

PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN. UA 9.



SANTIAGO FUENTES SL

PROYECTO: EQUIDISTRIBUCIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 9
(UA-9) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL
TÉRMINO MUNICIPAL DE ARTEIXO

PROMOTOR: SANTIAGO FUENTES S.L.

SITUACIÓN: AVENIDA DE OSEIRO, OSEIRO. CONCELLO DE ARTEIXO





SANTIAGO FUENTES SL

INDICE. PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN UA9

1. INTRODUCCION
- 1.1 Objeto del documento

2. ANTECEDENTES
- 2.1 Promotor
- 2.2 Equipo redactor
- 2.3 Descripción del ámbito
- 2.4 Unidad reparcelable. Descripción
- 2.5 Justificación de la actuación
- 2.6 Relación con las Normas Subsidiarias de Planeamiento urbanístico
- 2.7 Formas de intervención
- 2.8 Cuenta de liquidación provisional

3. PROYECTO
- 3.0 Determinaciones generales
- 3.1 Parcelas iniciales
- 3.2 Parcelas resultantes
- 3.2.1. Parcelas privadas
 - o 3.2. 1.a. parcela R.01
 - o 3.2. 1.b. parcela R.02
 - o 3.2. 1.c. parcela R.03
 - o 3.2. 1.d. Cuadro resumen parcelas privadas
- 3.2.2 Parcelas públicas
 - o 3.2. 2.a. parcela VI.01
 - o 3.2. 2.b. parcela VI.02
 - o 3.2. 2.c. parcela EL.01
 - o 3.2. 2.d. parcela EL.02
 - o 3.2. 2.e. parcela VX.01
 - o 3.2. 2.f. parcela VX.02
 - o 3.2. 2.g. parcela VX.03
 - o 3.2. 2.h. parcela P.01. *Parcela aprovechamiento. valoración*
 - o 3.2. 2.i. parcela VX.01. *Dotacional*
 - o 3.2. 2.j. Cuadro resumen parcelas públicas

PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN. UA 9.



SANTIAGO FUENTES SL

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Objeto del documento

El documento que se redacta tiene por finalidad el *Proyecto de Equidistribución* del ámbito de la unidad de actuación número 9 (UA-9) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Término Municipal de Arteixo, para:

- a) delimitar la localización de los terrenos de cesión obligatoria, tales como viales, espacios libres, parcela dotacional,
- b) las parcelas edificables,

ajustándose al contenido de los artículos 105 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero (LSG) y 260 a 264 del Reglamento que desarrolla la citada Ley. Siguiendo las determinaciones del artículo 120.1 de la LSG y 296 del reglamento se utilizará el *sistema de Concierto*.

2. ANTECEDENTES

2.1. Promotor

El propietario único de las parcelas objeto de este documento es Santiago Fuentes S.L., con C.I.F.: B15827843, domiciliada en Rúa Pérez Ballesteros, 1-Bajo. (Oseiro). Arteixo, siendo su representante don Santiago Fuentes Rellan, con D.N.I. nº: 32379168 K, siendo por encargo suyo la redacción de este documento.

2.2. Equipo redactor

2.2.1. DOPICO ARQUITECTOS S.L.P. CIF: B15802671

Travesía de Arteixo, nº 287, 1º A. 15142. Arteixo

Telf: 981 640 309

e-mail: dopicoarquitectos@hotmail.com

José María Dopico Suárez. Arquitecto. Colegiado nº 702, Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia.

2.2.2. JOSE ANTONIO PRADO PEREIRO.

Calle San Andrés, 139- 8 drcha. 15003. A Coruña

e-mail: jpradoabogado@yahoo.es

Abogado. Colegiado nº 4124. ICACOR

2.3. Descripción del ámbito

La unidad de actuación está constituida por un ámbito discontinuo que, de acuerdo con el Plan Especial, para el área de planeamiento remitido de la unidad de actuación número 9 (UA-9), aprobado definitivamente el 28 de febrero de 2008 por el Pleno Corporación, tiene una cabida total del ámbito es de 4.757,00 m².



SANTIAGO FUENTES SL

2.4. Unidad reparcelable. Descripción.

La unidad reparcelable está constituida por un ámbito discontinuo que define la unidad de actuación número 9 (UA-9), con una superficie total de 4.757,00 m², tal como se recoge en el punto anterior.

Las parcelas se describen en la escritura de compraventa otorgada por Hostal As Camelias SL, a favor de *Santiago Fuentes, S.L.*, el 1 de octubre de 2002 ante el Notario de A Coruña, don Federico José Cantero Nuñez, con el número 2.217 de su protocolo y en la escritura aclaratoria de otra de compraventa, otorgada por Hostal As Camelias SL, a favor de *Santiago Fuentes, S.L.*, el 22 de septiembre de 2020, ante el Notario de A Coruña, don Federico José Cantero Nuñez, con el número 1.906 de su protocolo de la siguiente forma:

Municipio de Arteixo. Parroquia de San Tirso de Oseiro.

1.- *Labradío al sitio llamado "DA FABRICA", de veinte áreas veintidós centiáreas que linda: Norte, carretera antigua de La Coruña a Carballo; Sur, monte de José y Juan Boedo Naya; Este, de Alfonso Rumbo, antes de María Naya Campos, hoy de esta pertenencia; y Oeste, de José Alfonso Rumbo Veira, antes de Manuel Abeleira Naya y otros, hoy de esta pertenencia.*

2.- *Labradío al sitio llamado "DA FABRICA", de cabida seis áreas y cincuenta centiáreas. Linda: Norte, carretera antigua de La Coruña a Carballo; Sur, monte de doña Elvira Naya Campos; Este, finca de doña Matilde Naya Campos; y Oeste, muralla que cierra finca de doña María Fuentes Cedeira.*

3.- *Labradío al sitio llamado "DA FABRICA", de cabida seis áreas cuarenta y siete centiáreas. Linda: Norte, carretera antigua de La Coruña a Carballo; Sur, labradío de los herederos de Don Baldomero Naya Campos, muro en medio; Este, más de don Jesús Naya Pan, muro en medio; y Oeste, labradío de doña Matilde Naya Campos.*

4.- *Finca en el lugar de Raña donde existen las siguientes edificaciones: una casa de mampostería compuesta de planta baja y piso, una caseta de planta baja donde existió taller de herrería. Tiene unido una finca a salidos y campos. Todo forma una sola finca de ochocientos setenta metros cuadrados y linda: Norte, carretera de La Coruña a Carballo; Sur y Este, de los herederos de Doña Elvira Campos Taladrid, por donde se halla cerrado de muralla de mampostería de dos metros de altura aproximada y por el Oeste, con casa y patio de Don Ramón Veira Campos*

5.- *Finca urbana que fue labradío "da fonte do abade" de cabida siete áreas cincuenta y ocho centiáreas, si bien, descontado terreno de cesión para viales mide aproximadamente quinientos sesenta y ocho metros cuadrados. linda: Norte, carretera de La Coruña a Finisterre; Sur, de Carmen Martínez Barreiro; Este, camino de servicio; y Oeste, camino público.*





SANTIAGO FUENTES SL

PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN. UA 9.

2.5. Justificación de la actuación

El polígono engloba un conjunto de parcelas, inscritas en el Registro de la Propiedad de A Coruña, dándose las siguientes circunstancias para la tramitación:

2.5.1. Promotor

La sociedad limitada Santiago Fuentes, (*Santiago Fuentes SL*), con C.I.F.: B15827843, domiciliada en rúa Pérez Ballesteros, 1-bajo, Oseiro, Arteixo, tal como se recoge en el punto 2.1, es la **propietaria única** de las parcelas que contiene el ámbito.

2.5.2. Parcelas

Las parcelas contienen el suelo destinado a viales, espacios libres y dotacionales determinados por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Arteixo, de cesión obligatoria, que este presente proyecto de equidistribución determinará su cesión y permitirá la completa urbanización.

2.6. Relación con las Normas Subsidiarias de Planeamiento urbanístico

El planeamiento vigente es Plan Especial para el área de planeamiento remitido de la Unidad de Actuación Discontinúa número 9, UA- 9. "Fonte de Oseiro", aprobado, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Arteixo.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Arteixo, aprobadas definitivamente el 4 de mayo de 1995, por la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerdo publicado en el BOP, el día 31 de mayo de 1995, complementado por lo publicado en fechas, 4 y 5 de marzo de 2004, así como nueva publicación integral del Texto Refundido, en el Boletín Oficial de la Provincia, nº 69 de 26 de marzo de 2008.

2.6.0. Emplazamiento

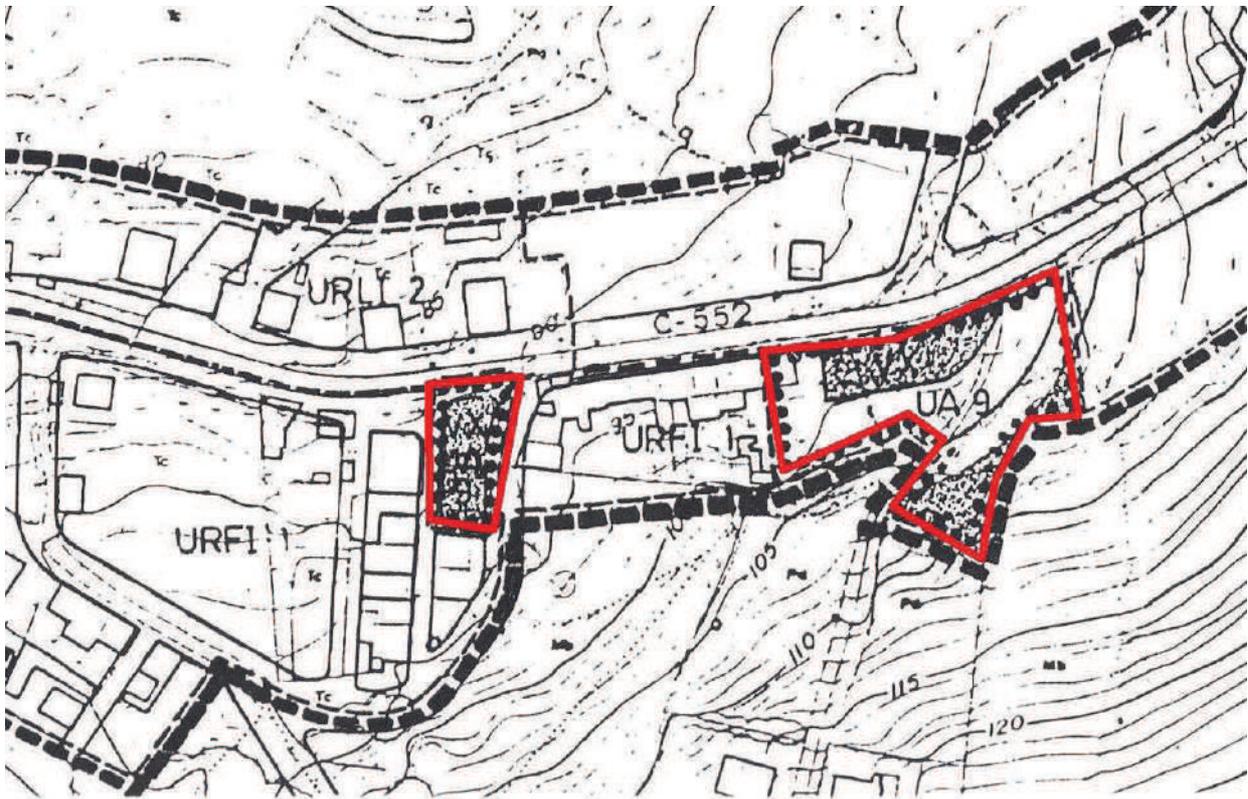
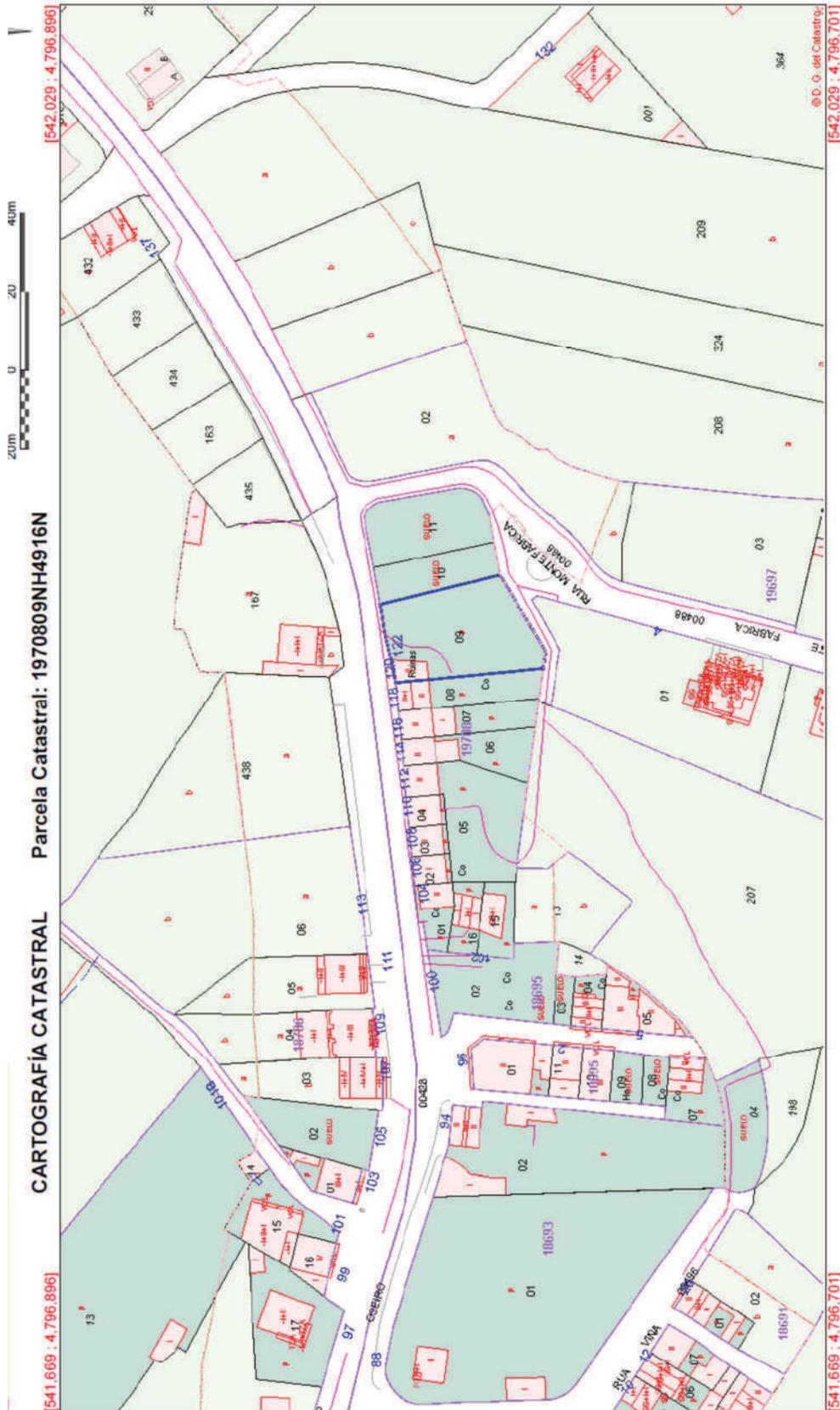


gráfico 1: plano de nº 11. Ordenación, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

