

ASUNTO: EXPROPIACIÓN PARA A EXECUCIÓN DO PROXECTO PARA A HUMANIZACIÓN DA TRAVESÍA DE ARTEIXO E MELLORA DA ACCESIBILIDADE

REFERENCIA: ART002/25

SITUACION: TRAVESÍA DE ARTEIXO

PETICIONARIO: Concello de Arteixo

INDICE

MEMORIA	3
RELACIÓN DE BENS E DEREITOS AFECTADOS	3
INFORME XUSTIFICATIVO DE PREZOS	5
Documentación anexa	20

MEMORIA

1. OBXECTO

O presente proxecto é complementario do proxecto de obras denominado "EXPROPIACIÓN PARA A EXECUCIÓN DO PROXECTO PARA A HUMANIZACIÓN DA TRAVESÍA DE ARTEIXO E MELLORA DA ACCESIBILIDADE", coa finalidade de pór a disposición do Concello os terreos necesarios para a execución do mesmo.

2. EMPRAZAMENTO

Travesía de Arteixo - ARTEIXO

3. ORDEN DE REDACCIÓN

Redáctase por encarga do Concello de Arteixo.

4. XUSTIFICACIÓN DA OBRA

Recóllese no proxecto construtivo ao que se ten feito referencia.

RELACIÓN DE BENS E DEREITOS AFECTADOS

Aféctanse as parcelas seguintes:

Nº	Ref. Catastral	Sp. Total (m2)	Exprop. def. (m2)
1	15005A061003810000PB	5.725,00	247
2	15005A061003790000PY	3.337,00	852
3	15005A061003390000PU	418,00	198
4	0959801NH4905N0001YO	281,00	170
5	0858405NH4905N0001YO	974,00	3
6	0858401NH4905N0001HO	414,00	259
11	0858417NH4905N0001KO	236,00	125
12	0858416NH4905N0001OO	99,00	99
13	0858415NH4905N0001MO	890,00	Construcción únicamente
14	0757601NH4905N0001RO	138	138
15	0757617NH4905N0001YO	715,00	103
17	0757627NH4905N0001MO	53,00	53
18	0757626NH4905N0001FO	13,00	13
19	0757613NH4905N0001HO	152,00	31
20	0556707NH4905N0001RO	541,00	31
22	0556738NH4905N0001KO	1647	61
24	0556771NH4905N0001MO	710,00	56
25	0556713NH4905N0001IO	963,00	20
26	0556715NH4905N0001EO	853	19
28	0556719NH4905N0001HO	3.404,00	55
31	0658906NH4905N0001TO	310,00	90
31b	0658907NH4905N0001FO	653,00	22,1
33	0453741NH4905S0001AJ	388,00	30
33b	0453740NH4905S0001WJ	1.899,00	156,00

A superficie total afectada é de **2.831,1 m²**.

A relación de propietarios é a seguinte:

Nº	Ref. Catastral	Titularidade
1	15005A061003810000PB	ORGEIRA DOPICO JOSE RAMON [HEREDEROS DE]
2	15005A061003790000PY	FUENTES ZAS JOSE MANUEL [HEREDEROS DE]
3	15005A061003390000PU	PATIÑO GARCIA JOSE ANTONIO
4	0959801NH4905N0001YO	CONCELLO DE ARTEIXO - ESMORIS REGA JOSE [HEREDEROS DE]
5	0858405NH4905N0001YO	FUENTES ZAS MARIA DEL CARMEN
6	0858401NH4905N0001HO	DE LA FUENTE GARCIA MANUEL [HEREDEROS DE]
11	0858417NH4905N0001KO	IGLESIAS MACEIRAS JESUS
12	0858416NH4905N0001OO	IGLESIAS MACEIRAS JESUS
13	0858415NH4905N0001MO	ESPIÑEIRA VAZQUEZ LUIS, ESPIÑEIRA VAZQUEZ MANUELA e ESPIÑEIRA VAZQUEZ PILAR [HEREDEROS DE]
14	0757601NH4905N0001RO	FUENTES ZAS MARIA DEL CARMEN, FUENTES CEDEIRA JOSE [HEREDEROS DE] e FUENTES ZAS JOSE MANUEL [HEREDEROS DE]
15	0757617NH4905N0001YO	CAMPOS CEDEIRA JESUS
17	0757627NH4905N0001MO	CAMPOS CEDEIRA JESUS
18	0757626NH4905N0001FO	CAMPOS CEDEIRA JESUS
19	0757613NH4905N0001HO	CALVETE DANS EMILIA e GRELA MARTINEZ ANTONIO ISAAC [HEREDEROS DE]
20	0556707NH4905N0001RO	RODRIGUEZ ALVEDRO JOSE MANUEL, RODRIGUEZ ALVEDRO MARIA DEL PILAR e RODRIGUEZ ALVEDRO RAMON
22	0556738NH4905N0001KO	MACEIRAS POMBO MARIA LUISA e GESTAL MARTINEZ ELADIO
24	0556771NH4905N0001MO	DESCOÑECIDO
25	0556713NH4905N0001IO	VEIRA FERRIN MARIA e LOPEZ SOUTO JOSE
26	0556715NH4905N0001EO	CAMPOS CEDEIRA JOSE RAMON e DIAZ MUÑIZ REMEDIOS
28	0556719NH4905N0001HO	ORGEIRA NAYA MARIA CARMEN e ORGEIRA NAYA JOSE ANTONIO
31	0658906NH4905N0001TO	AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO, 66,66% MONTES VILLAVERDE JESUS 33,33%
31b	0658907NH4905N0001FO	PAMONDE CORUÑA SL
33	0453741NH4905S0001AJ	ACTUACIONES URBANISTICAS CONSTRUR SL
33b	0453740NH4905S0001WJ	Cabancas S.L.

A parcela 13 vese afectada únicamente en canto á construción, cedendo o solo afectado, polo que non figura.

As parcelas afectadas, segundo informe urbanístico que se xunta, presentan as seguintes clasificacións urbanísticas:

Nº	Ref. Catastral	Clasificación Urbanística
1	15005A061003810000PB	NU – SITUACIÓN BÁSICA DE RURAL
2	15005A061003790000PY	NU – SITUACIÓN BÁSICA DE RURAL
3	15005A061003390000PU	NU – SITUACIÓN BÁSICA DE RURAL
4	0959801NH4905N0001YO	URBAN URME – 1 SITUACIÓN BÁSICA URBANIZADO
5	0858405NH4905N0001YO	URB NON CONSOLIDADO UA 42 - SITUACIÓN BÁSICA DE RURAL
6	0858401NH4905N0001HO	URB NON CONSOLIDADO UA 42 - SITUACIÓN BÁSICA DE RURAL
11	0858417NH4905N0001KO	URB NON CONSOLIDADO UA 42 - SITUACIÓN BÁSICA DE RURAL
12	0858416NH4905N0001OO	URB NON CONSOLIDADO UA 42 - SITUACIÓN BÁSICA DE RURAL
13	0858415NH4905N0001MO	URB NON CONSOLIDADO UA 42 - SITUACIÓN BÁSICA DE RURAL
14	0757601NH4905N0001RO	URBAN URME – 2 SITUACIÓN BÁSICA URBANIZADO
15	0757617NH4905N0001YO	URBAN URME – 2 SITUACIÓN BÁSICA URBANIZADO
17	0757627NH4905N0001MO	URBAN URME – 2 SITUACIÓN BÁSICA URBANIZADO
18	0757626NH4905N0001FO	URBAN URME – 2 SITUACIÓN BÁSICA URBANIZADO
19	0757613NH4905N0001HO	URBAN URME – 2 SITUACIÓN BÁSICA URBANIZADO
20	0556707NH4905N0001RO	URBAN URME – 2 SITUACIÓN BÁSICA URBANIZADO
22	0556738NH4905N0001KO	URBAN URPA 1 SITUACIÓN BÁSICA URBANIZADO
24	0556771NH4905N0001MO	URBAN URPA 1 SITUACIÓN BÁSICA URBANIZADO
25	0556713NH4905N0001IO	URBAN URPA 1 SITUACIÓN BÁSICA URBANIZADO
26	0556715NH4905N0001EO	URBAN URPA 1 SITUACIÓN BÁSICA URBANIZADO
28	0556719NH4905N0001HO	URBAN URPA 1 SITUACIÓN BÁSICA URBANIZADO
31	0658906NH4905N0001TO	URBAN URPA 1 SITUACIÓN BÁSICA URBANIZADO
31b	0658907NH4905N0001FO	ZONAS VERDES DE USO PÚBLICO Y TITULARIDAD PÚBLICA
33	0453741NH4905S0001AJ	URBAN URME – 1 SITUACIÓN BÁSICA URBANIZADO
33b	0453740NH4905S0001WJ	URBAN URME – 1 SITUACIÓN BÁSICA URBANIZADO

INFORME XUSTIFICATIVO DE PREZOS

Consideracións previas.

O correcto desenvolvemento destas obras fai preciso a expropiación de bens e/ou dereitos de titularidade privada, e a súa valoración réxese polos criterios contidos no RDL 7/2015 e no RD 1492/2011: as valoracións do solo, as instalacións, construcións e edificacións, e os dereitos constituídos sobre ou en relación con eles, réxense polo disposto nesta Lei cando teñan por obxecto a fixación do xustiprezo na expropiación, calquera que sexa a finalidade desta e a lexislación que a motive. Así determinarase previamente o valor do solo afectado.

Este taxarase na forma establecida no RDL 7/2015, segundo a súa situación e con independencia da causa da valoración e ou instrumento legal que a motive, sendo a súa situación (solo rural ou urbanizado), a característica que determina o método valorativo xa que a estes efectos todo o solo expropiado encóntrase en situación de solo rural ou de solo urbanizado. O **solo rural** é aquel solo preservado pola ordenación territorial e

urbanística da súa transformación mediante a urbanización, que deberá incluír, como mínimo, os terreos excluídos de dita transformación pola lexislación de protección ou policía do dominio público, da natureza ou do patrimonio cultural, os que deban quedar suxeitos a tal protección conforme á ordenación territorial e urbanística polos valores neles concorrentes, incluso os ecolóxicos, agrícolas, gandeiros, forestais e paisaxísticos, así como aqueles con riscos naturais ou tecnolóxicos, incluídos os de inundación ou doutros accidentes graves, e cantos outros prevexa a lexislación de ordenación territorial ou urbanística; tamén se considera solo rural o solo para o que os instrumentos de ordenación territorial e urbanística prevexan ou permitan seu paso á situación de solo urbanizado, hasta que termine a correspondente actuación de urbanización, e calquera outro que non reúna os requisitos para ser considerado solo urbanizado. Mentres que en situación de **solo urbanizado** encóntrase o solo que, estando legalmente integrado nunha malla urbana conformada por unha rede de vieiros, dotacións e parcelas propia do núcleo ou asentamento de poboación do que forme parte, cumpra algunha das seguintes condicións:

a) Ter sido urbanizado en execución do correspondente instrumento de ordenación.

b) Ter instaladas e operativas, conforme ao establecido na lexislación urbanística aplicable, as infraestruturas e os servizos necesarios, mediante súa conexión en rede, para satisfacer a demanda dos usos e edificacións existentes ou previstos pola ordenación urbanística ou poder chegar a contar con eles sen outras obras que as de conexión coas instalacións preexistentes. O feito de que o solo sexa lindeiro con estradas de circunvalación ou con vías de comunicación interurbanas non comportará, por si mesmo, súa consideración como solo urbanizado.

c) Estar ocupado pola edificación, na porcentaxe dos espazos aptos para ela que determine a lexislación de ordenación territorial ou urbanística, segundo a ordenación proposta polo instrumento de planificación correspondente.

Tamén se atopan na situación de solo urbanizado, o incluído nos núcleos rurais tradicionais legalmente asentados no medio rural, sempre que a lexislación de ordenación territorial e urbanística lles atribuíra a condición de solo urbano ou asimilada e cando, de conformidade con ela, contén coas dotacións, infraestruturas e servizos requiridos ao efecto.

A clasificación urbanística que o instrumento de ordenación municipal outorgue ao solo non é por si suficiente para identificar o solo como rural ou urbanizado, xa que en virtude do RDL 7/2015 a efectos valorativos no procedemento de expropiación, todo o solo é solo

rural se non concorren nel os requisitos de formar parte legalmente da malla urbana e ademais ser unha parcela urbanizada en execución do planeamento urbanístico, ou contar cos servizos exixidos pola lexislación, ou estar ocupado pola edificación. Das parcelas afectadas, todas elas atópanse nesta situación. En particular, as que se atopan neste proceso, teremos en conta que:

- As 13 primeiras parcelas atópanse en situación básica de rural, e as restantes, maioritariamente en solo urbano, **aínda que na zona propia de cesión obrigatoria e gratuíta**, para o caso de obteren licenza urbanística. En ningunha destas parcelas vese afectada nas aliñacións urbanísticas, polo que non se lle afecta á edificabilidade da mesma. En todo caso, corresponderíase coa zona de afección de SISTEMA XERAL VIARIO.
- Non conta cos elementos propios de urbanización.
- Dentro da UA 43, existen tres edificacións, en réxime de fóra de ordeación, en estado aparente de ruína e desocupadas.

VALORACIÓN DO SOLO EN SITUACIÓN DE URBANIZADO.

Como xa se expuxo, para que o solo se atope en situación de urbanizado deberá estar categorizado como solo urbano, ou reunir os requisitos de formar parte legalmente da malla urbana e ademais: ser unha parcela urbanizada en execución do planeamento urbanístico, ou contar cos servizos exixidos pola lexislación, ou estar ocupado pola edificación. O valor do solo en situación de solo urbanizado non edificado, ou se a edificación existente ou en curso sexa ilegal ou se encontre en situación de ruína física, obterase aplicando á edificabilidade de referencia determinada segundo o disposto no artigo anterior, o valor de repercusión do solo segundo o uso correspondente, de acordo coa seguinte expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Sendo:

VS = Valor do solo urbanizado non edificado, en euros por metro cadrado de solo.

E_i = Edificabilidade correspondente a cada un dos usos considerados, en metros cadrados edificables por metro cadrado de solo.

VRS_i = Valor de repercusión do solo de cada un dos usos considerados, en euros por metro cadrado edificable.

Neste caso, a E_i xenérica, (edificabilidade correspondente a cada un dos usos considerados) toma distintos valores de acordo coa ordenanza que o regula:

ORDENANZA	TIPOLOXÍA	P. MÍ-NIM	Nº PLANTAS	EDIF	OCUP
URME 1	R COLEC	100 m2	B+3+BC	3,5 m2/m2	s/cartografía Ó Fondo máx 16 m
URME 2	R COLEC	100 m2	B+2+BC	3,5 m2/m2	s/cartografía Ó Fondo máx 16 m
UA – 42 URME	R COLEC	100 m2	B+3+BC	0.80m2/m2	6.200M2
URPA 1	R.COLEC	100 m2	B+3+BC	3,2 X ocup	Sup Fondo 18 m x0.9+ sup fóra ali- ñacións x 0.10
URFI - 1	R. UNIF	200 m2	B+1+BC	0.50m2/m2	0.60

Non obstante, e tal e como temos indicado, estamos diante dun Sistema Xeral, na zona de cesión obrigatoria e gratuíta, polo que terá a consideración

Os valores de repercusión do solo de cada un dos usos considerados, determinaranse polo método residual estático de acordo coa seguinte expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Sendo:

VRS = Valor de repercusión do solo en euros por metro cadrado edificable do uso considerado.

V_v = Valor en venta do metro cadrado de edificación do uso considerado do produto inmobiliario acabado, calculado sobre a base dun estudo de mercado estatisticamente significativo, en euros por metro cadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera a totalidade dos gastos xerais, incluídos os de financiación, xestión e promoción, así como o beneficio empresarial normal da actividade de promoción inmobiliaria necesaria para a materialización da edificabilidade.

Dito coeficiente K, que terá con carácter xeral un valor de 1,40, poderá ser reducido ou aumentado.

Vc = Valor da construción en euros por metro cadrado edificable do uso considerado. Será o resultado de sumar os costes de execución material da obra, os gastos xerais e o beneficio industrial do construtor, o importe dos tributos que gravan a construción, os honorarios profesionais por proxectos e dirección das obras e outros gastos necesarios para a construción do inmovible.

Para o valor en venta considéranse as seguintes referencias.

- Estudo de mercado na zona: 1.297,65 €/m2. Este valor medio, para vivenda unifamiliar libre non pode ser comparado co valor taxado medio de vivenda libre con máis de 5 anos de antigüidade porque non existe para esta tipoloxía de vivenda e para este Concello. (Fonte:propia). Tampouco existen á venda novas promocións, a excepción dunha, polo que os valores testemuñas foron homoxeneizados.

Para esta estimación o valor en venta (Vv) do metro cadrado de edificación para o uso como vivenda unifamiliar, no Concello de Arteixo, concrétase na cantidade de 1.297,65 €/m2 (media dos datos expostos).

En canto ao valor da construción (Vc) acudimos a referencias sectoriais, bases de datos profesionais e tense en conta o módulo básico da construción considerado aos efectos previstos no Real Decreto 1020/1993, de 25 de xuño, polo que se aproban as normas técnicas de valoración catastral bens inmovibles de natureza urbana.

O Concello de Arteixo considéranse un concello susceptible de maior dinamismo no mercado inmobiliario, polo que o Valor básico da construción para uso de vivenda establecido en 750 €/m2.

Considerando o valor da constante K como 1,40 obtemos o valor de repercusión do solo VRS de **72,45 €/m2** ($VRS = [1.297,65/1,40] - 750$). A edificabilidade para cada Ordenanza indícase a continuación:

ORDENANZA	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDADE
URME 1	B+2+BC	4,5 m2/m2
UA 49	B+3+BC	SBR (0,80 m2/m2)
URPA 1	B+1+BC	3,2 m2/m2

Tratando o solo como un sistema xeral, non afectando ás edificabilidades que se concentran entre aliñacións, e cun aproveitamento tipo medio considerado de 1,92 m²/m², obtéñense os seguintes valores unitarios

ORDENANZA	EDIFICABILIDADE	VALOR UNITARIO
URME 1	4,5 m ² /m ²	139,10,-€/m ²
URME 2	3,5 m ² /m ²	139,10,-€/m ²
UA 49	SBR (0,80 m ² /m ²)	5,17,-€/m ²
URPA 1	3,2 m ² /m ²	139,10,-€/m ²

A este valor, e tal como se recolle no art. 37.1 c do TRLSRU e co art. 22.3 do RVLS, descóntanselle os custos e gastos pendentes para a materialización da edificabilidade prevista, así como o beneficio empresarial:

$$V_{So} = V_S - G \times (1 + TLR + PR),$$

Sendo:

V_{So}: valor do solo descontados deberes e cargas pendentes, expresado en €/m².

V_S: valor do solo urbanizado e non edificado, expresado en €/m².

G: custos de urbanización pendentes de materialización e outros deberes e cargas pendentes, expresado en €/m².

TLR: taxa libre de risco en tanto por un.

PR: prima de risco en tanto por un.

Tratándose de un solo de licenza directa, non se consideran.

Taxa libre de risco: -0,35%

Prima de risco: 0,08%

$$V_{So} = 139,10 - 50 \times (1 + (-0,0035) + 0,08) = 85,28 \text{ €/m}^2.$$

Se o cálculo o realizamos de acordo co estudo de mercado, obtemos:

VM: Valor de mercado. 1.480,59€/m²

K: 1,40

V_c: 975,20€/m²

Custos de urbanización: 7,60€/m²

Custos de construción: 820,00€/m²

Gastos de construción (18%): 147,60€ /m²

Deste xeito obtemos un VRS de 82,36€/m2

Así, o valor do solo ascende a:

$$VS = Ei \cdot VRSi$$

$$Ei = 400,40m^2 \cdot VRSi$$

O valor de repercusión obtido é de 82,36€/m2.

En todo caso, por ser valores moi similares, óptase polo método residual do solo, como Sistema Xeral, e co que se obtivo un valor de 85,28,-€/m2.

Cálculo residual		
Vivenda	Cc (€/m2)	750,00
Garaxes	Cc (€/m2)	0,00
	22 m2 / 100 m2 vivenda	0,22
Conxunto	Cc (€/m2)	750,00
	K	1,40
	VRS (€/m2)	72,45
	Edificabilidade (m2/m2)	1,92
	Parcela mínima (m2)	100
	VS (€/m2)	139,10

Gastos urbanización		
Valor do solo	VS (€/m2)	139,10
Custo urbanización	G (€/m2)	50,00
Coef. financeiros	TLR	-0,35%
	PR	8,00%
Valor solo urbanizado	VSo (€/m2)	85,28

O estudo de mercado realizado para a determinación do valor do solo polo método residual estático é o seguinte:

Testigo	Fuente /Ubicación	Sup. Const. cc (m2)	Precio de Venta (€)	Precio considerado (€)	Valor Considerado (€/m²)
T1	API/ Travesía Arteixo, 271	126m2	190.000,00 €	180.500,00 €	1.432,54 €/m2
T2	API/Cidade Bos Aires, 12	113m2	178.000,00 €	169.100,00 €	1.496,46 €/m2
T3	API/ Xeral Mosquera Palleiro, 1	125m2	189.000,00 €	179.550,00 €	1.436,40 €/m2
T4	API/ Trav. Arteixo, 55	110m2	160.000,00 €	152.000,00 €	1.381,82 €/m2
T5	Part/Honduras, 5	120m2	155.000,00 €	147.250,00 €	1.227,08 €/m2
T6	API/ Av. Balneario, 29	87m2	150.000,00 €	142.500,00 €	1.637,93 €/m2

Valor homoxeneizado

Concepto	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Superficie	1,02	1,02	1,02	0,98	0,95	0,97
Situación	0,95	0,93	0,94	1,04	1,03	0,98
Parcela	1	0,99	0,99	0,99	1,01	1
Servicios	1	1	1	1	1	1
Calidades	1,02	1,01	1,01	1,02	1,05	0,98
Antigüedad	1,03	1,03	1,03	1,03	1,1	0,96
Conservación	1,02	1,02	1,04	1,03	1,05	0,99
Coeficiente total	1,04	1,00	1,03	1,09	1,20	0,89

Testigo	Fuente /Ubicación	Sup. const (m2)	Valor Considerado (€/m²)	Coef.	Valor Unitario (€/m2)
T1	API/ Travesía Arteixo, 271	126m2	1.432,54 €/m2	1,04	1.487,54 €/m2
T2	API/Cidade Bos Aires, 12	113m2	1.496,46 €/m2	1,00	1.491,22 €/m2
T3	API/ Xeral Mosquera Palleiro, 1	125m2	1.436,40 €/m2	1,03	1.475,13 €/m2
T4	API/ Trav. Arteixo, 55	110m2	1.381,82 €/m2	1,09	1.508,76 €/m2
T5	Part/Honduras, 5	120m2	1.227,08 €/m2	1,20	1.470,71 €/m2
T6	API/ Av. Balneario, 29	87m2	1.637,93 €/m2	0,89	1.450,19 €/m2
					1.480,59 €/m2

VALORACIÓN DOS IMOBEIS CON CONSTRUCCIÓN EXISTENTES

Nas parcelas identificadas no proxecto cos números 11, 12, 13 e 14, existen construcións, determinando o seu valor de xeito individualizado. Dado o estado de conservación das construcións ubicadas nas parcelas nº 11, 12 e 13, o valor máis favorábel é o obtido polo método residual.

En canto ás outras dúas referencias catastrais, a súa valoración é a seguinte, tendo en conta o seguinte estudo de mercado:

TESTIGO	Superficie construída vivienda(m2)	Superficie Parcela (m2)	Precio venta (€)	Valor unitario (€/m2)
T1. Rúa Bos Aires, 9. Arteixo	300m2	177m2	200.000,00 €	666,67 €/m2
T2. Rúa Fonte da Horta, 1. Arteixo	335m2	218m2	250.000,00 €	746,27 €/m2
T3. Rúa Lagarto, 15. Arteixo	88m2	191m2	69.500,00 €	789,77 €/m2
T4. Rúa Asunción, 2D. Arteixo	100m2	156m2	94.900,00 €	949,00 €/m2
T5. Trav. Pastoriza, 97. Arteixo	310m2	709m2	250.000,00 €	806,45 €/m2
T6. Rúa Asunción, 6. Arteixo	180m2	135m2	145.000,00 €	805,56 €/m2

Finca nº 11 – Ref catastral 0858417NH4905N0001KO

Sobre esta finca existe una construción tipo galpón, en mal estado de conservación aparente. Non tivo acceso ao interior.

