

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

UA 17.3

NNSSPP ARTEIXO. A CORUÑA



DICIEMBRE 2025

ÍNDICE

Documento núm. 1	Memoria.
Documento núm. 2	Descripción de las fincas de origen
Documento núm. 3	Informe de valoración de los derechos, aprovechamientos urbanísticos, edificaciones, plantaciones, obras e instalaciones existentes.
Documento núm. 4	Descripción de las parcelas de resultado de carácter patrimonial y correspondencia entre aprovechamientos de origen y las parcelas de resultado.
Documento núm. 5	Descripción de las parcelas dotacionales públicas de cesión obligatoria y parcelas de infraestructuras de titularidad privada.
Documento núm. 6	Costes de la actuación.
Documento núm. 7	Cuenta de liquidación provisional
Documento núm.8	Documentación gráfica (art. 258 RLSG): <ol style="list-style-type: none">1) Plano de situación y emplazamiento.2) Plano de ordenación NNSSPP - Estudio de detalle3) Plano de información de las fincas de origen.4) Plano de los terrenos dotacionales existentes.5) Plano de ordenación de acuerdo con el planeamiento.6) Plano de la totalidad de parcelas de resultado, incluyendo las dotacionales de cesión obligatoria.7) Plano de las parcelas de resultado de carácter patrimonial.8) Plano de las parcelas dotacionales resultantes.9) Plano de superposición de las parcelas de origen y de las parcelas de resultado.
Documento núm. 10	Anexos: <ol style="list-style-type: none">Anexo I. Certificación aprobación definitiva del planeamientoAnexo II. Títulos de propiedad - Certificación registral de dominio y cargasAnexo III. Convenios.

DOCUMENTO NÚMERO 1

MEMORIA

I.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Se formula el presente proyecto de reparcelación (equidistribución), incorporando el contenido exigido por los artículos 250 y siguientes del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, que aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (RLSG, en adelante).

Los antecedentes de carácter administrativo son los siguientes:

1. Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arteixo (NSSPP), aprobadas en 1995, establecen dentro de las Unidades de Actuación (UA) del suelo urbano, la UA-17.3, con ordenación detallada.
2. Entre los años 1998 y 2000, el Ayuntamiento de Arteixo otorgó cuatro convenios urbanísticos (dos de ellos de cesión anticipada de terrenos en el ámbito de la UA 17.3 con reconocimiento de edificabilidad, y dos de terrenos exteriores con reconocimiento de edificabilidad en el ámbito de la UA 17.3), con el detalle que concreta en el epígrafe III.1.- de esta Memoria.
3. Las NNSSPP han sido objeto, desde su aprobación, de una serie de Modificaciones Puntuales (MP), en concreto y en lo que afecta a este ámbito, resulta relevante la *“MP EN EL ÁMBITO DE LAS UA-17.2 Y 17.3”*, con aprobación definitiva de 22 de febrero de 2001 y publicación en BOP de 9 de abril de 2001. Esta MP se redactó por la necesidad de adecuar ciertas determinaciones de las NNSSPP a las circunstancias urbanísticas, topográficas y de propiedad existentes en el ámbito de ambas UAs.
4. En desarrollo de esa MP, se tramitó y aprobó El Estudio de Detalle (ED) en el ámbito de la UA17.3, aprobado definitivamente el 22.02.2001 y publicada su normativa en el BOP de 21.03.2001.
5. Habiéndose fijado en el planeamiento que ahora se ejecuta como sistema de actuación, el público de cooperación, se formula el presente proyecto de reparcelación al amparo de lo previsto en los artículos artículos 250 y siguientes RLSG.

II.- DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA DEL POLÍGONO Y DE LOS SISTEMAS GENERALES AFECTADOS. (Art. 250.b) RLSG).

II.1.- De Carácter general.

La MP en el ámbito de las UA-17.2 y 17.3 adecúa ciertas determinaciones de las NNSSPP a las circunstancias urbanísticas, topográficas y de propiedad existentes en el ámbito. En su desarrollo, el ED redactado específicamente para el ámbito de la UA-17.3, ordena en detalle el mismo.

La superficie prevista en el ED que se ejecuta es de 18.423,36m², de los cuales 488m² pertenecen al trazado inicial del río de Arteixo

La documentación gráfica establece la delimitación de la UA-17.3 y la ordenación detallada con indicación de las ordenanzas de aplicación.

Los parámetros urbanísticos y objetivos para la UA-17.3 se establecen en el punto 4 Marco Urbanístico de la Memoria de la MP NNSSPP.

La superficie total del ámbito es de **18.423,36m²**, siendo la superficie que genera edificabilidad de **17.935,36m²**, que excluye la superficie ocupada por el río (488m² según las NNSSPP, superior a la indicada en la MP NNSSPP de 428m²), El coeficiente de edificabilidad es de **0,80m²/m²**, resultando una superficie edificable máxima de **14.348,29m²**.

Más específicamente, la distribución del aprovechamiento total de la UA 17.3 es la siguiente:

ZONIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD	APROV.	%
RESIDENCIAL FAMILIAR ordenanza RE	710,00 m ²	710,00u.a	4,95%
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ordenanza RI	10.379,13 m ²	10.279,13 u.a	71,64%
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ordenanza URME	1.924,33 m ²	1.924,33 u.a	13,41%
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR PROTECCIÓN	1.434,83 m ²	1.434,83 u.a	10,00%
Subtotal FAMILIAR	710,00 m²	710,00 u.a	4,95%
Subtotal PLURIFAMILIAR	13.638,29 m²	13.638,29 u.a	95,05%
Total	14.348,29 m²	14.348,29 u.a	100,00%

Se aclara finalmente que no existen sistemas generales vinculados por las NNSSPP a esta UA 17.3.

II.2.- Tratamiento de las discrepancias entre la superficie catastral de las fincas de origen y la medición topográfica del ámbito de actuación.