SANTIAGO FUENTES SL

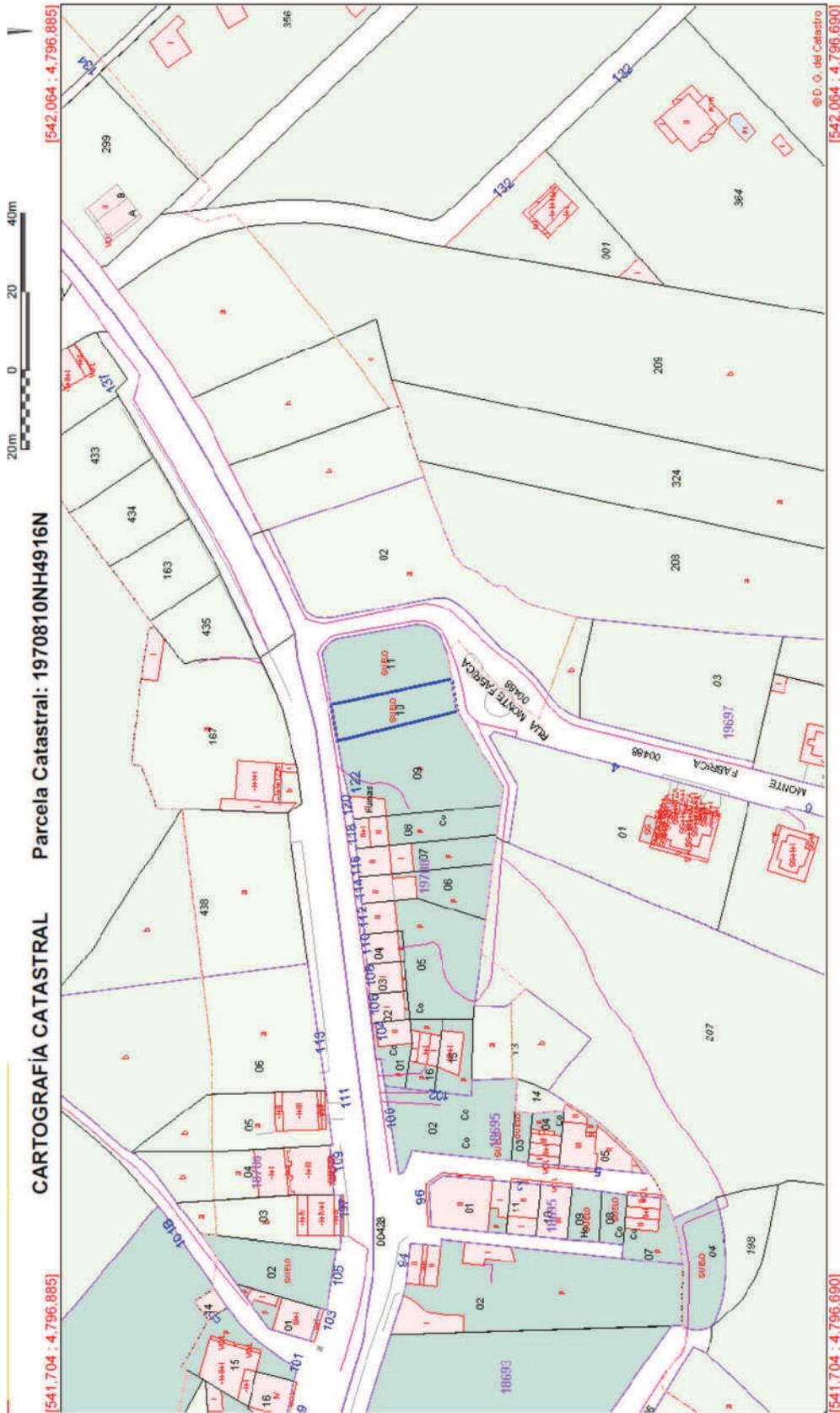
2.6.1.b. Parcela catastral número 1970809NH4916N



PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN. UA 9.

SANTIAGO FUENTES SL

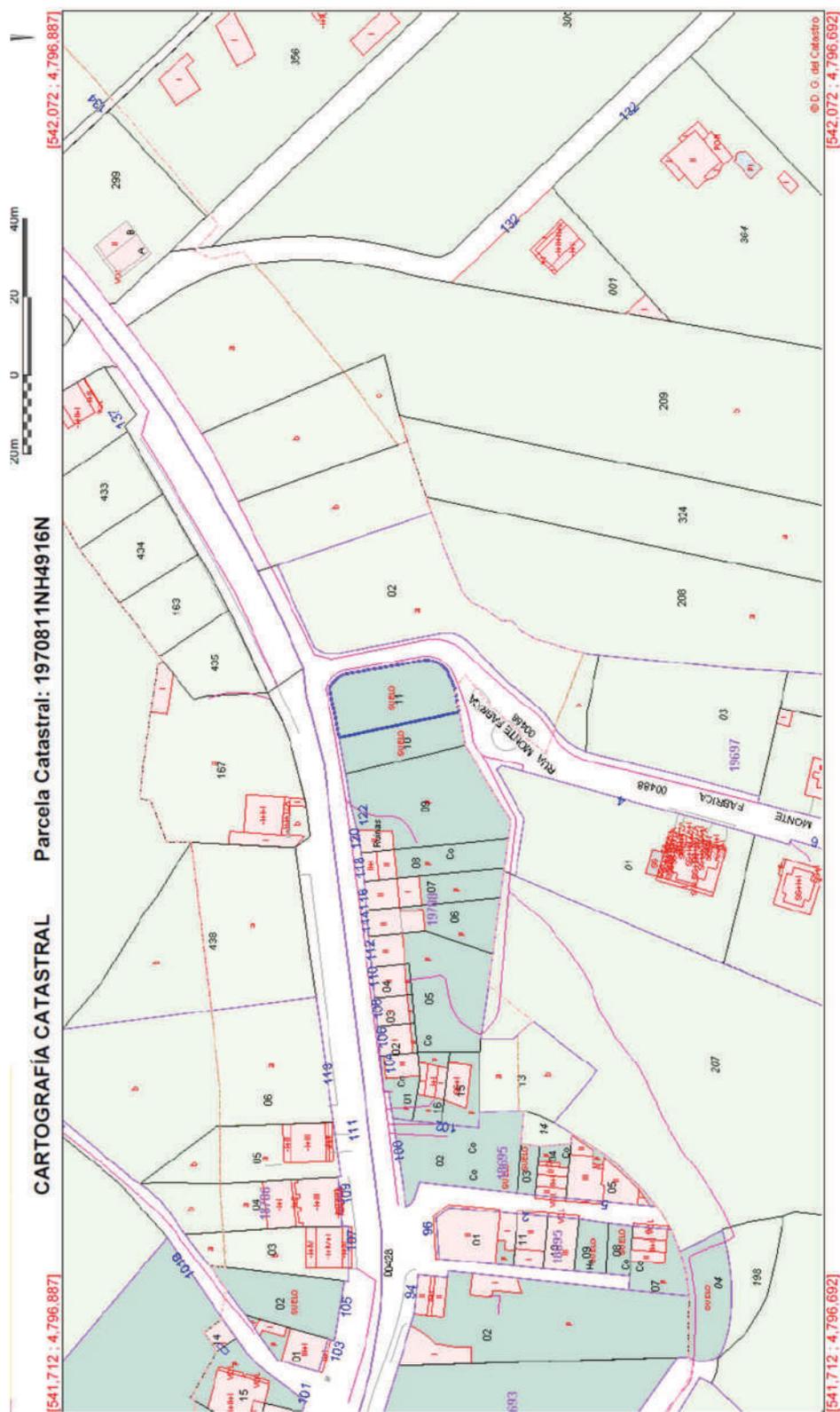
2.6.1.c. Parcela catastral número 1970810NH4916N

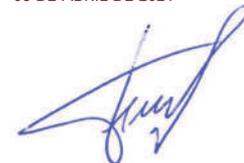




SANTIAGO FUENTES SL

2.6.1.d. Parcela catastral número 1970811NH4916N





SANTIAGO FUENTES SL

2.6.2. Ordenación del suelo

La distribución del suelo, parcelas ocupables y de cesión vienen definidas en el Plan Especial ya citado y que se resume y cuantifica en el siguiente cuadro:

ZONA	CALIFICACION	PROPIEDAD	SUPERFICIE. m ²
OCUPABLE	EDIFICACION	PRIVADA	1.804,95
ESPACIOS LIBRES	ZONAS VERDES	PÚBLICA	1.772,09
VIAL	ACCESOS	PÚBLICA	1.179,96
			4.757,00

2.6.3. Edificabilidad

La edificabilidad total del ámbito, es la que resulta de aplicar el coeficiente 1,00 m²/m² sobre 4.757,00 m², tal como se determina en el punto 1.2.5.2, del plan especial aprobado ya mencionado en este documento. El siguiente cuadro, recoge el reparto de la edificabilidad:

TIPO	COEFICIENTE	SUPERFICIE. m ²	TOTAL. m ²
APROPIABLE	0,90	4.757,00	4.281,30
ADMINISTRACION	0,10	4.757,00	475,70
			4.757,00

2.7. Formas de intervención. Criterios para la participación y obligaciones.

Para la determinación de las parcelas resultantes regirán los criterios resumidos en los siguientes apartados:

- división de los terrenos
El objeto de este documento de equidistribución es la sustitución de la parcela inicial correspondientes al propietario particular reseñado, por aquellas de nueva ejecución, donde, se relacionen las que siendo de cesión obligatoria corresponden a la Administración y las que siendo de propiedad privada correspondan al propietario inicial.
- gastos de las obras de urbanización y gestión. Estimación.
Los costes de gestión, de las obras de urbanización, de la redacción de los proyectos de equidistribución, de urbanización, plan especial, irán a cargo del propietario único de la unidad.
 - *urbanización*
Las obras de urbanización comprenden el ajardinamiento de las parcelas públicas de espacios libres, así como los viales e infraestructuras resultantes de esta parcelación, siendo su coste estimado, el reflejado en el siguiente cuadro:

URBANIZACIÓN	COSTO. euros
PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL	144.103,41
G.G. (13%) + B.I. (6 %)	27.379,65
PRESUPUESTO DE CONTRATA	171.483,06
IVA (21%)	36.011,44
PRESUPUESTO DE CONTRATACIÓN	207.494,50



SANTIAGO FUENTES SL

PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN. UA 9.

○ *gestión*

Los gastos para la gestión de la unidad de actuación, donde se incluirán los conceptos como el proyecto de equidistribución, proyecto de urbanización, notario, registro, etc., se estima un porcentaje del 15% con respecto al presupuesto de contrata justificado en el apartado anterior.

2.8. Cuenta de liquidación provisional

La cuenta de liquidación provisional contiene las cantidades resultantes de los siguientes conceptos:

- I. Costes de urbanización (incluso demoliciones) de acuerdo con el artículo 100.3 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU)
- II. Gastos de redacción de proyectos y otros, según el artículo 100.4, RGU.
- III. Indemnizaciones, artículos 98-99 RGU.

El importe de todos los conceptos enumerados y recogidos como cuenta de liquidación provisional asciende a la cantidad de TRESCIENTOS CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE CON SESENTA EUROS, de acuerdo con el siguiente desglose:

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	COSTO. euros
PRESUPUESTO CONTRATACION	266.041,39
GESTIÓN	39.906,21
TOTAL	305.947,60





SANTIAGO FUENTES SL

3. PROYECTO

3.0. Determinaciones generales

Para realizar el trabajo de equidistribución se tienen en cuenta los siguientes datos.

- El aprovechamiento apropiable por el promotor en la unidad de actuación, es del 90% del aprovechamiento total.
- Las cesiones están determinadas por el suelo destinado a viales, espacios libres y dotacionales.
- El criterio definido en la sectorización por el plan especial aprobado y ya mencionado en este documento.

El resumen de la aplicación de los apartados anteriores lo mostramos en el cuadro siguiente:

DISTRIBUCION SUELO		SUPERFICIE. m ²
PARCELAS OCUPABLES	Suelo parcelas privadas	1.317,85
PARCELAS VIALES	Suelo cesiones viales	1.179,96
PARCELAS ESPACIOS LIBRES		418,40
PARCELA DOTACIONAL	Suelo cesión pública	487,10
PARCELAS ESPACIOS VERDES	Suelo cesión jardines	1.353,69
TOTAL		4.757,00
DISTRIBUCIÓN EDIFICABILIDAD		
APROPIABLE	90% s/ 4.757,00	4.281,30
ADMINISTRACIÓN	10% s/ 4.757,00	475,70
TOTAL		4.757,00



SANTIAGO FUENTES SL

PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN. UA 9.

3.1. Parcelas iniciales

En el siguiente cuadro se desglosa el ámbito total en las parcelas que lo constituyen, definiendo las superficies y linderos de las mismas. Así:

PARCELA/REGISTAL	REF. CATASTRAL	DEFINICIÓN. LINDEROS	SUPERFICIE. m ²
1_ nº 17443	1969702NH4916N	Parcela de forma irregular con los siguientes linderos: Norte: Travesía de Oseiro. (C-552) Sur: José y Juan Boedo Naya Este: Varios propietarios Oeste: Santiago Fuentes S.L.	2.022,20
2_ nº 17445	1970810NH4916N	Parcela de forma irregular con los siguientes linderos: Norte: Travesía de Oseiro. (C-552) Sur: Santiago Fuentes S.L. Este: Santiago Fuentes S.L. Oeste: Santiago Fuentes S.L. y muralla de la finca de María Fuentes Cedeira	650,00
3_ nº 17444	1970811NH4916N	Parcela de forma irregular con los siguientes linderos: Norte: Travesía de Oseiro. (C-552) Sur: Santiago Fuentes S.L. Este: Santiago Fuentes S.L. Oeste: Santiago Fuentes S.L.	647,00
4_ nº 26306	1970809NH4916N	Parcela de forma irregular con los siguientes linderos: Norte: Travesía de Oseiro. (C-552) Sur: Herederos de Elvira Campos Taladrid Este: Santiago Fuentes S.L. Oeste: Casa y patio de Ramón Veira Campos	870,00
5	1869502NH4916N	Parcela de forma irregular con los siguientes linderos: Norte: Travesía de Oseiro. (C-552) Sur: Carmen Martínez Barbeito Este: Camino de servicio Oeste: Camino público	568,00
TOTAL			4.757,00

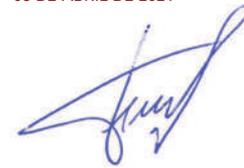


SANTIAGO FUENTES SL

3.2. Parcelas resultantes

- 3.2.1. Parcelas privadas (plano nº 04)
 - 3.2. 1.a. PARCELA R.01
Parcela de forma irregular con una superficie de 586,70 m² y características recogidas en la ficha 1

FICHA 1	PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN UA-9	FINCA Nº
	PARCELAS RESULTANTES	R.01
<i>DATOS PROPIETARIOS</i>		
ADJUDICATARIO	SANTIAGO FUENTES S.L. CIF: B-15.827.843. RÚA PÉREZ BALLESTEROS, Nº 1, BAJO OSEIRO, AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	
REPRESENTANTE	D. SANTIAGO FUENTES RELLÁN DNI: 32.379.168-K. RÚA PÉREZ BALLESTEROS, Nº 1, BAJO OSEIRO, AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	
CAUSA	PROPIETARIO FINCAS INICIALES	
<i>DATOS ACTUALES</i>		
NATURALEZA	URBANA	
SUPERFICIE	586,70 m ²	
EDIFICABILIDAD	2.380,00 m ²	
LINDEROS	Norte: Parcela VX.01 de cesión que se describe en el apartado 3.2.2.e Sur: Parcela EL.01 de cesión que se describe en el apartado 3.2.2.c parcela VI.01 de cesión que se describe en el apartado 3.2.2.a Este: Parcela R.02 que se describe en el apartado 3.2.1.b Oeste: Parcela P.01 que se describe en el apartado 3.2.2.h	
OBSERVACIONES	Afecta a la carga de urbanizar en la cantidad de 166.282,52 €, en la cuenta de liquidación provisional y en un porcentaje de 54,35 % de la cuenta de liquidación definitiva. Afecta a la carga de servidumbre de paso de vehículos y personas para las parcelas R.02, R.03 y P.01.	



SANTIAGO FUENTES SL

PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN. UA 9.