O valor de reposición a novo é de 300,-€/m2. Polo estado de conservación e obsolescencia, considerando una vida útil de 35 anos, asígnaselle un coeficiente de 0,1.

Así:

$$192,00\text{m}^2 \times 30,00\text{€/m}^2 = \mathbf{5.640,-\text{€ (Cinco mil seiscientos coarenta euros).}$$

Finca nº 12 – Ref catastral 0858416NH4905N000100

Polo estado de conservación da vivenda, que coa visita exterior é de semiruína, non será de aplicación a homoxeneización realizada tendo en conta o disposto nos art. 18 e 24 do Regulamento da Lei do Solo, fundamentalmente porque non existen comparabeis similares. A situación de fóra de ordeación imposibilita a súa rehabilitación. Deste xeito:

VALOR DA VIVENDA

A vivenda presenta unha superficie de 192,00m². Estabrécese un valor de reposición a novo de 1.400,-€/m², e por antigüidade e conservación, un coeficiente de 0,1.

Valor da vivenda: 192,00m² x 140,00€/m² = **26.880,-€ (Vinte e seis mil oitocentos oitenta euros)**.

Finca nº 13 – Ref catastral 0858415NH4905N0001MO

Polo estado de conservación da vivenda, que coa visita exterior é de semiruína, non será de aplicación a homoxeneización realizada tendo en conta o disposto nos art. 18 e 24 do Regulamento da Lei do Solo, fundamentalmente porque non existen comparabeis similares. A situación de fóra de ordeación imposibilita a súa rehabilitación. Deste xeito:

VALOR DA VIVENDA

A vivenda presenta unha superficie de 145,00m², cunha pranta de 90 m². Estabrécese un valor de reposición a novo de 1.400,-€/m², e por antigüidade e conservación, un coeficiente de 0,1.

Valor da vivenda: 145,00m² x 140,00,-€/m² = **20.300,-€ (Vinte mil trescentos euros)**.

Finca nº 14 – Ref catastral 0858416NH4905N000100

Homoxeneización realizada tendo en conta o disposto nos art. 18 e 24 do Regulamento da Lei do Solo:

Testigos	(A) Valor Unitario	(B) Ubi cacion	A x B (€/m ²)	βi	1- (βixF)	Vv' (€/m ²)	Coeficiente corrector (0,90)
Vivienda		1,00		0,2363			
T1	667,67€/m ²	1,25	834,59 €/m ²	0,1950	0,97	808,93 €/m ²	728,04 €/m ²

T2	746,27€/m2	1,15	858,21 €/m2	0,3168	1,07	914,76 €/m2	823,29 €/m2
T3	789,77€/m2	1,04	821,36 €/m2	0,2800	1,03	849,88 €/m2	764,89 €/m2
T4	949,00€/m2	0,95	901,55 €/m2	0,2363	1,00	901,55 €/m2	811,40 €/m2
T5	806,45€/m2	0,74	596,77 €/m2	0,6558	1,48	880,40 €/m2	792,36 €/m2
T6	805,55€/m2	0,93	749,16 €/m2	0,3358	1,08	811,14 €/m2	730,03 €/m2
Valor de venta homogeneizado							775,00€/m2

VALOR DA VIVENDA

A vivenda presenta unha superficie de 138,00m2. El valor unitario homoxeneizado é de 775,00€/m2. Porén, corríxese polo estado aparente de conservación e antigüidade de 0,762.

Valor da vivenda: $138,00\text{m}^2 \times 590,43\text{€/m}^2 = \mathbf{81.480,-\text{€}}$ (Oitenta e un mil catrocentos oitenta euros).

VALORACIÓN DO SOLO RURAL

A determinación do valor do solo é precisa para a determinación da indemnización dos bens e dereitos afectados.

O requisito previo de toda valoración a efectos expropiatorios é a determinación da situación básica do solo ao establecer o artigo 35.2 do TRLSRU que “o solo taxarase na forma establecida nos artigos seguintes, segundo a súa situación e con independencia da causa da valoración e o instrumento legal que a motive”.

De acordo co proxecto constructivo, o solo afectado ten a clasificación de **urbanizáble non delimitado**, co que se considera que se atopa en situación de rústico, de acordo coa LSG 2/2016, e polo tanto asimilábel co disposto no artigo 21.2 do TRLSRU.

O solo en situación de rural, de conformidade co artigo 36.1.a do TRLSRU, debe valorarse “mediante a capitalización da renda anual real ou potencial, a que sexa superior, da explotación segundo o seu estado no momento a que se deba entender referida a valoración”.

Non constan dados para determinar a renda real que se obtén do solo expropiado, polo que o valor do solo se calculará pola súa renda potencial.

Segundo o artigo 8.2 do RVLS “entenderase por renda potencial aquela que poida ser atribuíble á explotación do solo rural de acordo cos usos e actividades máis probables de que sexan susceptibles os terreos, de conformidade coa lexislación e normativa que lles sexa de aplicación, utilizando os medios técnicos normais para a súa produción”. Calcúlase restándolle aos ingresos anuais da explotación os custos anuais da mesma, de acordo co artigo 9 do RVLS.

En Galicia dispónse dun estudo contrastado de aptitude produtiva da terra que cubre toda a comunidade autónoma. Trátase do “Mapa de capacidade produtiva do solo de Galicia” de Díaz-Fierros e Gil Sotres (1984). Así, e partindo da información deste estudo, da visita ás parcelas e da dispoñibilidade de auga na finca, estímase a produción potencial agardada.. A partir destes datos capitalízanse estas rendas potenciais estimadas.

Custos de produción e prezos de venda son obtidos de datos estatísticos e publicacións especializadas nos últimos anos.

De acordo co artigo 12.1 do RVLS, como tipo de capitalización utilizarase o establecido no apartado 1 da disposición adicional sétima do TRLSRU. Nela se recolle que “*Para a capitalización da renda anual real ou potencial (...) utilizarase como tipo de capitalización o valor medio dos datos anuais publicados polo Banco de España da rendibilidade das Obrigacións do Estado a 30 anos, correspondentes ós tres anos anteriores á data á que deba entenderse referida a valoración*”.

Ingresos

produto	contido de materia seca	producción de materia seca	producción MS / contido MS	prezo	totais producción x prezo
millo forraxeiro en silo tapado	30%	14.750 kg MS/ha	49.167 kg en silo / ha	0,0600 €/kg en silo	2950,00 €/ha
herba en silo tapado	27%	4.750 kg MS/ha	17.593 kg en silo / ha	0,0540 €/kg en silo	950,00 €/ha
total ingresos primeiro ano					3900,00 €/ha
herba en silo tapado	27%	10.750 kg MS/ha	39.815 kg en silo / ha	0,0540 €/kg en silo	2150,00 €/ha
total ingresos segundo ano					2150,00 €/ha

Cálculo do tipo de actualización

tipo	2,683%
publicado	
tipo real	2,683%

Cálculo das rendas anuais de explotación (€/Ha)

ano	ingresos	gastos	renda anual	renda anual actualizada ó inicio do ciclo
1	3.900,00 €	2.862,00 €	1.038,00 €	1.010,88 €
2	2.150,00 €	1.615,00 €	535,00 €	507,41 €
suma das rendas anuais actualizadas do ciclo		4.477,00 €		1.518,29 €

duración do ciclo = 2 anos

Determinación do valor do solo

capitalización das rendas anuais	29.438,37 €/ha	coef u1	1,35
		coef u2	1,3
		coef u3	1
valor do solo	2,94 €/m2	coef U	1,76
		Valor expropiación	5,17

O valor do solo rural así obtido corríxese ao multiplícalo polo factor de corrección por localización ó que se refire o artigo 17 do RVLS. De acordo con este artigo, este factor é o resultado do produto doutros tres factores, u1, u2, e u3. O primeiro factor, u1, considera a accesibilidade a núcleos de poboación. O segundo factor, u2, ten en conta a accesibilidade a centros de actividade económica. E o terceiro factor, u3, contempla a ubicación en entornos de singular valor ambiental ou paisaxístico. Cando algún destes factores non é de aplicación toma como valor a unidade. No caso que nos ocupa son os seguintes:

- Factor u1. Resulta un factor de 1,35.
 - Factor u2. Obtívose un factor de 1,3, tendo en conta a distancia á cidade de A Coruña.
 - Factor u3. Resulta un factor de 1.
- TOTAL FI = U1 x U2 x U3 = 1,76

En base ó exposto, obtemos un valor unitario para o solo capitalizado para unha produción estimada de millo forraxeiro e pradeira de 2,94 €/m².

$$V_f = V \times FI$$

$$2,94 \times 1,76 = 5,17 \text{ €/m}^2$$

$$\text{VALOR UNITARIO DO SOLO €/m}^2 = 5,17 \text{ €/m}^2$$

Deste xeito e tendo en conta as distintas tipoloxías de solo, obtemos:

Nº	Ref. Catastral	Sp. Total (m2)	Exprop. def. (m2)	Valor unitario (€/m2)	TOTAL (€)
1	15005A061003810000PB	5.725,00	247	5,17 €	1.276,99 €
2	15005A061003790000PY	3.337,00	852	5,17 €	4.404,84 €
3	15005A061003390000PU	418,00	198	5,17 €	1.023,66 €
4	0959801NH4905N0001YO	281,00	170	85,28 €	- €
5	0858405NH4905N0001YO	974,00	3	85,28 €	255,84 €
6	0858401NH4905N0001HO	414,00	259	85,28 €	22.087,52 €
11	0858417NH4905N0001KO	236,00	125	85,28 €	10.660,00 €
12	0858416NH4905N0001OO	99,00	99	85,28 €	8.442,72 €
13	0858415NH4905N0001MO	890,00	121	85,28 €	10.318,88 €
14	0757601NH4905N0001RO	138	138	85,28 €	11.768,64 €
15	0757617NH4905N0001YO	715,00	103	85,28 €	8.783,84 €
17	0757627NH4905N0001MO	53,00	53	85,28 €	4.519,84 €
18	0757626NH4905N0001FO	13,00	13	85,28 €	1.108,64 €
19	0757613NH4905N0001HO	152,00	31	85,28 €	2.643,68 €
20	0556707NH4905N0001RO	541,00	31	85,28 €	2.643,68 €
22	0556738NH4905N0001KO	1647	61	85,28 €	5.202,08 €
24	0556771NH4905N0001MO	710,00	56	85,28 €	4.775,68 €
25	0556713NH4905N0001IO	963,00	20	85,28 €	1.705,60 €
26	0556715NH4905N0001EO	853	19	85,28 €	1.620,32 €
28	0556719NH4905N0001HO	3.404,00	55	85,28 €	4.690,40 €
31	0658906NH4905N0001TO	310,00	90	85,28 €	7.675,20 €
31b	0658907NH4905N0001FO	653,00	22,1	85,28 €	1.884,69 €
33	0453741NH4905S0001AJ	388,00	30	85,28 €	2.558,40 €
33b	0453740NH4905S0001WJ	1.899,00	156,00	85,28 €	13.303,68 €
Total:			2.898,1		123.035,94 €

Ascende o total dos bens valorados á cantidade de **CENTO OITENTA E OITO MIL CENTO CATRO EUROS CON CINCOENTA E OITO CÉNTIMOS [188.104,58 €]**.

CONSTRUCCIÓNS

Nº BEN	REF. CATASTRAL	VALORACIÓN
11	0858417NH4905N0001KO	5.640,00 €
12	0858416NH4905N0001OO	26.880,00 €
13	0858415NH4905N0001MO	20.300,00 €
14	0757601NH4905N0001RO	81.480,00 €
	TOTAL	134.300,00 €

Ascende o total das construcións afectadas á cantidade de **CENTO TRINTA E CATRO MIL TRESCENTOS EUROS (134.300,-€)**.

Ascende o total dos bens afectados á cantidade de **DOUSCENTOS CINCOENTA E SETE MIL TRESCENTOS TRINTA E CINCO EUROS CON NOVENTA E CATRO CÉNTIMOS (257.335,94 €)**.

Á parcela nº13 só se lle valora a construción, sen valorar o solo, que se cede.

VALORACIÓN DE DEREITOS REAIS

PREMIO DE AFECCIÓN

De acordo co artigo 47 da Lei de Expropiación Forzosa, do 16 de decembro de 1954 (LEF), e do previsto no artigo 47 do Decreto de 26 de abril de 1957, polo que se aproba o Regulamento da LEF (REF), ademais do prezo xusto correspondente á valoración dos bens e dereitos do expropiado, aboarase como última partida de valoración practicada, un 5% adicional en concepto de “premio de afección”.

Do seu cálculo excluíranse outros bens ou dereitos afectados que supoñan traslados ou ocupacións temporais ou similares.

Non consta, a estes efectos, a existencia de arrendatarios

Nº	Ref. Catastral	Expr. Definitiva (m2)	Valor unitario (€/m2)	TOTAL (€)	P de afección (5%)	TOTAL
1	15005A061003810000PB	247	5,17 €	1.276,99 €	63,85 €	1.340,84 €
2	15005A061003790000PY	852	5,17 €	4.404,84 €	220,24 €	4.625,08 €
3	15005A061003390000PU	198	5,17 €	1.023,66 €	51,18 €	1.074,84 €
4	0959801NH4905N0001YO	170	85,28 €	- €	- €	- €
5	0858405NH4905N0001YO	3	85,28 €	255,84 €	12,79 €	268,63 €
6	0858401NH4905N0001HO	259	85,28 €	22.087,52 €	1.104,38 €	23.191,90 €
11	0858417NH4905N0001KO	125	85,28 €	10.660,00 €	533,00 €	11.193,00 €
12	0858416NH4905N0001OO	99	85,28 €	8.442,72 €	422,14 €	8.864,86 €
13	0858415NH4905N0001MO	---	---	---	---	---
14	0757601NH4905N0001RO	138	85,28 €	11.768,64 €	588,43 €	12.357,07 €
15	0757617NH4905N0001YO	103	85,28 €	8.783,84 €	439,19 €	9.223,03 €
17	0757627NH4905N0001MO	53	85,28 €	4.519,84 €	225,99 €	4.745,83 €
18	0757626NH4905N0001FO	13	85,28 €	1.108,64 €	55,43 €	1.164,07 €
19	0757613NH4905N0001HO	31	85,28 €	2.643,68 €	132,18 €	2.775,86 €
20	0556707NH4905N0001RO	31	85,28 €	2.643,68 €	132,18 €	2.775,86 €
22	0556738NH4905N0001KO	61	85,28 €	5.202,08 €	260,10 €	5.462,18 €
24	0556771NH4905N0001MO	56	85,28 €	4.775,68 €	238,78 €	5.014,46 €
25	0556713NH4905N0001IO	20	85,28 €	1.705,60 €	85,28 €	1.790,88 €
26	0556715NH4905N0001EO	19	85,28 €	1.620,32 €	81,02 €	1.701,34 €
28	0556719NH4905N0001HO	55	85,28 €	4.690,40 €	234,52 €	4.924,92 €
31	0658906NH4905N0001TO	90	85,28 €	7.675,20 €	383,76 €	8.058,96 €
31b	0658907NH4905N0001FO	22,1	85,28 €	1.884,69 €	94,23 €	1.978,92 €
33	0453741NH4905S0001AJ	30	85,28 €	2.558,40 €	127,92 €	2.686,32 €
33b	0453740NH4905S0001WJ	156,00	85,28 €	13.303,68 €	665,18 €	13.968,86 €
Total:		2.898,1		123.035,94€	6.151,77€	129.187,71€

Nº BEN	REF. CATASTRAL	TOTAL (€)	P de afección (5%)	TOTAL
11	0858417NH4905N0001KO	5.640,00 €	282,00 €	5.922,00 €
12	0858416NH4905N0001OO	26.880,00 €	1.344,00 €	28.224,00 €
13	0858415NH4905N0001MO	20.300,00 €	1.015,00 €	21.315,00 €
14	0757601NH4905N0001RO	81.480,00 €	4.074,00 €	85.554,00 €
		134.300,00 €	6.715,00 €	141.015,00 €

Ascende o total expropiado á cantidade de **DOUSCENTOS SETENTA MIL EUROS DOUSCENTOS DOUS EUROS CON SETENTA E UN CÉNTIMOS (270.202,71 €)**.

VALORACIÓN DOUTROS BENS.

Non se contemplan, toda vez que as posíbeis afeccións de obras terán a consideración de “reposicións”.

Arteixo, a 09 de xunio de 2025

O Perito da Administración

Alberto R. Mariño Sánchez



Enxeñeiro Técnico Agrícola , col. nº 1.549
COITA A Coruña - Pontevedra

Miguel Ángel Abad Blanco



Arquitecto , col. nº 1.877 COAG

Documentación anexa

INFORME URBANÍSTICO



Cofinanciado por
la Unión Europea



MINISTERIO
DE HACIENDA



Fondos
Europeos

Arteixo

Asunto: Calificación urbanística
Expte. nº: 2024/U040/000006

INFORME TÉCNICO

ANTECEDENTES:

Dña. Sara Arias Chao, en calidad de Arquitecto Técnico Municipal, por orden de la Jefa de servicio del Departamento de obras del Ayuntamiento de Arteixo, en la que se dispone emitir las calificaciones y clasificaciones urbanísticas relativas a la obtención de los terrenos para la ejecución de las obras de "EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN PARA A EXECUCIÓN DO PROXECTO PARA A HUMANIZACIÓN DA TRAVESÍA DE ARTEIXO E MELLORA DA ACCESIBILIDADE".

OBJETO DEL PRESENTE INFORME:

El objeto del presente informe, es determinar la **CALIFICACIÓN** urbanística individualizada de las parcelas afectadas por el expediente de referencia.

Nº	REF. CATASTR
1	15005A06100381
2	15005A06100379
3	15005A06100339
4	0959801NH4905N
5	0858405NH4905N
6	0858401NH4905N
7	0858421NH4905N
8	0858420NH4905N
9	0858419NH4905N
10	0858418NH4905N
11	0858417NH4905N
12	0858416NH4905N
13	0858415NH4905N
14	0757601NH4905N
15	0757617NH4905N
16	0757628NH4905N
17	0757627NH4905N
18	0757626NH4905N
19	0757613NH4905N
20	0556707NH4905N

Documento firmado electrónicamente, puede validar la firma con el código indicado al margen en la Sede Electrónica <https://sede.arteixo.org/>
(El código de verificación garantiza, mediante el cotejo en la sede electrónica municipal, la integridad del documento (artículo 27.3.d de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, do Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas))



Cofinanciado por
la Unión Europea



MINISTERIO
DE HACIENDA



Fondos
Europeos

Arteixo

21	0556708NH4905N
22	0556738NH4905N
24	0556771NH4905N
25	0556713NH4905N
26	0556715NH4905N
26_B	0556714NH44905
27	0556718NH4905N
28	0556719NH4905N
31	0658906NH4905N
31_B	0658907NH4905N
33_B	0453740NH4905S

NORMATIVA DE APLICACIÓN:

1. Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.
2. Decreto 1423/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.
3. Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Arteixo, Aprobadas Definitivamente en Comisión Provincial de Urbanismo 4/May/1995. (BOP 31/may/1995; 4/marzo/2004; 5/marzo/2004 y BOP Refundido 26/marzo/2008).
4. Estudio de Detalle del ámbito Rúas Costa de M^o Pita, travesía da Groufa, Travesía de Arteixo e avenida de Fisterra. (BOP 16.01.2003.)
5. Decreto 83/2018, de 26 de julio, por el que se aprueba el Plan básico autonómico de Galicia.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS:

La normativa vigente en el Ayuntamiento de Arteixo, son las normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Arteixo, aprobadas definitivamente por la Comisión provincial de urbanismo, en sesión celebrada el 4 de Mayo, y cuya publicación en el BOP, tuvo lugar el día 31 de mayo de 1995, complementado por la publicación de fechas 4 y 5 de marzo de 2004, así como nueva publicación íntegra en texto refundido, en el BOP n.º 69 de fecha 26 de marzo de 2008, y que constituyen el instrumento urbanístico que clasifica el territorio del término municipal.

En aplicación de la normativa urbanística vigente, en su título IV (Clasificación y Régimen Jurídico del suelo) los terrenos donde se pretende ejecutar las obras, se encuentran en distintos tipos de suelo. (Se señalan a continuación)

En virtud de la Disposición Transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia, (en adelante LSG) el planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la LSG, y no adaptado a la Ley 2/2002, de 30 de diciembre de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a la misma, conforme las siguientes reglas:

a) Al **suelo urbano** que reúna las condiciones establecidas en el artículo 17.a) de la presente ley, se le aplicará lo dispuesto en la misma para el suelo urbano consolidado.

b) Al **suelo urbano** que reúna las condiciones establecidas en el artículo 17.b) de la presente ley, se le aplicará lo dispuesto en la misma para el suelo urbano no consolidado

Conforme el artículo 17.a) de la LSG, el **suelo urbano consolidado**, es el integrado por los terrenos que reúnan la condición de solar o que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir dicha condición mediante obras accesorias y de escasa entidad que puedan ejecutarse de forma simultánea con las de edificación.

Sin embargo, la LSG, el **Suelo urbano no consolidado**, es el integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, por los terrenos que reúnan alguna de las siguientes condiciones:

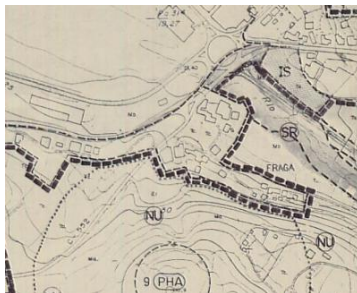
1. Terrenos en los que sean necesarios procesos de urbanización.
2. Terrenos en los que sean necesarios procesos de reforma interior o renovación urbana.
3. Terrenos en los que se desarrollen actuaciones de dotación, entendiendo como tales aquellos en los que sea necesario incrementar las dotaciones públicas para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística, sin requerir la reforma o renovación de la urbanización.

d) Al **suelo no urbanizable o suelo rústico**, se le aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo rústico

Nº REF. CATASTR CLASIFICACIÓN CALIFICACION

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SISTEMA GENERAL VIARIO) RED DE ESTRADAS SECUNDARIAS ANTIGUA AC-411 Y SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE PATRIMONIO.

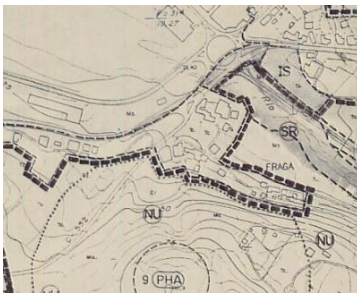
1 15005A06100381



RUSTICO

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SISTEMA GENERAL VIARIO) RED DE ESTRADAS SECUNDARIAS ANTIGUA AC-411 Y SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE PATRIMONIO

2 15005A06100379



RUSTICO

PARCELA AFECTADA POR SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SISTEMA GENERAL VIARIO) RED DE ESTRADAS SECUNDARIAS ANTIGUA AC-411 Y SUELO RÚSTICO Y PORCIÓN TERRENO SUELO URBANO.

3 15005A06100339



URME-1 + RUSTICO



Cofinanciado por
la Unión Europea



MINISTERIO
DE HACIENDA

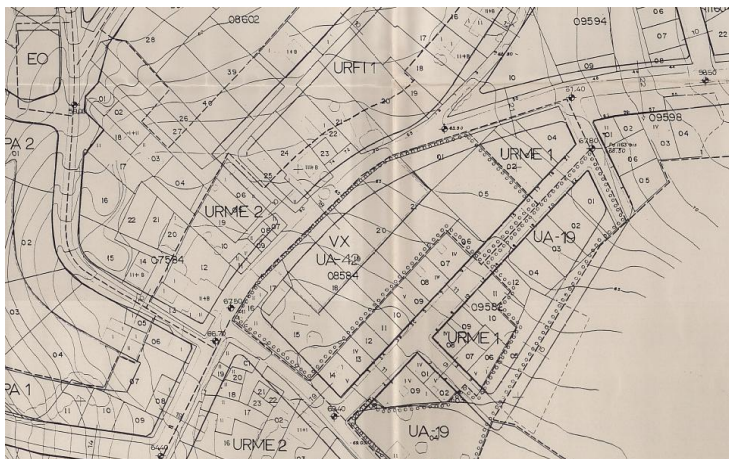


Fondos
Europeos

Arteixo

PARCELA AFECTADA PARCIALMENTE POR SISTEMA GENERAL VIARIO Y SUELO URBANO.