Para la formulación y tramitación de los instrumentos de ejecución del planeamiento (proyecto de reparcelación y de urbanización), se parte un levantamiento topográfico georreferenciado en sistema ED50 (año 2013), al sistema de referencia geodésica ETRS 89 HUSO 29N, en diciembre de 2024. La delimitación de la UA-17.3 sobre este levantamiento topográfico se ajusta a la establecida en el ED, 18.423,36m².

En cualquier caso, la posible existencia de mínimas discrepancias gráficas en el perímetro del ámbito con respecto a la cartografía catastral, se resuelven acudiendo, en primer lugar, al RLSG, en el Capítulo V, "Reglas generales para la equidistribución", cuyo artículo 247.3, expresa lo siguiente:

"(...) Asimismo prevalecerán, de forma motivada, las mediciones reales sobre las descripciones documentales que contradigan la realidad siempre que existan signos externos (cierres, caminos, etc.) que constaten de forma pacífica la realidad física alegada."

Debe tenerse en cuenta a estos efectos, que la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría del Ministerio de la Presidencia, relaciones con las Cortes y memoria democrática, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; regula en su apartado tercero el margen de tolerancia gráfica, en el siguiente sentido:

"Tercero. Margen de tolerancia gráfica.

1. (...) con la finalidad de facilitar la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, se prevé un margen de tolerancia gráfica de las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas respecto de la representación catastral de los mismos inmuebles, dejando siempre a salvo la facultad que asiste al propietario de obtener una mejora de la precisión métrica para la definición del objeto de su derecho de

propiedad, conforme se define en el número 1 del apartado segundo de esta Resolución.

2. El margen de tolerancia tendrá operatividad en los supuestos de discrepancias geométricas que se detecten, tanto en las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas, al contrastar la delimitación resultante del levantamiento topográfico realizado por un técnico competente con la delimitación catastral, como en las representaciones gráficas catastrales al contrastarlas con los recintos obtenidos de forma indiciaria en las ortofotografías del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (en adelante PNOA) u otras cartografías oficiales que delimiten dominio público, al objeto de apreciar la concurrencia del concepto de identidad gráfica, tal y como se define en la presente Resolución.

En este caso, la mínima diferencia detectada entre el levantamiento topográfico y la referencia catastral es muy inferior al límite de tolerancia gráfica señalado (5%).

III.- TRATAMIENTO DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL. CONVENIOS URBANÍSTICOS, RÉGIMEN DE LA VIVIENDA SUJETA A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Este epígrafe se dedica a analizar el tratamiento de la propiedad municipal (de origen y resultado) en el ámbito de actuación y ello atendiendo a los siguientes aspectos.

III.1.- La cuestión de los Convenios urbanísticos otorgados en su día por el Ayuntamiento de Arteixo.

En primer lugar, debe tener en cuenta que el Ayuntamiento otorgó entre los años 1998 y 2000 cuatro convenios urbanísticos (se incorpora copia en el Anexo III del proyecto), con diferente planteamiento:

- Los dos primeros (Manuel García Ventureira y convenio nº 108 de la familia Suárez Santos), se refieren a terrenos que estaban ya entonces incluidos en la UA 17.3 y a los que se les aplica en consecuencia la edificabilidad de 0,8 m²/m². Este aprovechamiento se adjudica a los propietarios detrayéndolo del

que correspondería al Ayuntamiento por los terrenos actualmente destinados a espacios libres en el ámbito, que provienen de esa cesión anticipada.

- Los dos últimos (convenios 109 y 110 de la familia Suárez Santos), se refieren a terrenos externos a la UA 17.3, que se cedieron en su día y a los que se prevé aplicar una edificabilidad de 0,6 m²/m² en este proyecto de reparcelación. En este caso, la edificabilidad se detrae de la correspondiente al ayuntamiento como propietario del ámbito.

Se incorpora un cuadro resumen de los citados convenios urbanísticos.

CONVENIO	PROPIETARIO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD BRUTA	EDIFICABILIDAD NETA
15	MANUEL GARCÍA VENTUREIRA	1.507,99	1.206,39	1.085,75
108	SUÁREZ SANTOS, SILVIA	833,69	666,95	600,26
	SUÁREZ SANTOS, CARLOS			
	SUÁREZ SANTOS, SERGIO JOSÉ			
	SUÁREZ SANTOS, VANESA MARÍA			
	SANTOS PENA, MARÍA MILAGROS			
109	SUÁREZ SANTOS, SILVIA	2.132,00	1.279,20	1.151,28
	SUÁREZ SANTOS, CARLOS			
	SUÁREZ SANTOS, SERGIO JOSÉ			
	SUÁREZ SANTOS, VANESA MARÍA			
	SANTOS PENA, MARÍA MILAGROS			
110	SUÁREZ SANTOS, SILVIA	1.872,00	1.123,20	1.010,88
	SUÁREZ SANTOS, CARLOS			
	SUÁREZ SANTOS, SERGIO JOSÉ			
	SUÁREZ SANTOS, VANESA MARÍA			
	SANTOS PENA, MILAGROS			

III.2.- En concreto, los criterios de adjudicación municipal (10%), en vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

El Acuerdo plenario del Ayuntamiento de Arteixo de 9 de agosto de 2018, (DOG núm. 69 de 13.09.2018), aprobó un porcentaje de 10% de reserva de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, que supera el mínimo establecido por la Resolución de 25 de marzo de 2025 de la Xunta de Galicia por la que se publican los porcentajes de reserva de suelo para vivienda protegida correspondientes al año 2025 y que fija para Arteixo un mínimo del 8,10 %.

Dado que el 10% de porcentaje de vivienda protegida coincide en principio con el 10% de obligada cesión de aprovechamiento urbanizado al Ayuntamiento, se adjudica al Ayuntamiento su aprovechamiento proveniente del 10% de cesión gratuita en vivienda protegida.

