



PEPRI CAMARIÑAS CONCELLO DE CAMARIÑAS

APROBACIÓN INICIAL

ORDENACIÓN

TOMO II:

ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

ESTRATEGIA E ESTUDO ECONÓMICO FINANCEIRO

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN A UNHA ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN.	2
1.1. CONSIDERACIÓNS DE BASE NA ESTRATEGIA E ESTUDO ECONÓMICO:.....	2
2. A METODOLOXÍA E A SELECCIÓN DAS ACTUACIÓNS NECESARIAS.	4
2.1. ACTUACIÓNS DE RECUPERACIÓN DO ESPAZO URBANO.....	4
2.1.1. Actuacións a realizar sobre o viario e espazos públicos existentes.	4
2.1.2. Actuacións de ampliación de espazos públicos.....	6
2.1.3. Actuacións a realizar sobre os ámbitos de reordenación volumétrica.....	7
2.1.4. Metodoloxía dos custos de actuacións de recuperación e urbanización do espazo urbano.....	8
2.2. A LABOR REHABILITADORA DO PARQUE EDIFICATORIO.....	8
2.2.1. Metodoloxía da valoración dos custos de rehabilitación da edificación.....	8
2.3. ACTUACIÓNS DE AMPLIACIÓN DE ESPAZOS PÚBLICOS.....	9
2.4. EQUIPAMENTOS DE NOVA PLANTA.....	10
3. AVALIACIÓN ECONÓMICA DOS CUSTOS DAS ACTUACIÓNS.....	11
3.1. CUSTO DAS ACTUACIÓNS A REALIZAR SOBRE O VIARIO E ESPAZOS LIBRES DE USO PÚBLICO EXISTENTES.....	11
3.2. CUSTO DAS ACTUACIÓNS DE AMPLIACIÓN DE ESPAZOS PÚBLICOS.....	12
3.2.1. Adquisición de edificacións e/ou terreos.....	12
3.2.2. Custe de actuacións en novos espazos libres fóra do viario existente.....	13
3.3. CUSTO DAS ACTUACIÓNS A REALIZAR NOS ÁMBITOS DE REORDENACIÓN VOLUMÉTRICA.....	14
3.4. CUSTO DA IMPLANTACIÓN DE NOVOS PUNTOS DE CONTRIBUCIÓN MÚLTIPLE DE RSU SOTERRADOS.....	14
3.5. CUSTO DA REHABILITACIÓN DO PARQUE EDIFICATORIO.....	14
3.6. CUSTO DE CONSTRUCCIÓN DE NOVOS EQUIPAMENTOS.	15
4. RESUME DOS CUSTOS DAS ACTUACIÓNS.	16
4.1. A CIFRA XERAL DAS ACTUACIÓNS NO CASCO HISTÓRICO DE CAMARIÑAS.....	16
4.2. PROGRAMA DOS INVESTIMENTOS PREVISTOS NO HORIZONTE DO PLAN ESPECIAL.	
16	
4.3. A DISTRIBUCIÓN DO FINANCIAMENTO.....	17

1. INTRODUCCIÓN A UNHA ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN.

O presente documento pretende recoller de xeito ordenado a estratexia proposta polo Plan Especial de Protección e Reforma Interior do casco histórico de Camariñas (en diante PEPRIC) e a cuantificación económica dos investimentos precisos para a reactivación das zonas máis esquecidas do ámbito e a mellora da calidade urbana desta centralidade.

A estratexia que sobre o Plan Especial se propón vai encamiñada a desenvolver, principalmente, políticas públicas que axuden a recuperar o patrimonio edilicio, dende a posta en coñecemento da situación construtiva actual, que implique un pulo económico importante de cara a incentivar a volta do uso residencial e de actividade de todo o seu conxunto, pero principalmente nas áreas que se detecten con maiores carencias, tanto no propiamente edificado como nas relacións sociais, nas relacións propias dun tecido mixto de ocupación basicamente residencial pero tamén fundamentalmente de actividade económica, de negocio, onde coexisten as relacións propias de empresas coas actividades comerciais propias dun espazo urbano central. Políticas que deben pórse á fronte da reactivación e dinamización social do ámbito do PEPRIC, impulsando primeiramente actuacións nos espazos públicos de relación acompañadas coas axudas directas ás melloras do tecido construído e coa integración e inserción de novos equipamentos que conxuguen as axudas na actividade (comercial e terciaria-oficinas) coa creación de puntos de centralidade dotacional que acompañen ás novas dinámicas empresariais.

Na base desta estratexia subxace o convencemento de que a función pública (e social) do urbanismo debe garantir o correcto funcionamento dos tecidos urbanos mediante o desenvolvemento das figuras de planeamento que poidan servir de base legal para establecer políticas públicas de apoio á rexeneración urbana (as administracións ao servizo do cidadán).

1.1. CONSIDERACIÓNS DE BASE NA ESTRATEXIA E ESTUDO ECONÓMICO:

O PEPRIC establece a partires duns obxectivos que son a ordenación, rehabilitación, mellora e posta en valor da zona orixinaria da capital municipal, propondo tanto unhas normas urbanísticas así como unha serie de actuacións sobre o espazo da vila concretas e os criterios para levalas a cabo.