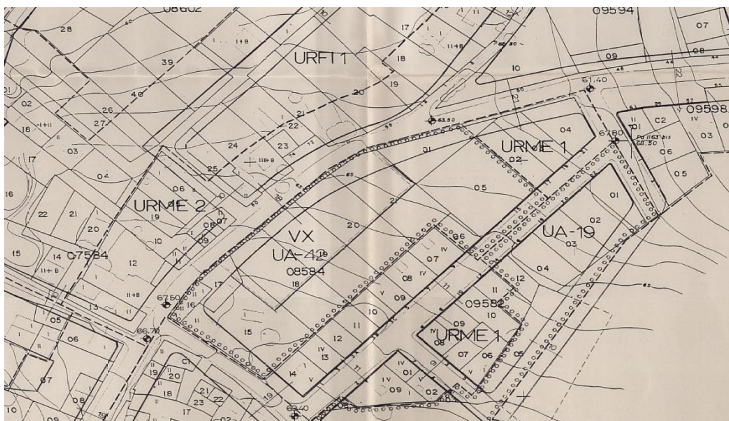
4 0959801NH4905N



URME -1

PARCELA AFECTADA POR SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SISTEMA GENERAL VIARIO)
RED DE ESTRADAS SECUNDARIAS ANTIGUA AC-411 Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (DENTRO DE UNIDAD ACTUACION UA-42)

5 0858405NH4905N



UA 42



Cofinanciado por
la Unión Europea



MINISTERIO
DE HACIENDA

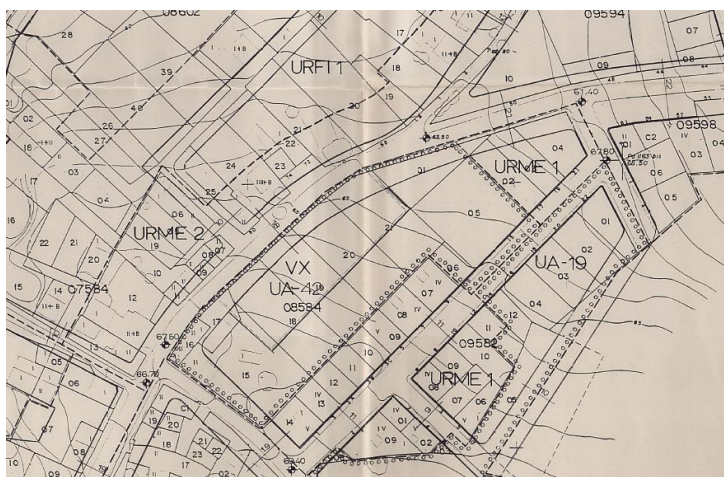


Fondos
Europeos

Arteixo

PARCELA AFECTADA POR SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SISTEMA GENERAL VIARIO)
RED DE ESTRADAS SECUNDARIAS ANTIGUA AC-411 Y SUELO URBANO **NO CONSOLIDADO** (DENTRO DE UNIDAD ACTUACION UA-42)

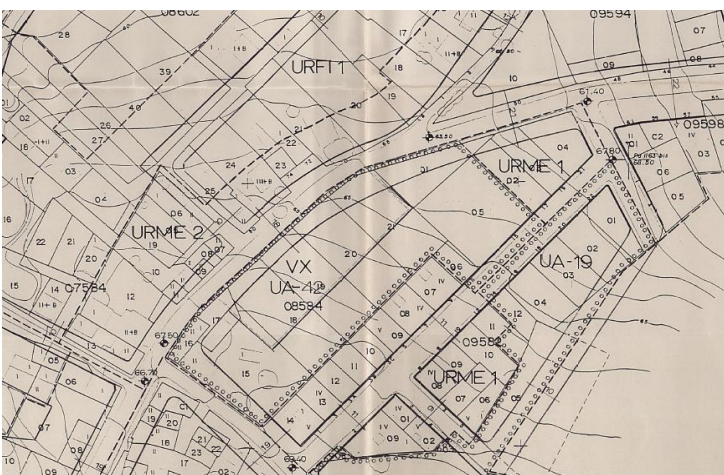
6 0858401NH4905N



UA 42

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SISTEMA GENERAL VIARIO) RED DE ESTRADAS SECUNDARIAS ANTIGUA AC-411 Y SUELO URBANO **NO CONSOLIDADO** (DENTRO DE UNIDAD ACTUACION UA-42)

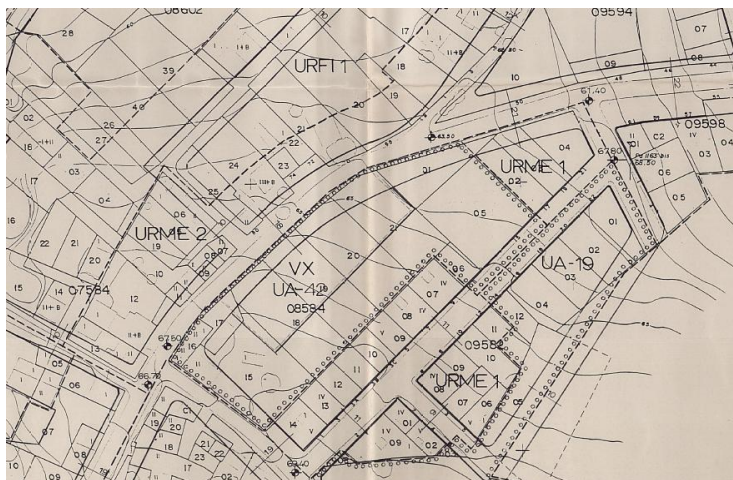
7 0858421NH4905N



UA 42

PARCELA AFECTADA POR SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SISTEMA GENERAL VIARIO)
RED DE ESTRADAS SECUNDARIAS ANTIGUA AC-411 Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (DENTRO DE UNIDAD ACTUACION UA-42)

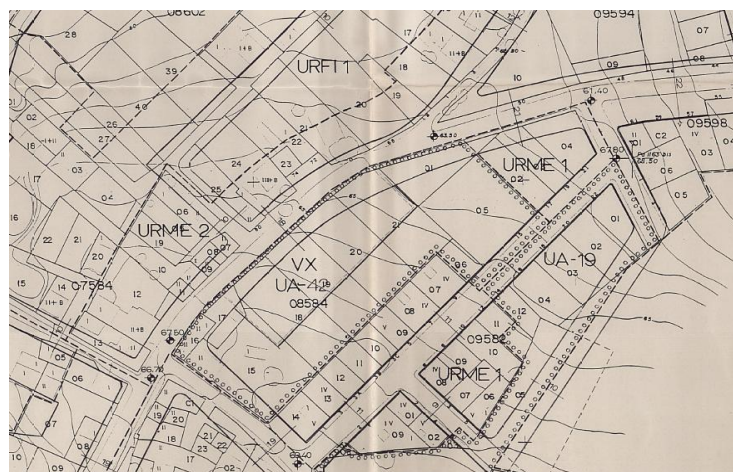
8 0858420NH4905N



UA 42

PARCELA AFECTADA POR SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SISTEMA GENERAL VIARIO)
RED DE ESTRADAS SECUNDARIAS ANTIGUA AC-411 Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (DENTRO DE UNIDAD ACTUACION UA-42)

9 0858419NH4905N



UA 42



Cofinanciado por
la Unión Europea



MINISTERIO
DE HACIENDA

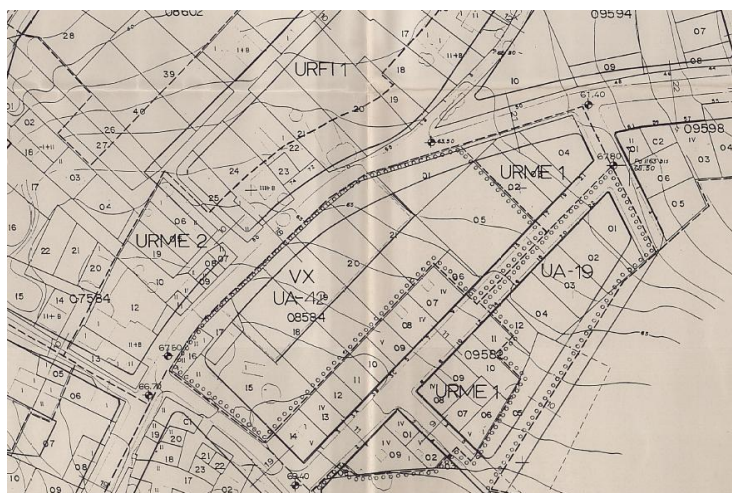


Fondos
Europeos

Arteixo

PARCELA AFECTADA POR SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SISTEMA GENERAL VIARIO)
RED DE ESTRADAS SECUNDARIAS ANTIGUA AC-411 Y SUELO URBANO
NO CONSOLIDADO (DENTRO DE UNIDAD ACTUACION UA-42)

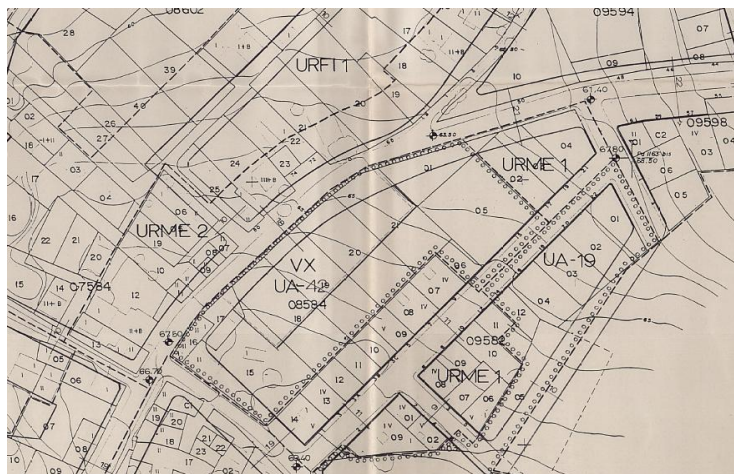
10 0858418NH4905N



UA 42

PARCELA AFECTADA POR SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SISTEMA GENERAL VIARIO)
RED DE ESTRADAS SECUNDARIAS ANTIGUA AC-411 Y SUELO URBANO **NO CONSOLIDADO** (DEN-
TRO DE UNIDAD ACTUACION UA-42). CUENTA CON **EDIFICACIÓN EN RÉGIMEN
DEL 90,1 LSG**

11 0858417NH4905N



UA 42



Cofinanciado por
la Unión Europea



MINISTERIO
DE HACIENDA

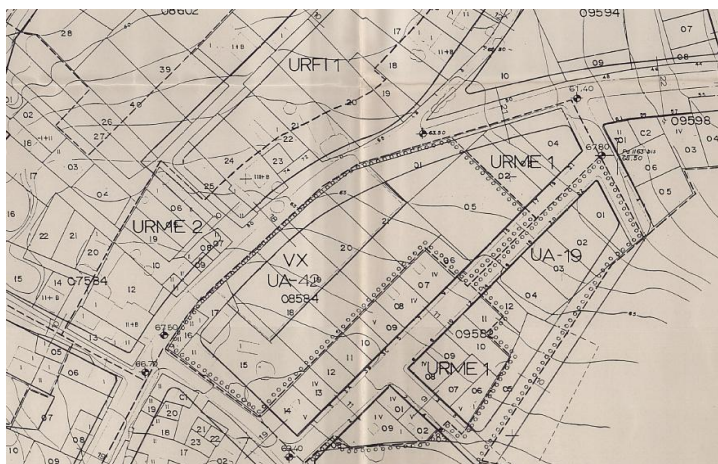


Fondos
Europeos

Arteixo

PARCELA AFECTADA POR SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SISTEMA GENERAL VIARIO) RED DE ESTRADAS SECUNDARIAS ANTIGUA AC-411 Y SUELO URBANO **NO CONSOLIDADO** (DENTRO DE UNIDAD ACTUACION UA-42). **CUENTA CON EDIFICACIÓN EN RÉGIMEN DEL 90,1 LSG.**

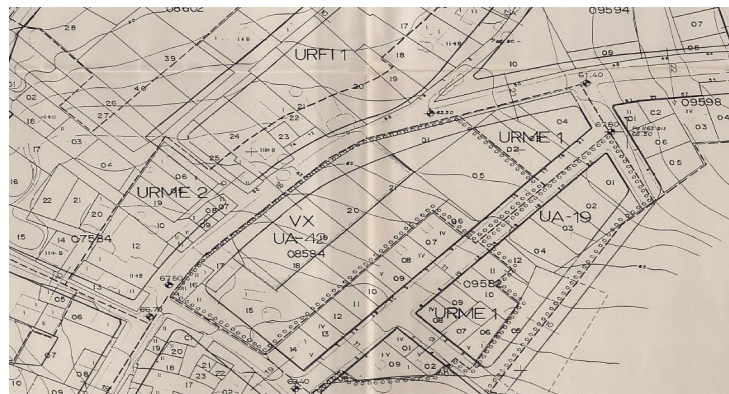
12 0858416NH4905N



UA 42

PARCELA AFECTADA POR SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SISTEMA GENERAL VIARIO) RED DE ESTRADAS SECUNDARIAS ANTIGUA AC-411 Y SUELO URBANO **NO CONSOLIDADO** (DENTRO DE UNIDAD ACTUACION UA-42). **CUENTA CON EDIFICACIÓN EN RÉGIMEN DEL 90,1 LSG.**

13 0858415NH4905N



UA 42



Cofinanciado por
la Unión Europea



MINISTERIO
DE HACIENDA



Fondos
Europeos

Arteixo

PARCELA AFECTADA **POR 2 SISTEMAS GENERALES**, 1) VIAL DP-511 (SISTEMA XERAL VIARIO) Y 2) SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SISTEMA GENERAL VIARIO) RED DE ESTRADAS SECUNDARIAS ANTIGUA AC-411 Y **EDIFICACION FUERA DE ORDENACION 90,1 LSG** RESTO DE FINCA SUELO URBANO.



14 0757601NH4905N

URME -2



Cofinanciado por
la Unión Europea



MINISTERIO
DE HACIENDA

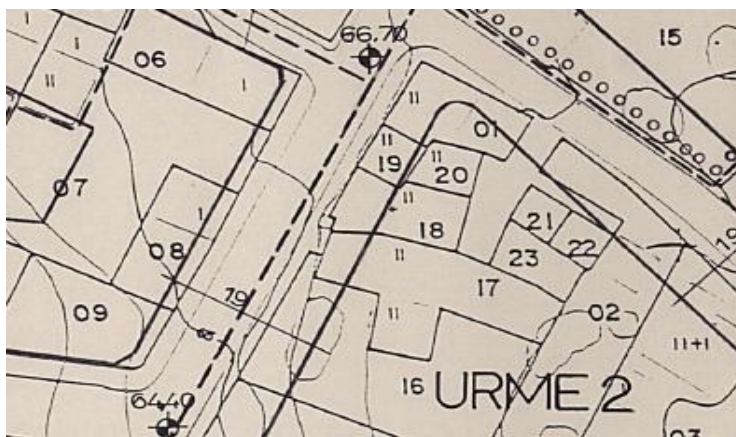


Fondos
Europeos

Arteixo

PARCELA AFECTADA POR SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SISTEMA GENERAL VIARIO)
RED DE ESTRADAS SECUNDARIAS ANTIGUA AC-411, RESTO DE FINCA
SUELO URBANO.

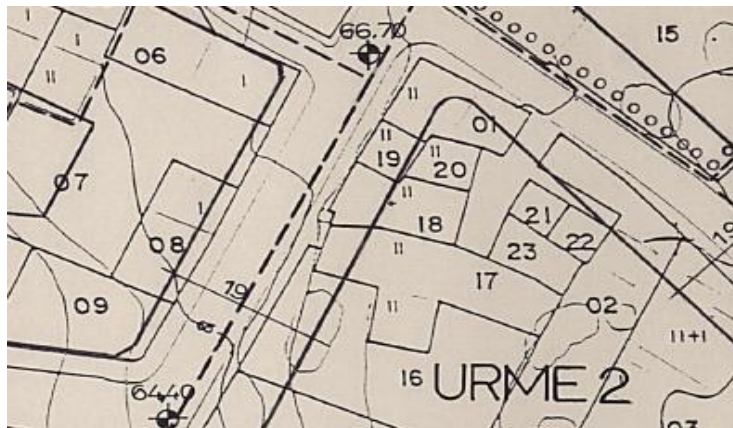
15 0757617NH4905N



URME -2

PARCELA AFECTADA POR SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SISTEMA GENERAL VIARIO)
RED DE ESTRADAS SECUNDARIAS ANTIGUA AC-411, RESTO DE FINCA
SUELO URBANO.

16 0757628NH4905N



URME -2



Cofinanciado por
la Unión Europea



MINISTERIO
DE HACIENDA

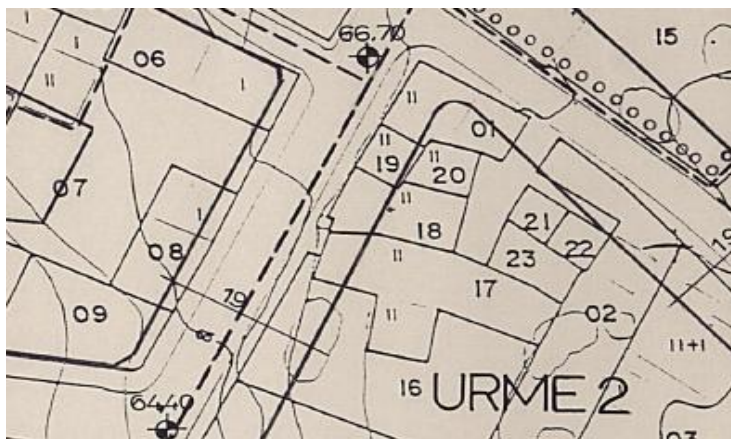


Fondos
Europeos

Arteixo

PARCELA AFECTADA POR SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SISTEMA GENERAL VIARIO)
RED DE ESTRADAS SECUNDARIAS ANTIGUA AC-411, RESTO DE FINCA
SUELO URBANO.

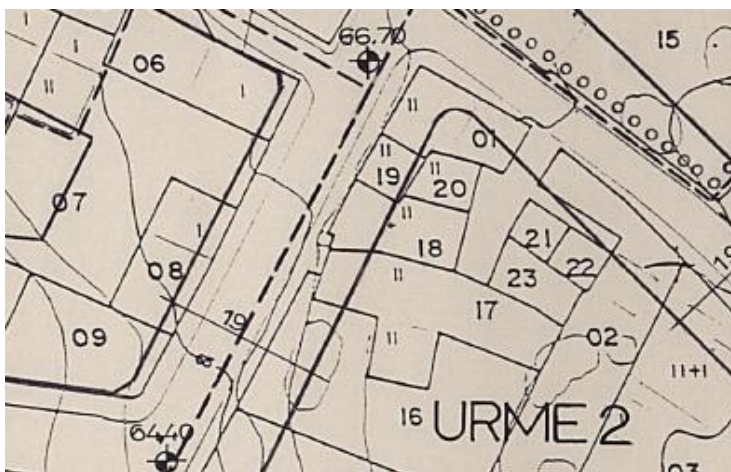
17 0757627NH4905N



URME -2

PARCELA AFECTADA POR SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SISTEMA GENERAL VIARIO)
RED DE ESTRADAS SECUNDARIAS ANTIGUA AC-411, RESTO DE FINCA
SUELO URBANO.

18 0757626NH4905N



URME -2



Cofinanciado por
la Unión Europea



MINISTERIO
DE HACIENDA



Fondos
Europeos

Arteixo

PARCELA AFECTADA (FRENTE) POR SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SISTEMA GENERAL VIARIO) RED DE ESTRADAS SECUNDARIAS ANTIGUA AC-411 Y RESTO FINCA SUELO URBANO.

21 0556708NH4905N



URPA-1

PARCELA AFECTADA (FRENTE) POR SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SISTEMA GENERAL VIARIO) RED DE ESTRADAS SECUNDARIAS ANTIGUA AC-411 Y LATERAL VIAL DE 9 METROS SECCION, RESTO FINCA URBANO.

22 0556738NH4905N



URPA-1



Cofinanciado por
la Unión Europea



MINISTERIO
DE HACIENDA

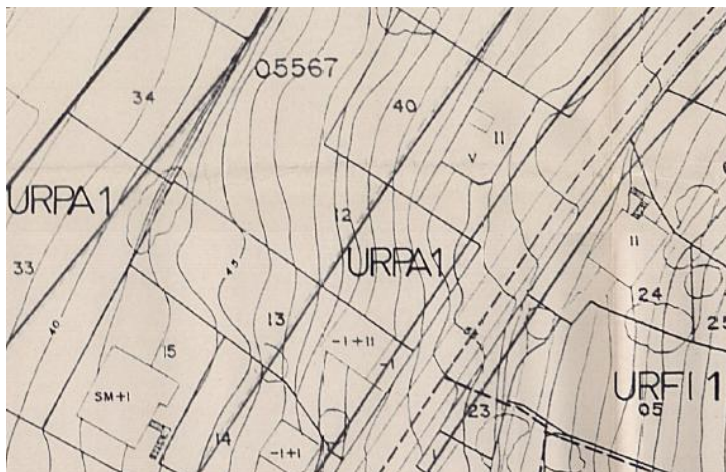


Fondos
Europeos

Arteixo

PARCELA AFECTADA (FRENTE) POR SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SISTEMA GENERAL VIARIO) RED DE ESTRADAS SECUNDARIAS ANTIGUA AC-411 Y RESTO FINCA SUELO URBANO.

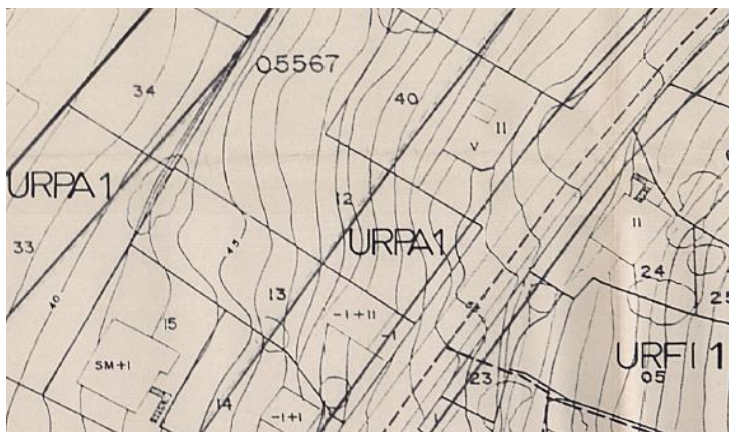
24 0556771NH4905N



URPA-1

PARCELA AFECTADA (FRENTE) POR SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SISTEMA GENERAL VIARIO) RED DE ESTRADAS SECUNDARIAS ANTIGUA AC-411 Y RESTO FINCA SUELO URBANO.

25 0556713NH4905N



URPA-1



Cofinanciado por
la Unión Europea



MINISTERIO
DE HACIENDA

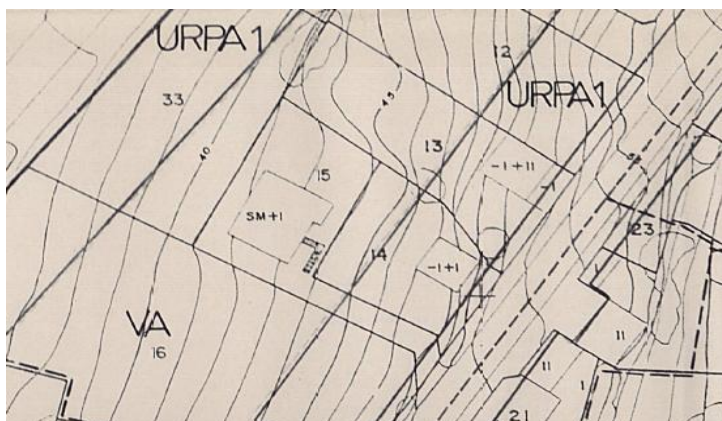


Fondos
Europeos

Arteixo

PARCELA AFECTADA (FRENTE) POR SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SISTEMA GENERAL VIARIO) RED DE ESTRADAS SECUNDARIAS ANTIGUA AC-411 Y RESTO FINCA SUELO **URBANO**.