○ 3.2. 1.b. PARCELA R.02

Parcela de forma irregular con una superficie de 154,65 m² y características recogidas en la ficha 2

FICHA 2	PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN UA-9	FINCA Nº
	PARCELAS RESULTANTES	R.02
<i>DATOS PROPIETARIOS</i>		
ADJUDICATARIO	SANTIAGO FUENTES S.L. CIF: B-15.827.843. RÚA PÉREZ BALLESTEROS, Nº 1, BAJO OSEIRO, AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	
REPRESENTANTE	D. SANTIAGO FUENTES RELLÁN DNI: 32.379.168-K. RÚA PÉREZ BALLESTEROS, Nº 1, BAJO OSEIRO, AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	
CAUSA	PROPIETARIO FINCAS INICIALES	
<i>DATOS ACTUALES</i>		
NATURALEZA	URBANA	
SUPERFICIE	154,65 m ²	
EDIFICABILIDAD	0,00 m ²	
LINDEROS	Norte: Parcela VX.01 de cesión que se describe en el apartado 3.2.2.e Sur: Parcela VI.01 de cesión que se describe en el apartado 3.2.2.a Este: Parcela R.03 que se describe en el punto 3.2.1.c Oeste: Parcela R.01 descrita en el apartado 3.2.1.a	
OBSERVACIONES	Afecta a la carga de urbanizar en la cantidad de 35.918,25 €, en la cuenta de liquidación provisional y en un porcentaje de 11,74 % de la cuenta de liquidación definitiva. Afecta a la carga de servidumbre de paso de vehículos y personas para las parcelas R.01, R.03 y P.01.	



SANTIAGO FUENTES SL

○ 3.2. 1.c. PARCELA R.03

FICHA 3	PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN UA-9	FINCA Nº
	PARCELAS RESULTANTES	R.03
<i>DATOS PROPIETARIOS</i>		
ADJUDICATARIO	SANTIAGO FUENTES S.L. CIF: B-15.827.843. RÚA PÉREZ BALLESTEROS, Nº 1, BAJO OSEIRO, AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	
REPRESENTANTE	D. SANTIAGO FUENTES RELLÁN DNI: 32.379.168-K. RÚA PÉREZ BALLESTEROS, Nº 1, BAJO OSEIRO, AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	
CAUSA	PROPIETARIO FINCAS INICIALES	
<i>DATOS ACTUALES</i>		
NATURALEZA	URBANA	
SUPERFICIE	446,90 m ²	
EDIFICABILIDAD	1.901,30 m ²	
LINDEROS	Norte: Parcela VX.01 de cesión que se describe en el apartado 3.2.2.e Sur: Parcela VI.01 de cesión que se describe en el apartado 3.2.2.a Este: Parcela EL.02 que se describe en el punto 3.2.2.d Oeste: Parcela R.02 descrita en el apartado 3.2.1.b	
OBSERVACIONES	Afecta a la carga de urbanizar en la cantidad de 103.746,83 €, en la cuenta de liquidación provisional y en un porcentaje de 33,91 % de la cuenta de liquidación definitiva. Afecta a la carga de servidumbre de paso de vehículos y personas para las parcelas R.01, R.02 y P.01.	

○ 3.2. 1.d. CUADRO RESUMEN PARCELAS PRIVADAS

PARCELA	SUPERFICIE. m ²	CALIFICACIÓN	PROPIEDAD
R.01	586,70	URME 2	PRIVADA
R.02	154,65	URME 2	PRIVADA
R.03	446,90	URME 2	PRIVADA
TOTAL	1.188,25		



SANTIAGO FUENTES SL

PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN. UA 9.

- 3.2.2. Parcelas públicas de cesión (plano nº 05)
 - 3.2. 2.a. PARCELA VI.01
Parcela de forma irregular con una superficie de 1.035,16 m² y características recogidas en la ficha 4, destinada a la ampliación y nuevo vial.

FICHA 4	PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN UA-9	FINCA Nº
	PARCELAS RESULTANTES	VI.01
<i>DATOS PROPIETARIOS</i>		
ADJUDICATARIO	AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	
REPRESENTANTE		
CAUSA	CESIÓN GRATUITA Y OBLIGATORIA DESTINADA A VIALES	
<i>DATOS ACTUALES</i>		
NATURALEZA	URBANA	
SUPERFICIE	1.035,16 m ²	
EDIFICABILIDAD	NULA	
LINDEROS	<p>Norte: Travesía de Oseiro, Parcela EL.01 (en curva), que se define en el apartado 3.2.2.c, Parcela R.01 descrita en el apartado 3.2.1.a, Parcela R.02 descrita en el apartado 3.2.1.b, Parcela R.03 descrita en el apartado 3.2.1.c y Parcela EL.02 que se describe en el apartado 3.2.2.d</p> <p>Sur: Parcela EL.01 que se describe en el apartado 3.2.2.c, Parcela VX.01 que se describe en el apartado 3.2.2.e, Parcela VX.02 que se describe en el apartado 3.2.2.f y Parcela D.01 (en curva) que se describe en el apartado 3.2.2.i</p> <p>Este: Parcela VX.02 que se describe en el apartado 3.3.2.f</p> <p>Oeste: Parcela EL.02 que se describe en el apartado 3.2.2.d</p>	
OBSERVACIONES	LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES	



SANTIAGO FUENTES SL

○ 3.2. 2.b. PARCELA VI.02

Parcela de forma irregular con una superficie de 316,40 m² y características recogidas en la ficha 5, destinada a la ampliación y nuevo vial.

FICHA 5	PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN UA-9	FINCA Nº
	PARCELAS RESULTANTES	VI.02
<i>DATOS PROPIETARIOS</i>		
ADJUDICATARIO	AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	
REPRESENTANTE		
CAUSA	CESIÓN GRATUITA Y OBLIGATORIA DESTINADA A VIALES	
<i>DATOS ACTUALES</i>		
NATURALEZA	URBANA	
SUPERFICIE	202,40 m ²	
EDIFICABILIDAD	NULA	
LINDEROS	Norte: Travesía de Oseiro Sur: Carmen Martínez Barbeito Este: Parcela VX.03 de cesión que se describe en el apartado 3.2.2.g Oeste: Camino público	
OBSERVACIONES	LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES	



SANTIAGO FUENTES SL

PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN. UA 9.

○ 3.2. 2.c. PARCELA EL.01

Es de forma irregular con una superficie de 329,40 m², destinada a espacios libres, con las siguientes recogidas en la ficha nº 6:

FICHA 6	PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN UA-9	FINCA Nº
	PARCELAS RESULTANTES	EL.01
<i>DATOS PROPIETARIOS</i>		
ADJUDICATARIO	AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	
REPRESENTANTE		
CAUSA	CESIÓN GRATUITA Y OBLIGATORIA DESTINADA A ESPACIOS LIBRES	
<i>DATOS ACTUALES</i>		
NATURALEZA	URBANA	
SUPERFICIE	329,40 m ²	
EDIFICABILIDAD	NULA	
LINDEROS	<p>Norte: Parcela VI.01 descrita en el apartado 3.2.2.a, Parcela R.01 descrita en el apartado 3.2.1.a, Parcela P.01 que se describe en el apartado 3.2.2.h</p> <p>Sur: Parcela P.01 que se describe en el apartado 3.2.2.h, Parcela R.01 descrita en el apartado 3.2.1.a, Parcela VI.01, descrita en el apartado 3.2.2.a</p> <p>Este: Parcela VX.01 que se describe en el apartado 3.2.2.e, Parcela R.01 descrita en el apartado 3.2.1.a</p> <p>Oeste: Casa y patio de Ramón Veira Campos; muralla de la finca e María Fuentes Cedeira</p>	
OBSERVACIONES	LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES	



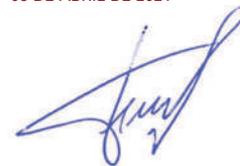


SANTIAGO FUENTES SL

○ 3.2. 2.d. PARCELA EL.02

Es de forma irregular con una superficie de 89,00 m², destinada a espacios libres, con las siguientes características recogidas en la ficha nº 7:

FICHA 7	PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN UA-9	FINCA Nº
	PARCELAS RESULTANTES	EL.02
<i>DATOS PROPIETARIOS</i>		
ADJUDICATARIO	AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	
REPRESENTANTE		
CAUSA	CESIÓN GRATUITA Y OBLIGATORIA DESTINADA A ESPACIOS LIBRES	
<i>DATOS ACTUALES</i>		
NATURALEZA	URBANA	
SUPERFICIE	89,00 m ²	
EDIFICABILIDAD	NULA	
LINDEROS	Norte: Parcela VX.01, descrita en el apartado 3.2.2.e Sur: Parcela VI.01, descrita en el apartado 3.2.2.a Este: Parcela VI.01, descrita en el apartado 3.2.2.a Oeste: Parcela ocupable R.03, descrita en el apartado 3.2.1.c	
OBSERVACIONES	LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES	



SANTIAGO FUENTES SL

PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN. UA 9.

○ 3.2. 2.e. PARCELA VX.01

Es de forma irregular con una superficie de 649,95 m², destinada a zonas verdes, con las siguientes características recogidas en la ficha nº 8:

FICHA 8	PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN UA-9	FINCA Nº
	PARCELAS RESULTANTES	VX.01
<i>DATOS PROPIETARIOS</i>		
ADJUDICATARIO	AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	
REPRESENTANTE		
CAUSA	CESIÓN GRATUITA Y OBLIGATORIA DESTINADA A ESPACIOS LIBRES	
<i>DATOS ACTUALES</i>		
NATURALEZA	URBANA	
SUPERFICIE	649,95 m ²	
EDIFICABILIDAD	NULA	
LINDEROS	Norte: Parcela VI.01, de cesión para viales, descrita en el apartado 3.2.2.a Sur: Parcelas R.01, R.02 y R.03, descritas en los apartados 3.2.1.a, 3.2.1.b y 3.2.1.c respectivamente; Parcela EL.02 descrita en el apartado 3.2.2.d Este: Parcela VI.01, descrita en el apartado 3.2.2.a Oeste: Parcela EL.01, descrita en el apartado 3.2.2.c	
OBSERVACIONES	LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES	



SANTIAGO FUENTES SL

○ 3.2. 2.f. PARCELA VX.02

Es de forma irregular con una superficie de 280,54 m², destinada a zonas verdes, con las siguientes características recogidas en la ficha nº 9:

FICHA 9	PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN UA-9	FINCA Nº
	PARCELAS RESULTANTES	VX.02
<i>DATOS PROPIETARIOS</i>		
ADJUDICATARIO	AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	
REPRESENTANTE		
CAUSA	CESIÓN GRATUITA Y OBLIGATORIA DESTINADA A ESPACIOS LIBRES	
<i>DATOS ACTUALES</i>		
NATURALEZA	URBANA	
SUPERFICIE	280,54 m ²	
EDIFICABILIDAD	NULA	
LINDEROS	Norte: Parcela VI.01 de cesión, descrita en el apartado 3.2.2.a Sur: José y Juan Boedo Naya Este: Varios propietarios Oeste: Parcela VI.01 de cesión, descrita en el apartado 3.2.2.a y Parcela D.01 que se describe en el apartado 3.2.2.i	
OBSERVACIONES	LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES	



SANTIAGO FUENTES SL

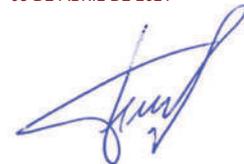
PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN. UA 9.

○ 3.2. 2.g. PARCELA VX.03

Es de forma irregular con una superficie de 365,60 m², destinada a zonas verdes, con las siguientes características recogidas en la ficha nº 10:

FICHA 10	PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN UA-9	FINCA Nº
	PARCELAS RESULTANTES	VX.03
<i>DATOS PROPIETARIOS</i>		
ADJUDICATARIO	AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	
REPRESENTANTE		
CAUSA	CESIÓN GRATUITA Y OBLIGATORIA DESTINADA A ESPACIOS LIBRES	
<i>DATOS ACTUALES</i>		
NATURALEZA	URBANA	
SUPERFICIE	365,60 m ²	
EDIFICABILIDAD	NULA	
LINDEROS	Norte: Parcela VI.02 descrita en el apartado 3.2.2.b Sur: Carmen Martínez Barbeito Este: Camino de servicio Oeste: Parcela VI.02 descrita en el apartado 3.2.2.b	
OBSERVACIONES	LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES	





SANTIAGO FUENTES SL

○ 3.2. 2.h. PARCELA P.01. APROVECHAMIENTO. VALORACIÓN

Es de forma irregular con una superficie de 129,60 m², destinada para edificación, con un valor que se determina por el método residual y con las siguientes características recogidas en la ficha nº 11:

FICHA 11	PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN UA-9	FINCA Nº
	PARCELAS RESULTANTES	P.01
<i>DATOS PROPIETARIOS</i>		
ADJUDICATARIO	AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	
REPRESENTANTE		
CAUSA	10% APROVECHAMIENTO	
<i>DATOS ACTUALES</i>		
NATURALEZA	URBANA	
SUPERFICIE	129,60 m ²	
EDIFICABILIDAD	475,70 m ²	
LINDEROS	Norte: Parcela EL.01 de cesión que se describe en el apartado 3.2.2.c Sur: Parcela EL.01 de cesión que se describe en el apartado 3.2.2.c Este: Parcela R.01 descrita en apartado 3.2.1.a Oeste: Parcela EL.01 de cesión que se describe en el apartado 3.2.2.c	
OBSERVACIONES	LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES	

parcela p.01. valoración. Método valor residual.

Con objeto de determinar el valor del suelo, se utiliza el método del valor residual, considerando la edificabilidad máxima permitida sobre la parcela, los costos de ejecución material de la edificación, así como los gastos generales y beneficio industrial de la empresa constructora, la financiación, beneficio de la promoción, etc. y los precios de venta del inmueble de acuerdo con el precio del mercado en el entorno del emplazamiento de la obra.

Desarrollamos las distintas partes para su obtención:

En relación con las características de la promoción

La edificación susceptible de construirse sobre la parcela objeto de este informe-valoración, se relaciona de acuerdo con la demanda en la zona donde se localiza y de acuerdo con el uso principal que se recoge en la ordenanza de aplicación, que es *residencial*, tiene las siguientes características:

- Con una superficie ocupada de 129,60 m², constituido por planta baja, tres plantas altas para viviendas -475,70 m² construidos y 389,68 m² de útil-, con una edificabilidad total de 475,70 m².
- Una planta sótano para plazas de garaje y trasteros con una superficie construida total de 129,60 m².

En relación con los costos de la promoción

I. precios unitarios

Para determinar los costos de la obra completa, se estiman los valores de la contratación usuales para una construcción de calidad media. Estos costos unitarios, por m², se aplicarán sobre la superficie construida.