A vocación do plan especial non é exclusivamente de cautela, de protección sen máis de todo aquilo que obxectivamente presente valores a preservar, senón que incorpora ademais medidas activas para incrementar a calidade de vida e a cohesión social de tódolos veciños do ámbito, pulando aspectos da súa vida diaria como os espazos de lecer, os equipamentos e os servizos urbanísticos. O PEPRIC tamén pretende ser unha ferramenta de inclusión e acordo das dúas realidades dentro do Casco Histórico de Camariñas, a parte primixenia, onde se manteñen os valores urbanos do núcleo orixinal e as zonas de crecemento recente onde tales valores teñen desaparecido ou se van desvirtuando pouco a pouco. Búscase acadar unha nova imaxe máis harmónica e ordenada para a escena urbana tanto na percepción individual a nivel de rúa como na paisaxística de conxunto do núcleo litoral.

Aínda que a recuperación do patrimonio existente no ámbito terá que corresponder nunha parte, cando menos economicamente falando, aos propietarios das edificacións existentes dentro del, serán as administracións públicas, encabezadas polo Concello, as que deberán pular e dinamizar o proceso de rehabilitación con actuacións sobre o espazo público e incentivos ás labores de recuperación das construcións por parte dos seus propietarios, se se quere que este proceso sexa

de verdade viable e acade un importante grao de materialización. Será nos momentos iniciais da andaina do PEPRIC cando o investimento público debe ser máis visible para deste xeito animar á mobilización dos recursos privados, sen a existencia dos cales non se conseguirá o obxectivo último de recuperación da imaxe e a identidade da vila de Camariñas.

Nos últimos anos a administración municipal ten levado a cabo actuacións de mellora das condicións do espazo urbano no ámbito do PEPRIC, aínda que dada a gran extensión do mesmo a redacción do plan especial pode aportar unha óptica máis sistémica incidindo non só en aspectos locais senón formulando unha proposta máis global que teña en conta as distintas partes, potenciando o papel que cada unha delas xoga e incorporando as aportacións á mellora do espazo urbano que se poden configurar dadas as súas características.

Todas as liñas de actuación que conflúan na redacción do plan especial intégranse no Programa que recolle tódolos pasos a dar e que medidas tomar, ordenándoos e sistematizándoos en coherencia coa estratexia elixida para acadar os obxectivos establecidos polo PEPRIC. Este Programa de Prioridades presentará un horizonte temporal de varios cuadrienios ata a súa materialización total, incorporando as actuacións máis urxentes nos primeiros oito anos.

Dada a situación de partida, semella o máis acaído e urxente comezar a actuar por aquelas zonas que se atopan en peores condicións necesitando de melloras ou de protección, xa que outros aspectos como por exemplo a reordenación volumétrica de edificacións relativamente recentes será un proceso máis dilatado no tempo e que requirirá ademais a vontade dos seus propietarios de levalo a cabo.

Como pilar básico deste proceso está a propia aprobación do PEPRIC como instrumento que fixa as regras de xogo para tódolos implicados no proceso, nomeadamente administración e veciños. O documento busca establecer unha ordenación detallada, en cumprimento da tarefa que lle remitiu o PXOM de Camariñas, e con elo establecer con maior certeza que se pode facer e como e que non dentro deste espazo urbano, o cal unido as previsións de mellora en materia de espazos públicos, servizos urbanísticos e equipamentos supón un primeiro pulo na recuperación da vila de Camariñas.

2. A METODOLOXÍA E A SELECCIÓN DAS ACTUACIÓNS NECESARIAS.

Á hora de confeccionar o Programa de Necesidades partimos da separación do que son as accións de recuperación do espazo urbano, con intervencións sobre o viario, os servizos públicos e as dotacións, e que recaerán nas administracións públicas exclusivamente, do que é a labor do parque edificatorio, actividade ligada neste caso aos seus propietarios, xa sexan estes privados ou eventualmente públicos, onde o financiamento será na súa totalidade ou cando menos na súa maior parte privado, agás nos casos de propiedades que a administración adquira ou posúa. Neste segundo caso soen existir liñas de financiamento e subvencións aos que os propietarios se poden acoller se cumpren unha serie de requisitos que a administración determina e que se veñen xestionando dende as oficinas de rehabilitación alí onde estas se atopan en funcionamento.

2.1. ACTUACIÓNS DE RECUPERACIÓN DO ESPAZO URBANO.

No que atinxe a esta primeira liña de actuación habería que diferenciar por unha parte aquelas propostas a desenvolver polo Concello e que estarán referidas á mellora do viario público, das dotacións e dos servizos urbanísticos no viario actual, daquelas realizadas por propietarios particulares executadas dentro das denominadas áreas de reordenación volumétrica, das cales, en tanto actuacións de dotación, resultarán novos espazos libres e servizos que o municipio recibirá por cesión.

No que atinxe á parte de intervención pública na presente documentación do PEPRIC se definen a prioridade e obxecto e a estimación do valor da obras a realizar incluíndose os apartados de demolición de pavimentos existentes, melloras no abastecemento e saneamento, soterrado de redes de alumeadado, electricidade e telefonía, substitución de puntos de luz e implantación de recollida selectiva mediante colectores soterrados, xardinería, mobiliario urbano e pavimentación das vías ou espazos públicos.

2.1.1. ACTUACIÓNS A REALIZAR SOBRE O VIARIO E ESPAZOS PÚBLICOS EXISTENTES.

O presente plan especial clasifica en tres os niveles de prioridade na intervención no espazo público:

- No nivel 1: coa maior prioridade, atópanse aqueles espazos onde a presenza de edificacións de tipo tradicional segue a ser moi importante e onde, aínda que se teñen acometido algunhas intervencións, séguese a percibir unha imaxe de espazos de pouca calidade e infradotados. As labores de mellora neste caso executaranse nos 8 primeiros anos (1º e 2º cuatrienio) de vixencia do PEPRIC, acometéndose a reurbanización completa destes ámbitos.
- No nivel 2: cunha prioridade media, estarían aquelas zonas que ao igual que no caso anterior mostran importantes déficits nos servizos, no viario e nas dotacións pero onde a presenza de tecido e edificacións orixinarias é moito menor. Corresponderá actuar nestes casos preferentemente no 3º e 4º cuatrienio tras a aprobación do PEPRIC. Ao igual que no caso anterior, acometerase a reurbanización completa dos mesmos.
- No nivel 3: atoparíanse aqueles espazos urbanos e viario sobre os que recentemente se levaron a cabo importantes intervencións, polo cal se atopan nun mellor estado, por moito que, nalgúns casos, non se axeiten por completo aos criterios establecidos polo PEPRIC.