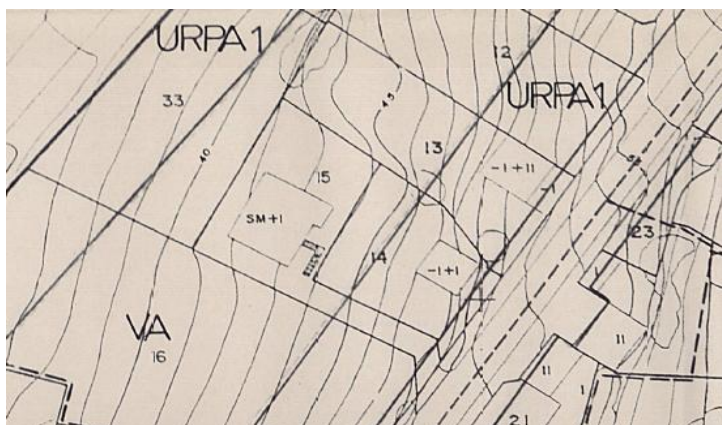
26 0556715NH4905N



URPA-1

PARCELA AFECTADA (FRENTE) POR SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SISTEMA GENERAL VIARIO) RED DE ESTRADAS SECUNDARIAS ANTIGUA AC-411 Y RESTO FINCA SUELO **URBANO**.

26_B 0556714NH44905



URPA-1



Cofinanciado por
la Unión Europea



MINISTERIO
DE HACIENDA



Fondos
Europeos

Arteixo

PARCELA AFECTADA (FRENTE) POR SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SISTEMA GENERAL VIARIO) RED DE ESTRADAS SECUNDARIAS ANTIGUA AC-411 Y RESTO FINCA
SUELO URBANO

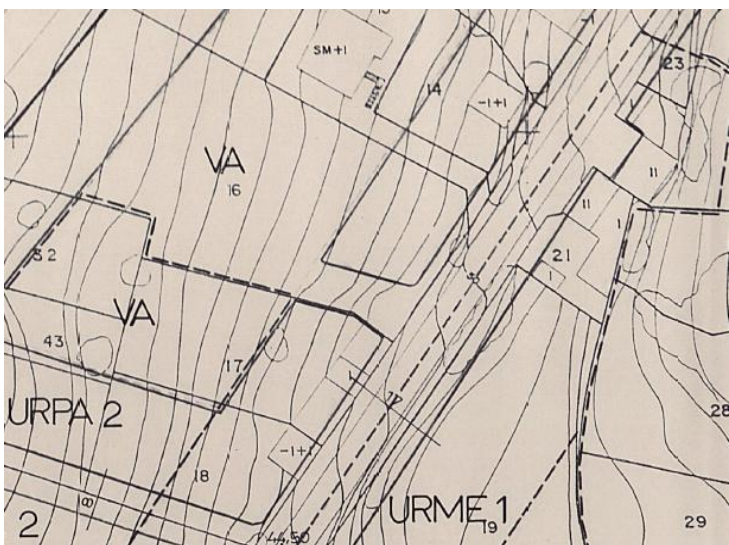
27 0556718NH4905N



URPA-1

PARCELA AFECTADA (FRENTE) POR SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SISTEMA GENERAL VIARIO) RED DE ESTRADAS SECUNDARIAS ANTIGUA AC-411 Y RESTO FINCA
SUELO URBANO

28 0556719NH4905N



URPA-1



Cofinanciado por
la Unión Europea



MINISTERIO
DE HACIENDA

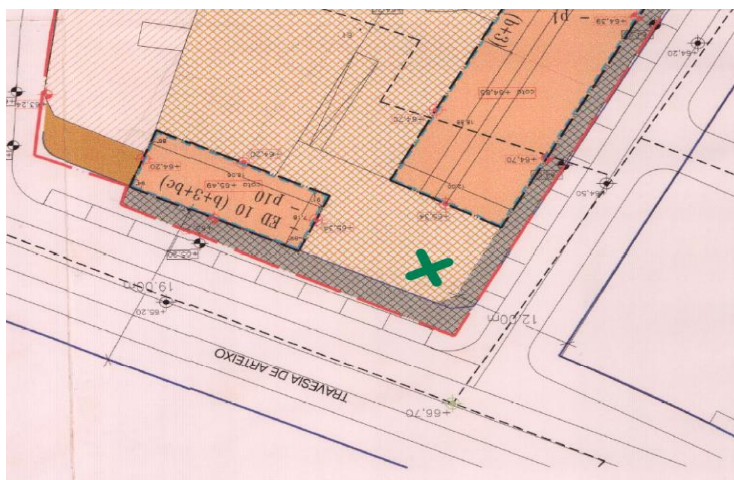


Fondos
Europeos

Arteixo

PARCELA INCURSA EN UN **ESTUDIO DE DETALLE** (BOP 16 ENERO 2003) GRAFIADA COMO AREA DESTINADA A ZONAS VERDES DE USO PUBLICO Y TITULARIDAD PUBLICA
PARCELA FUERA DE ORDENACION 90.1 LSG..

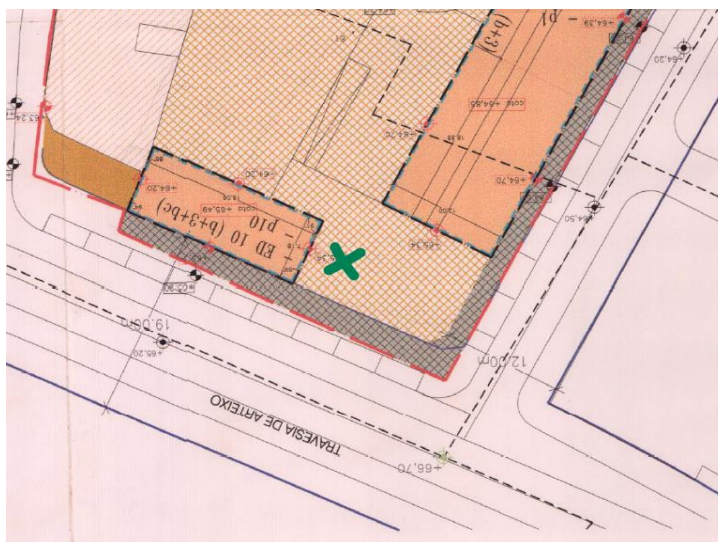
31 0658906NH4905N



ZONAS VER-
DES DE USO
PÚBLICO Y TI-
TULARIDAD
PÚBLICA.

PARCELA INCURSA EN UN **ESTUDIO DE DETALLE** (BOP 16 ENERO 2003) GRAFIADA COMO AREA DESTINADA A ZONAS VERDES DE USO PUBLICO Y TITULARIDAD PUBLICA.
PARCELA FUERA DE ORDENACION 90.1 LSG.

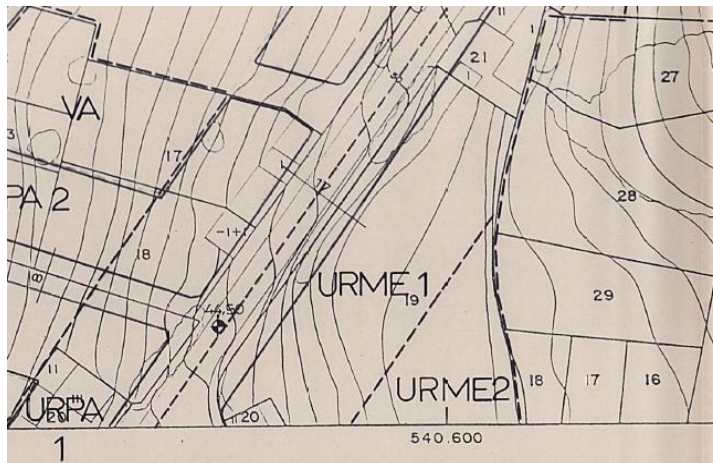
31_B 0658907NH4905N



ZONAS VER-
DES DE USO
PÚBLICO Y TI-
TULARIDAD
PÚBLICA.

PARCELA AFECTADA (FRENTE) POR SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SISTEMA GENERAL VIARIO) RED DE ESTRADAS SECUNDARIAS ANTIGUA AC-411 Y RESTO FINCA SUELO URBANO

33_B 0453740NH4905S



URME -1

ORDENANZA	TIPOLOGÍA	P. MÍNIM	Nº PLANTAS	EDIF	OCUP
URME 1	R COLEC	100 m2	B+3+BC	3,5 m2/m2	s/cartografía Ó Fondo máx 16 m
URME 2	R COLEC	100 m2	B+2+BC	3,5 m2/m2	s/cartografía Ó Fondo máx 16 m
UA - 42 URME	R COLEC	100 m2	B+3+BC	0.80m2/m2	6.200M2
URPA 1	R.COLEC	100 m2	B+3+BC	3,2 X ocup	Sup Fondo 18 m x0.9+ sup fóra aliñacións x 0.10
URFI - 1	R. UNIF	200 m2	B+1+BC	0.50m2/m2	0.60

15005A061003390000PU

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 418 m2

Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



0959801NH4905N0001YO

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 410 m²

Parcela construida sin división horizontal



0858405NH4905N0001YO

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 974 m²



0858401NH4905N0001HO

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 414 m²

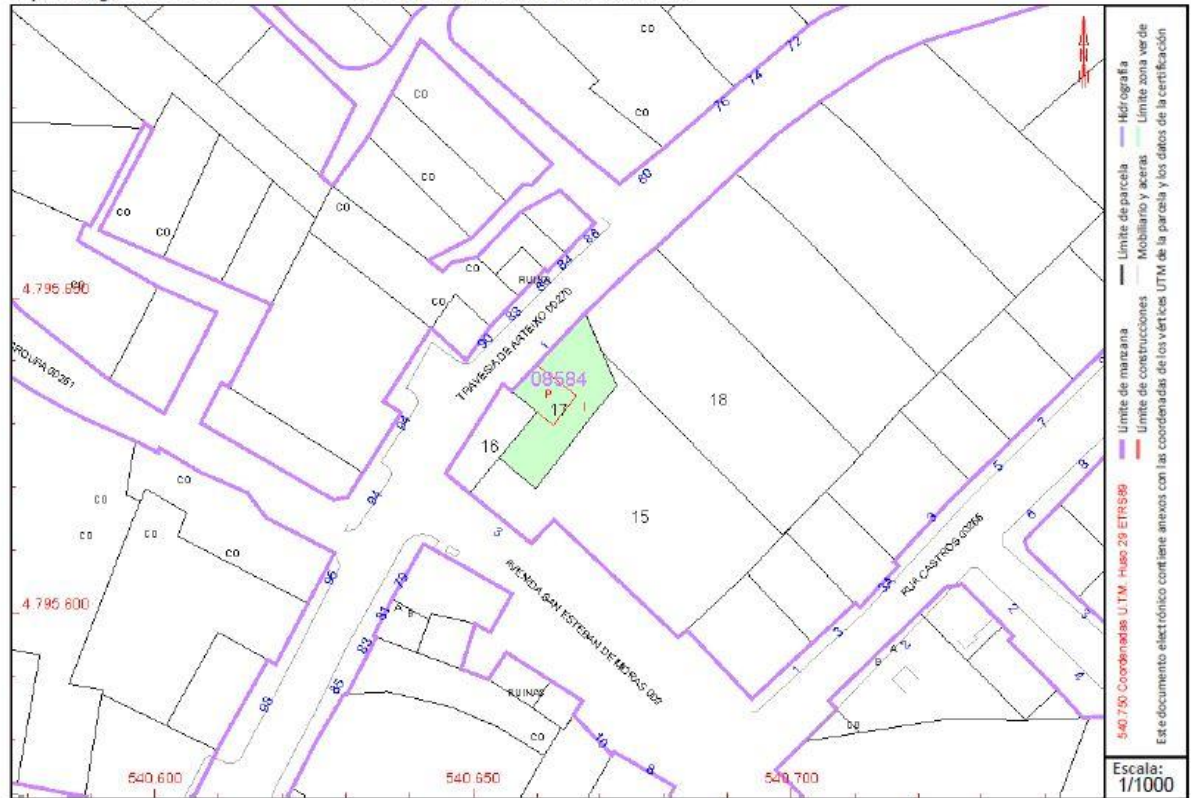


0858417NH4905N0001KO

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 236 m²

Parcela construida sin división horizontal



0858416NH4905N000100

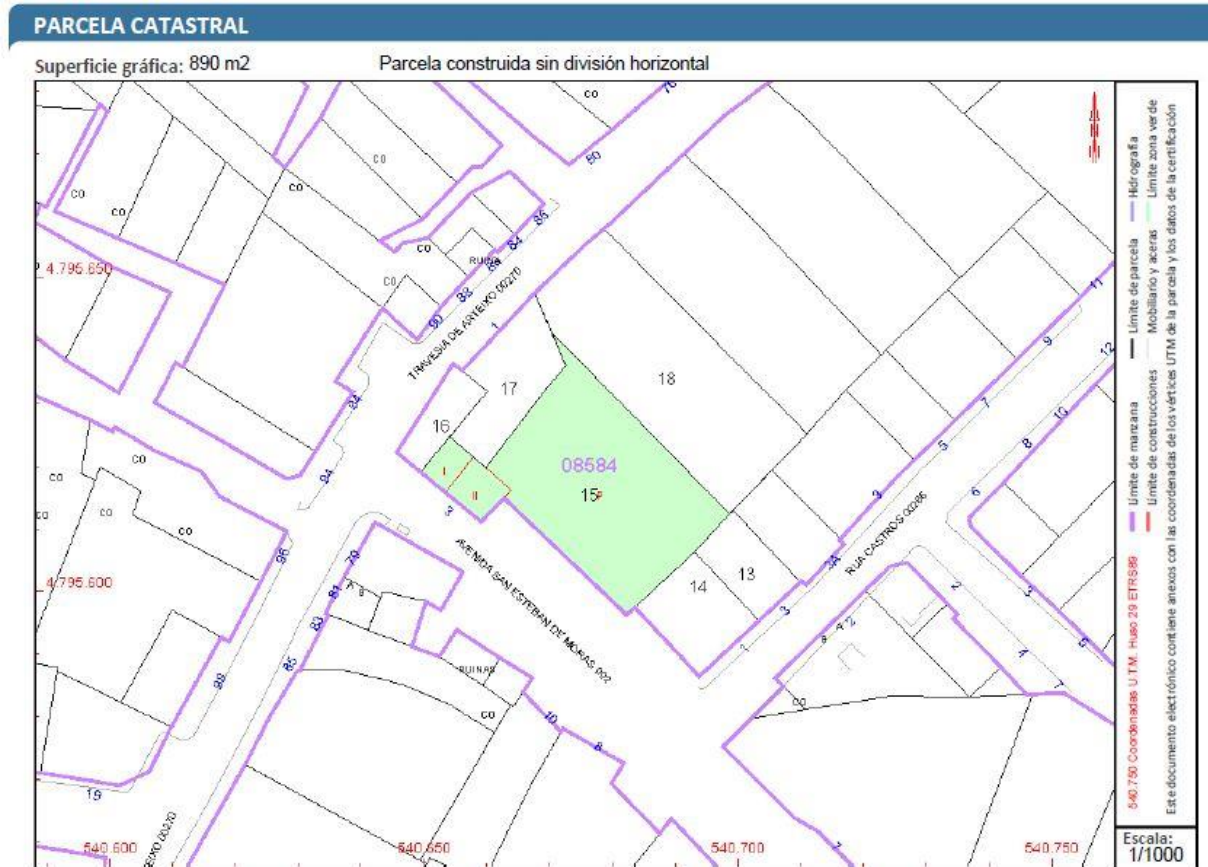
PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 99 m²

