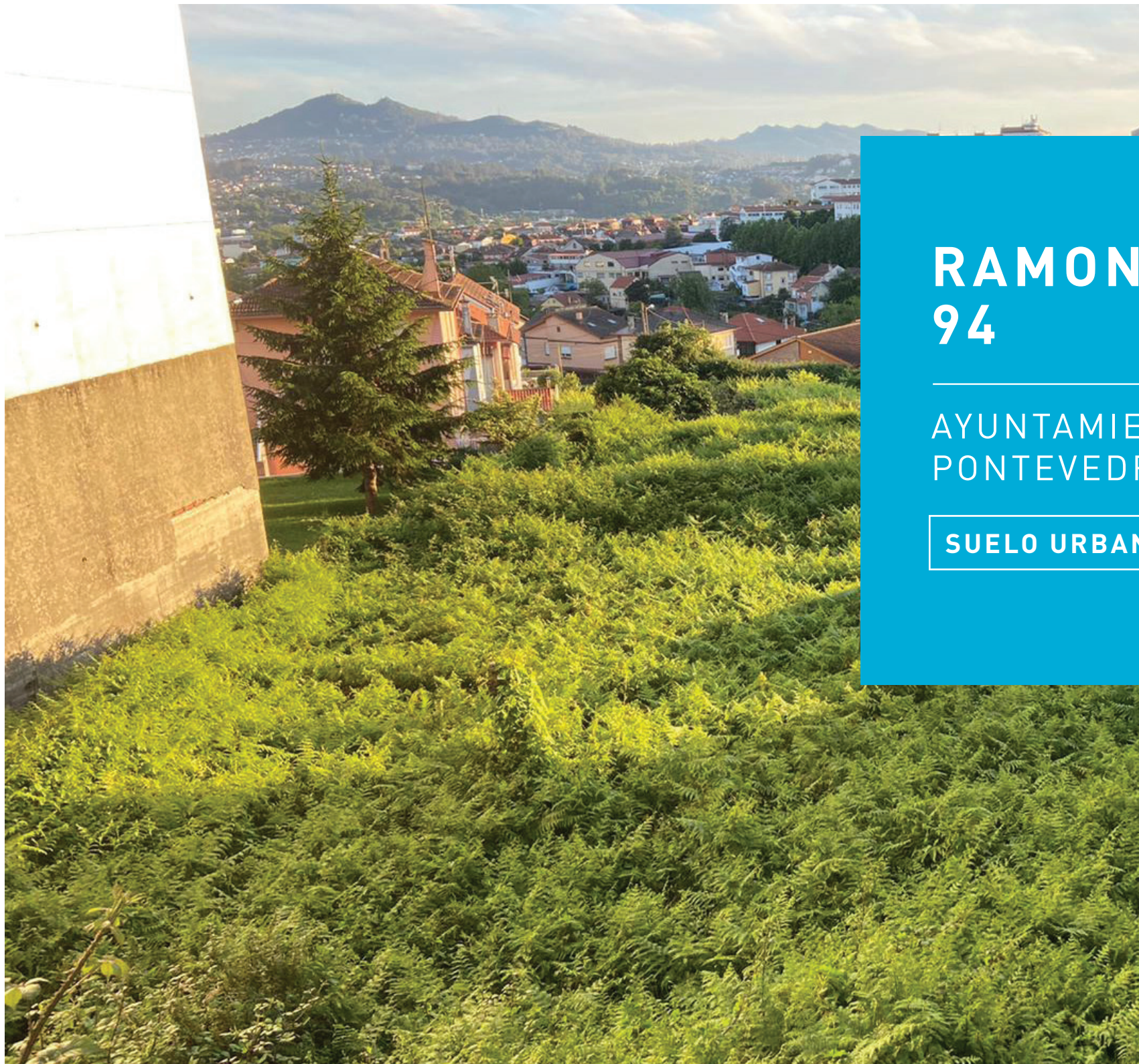




RAMON NIETO, 94

AYUNTAMIENTO DE VIGO
PONTEVEDRA

SUELO URBANO CONSOLIDADO

aliseda
Inmobiliaria





DISCLAIMER LEGAL.

