

ASUNTO: EXPROPIACIÓN PARA A EXECUCIÓN DO PROXECTO PARA
"REGULARIZACIÓN VIARIA EN REPÚBLICA DO SALVADOR, RÚA
NICARAGUA, RÚA REPÚBLICA DE CUBA, RÚA HONDURAS, RÚA
COSTA RICA Y RÚA CIDADE DE MONTEVIDEO"

REFERENCIA: ART005/25

SITUACION: REPÚBLICA DO SALVADOR, RÚA NICARAGUA, RÚA REPÚBLICA DE
CUBA, RÚA HONDURAS, RÚA COSTA RICA Y RÚA CIDADE DE
MONTEVIDEO

PETICIONARIO: Concello de Arteixo

INDICE

MEMORIA.....	3
RELACIÓN DE BENS E DEREITOS AFECTADOS.....	3
INFORME XUSTIFICATIVO DE PREZOS	4
DOCUMENTACIÓN ANEXA	13

MEMORIA

1. OBXECTO

O presente proxecto é complementario do proxecto de obras denominado "EXPROPIACIÓN PARA A EXECUCIÓN DO PROXECTO PARA REGULARIZACIÓN VIARIA EN REPÚBLICA DO SALVADOR, RÚA NICARAGUA, RÚA REPÚBLICA DE CUBA, RÚA HONDURAS, RÚA COSTA RICA Y RÚA CIDADE DE MONTEVIDEO", coa finalidade de pór a disposición do Concello os terreos necesarios para a execución do mesmo.

2. EMPRAZAMENTO

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	9850401NH3995S0001QK	172,00	20,00
2	9850402NH3995S0001PK	219,00	7,00
3	9850429NH3995S0001GK	91,00	1,00
4	9850424NH3995S0001HK	618,00	65,00
5	9850423NH3995S0001UK	610,00	37,00
6	9751105NH3995S0001GK	76	1,00
7	9751106NH3995S0001QK	133	5,00
8	9751107NH3995S0001PK	138	13,00
9	9750903NH3995S0001QK	163,00	11,00

A superficie total afectada é de **160 m²**.

A relación de propietarios é a seguinte:

Nº	Ref. Catastral	Titularidade
1	9850401NH3995S0001QK	PAN CAMPOS JOSE [HEREDEROS DE]
2	9850402NH3995S0001PK	PAN CAMPOS JOSE [HEREDEROS DE]
3	9850429NH3995S0001GK	PAN CAMPOS JOSE [HEREDEROS DE]
4	9850424NH3995S0001HK	IGLESIAS MARTINEZ FERNANDO
5	9850423NH3995S0001UK	IGLESIAS RODRIGUEZ MARIA JUANA
6	9751105NH3995S0001GK	DESCOÑECIDO

7	9751106NH3995S0001QK	IGLESIAS VAZQUEZ MARIA DEL CARMEN, IGLESIAS VAZQUEZ ANTONIO ARSENIO, IGLESIAS VAZQUEZ ARSENIO e IGLESIAS VAZQUEZ PABLO JENARO
8	9751107NH3995S0001PK	IGLESIAS VAZQUEZ MARIA DEL CARMEN, IGLESIAS VAZQUEZ ANTONIO ARSENIO, IGLESIAS VAZQUEZ ARSENIO e IGLESIAS VAZQUEZ PABLO JENARO
9	9750903NH3995S0001QK	SUAREZ SANTOS VANESA MARIA e SANTOS PENA MARIA MILAGROS

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

Nº	Ref. Catastral	Clasificación Urbanística
1	9850401NH3995S0001QK	SUELO URBANO EO
2	9850402NH3995S0001PK	SUELO URBANO EO
3	9850429NH3995S0001GK	SUELO URBANO EO
4	9850424NH3995S0001HK	SUELO URBANO URME-1
5	9850423NH3995S0001UK	SUELO URBANO URME-1
6	9751105NH3995S0001GK	SUELO URBANO URME-1
7	9751106NH3995S0001QK	SUELO URBANO URME-1
8	9751107NH3995S0001PK	SUELO URBANO URME-1
9	9750903NH3995S0001QK	SUELO URBANO URME-1

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.

Polo tanto todas elas terán a consideración de solo de núcleo rural, a excepción de tres parcelas rústicas, aos efectos do RDL 7/2015 e do RD 1492/2011.

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:

1) SUELO URBANO EO

CONDICIÓNS DE EDIFICACIÓN

A). En solo urbano, para toda clase de equipamentos rexirá o tipo de ordenación da zona onde se sitúa o equipamento, e manterán condicións de composición urbanística acorde coa mesma, procurando respetar e manter as aliñacións da súa mazá e colindantes. Sen embargo, adaptaranse ás condicións de edificación, estándares e programas correspondentes a súa lexislación específica.

Cando pola forma da edificación resulten espazos libres interiores de amplitude suficiente, terán que axardinarse e dotarse de arboredo.

B). As parcelas calificadas para uso de equipamentos públicos polos plan parciais terán con carácter xeral as seguintes condicións de edificación:

- B.1). Tipo de edificación: illada
- B.2). Altura máxima: 12 metros.
- B.3). Ocupación máxima na planta baixa: 60%
- B.4). Edificabilidade neta: 1 m/m.

2) SOLO URBANO RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANEIRAS (URME1)

EDIFICABILIDADE

Se establece o límite de profundidade máxima de construción en 16,00 m.

GRADUACION ALTURAS

1 B+3+BC

Non obstante, e tal e como temos indicado, estamos **diante dun Sistema local**, na zona de cesión obrigatoria e gratuíta, polo que terá esta consideración.

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

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Sendo:

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

Vv = Valor en venta do metro cadrado de edificación do uso considerado do produto inmobiliario acabado, calculado sobre a base dun estudio 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 inmovble.

Para o valor en venda considéranse as seguintes referencias.

- Estudo de mercado na zona: 1.297,65 €/m². Este valor medio, para vivenda plurifamiliar 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. En todo caso, óptase por establecer a media dos valores publicados polo Ministerio.

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 inmovbles 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 780 €/m².

A edificabilidade para cada Ordenanza indícase a continuación:

ORDENANZA	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDADE
URME 1	B+3+BC	4,5 m ² /m ² tipo
EO	Máx. 12 m	1 m/m ²

Tratando o solo como un sistema local, 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 REPERCUSION
URME 1	4,5 m ² /m ²	70,74,-€/m ²
EO	SBR (1,00 m ² /m ²)	20,92,-€/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 solo de licenza directa, non se consideran na súa totalidade, mais sí no que con este proxecto se realizan.

Taxa libre de risco: -0,35%

Prima de risco: 0,08%

$$V_{So} = 81,5 - 10 \times (1 + (-0,0035) + 0,08) = 70,74 \text{ €/m}^2.$$

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

VM : Valor de mercado. 1.151,43,- €/m²

K : 1,40

V_c : 780,00,-€/m²

Custos de urbanización: 10,-€/m²

Custos de construción: 780,00€/m²

Deste xeito obtemos un VRS de 81,50 €/m²

Así, o valor do solo ascende a:

O valor do solo urbanizado obtido é de 70,74€/m².

En todo caso, por ser valores moi similares, óptase polo método residual do solo, considerando que non se afecta á edificabilidade, e como sistema local co que se obtivo un valor de 70,74,-€/m².

Cálculo residual

Vivenda	Cc (€/m2)	780,00	Urbanización	
			S (€/m2)	81,50
Garaxes	Cc (€/m2)	0,00		
	22 m2 / 100 m2 vivenda	0,22		
			(€/m2)	10,00
Conxunto	Cc (€/m2)	780,00		
	K	1,40		
	VRS (€/m2)	42,45		
	Edificabilidade (m2/m2)	1,92		
	Parcela mínima (m2)	100		
	VS (€/m2)	81,50		
			So (€/m2)	70,74

Se o cálculo o realizamos para o solo dotacional, e pensando nun aproveitamento lucrativo, cun custo de construción e de mercado igual, coa única diferenza do custo de construción, obtemos os seguintes datos:

Cálculo residual

Vivenda	Cc (€/m2)	780,00
Garaxes	Cc (€/m2)	0,00
	22 m2 / 100 m2 vivenda	0,22
Conxunto	Cc (€/m2)	780,00
	K	1,40
	VRS (€/m2)	42,45
	Edificabilidade (m2/m2)	1,00
	Parcela mínima (m2)	100
	VS (€/m2)	42,45

Gastos urbanización

Valor do solo	VS (€/m2)	42,45
Custo urbanización	G (€/m2)	20,00
Coef. financeiros	TLR	-0,35%
	PR	8,00%
Valor solo urbanizado	VSo (€/m2)	20,92

Este cálculo realizouse deste xeito debido á inexistencia de dado de mercado algún nos últimos anos para esta tipoloxía. As actuacións realizadas coñecidas son de promoción pública.