Parcela construida sin división horizontal



0858415NH4905N0001MO

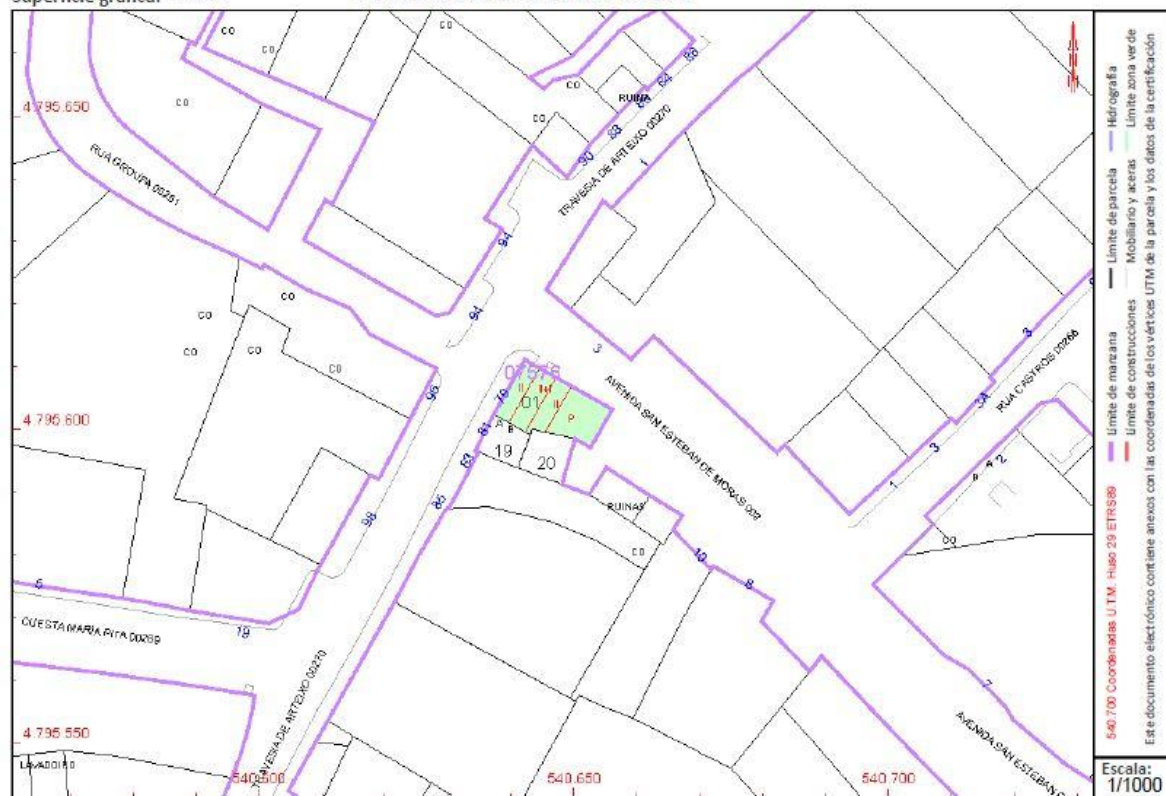


0757601NH4905N0001RO

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 138 m²

Parcela construida sin división horizontal

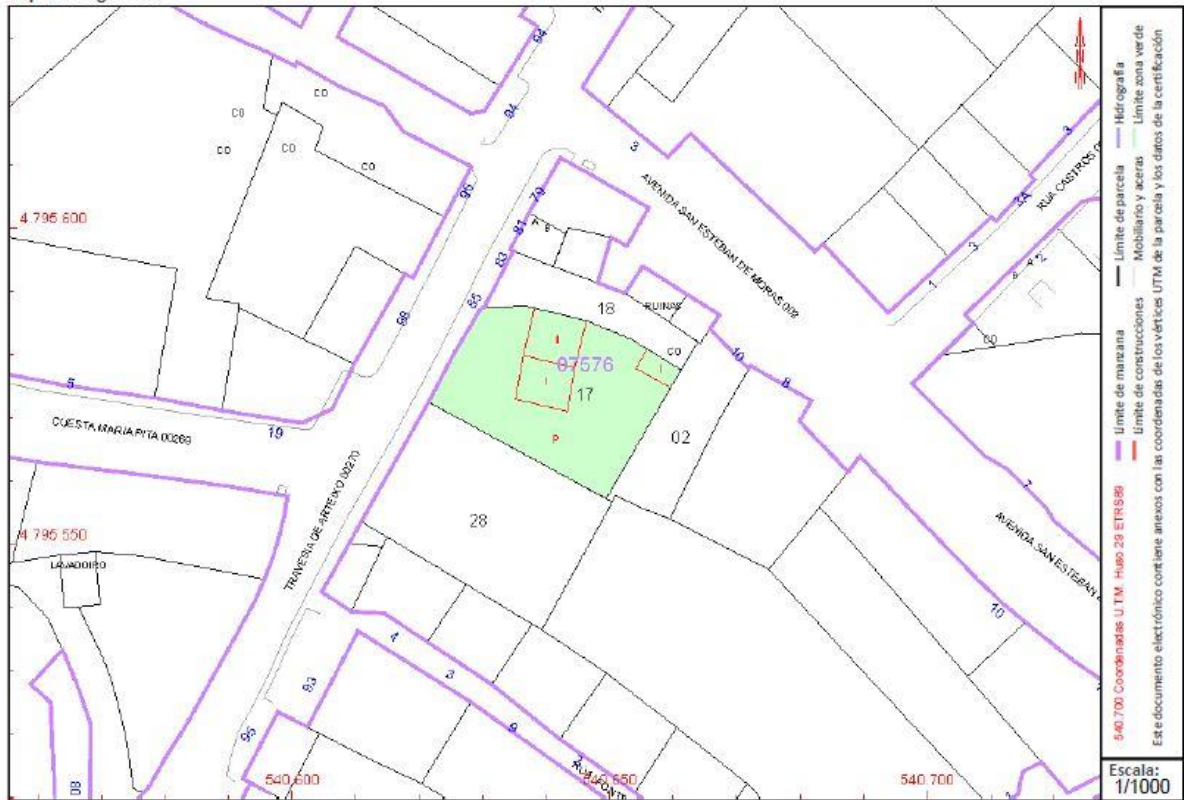


0757617NH4905N0001YO

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 715 m2

Parcela construida sin división horizontal



0757627NH4905N0001MO

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 53 m2



0757626NH4905N0001FO

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 13 m2



0757613NH4905N0001HO

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 152 m²

Parcela construida sin división horizontal



0556707NH4905N0001RO

PARCELA CATASTRAL

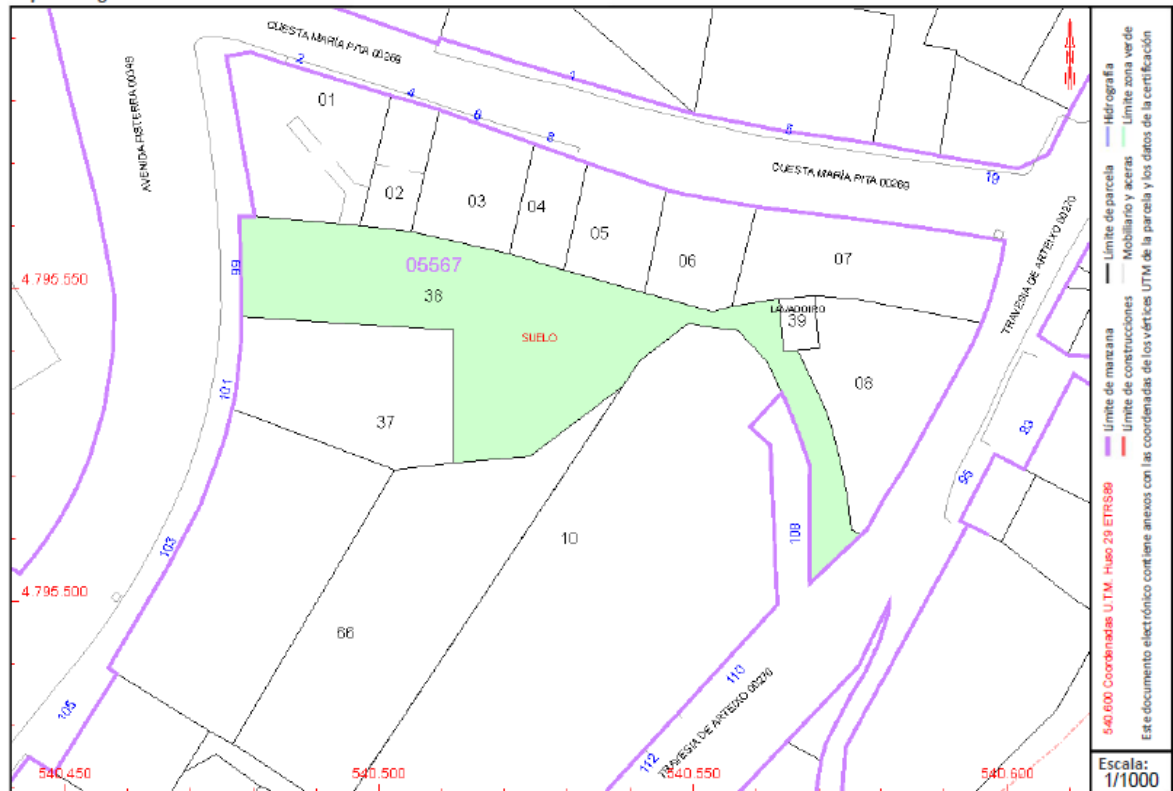
Superficie gráfica: 541 m2



0556738NH4905N0001KO

PARCELA CATASTRAL

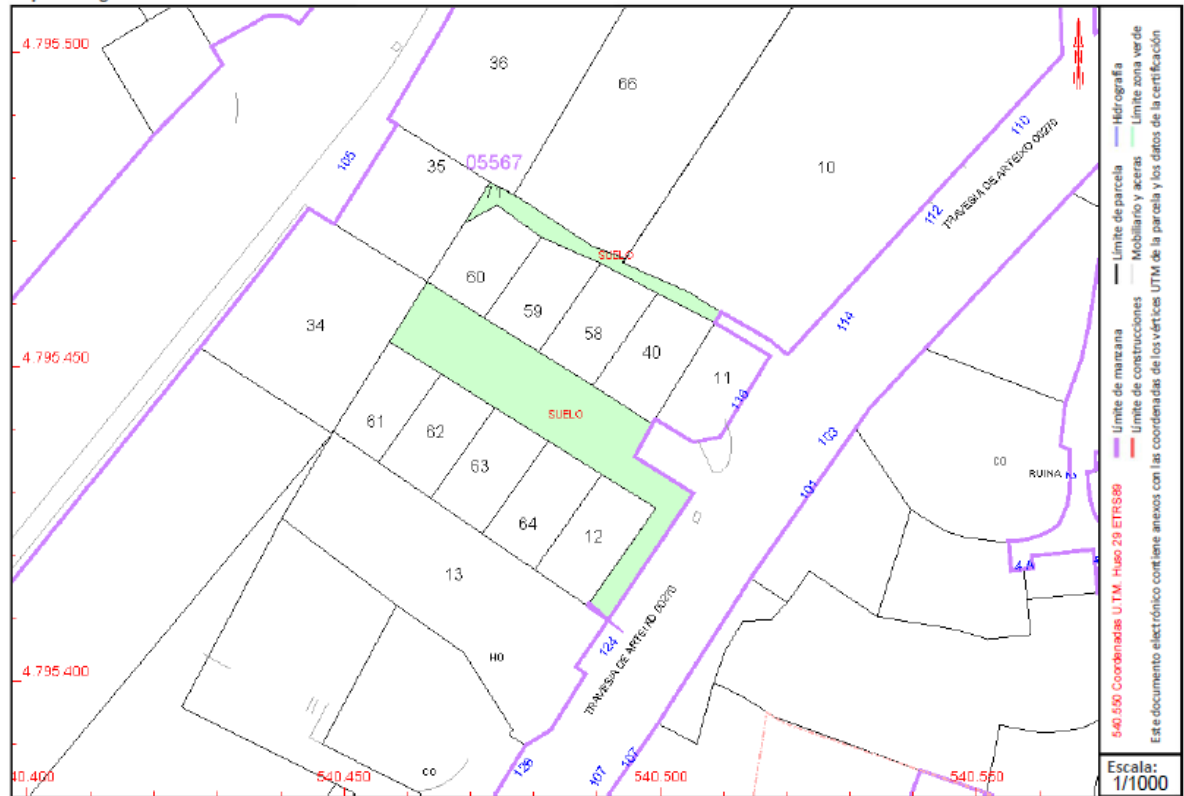
Superficie gráfica: 1.647 m²



0556771NH4905N0001MO

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 710 m²

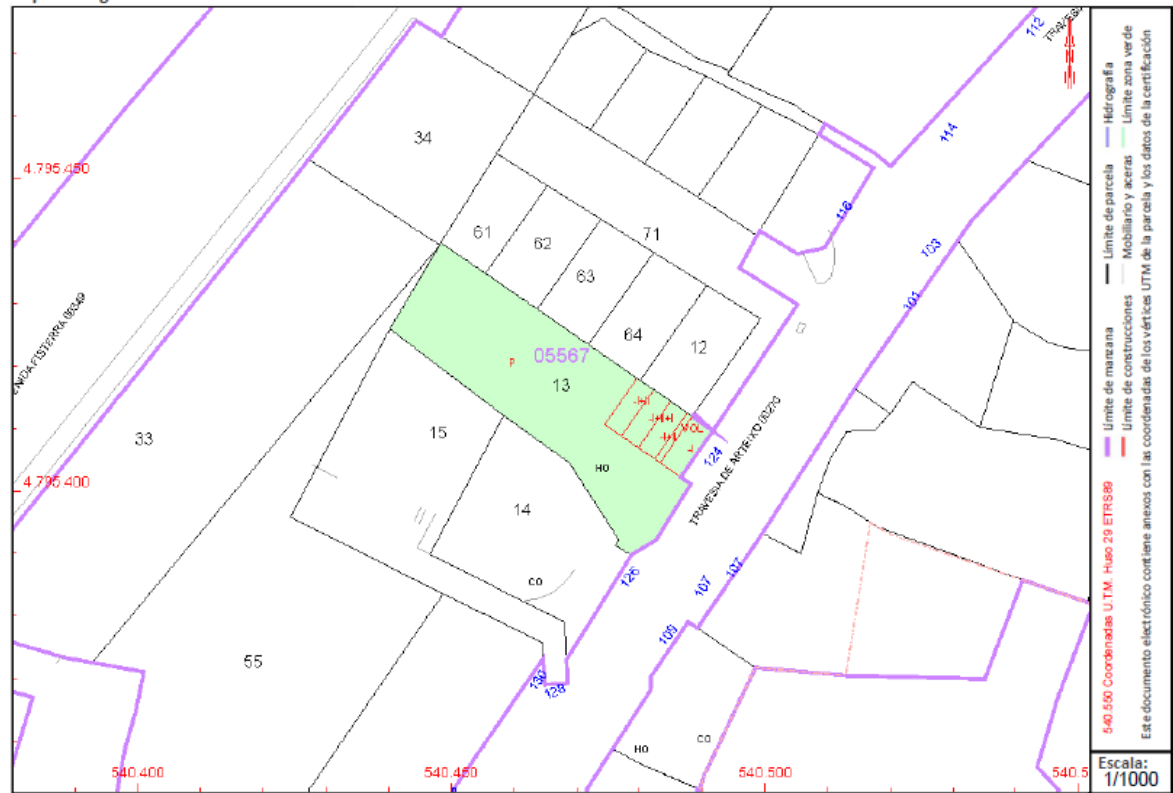


0556713NH4905N00011O

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 963 m2

Parcela construida sin división horizontal

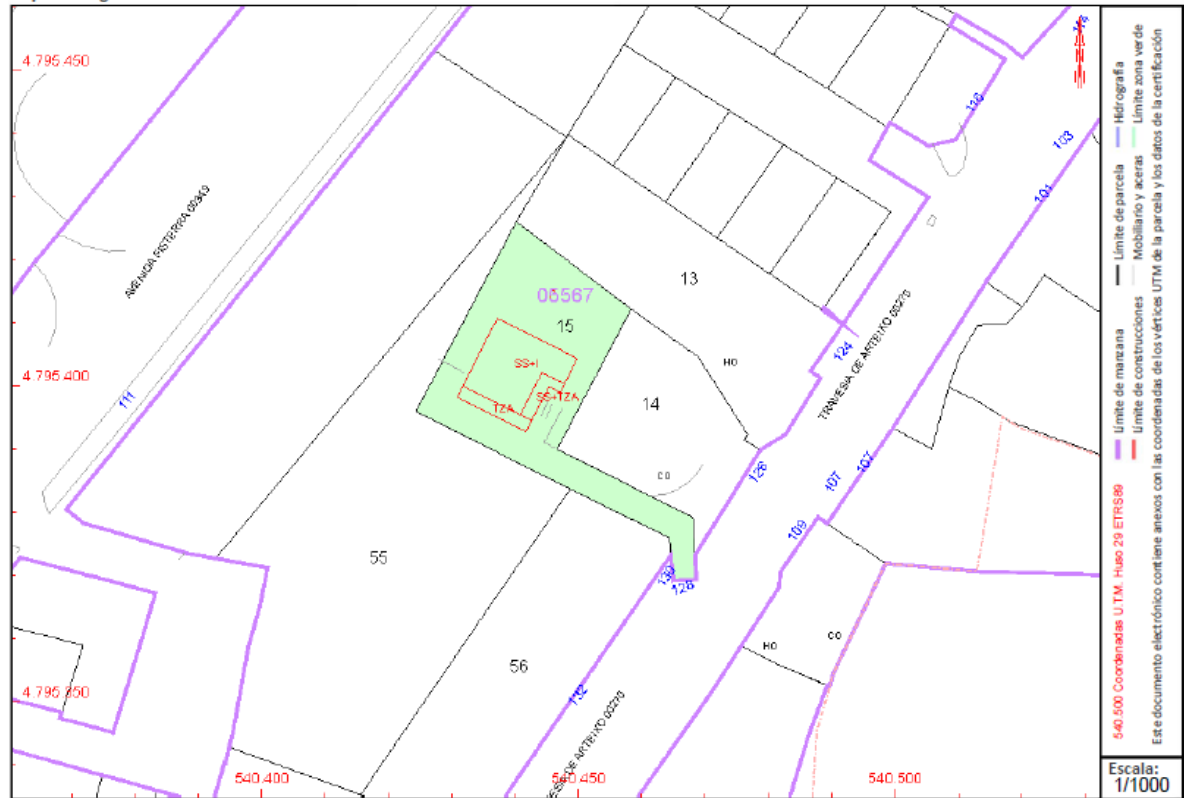


0556715NH4905N0001EO

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 853 m²

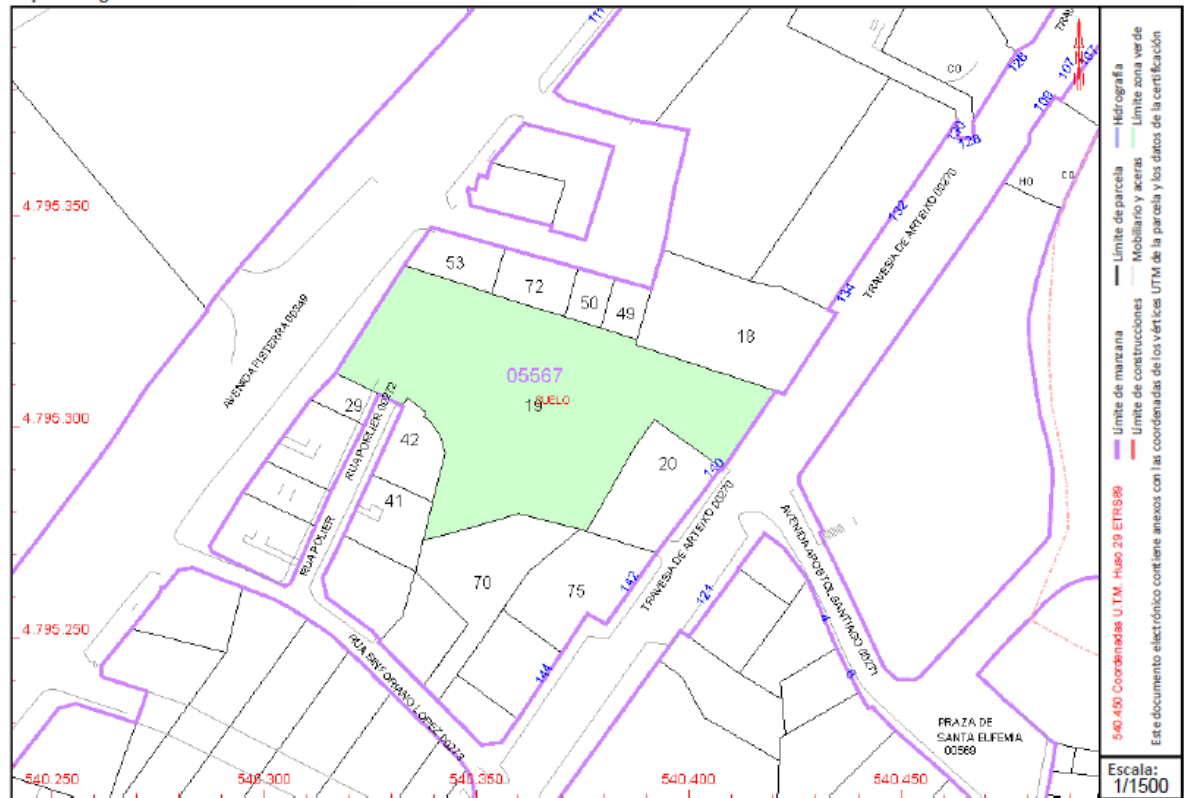
Parcela construida sin división horizontal



0556719NH4905N0001HO

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 3.404 m²

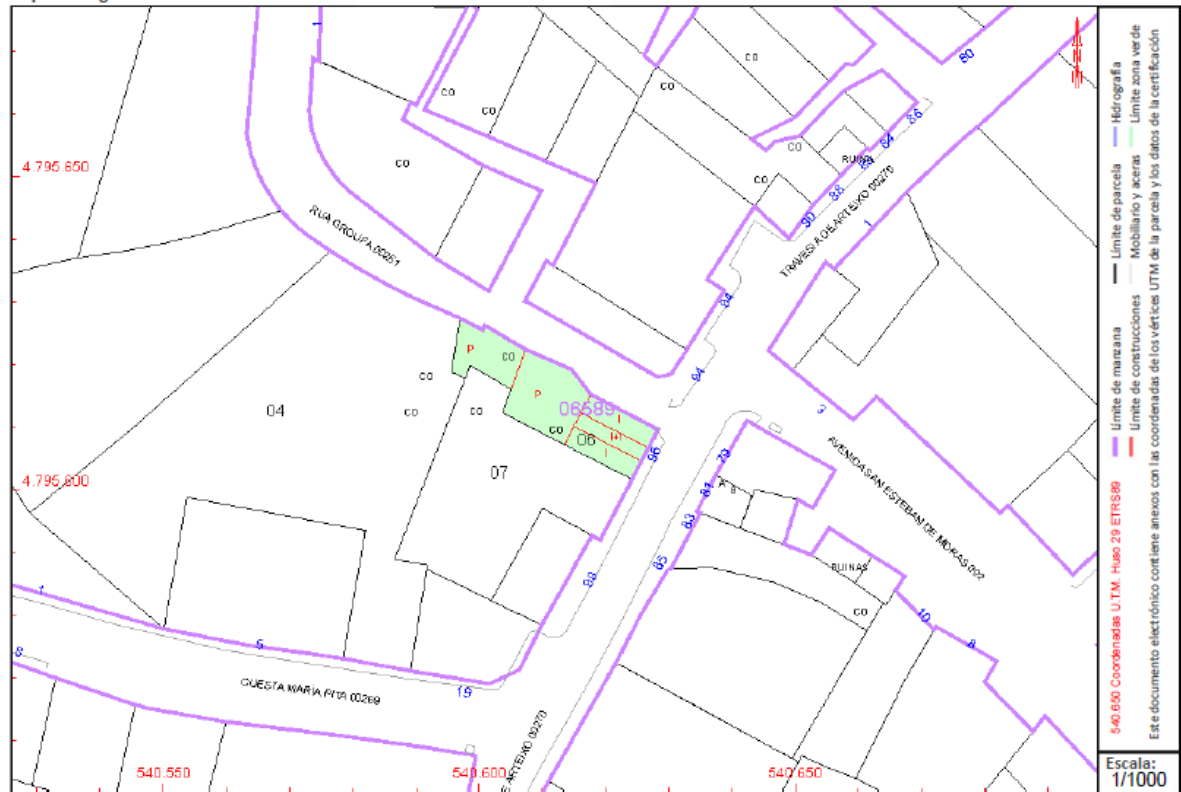


0658906NH4905N0001TO

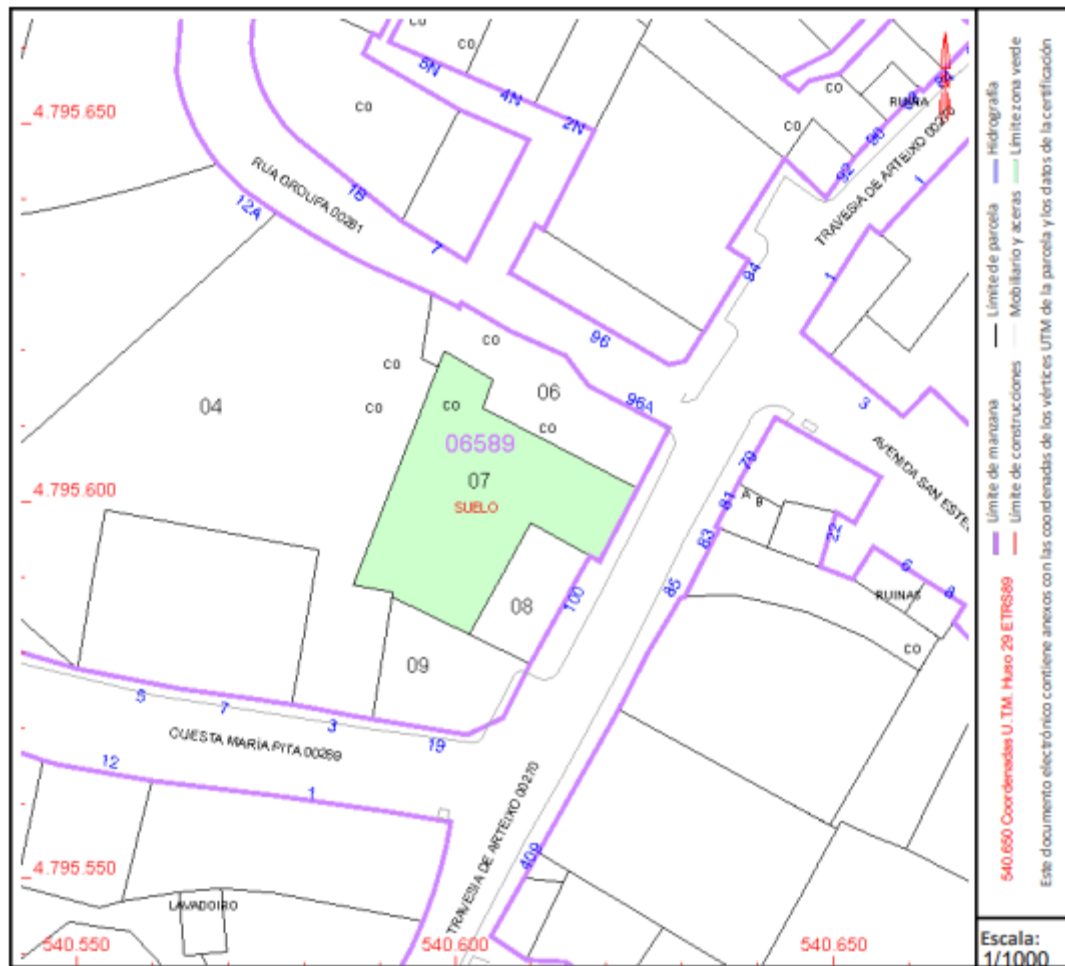
PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 310 m2