1. La información que aparece en este documento (en adelante, el "Documento"), titularidad de ALISEDA SERVICIOS DE GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.U. (en adelante, "Aliseda"), con respecto a uno o varios activos inmobiliarios que forman parte del portfolio que está bajo su gestión (en adelante, los "Activos" e, individualmente, un "Activo"), no constituye una oferta y, por tanto, no hace surgir ninguna obligación de venta o cualquier otra para Aliseda (o el correspondiente propietario de los Activos (en adelante, la "Propiedad")) en relación con los Activos y a favor del usuario del Documento o de la persona a la que represente (en adelante, los "Usuarios" e, individualmente, el "Usuario").

2. La información contenida en el Documento (i) cualifica como confidencial; (ii) es selectiva y está sujeta a posibles actualizaciones, ampliaciones, revisiones y modificaciones; y (iii) no pretende incluir toda la información que los Usuarios puedan precisar a los efectos de tomar una decisión sobre la compra de uno o más Activos. En consecuencia, Aliseda (y la Propiedad) no garantizan a los Usuarios ningún acceso a información adicional, o a corregir o actualizar la contenida en el Documento en caso de que la misma sea incorrecta o inexacta, no asumiendo Aliseda (o la Propiedad) ninguna responsabilidad a dicho respecto frente a los Usuarios. Los precios, si los hubiera, relativos a cada uno de los Activos incluidos en el Documento son orientativos y están sujetos a variación.

3. En caso de que los Usuarios estén interesados en comprar uno o más Activos, deberán (i) contactar con Aliseda; y (ii) llevar a cabo su propia investigación y análisis sobre los Activos, así como sobre la información contenida en el Documento. Aliseda también recomienda que los Usuarios contraten su propio asesoramiento en materia legal, financiera y fiscal, así como cualquier otro asesoramiento que consideren oportuno o necesario en relación con los Activos en los que estén interesados. Ni Aliseda, ni la Propiedad, ni ninguna de sus filiales, administradores, socios, accionistas, empleados o agentes realizan declaración o manifestación ni otorgan garantía alguna en relación con la exactitud, razonabilidad o integridad de la información contenida en el Documento.

4. El acceso y consulta o análisis del Documento por parte de cualesquiera intermediarios del mercado inmobiliario y/o financiero no crea ninguna obligación para Aliseda (o la Propiedad) a favor de aquéllos, incluso si, en el caso de formalización de una operación en relación con cualquier Activo, dichos intermediarios hubieran participado o intervenido de cualquier modo. Aliseda (o la Propiedad) no abonarán cantidad alguna, como comisión o por cualquier otro concepto, a dicho intermediarios como consecuencia de su participación, en su caso, en relación con cualquier Activo.

5. Este Documento no podrá ser modificado, reproducido, manipulado, publicado, interpretado, distribuido o usado con ningún fin público o comercial sin el previo consentimiento escrito de Aliseda, quien no asume ninguna responsabilidad en el caso de que el Usuario no obtenga dicho consentimiento expreso y por escrito. Adicionalmente, Aliseda podrá hacer uso de cualesquiera medidas admitidas en derecho para prevenir y contener el uso no autorizado y/o indebido del contenido del Documento.

6. Aliseda y el logo de Aliseda son marcas registradas. El uso de estas marcas requiere autorización expresa de Aliseda, así como la formalización de un contrato de licencia de uso. Cualquier uso no autorizado o indebido de estas marcas o de otros derechos de propiedad industrial o intelectual registrados a favor de Aliseda podrán ser objeto de procedimiento judicial.

CONTENIDOS

01 / RESUMEN EJECUTIVO _ p.04

02 / LOCALIZACIÓN Y ENTORNO _ p.06

03 / PRINCIPALES PARÁMETROS _ p.08

A / SITUACIÓN URBANÍSTICA _ p.08

B / SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD _ p.09

04 / IMÁGENES _ p.10

01 / RESUMEN EJECUTIVO



DATOS DEL ACTIVO ▶

- ▶ Se trata de un solar que ocupa una parcela de 635m²s con frente de fachada a la Avd/Ramón Nieto (B+3+BC) y a la C/Fontáns (B+2+BC), con una edificabilidad aproximada de 1.700m²c
- ▶ La Avd. Ramón Nieto era la antigua salida de Vigo en dirección Porriño y en la actualidad se encuentra en una zona muy consolidada.
- ▶ FINCA REGISTRAL nº72504– 635m²s (REGISTRO Nº2 - PONTEVEDRA)

REFERENCIA CATASTRAL:
5356217NG2755N0001DE – 428m²s.

REFERENCIA CATASTRAL:
5356218NG2755N0001XE – 224m²s.