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

Comparabeis Vivendas

Prezo medio vivendas	105.714,29 €
Vv (€/m2)	1.297,65
Estadística Fomento Vv (€/m2)	1.005,20
Vv medio (€/m2)	1.151,43

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	9850401NH3995S0001QK	172,00	20,00	20,92 €	418,40 €
2	9850402NH3995S0001PK	219,00	7,00	20,92 €	146,44 €
3	9850429NH3995S0001GK	91,00	1,00	20,92 €	20,92 €
4	9850424NH3995S0001HK	618,00	65,00	70,74 €	4.598,10 €
5	9850423NH3995S0001UK	610,00	37,00	70,74 €	2.617,38 €
6	9751105NH3995S0001GK	76	1,00	70,74 €	70,74 €
7	9751106NH3995S0001QK	133	5,00	70,74 €	353,70 €
8	9751107NH3995S0001PK	138	13,00	70,74 €	919,62 €
9	9750903NH3995S0001QK	163,00	11,00	70,74 €	778,14 €
Total:			160,00		9.923,44 €

Ascende o total dos bens valorados á cantidade de **[NOVE MIL NOVECIENTOS VINTE E TRES EUROS CON COARENTA E CATRO CÉNTIMOS (9.923,44,-€)]**

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	9850401NH3995S0001QK	20,00	70,74 €	1.414,80 €	70,74 €	1.485,54 €
2	9850402NH3995S0001PK	7,00	70,74 €	495,18 €	24,76 €	519,94 €
3	9850429NH3995S0001GK	1,00	70,74 €	70,74 €	3,54 €	74,28 €
4	9850424NH3995S0001HK	65,00	70,74 €	4.598,10 €	229,91 €	4.828,01 €
5	9850423NH3995S0001UK	37,00	70,74 €	2.617,38 €	130,87 €	2.748,25 €
6	9751105NH3995S0001GK	1,00	70,74 €	70,74 €	3,54 €	74,28 €
7	9751106NH3995S0001QK	5,00	70,74 €	353,70 €	17,69 €	371,39 €
8	9751107NH3995S0001PK	13,00	70,74 €	919,62 €	45,98 €	965,60 €
9	9750903NH3995S0001QK	11,00	70,74 €	778,14 €	38,91 €	817,05 €
Total:		160,00		9.923,44 €	496,19 €	10.419,63€

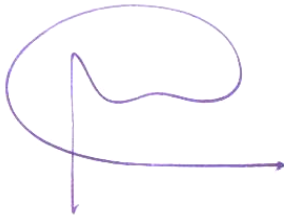
Ascende o total expropiado á cantidade de **[DEZ MIL CATROCIENTOS DEZANOVE EUROS CON SESENTA E TRES CÉNTIMOS (10.419,63,-€)]**

VALORACIÓN DOUTROS BENS.

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

Arteixo, a 20 de xuño de 2025

O Perito da Administración
Rafael Santos Couceiro



Enxeñeiro Agrónomo , col. nº 583 COIAG

Miguel Ángel Abad Blanco

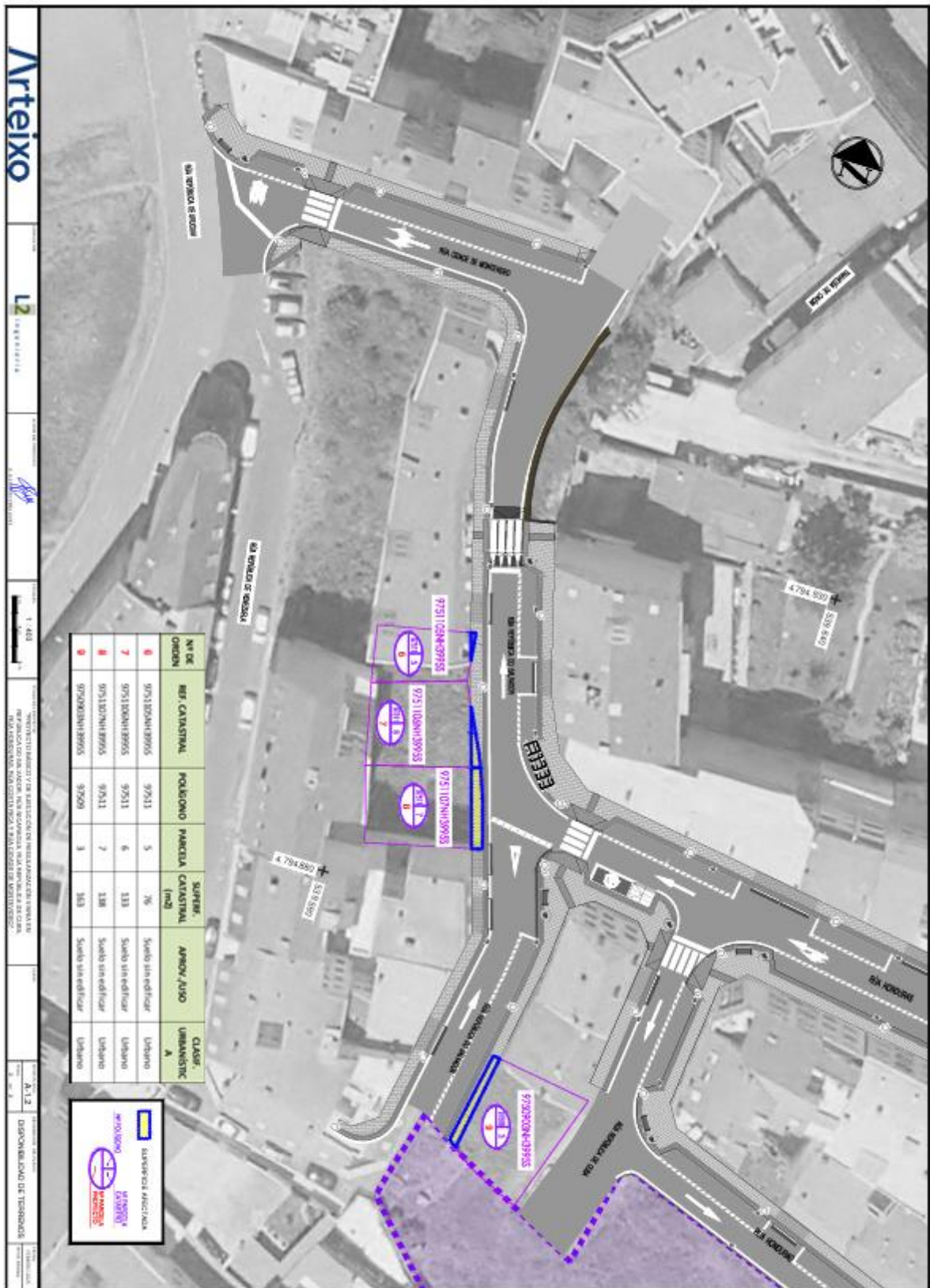


Arquitecto , col. nº 1.877 COAG

DOCUMENTACIÓN ANEXA

Plano urbanístico:





CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9850402NH3995S0001PK

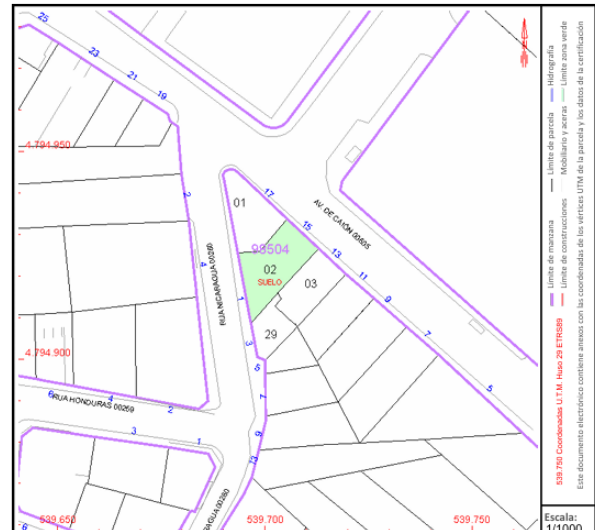
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR CAION 15 Suelo
15142 ARTEIXO (A CORUÑA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 219 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9850401NH3995S0001QK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR CAION 17 Suelo
15142 ARTEIXO (A CORUÑA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 172 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9850424NH3995S0001HK

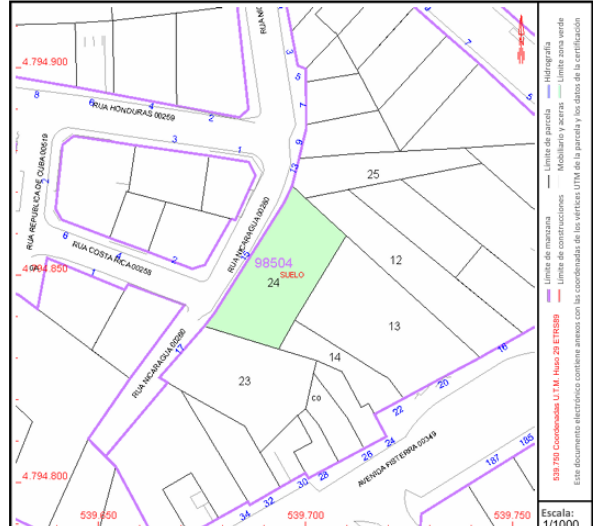
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
RU NICARAGUA 15 Suelo
15142 ARTEIXO [A CORUÑA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 618 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9850429NH3995S0001GK

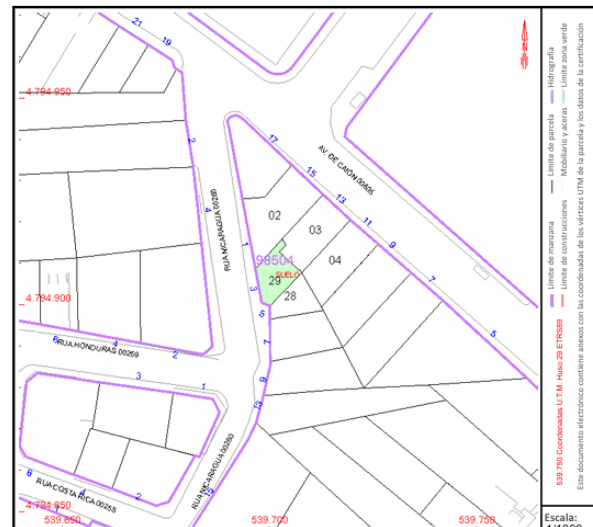
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
RU NICARAGUA 3 Suelo
15142 ARTEIXO [A CORUÑA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 91 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9751105NH3995S0001GK