Parcela construida sin división horizontal



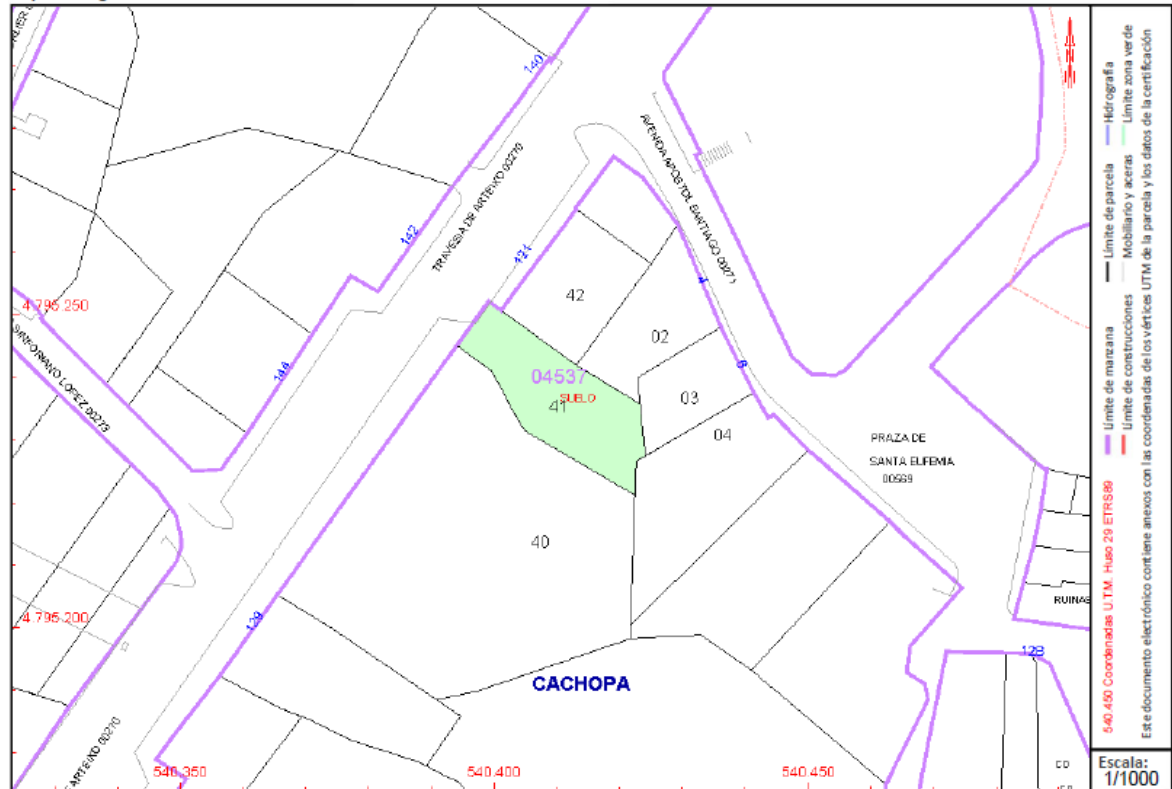
0658907NH4905N0001FO



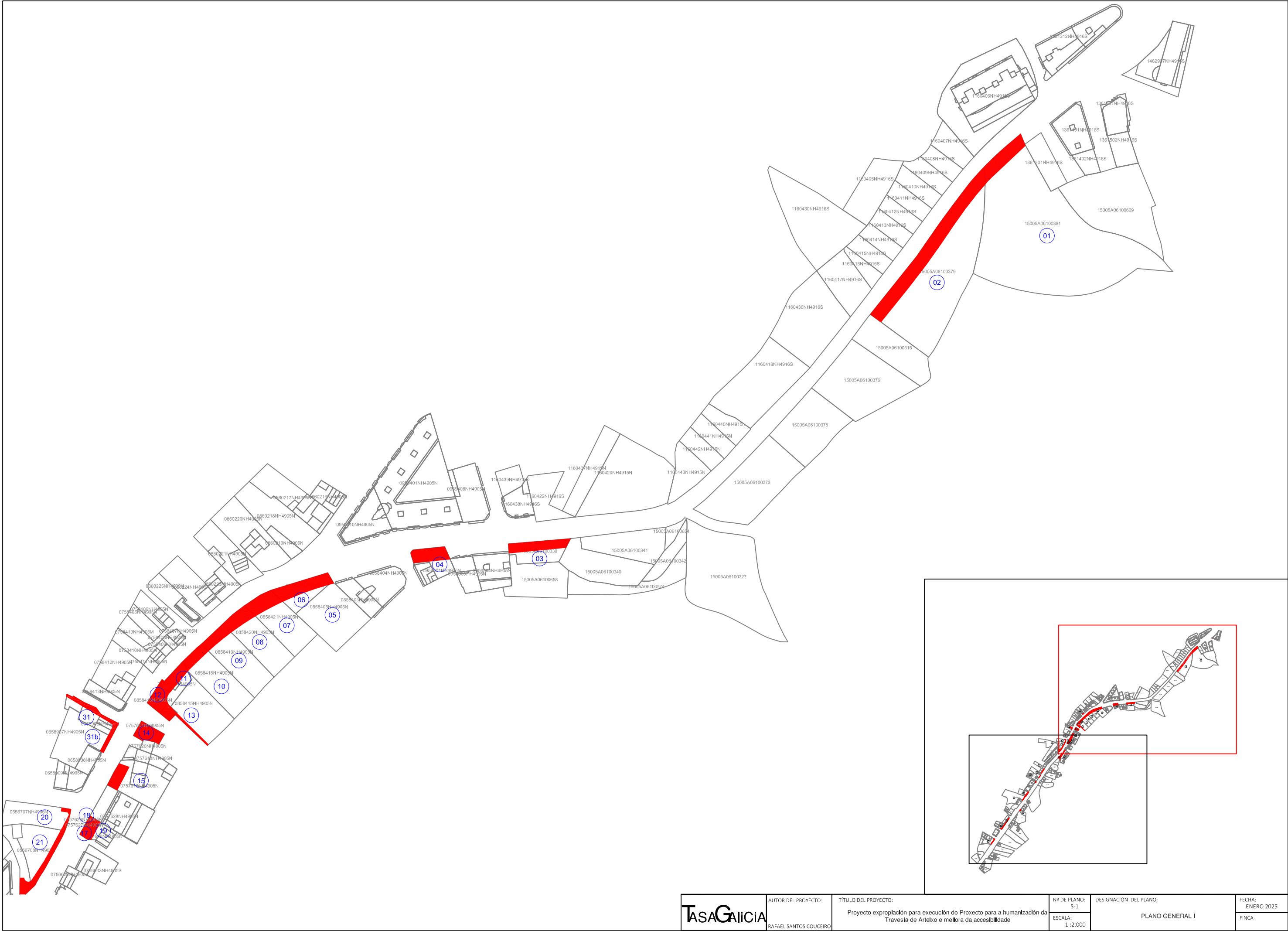
0453741NH4905S0001AJ

PARCELA CATASTRAL

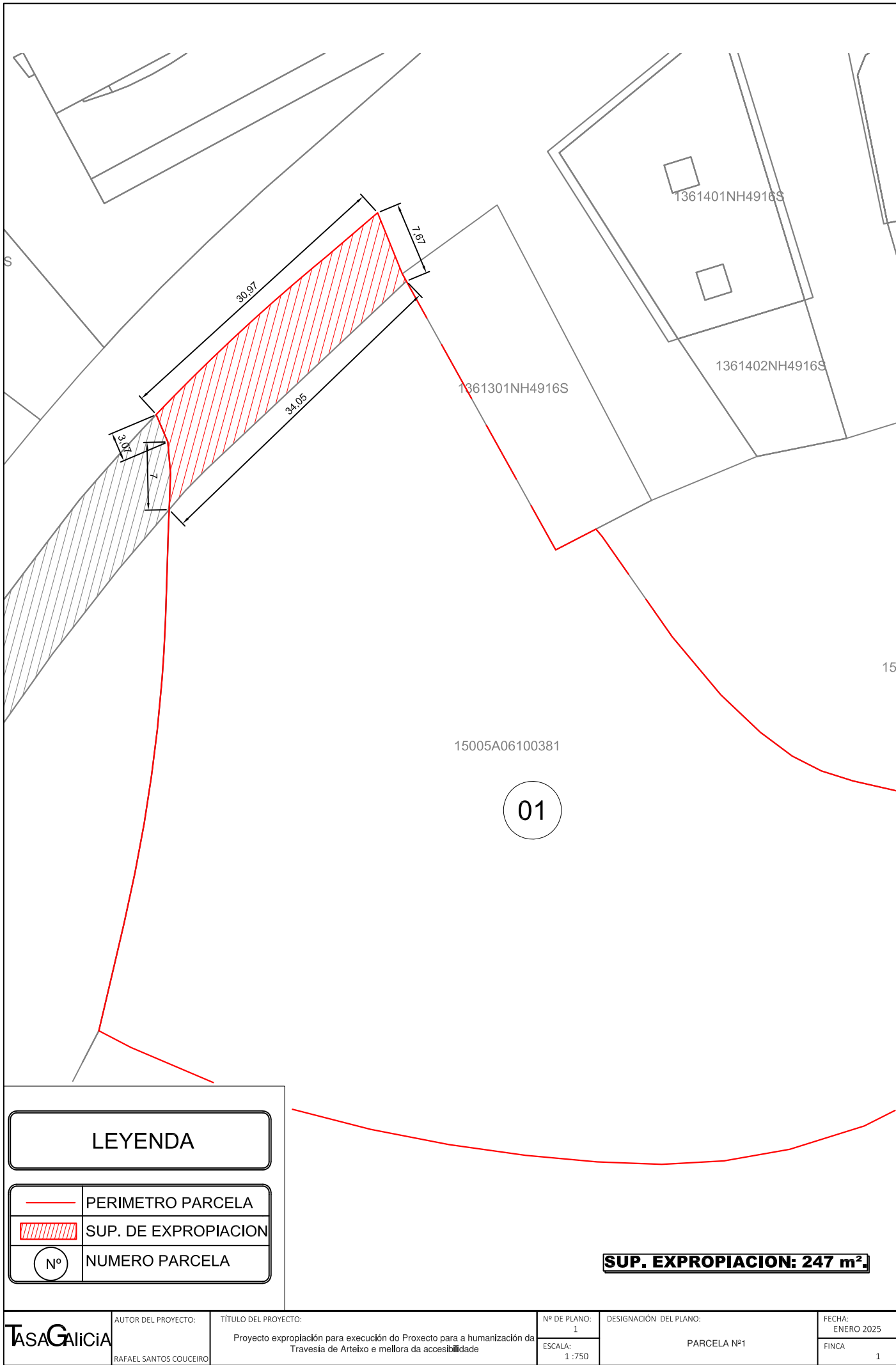
Superficie gráfica: 388 m²



PLANOS INDIVIDUALIZADOS



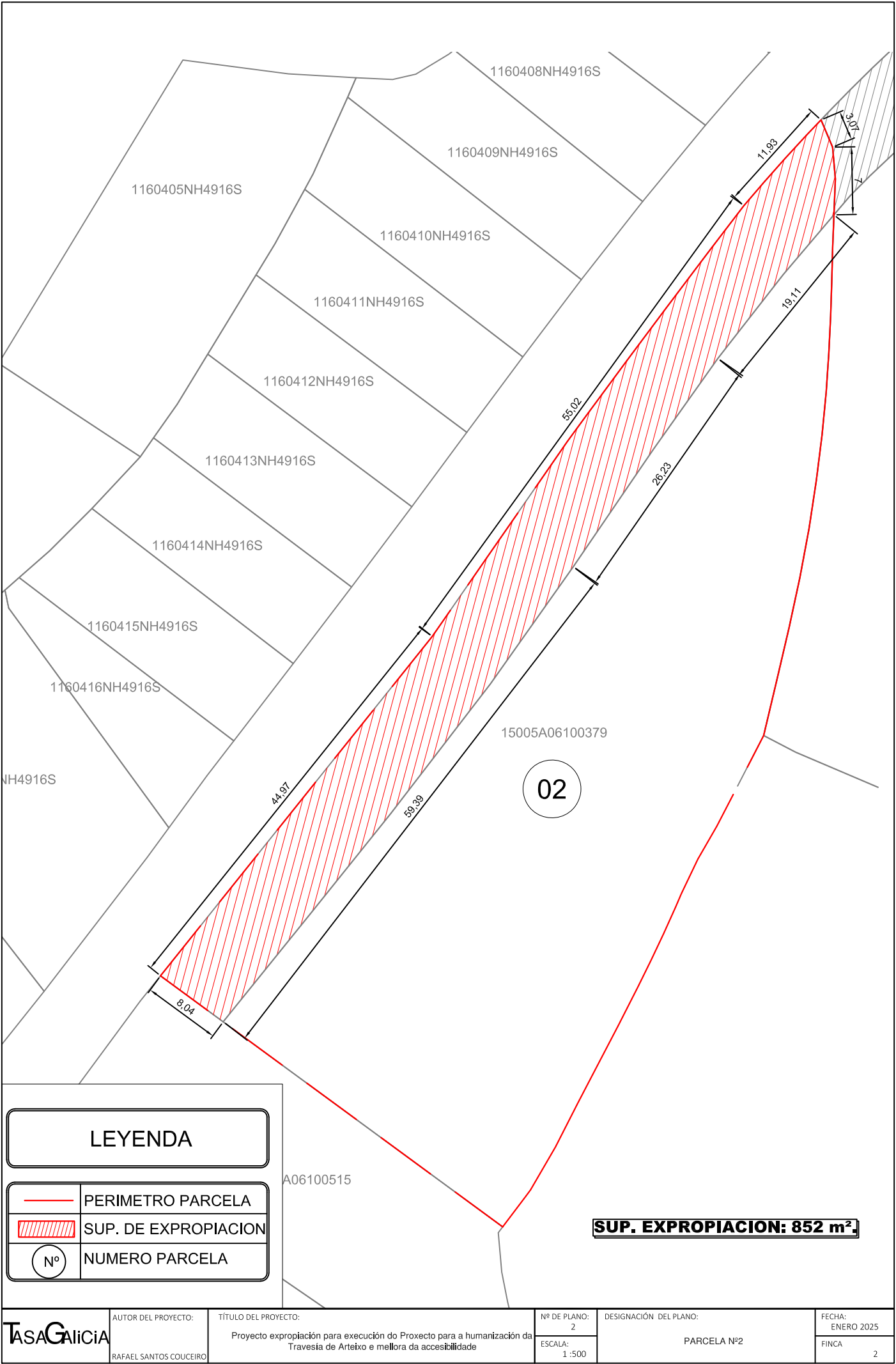
	AUTOR DEL PROYECTO: RAFAEL SANTOS COUCEIRO	TÍTULO DEL PROYECTO: Proyecto expropiación para execución do Proxecto para a humanización da Travesía de Artelo e mellora da accesibilidade	Nº DE PLANO: S-1	DESIGNACIÓN DEL PLANO: PLANO GENERAL I	FECHA: ENERO 2025
			ESCALA: 1:2.000		FINCA



LEYENDA

	PERIMETRO PARCELA
	SUP. DE EXPROPIACION
	NUMERO PARCELA

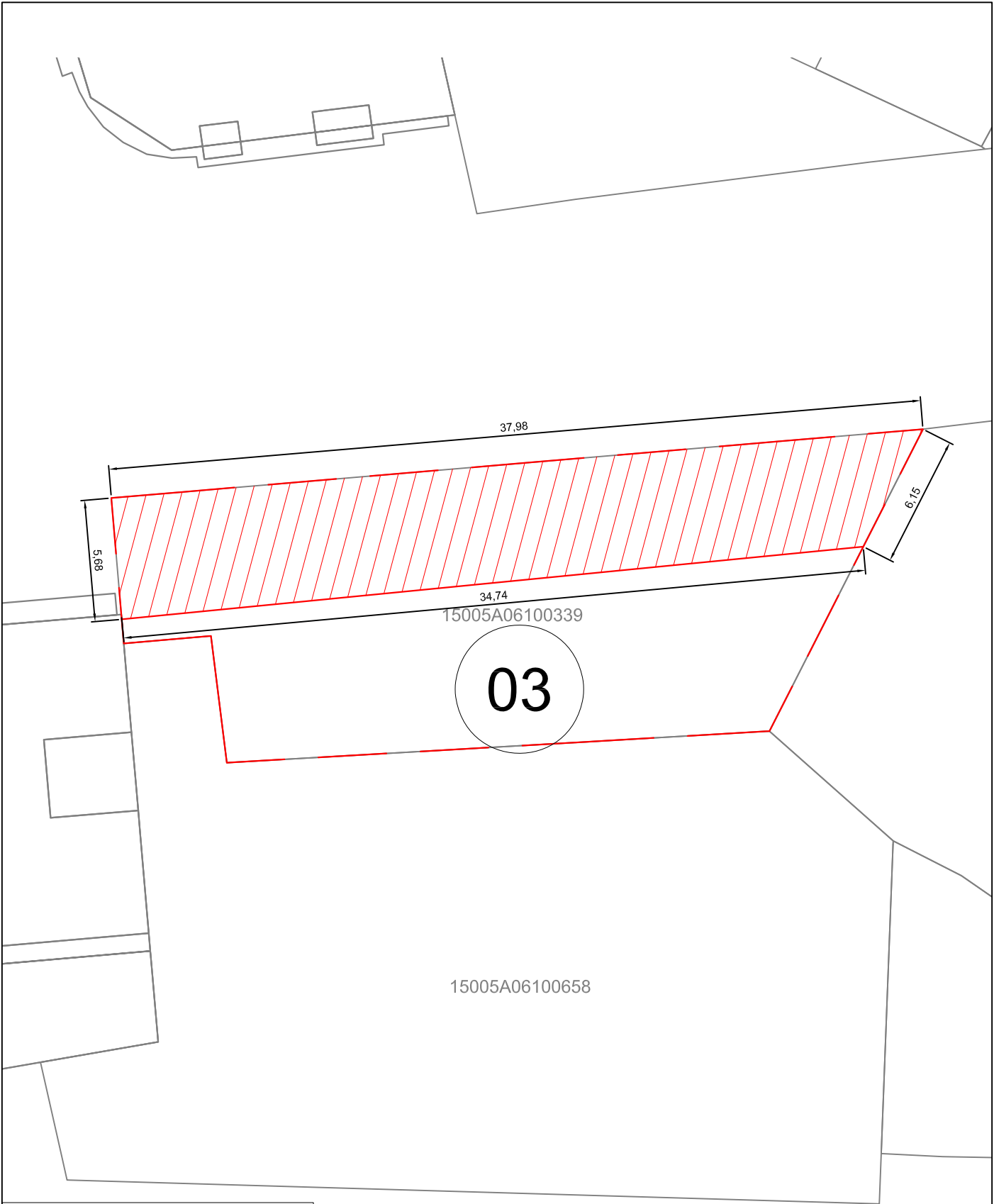
SUP. EXPROPIACION: 247 m².



LEYENDA

	PERIMETRO PARCELA
	SUP. DE EXPROPIACION
	NUMERO PARCELA

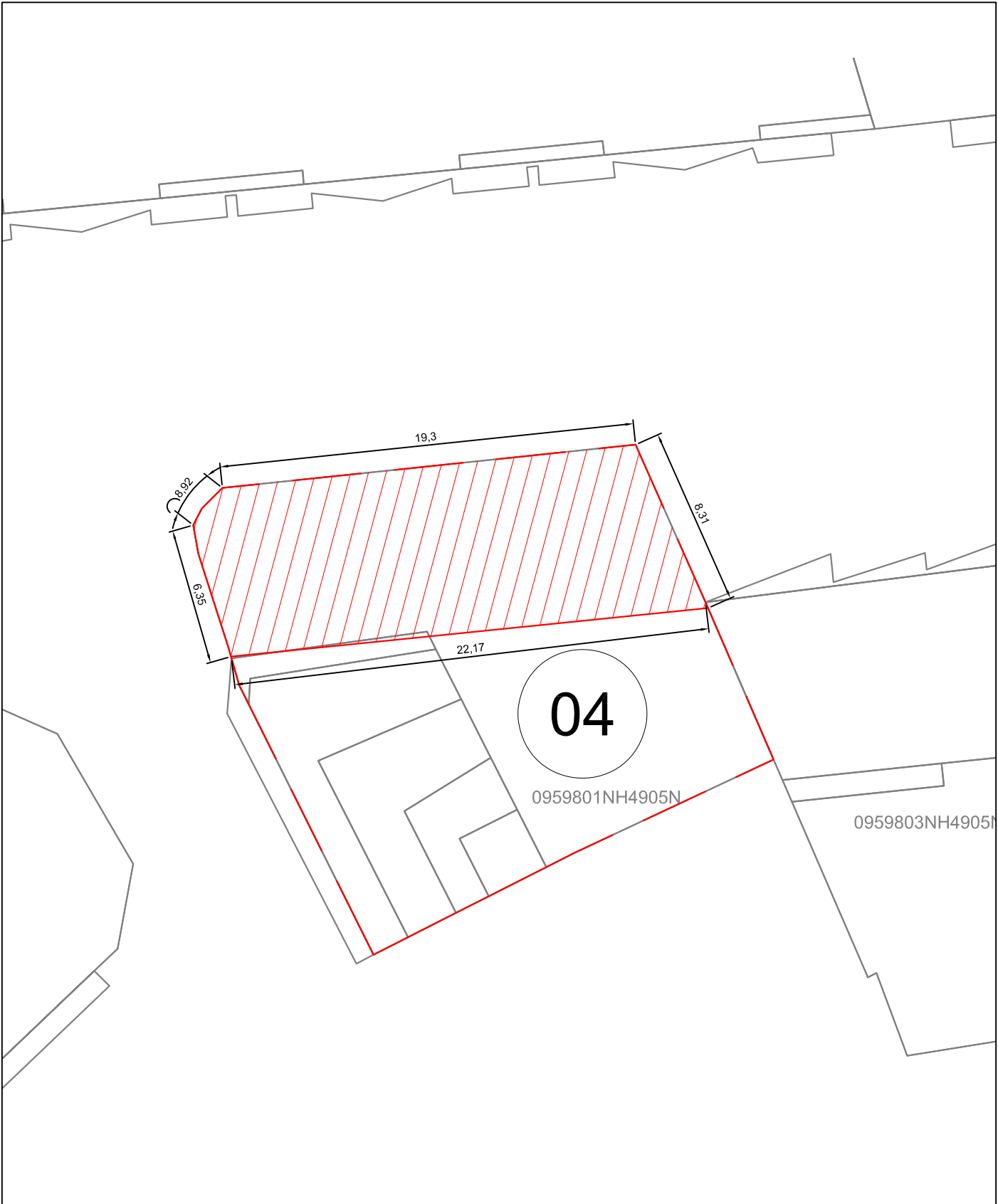
SUP. EXPROPIACION: 852 m²



LEYENDA

	PERIMETRO PARCELA
	SUP. DE EXPROPIACION
	NUMERO PARCELA

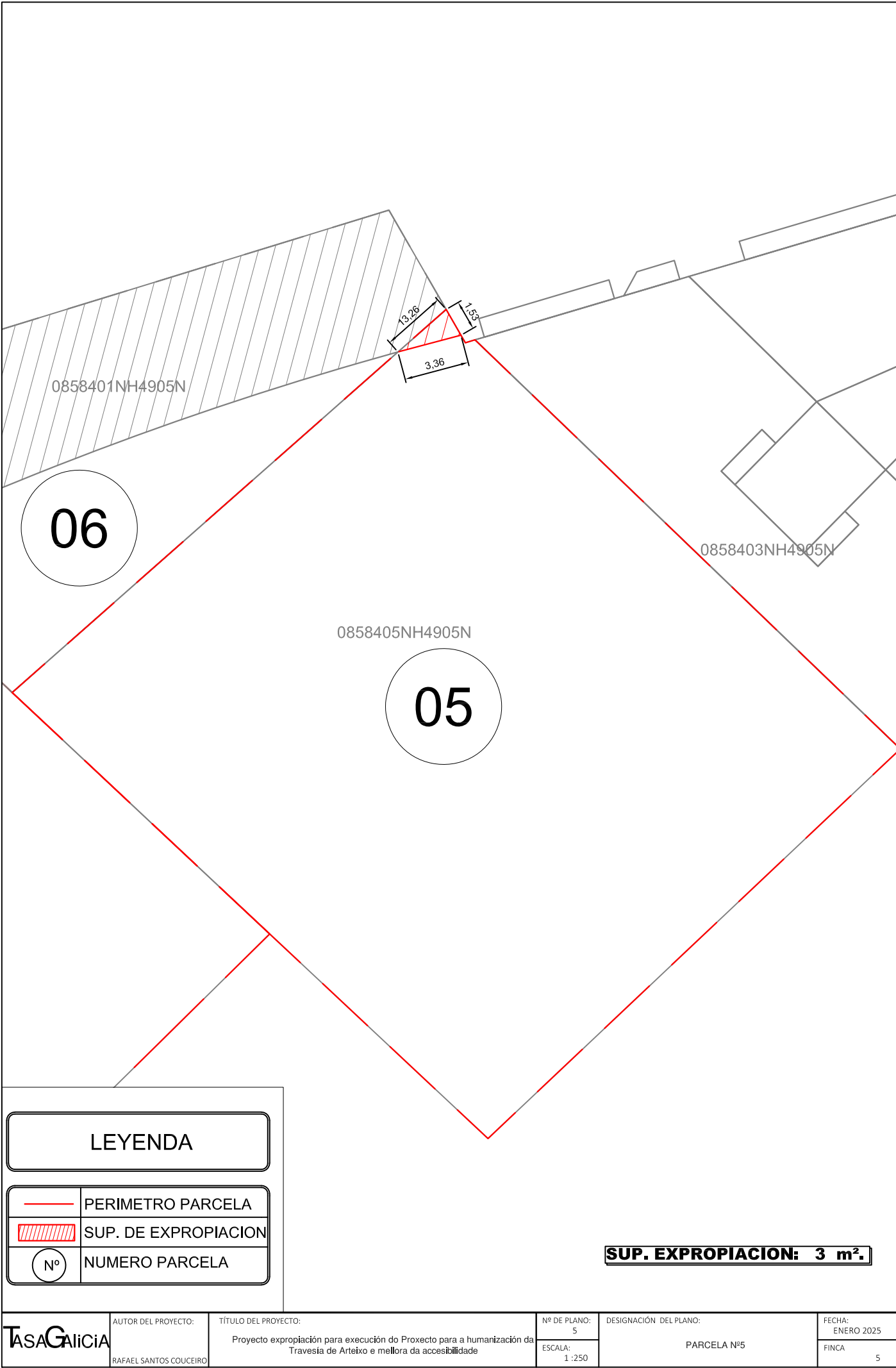
SUP. EXPROPIACION: 198 m².