Estas zonas terán unha prioridade, polo xeral, de intervención baixa, agás que plans e programas concretos e estruturantes nos servizos urbanísticos da Vila, como puidera ser o caso da instalación de fibra óptica, ou gas natural entre outros, fixesen necesario intervir en ámbitos amplos ou escomezar o tendido das redes dende as principais vías de acceso á capital municipal. Os investimentos de non mediar as circunstancias anteriores, ou necesidades de reparación ou causa maior, prevense a partires do 5º cuatrienio e en adiante a partires da aprobación definitiva do plan especial. Neste caso as labores que se entenden mais necesarias son as de soterramento das redes dos servizos urbanísticos de alumeadado público, telecomunicacións e subministro eléctrico, así como a incorporación de puntos de luz de maior eficiencia enerxética (LED) e mobiliario.

Na seguinte táboa recóllese a relación das distintas rúas incluídas dentro de cada nivel de prioridade así como a súa superficie.

Clave	Nome	Prioridade	Superficie (m²)
046	Rúa Hortensia	1	233,24
035	Rúa Traspraza	1	341,00
037	Rúa do Turco	1	309,37
016	Rúa da Rampa	1	235,03
014	Rúa da Cruz	1	151,40
013	Rúa Trashortas	1	533,39
010	Rúa Santa Ana	1	42,13
045	Praza do Anxo	1	347,41
029	Rúa Grixá	1	299,94
047	Rúa San Blas	1	287,06
048	Rúa Volanta	1	106,63
049	Rúa das Damas	1	156,70
007	Rúa Churruca	1	30,50
004	Camiño sen nome 1	1	35,24
009	Camiño sen nome 2	1	39,57
050	Praza Insuela	1	65,81
001	Travesía Miguel Feijoo	1	197,04
005	Praza do Curro	1	193,32
008	Rúa Atalaia	1	302,21
054	Rúa San Miguel	1	35,75
053	Rúa Sol	1	64,08
052	Rúa San Xurxo	1	247,61
051	Praza de Colón	1	371,15
061	Pista a Mourín	2	484,18
023	Rúa da Fonte	2	675,22
002	Rúa Médico Tomás de Artaza	2	301,03
025	Travesía Calvario	2	424,28
028	Avenida Juan Carlos I	2	405,88
003	Rúa do Bico	2	69,58
003	Rúa do Bico	2	768,63
012	Rúa Alcalde Nogueira Patiño	2	662,00
012	Rúa Alcalde Nogueira Patiño	2	768,08
011	Estrada do Vilán	2	679,04
030	Rúa Virxe do Monte	2	1.501,82
055	Praza de San Miguel	2	132,90
060	Rúa da Paz	2	161,45
059	Travesía Feijoo	2	132,65
034	Rúa do Medio	2	23,69

Clave	Nome	Prioridade	Superficie (m²)
058	Canellón D'Atrás	2	24,11
057	Rúa Traspraia	2	346,99
056	Rúa Pío Pío	2	331,42
054	Rúa San Miguel	2	28,86
044	Rúa Cantón de Leña	2	199,75
043	Rúa Sotavento	2	423,61
042	Rúa do Muíño	2	373,70
041	Rúa Muíño do Vento	2	168,72
041	Rúa Muíño do Vento	2	688,78
040	Rúa Corral de Castro	3	364,66
039	Rúa Pizarro	3	785,75
013	Rúa Trashortas	3	306,00
010	Rúa Santa Ana	3	386,56
028	Rúa Calvario	3	1.266,07
007	Rúa Churruca	3	481,48
038	Rúa San Xosé	3	509,76
007	Rúa Churruca	3	66,81
054	Rúa San Miguel	3	322,84
005	Praza do Curro	3	359,27
044	Rúa Cantón de Leña	3	400,52
021	Rúa Río do Prado	3	203,03
032	Rúa Pinzón	3	196,03
031	Avenida Eugenio López	3	2.010,04
029	Rúa Grixá	3	303,33
034	Rúa do Medio	3	34,69
034	Rúa do Medio	3	483,36
035	Rúa Traspraza	3	142,78
023	Rúa da Fonte	3	566,12
036	Rúa Furoca	3	446,69
015	Avenida Ambrosio Feijoo	3	199,69
022	Praza Maior	3	550,77
020	Rúa Real	3	680,10
020	Rúa Real	3	72,81
018	Rúa do Río	3	991,06
018	Rúa Cantón Miguel Feijoo	3	238,83
017	Rúa do Carme	3	873,31
016	Rúa da Rampa	3	130,92
033	Rúa Areal	3	974,04
022	Praza Maior	3	393,46
		Total:	29.142,72

Prioridade

	Superficie (m²)
1.Alta	4.625,60
2.Media	9.776,35
3.Baixa	14.740,77

2.1.2. ACTUACIONES DE AMPLIACIÓN DE ESPAZOS PÚBLICOS.

Dentro das propostas do PEPRIC contemplase a necesidade de ampliación puntual de espazos públicos sendo preciso para elo a adquisición (ben por compra directa ou expropiación), das

correspondentes parcelas coa finalidade de levar a cabo as actuacións asistematicas pretendidas, que se detallarán nos apartados correspondentes.