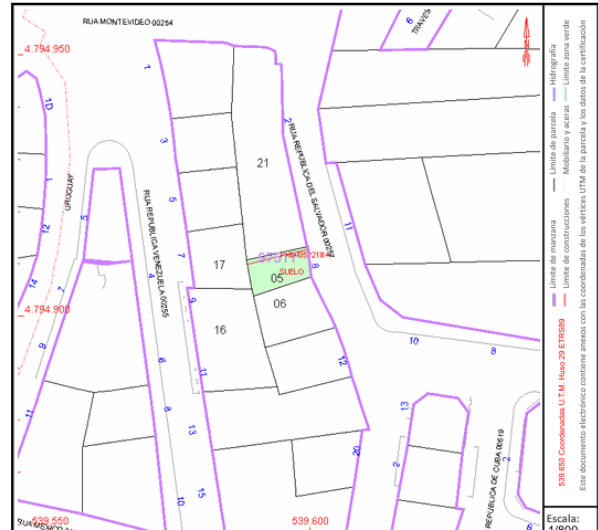
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
RU REPUBLICA SALVADOR 8 Suelo
15142 ARTEIXO (A CORUÑA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 76 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9850423NH3995S0001UK

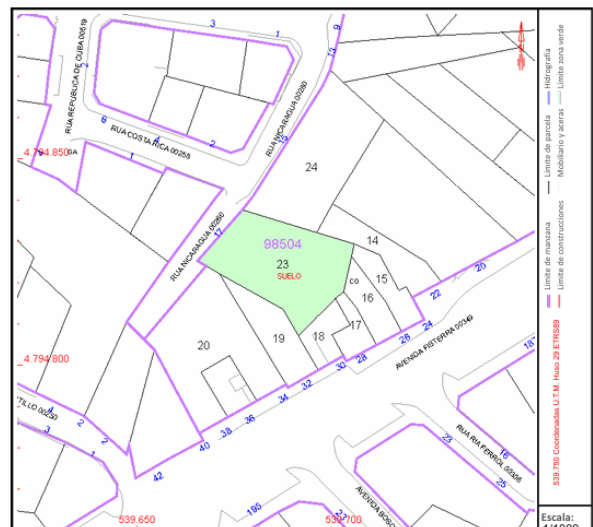
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
RU NICARAGUA 17 Suelo
15142 ARTEIXO (A CORUÑA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 610 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: ARTEIXO
Código registral único: 1502700122219

Fecha coordinación: 24/11/2021

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9751107NH3995S0001PK

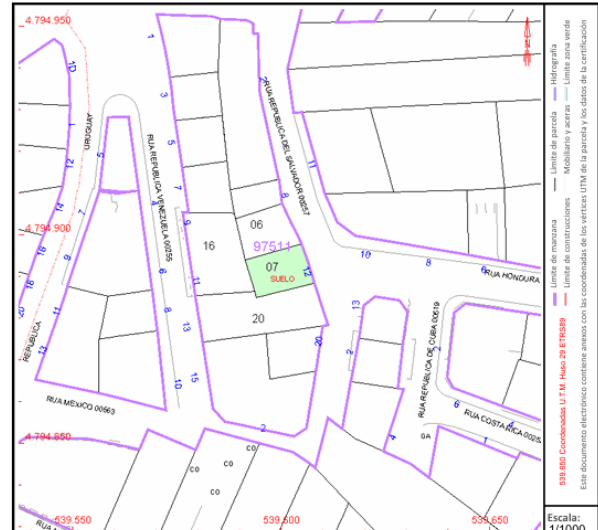
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
RU REPUBLICA SALVADOR 12 Suelo
15142 ARTEIXO (A CORUÑA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 138 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9751106NH3995S0001QK

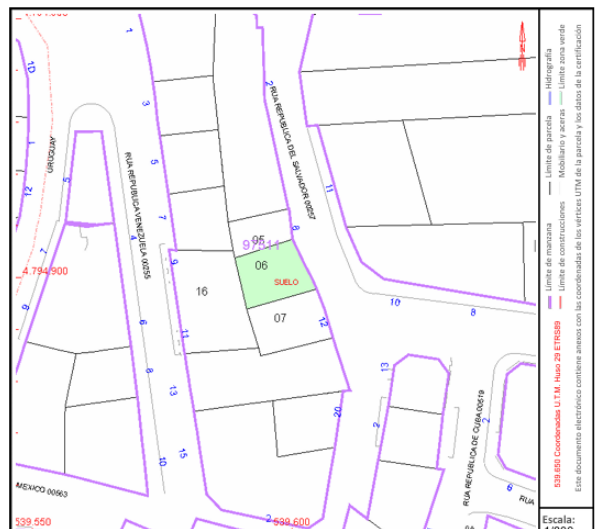
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
RU REPUBLICA SALVADOR 10 Suelo
15142 ARTEIXO (A CORUÑA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 133 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9750903NH3995S0001QK

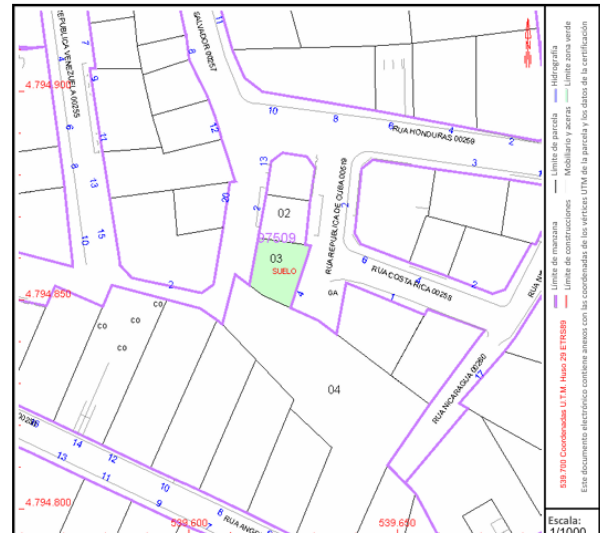
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
RU REPUBLICA SALVADOR 4 Suelo
15142 ARTEIXO [A CORUÑA]

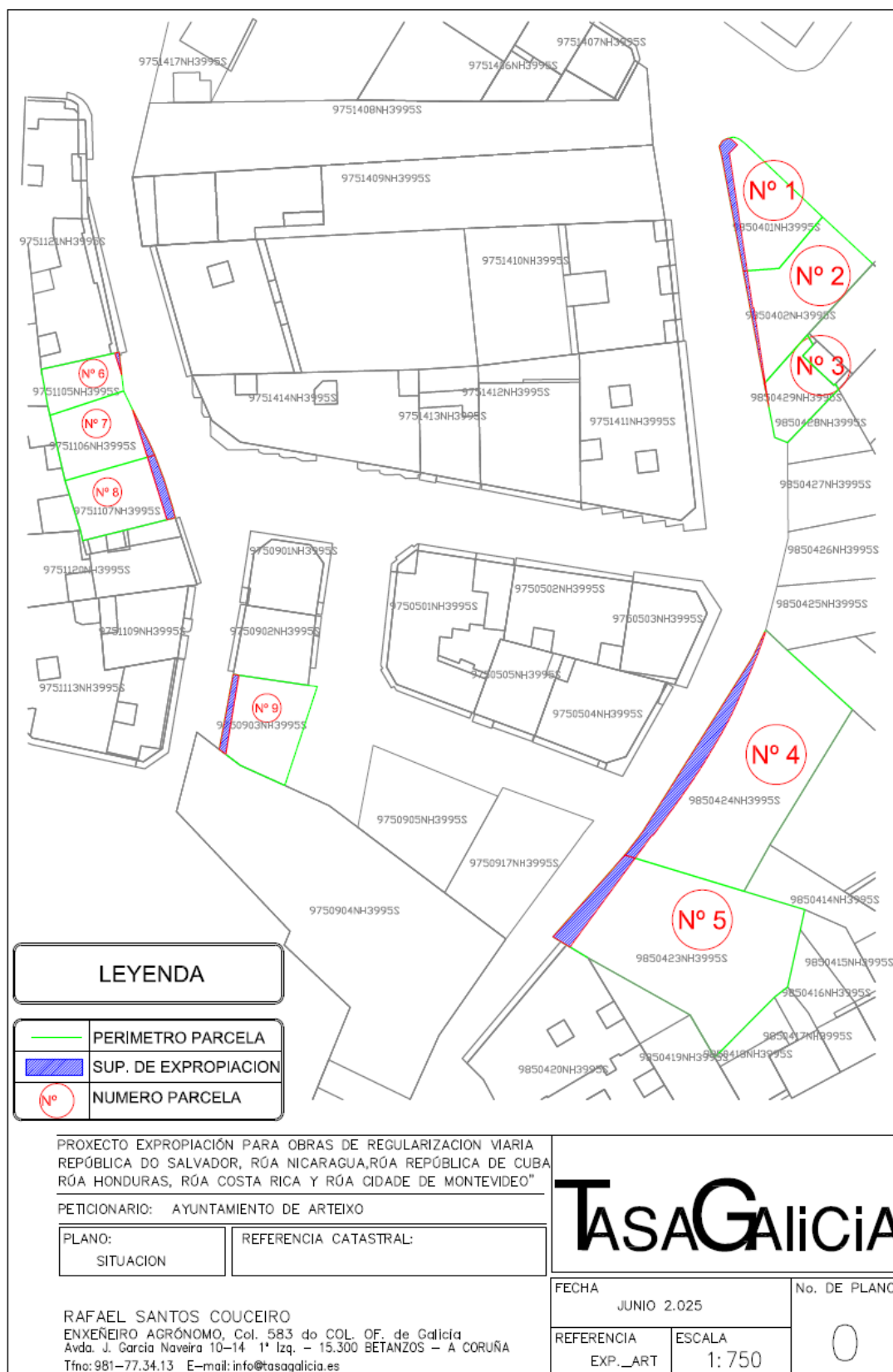
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