LEYENDA

	PERIMETRO PARCELA
	SUP. DE EXPROPIACION
	NUMERO PARCELA

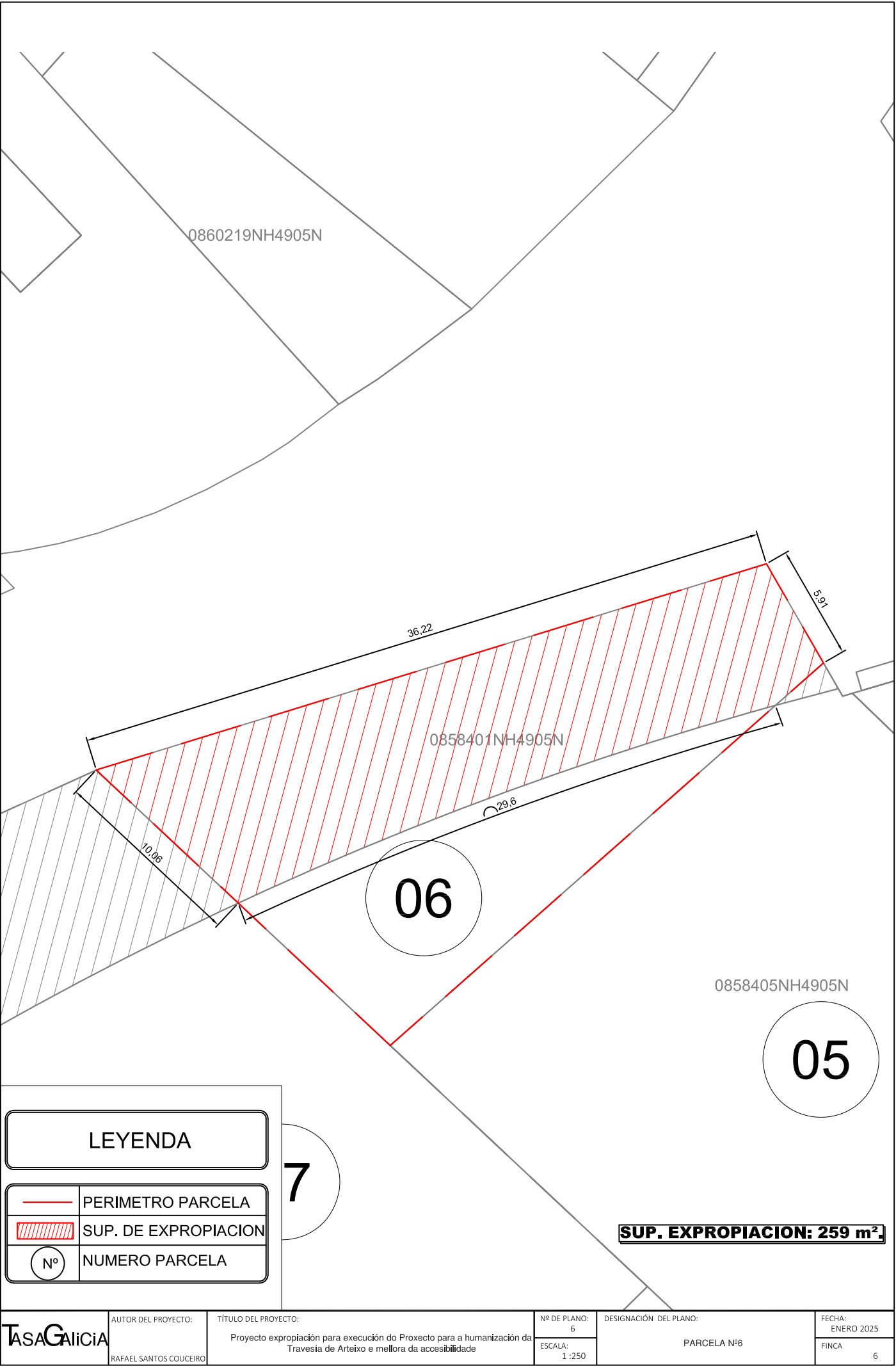
SUP. EXPROPIACION: 170 m².



LEYENDA

	PERIMETRO PARCELA
	SUP. DE EXPROPIACION
	NUMERO PARCELA

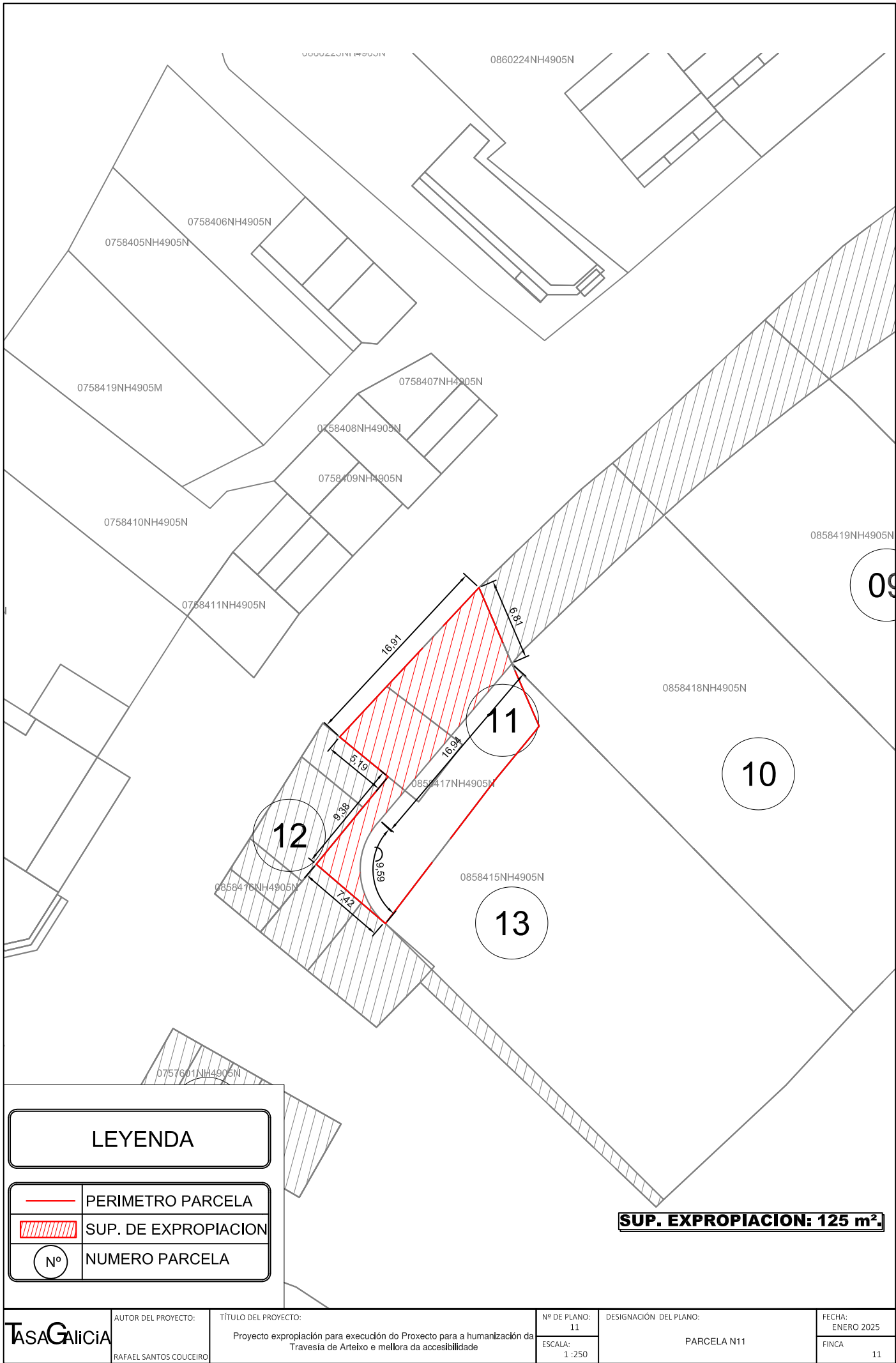
SUP. EXPROPIACION: 3 m².

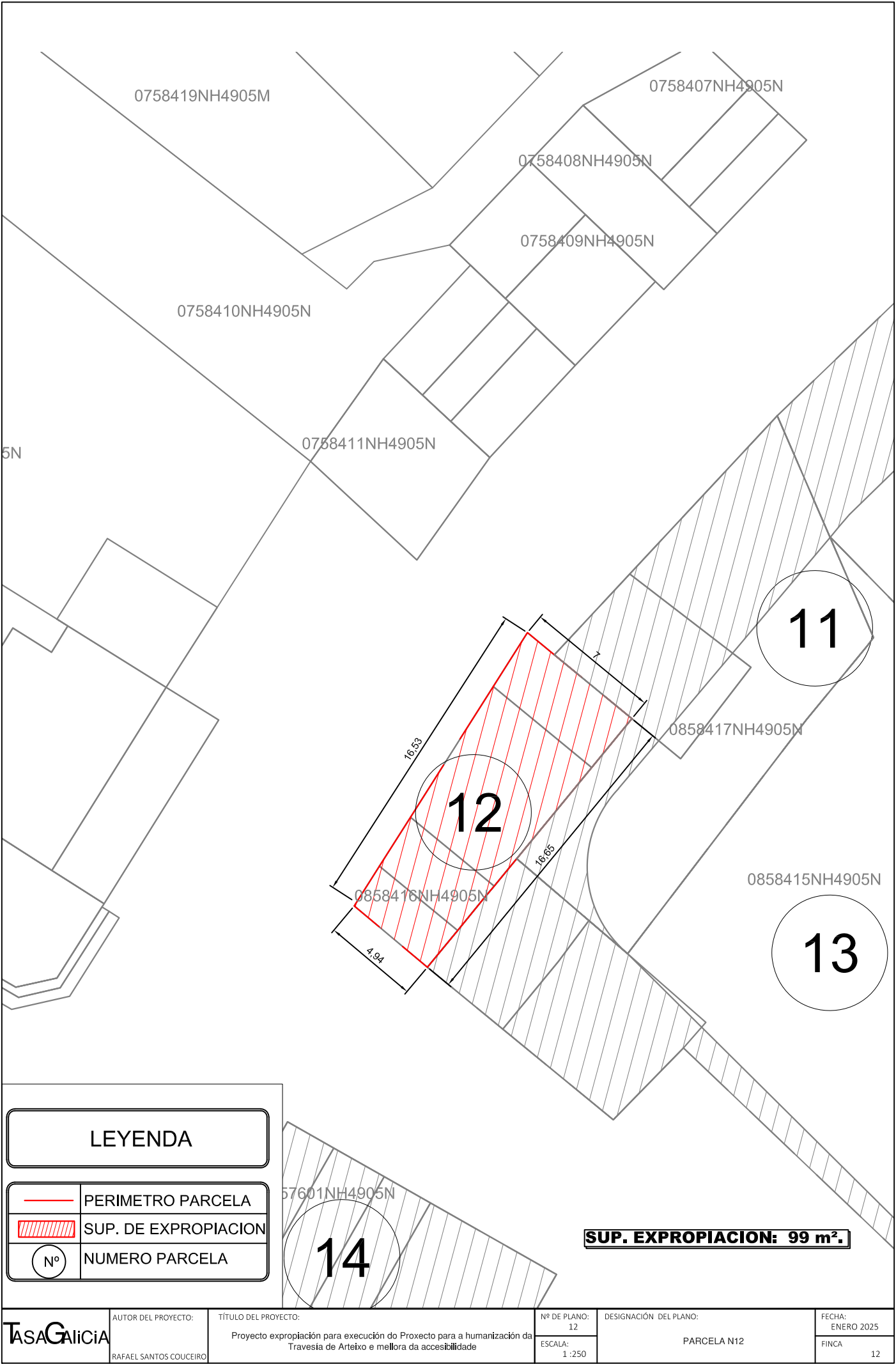


LEYENDA

	PERIMETRO PARCELA
	SUP. DE EXPROPIACION
Nº	NUMERO PARCELA

SUP. EXPROPIACION: 259 m²

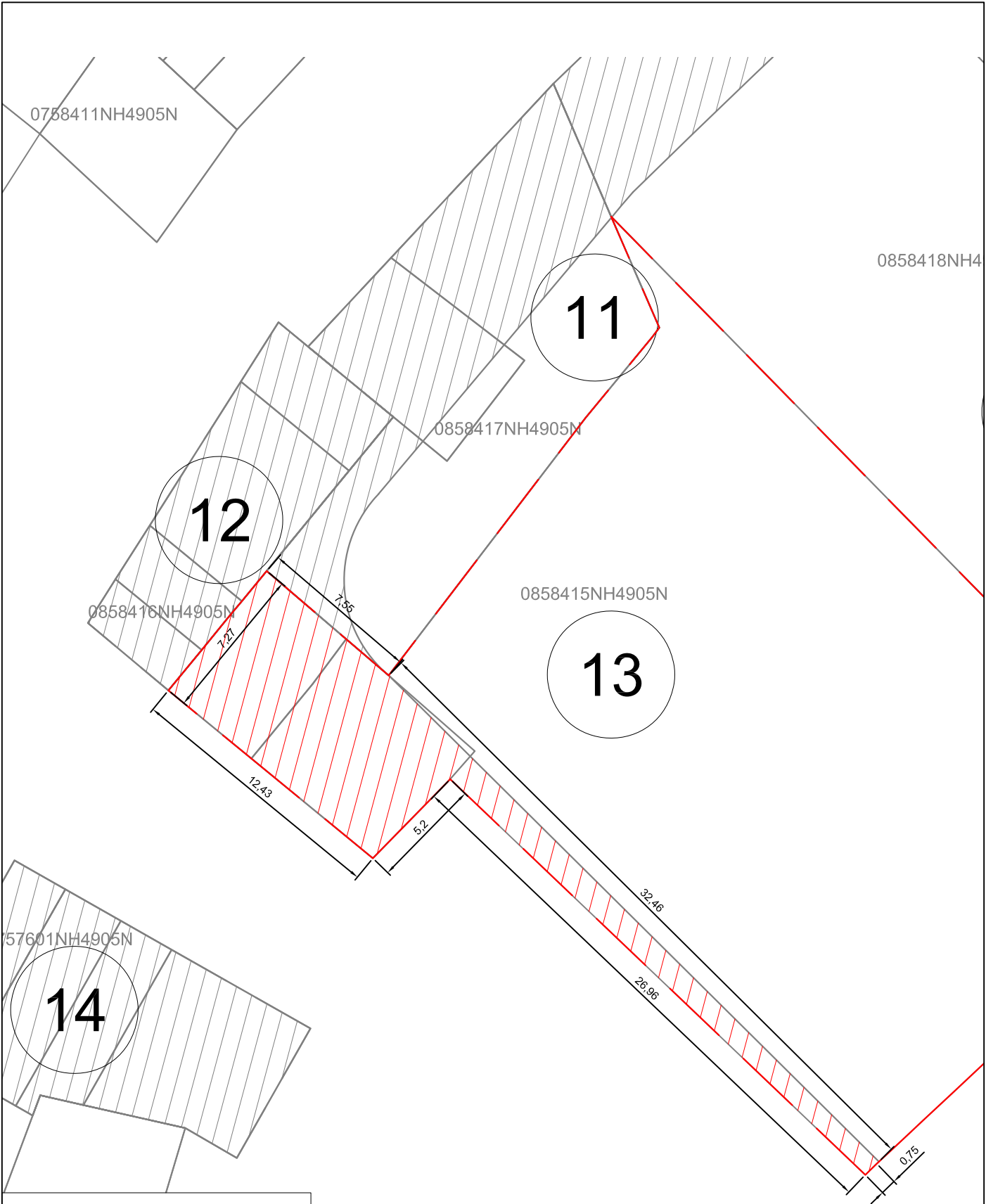




LEYENDA

	PERIMETRO PARCELA
	SUP. DE EXPROPIACION
	NUMERO PARCELA

SUP. EXPROPIACION: 99 m².



LEYENDA

	PERIMETRO PARCELA
	SUP. DE EXPROPIACION
	NUMERO PARCELA

SUP. EXPROPIACION: 121 m².



LEYENDA

	PERIMETRO PARCELA
	SUP. DE EXPROPIACION
	NUMERO PARCELA

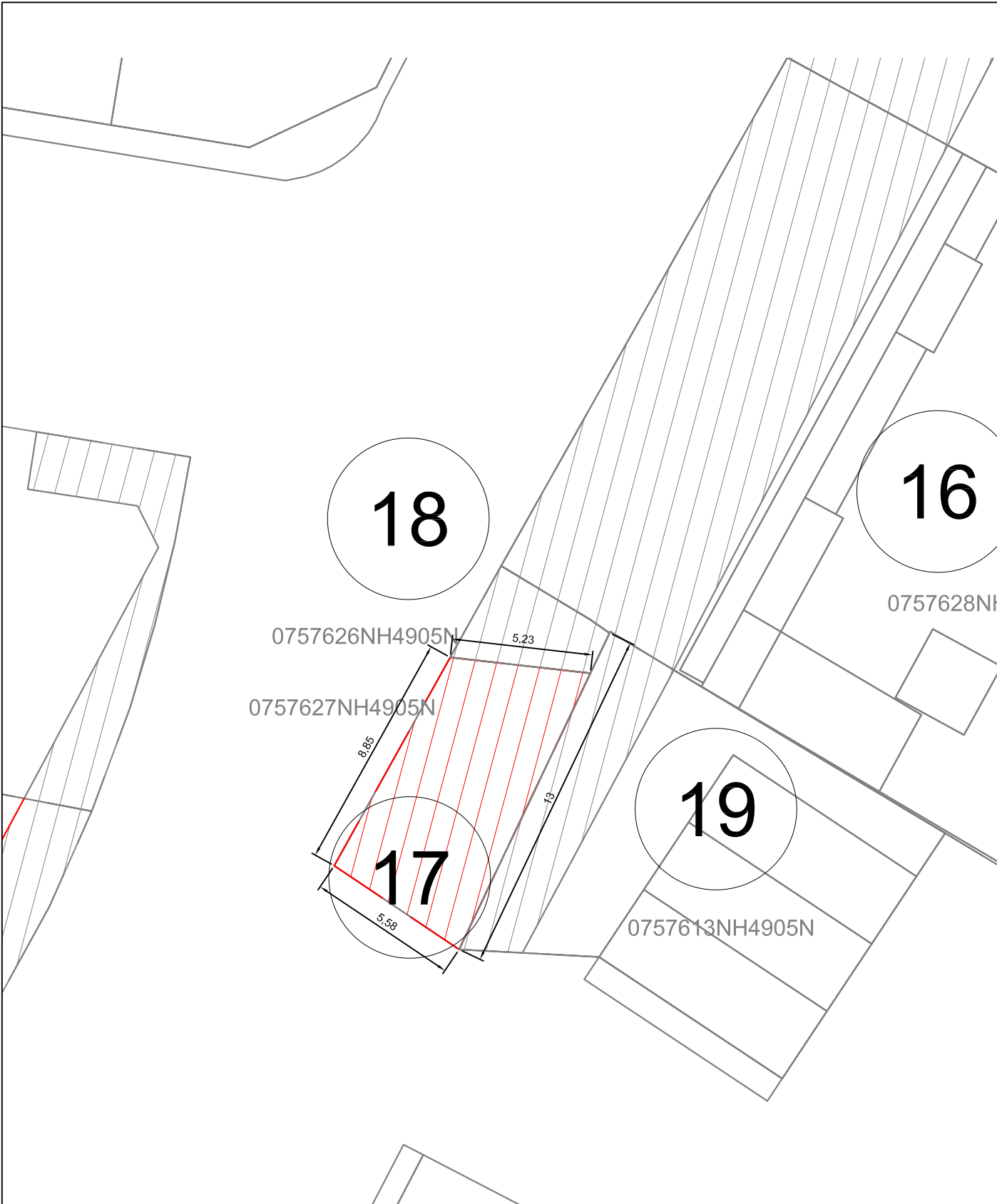
SUP. EXPROPIACION: 138 m²



LEYENDA

	PERIMETRO PARCELA
	SUP. DE EXPROPIACION
	NUMERO PARCELA

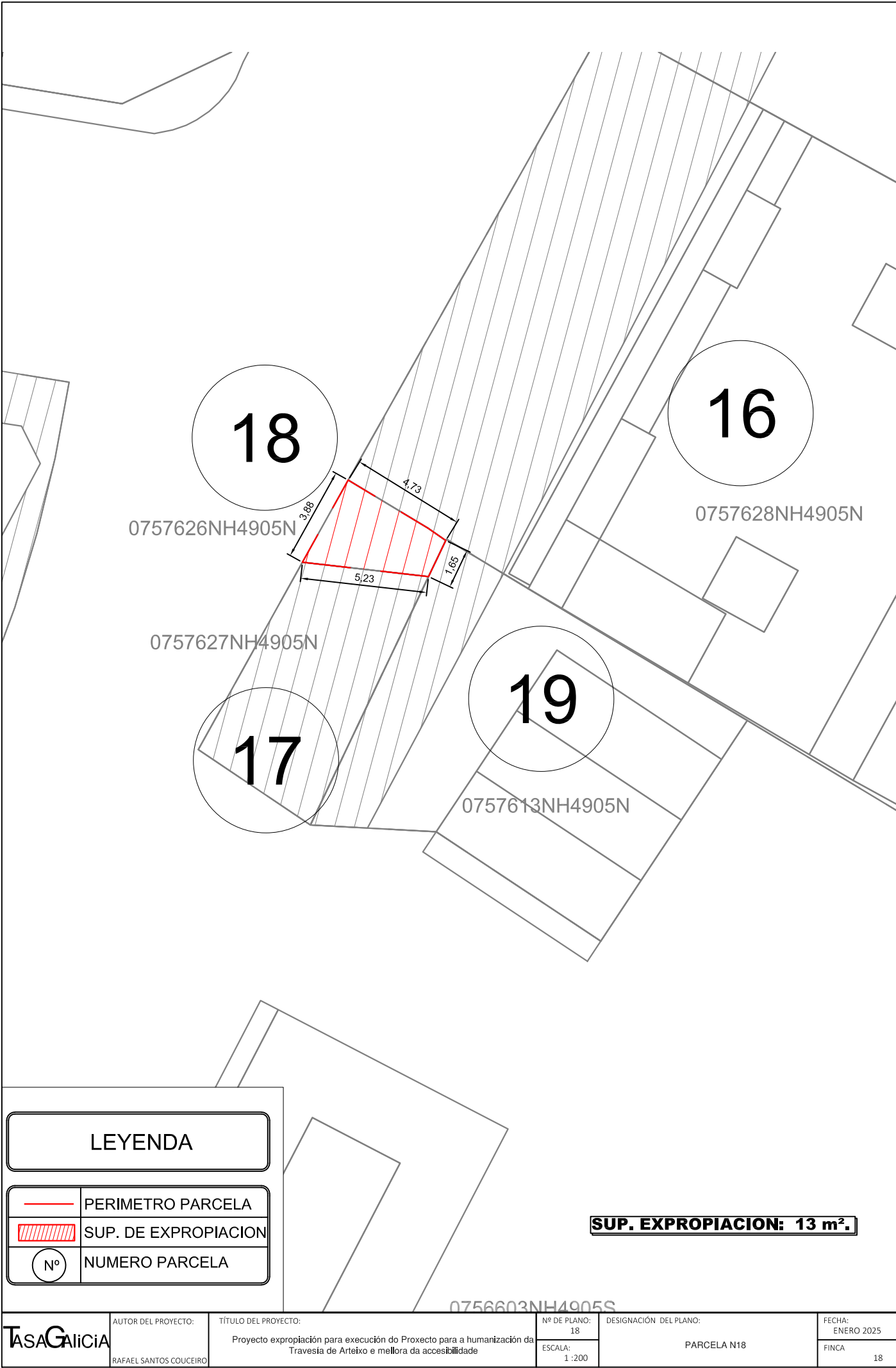
SUP. EXPROPIACION: 103 m²



LEYENDA

	PERIMETRO PARCELA
	SUP. DE EXPROPIACION
	NUMERO PARCELA

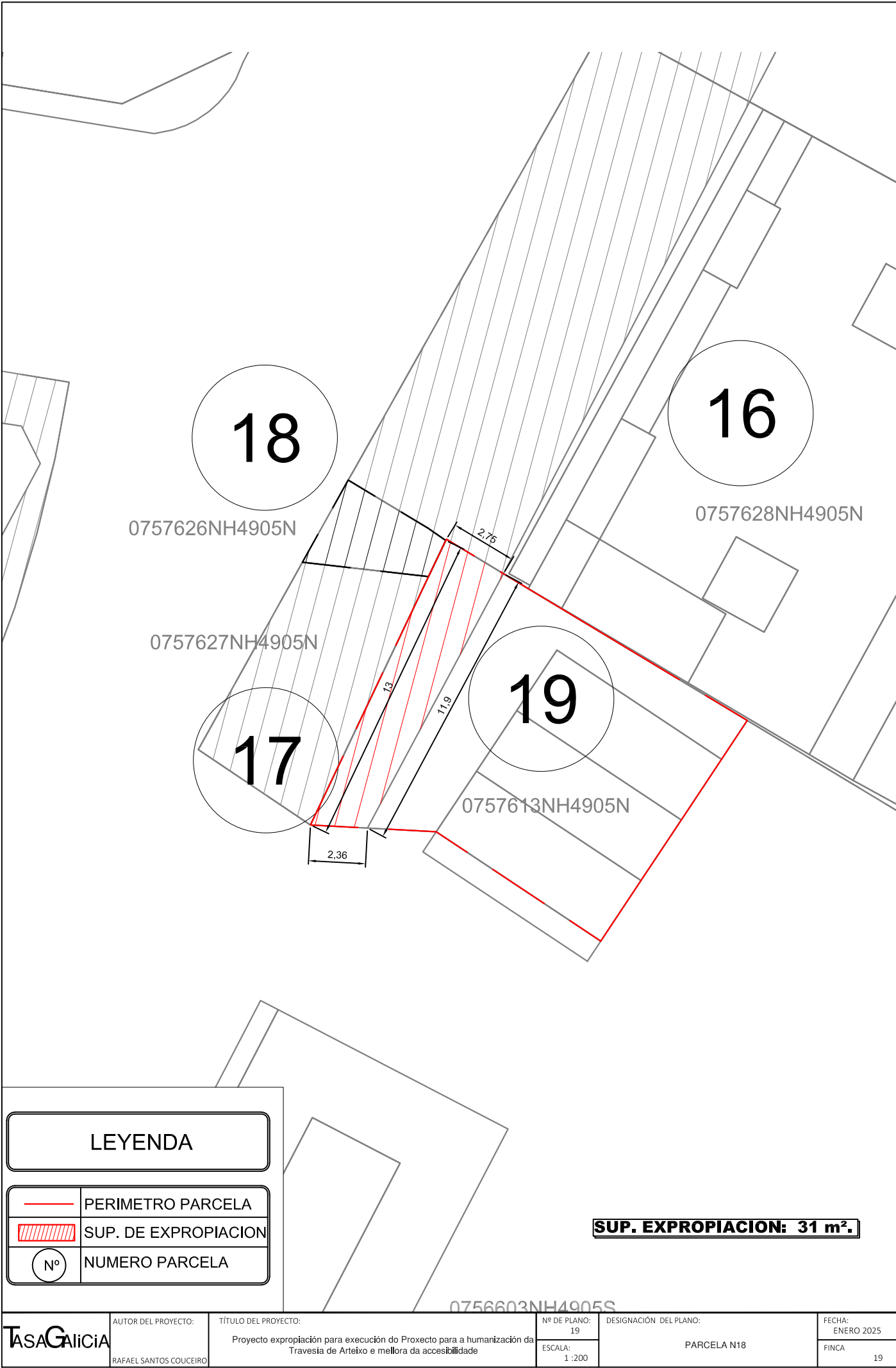
SUP. EXPROPIACION: 53 m².



