

V I G O

INSTRUCCIÓN 1/2012 PARA REVISIÓN E ACTUALIZACIÓN DOS SUBCOEFICIENTES DE PONDERACIÓN ENTRE OS USOS PORMENORIZADOS CORRESPONDENTES AO USO GLOBAL RESIDENCIAL (EXPTE. 13576/411)

A Xunta de Goberno Local do Excmo. Concello de Vigo, na sesión ordinaria do 20 de xaneiro de 2012, adoptou o seguinte acordo:

PRIMEIRO: Aprobar a «Instrución 1/2012, de 9 de xaneiro, para a revisión e actualización dos sub-coeficientes de ponderación entre os usos pormenorizados correspondentes ao uso global residencial», elaborada pola Oficina de Planeamento e Xestión, cuxo texto literal se inserta a continuación.

SEGUNDO: Ordenar a publicación do contido íntegro da Instrución no Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra, no Taboleiro de Anuncios da Xerencia Municipal de Urbanismo, e no Taboleiro de Anuncios da Sede Electrónica do Concello de Vigo.

«INSTRUCCIÓN 1/2012 PARA A REVISIÓN E ACTUALIZACIÓN DOS SUB-COEFICIENTES DE PONDERACIÓN ENTRE OS USOS PORMENORIZADOS CORRESPONDENTES AO USO GLOBAL RESIDENCIAL.

1.—Os sub-coeficientes de homoxeneización nos que se desagrega o coeficiente de ponderación do uso global residencial, correspondentes aos diferentes produtos inmobiliarios resultantes, serán actualizados ou determinados polos Servizos Técnicos Municipais, en concreto pola Oficina de Planeamento e Xestión da Xerencia de Urbanismo. Os valores residuais en solar, dos que logo se deducen os sub-coeficientes, tamén serán calculados e fixados polos técnicos municipais, dacordo coa lexislación estatal vixente en materia de valoracións.

2.—Os valores residuais en solar serán utilizados para a determinación dos sub-coeficientes que sirvan para homoxeneizar o valor das edificabilidades a repartir entre os titulares de dereitos do polígono. A relación entre estes valores e a porcentaxe de edificabilidade a correspondente a cada tipo de edificabilidade residencial serán os datos de partida para o cálculo destes subcoeficientes:

$$\text{O método será: } E_{TR} = e_1 \cdot c_1 + e_2 \cdot c_2 + e_3 \cdot c_3 + \dots + e_n \cdot c_n$$

$$c_1 / c_2 = VR_1 / VR_2 \quad c_1 / c_3 = VR_1 / VR_3 \quad \dots \dots \dots c_1 / c_n = VR_1 / VR_n$$

onde:

E_{TR} : Edificabilidad total residencial da área de reparto.

e_n : edificabilidade do tipo “n”

c_n : sub-coeficiente do tipo “n”

VR_n : valor residual en solar da edificabilidade tipo “n”

3.—Os técnicos municipais da Oficina de Planeamento e Xestión trasladarán á Xunta de Compensación, ou propietarios e persoas afectadas pola equidistribución, os valores residuais en solar das parcelas de resultado e do valor residual medio do uso global residencial, aos efectos da súa consideración no proxecto de equidistribución. Tamén se darán traslado dos sub-coeficientes calculados.

4.—No caso das áreas de reparto nas que se delimiten varios polígonos o cálculo ten que referirse necesariamente á totalidade da área de reparto. Tamén será necesario realizar os cálculos para cada un dos polígonos como comprobación de que as diferenzas do aproveitamento entre polígonos estean dentro no permitido pola lexislación urbanística (art.123.3 LOUGA).