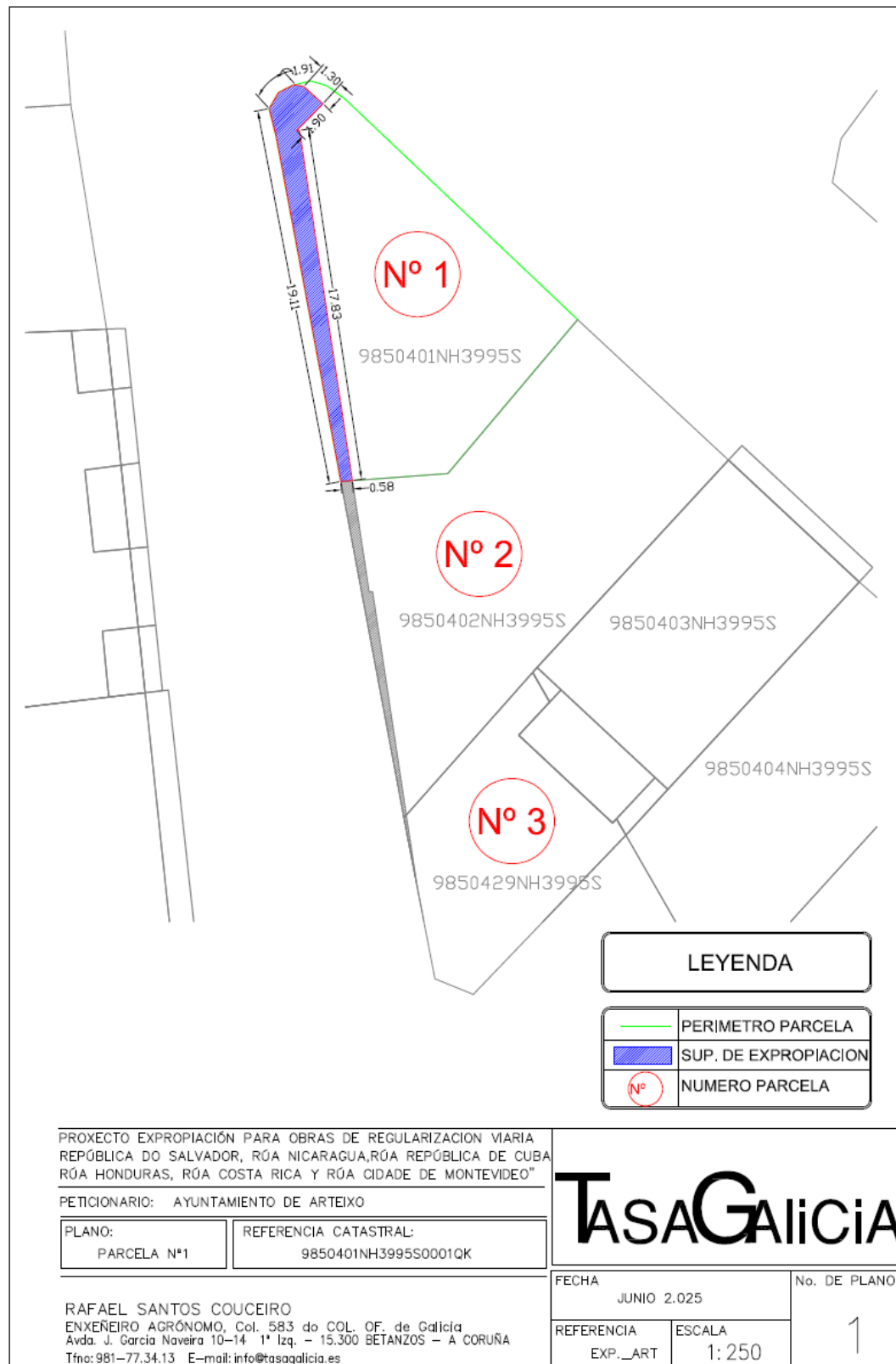
PARCELA

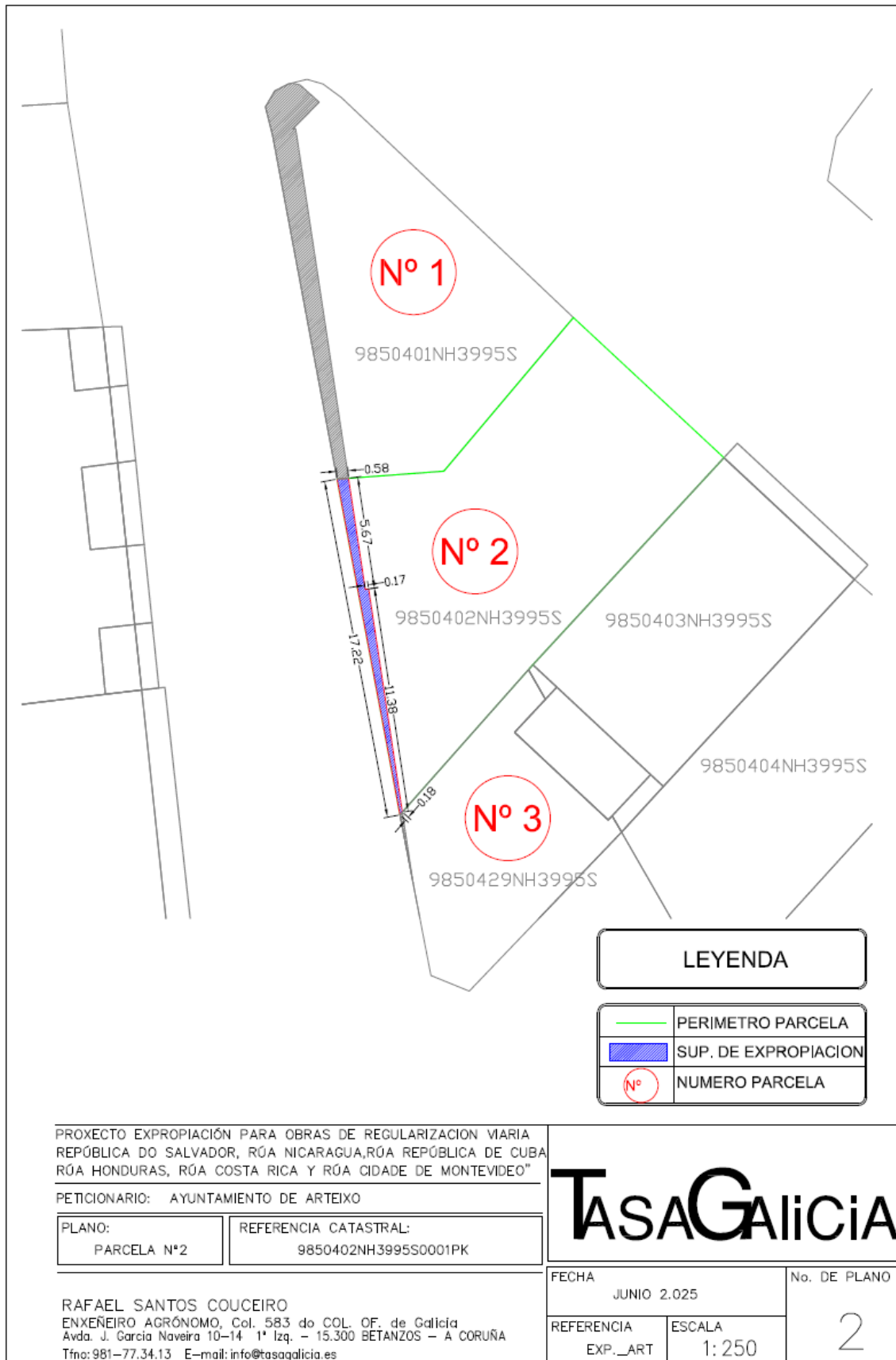
Superficie gráfica: 163 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