SITUACIÓN DEL MERCADO ▶

- ▶ **Galicia** cerró el año 2019 con 16.589 viviendas vendidas y con clara inclinación por acercarse al mar. Las provincias de Pontevedra y A Coruña concentran más de 12.500 operaciones, principalmente en el ámbito urbano y en municipios costeros, que representan esa parte del territorio gallego, alrededor de 65 concellos, donde realmente hay actividad.
- ▶ Pese al encarecimiento, el precio medio de la vivienda está todavía un 33% por debajo del máximo precrisis, en 2007, y, según la patronal inmobiliaria gallega, continuará al alza.
- ▶ El interés de los clientes, que en principio se centró en las atractivas ofertas disponibles tras la crisis, ha dado paso a una demanda de propiedades de nueva construcción con lo último en tecnología y confort.
- ▶ Mientras el sector inmobiliario hace su trabajo y la inversión sigue al alza, el **stock de vivienda nueva está bajo mínimos** y en ciudades como Vigo, Santiago o A Coruña no restan por vender mucho más de un centenar.
- ▶ Actualmente en Galicia hay escasez de oferta respecto a una demanda cada vez más pujante de propiedades con estilo moderno, alta calidad y lo último en tecnología.



ID 4247

La referencia catastral:
5356217NG2755N0001DE
5356218NG2755N0001XE

+ información

02 / LOCALIZACIÓN Y ENTORNO

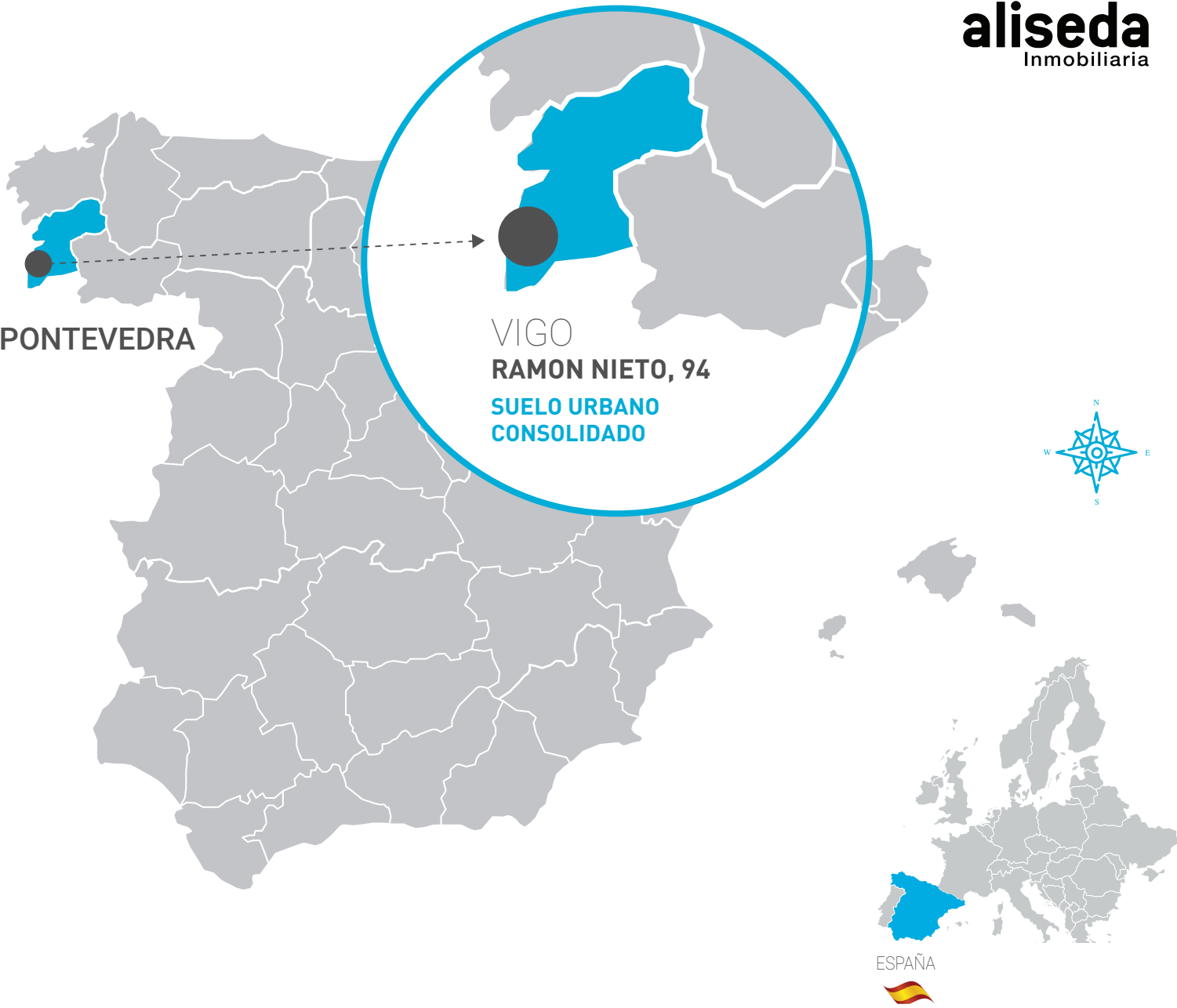


VIGO