Los precios estimados para la ejecución de la obra de acuerdo con el mercado son:

PLANTAS	SUPERFICIE. m ²	CALIFICACIÓN	PRECIO. Euros/ m ²
sótanos			244,00
viviendas			610,00
comerciales			183,00

II. precios unitarios ponderados

Estos precios se ponderan teniendo en cuenta que el monto total de la promoción resulta de aplicar sobre los precios anteriores, la repercusión de los gastos generales, beneficio industrial, honorarios, etc, que se estiman en un 35/40%, dando como resultado los siguientes valores ponderados:

PLANTAS	UNITARIO. Euros/ m ²	Coef. PONDERACION	PRECIO. Euros/ m ²
sótanos	244,00	1,40	341,60
viviendas	610,00	1,40	854,00
comerciales	183,00	1,40	256,20

APROBADO INICIALMENTE
05 DE ABRIL DE 2021



SANTIAGO FUENTES SL



SANTIAGO FUENTES SL

III. costo total de la promoción

Aplicando los precios ponderados resultantes para construir las distintas plantas de la edificación proyectada de acuerdo con las superficies aproximadas, resultaría el costo total de la construcción, de acuerdo con el siguiente desglose:

PLANTAS	SUPERFICIE. m ²	PRECIO PONDERADO	IMPORTE. Euros/ m ²
Sótanos. aparcamiento	129,60	341,60	44.271,36
Sobre rasante. viviendas	475,70	854,00	406.247,80
			450.519,16

De acuerdo con el cuadro anterior, el costo estimado para la construcción del edificio es de: **cuatrocientos cincuenta mil quinientos diecinueve con dieciseis euros.**

En relación con las ventas de la promoción

I. precios de ventas

De acuerdo con los precios de ventas según los testigos en zonas próximas, en operaciones del mercado en el entorno de emplazamiento de la obra con calles de características similares, se establecen los siguientes valores medios de venta para los locales comerciales, las plazas de garaje y para las viviendas:

1. El precio estimado por m² construido para *garajes y trasteros* será de 400,00 euros
2. El precio estimado por m² útil para los *locales comerciales* será de 1.000,00 euros
3. El precio estimado por m² útil para *vivienda* será de 920,00 euros,

II. Ventas totales de la promoción

III. Para determinar el total de ingresos por las ventas de la promoción aplicaremos el precio unitario correspondiente a las superficies de los distintos usos desglosados, con el siguiente resultado:

PLANTAS	SUPERFICIE. m ²	PRECIO PONDERADO	IMPORTE. Euros/ m ²
Sótanos. aparcamiento	129,60	400,00	51.840,00
Sobre rasante. viviendas	475,70	920,00	437.644,00
			489.484,00

De acuerdo con el cuadro anterior, el total de ingresos de la venta total del edificio es de: **cuatrocientos ochenta y nueve mil cuatrocientos ochenta y cuatro euros.**

En relación con el valor del suelo

En la aplicación del método residual, el valor del suelo es la diferencia entre el costo total de la ejecución de la obra y los ingresos generados en la venta de la misma. El valor de suelo de acuerdo con el desarrollo efectuado, tal como se resume en el siguiente cuadro, es de:

treinta y ocho mil novecientos sesenta y cuatro con ochenta y cuatro euros.

		IMPORTE. Euros/ m ²
Venta total de la promoción		489.484,00
Costo total de la promoción		450.519,16
		38.964,84

○ 3.2. 2.i. PARCELA D.01. DOTACIONAL

Es de forma irregular con una superficie de 487,10 m², destinada para dotacional y con las siguientes características recogidas en la ficha nº 12:

FICHA 12	PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN UA-9	FINCA Nº
	PARCELAS RESULTANTES	D.01
	<i>DATOS PROPIETARIOS</i>	
ADJUDICATARIO	AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	
REPRESENTANTE		
CAUSA	CESIÓN GRATUITA Y OBLIGATORIA DESTINADA A DOTACIONAL	
	<i>DATOS ACTUALES</i>	
NATURALEZA	URBANA	
SUPERFICIE	487,10 M ²	
EDIFICABILIDAD	-	
LINDEROS	Norte: Parcela VI.01de cesión descrita en el apartado 3.2.2.a Sur: Hrdos de Elvira Campos Taladrid; varios propietarios Este: José y Juan Boedo Naya y Parcela VX.02 descrita en el apartado 3.2.2.f Oeste: Parcela VI.01de cesión descrita en el apartado 3.2.2.a	
OBSERVACIONES	LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES	

APROBADO INICIALMENTE
05 DE ABRIL DE 2021



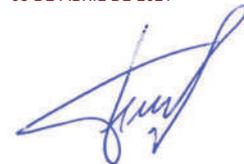
SANTIAGO FUENTES SL



SANTIAGO FUENTES SL

○ 3.2. 2.j. CUADRO RESUMEN PARCELAS PÚBLICAS

PARCELA	SUPERFICIE. m ²	DESTINO	PROPIEDAD
VI.01	1.035,16	VIALES	CONCELLO DE ARTEIXO
VI.02	202,40	VIALES	CONCELLO DE ARTEIXO
EL.01	329,40	ESPACIOS LIBRES	CONCELLO DE ARTEIXO
EL.02	89,00	ESPACIOS LIBRES	CONCELLO DE ARTEIXO
VX.01	649,95	ZONAS VERDES	CONCELLO DE ARTEIXO
VX.02	280,54	ZONAS VERDES	CONCELLO DE ARTEIXO
VX.03	365,60	ZONAS VERDES	CONCELLO DE ARTEIXO
P.01	129,60	EDIFICACIÓN	CONCELLO DE ARTEIXO
D.01	487,10	DOTACIONAL	CONCELLO DE ARTEIXO
TOTAL	3.568,75		



SANTIAGO FUENTES SL

PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN. UA 9.

3.2.3. CUADRO RESUMEN DE PARCELAS

PARCELA	DESTINO	SUPERFICIE. m ²	PROPIETARIO
R.01	EDIFICACIÓN	586,70	SANTIAGO FUENTES S.L.
R.02	EDIFICACIÓN	154,65	SANTIAGO FUENTES S.L.
R.03	EDIFICACIÓN	446,90	SANTIAGO FUENTES S.L.
TOTAL PARCELAS PRIVADAS		1.188,25	
P.01	EDIFICACIÓN	129,60	CONCELLO DE ARTEIXO
D.01	DOTACIONAL	487,10	CONCELLO DE ARTEIXO
TOTAL PÚBLICAS OCUPABLES		616,70	
VI.01	VIALES	1.035,16	CONCELLO DE ARTEIXO
VI.02	VIALES	202,40	CONCELLO DE ARTEIXO
TOTAL VIALES		1.237,56	
VX.01	ZONAS VERDES	649,95	CONCELLO DE ARTEIXO
VX.02	ZONAS VERDES	280,54	CONCELLO DE ARTEIXO
VX.03	ZONAS VERDES	365,60	CONCELLO DE ARTEIXO
EL.01	ESPACIOS LIBRES	329,40	CONCELLO DE ARTEIXO
EL.02	ESPACIOS LIBRES	89,00	CONCELLO DE ARTEIXO
TOTAL ESPACIOS		1.714,49	
TOTAL		4.757,00	

Arteixo, en el día de la e-firma

Firmado por NOMBRE PRADO
PETEIRO JOSE ANTONIO -
NIF 32824378C el día
05/04/2021 con un

Jose Antonio Prado Pereiro. Abogado

32396877C JOSE
MARIA DOPICO
(R: B15802671)

José María Dopico Suárez. Arquitecto

Firmado digitalmente por
32396877C JOSE MARIA
DOPICO (R: B15802671)
Fecha: 2021.04.05
10:43:03 +02'00'



PÁGINA SIN DATOS



SANTIAGO FUENTES SL

INDICE FICHAS

FICHA 01	PARCELA R.01
FICHA 02	PARCELA R.02
FICHA 03	PARCELA R.03
FICHA 04	PARCELA P.01
FICHA 05	PARCELA D.01
FICHA 06	PARCELA VI.01
FICHA 07	PARCELA VI.02
FICHA 08	PARCELA VX.01
FICHA 09	PARCELA VX.02
FICHA 10	PARCELA VX.03
FICHA 11	PARCELA EL.01
FICHA 12	PARCELA EL.02



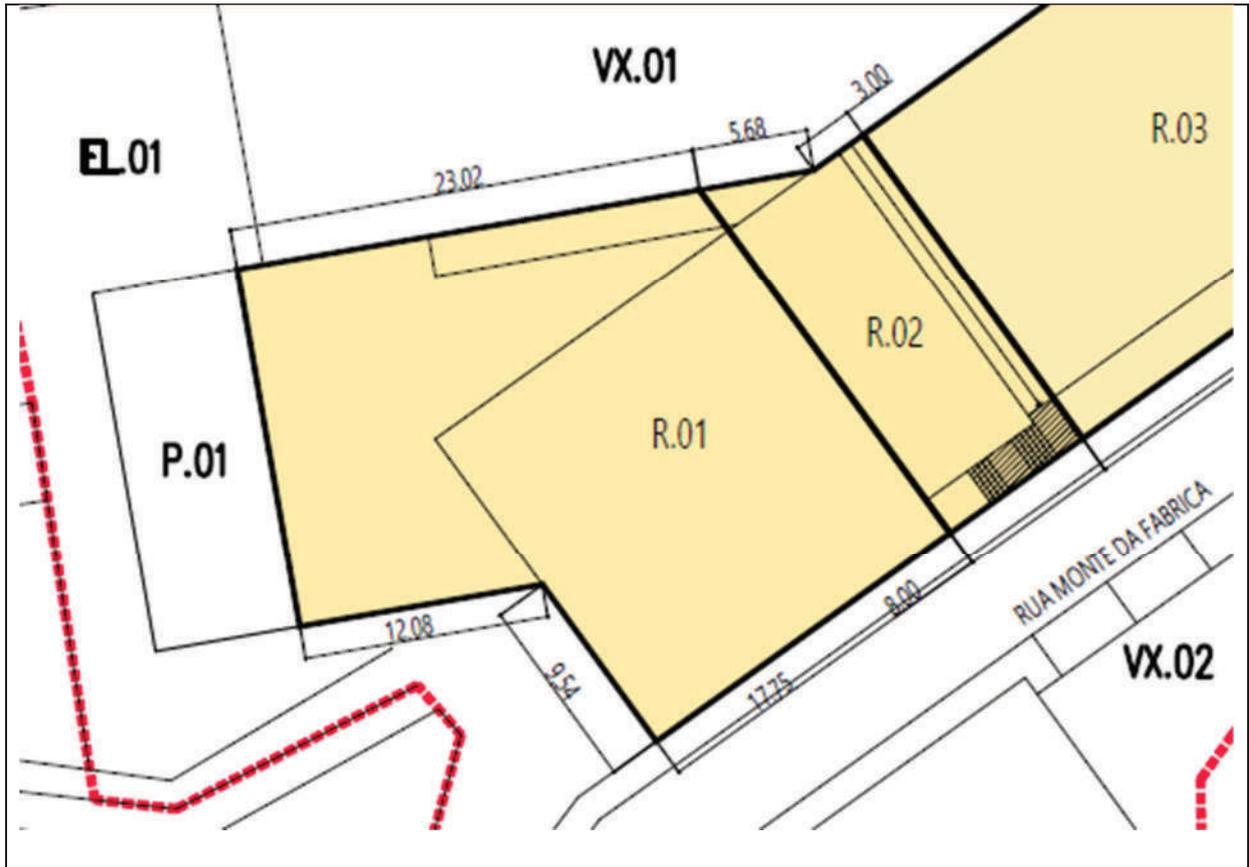
	PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN UA-9 PARCELA R.01	FICHA Nº 01
	<i>DATOS DE LOS PROPIETARIOS</i>	
ADJUDICATARIO	SANTIAGO FUENTES S.L. CIF: B-15.827.843. RÚA PÉREZ BALLESTEROS, Nº 1, BAJO OSEIRO, AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	
REPRESENTANTE	D. SANTIAGO FUENTES RELLÁN DNI: 32.379.168-K. RÚA PÉREZ BALLESTEROS, Nº 1, BAJO OSEIRO, AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	
CAUSA	PROPIETARIO FINCAS INICIALES	
	<i>DATOS ACTUALES</i>	
NATURALEZA	Urbana	
SUPERFICIE	586,70 m²	
EDIFICABILIDAD	2.380,00 m²	
LINDEROS	NORTE: Parcela VX.01 de cesión que se describe en el apartado 3.2.2.e SUR: Parcela EL.01 de cesión que se describe en el apartado 3.2.2.c parcela VI.01 de cesión que se describe en el apartado 3.2.2.a ESTE: Parcela R.02 que se describe en el apartado 3.2.1.b OESTE: Parcela P.01 que se describe en el apartado 3.2.2.h	
	<i>OBSERVACIONES</i>	
	Afecta a la carga de urbanizar en la cantidad de 166.282,52 €, en la cuenta de liquidación provisional y en un porcentaje de 54,35 % de la cuenta de liquidación definitiva. Afecta a la carga de servidumbre de paso de vehículos y personas para las parcelas R.02, R.03 y P.01.	

			COORDENADAS UTM. Huso 29-ETRS89
541887.68, 4796773.20			
541902.10, 4796783.54			
541889.79, 4796800.53			
541867.11, 4796796.60			
541870.18, 4796778.86			
541882.08, 4796780.92			

APROBADO INICIALMENTE
05 DE ABRIL DE 2021



SANTIAGO FUENTES SL



APROBADO INICIALMENTE
05 DE ABRIL DE 2021

SANTIAGO FUENTES SL

	PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN UA-9 PARCELA R.02	FICHA Nº 02
	<i>DATOS DE LOS PROPIETARIOS</i>	
ADJUDICATARIO	SANTIAGO FUENTES S.L.	
REPRESENTANTE	CIF: B-15.827.843. RÚA PÉREZ BALLESTEROS, Nº 1, BAJO OSEIRO, AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	
CAUSA	D. SANTIAGO FUENTES RELLÁN DNI: 32.379.168-K. RÚA PÉREZ BALLESTEROS, Nº 1, BAJO OSEIRO, AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO PROPIETARIO FINCAS INICIALES	
	<i>DATOS ACTUALES</i>	
NATURALEZA	Urbana	
SUPERFICIE	154,65 m²	
EDIFICABILIDAD	0,00 m²	
LINDEROS	NORTE: Parcela VX.01 de cesión que se describe en el apartado 3.2.2.e SUR: Parcela VI.01 de cesión que se describe en el apartado 3.2.2.a ESTE: Parcela R.03 que se describe en el punto 3.2.1.c OESTE: Parcela R.01 descrita en el apartado 3.2.1.a	
	<i>OBSERVACIONES</i>	
	Afecta a la carga de urbanizar en la cantidad de 35.918,25 €, en la cuenta de liquidación provisional y en un porcentaje de 11,74 % de la cuenta de liquidación definitiva.	
	Afecta a la carga de servidumbre de paso de vehículos y personas para las parcelas R.01, R.03 y P.01.	

			COORDENADAS UTM. Huso 29- ETRS89
541887.68, 4796773.20			
541908.61, 4796788.21			
541897.83, 4796803.24			
541895.39, 4796801.49			
541889.79, 4796800.53			

APROBADO INICIALMENTE
05 DE ABRIL DE 2021



SANTIAGO FUENTES SL



APROBADO INICIALMENTE
05 DE ABRIL DE 2021

SANTIAGO FUENTES SL

	PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN UA-9 PARCELA R.03	FICHA Nº 03
	<i>DATOS DE LOS PROPIETARIOS</i>	
ADJUDICATARIO	SANTIAGO FUENTES S.L. CIF: B-15.827.843. RÚA PÉREZ BALLESTEROS, Nº 1, BAJO OSEIRO, AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	
REPRESENTANTE	D. SANTIAGO FUENTES RELLÁN DNI: 32.379.168-K. RÚA PÉREZ BALLESTEROS, Nº 1, BAJO OSEIRO, AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	
CAUSA	PROPIETARIO FINCAS INICIALES	
	<i>DATOS ACTUALES</i>	
NATURALEZA	Urbana	
SUPERFICIE	446,90 m²	
EDIFICABILIDAD	1.901,30 m²	
LINDEROS	NORTE: Parcela VX.01 de cesión que se describe en el apartado 3.2.2.e SUR: Parcela VI.01 de cesión que se describe en el apartado 3.2.2.a ESTE: Parcela EL.02 que se describe en el punto 3.2.2.d OESTE: Parcela R.02 descrita en el apartado 3.2.1.b	
	<i>OBSERVACIONES</i>	
	Afecta a la carga de urbanizar en la cantidad de 103.746,83 €, en la cuenta de liquidación provisional y en un porcentaje de 33,91 % de la cuenta de liquidación definitiva.	
	Afecta a la carga de servidumbre de paso de vehículos y personas para las parcelas R.01, R.02 y P.01.	