2.1.3. ACTUACIÓNS A REALIZAR SOBRE OS ÁMBITOS DE REORDENACIÓN VOLUMÉTRICA.

Dende o novo planeamento do PEPRIC preténdese reactivar a actividade do ámbito en todos os seus aspectos (residencial, actividade, lecer...), e en todas as súas zonas, de xeito que se prevén unhas áreas de reordenación que comporten diferentes xeitos de intervención. Cada unha delas propón intervencións de diferente carácter, ben sexa actuando para implantar usos de actividade apoiada pola iniciativa pública ou privada, ben en completar tramas viarias inacabadas, crear dotacións deficitarias no ámbito como os aparcamentos, ou ben coa creación de novos espazos libres de uso público que fan descubrir espazos interiores de couzada que se recuperan para o cidadán. Trátase así de desenvolver unha actuación conxunta de carácter principalmente dotacional, de xeito que os investimentos públicos ou privados teñan unha visión de rendibilidade social, de reactivación de actividades económicas, e de posta en valor do esquecido e desatendido conxunto edificatorio.

Dende a estratexia de recuperar o pulo económico en determinadas zonas afastadas a cotío do esforzo investidor público ou privado, preténdese establecer actuacións que primen as intervencións destinadas a dotar de suficientes actividades económicas que sexan quen de devolver a vitalidade diaria do espazo público, da rúa. Deste xeito, preténdese incorporar novas edificacións, agora sen uso, malamente conservadas ou abandonadas e sen proxección para a súa recuperación dentro do mercado residencial, tanto como colectores de actividade privada, apoiada polas administracións, ou como dotacións de carácter local ligadas á recuperación e rehabilitación da edificación e dos espazos do interior das couzadas.

Tamén se conciben xunto a actuacións mais cativas ou de detalle, unha serie de actuacións de maior envergadura, de maior ambición e que poden mudar totalmente o xeito de entender e vivir espazos urbanos conformados de xeito individual e que funcionan de xeito independente do resto da súa contorna.

Neste caso as intervencións son exclusivamente de tipo particular, estas actuacións de dotación en ámbitos de solo urbanizado serven para reaxustar a súa proporción coa maior edificabilidade ou densidade ou cos novos usos asignados na ordenación.

A seguinte táboa recolle os principais parámetros destes ámbitos:

Referencia	Superficie ámbito (m ²)	Zonas verdes (m ²)	Viaro uso público (m ²)	Prazas de estacionamento (nº)	Puntos recollida selectiva RSU (nº)	Edificabilidade (m ² c)
O4-01	1.817,80	185,37	742,85	12	1	1563,93
O4-02	1.667,18	213,36	638,31	11	1	1476,38
O4-03	3.276,24	888,38	1.480,74	24	1	1682,5
O4-04	1.004,40	32,94	467,85	3	1	856,11
O4-05	952,77	62,49	274,29	1	1	682,48
O4-06	703,26	209,19	121,93	0	0	187,1
	9.421,65¹	1.591,73	3.725,97	51	5	6.448,50

¹ Esta superficie correspóndese estritamente coa das parcelas privadas sobre as que se propón unha ordenación detallada, sendo a superficie total dos ámbitos de ordenanza 4 lixeiramente maior debido a que tamén inclúen parte de viario público que non se verá afectado polas actuacións de tipo privado.

2.1.4. METODOLOXÍA DOS CUSTOS DE ACTUACIÓNS DE RECUPERACIÓN E URBANIZACIÓN DO ESPAZO URBANO.

A valoración dos custos de actuacións de recuperación e intervención no espazo urbano baséanse nuns datos de custo medio por m² de superficie, para esta cuantificación estimáronse os custos reais de obras de urbanización nas que se inclúen obras de pavimentación, saneamento, abastecemento de auga, rega e hidrantes, alumado público, xardinería, mobiliario urbano e outras (escavacións, etc.) acadando dito módulo o valor de 210 euros /m² para as operacións de reurbanización completa e de 95 euros/m² para aquelas intervencións de ámbitos de prioridade 3 onde as actuacións que se van a levar a cabo son as de mellora dos puntos de luz e mobiliario así como o soterramento das redes de enerxía eléctrica, alumado público e telecomunicacións.

Na valoración económica de cada actuación no espazo urbano tense excluído o custe referente á dotación de novos puntos de contribución múltiple de RSU que se valorarán a parte.

2.2. A LABOR REHABILITADORA DO PARQUE EDIFICATORIO.

No que atinxe á rehabilitación do parque edificatorio utilizouse a información existente nas fichas individuais de edificios do PEPRIC.

2.2.1. METODOLOXÍA DA VALORACIÓN DOS CUSTOS DE REHABILITACIÓN DA EDIFICACIÓN.

A valoración dos custos de rehabilitación baséase nunha pormenorizada toma de información, parcela a parcela, do estado da edificación, nun recoñecemento levado a cabo por arquitectos en visitas detalladas.

Valorouse o estado dos elementos fundamentais da edificación: estrutura, cuberta, fachada, etc., obténdose un valor medio de estado que se aplicou a cada unha das edificacións do casco vello segundo o seguinte cadro de estados:

1. Ruinoso.
2. Malo.
3. Regular.
4. Bo.

O sistema de valoración baséase nun módulo de custo medio por m² de construción; para esta cuantificación estimouse que este módulo podería acadar, no concello de Camariñas, un valor de execución material duns 1.100 euros/m².