5.—O momento do axuste (ou determinación, no caso de que non estivesen previamente calculados) destes valores e dos subcoeficientes será o da redacción do proxecto de equidistribución ou proxecto de compensación, xa que a lei estatal indica que o momento ao que se deben referir estas valoracións é o da aprobación inicial do instrumento de equidistribución. Nese momento será necesario precisar a que réxime de protección se van a adicar as parcelas con vivenda protexida. O único obxectivo perseguido co axuste ou actualización será o de acadar unha xusta distribución das edificabilidades resultantes ou impedir a desigual atribución de beneficios. Tamén isto se refire ao 10% do aproveitamento municipal de cesión obrigatoria.

6.—No caso de planeamentos de desenvolvemento (plans parciais, plans de reforma interior, etc.) poderá acudirse aos valores de repercusión en solar recollidos no PXOM no EPI40%VP, ou calcular uns novos sub-coeficientes que en todo caso estarán xustificados e serán revisados polos técnicos da Oficina de Planeamento e Xestión da Xerencia de Urbanismo que, en todo caso, poderán ofrecer unha alternativa que se axuste mellor aos valores correspondentes ao momento de que se trate. No apartado correspondente se indicará que estes sub-coeficientes son indicativos e poderán ser revisados, actualizados ou corrixidos, no momento da equidistribución, co obxectivo de acadar unha xusta distribución das edificabilidades resultantes.

7.—Para a determinación dos valores residuais en solar das parcelas de resultado se aplicarán as normas de valoración vixentes no momento do cálculo. Actualmente estas normas se recollen no RDLex2/2008 texto refundido da lei de solo e RD1492/2011 Regulamento de Valoracións. Tal e como se recolle na normativa estatal, o método para o cálculo do valor residual en solar será o método residual estático e tal como se define no Capítulo IV do RD1492/2011, concretamente o establecido no artigo 27 e 22 do Regulamento (ou normativa que a substitúa).

8.—Ademais do axuste ou a determinación dos sub-coeficientes de ponderación, os valores residuais calculados se utilizarán cando sexa necesario monetarizar as edificabilidades a adxudicar por insuficiencia de dereitos (propietarios que lle corresponda unha edificabilidade inferior ao 15% da parcela mínima sinalada polo planeamento de desenvolvemento que se executa) ou diferenzas de adxudicación, no caso que non exista acordo entre os suxeitos afectados.

9.—Co obxecto de que se poidan calcular e facilitar os sub-coeficientes ás Xuntas de Compensación ou propietarios dun ámbito, no momento da redacción do proxecto de equidistribución, deberán solicitar á Oficina de Planeamento e Xestión da Xerencia Municipal de Urbanismo (XMU), o axuste ou actualización dos sub-coeficientes á realidade económica existente. A solicitude de reaxuste deberá facerse no momento no que se prevea a presentación próxima do proxecto de equidistribución para aprobación inicial. A xunta de compensación poderá solicitar o cálculo dos sub-coeficientes cando obteña a dispoñibilidade do 100% dos terreos do ámbito. No caso das ordenacións detalladas xa aprobadas, nas que os afectados manifesten o seu acordo unánime cos sub-coeficientes calculados, non será necesaria a revisión destes. Neste sentido a xunta de compensación dará traslado á Oficina de Planeamento e Xestión de dito acordo da xunta de compensación.

10.—A validez destes sub-coeficientes é de 6 meses, polo que, se pasado este prazo o proxecto de equidistribución non acadara a aprobación inicial, deberá ser comprobada a validez pola Oficina de Planeamento e Xestión da XMU.

11.—Co obxecto de poder acadar uns valores residuais en solar e uns sub-coeficientes axeitados para os seus obxectivos, deberá a Xunta de Compensación, ou propietarios e afectados pola equidistribución,



sinalar á Oficina de Planeamento e Xestión o réxime de protección ao que se van a adicar as parcelas destinadas a vivenda protexida.»

Vigo, 24 de xaneiro de 2012.—A Concelleira Delegada da Área de Urbanismo, Cascos Históricos e Grandes Proxectos, María del Carmen Silva Rego. **2012001003**