			COORDENADAS UTM. Huso 29- ETRS89
541908.61, 4796788.21			
541928.24, 4796802.28			
541917.46, 4796817.31			
541897.83, 4796803.24			

APROBADO INICIALMENTE
05 DE ABRIL DE 2021



SANTIAGO FUENTES SL



APROBADO INICIALMENTE
05 DE ABRIL DE 2021

SANTIAGO FUENTES SL

PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN UA-9 PARCELA VI.01		FICHA N° 04
<i>DATOS DE LOS PROPIETARIOS</i>		
PROPIETARIO	AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	
<i>DATOS ACTUALES</i>		
CAUSA	CESIÓN GRATUITA Y OBLIGATORIA DESTINADA A VIAL	
NATURALEZA	Urbana	
SUPERFICIE	1.035,16 m²	
EDIFICABILIDAD	NULA	
LINDEROS	NORTE: Travesía de Oseiro, Parcela EL.01 (en curva), que se define en el apartado 3.2.2.c, Parcela R.01 descrita en el apartado 3.2.1.a, Parcela R.02 descrita en el apartado 3.2.1.b, Parcela R.03 descrita en el apartado 3.2.1.c y Parcela EL.02 que se describe en el apartado 3.2.2.d SUR: Parcela EL.01 que se describe en el apartado 3.2.2.c, Parcela VX.01 que se describe en el apartado 3.2.2.e, Parcela VX.02 que se describe en el apartado 3.2.2.f y Parcela D.01 (en curva) que se describe en el apartado 3.2.2.i ESTE: Parcela VX.02 que se describe en el apartado 3.3.2.f OESTE: Parcela EL.02 que se describe en el apartado 3.2.2.d	
		<i>OBSERVACIONES</i>
LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES		

			COORDENADAS UTM. Huso 29-ETRS89
541887.68, 4796773.20	541867.11, 4796796.60		
541902.10, 4796783.54	541870.18, 4796778.86		
541889.79, 4796800.53	541882.08, 4796780.92		

APROBADO INICIALMENTE
05 DE ABRIL DE 2021



SANTIAGO FUENTES SL



APROBADO INICIALMENTE
05 DE ABRIL DE 2021

SANTIAGO FUENTES SL



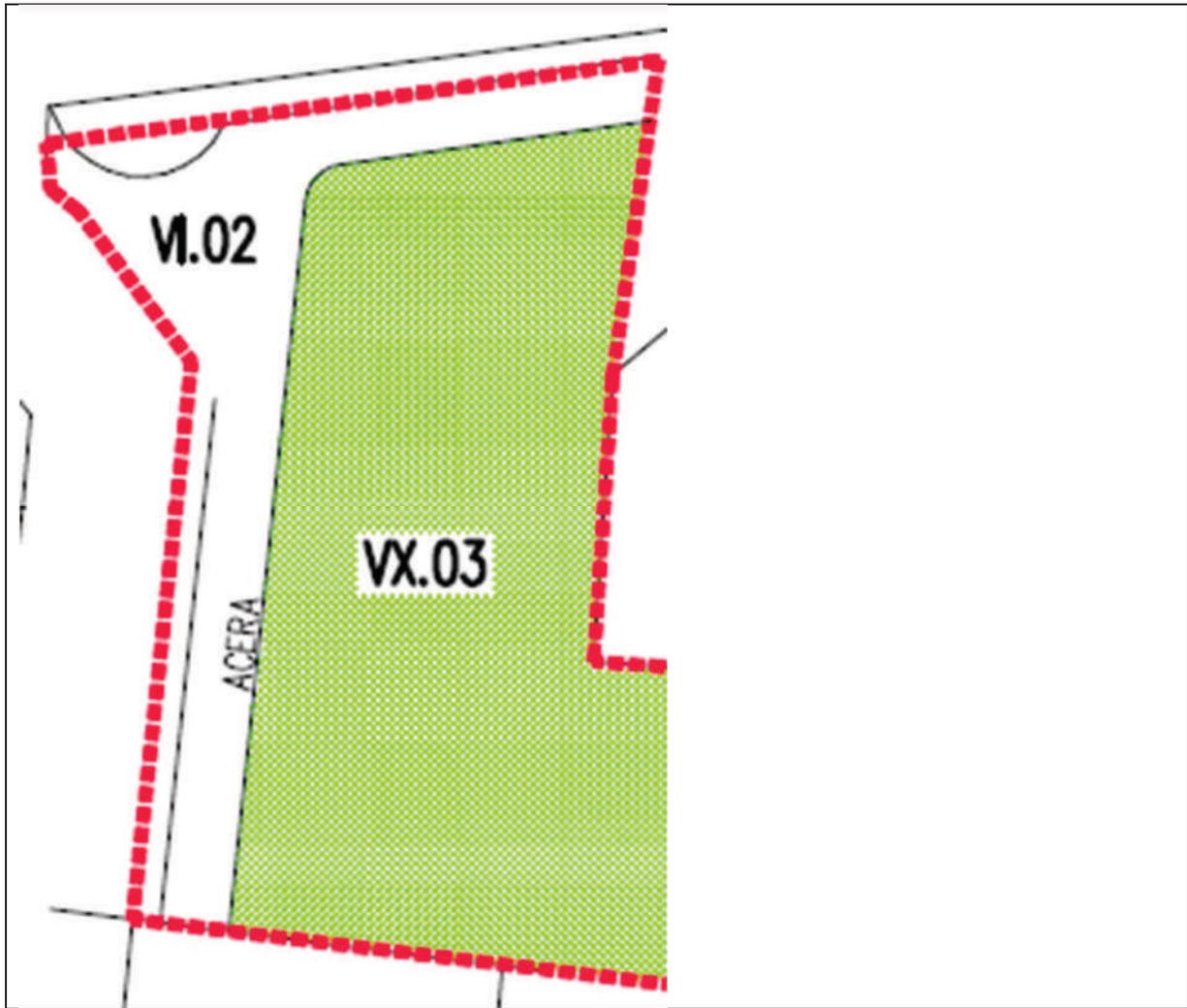
SANTIAGO FUENTES SL

PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN. UA 9.

PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN UA-9 PARCELA VI.02		FICHA N° 05
<i>DATOS DE LOS PROPIETARIOS</i>		
PROPIETARIO	AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	
<i>DATOS ACTUALES</i>		
CAUSA	CESIÓN GRATUITA Y OBLIGATORIA DESTINADA A VIAL	
NATURALEZA	Urbana	
SUPERFICIE	202,40 m²	
EDIFICABILIDAD	NULA	
LINDEROS	NORTE: Travesía de Oseiro SUR: Carmen Martínez Barbeito ESTE: Parcela VX.03 de cesión que se describe en el apartado 3.2.2.g OESTE: Camino público	
LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES		OBSERVACIONES

			COORDENADAS UTM. Huso 29- ETRS89
541768.18, 4796770.64	541787.21, 4796801.92		
541771.67, 4796770.20	541764.57, 4796798.46		
541774.43, 4796796.78	541766.24, 4796796.42		
541775.71, 4796798.13	541770.80, 4796794.93		
541786.93, 4796799.71			





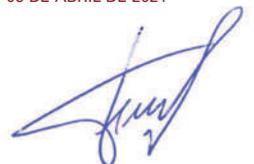
APROBADO INICIALMENTE
05 DE ABRIL DE 2021

SANTIAGO FUENTES SL

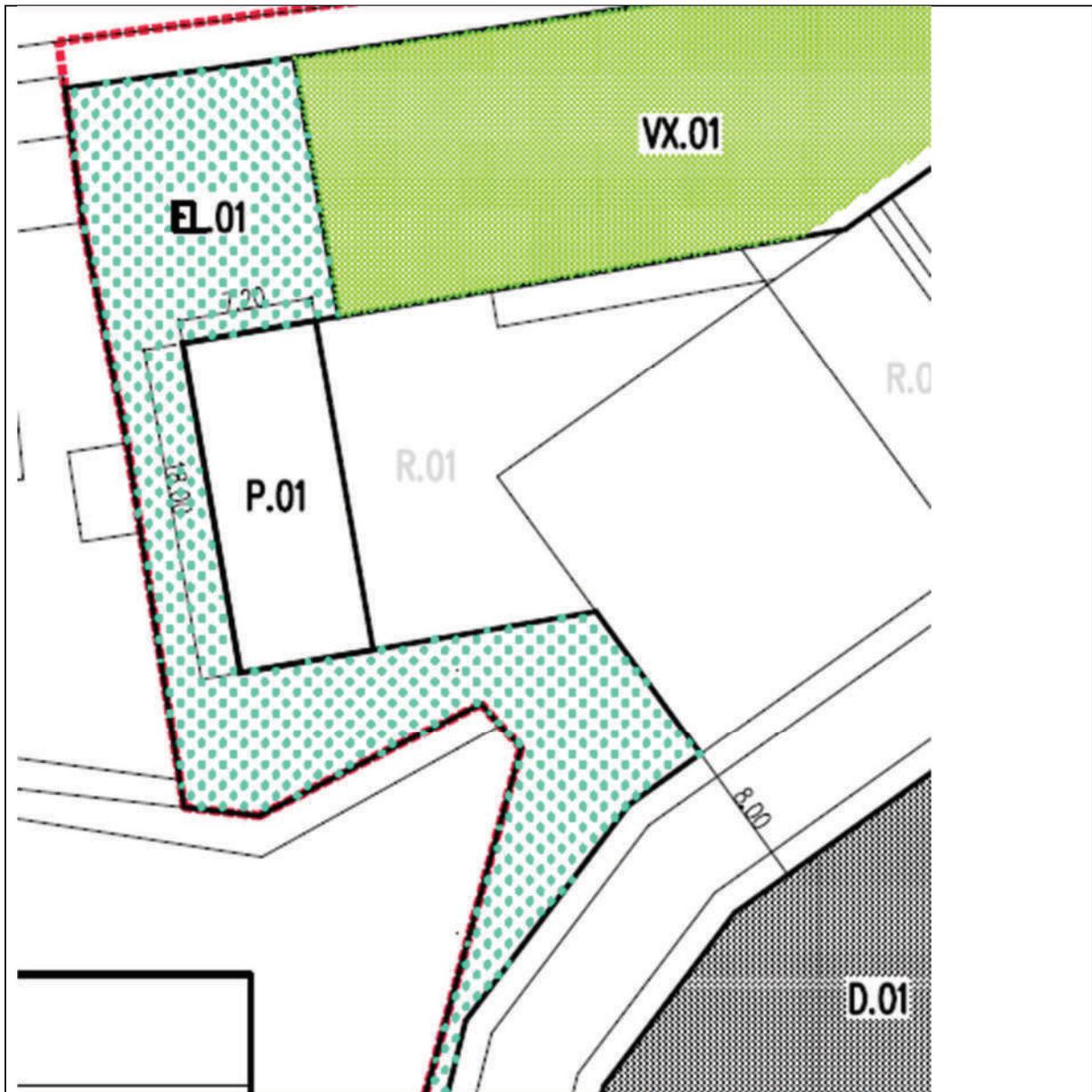
PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN UA-9 PARCELA EL.01		FICHA Nº 06
<i>DATOS DE LOS PROPIETARIOS</i>		
PROPIETARIO	AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	
<i>DATOS ACTUALES</i>		
CAUSA	CESIÓN GRATUITA Y OBLIGATORIA DESTINADA A ESPACIOS LIBRES	
NATURALEZA	Urbana	
SUPERFICIE	329,40 m²	
EDIFICABILIDAD	NULA	
LINDEROS	NORTE: Parcela VI.01 descrita en el apartado 3.2.2.a, Parcela R.01 descrita en el apartado 3.2.1.a, Parcela P.01 que se describe en el apartado 3.2.2.h SUR: Parcela P.01 que se describe en el apartado 3.2.2.h, Parcela R.01 descrita en el apartado 3.2.1.a, Parcela VI.01, descrita en el apartado 3.2.2.a ESTE: Parcela VX.01 que se describe en el apartado 3.2.2.e, Parcela R.01 descrita en el apartado 3.2.1.a OESTE: Casa y patio de Ramón Veira Campos; muralla de la finca e María Fuentes Cedeira	
		<i>OBSERVACIONES</i>
LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES		

			COORDENADAS UTM. Huso 29- ETRS89
	541872.14, 4796751.88	541853.71, 4796809.08	
	541873.38, 4796751.87	541854.67, 4796801.86	
	541875.12, 4796758.86	541855.85, 4796795.92	
	541883.83, 4796770.45	541857.03, 4796789.98	
	541887.68, 4796773.20	541857.77, 4796785.17	
	541882.08, 4796780.92	541860.09, 4796770.32	
	541863.08, 4796777.63	541864.11, 4796769.87	
	541860.01, 4796795.37	541875.94, 4796775.96	
	541868.36, 4796796.82	541878.08, 4796773.53	
	541865.96, 4796810.71		

APROBADO INICIALMENTE
05 DE ABRIL DE 2021



SANTIAGO FUENTES SL



APROBADO INICIALMENTE
05 DE ABRIL DE 2021

SANTIAGO FUENTES SL

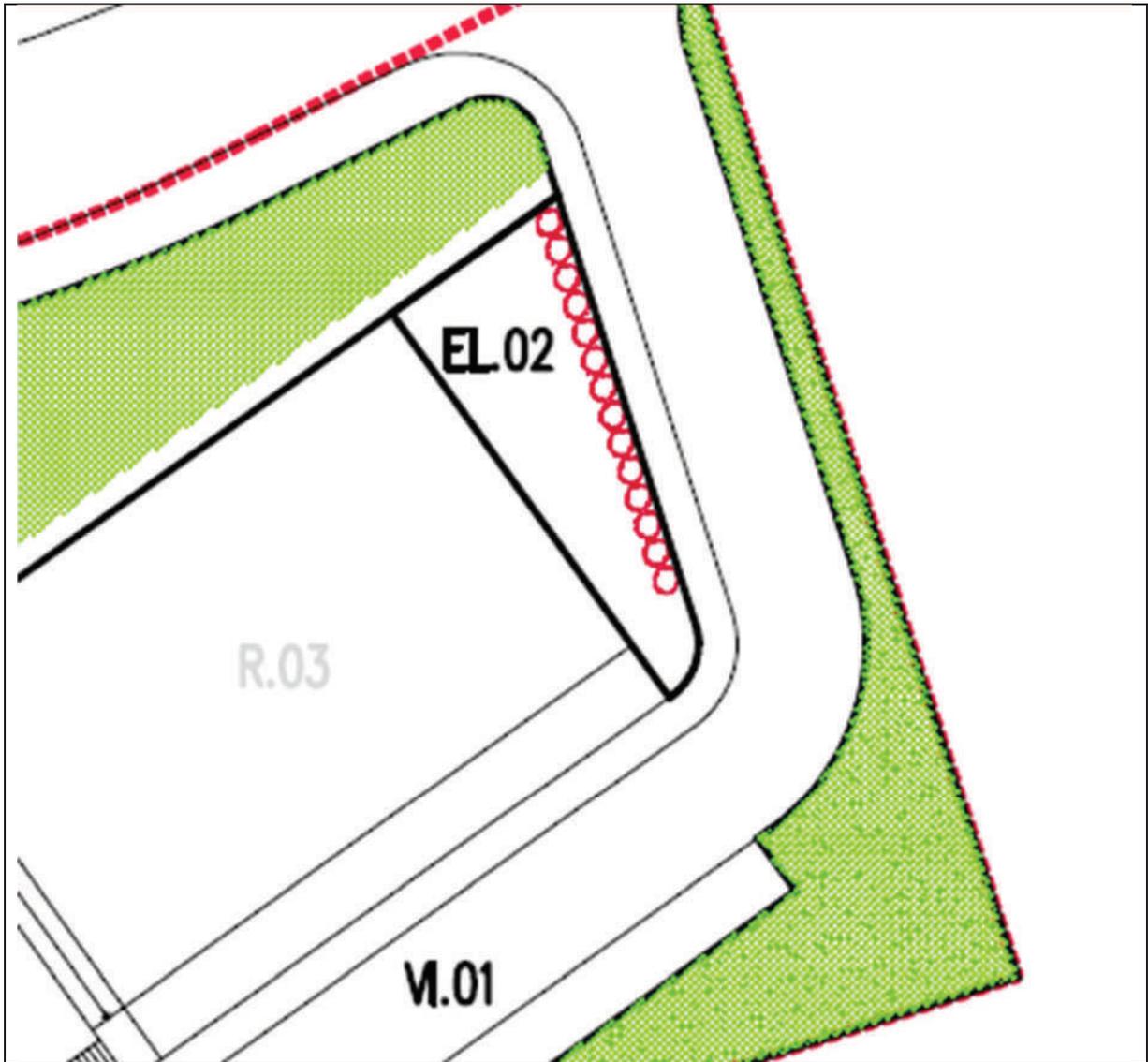
	PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN UA-9 PARCELA EL.02	FICHA N° 07
	<i>DATOS DE LOS PROPIETARIOS</i>	
PROPIETARIO	AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	
	<i>DATOS ACTUALES</i>	
CAUSA	CESIÓN GRATUITA Y OBLIGATORIA DESTINADA A ESPACIOS LIBRES	
NATURALEZA	Urbana	
SUPERFICIE	89,00 m²	
EDIFICABILIDAD	NULA	
LINDEROS	NORTE: Parcela VX.01, descrita en el apartado 3.2.2.e SUR: : Parcela VI.01, descrita en el apartado 3.2.2.a ESTE: Parcela VI.01, descrita en el apartado 3.2.2.a OESTE: Parcela ocupable R.03, descrita en el apartado 3.2.1.c	
	OBSERVACIONES	
	LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES	