En canto á incidencia do estado na súa valoración, asináronse graos de ponderación a cada un deles, expresados en tanto por cento, do xeito seguinte:

1.- Ruinoso.....	100 %
2.- Malo.....	66 %
3.- Regular.....	33 %
4.- Bo.....	0 %

Deste xeito, chégase á valoración de rehabilitación da edificación, multiplicando as porcentaxes e ponderacións anteriores do módulo pola superficie construída total da edificación existente na actualidade.

Pódese resumir todo o sistema de valoración anteriormente descrito na seguinte fórmula:

$$C = F \times M \times S$$

Onde:

C = Custo total da rehabilitación.

F = Factor de ponderación do estado medio.

M = Módulo de custo medio.

S = Superficie construída rehabilitable.

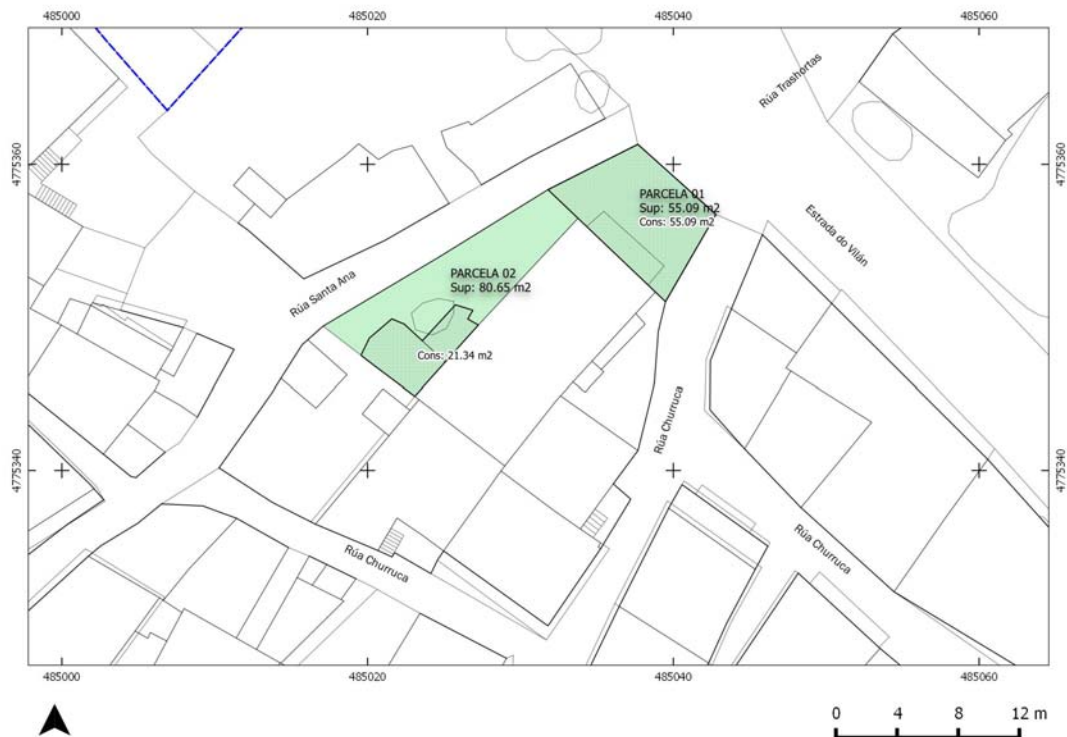
Agrúpanse as actuacións, pero de entre os posibles tipos de agrupación parece máis lóxico facelo polo estado actual das vivendas que temos definido, que engade xa un factor de prioridade:

ESTADO	Nº EDIFICACIONES	SUPERFICIE CONSTRÚIDA (m ²)	CUSTO REHABILITACIÓN
Bo	428	78.278	0
En Construción	10	2.572	933.785
Regular	188	16.900	6.134.578
Malo	12	805	584.399
Ruinoso	32	2.723	2.995.166
Total	670	101.278	10.647.929

2.3. ACTUACIÓNS DE AMPLIACIÓN DE ESPAZOS PÚBLICOS.

Dentro das propostas do PEPRIC contéplase a necesidade de ampliación puntual de espazos públicos sendo preciso para elo a adquisición (ben por compra directa ou expropiación), de unha parcela edificada (**5053301MH8755S0001QH**) así como unha parte parcialmente vacante doutra adxacente (**5053302MH8755S0001PH**) coa finalidade de levar a cabo unha pequena zona verde no encontro das rúas Santa Ana, Churruca e a estrada do Vilán. Os datos segundo á cartografía son os seguintes:

Referencia catastral.	Superficie en planta (m ²).	Superficie construída (m ²).
5053301MH8755S0001QH	55,09	55,09
5053302MH8755S0001PH	80,65	21,34
Total:	135,74	76,43



A parcela 01 da couzada 50533 atópase edificada en toda a súa superficie por unha construción dunha planta destinada a usos comerciais.

No que a tinxe á parcela 02 da antedita mazá, a zona a adquirir localízase ao oeste da edificación principal residencial e só conta nesa zona con dous pequenos galpóns.

2.4. EQUIPAMENTOS DE NOVA PLANTA.

O plan só contempla un equipamento de nova planta que será o da sé da Oficina de Rehabilitación Municipal e centro de actividades formativas ligadas aos sectores produtivos camariñáns (E-012), na rúa da Fonte. Esta dotación empregará parte da construción existente na propiedade para ser adicada a oficina que centralice as axudas en materia de vivenda, no só para o PEPRIC senón tamén no resto do concello, en tanto que o resto da construción e dous pequenos pavillóns que se van a executar, ocuparanse de actividades formativas e divulgativas relacionadas coas actividades produtivas propias de Camariñas, como é o caso da pesca, o encaixe, as actividades de primeira transformación de produtos agrícolas ou o turismo. Disporase na parcela dun pequeno auditorio ao aire libre, estacionamento adaptado para persoas discapacitadas, e unha importante superficie de zonas verdes.