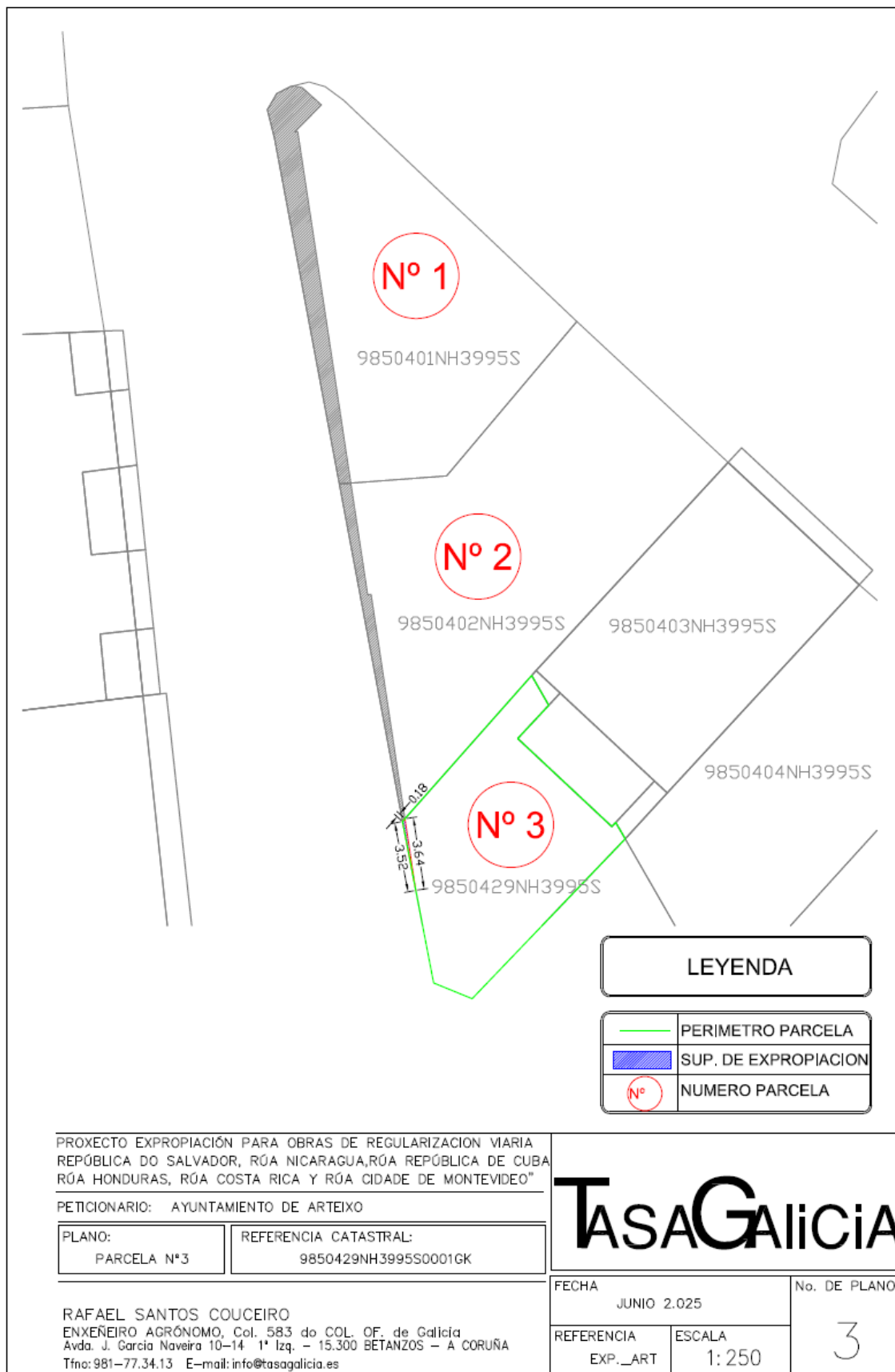


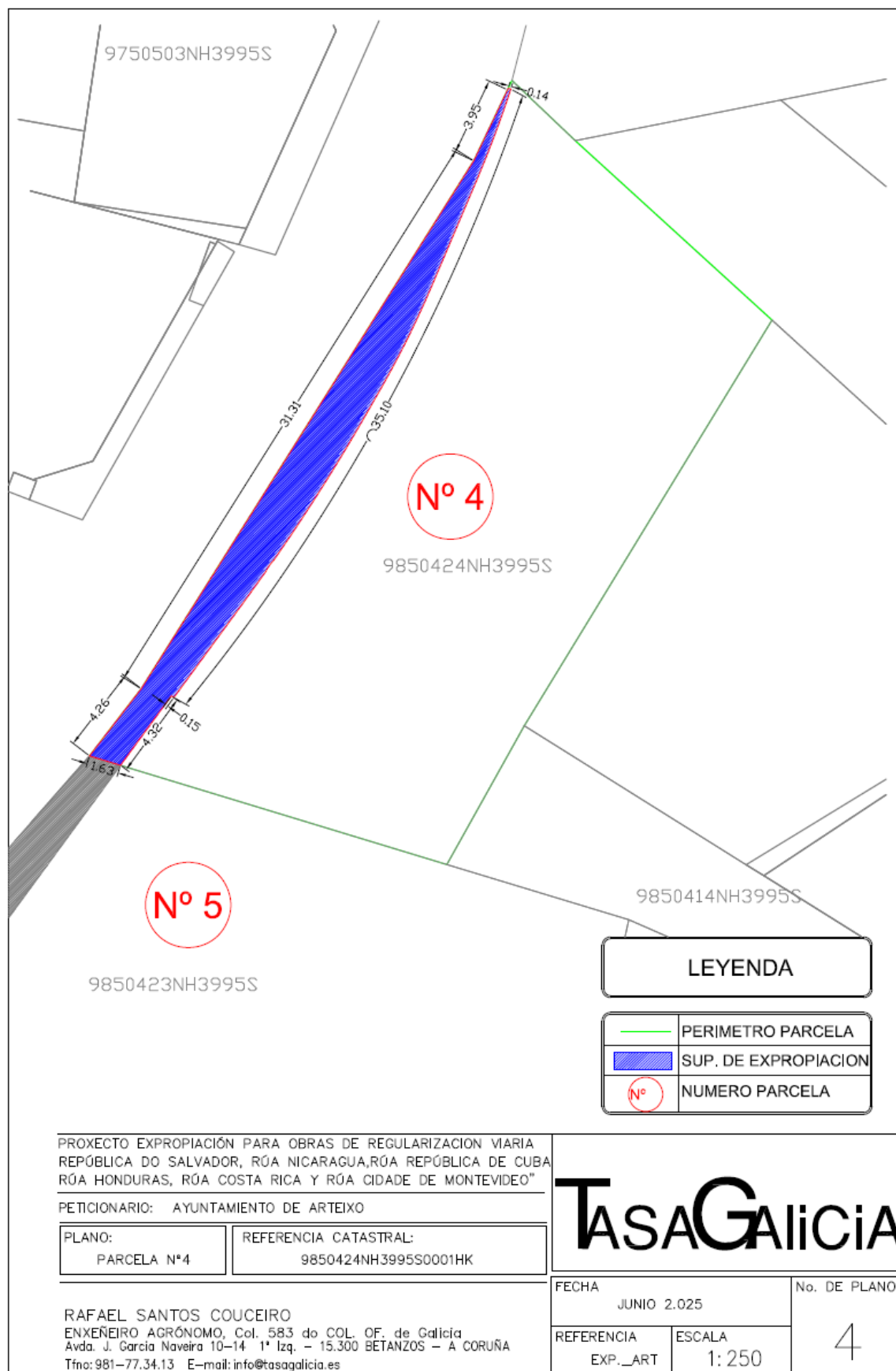
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

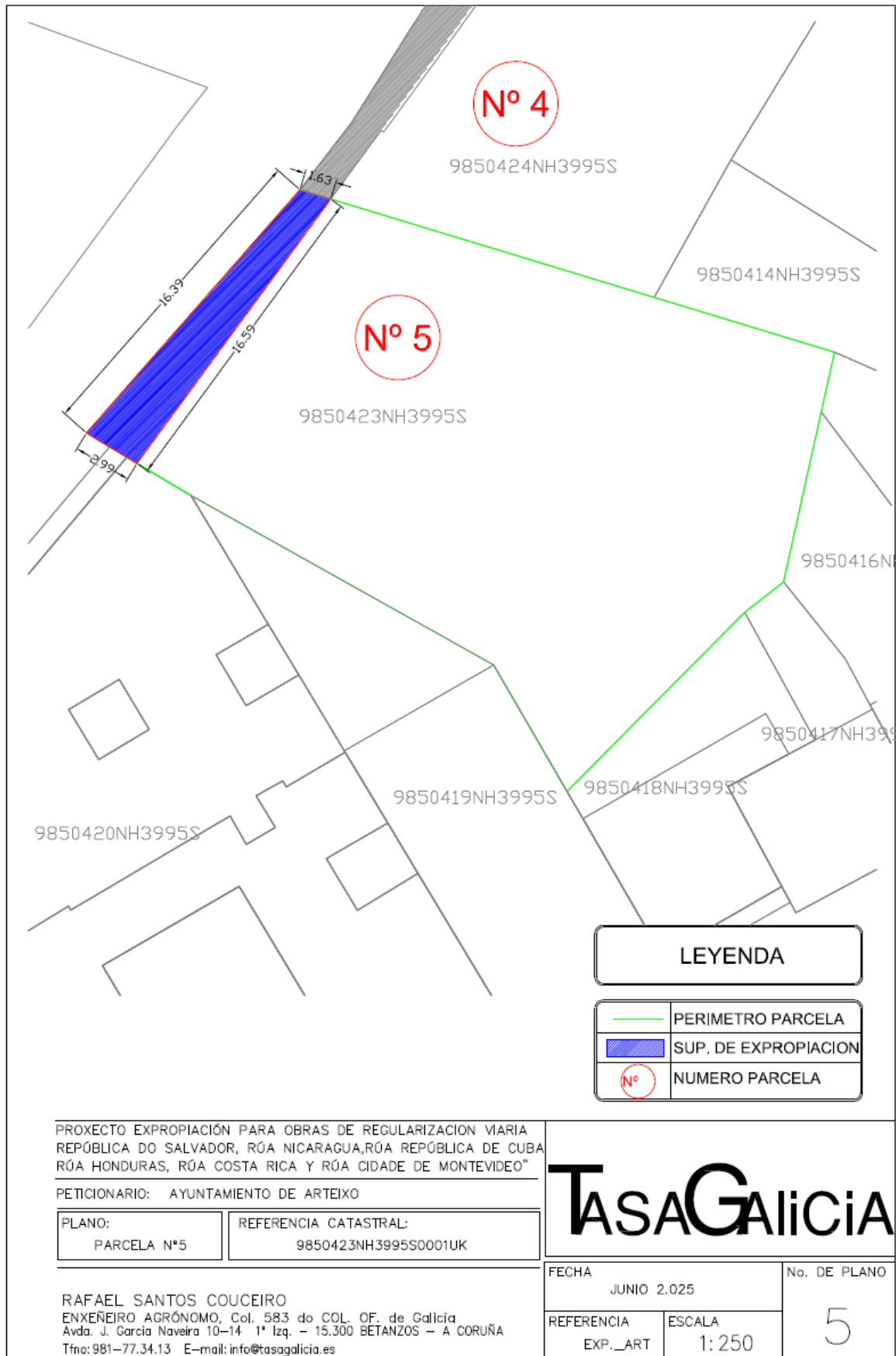
Planos parcelario:


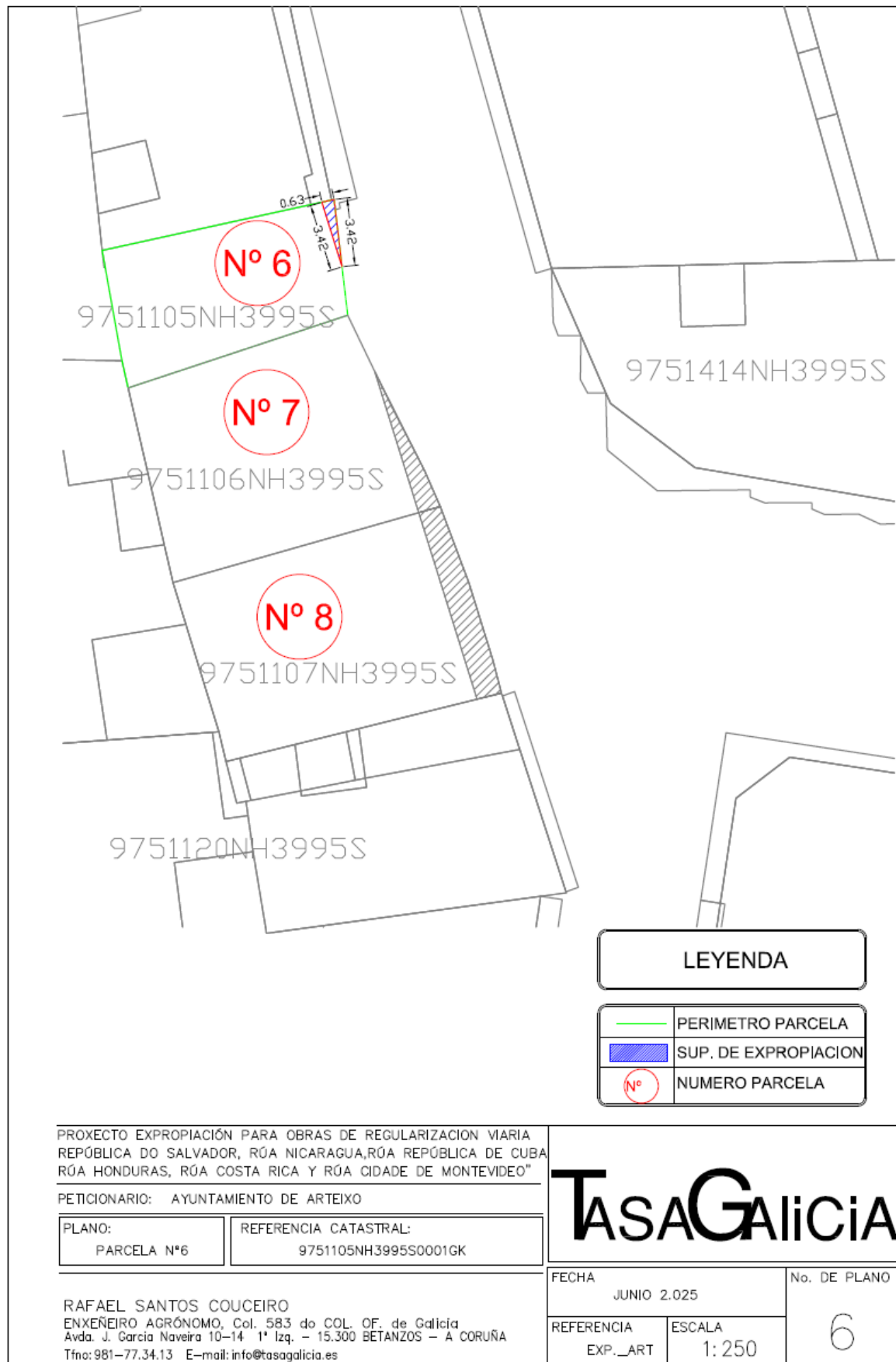
Planos individualizados:


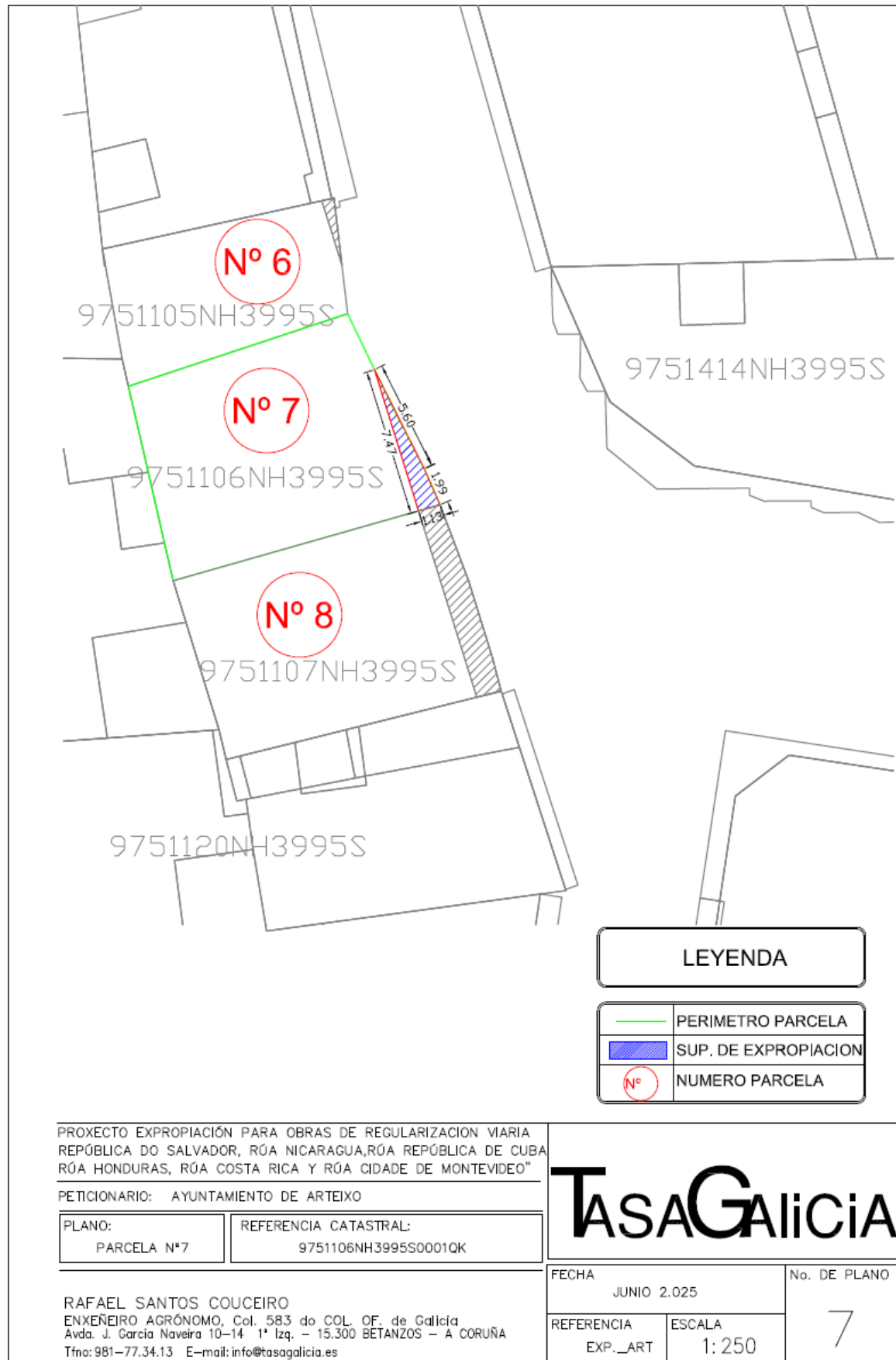


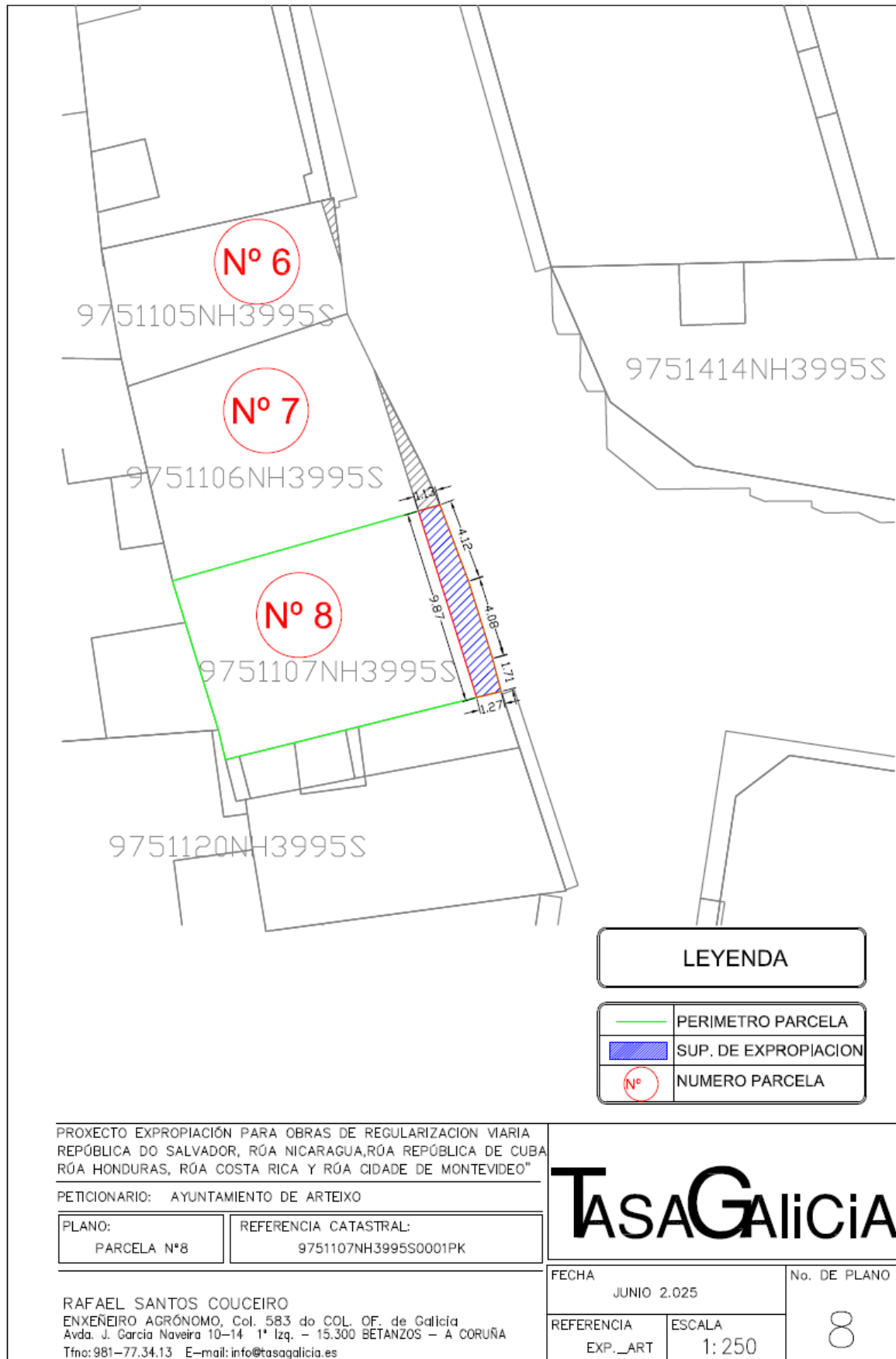


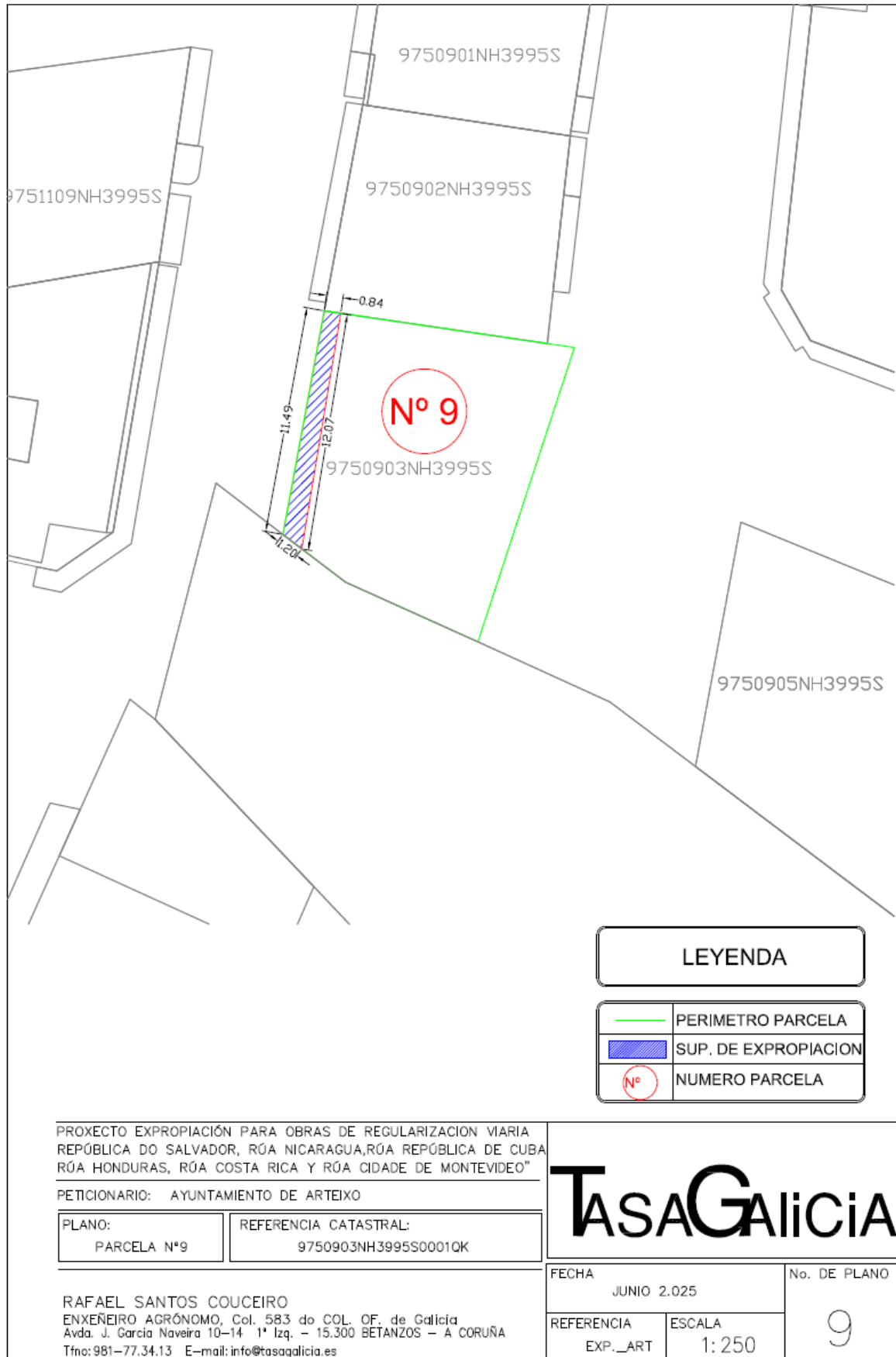












Informe urbanístico



Cofinanciado por
la Unión Europea



MINISTERIO
DE HACIENDA



Fondos
Europeos

Arteixo

Asunto: Calificación urbanística
Expte. nº: 2024/u040/000008

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 "PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCION DE REGULARIZACIÓN VIARIA EN REPÚBLICA DO SALVADOR, RÚA NICARAGUA, RÚA REPÚBLICA DE CUBA, RÚA HONDURAS, RÚA COSTA

RICA Y RÚA CIDADE DE MONTEVIDEO".

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. CATASTRAL
1	9850401NH3995S
2	9850402NH3995S
3	9850429NH3995S
4	9850424NH3995S
5	9850423NH3995S
6	9751105NH3995S
7	9751106NH3995S
8	9751107NH3995S
9	9750903NH3995S

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).

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)

1 de 8

FIRMADO POR: Sara Arias Chao (FECHA: 19/06/2025 14:11:00)
versión imprimible

COD: RCV14p8hN-SshINTopx Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.



Cofinanciado por
la Unión Europea



MINISTERIO
DE HACIENDA



Fondos
Europeos

Arteixo

4. 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.

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, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas))

2 de 8

FIRMADO POR Sara Arias Chao (FECHA: 19/06/2025 14:11:00)

Versión imprimible

CVD: RCV1pMhGK+Shd1MToqx Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.



Cofinanciado por
la Unión Europea



MINISTERIO
DE HACIENDA



Fondos
Europeos

Arteixo

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

SISTEMAS DE EQUIPAMENTOS E DOTACIÓNS (EO)

ZONAS DE APLICACION

As delimitadas no correspondente Plano de Zonificación, sinaladas como "EO".

CARACTERISTICAS

O sistema de equipamentos e dotacións comprende o conxunto dos edificios e das instalacións que permiten asegurar á poboación os servizos colectivos dos que teñen necesidade.

USOS

Os efectos da súa pormenorización no espazo e no seu caso, de establecemento de condicións particulares.

USOS PERMITIDOS

- A). *Docente: Centros docentes públicos ou privados, e anexos deportivos.*
- B). *Deportivo e Recreativo: Edificacións e instalacións deportivas, campamentos, centros de recreo e expansión, establecementos turísticos non residenciais de interés público, social ou comunitario e anexos de servizo.*
- C). *Sanitario-asistenciais: Centro asistenciais e sanitarios adicados a garderías, dispensarios ambulatorios, residencias de maiores, clínicas, hospitais xerais e centros hospitalarios.*
- D). *Relixioso: Templos e casas parroquiais.*
- E). *Socio-cultural: Bibliotecas, centros sociais e culturais, museos, salas de cultura, de reunións, de exposición, etc.*
- F). *Técnico-Administrativo e de servizos: Centros ou edificios para servizos da administración pública, cemiterios, verquedeiros, etc.*
- G). *Abastecemento e Suministros: Mercados, matadeiros, e outros centros de abastecemento.*

CONDICIÓNS DE USO

- A). *No caso de determinarse na ordenación gráfica, un uso para unequipamento específico, éste será o uso principal, sendo os demais complementarios.*

Documento firmado electrónicamente, puede validar la firma con el código indicado al margen en la Sede Electrónica <https://sede.arteixo.es/> (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])

3 de 8

FIRMADO POR Sara Arias Chao (FECHA: 19/06/2025 14:11:00)
Versión imprimible

CVD: RCV1p4h8gK+S6h1MToqx Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

B). Os terreos incluídos en unidades de execución que sexan de cesión obligatoria e gratuita ó concello, éste poderá establecer calquera dos usos sinalados no artigo anterior ó servizo da unidade de execución.

CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN

A). En solo urbano, para toda clase de equipamentos rexirá o tipo de ordenación da zona onde se sitúa o equipamento, e manterán condicións de composición urbanística acorde coa mesma, procurando respetar e manter as aliñacións da súa mazá e colindantes. Sen embargo, adaptaranse ás condicións de edificación, estándares e programas correspondentes a súa legislación específica.

Cando pola forma da edificación resulten espazos libres interiores de amplitude suficiente, terán que ajardinarse e dotarse de arboredo.

B). As parcelas calificadas para uso de equipamentos públicos polos plan parciais terán con carácter xeral as seguintes condicións de edificación:

B.1). Tipo de edificación: illada

B.2). Altura máxima: 12 metros.