			COORDENADAS UTM. Huso 29- ETRS89
	541928.32, 4796802.33		
	541929.33, 4796805.19		
	541923.98, 4796821.99		
	541917.54, 4796817.37		

APROBADO INICIALMENTE
05 DE ABRIL DE 2021



SANTIAGO FUENTES SL



APROBADO INICIALMENTE
05 DE ABRIL DE 2021

SANTIAGO FUENTES SL

	PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN UA-9 PARCELA VX.01	FICHA N° 08
	<i>DATOS DE LOS PROPIETARIOS</i>	
PROPIETARIO	AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	
	<i>DATOS ACTUALES</i>	
CAUSA	CESIÓN GRATUITA Y OBLIGATORIA DESTINADA A ZONAS VERDES/ E LIBRES	
NATURALEZA	Urbana	
SUPERFICIE	649,95 m²	
EDIFICABILIDAD	NULA	
LINDEROS	NORTE: Parcela VI.01, de cesión para viales, descrita en el apartado 3.2.2.a SUR: : Parcelas R.01, R.02 y R.03, descritas en los apartados 3.2.1.a, 3.2.1.b y 3.2.1.c ESTE: Parcela VI.01, descrita en el apartado 3.2.2.a OESTE: Parcela EL.01, descrita en el apartado 3.2.2.c	
	LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES	OBSERVACIONES

			COORDENADAS UTM. Huso 29- ETRS89
	541868.36, 4796796.82	541888.83, 4796814.17	
	541895.39, 4796801.49	541882.88, 4796813.25	
	541923.98, 4796821.99	541876.14, 4796812.20	
	541923.22, 4796824.39	541867.43, 4796810.90	
	541920.42, 4796825.57	541865.96, 4796810.71	
	541913.67, 4796822.18		

APROBADO INICIALMENTE
05 DE ABRIL DE 2021



SANTIAGO FUENTES SL



APROBADO INICIALMENTE
05 DE ABRIL DE 2021

SANTIAGO FUENTES SL

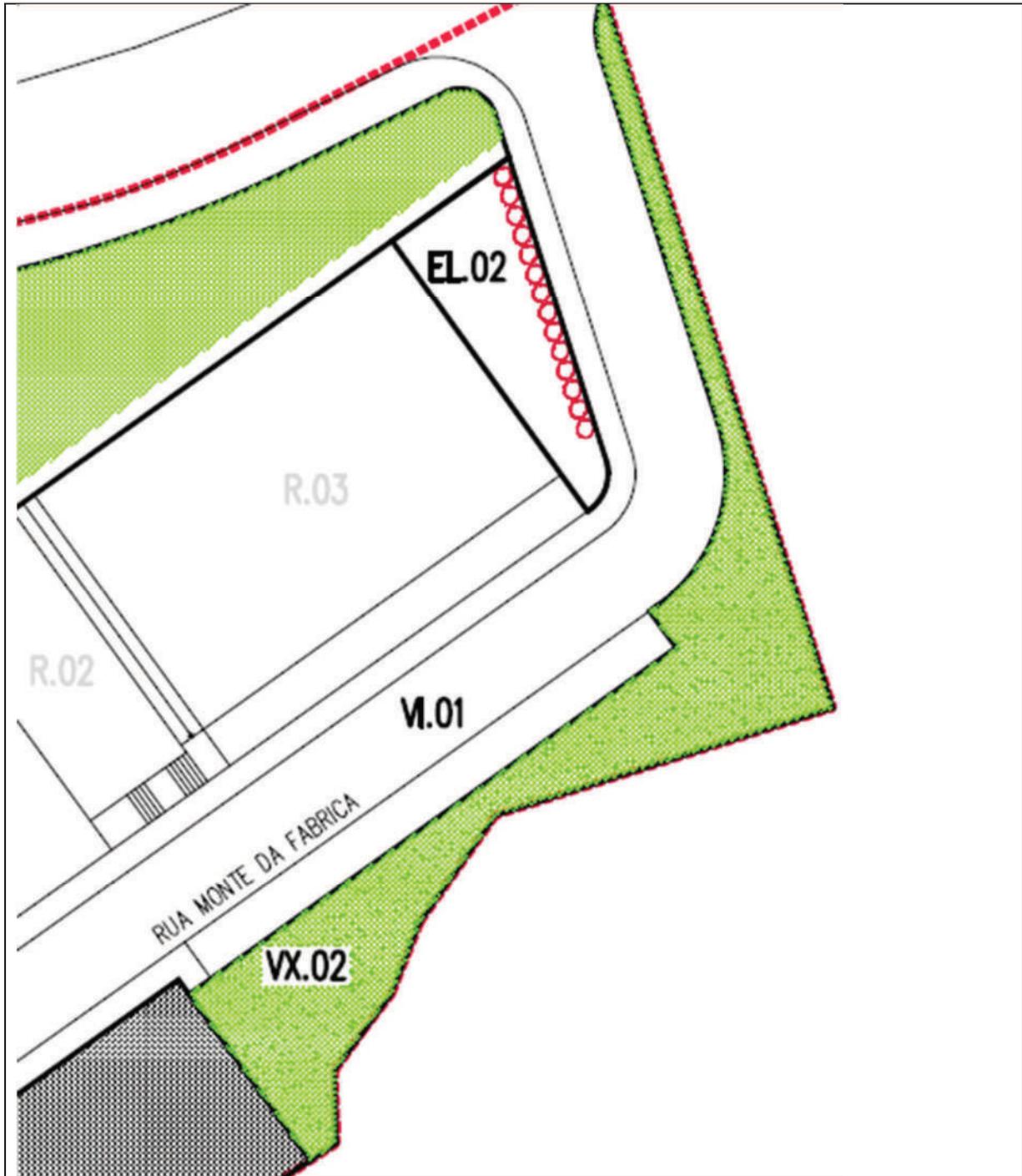
PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN UA-9 PARCELA VX.02		FICHA N° 09
<i>DATOS DE LOS PROPIETARIOS</i>		
PROPIETARIO	AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	
<i>DATOS ACTUALES</i>		
CAUSA	CESIÓN GRATUITA Y OBLIGATORIA DESTINADA A ZONA VERDE/E. LIBRES	
NATURALEZA	Urbana	
SUPERFICIE	280,54 m²	
EDIFICABILIDAD	NULA	
LINDEROS	NORTE: Parcela VI.01 de cesión, descrita en el apartado 3.2.2.a SUR: José y Juan Boedo Naya ESTE: Varios propietarios OESTE: Parcela VI.01 de cesión, descrita en el apartado 3.2.2.a y Parcela D.01 que se describe en el apartado 3.2.2.i	
LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES		OBSERVACIONES

			COORDENADAS UTM. Huso 29- ETRS89
	541913.05, 4796766.32	541941.82, 4796791.42	
	541914.47, 4796767.25	541929.17, 4796831.02	
	541914.39, 4796771.31	541929.02, 4796827.58	
	541917.51, 4796775.55	541935.52, 4796807.16	
	541919.09, 4796779.54	541931.74, 4796796.79	
	541923.24, 4796785.47	541906.37, 4796775.53	

APROBADO INICIALMENTE
05 DE ABRIL DE 2021



SANTIAGO FUENTES SL



APROBADO INICIALMENTE
05 DE ABRIL DE 2021

SANTIAGO FUENTES SL

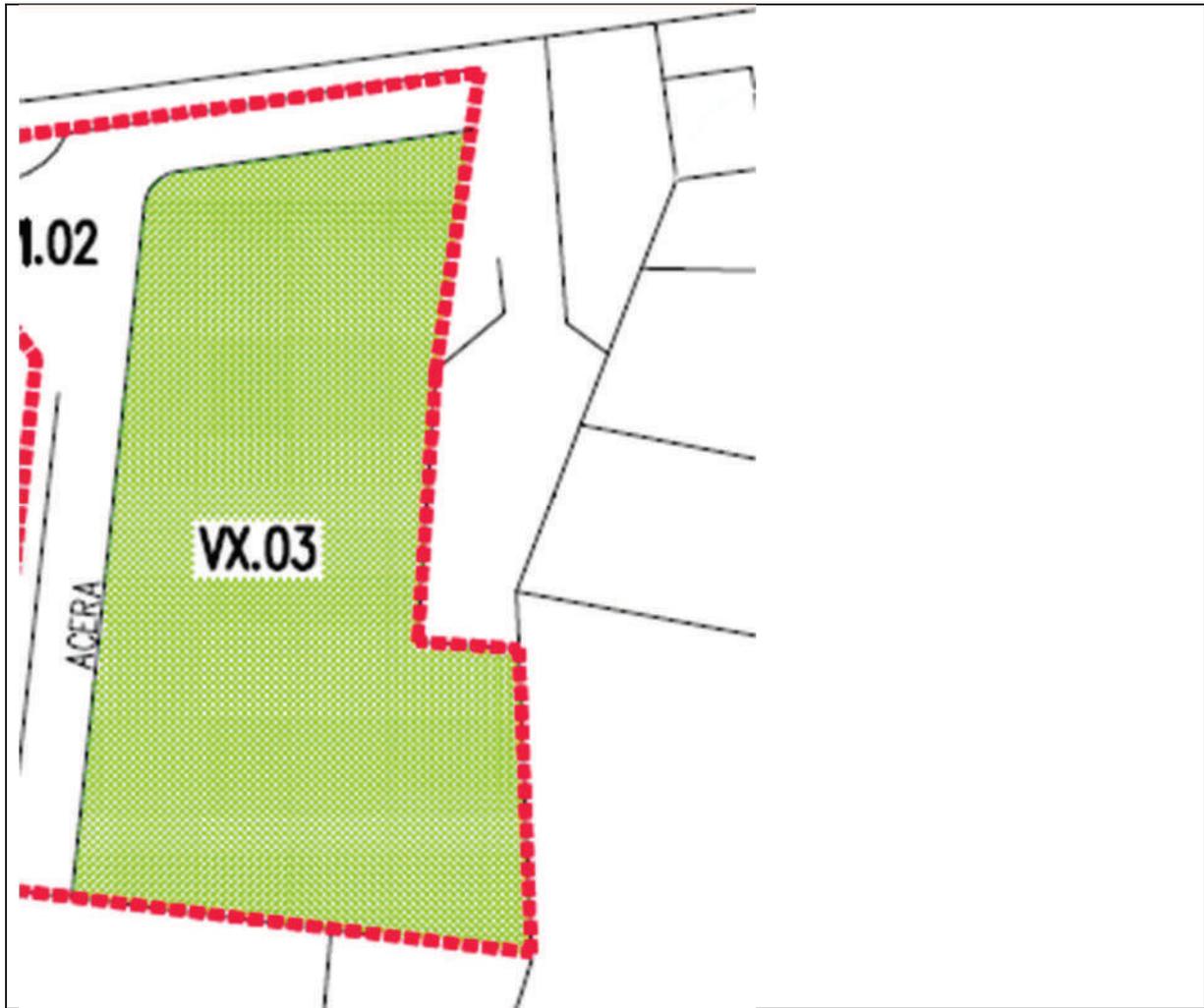
	PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN UA-9 PARCELA VX.03	FICHA N° 10
	<i>DATOS DE LOS PROPIETARIOS</i>	
PROPIETARIO	AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	
	<i>DATOS ACTUALES</i>	
CAUSA	CESIÓN GRATUITA Y OBLIGATORIA DESTINADA A ZONA VERDE/ E. LIBRES	
NATURALEZA	Urbana	
SUPERFICIE	356,60 m²	
EDIFICABILIDAD	NULA	
LINDEROS	NORTE: Parcela VI.02 descrita en el apartado 3.2.2.b SUR: Carmen Martínez Barbeito ESTE: Camino de servicio OESTE: Parcela VI.02 descrita en el apartado 3.2.2.b	
	LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES	OBSERVACIONES

		COORDENADAS UTM. Huso 29- ETRS89
	541771.67, 4796770.20 541789.18, 4796768.08 541788.72, 4796779.74 541784.86, 4796780.02 541785.55, 4796790.49 541786.93, 4796799.71 541775.71, 4796798.13 541774.43, 4796796.78	