Denominación.	Superficie.	Edificabilidade.
(E-012) Oficina de rehabilitación e centro de actividades formativas ligadas aos sectores produtivos camariñáns.	1.823,79 m ²	400 m ²

3. AVALIACIÓN ECONÓMICA DOS CUSTOS DAS ACTUACIÓNS.

A continuación valóranse de xeito orientativo os custos das actuacións estimadas por ámbitos temáticos ou liñas estratéxicas de actuación.

3.1. CUSTO DAS ACTUACIÓNS A REALIZAR SOBRE O VIARIO E ESPAZOS LIBRES DE USO PÚBLICO EXISTENTES.

Indícanse na seguinte táboa os custos estimados das actuacións no viario e espazos libres existentes, en relación cos niveis de prioridade anteriormente establecidos:

Denominación	Superficie (m ²)	Custo actuación (€)
Rúa Hortensia	233,24	48.980,45
Rúa Traspraza	341,00	71.610,21
Rúa do Turco	309,37	64.967,72
Rúa da Rampa	235,03	49.356,15
Rúa da Cruz	151,40	31.794,75
Rúa Trashortas	533,39	112.012,85
Rúa Santa Ana	42,13	8.847,22
Praza do Anxo	347,41	72.956,24
Rúa Grixá	299,94	62.987,18
Rúa San Blas	287,06	60.283,43
Rúa Volanta	106,63	22.393,25
Rúa das Damas	156,70	32.907,14
Rúa Churruca	30,50	6.405,05
Camiño sen nome 1	35,24	7.400,24
Camiño sen nome 2	39,57	8.310,02
Praza Insuela	65,81	13.820,47
Travesía Miguel Feijoo	197,04	41.378,92
Praza do Curro	193,32	40.596,75
Rúa Atalaia	302,21	63.463,07
Rúa San Miguel	35,75	7.508,47
Rúa Sol	64,08	13.457,33
Rúa San Xurxo	247,61	51.998,38
Praza de Colón	371,15	77.940,76
Pista a Mourín	484,18	101.677,22
Rúa da Fonte	675,22	141.796,60
Rúa Médico Tomás de Artaza	301,03	63.215,49
Travesía Calvario	424,28	89.099,52
Avenida Juan Carlos I	405,88	85.234,52
Rúa do Bico	69,58	14.612,48
Rúa do Bico	768,63	161.411,25
Rúa Alcalde Nogueira Patiño	662,00	139.019,38
Rúa Alcalde Nogueira Patiño	768,08	161.296,35
Estrada do Vilán	679,04	142.598,05
Rúa Virxe do Monte	1.501,82	315.381,75
Praza de San Miguel	132,90	27.909,13
Rúa da Paz	161,45	33.904,39
Travesía Feijoo	132,65	27.856,48
Rúa do Medio	23,69	4.975,91
Canellón D'Atrás	24,11	5.062,56
Rúa Traspraia	346,99	72.867,08
Rúa Pío Pío	331,42	69.598,80
Rúa San Miguel	28,86	6.059,75

Denominación	Superficie (m ²)	Custo actuación (€)
Rúa Cantón de Leña	199,75	41.946,83
Rúa Sotavento	423,61	88.958,84
Rúa do Muíño	373,70	78.476,53
Rúa Muíño do Vento	168,72	35.430,37
Rúa Muíño do Vento	688,78	144.644,63
Rúa Corral de Castro	364,66	34.642,81
Rúa Pizarro	785,75	74.646,44
Rúa Trashortas	306,00	29.069,61
Rúa Santa Ana	386,56	36.722,83
Rúa Calvario	1.266,07	120.276,96
Rúa Churruca	481,48	45.741,04
Rúa San Xosé	509,76	48.426,99
Rúa Churruca	66,81	6.347,16
Rúa San Miguel	322,84	30.669,55
Praza do Curro	359,27	34.130,33
Rúa Cantón de Leña	400,52	38.049,80
Rúa Río do Prado	203,03	19.287,92
Rúa Pinzón	196,03	18.622,62
Avenida Eugenio López	2.010,04	190.953,99
Rúa Grixá	303,33	28.815,92
Rúa do Medio	34,69	3.295,10
Rúa do Medio	483,36	45.919,56
Rúa Traspraza	142,78	13.564,08
Rúa da Fonte	566,12	53.780,97
Rúa Furoca	446,69	42.435,45
Avenida Ambrosio Feijoo	199,69	18.970,64
Praza Maior	550,77	52.322,85
Rúa Real	680,10	64.609,23
Rúa Real	72,81	6.917,26
Rúa do Río	991,06	94.150,45
Rúa Cantón Miguel Feijoo	238,83	22.689,30
Rúa do Carme	873,31	82.964,43
Rúa da Rampa	130,92	12.437,11
Rúa Areal	974,04	92.534,04
Praza Maior	393,46	37.378,28
Totais:	29.142,72	4.424.782,71

	Superficie (m ²)	Custe (€)
Prioridade 1.	4.625,60	971.376,07
Prioridade 2.	9.776,35	2.053.033,93
Prioridade 3.	14.740,77	1.400.372,71

Módulo de referencia €/m² é de 210 euros para as zonas de reurbanización completa (zonas de prioridade 1 e 2), en tanto que para as de mellora de servizos urbanísticos (zonas de prioridade 3) é de 95 euros.