Para ello se parte de un coeficiente de ponderación de 1,00 para uso residencial libre y de protección pública, con el objeto de simplificar el proceso de adjudicación y no perjudicar a los propietarios particulares en el ámbito de actuación.

En cuanto al resto de propiedad municipal, tanto la patrimonial como la destinada a espacios libres y viario ya ejecutados, por decisión del planeamiento, ambas generan edificabilidad, si bien de esta deben detraerse los 1.686,01 m² (1.085,75 m² + 600,26 m²), provenientes de los dos convenios de cesión anticipada de terrenos dentro del ámbito de actuación y 2.162,16 m² de edificabilidad (1.151,28 m² + 1.010,88 m²), reconocidos en los Convenios urbanísticos reflejados en el epígrafe anterior.

IV.- DATOS IDENTIFICATIVOS DE LOS PROPIETARIOS Y TITULARES DE CARGAS Y GRAVÁMENES AFECTADOS POR LA EQUIDISTRIBUCIÓN (Art. 250.d) RLSG)

Todos los propietarios y titulares de derechos incluidos en el ámbito de actuación se identifican a continuación, en atención, en lo posible, a la certificación de dominio y cargas expedida por el Registro de la propiedad (Anexo II de este proyecto), de conformidad con el artículo 7.11 del Real Decreto 1.093/97.

IV.1.- Propietarios de terrenos en el ámbito de actuación.

TITULAR	NIF	DOMICILIO
Comunidad de propietarios VARELA / DOPICO:		
Hros. CRESCENCIA VARELA BERMÚDEZ	32195423T	CL CAMINO SERREIRA 15 15142
Hros. MARTÍNEZ DOPICO, JOSÉ RAMÓN	32195887G	AVDA EJERCITO 21 Es.2 1ºD 15006
MARTÍNEZ VARELA, JOSÉ	32387860L	Cº SERREIRA 15º 15142
Comunidad de propietarios BUA / FOJO:		
FOJO GONZÁLEZ, VÍCTOR MANUEL	32376868H	LG XULACASA 20 15898
BUA PARDO JESÚS MANUEL	76357795A	AV FISTERRA 163 1º2 15142
BUA MACEIRAS, JOSÉ MARÍA	32784441B	AV FISTERRA 151 15142
SOUTO BUA, JOSÉ MANUEL	32408267D	Cº FCO RODRIGUEZ OTERO 6 3ºD 15011
SOUTO BUA, MARÍA JESÚS	32424416M	Cº DOCTOR FLEMING 11 Es.1 PI.02 PI.01 15005
BUA FERREIRO, MARÍA JOSÉ	32771070A	LG IGREXARIO BARRANAN 11 MONTEAGUDO 15144
CANOSA BUA, JOSÉ MANUEL	32772348D	LG SOMESO 2 15008
BUA MACEIRAS, MARÍA PILAR	32798505T	TR ARTEIXO 129 15142
BUA ARIJON, MARÍA DEL PILAR	32431313N	TR CHAMIN DO MEDIO 90 15142
BUA ARIJON, VÍCTOR MANUEL	32788106L	LG BREA 489 15100
FOJO CANOSA, VÍCTOR MANUEL	32848247R	LG XULACASA - FIGUEIRAS 20 15897
FOJO CANOSA, MARTA MARÍA	32848235T	LG XULACASA - FIGUEIRAS 20 15897
SUÁREZ RODRÍGUEZ, JOSÉ MANUEL	32369453N	AV BALNEARIO 51 PI.03 15142
Comunidad de propietarios SUÁREZ SANTOS:		
SANTOS PENA, MARÍA MILAGROS	76305062D	AV BALNEARIO 51 Es.1 2ºDR 15142
SUÁREZ SANTOS, SILVIA	32642630B	AV POSSE 16 Es.1 1ºDR 15160
SUÁREZ SANTOS, CARLOS	32611421T	Cº Médico AMENEDO CASABELLA 14 Es.1 3ºC 15142
SUÁREZ SANTOS, SERGIO JOSÉ	32350414S	AV BALNEARIO 51 Es.1 2ºDR 15142
SUÁREZ SANTOS, VANESA MARÍA	32367477N	Cº Médico AMENEDO CASABELLA 14 2ºC 15142
Hros. GARCÍA VITUREIRA, MANUEL	32337375T	TR DE ARTEIXO 157 PI.B 15142
RODRÍGUEZ VARELA JOSÉ MANUEL	32433193L	CM SERREIRA 7 15142
RIVEIRO GALLARDO + BAÑA MARTELO:		
RIVEIRO GALLARDO, MÓNICA	76793524D	TR ARTEIXO 333 Es.2 1ºB 15142
BAÑA MARTELO, JOSÉ LUÍS	76788771V	TR ARTEIXO 333 Es.2 1ºB 15142
DE PAULA-MELO SILVA, ANA PAULA	32386303R	AV ALC. M. PLATAS VARELA 48 Es.1 3ºA 15142
Comunidad de propietarios M.LÓPEZ / REY VALEIRO:		
MARTÍNEZ LÓPEZ, JESUSA	76280822B	CR CAIÑÓN 79 15142
REY VALEIRO, FRANCISCO		
REY VALEIRO, JOSÉ		
REY VALEIRO, VENTURA		
AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO		

Cuadros desglose Comunidades de propietarios:

Comunidad de propietarios SUAREZ SANTOS			
TITULAR	USUFRUCTO	NUDA PROPIEDAD	PROPIEDAD
SANTOS PENA, Mª MILAGROS	33,33%		
SUÁREZ SANTOS, SILVIA		8,333%	16,667%
SUÁREZ SANTOS, CARLOS		8,333%	16,667%
SUÁREZ SANTOS, SERGIO JOSÉ		8,333%	16,667%
SUÁREZ SANTOS, VANESA MARÍA		8,333%	16,667%
		100,000%	

PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA 17.3. ARTEIXO. A CORUÑA

Comunidad de propietarios BUA / FOJO			
TITULAR	USUFRUCTO	NUDA PROPIEDAD	PROPIEDAD
FOJO GONZÁLEZ, VÍCTOR MANUEL	8,33%		
BUA PARDO, JESÚS MANUEL			16,667%
BUA MACEIRAS, JOSÉ MARÍA			8,334%
SOUTO BUA, JOSÉ MANUEL			8,334%
SOUTO BUA, MARÍA JESÚS			8,334%
BUA FERREIRO, MARÍA JOSÉ			16,667%
CANOSA BUA, JOSÉ MANUEL			8,334%
BUA MACEIRAS, MARÍA PILAR			8,334%
BUA ARIJÓN, MARÍA DEL PILAR			8,334%
BUA ARIJÓN, VÍCTOR MANUEL			8,334%
FOJO CANOSA, VÍCTOR MANUEL		4,164%	
FOJO CANOSA, MARTA MARÍA		4,164%	
			100,000%

Comunidad de propietarios VARELA / DOPICO			
TITULAR	USUFRUCTO	NUDA PROPIEDAD	PROPIEDAD
Hdos. MARTÍNEZ BERMÚDEZ, CRESCENCIA	75%		
MARTÍNEZ VARELA, JOSÉ		75%	
Hdos. MARTÍNEZ DOPICO, JOSÉ RAMÓN			25%
			100,000%

Comunidad de propietarios M.LÓPEZ / REY VALEIRO			
TITULAR	USUFRUCTO	NUDA PROPIEDAD	PROPIEDAD
JESUSA MARTÍNEZ LÓPEZ, JESUSA			25%
REY VALEIRO, FRANCISCO			25%
REY VALEIRO, JOSÉ			25%
REY VALEIRO, VENTURA			25%
			100%

IV.2.- Titulares de derechos provenientes de los Convenios urbanísticos otorgados por el Ayuntamiento de Arteixo.

Son los siguientes:

PROPIETARIO	DNI	DOMICILIO
GARCÍA VENTUREIRA, MANUEL	32 230 758 -I	AV. DE ARTEIXO 167 PI B-15142
SUÁREZ SANTOS, SILVIA	32 842 830 -P	AV. POSSE 16 Es.1-1ºDR- 15142
SUÁREZ SANTOS, CARLOS	46 911 421 -T	C/ Médico AMENEDO CASABELLA 14 Es.1-3ºC
SUÁREZ SANTOS, SERGIO	47 350 414 -S	AV. BALNEARIO 51 Es.1-2ºDR- 15142
SUAREZ SANTOS, VANESA MARÍA	47 367 477 -N	C/ Médico AMENEDO CASABELLA 14-2ºC- 15142
SANTOS PENA, MARÍA MILAGROS	76 305 062 -D	AV. BALNEARIO 51 Es.1-2ºDR- 15142

IV.3.- Entidades financieras titulares de derechos hipotecarios

De la certificación de dominio y cargas obtenida para la elaboración de este proyecto de reparcelación, resultan como interesadas las entidades financieras que se relacionan a continuación, titulares de los derechos hipotecarios que se detallan en las fichas correspondientes de las fincas de origen:

A.- Finca registral 16.159. BANCO SANTANDER S.A.

Inscripción 10ª.- Gravada con la de fecha treinta de noviembre de mil novecientos noventa y seis, a favor del BANCO SANTANDER CENTRAL HIPANO, S.A., en garantía de un préstamo de para responder de trece millones de pesetas, equivalente a SETENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA Y UN EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS de principal.

Inscripción 12ª de fecha seis de septiembre de dos mil cuatro, a favor del BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A., respondiendo de: 180.000 euros de principal.

A.- Finca registral 45.573.ABANCA CORPORACIÓN BANCARIA, S.A..

Gravada con la hipoteca que indica la inscripción 4ª de fecha dieciséis de julio de dos mil veinticuatro, a favor de ABANCA CORPORACIÓN BANCARIA, S.A., para asegurar: a- NOVENTA MIL EUROS en garantía de la devolución del capital prestado; b- Un importe equivalente a un CUATRO CON TRESCIENTAS SETENTA Y CINCO MILESIMAS POR CIENTO del principal.

V.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS, VALORAR LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS Y EFECTUAR LAS ADJUDICACIONES DE LAS PARCELAS DE RESULTADO. (Art. 250. e) RLSG)

V.1.- Criterios de adjudicación de parcelas adjudicadas.

Para la adjudicación de las fincas de resultado se parte, en primer lugar, de la correspondiente al Ayuntamiento de Arteixo de acuerdo con el siguiente criterio:

- a) La ubicación de la cesión obligatoria, gratuita y libre de cargas del suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento tipo del área de reparto (art. 29

LSG), en la parcela destinada a la vivienda sujeta al régimen de protección pública (parcela RES 9).

b) Por otro lado, al Ayuntamiento es propietario en el ámbito de un 34,481%, siendo:

1. Finca de Origen FO-23
2. Finca de Origen FO-24, Superficie de zonas verdes y espacios libres
3. Finca de Origen FO-25 de viario público

Todo ello suma una superficie total de 6.352,48m²s, de los que 5.864,48m²s generan edificabilidad, excluyéndose los 488m² del río. Le corresponde por tanto un aprovechamiento patrimonializable (al margen de la cesión municipal del 10%) de **4.222,43 u.a.**; de los que deberá descontarse el aprovechamiento correspondiente a los convenios de cesión anticipada de terrenos (Ventureira y nº 108), y convenios 109 y 110 referidos a terrenos externos a la UA 17.3, de lo que resulta un aprovechamiento urbanístico patrimonializable para el ayuntamiento de **374,26 u.a.**

A partir de ahí, se han aplicado escrupulosamente los criterios de adjudicación contenidos en el art. 260 RLSG, en concreto:

- a) El derecho de los propietarios es proporcional a la superficie de las parcelas respectivas (artículo 105.1.a) de la LSG).
- b) La valoración de las parcelas aportadas y de las resultantes se refiere al momento de inicio del procedimiento de aprobación del instrumento (artículo 105.1.b) de la LSG) y resulta del Informe de valoración que se incorpora en el Documento nº 3 del proyecto.
- c) Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valoran con independencia del suelo, debiendo satisfacerse su importe al propietario interesado con cargo al proyecto, en concepto de cargas de urbanización (artículo 105.1.c) de la LSG).
- d) Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución del nuevo plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran realizado (artículo 105.1.d) de la LSG).

e) Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado del polígono no destinada a un uso dotacional público es objeto de adjudicación entre los propietarios afectados, en proporción a sus respectivos derechos en la equidistribución (artículo 105.1.e) de la LSG).

f) El valor de las parcelas y las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan se calculan de conformidad con lo establecido en la legislación estatal sobre valoraciones (artículo 105.1.f) de la LSG) y se concretan en el Informe de valoración que se incorpora en el Documento nº 3 del proyecto.

g) Se procura, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén ubicadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares (artículo 105.1.g) de la LSG).

h) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algún propietario no permita que se le adjudique una finca independiente, se le adjudicará en pro indiviso con otros propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzara el 15 % de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico (artículo 105.1.h) de la LSG).

En las adjudicaciones en pro indiviso, la regla general es la creación de comunidades del menor número posible de comuneros.

i) Se promueve el agrupamiento de los aprovechamientos urbanísticos de los propietarios, evitando su dispersión en distintas parcelas de resultado.

j) No se adjudican como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable ni superficies que no reúnan la configuración y las características adecuadas para su edificación de acuerdo con el planeamiento (artículo 105.2 de la LSG).

K) Los terrenos edificados de acuerdo con el planeamiento no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio, cuando fuera necesario, de la regularización de lindes y de las compensaciones económicas que procedan (artículo 105.3 de la LSG).

En cualquier caso los titulares que conserven sus propiedades primitivas tendrán la consideración de propietarios y adjudicatarios a todos los efectos en el proyecto de equidistribución.

V.2.- Valoración del aprovechamiento urbanístico de parcelas adjudicadas.

El artículo 260 RLSG exige al instrumento de equidistribución la valoración de las parcelas aportadas y resultantes, con referencia al momento de inicio del procedimiento de aprobación del instrumento (artículo 105.1.b) de la LSG).

Para la determinación de ese valor del aprovechamiento urbanístico, se incorpora como Documento 3 del Proyecto, el “INFORME DE VALORACIÓN DE APROVECHAMIENTO”, elaborado por la Arquitecto María Meroño Pardo de Vera en diciembre de 2025 (por tanto, en el momento de iniciarse el proceso de equidistribución), del que resultan los siguientes valores del aprovechamiento urbanístico en el ámbito:

- Valor unitario del aprovechamiento en situación de urbanizado = 411,64€/ua
- Valor unitario del aprovechamiento sin urbanizar = 303,71 €/ua

Esa valoración se tendrá en cuenta para la compensación de excesos y defectos de aprovechamiento (art. 262 Decreto 143/16).

VI.- DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES, CARGAS Y DERECHOS EN LAS PARCELAS DE ORIGEN, COMPATIBLES O INCOMPATIBLES CON LA ORDENACIÓN. TRATAMIENTO DE LOS DERECHOS DE REALOJO.

La determinación del valor de las edificaciones existentes en el ámbito NO conformes a planeamiento con una antigüedad inferior a 100 años para uso vivienda y de 35 años para uso industrial almacén y agrario, y que no estén en estado de ruina, se ha realizado sobre las edificaciones de las Fincas Origen FO.17 y FO.19, incorporándose en el Documento 3 de este Proyecto de REPARCELACIÓN el “INFORME DE VALORACIÓN DE EDIFICACIÓN EXISTENTE” para cada una de las ellas. No se valoran las edificaciones en estado de ruina de las FO.04, FO.06, FO.16, FO.20 y FO.21, ni tampoco la de la FO.05 por vida útil agotada (35 años).

Se incluye también la valoración de las edificaciones existentes no conformes a planeamiento. La valoración que resulta es la siguiente:

EDIFICACIÓN FO.19_USO RESIDENCIAL								
COSTE*	GG+BI	VC	ANTIGÜEDAD	β	DEPREC	SUP	VRN	VALOR
1.283,18€/m ²	243,80€/m ²	1.526,98€/m ²	60%	0,48	732,95€/m ²	198m ²	794,03	157.217,86€

EDIFICACIÓN FO.17_USO RESIDENCIAL								
COSTE*	GG+BI	VC	ANTIGÜEDAD	β	DEPREC	SUP	VRN	VALOR
1.283,18€/m ²	243,80€/m ²	1.526,98€/m ²	95%	0,9631	1.470,63€/m ²	117m ²	56,34	6.591,78€

*Cype_coste construcción calidad media. β: según anexo II RD 1492/2011

Con respecto a todas las edificaciones existentes no conforme a planeamiento, su demolición se valora a continuación:

FO	SUP m ²	€/m ² CYPE	COSTE DEMOL.	PROYECTOD EMOL. (3%)	D.O. (3%)	CSS (1%)	COSTE + HONORARIOS	GG + BI	COSTE TOTAL
19	198	75,30*	14.909,40€	447,28€	447,28€	149,09€	15.953,06€	1,19	18.984,14€
17	117	75,30*	8.810,10€	264,30€	264,30€	88,10€	9.426,81€	1,19	11.217,90€
04	48	64,05**	3.074,40€	92,23€	92,23€	30,74€	3.289,61€	1,19	3.914,63€
05	190	64,05***	12.169,50€	365,09€	365,09€	121,70€	13.021,37€	1,19	15.495,42€
06	18	64,05***	1.152,90€	34,59€	34,59€	11,53€	1.233,60€	1,19	1.467,99€
16	26	75,30*	1.957,80€	58,73€	58,73€	19,58€	2.094,85€	1,19	2.492,87€
20	162	64,05***	10.376,10€	311,28€	311,28€	103,76€	11.102,43€	1,19	13.211,89€
21	30	64,05***	1.921,50€	57,65€	57,65€	19,22€	2.056,01€	1,19	2.446,65€
			54.371,70€				58.177,72€		69.231,49€