B.3). Ocupación máxima na planta baixa: 60%

B.4). Edificabilidade neta: 1 m/m.

C). Dentro da zona de influencia dos núcleos rurais poderanse destinar a equipamentos públicos comunitarios o servizo daqueles, parcelas calificadas como solo non urbanizable, o que nos obriga a declarar de utilidade pública e interés social tales equipamentos, a efectos da súa tramitación.

ORDENANZA DE SOLO URBANO RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANEIRAS (URME1)

ZONAS DE APLICACIÓN

As delimitadas no correspondente Plano de Zonificación, sinaladas como "URME".

CARACTERÍSTICAS ACTUAIS

Edificación propia do crecemento normal, moderado, completando o tecido urbano de volúmenes, con estrutura de espazos públicos en parte mellorables. Arquitectura de tipo medio, de traza predominantemente actual ou en formas derivadas da adaptación das construcións de transición rústica mesturada nalgúns casos con elementos neoclásicos que lles aportan certa relevancia. Edificacións entre medianeiras, formando mazá cerrada, compacta ou con espazos libres interiores privados, sen regulamento específico, ou en mazás abertas e aínda en liña, a carón dun vial, sen tecido urbano ás espaldas.

Documento firmado electrónicamente, puede validar la firma con el código indicado al margen en la Sede Electrónica <https://sede.arteixo.es/> (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))

4 de 8

FIRMADO POR: Sara Arias Chao (FECHA: 19/06/2025 14:11:00)
Versión imprimible

CMD: RCT11p8hgK-S8h1NTOqx Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.



Cofinanciado por
la Unión Europea



MINISTERIO
DE HACIENDA



Fondos
Europeos

Arteixo

OBXETIVOS PREVISTOS

Regulación da edificabilidade, completando volúmenes e normalizando a profundidade de construción. Flexibilidade de usos compatibles. Melloras localizadas dos espazos públicos e axustes puntuais de aliñacións.

USO PRINCIPAL

Residencial de vivenda, 2ª categoría.

USOS PERMITIDOS: CATEGORIAS

USOS PERMITIDOS	CATEGORIAS
Residencial de vivenda	3ª
Residencial hoteleiro	1ª 2ª 3ª 4ª
Hosteleiro	1ª 2ª 3ª
USOS PERMITIDOS	CATEGORIAS
Comercial	1ª 2ª 3ª
Artisanal e industrial	1ª 2ª
Oficinas, despachos, xestión, admon	1ª 2ª
Espectáculos e actividades recreativas	1ª 2ª 3ª 4ª
Sociais, culturais, reunión	1ª 2ª 3ª 4ª
Deportivo	1ª 2ª 3ª
Relixioso	Todas
Docente	1ª 2ª 3ª
Sanitario - Asistencial	1ª 2ª 3ª
Garaxe admisible nas áreas non peatonalizadas, modalidade III	1ª 3ª
Usos dos espazos libres privados nas modalidades I, II, III, IV e V.	

USOS AUTORIZADOS EN CONTINUIDADE DA SUA EXISTENCIA CON ANTERIORIDADE AS PRESENTES DETERMINACIONES, DESEÑOLADOS EN EDIFICACIONES QUE ESTEAN CONFORME O ORDENAMENTO PREVISTO:

USOS PERMITIDOS	CATEGORIAS
Hosteleiro	Categoría 4ª
Artisanal e industrial	Categoría 3ª
Oficinas, despachos, xestión, admón	Categoría 3ª
Docente	Categoría 4ª

TIPOLOXÍA

Edificación entre medianeiras, formando mazá cerrada, sen regulación de patio de mazá.

ALIÑACIÓN, RASANTES, RECUADOS

As sinaladas no plano da Rede Viaria, Aliñacións e Rasantes.

PARCELA MÍNIMA

A catastral existente, ou a resultante da aplicación do presente ordenamento, sempre que admita algún dos usos permitidos, cumprindo cos parámetros que lle correspondan, e

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))

5 de 8

FIRMADO POR: Sara Arias Chan (FECHA: 19/06/2025 14:11:00)
Versión imprimible

CVE: RCT14p8Hg8-Sch1NTDqX Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.



Cofinanciado por
la Unión Europea



MINISTERIO
DE HACIENDA



Fondos
Europeos

Arteixo

100,00 m² ós efectos de parcelación ou en calquera caso que sexa modificada a configuración da parcela con posterioridade a estas determinacións, así como se non admitira edificación nas condicións citadas no punto anterior.

EDIFICABILIDADE

Se establece o límite de profundidade máxima de construción en 16,00 m.

GRADUACIO N	ALTURAS
1	B+3+BC
2	B+2+BC

Autorízanse sotos e semisotos, sen computar edificabilidade, ata unha profundidade máxima de 30 m.

Permítese o aproveitamento baixo cuberta en todas as formas admitidas para este concepto nas ordenanzas xerais, computando a edificabilidade en toda a superficie que libre unha altura de teito non inferior a 1,50 m.

Na ordenanza URME-3 permítese alcanzar un fondo máximo de edificación de 20 m. (en todas as plantas, incluso sotos e semisotos), cunha altura máxima de B+3 e unha edificabilidade de 1,20 m²/m².

OBRAS PERMITIDAS

Todas as descritas na presente normativa, co gallo de levantar unha edificación, consolidala, conservala, melloralala ou adecualala dalgún xeito ós obxectivos do ordenamento, así como as de demolición que sexan precisas.

As edificacións existentes, construídas con licencia ao amparo de normativas anteriores, e que superen os parámetros de ocupación e fondo máximo establecidos nesta ordenanza, poderán realizar obras de reforma ou ampliación, sempre que a edificación non esté afectada polas alifiações exteriores fixadas nas Normas, e cumpla as restantes condicións sinaladas nesta ordenanza.

CONDICIONS ESTÉTICAS PARTICULARES

Deberanse tratar as fachadas exterior e interior do volume construído de forma homoxénea e unitaria en canto a materiais e textura, independentemente de que ditas fachadas se abran a espazos públicos ou ó interior da propia parcela. Dito tratamento deberá manterse para as plantas baixas e as súas prolongacións en todo os parámetros libres, así como, no seu caso, para os parámetros vistos de planta baixo rasante.

Ademais das condicións estéticas xerais, debe coidarse especialmente a calidade dos materiais, de común moi tendentes ó empobrecemento nestas zonas, por mor dos factores concurrentes no seu desenvolvemento, entremedio dos barrios orixinarios e as máis novas estruturas urbanas, así como o respecto a escala e carácter ambiental nos recantos e tramos de rúa en contacto cos barrios de raigallo tradicional ou casco antigo.

Documento firmado electrónicamente, puede validar la firma con el código indicado al margen en la Sede Electrónica <https://sede.arteixo.es/> (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])

6 de 8

FIRMADO POR Sara Arias Chao (FECHA: 19/06/2025 14:11:00)
versión imprimible

CVD: RCV14p8h9N+5sh1M7oqx Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.



Cofinanciado por
la Unión Europea



MINISTERIO
DE HACIENDA



Fondos
Europeos

Arteixo

Nº	REF. CATASTRAL	CLASIFICACIÓN	CALIFICACIÓN
1	9850401NH3995S0001QK	SUELO URBANO. – Terreno a expropiar fuera de las alineaciones, grafiado en las NNSS como vial.- Dentro afectación sectorial DP-514.	CONSOLIDADO-Ordenanza EO (Sistemas de equipamientos y dotaciones)
		  	
2	9850402NH3995S0001PK	SUELO URBANO. – Terreno a expropiar fuera de las alineaciones, grafiado en las NNSS como vial.	CONSOLIDADO-Ordenanza EO (Sistemas de equipamientos y dotaciones)
		  	
3	9850429NH3995S0001GK	SUELO URBANO. – Terreno a expropiar fuera de las alineaciones, grafiado en las NNSS como vial.	CONSOLIDADO-Ordenanza EO (Sistemas de equipamientos y dotaciones)
		  	
4	9850424NH3995S0001HK	SUELO URBANO. – Terreno a expropiar fuera de las alineaciones, grafiado en las NNSS como vial.	CONSOLIDADO-URME-1
		  	
5	9850423NH3995S0001UK	SUELO URBANO. – Terreno a expropiar fuera de las alineaciones, grafiado en las NNSS como vial.	CONSOLIDADO-URME-1
		  	

Documento firmado electrónicamente, puede validar la firma con el código indicado al margen en la Sede Electrónica <https://sede.arteixo.es/>
(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, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas))

7 de 8

FIRMADO POR: Sara Arias Chao (FECHA: 19/06/2025 14:11:00)
Versión imprimible

CVD: RCV11p4hgh-Sxh1MToqx Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.



Cofinanciado por
la Unión Europea



MINISTERIO
DE HACIENDA



Fondos
Europeos

Arteixo

6	9751105NH3995S0001GK	SUELO URBANO. – Terreno a expropiar fuera de las alineaciones, grafiado en las NNSS como vial.	CONSOLIDADO- URME-1
			
7	9751106NH3995S0001QK	SUELO URBANO. – Terreno a expropiar fuera de las alineaciones, grafiado en las NNSS como vial.	CONSOLIDADO- URME-1
			
8	9751107NH3995S0001PK	SUELO URBANO. – Terreno a expropiar fuera de las alineaciones, grafiado en las NNSS como vial.	CONSOLIDADO- URME-1
			
9	9750903NH3995S0001QK	SUELO URBANO. – Terreno a expropiar fuera de las alineaciones, grafiado en las NNSS como vial.	CONSOLIDADO- URME-1
			

En Arteixo, en la fecha señalada al margen.
Sara Arias Chao.
Arquitecta Técnica del Servicio de Obras.

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

8 de 8

FIRMADO POR: Sara Arias Chao. (FECHA: 19/06/2025, 14:11:00)

FID: RCV11pMgN-Sch1MTrQK Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.