Vigo es un municipio y ciudad de España, en la provincia de Pontevedra, comunidad autónoma de Galicia. Está localizada en el noroeste de la península ibérica, concretamente en las Rías Bajas. Con una población de 295.364 habitantes empadronados (INE 2019) es el municipio más poblado de Galicia y el decimocuarto de España. Por su parte, Vigo también es cabecera y capital del área metropolitana de Vigo que engloba a otros 14 municipios, con una conurbación de 480.525 habitantes es la 12.ª de España por población. Abarca un área de influencia socioeconómica directa de más de 540.000 personas, y dista solamente 27 km de Pontevedra y 37,8 km de Portugal.

La economía de Vigo y su comarca se caracterizan por la preponderancia de una economía diversificada. Son sus principales motores la industria automotriz, la construcción naval, la pesca industrial y las diversas actividades del puerto y de la zona franca. Otros sectores base de la economía viguesa son el comercio y el turismo, debido a sus playas, oferta cultural, fiestas locales y también al paso por el municipio del camino de Santiago en su ruta portuguesa por la costa.

Esta alta concentración de empresas e instituciones de diversos sectores económicos, hace que en Vigo diariamente vivan, trabajen o estudien cerca de 500.000 personas, que representan aproximadamente el 53 % de la población de la provincia y el 18,46 % de la población de Galicia. La Avd. Ramón Nieto era la antigua salida de Vigo en dirección Porriño y en la actualidad se encuentra en una zona muy consolidada.