*Coste demolición con un colindante **Coste demolición edificio exento. ***Se considera exento al demoler tb el colindante

En cuanto al tratamiento de los derechos reales, cargas y gravámenes y su traslado, en su caso, a las fincas de resultado, exigido por el artículo 7.11 del Real Decreto 1.093/97, se hace constar que de la certificación de dominio y cargas expedida por el Registro de la Propiedad, resulta la existencia de las cargas hipotecarias a que se ha hecho referencia en el epígrafe IV.3 de esta Memoria, que se trasladan sobre las fincas de resultado que, por subrogación real, correspondan a sus titulares.

Asimismo y en cumplimiento de lo señalado en el art. 108 LSG y 250.g) RLSG, se determina la inexistencia de derechos de realojo y retorno en el ámbito de actuación.

Tampoco se prevé en esta actuación la reserva de parcelas, o parte de las mismas, para su enajenación con el fin de sufragar los gastos de la actuación.

VII.- CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS HIPOTECARIAS PARA LA INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO (Art. 7 RD 1093/97).

Con el contenido identificado en esta Memoria y desarrollado en los epígrafes equivalentes de este proyecto de reparcelación, se da cumplimiento a las determinaciones urbanísticas (LSG y RLSG) y registrales de obligado cumplimiento, incorporando en el documento las circunstancias que ha de contener el título que haya de ser objeto de inscripción, fijadas en el artículo 7 del RD 1093/97 y que son:

1. Referencia a la unidad de ejecución y a la aprobación definitiva del Plan que se ejecuta.
2. Descripción de cada una de las fincas, partes de fincas y unidades de aprovechamiento incluidas en la unidad de ejecución o adscritas a ésta, con especificación de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y, en su caso, de sus datos registrales.
3. Especificación respecto de cada finca de origen de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro no coincidieren con los del proyecto.
4. Determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras.
5. Especificación, respecto de cada finca de origen de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro no coincidieren con los del proyecto.
6. Especificación de las cargas y derechos inscritos sobre la finca de origen que han de ser objeto de traslado o de cancelación conforme a lo señalado en el artículo 11.
7. Descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las fincas de resultado en que se ubican. Se expresarán, en su caso, las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral.
8. Descripción de las fincas de resultado formadas en virtud del proyecto de Equidistribución, conforme a lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, bien por sustitución de las fincas originarias (...).
9. Determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación del proyecto de Equidistribución, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20.1.
10. Adjudicación de las fincas de resultado a los titulares a quienes correspondan por título de subrogación o de cesión obligatoria.

11. Relación de los propietarios de fincas y de aprovechamientos, así como de los titulares de las cargas y gravámenes afectados por la Equidistribución, con especificación de sus circunstancias personales, de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, y con expresa indicación de haber sido notificados en el expediente.
12. Plano de las fincas de resultado (...).

Diciembre de 2025

MEROÑO PARDO DE VERA MARIA - 22561371G
Firmado digitalmente por MEROÑO PARDO DE VERA MARIA - 22561371G
Fecha: 2025.12.17 13:24:21 +01'00'

María Meroño Pardo de Vera
Arquitecta Superior

CESAR PEREZ MALDONADO (SW)
Firmado digitalmente por CESAR PEREZ MALDONADO (SW)
Fecha: 2025.12.17 13:33:33 +01'00'

Fdo. César Pérez Maldonado.
Abogado urbanista (Col. Núm. 1.868)
Lumieira Gestión Urbanística, S.L.

JORGE PEREZ MALDONADO
Firmado digitalmente por JORGE PEREZ MALDONADO
Fecha: 2025.12.17 13:36:20 +01'00'

Fdo. Jorge Pérez Maldonado.
Abogado urbanista (Col. Núm. 3.713)
Lumieira Gestión Urbanística, S.L.

DOCUMENTO NÚMERO 2

DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS DE ORIGEN

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 251 RLSG y 7 y 8 del Real Decreto 1.093/97, se ha efectuado una precisa comprobación de las propiedades incorporadas, verificando los títulos aportados y los datos registrales, así como la realidad física de los terrenos que conforman el ámbito.

Como resultado de esta comprobación, se identifican propiedades en el ámbito de diferente naturaleza:

1. Parcelas de titularidad privada
2. Parcela patrimonial del Ayuntamiento de Arteixo.
3. Rio

Atendiendo a esta realidad, se detallan a continuación las fincas de origen que se aportan con expresión de su titularidad, superficie, descripción, referencia de la inscripción registral, referencia catastral, título de adquisición y cargas. Esta descripción se acompaña de una ficha gráfica individualizada y con los planos correspondientes de la documentación gráfica.

Se adjunta además, como Anexo II, la copia de los títulos de propiedad y certificación registral de dominio y cargas, al objeto de acreditar las descripciones contenidas en este proyecto de equidistribución. De los mismos resulta la inexistencia de parcelas de titularidad desconocida, dudosa o controvertida y supuestos de doble inmatriculación.