APROBADO INICIALMENTE
05 DE ABRIL DE 2021



SANTIAGO FUENTES SL



APROBADO INICIALMENTE
05 DE ABRIL DE 2021

SANTIAGO FUENTES SL

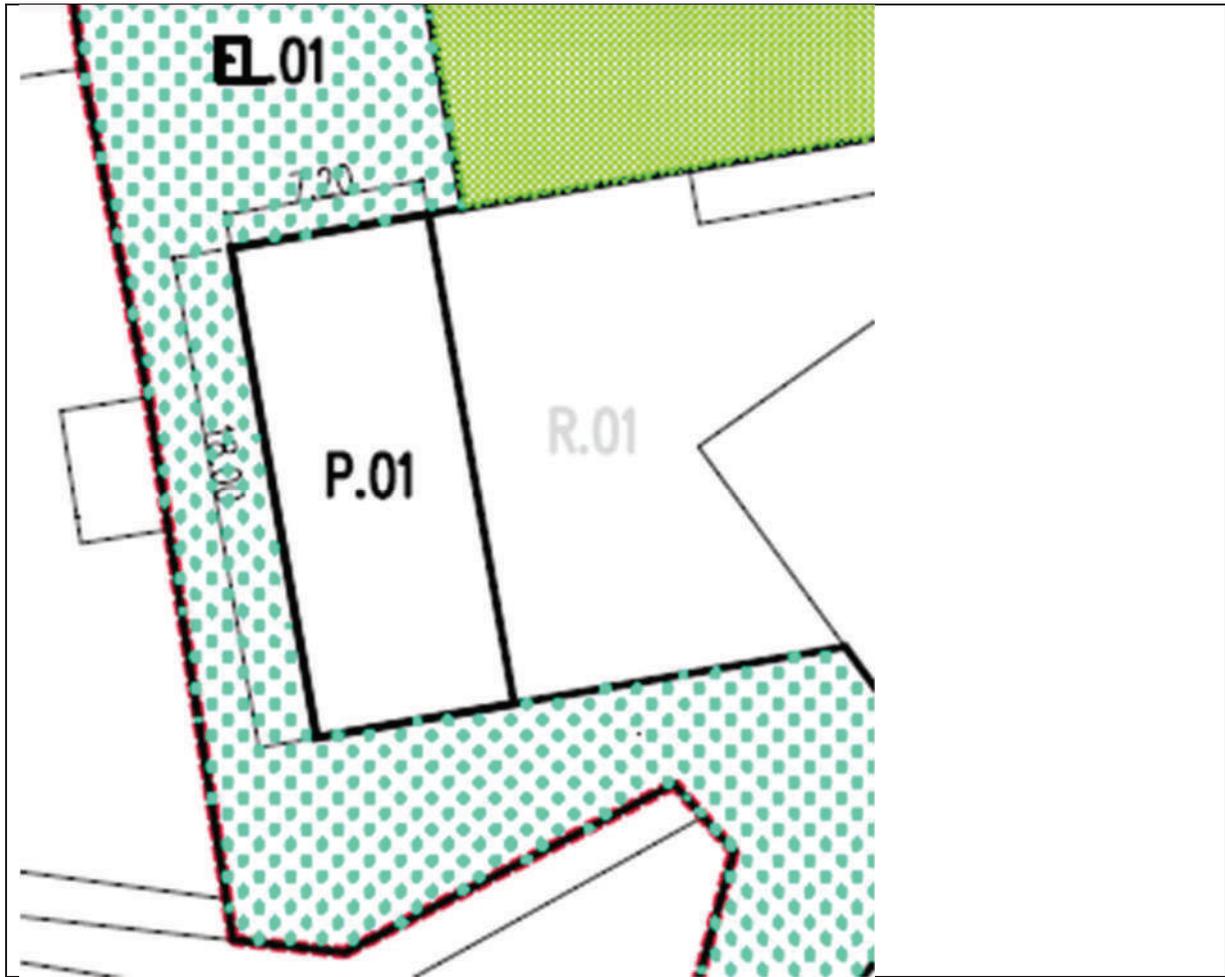
PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN UA-9 PARCELA P.01		FICHA N° 11
PROPIETARIO	AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	<i>DATOS DE LOS PROPIETARIOS</i>
CAUSA	10% APROVECHAMIENTO	<i>DATOS ACTUALES</i>
NATURALEZA	Urbana	
SUPERFICIE	129,60 m²	
EDIFICABILIDAD	475,70 m²	
LINDEROS	NORTE: Parcela EL.01 de cesión que se describe en el apartado 3.2.2.c SUR: Parcela EL.01 de cesión que se describe en el apartado 3.2.2.c ESTE: Parcela R.01 descrita en apartado 3.2. 1.a OESTE: Parcela EL.01 de cesión que se describe en el apartado 3.2.2.c	<i>OBSERVACIONES</i>
	LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES	

		COORDENADAS UTM. Huso 29- ETRS89
	541863.08, 4796777.63 541870.18, 4796778.86 541889.79, 4796800.53 541860.01, 4796795.37	

APROBADO INICIALMENTE
05 DE ABRIL DE 2021



SANTIAGO FUENTES SL



APROBADO INICIALMENTE
05 DE ABRIL DE 2021

SANTIAGO FUENTES SL

PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN UA-9 PARCELA D.01		FICHA N° 12
<i>DATOS DE LOS PROPIETARIOS</i>		
PROPIETARIO	AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	
<i>DATOS ACTUALES</i>		
CAUSA	CESIÓN GRATUITA Y OBLIGATORIA DESTINADA A DOTACIONAL	
NATURALEZA	Urbana	
SUPERFICIE	487,10 m²	
LINDEROS	NORTE: Parcela EL.01 de cesión que se describe en el apartado 3.2.2.c SUR: Parcela EL.01 de cesión que se describe en el apartado 3.2.2.c ESTE: Parcela R.01 descrita en apartado 3.2.1.a OESTE: Parcela EL.01 de cesión que se describe en el apartado 3.2.2.c	
LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES		OBSERVACIONES

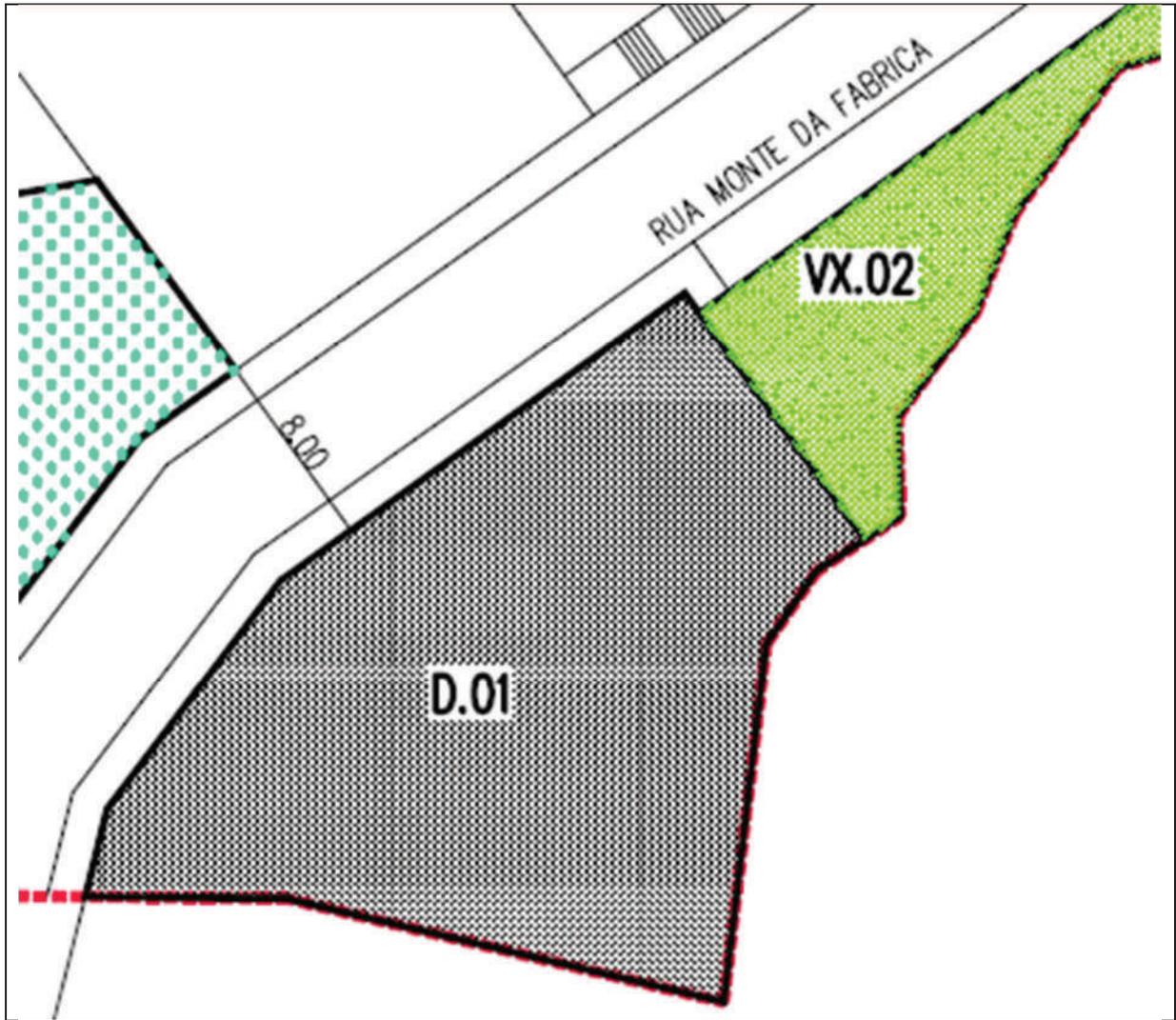
		COORDENADAS UTM. Huso 29- ETRS89
	541881.61, 4796751.80	541911.10, 4796765.04
	541889.73, 4796751.72	541913.05, 4796766.32
	541898.54, 4796749.62	541905.79, 4796776.34
	541907.36, 4796747.52	541889.49, 4796764.66
	541908.22, 4796754.80	541882.49, 4796755.35
	541909.08, 4796762.08	



APROBADO INICIALMENTE
 05 DE ABRIL DE 2021



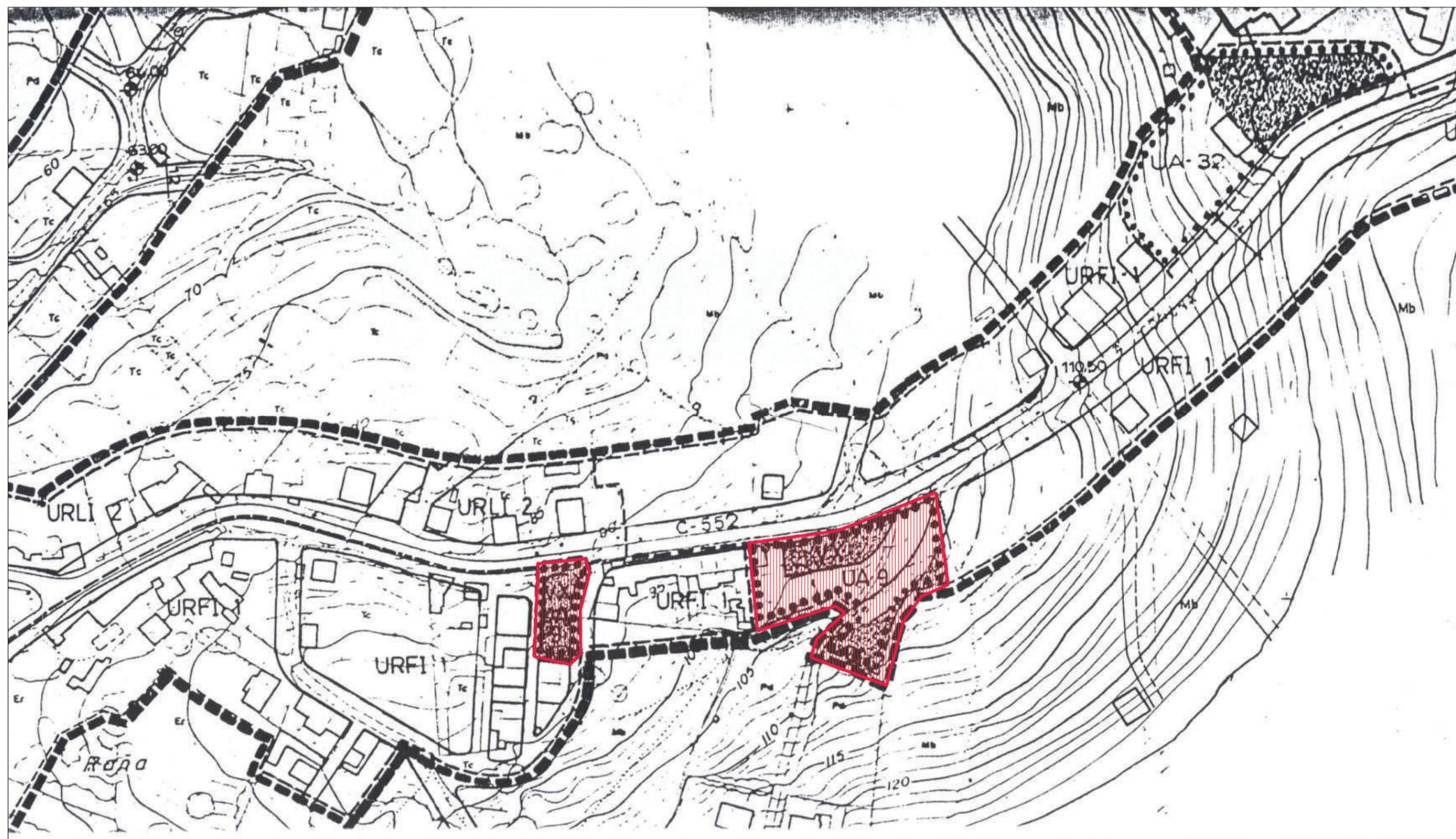
SANTIAGO FUENTES SL



APROBADO INICIALMENTE
05 DE ABRIL DE 2021

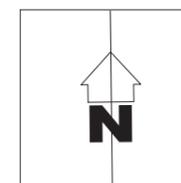
SANTIAGO FUENTES SL

SANTIAGO FUENTES SL



SITUACIÓN

PLANO Nº11. ORDENACION, DE LAS NSP. E: 1/2000



PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCION DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 9
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TERMINO MUNICIPAL,
SITA EN: TRAVESIA DE OSEIRO. OSEIRO. CONCELLO DE ARTEIXO.

JOSE ANTONIO PRADO PETEIRO
Abogado Colegiado 4124

Firmado por
NOMBRE PRADO

32396877C JOSE MARIA DOPICO (R: B15802671)
Firmado digitalmente por 32396877C JOSE MARIA DOPICO (R: B15802671)
Fecha: 2021.04.05 10:43:50 +02'00'

JOSE MARIA DOPICO SUAREZ
Arquitecto Colegiado 702

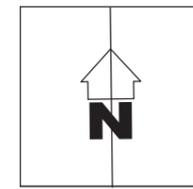
SITUACION - 1/2000	01
--------------------------	----

PROMOTOR: SANTIAGO FUENTES SL

NOVIEMBRE 2020
Equidistribucion 0565_NOV2020_DF
01. SITU



SANTIAGO FUENTES SL



LÍMITE UA-9

CUADRO DE SUPERFICIES	
	SUPERFICIE M2.
ZONA 1	4.189,00
ZONA 2	568,00
TOTAL	4.757,00

JOSE ANTONIO PRADO PETEIRO
Abogado Colegiado 4124

32396877C Firmado digitalmente
por 32396877C JOSE
JOSE MARIA MARIA DOPICO (R:
DOPICO (R: B15802671)
B15802671) Fecha: 2021.04.05
10:44:16 +02'00'

JOSE MARIA DOPICO SUAREZ
Arquitecto Colegiado 702

PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCION DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 9
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TERMINO MUNICIPAL,
SITA EN: TRAVESIA DE OSEIRO. OSEIRO. CONCELLO DE ARTEIXO.