aliseda
Inmobiliaria

03 / PRINCIPALES PARÁMETROS



A / SITUACIÓN URBANÍSTICA

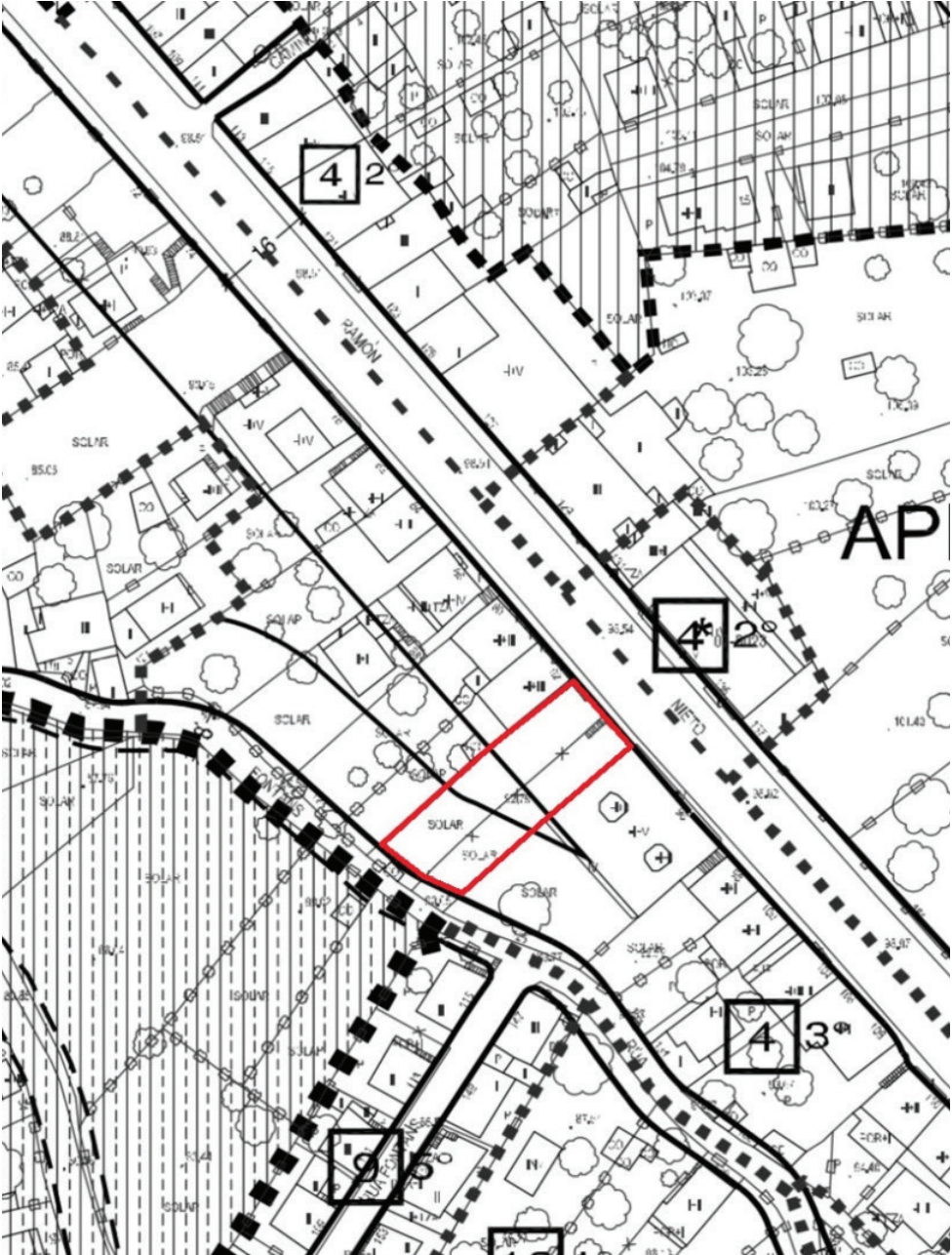
Suelo URBANO CONSOLIDADO.

Plan General de Ordenación Urbana de Vigo, aprobado definitivamente a fecha 29/04/1993.

INSTRUMENTO DE ORDENACION PROVISIONAL (IOP) aprobado inicialmente 18/07/2018 y se declara la SUSPENSIÓN DE LICENCIAS en el plazo máx. 2 años.

De los 635 m2 que ocupa la parcela aproximadamente 56 m2 deberán cederse para la ampliación de la calle Fontáns al estar afectada por la alineación del viario fijada en el PGOM.

La parcela tiene acceso desde dos vías públicas, la Avenida Ramón Nieto por el Norte y la Calle Fontán por el Sur.



B / SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD

- ▶ SUPERFICIE SOLAR: 579m²s (635m²s-56m²s)
- ▶ EDIFICABILIDAD: 1.717m²e (aproximada)
- ▶ ORDENANZA 4 – GRADO 3 – EDIFICACION EN
- ▶ ALINEACIÓN DE CALLE.
- ▶ ALTURA MÁXIMA DE B+3+BC - C/RAMON NIETO
- ▶ ALTURA MÁXIMA DE B+2+BC - C/FONTANS
- ▶ ALINEACIONES: SEGÚN PLAN GENERAL
- ▶ USO CARACTERISTICO: VIVIENDA

SOLAR 16M X 40M		NETA	578,68 m² s	635,00 M² S
		CESIÓN	56,32 m² s	
		COMERCIAL	RESIDENCIAL	TOTAL
c/Ramón Nieto B+3+BC	8 VIV	1.442 m² s N° 13418	744,96 m²	964, 12 m²
c/Fontans B+2+BC	6 VIV	1.442 m² s N° 13418	519,85 m² e	735,27 m² e
TOTAL	14 VIV	434,59 m² s	1.264,80 m² e	1.699,39 m² e
ORDENANZA 4 - GRADO 3 - FONDO EDIFICABLE - 15+3M - VUELOS 1M Ramón				





04 /
IMÁGENES



aliseda
Inmobiliaria





aliseda
Inmobiliaria

SEDE CENTRAL

alisedainmobiliaria.com
clientes@alisedainmobiliaria.com
+34 900 929 707

MIGUEL VÁZQUEZ DE LAS CUEVAS

Delegado Comercial Galicia
mavazquez@alisedainmobiliaria.com
+34 900 810 527