Se incorpora a continuación un cuadro resumen en el que consten todas las parcelas, con indicación de su numeración en el proyecto, superficie y propietario.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA 17.3. ARTEIXO. A CORUÑA

FO	Nº REGISTRO	FINCA REGISTRAL	REF CATASTRAL	SUP. TOPOG.	PROPIEDAD
FO.01	23		0252315NH4905S0001FJ	555,40	Comunidad de propietarios SUÁREZ/SANTOS
FO.02	24		0252316NH4905S0001MJ	156,68	Comunidad de propietarios BUA / FOJO
FO.03	22		0251407NH4905S0001FJ	507,30	
FO.04	21		0251406NH4905S0001TJ	389,30	
FO.05	19		0251404NH4905S0001PO	850,95	Comunidad de propietarios VARELA/DOPICO
FO.06	20		0251405NH4905S0001LJ	18,75	Comunidad de propietarios BUA / FOJO
FO.07	17		0251402NH4905S0001GJ	3.604,78	Comunidad de propietarios VARELA/DOPICO
	16		0251401NH4905S0001YJ		
FO.08	18	FR 45573	0251403NH4905S0001QJ	39,51	A.P. DE PAULA-MELO SILVA
FO.09	10	FR 45283	0250402NH4905S0001PJ	354,70	RIVEIRO GALLARDO + BAÑA MARTELO
FO.10	11	FR 16159	0250403NH4905S0001LJ	389,67	J.M. RDGUEZ. VARELA
FO.11	12		0250404NH4905S0001TJ	702,66	Comunidad de propietarios BUA / FOJO
FO.12	13	FR 30545	0250405NH4905S0001FJ	699,59	Comunidad de propietarios SUÁREZ/SANTOS
FO.13	9		0250401NH4905S0001QJ	496,90	Comunidad de propietarios VARELA/DOPICO
FO.14	15		0250416NH4905S0001JJ	853,12	J.M. SUÁREZ DGUEZ.
FO.15	14		0250415NH4905S0001IJ	880,92	Comunidad de propietarios BUA / FOJO
FO.16	4		0151602NH4905S0001IJ	36,65	
FO.17	5		0151603NH4905S0001IJ	84,76	
FO.18	3		0151601NH4905S0001XJ	245,46	Comunidad de propietarios VARELA/DOPICO
FO.19	6		0151604NH4905S0001EJ	347,59	
FO.20	7		0151605NH4905S0001SJ	346,05	
FO.21	8	FR 43842	0151611NH4905S0001HJ	30,89	Comunidad de propietarios M. LÓPEZ / REY VALEIRO
FO.22	2		0151201NH4905S0001YJ	470,25	Hdos. M. GARCÍA VITUREIRA
FO.23	1	FR 45351	0150601NH4905S0001JJ	432,90	AYTO. ARTEIXO
FO.24			ZV	3.041,78	
FO.25			VIARIO	2.877,80	
TOTAL				18.423,36	

A) PARCELAS DE ORIGEN DE TITULARIDAD PRIVADA.

FINCA MATRIZ ORIGINAL N° 1

PROPIETARIOS: Comunidad de propietarios formada por:

Silvia Suárez Santos, 16,667% propiedad y 8,333% nuda propiedad;
Carlos Suárez Santos, 16,667% propiedad y 8,333% nuda propiedad;
Sergio José Suárez Santos, 16,667% propiedad y 8,333% nuda
propiedad; Vanesa María Suárez Santos, 16,667% propiedad y 8,333%
nuda propiedad; M^a Milagros Santos Pena, usufructo 33,33%.

SUPERFICIE: 1.837m².

DESCRIPCIÓN: Finca que arroja, según Catastro, una superficie de mil ochocientos treinta y siete metros cuadrados. Es el n° 1 de la Avenida Fisterra.

Linda Norte con Avenida Fisterra y parcelas catastrales
0252326NH4905S0000HH, 0252327H4905S0000WH,
0252333H4905S0001GJ y 0252334H4905S0000GH; Sur con Camino
Baiuca-Caldas y parcelas catastrales 0252310NH4905S0001GJ,
0252312NH4905S0001PJ y 0252314NH4905S0001TJ; Este, parcela
catastral 0252306NH4905S000YJ y 0252308NH4905S0001QJ; y Oeste
parcela catastral 0252316NH4905S0001MJ.

De esta finca, 555,40m² se hallan incluidos en la Unidad de Actuación UA-17.3
del Suelo Urbano de las NNSSPP de Arteixo, y el resto de la superficie de
1.281,60 m² se localiza fuera del referido ámbito.

TÍTULO: Titularidad catastral.

REF. CATAST.: 0252315NH4905S0001FJ

REF. REG.: No consta inscrita.

CARGAS: No constan.

PORCIÓN EXTERIOR SEGREGADA DE LA FINCA Nº 1

PROPIETARIOS: Comunidad de propietarios formada por:

Silvia Suárez Santos, 16,667% propiedad y 8,333% nuda propiedad;
Carlos Suárez Santos, 16,667% propiedad y 8,333% nuda propiedad;
Sergio José Suárez Santos, 16,667% propiedad y 8,333% nuda
propiedad; Vanesa María Suárez Santos, 16,667% propiedad y 8,333%
nuda propiedad; M^a Milagros Santos Pena, usufructo 33,33%.

SUPERFICIE: 1.281,60 m².

DESCRIPCIÓN: Finca de mil ochocientos treinta y siete metros cuadrados de superficie, según Catastro.

Linda: Norte con Avenida Fisterra y parcelas catastrales 0252326NH4905S0000HH, 0252327H4905S0000WH, 0252333H4905S0001GJ y 0252334H4905S0000GH. Sur con Camino Baiuca-Caldas y parcelas catastrales 0252310NH4905S0001GJ, 0252312NH4905S0001PJ y 0252314NH4905S0001TJ. Este, parcelas catastrales 0252306NH4905S000YJ y 0252308NH4905S0001QJ. Oeste parcela catastral 0252315NH4905S0001FJ siendo la porción interior segregada de la Finca Matriz Original nº1.

TÍTULO: Titularidad catastral.

REF. CATAST.: 0252315NH4905S0001FJ_parte.

REF. REG.: No consta inscrita.

CARGAS: No constan.