3.2. CUSTO DAS ACTUACIÓNS DE AMPLIACIÓN DE ESPAZOS PÚBLICOS.

3.2.1. ADQUISICIÓN DE EDIFICACIÓNS E/OU TERREOS.

Os datos das parcelas a adquirir segundo á cartografía son os seguintes:

Referencia catastral.	Superficie en planta (m ²).	Superficie construída (m ²).
5053301MH8755S0001QH	55,09	55,09
5053302MH8755S0001PH	80,65	21,34
Total:	135,74	76,43

A parcela 01 da couzada 50533 atópase edificada en toda a súa superficie por unha construción dunha planta destinada a usos comerciais.

No que a tinxe á parcela 02 da antedita mazá, a zona a adquirir localízase ao oeste da edificación principal residencial e só conta nesa zona con dous pequenos galpóns.

A valoración das devanditas propiedades e construcións levarase a cabo de xeito pormiudado no momento da súa adquisición, debéndose ter en conta o establecido no Real Decreto 2/2008 de 20 de xuño polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo estatal, ou normativa que a substitúa, e dentro dela as seguintes cuestións:

- A situación do solo é de solo urbanizado segundo o recollido no art. 12.3 do R.D 2/2008.
- Para a valoración do solo terase en conta o disposto no artigo 24.2 do R.D 2/2008 en canto a que a situación do solo é de edificado ou en curso de edificación, en relación as construcións localizadas sobre el, agás que as mesmas presenten un estado de ruína física ou sexan ilegais , caso no cal se aplicará o disposto no artigo 24.1.
- Será preferente a adquisición mediante o acordo cos propietarios, e de non ser posible empregarase a expropiación forzosa dos anteditos bens.

No entanto para a proposta do PEPRIC realízase unha estimación baseada en módulos medios para parcelas urbanas e construcións tipo de cara a establecer un custo para a adquisición das dúas propiedades sinaladas.

Parcela	Superficie parcela (m ²)	Custo (€/m ²)	Total	Superficie cons. (m ²)	Custo (€/m ²)	Total
50533_01	55,09	25	1.377,25 €	55,09	100	5.509,00 €
50533_02	80,65	25	2.016,25 €	21,34	100	2.134,00 €
	Suma:		3.393,50 €		Suma:	7.643,00 €

Totais:	11.036,50 €
----------------	-------------

Así pois estímase que o custo de adquisición do solo e construcións sinaladas acadaría un valor de 11.036,50 euros.

3.2.2. CUSTE DE ACTUACIÓNS EN NOVOS ESPAZOS LIBRES FÓRA DO VIARIO EXISTENTE.

Para a realización dun novo espazo libre na rúa Santa Ana (L-166) sobre parcelas adquiridas, e polo tanto non pertencentes ao viario público no momento actual, o custo que inclúe a demolición de edificacións localizadas sobre as fincas e a nova urbanización é o seguinte.

Parcela	Superficie Cons. A demoler (m ²)	Custo (€/m ²)	Total	Superficie a urbanizar (m ²)	Custo (€/m ²)	Total
50533_01	55,09	25	1.377,25 €	55,09	210	11.568,90 €
50533_02	21,34	25	533,50 €	80,65	210	16.936,50 €
	Suma:		1.910,75 €		Suma:	28.505,40 €
Totais:						30.416,15 €

3.3. CUSTO DAS ACTUACIÓNS A REALIZAR NOS ÁMBITOS DE REORDENACIÓN VOLUMÉTRICA.

Recóllense na seguinte táboa os custes das actuacións nos distintos ámbitos de reordenación volumétrica:

Referencia	Superficie ámbito (m ²)	Prioridade	Urbanización Zonas verdes (€)	Urbanización Viario uso público (€)
O4-01	1.817,80	3	11.122	111.428
O4-02	1.667,18	2	12.802	95.747
O4-03	3.276,24	1	53.303	222.111
O4-04	1.004,40	4	1.976	70.178
O4-05	952,77	5	3.749	41.144
O4-06	703,26	6	12.551	18.290
	9.421,65		95.504	558.895,50

3.4. CUSTO DA IMPLANTACIÓN DE NOVOS PUNTOS DE CONTRIBUCIÓN MÚLTIPLE DE RSU SOTERRADOS.

Os custos da implantación de 18 novos puntos de contribución múltiple de RSU para a recollida selectiva en distintos espazos do ámbito do PEPRIC mediante contedores soterrados ascende a 432.000 euros.

Denominación	Cantidade (ud).	Prezo (€/ud).	Custo total (€).
Implantación recollida RSU soterrada.	18	24.000	432.000

3.5. CUSTO DA REHABILITACIÓN DO PARQUE EDIFICATORIO.

Como xa se explicou con anterioridade os custos de rehabilitación aparecen calculados en base ás valoracións do estado das edificacións, e o detalle edificio a edificio destes custos recóllense no anexo 1 desta memoria.

Na seguinte táboa resume recóllense os custos de rehabilitación agrupados por estado do parque edificatorio incluído dentro do ámbito do PEPRIC, así como unha estimación das subvencións publicas para esta labor.