EMPLAZAMIENTO LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO 1/500	02
---	-----------

PROMOTOR: SANTIAGO FUENTES SL

NOVIEMBRE 2020
Equidistribucion 0565_NOV2020_DF
02. EMPLA

Firmado por
NOMBRE PRADO
PETEIRO JOSE
ANTONIO - NIF

SANTIAGO FUENTES SL



Firmado por NOMBRE
PRADO PETEIRO JOSE
ANTONIO - NIF

JOSE ANTONIO PRADO PETEIRO
Abogado Colegiado 4124

32396877C Firmado digitalmente
por 32396877C JOSE
JOSE MARIA DOPICO (R: MARIA DOPICO (R:
B15802671) B15802671)
Fecha: 2021.04.05
10:46:24 +02'00'

JOSE MARIA DOPICO SUAREZ
Arquitecto Colegiado 702

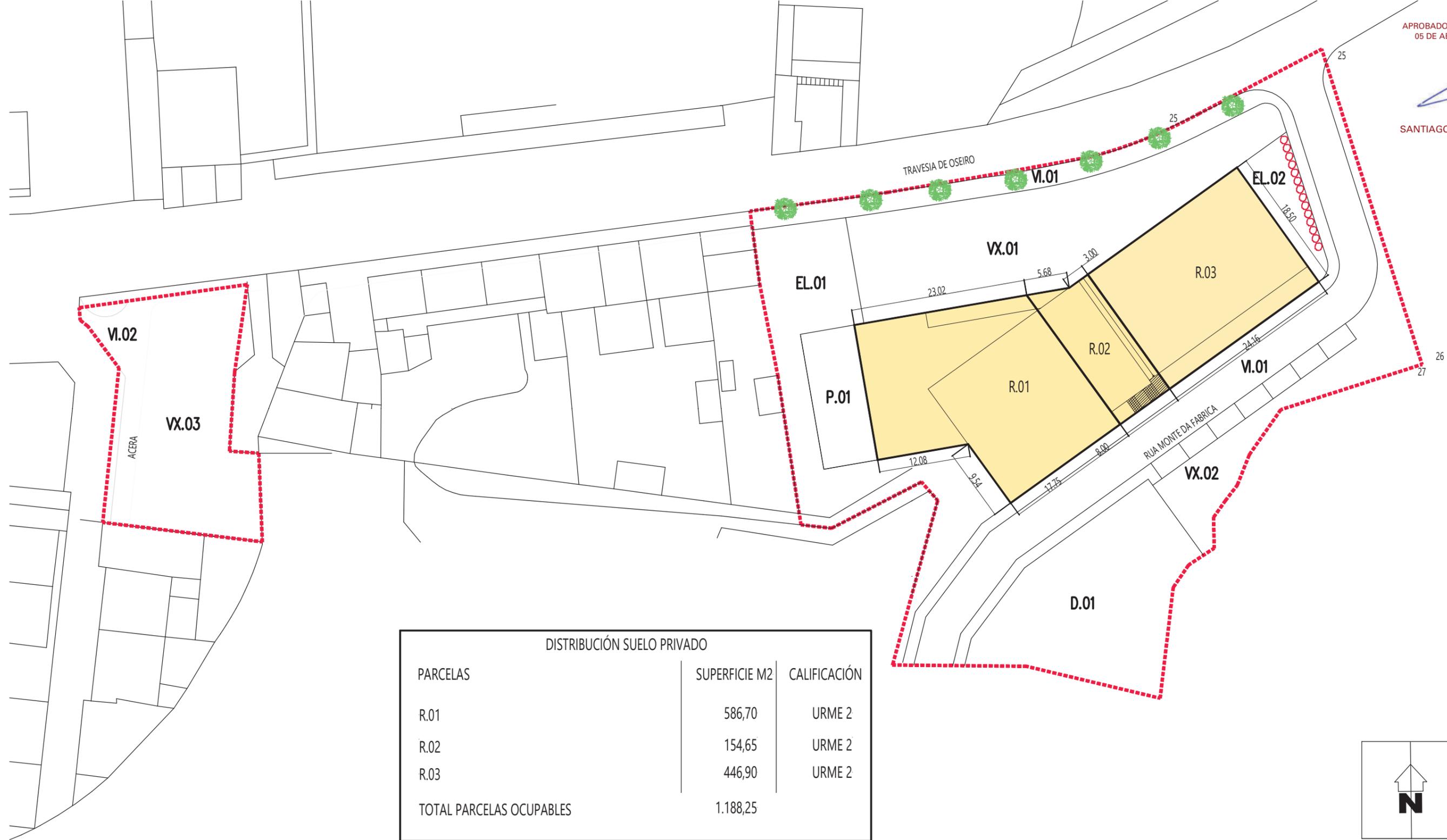
PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCION DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 9
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TERMINO MUNICIPAL,
SITA EN: TRAVESIA DE OSEIRO. OSEIRO. CONCELLO DE ARTEIXO.

<p>PLANTA GENERAL DISTRIBUCION SUELO</p> <p>1/500</p>	<p>03</p>
---	-----------

PROMOTOR:	SANTIAGO FUENTES SL	NOVIEMBRE 2020
		Equidistribucion 0565_NOV2020_DF
		03. PGEN SUELOS



SANTIAGO FUENTES SL



DISTRIBUCIÓN SUELO PRIVADO		
PARCELAS	SUPERFICIE M2	CALIFICACIÓN
R.01	586,70	URME 2
R.02	154,65	URME 2
R.03	446,90	URME 2
TOTAL PARCELAS OCUPABLES	1.188,25	

Firmado por NOMBRE DISTRIBUCIÓN SUELO PRADO PETEIRO JOSE ANTONIO NIF		
PARCELAS	SUPERFICIE M2	OCUPACIÓN %
PRIVADAS	1.188,25	24,98
PUBLICAS	3.478,75	75,02
TOTAL PARCELAS OCUPABLES	4.757,00	100,00

JOSE ANTONIO PRADO PETEIRO
Abogado Colegiado 4124

32396877C Firmado digitalmente por
JOSE MARIA DOPICO (R: B15802671)
B15802671 Fecha: 2021.04.05 10:44:54 +02'00'

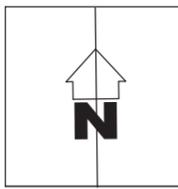
JOSE MARIA DOPICO SUAREZ
Arquitecto Colegiado 702

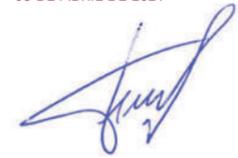
PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCION DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 9
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TERMINO MUNICIPAL,
SITA EN: TRAVESIA DE OSEIRO. OSEIRO. CONCELLO DE ARTEIXO.

PARCELAS RESULTANTES PRIVADAS 1/500	04
---	-----------

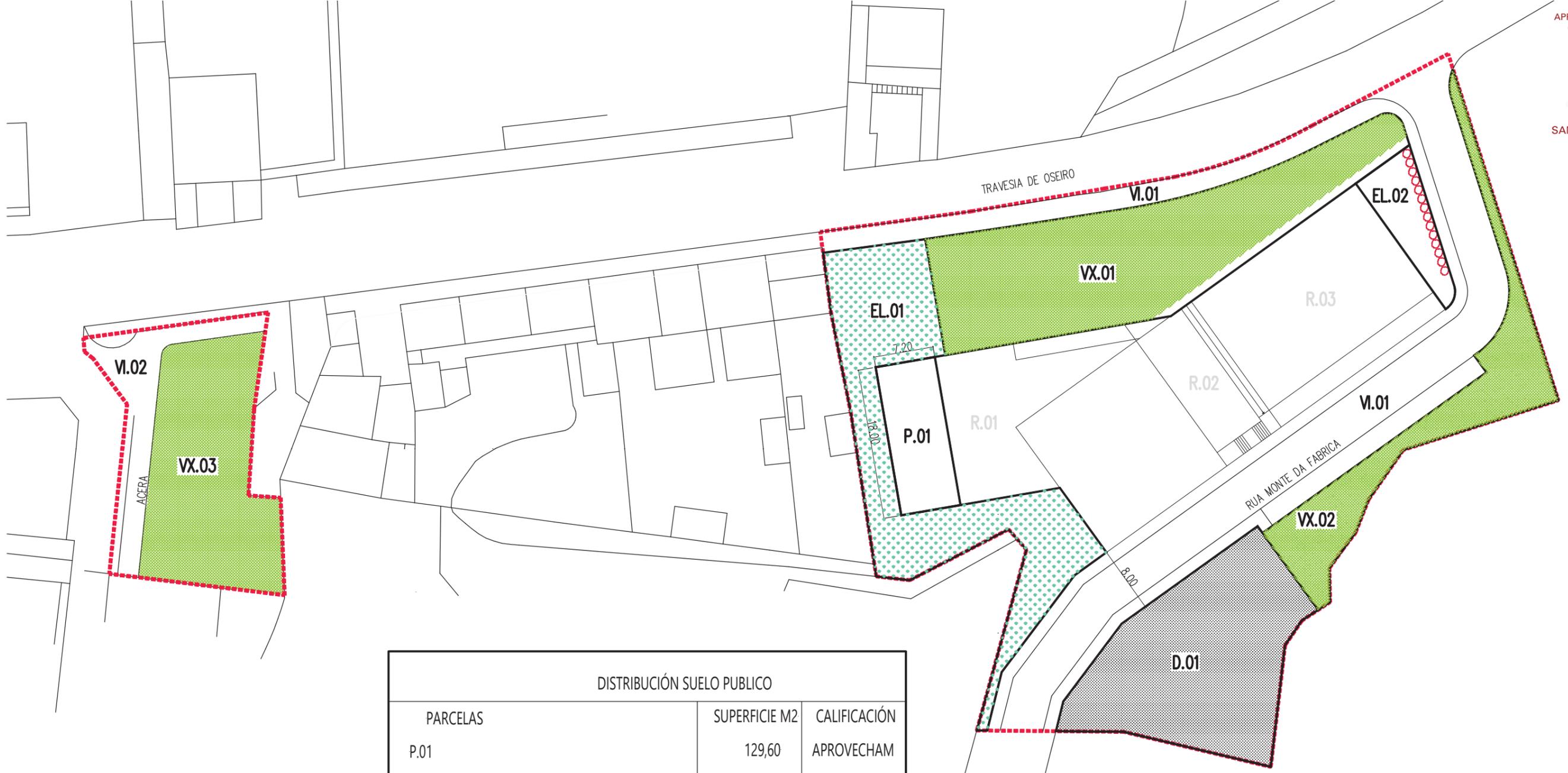
PROMOTOR: SANTIAGO FUENTES SL

NOVIEMBRE 2020
Equidistribucion 0565_NOV2020_DF
04. PARCELAS RESULTANTES PRIVADAS



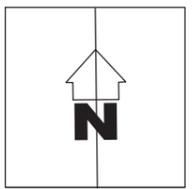


SANTIAGO FUENTES SL



DISTRIBUCIÓN SUELO PUBLICO		
PARCELAS	SUPERFICIE M2	CALIFICACIÓN
P.01	129,60	APROVECHAM
D.01	487,10	DOTACIONAL
TOTAL PARCELAS OCUPABLES	616,70	
VI.01	1.035,16	VIALES
VI.02	202,40	VIALES
TOTAL VIALES	1.237,56	
VX.01	649,95	ZONAS VERDES
VX.02	280,54	ZONAS VERDES
VX.03	365,60	ZONAS VERDES
EL.01	329,40	ZONAS LIBRES
EL.02	89,00	ZONAS LIBRES
TOTAL ZONAS LIBRES	1.714,49	
TOTAL	3.478,75	

DISTRIBUCIÓN SUELO		
PARCELAS	SUPERFICIE M2	OCUPACIÓN %
PRIVADAS	1.188,25	24,98
PUBLICAS	3.478,75	75,02
TOTAL PARCELAS OCUPABLES	4.757,00	100,00



Firmado por NOMBRE
PRADO PETEIRO JOSE
ANTONIO - NIF
32824378C el día

JOSE ANTONIO PRADO PETEIRO
Abogado Colegiado 4124

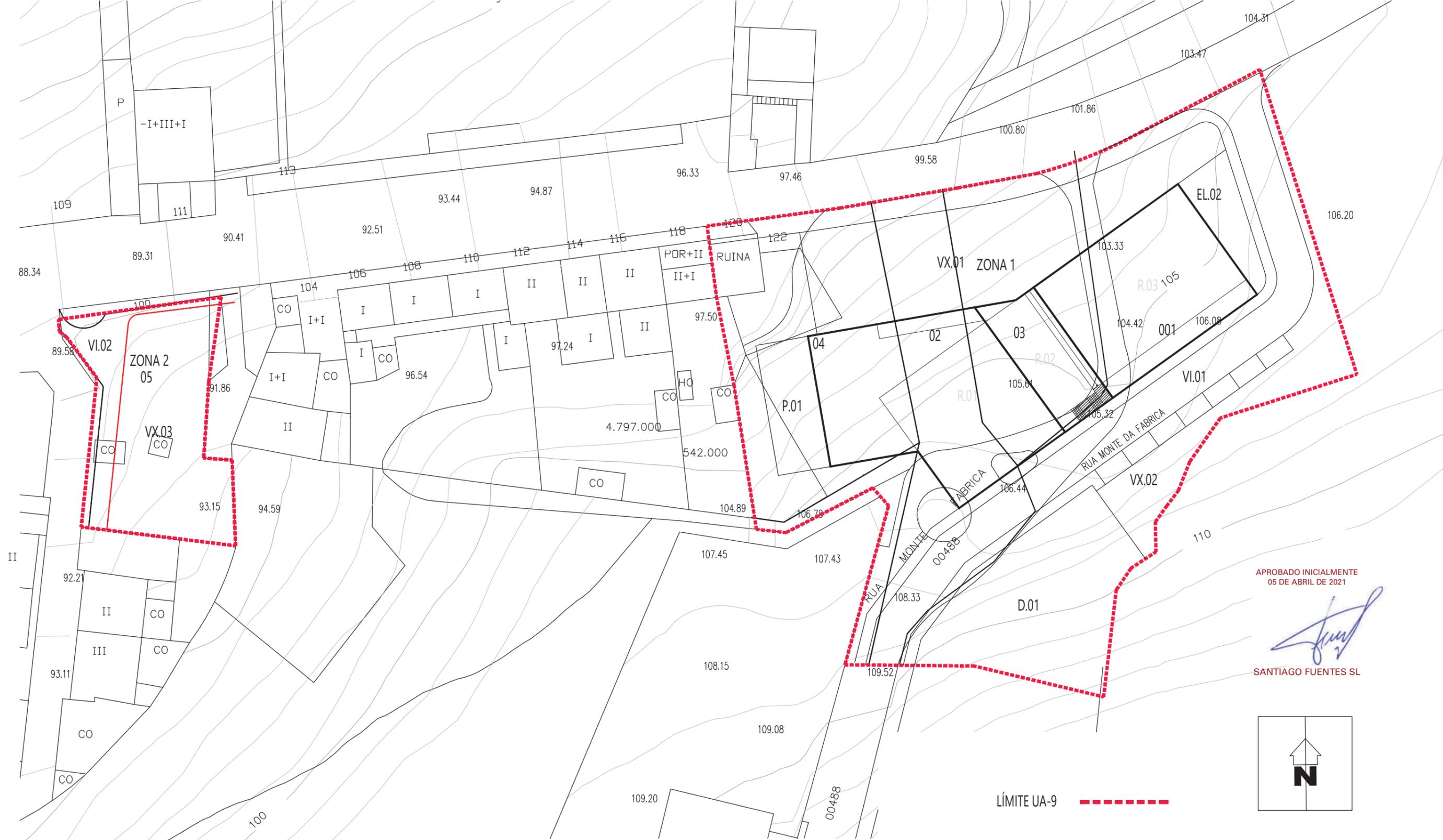
32396877C
JOSE MARIA
DOPICO (R:
B15802671)

Firmado digitalmente
por 32396877C JOSE
MARIA DOPICO (R:
B15802671)
Fecha: 2021.04.05
10:45:16 +02'00'

JOSE MARIA DOPICO SUAREZ
Arquitecto Colegiado 702

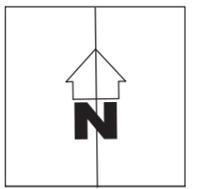
PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCION DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 9
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TERMINO MUNICIPAL,
SITA EN: TRAVESIA DE OSEIRO. OSEIRO. CONCELLO DE ARTEIXO.

PARCELAS RESULTANTES PUBLICAS 1/500	05
---	-----------



APROBADO INICIALMENTE
05 DE ABRIL DE 2021

SANTIAGO FUENTES SL



LÍMITE UA-9

CUADRO DE SUPERFICIES	
	SUPERFICIE M2.
ZONA 1	4.189,00
ZONA 2	568,00
TOTAL	4.757,00

JOSE ANTONIO PRADO PETEIRO
Abogado Colegiado 4124

32396877C
JOSE MARIA
DOPICO (R:
B15802671)
Firmado digitalmente
por 32396877C JOSE
MARIA DOPICO (R:
B15802671)
Fecha: 2021.04.05
10:45:37 +02'00'

JOSE MARIA DOPICO SUAREZ
Arquitecto Colegiado 702

PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCION DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 9
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TERMINO MUNICIPAL,
SITA EN: TRAVESIA DE OSEIRO. OSEIRO. CONCELLO DE ARTEIXO.

<p>PARCELAS ORIGEN Y DE RESULTADO SUPERPOSICION</p> <p>1/500</p>	<p>06</p>
---	-----------

PROMOTOR: SANTIAGO FUENTES SL

NOVIEMBRE 2020
Equidistribucion 0565_NOV2020_DF
02. EMPLA

Firmado por
NOMBRE PRADO
PETEIRO JOSE
ANTONIO - NIF