LEYENDA

	PERIMETRO PARCELA
	SUP. DE EXPROPIACION
	NUMERO PARCELA

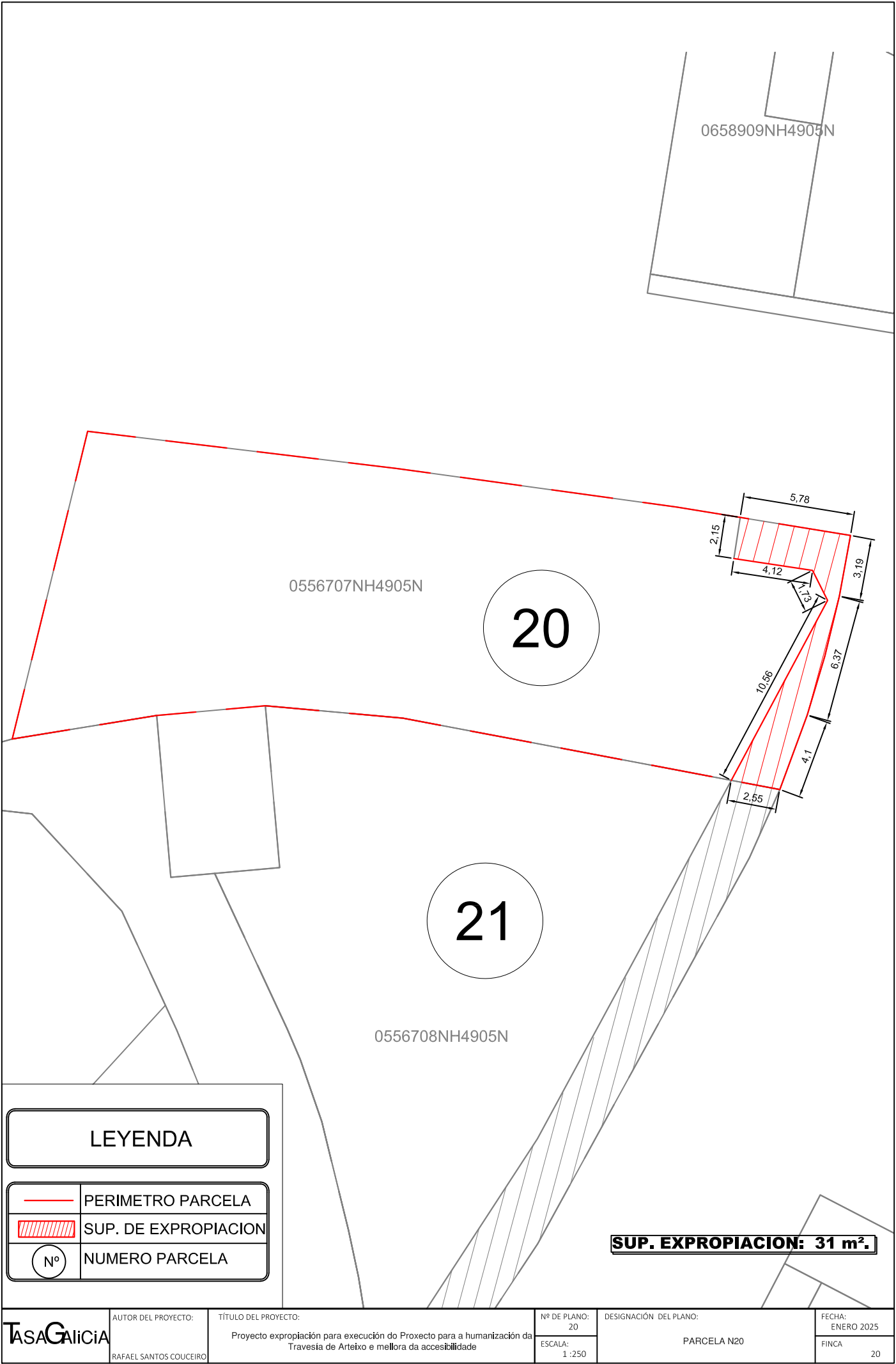
SUP. EXPROPIACION: 13 m².



LEYENDA

	PERIMETRO PARCELA
	SUP. DE EXPROPIACION
	NUMERO PARCELA

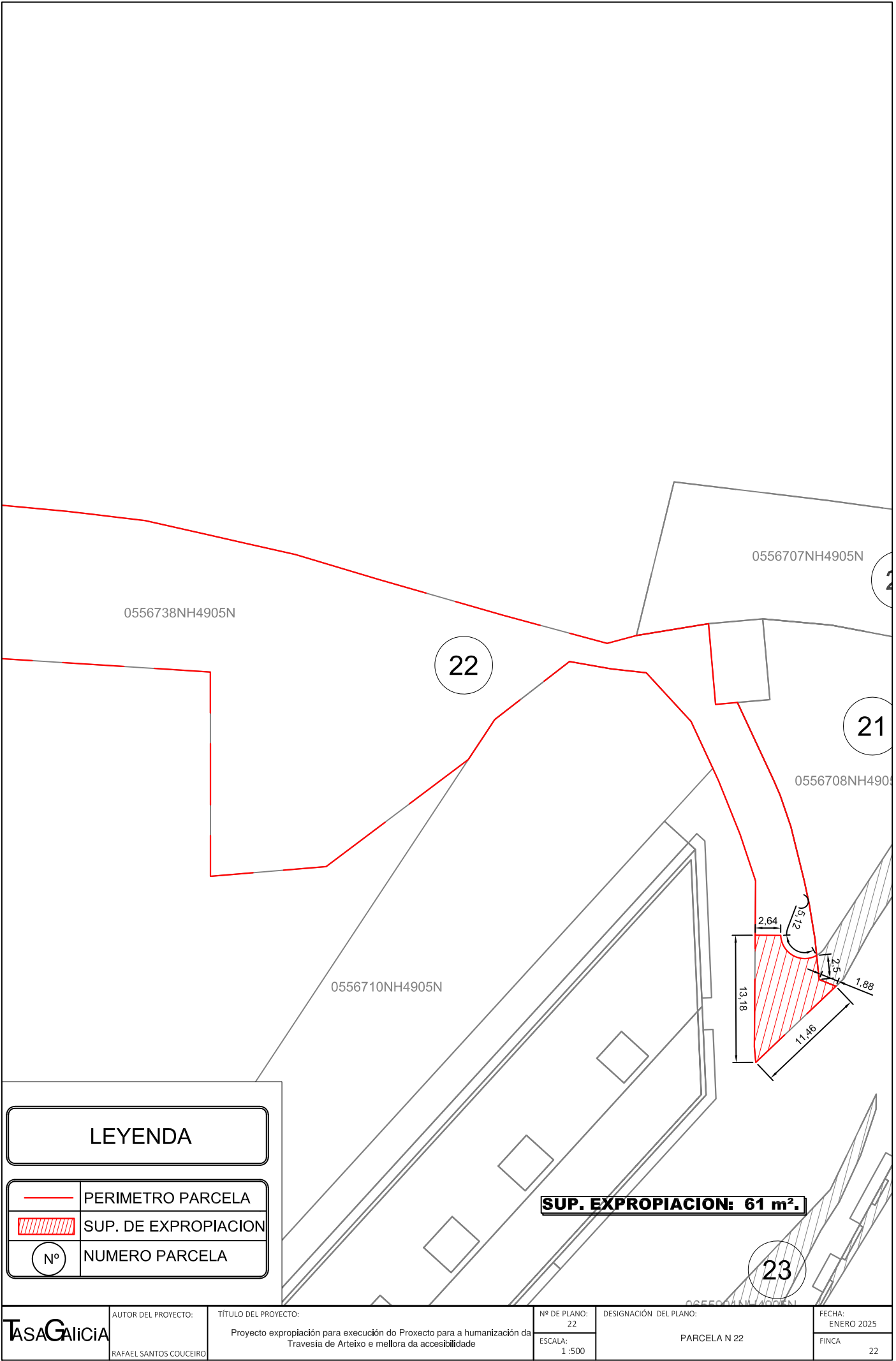
SUP. EXPROPIACION: 31 m².



LEYENDA

	PERIMETRO PARCELA
	SUP. DE EXPROPIACION
	NUMERO PARCELA

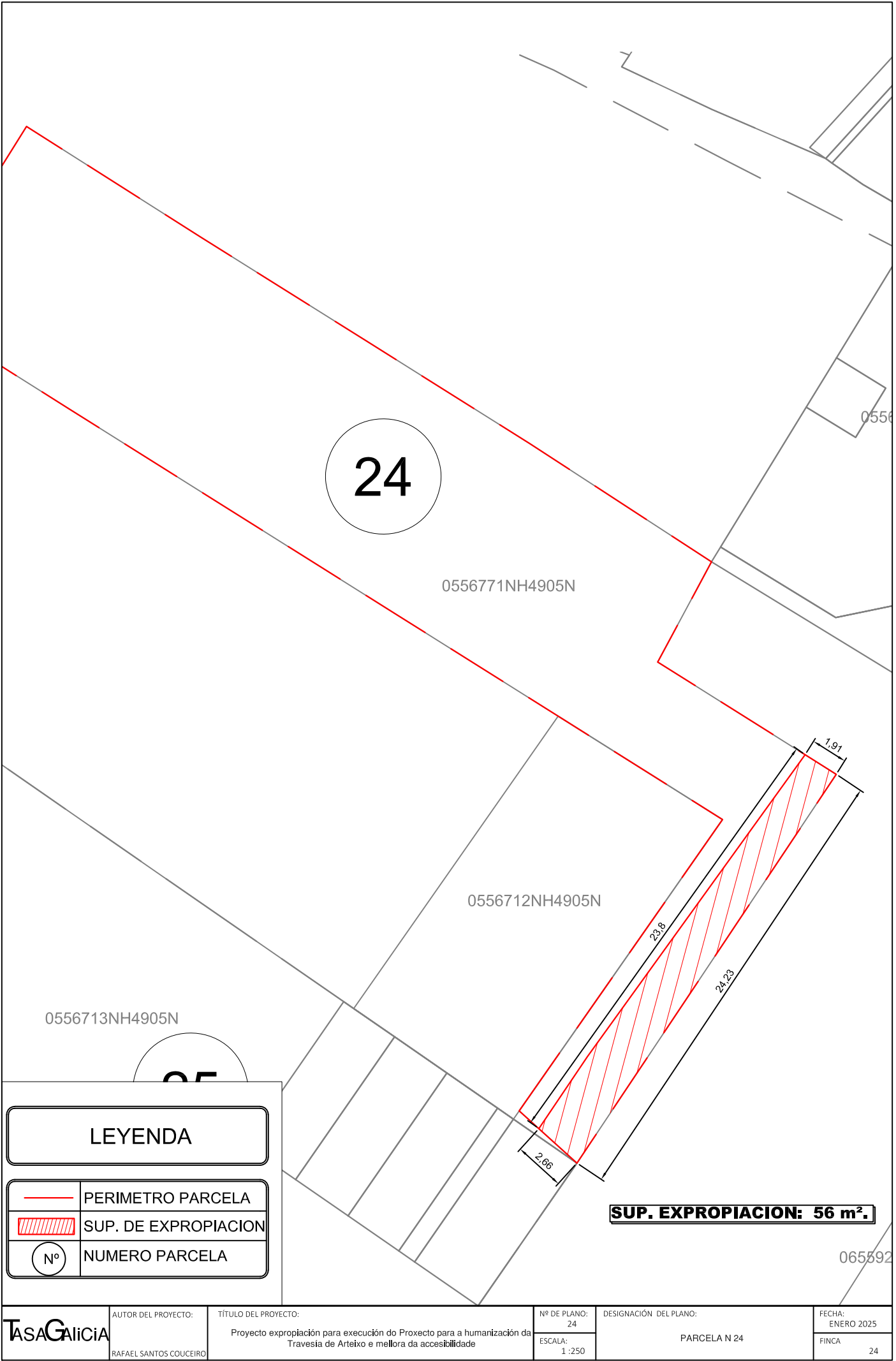
SUP. EXPROPIACION: 31 m².



LEYENDA

	PERIMETRO PARCELA
	SUP. DE EXPROPIACION
	NUMERO PARCELA

SUP. EXPROPIACION: 61 m².



24

0556771NH4

0556712N

0556713NH4905N

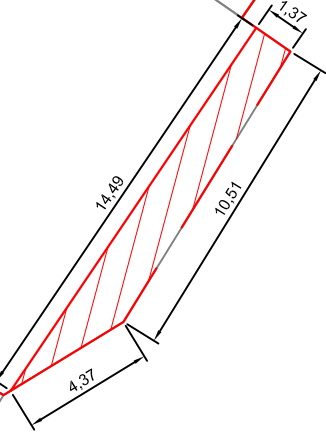
25

0556715NH4905N

0556714NH44905

LEYENDA

	PERIMETRO PARCELA
	SUP. DE EXPROPIACION
	NUMERO PARCELA



SUP. EXPROPIACION: 20 m².

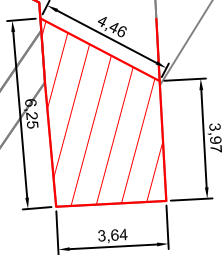
25

0556713NH4905N

0556715NH4905N

26

0556714NH44905



SUP. EXPROPIACION: 19 m².

LEYENDA

	PERIMETRO PARCELA
	SUP. DE EXPROPIACION
	NUMERO PARCELA

27

0556718NH4905N

28

0556719NH4905N

0556720NH4905N

0556775NH4905N

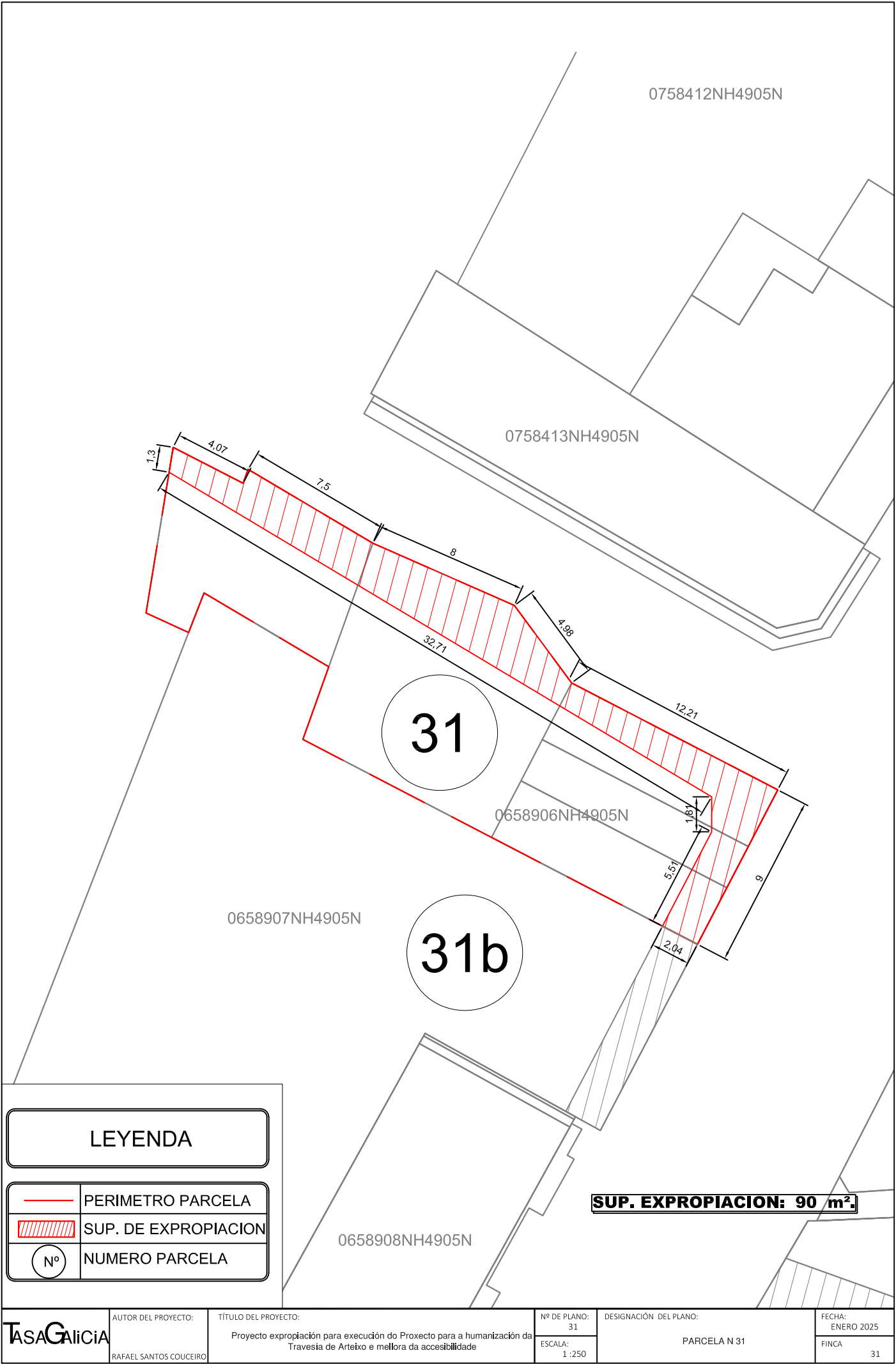
0453701NH4

0453742NH4905S

LEYENDA

	PERIMETRO PARCELA
	SUP. DE EXPROPIACION
	NUMERO PARCELA

SUP. EXPROPIACION: 55 m².



LEYENDA

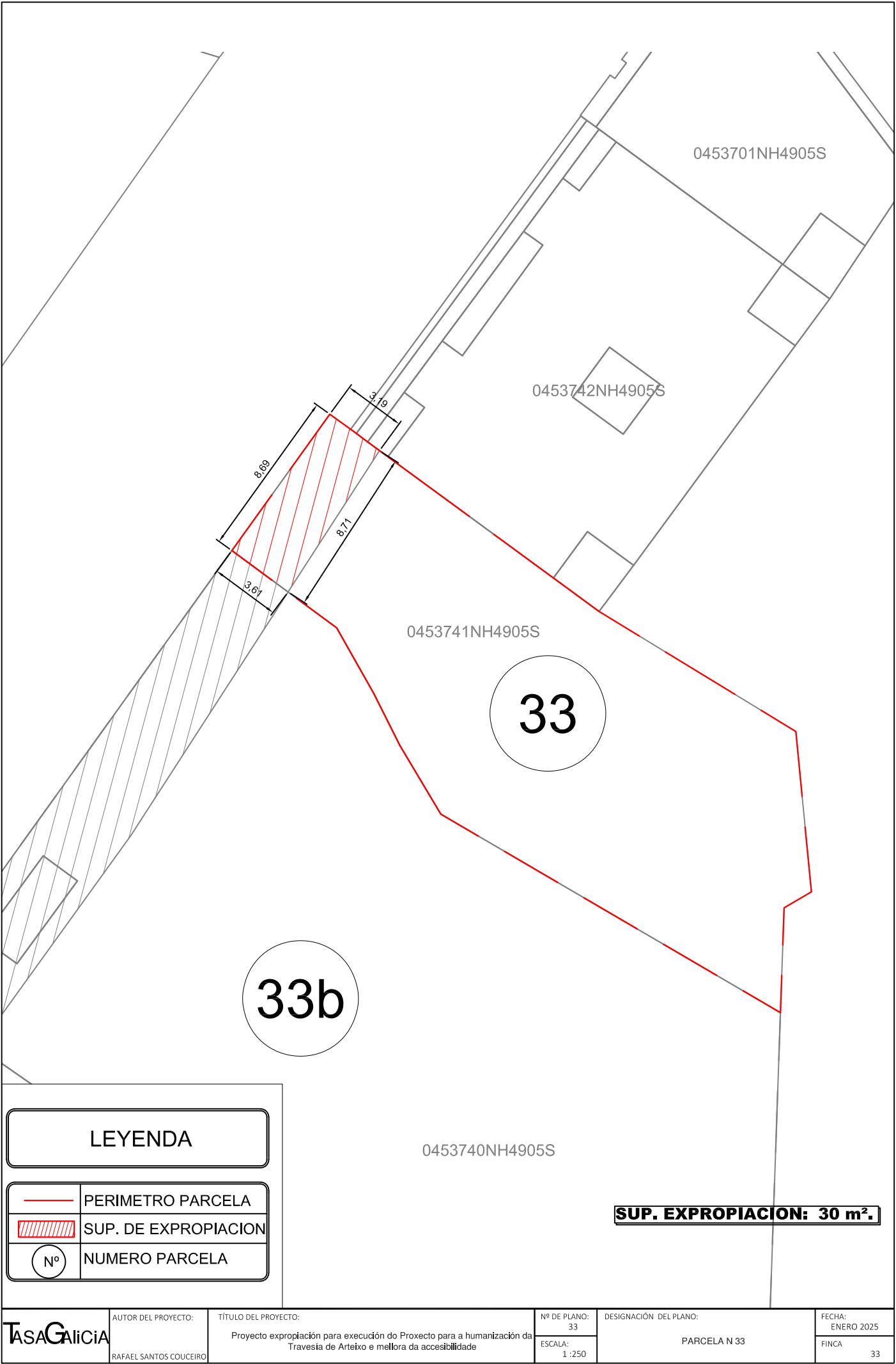
	PERIMETRO PARCELA
	SUP. DE EXPROPIACION
	NUMERO PARCELA



LEYENDA

	PERIMETRO PARCELA
	SUP. DE EXPROPIACION
	NUMERO PARCELA

SUP. EXPROPIACION: 22 m².



LEYENDA

	PERIMETRO PARCELA
	SUP. DE EXPROPIACION
	NUMERO PARCELA