ESTADO	EDIFICACIONES	M2 Construídos	Valoración	Subvención
Bo	428	78.278	0	0
En Construción	10	2.572	933.785	0
Regular	188	16.900	6.134.578	1.265.534
Malo	12	805	584.399	113.093
Ruinoso	32	2.723	2.995.166	853.090
Total	670	101.278	10.647.929	2.231.716

3.6. CUSTO DE CONSTRUCCIÓN DE NOVOS EQUIPAMENTOS.

A estimación económica do equipamento de nova planta é a seguinte:

Oficina de Rehabilitación e Centro de Formativo de actividades económicas de Camariñas (E-012).			
Superficies (m ²) .		Prezo. (€/m ²)	Custe actuación (€)
Nova planta.	130	900,00	117.000,00
Acondicionamento edif. existente).	239,30	250,00	59.825,00
Urbanización.	1.719,88	80	137.590,40
		TOTAL:	314.415,40

4. RESUME DOS CUSTOS DAS ACTUACIÓNS.

4.1. A CIFRA XERAL DAS ACTUACIÓNS NO CASCO HISTÓRICO DE CAMARIÑAS.

Como se puido observar nos apartados anteriores as cifras principais do investimento do PEPRIC de Camariñas son as seguintes:

Resumo total da previsión de investimentos no PEPRIC.		
Tipo.	Investimento (€)	% s/Total
Reurbanización e acondicionamento do espazo urbano existente.	4.424.782,71	26,79%
Ampliación puntual de espazos públicos fóra do viario existente	41.452,65	0,25%
Urbanización nos novos ámbitos de reordenación volumétrica.	654.399,30	3,96%
Custo de implantación de novos contedores RSU soterrados.	432.000,00	2,62%
Custo da rehabilitación do parque edificatorio.	10.647.928,90	64,47%
Custo da construción de novos equipamentos.	314.415,40	1,90%
Totais:	16.514.978,97	100%

4.2. PROGRAMA DOS INVESTIMENTOS PREVISTOS NO HORIZONTE DO PLAN ESPECIAL.

Dadas as dimensións do ámbito e o número de edificacións presentes, estímase que será preciso un certo período de tempo para acadar un alto grao de adecuación das edificacións ás novas normas e recuperación daquelas que se atopan en peor estado, así como para a materialización de boa parte das propostas. Deste xeito establecece un período de cinco cuatrienios á hora de programar a posta en marcha da maior parte das iniciativas que se recollen no PEPRIC e unha fase final fora de programa que se estima noutros 4 anos, abarcando os dous primeiros todas aquelas obras que se sinalan como de carácter prioritario, e os dous seguintes as que o son de prioridade media cando menos, quedando as de prioridade baixa encadradas nos cuatrienios finais e no espazo de fóra de programa, o cal non significa que non se vaian a executar as melloras previstas, senón que se formula unha prioridade operativa en razón da maior ou menor urxencia, que en todo caso queda a expensas de que se podan dar outro tipo de condicionantes, resultando que a priori o tempo da súa acometida será máis diferido.

Así pois na seguinte táboa recóllese esta programación para a execución das propostas contidas no PEPRIC en función dos graos de prioridade que se lle asignaron.

Denominación	Custo actuación (€)	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	FP
Reurbanización e acondicionamento do espazo urbano existente.	4.424.783	506.612	464.764	521.077	1.029.663	1.507.846	394.821
Ampliación puntual de espazos públicos fóra do viario existente	41.453	0	0	0	11.037	30.416	0
Urbanización nos novos ámbitos de reordenación volumétrica.	654.399	275.414	108.548	122.550	72.154	44.893	30.841
Custo de implantación de novos contedores RSU soterrados.	432.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000
Custo da rehabilitación do parque edificatorio.	10.647.929	1.497.583	1.789.783	1.825.844	1.720.401	1.767.091	2.047.226
Custo da construción de novos equipamentos.	314.415	59.825	137.590	117.000	0	0	0
Total:	16.514.979	2.411.434	2.572.685	2.658.471	2.905.255	3.422.245	2.544.888
Custo anual	602.859	643.171	664.618	726.314	855.561	636.222	602.859
(%)	14,60	15,58	16,10	17,59	20,72	15,41	14,60

4.3. A DISTRIBUCIÓN DO FINANCIAMENTO.

No que atinxe á distribución dos importes dos investimentos previstos para a execución das determinacións do PEPRIC que se conteñen no presente estudo económico, as cantidades asignadas ás administracións distintas da municipal mostran unha estratexia posible de actuación, e **sempre teñen carácter indicativo, sen supor pola súa parte obriga ningunha**, agás aceptación expresa que de ser o caso se recollerá na documentación do plan especial, servindo así como marco e base para eventuais posteriores acordos entre administracións.

Denominación	Custo actuación (€)	Financiamento.		
		Concello	Outras administracións.	Privados.
Reurbanización e acondicionamento do espazo urbano existente.	4.424.783	1.769.913	2.654.870	0
Ampliación puntual de espazos públicos fóra do viario existente	41.453	16.581	24.872	0
Urbanización nos novos ámbitos de reordenación volumétrica.	654.399	0	0	654.399
Custo de implantación de novos contedores RSU soterrados.	432.000	0	432.000	0
Custo da rehabilitación do parque edificatorio.	10.647.929	0	2.231.716	8.416.213
Custo da construción de novos equipamentos.	314.415	59.825	254.590	0
Total:	16.514.979	1.846.319	5.598.048	9.070.612
Custo medio anual	688.124	76.930	233.252	377.942
(%)	0,00	11,18	33,90	54,92

Así pois, a porcentaxe do investimento total que asumiría o Concello acadaría o 11,2%, en tanto que para o 33,9 % buscaríase o seu financiamento a través doutras administracións e o 54,9 % restante sería sufragado pola iniciativa privada.

Pontevedra, agosto 2014.

Polo Equipo Redactor:



Asdo. Andrés Pino Moreno.