RESTO DE FINCA MATRIZ Nº 1 INCLUIDA EN EL ÁMBITO

PROPIETARIOS: Comunidad de propietarios formada por:

Silvia Suárez Santos, 16,667% propiedad y 8,333% nuda propiedad;
Carlos Suárez Santos, 16,667% propiedad y 8,333% nuda propiedad;
Sergio José Suárez Santos, 16,667% propiedad y 8,333% nuda
propiedad; Vanesa María Suárez Santos, 16,667% propiedad y 8,333%
nuda propiedad; M^a Milagros Santos Pena, usufructo 33,33%.

SUPERFICIE: 555,40m².

DESCRIPCIÓN: Finca de quinientos cincuenta y cinco metros y cuarenta decímetros cuadrados de superficie según reciente medición, incluida en la Unidad de Actuación UA-17.3 del Suelo Urbano de las NNSSPP de Arteixo.

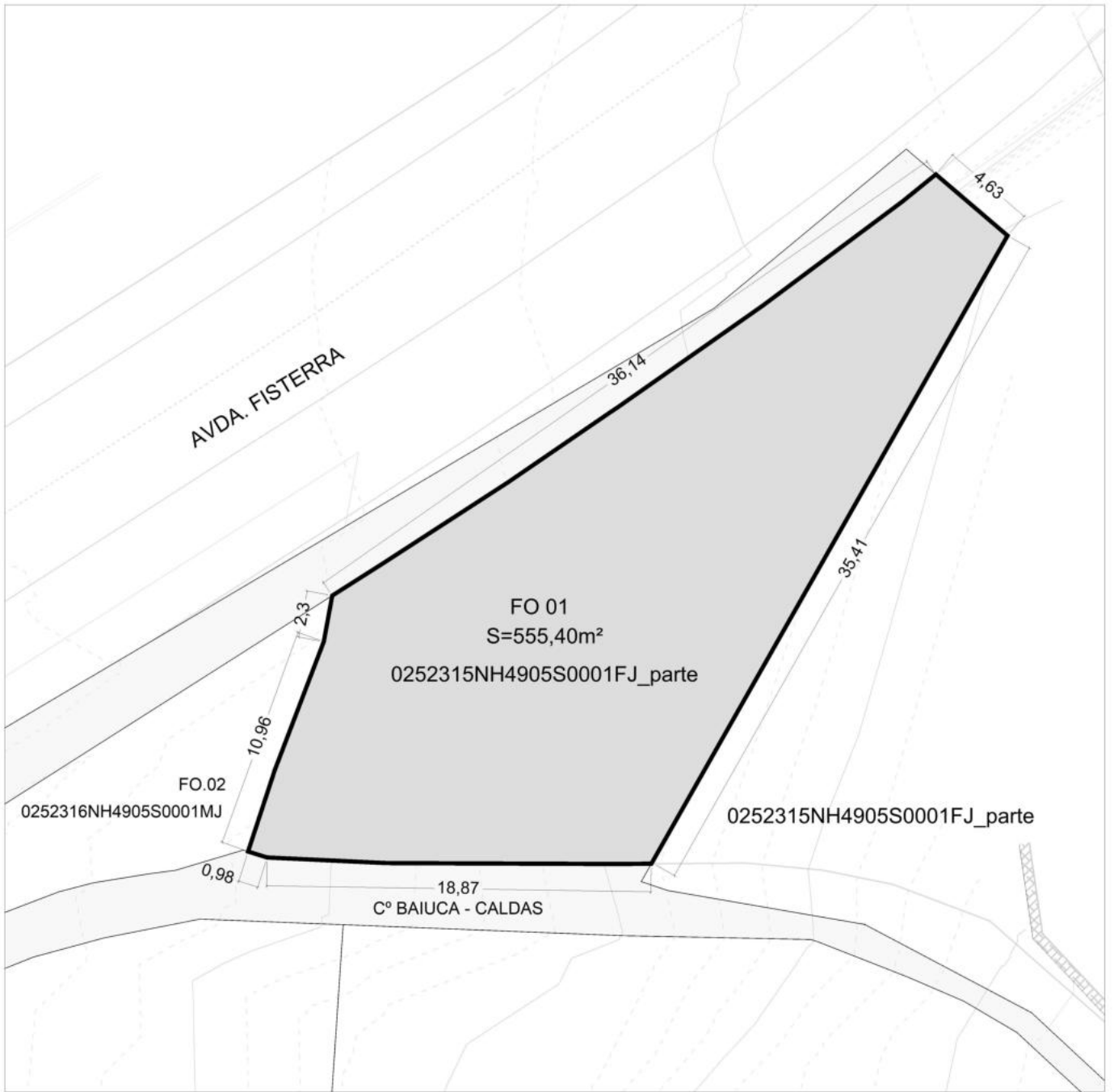
Linda: Norte con Avenida Fisterra, Finca Origen FO.25. Sur con Camino Baiuca Caldas, Finca Origen FO.25. Este, parcela catastral 0252315NH4905S0001FJ, siendo la porción exterior segregada de la Finca Matriz Original nº1. Oeste parcela catastral 0252316NH4905S0001MJ, Finca Origen FO.02.

TÍTULO: Segregación operada en virtud del presente Proyecto de Reparcelación de la UA-17.3 prevista por las vigentes NNSSPP de Arteixo.

REF. CATAST.: No tiene.

REF. REG.: No tiene.

CARGAS: No constan.



FINCA ORIGEN Nº 2

PROPIETARIOS: Comunidad de propietarios formada por:

Víctor Manuel Fojo González, 8,33% usufructo; Jesús Manuel Bua Pardo, 16,667% propiedad; José María Bua Maceiras, 8,334% propiedad; José Manuel Souto Bua, 8,334% propiedad; María Jesús Souto Bua 8,334% propiedad; María José Bua Ferreiro, 16,667% propiedad; José Manuel Canosa Bua, 8,334% propiedad; María Pilar Bua Maceiras, 8,334% propiedad; María del Pilar Bua Arijón, 8,334% propiedad; Víctor Manuel Bua Arijón, 8,334% propiedad; Víctor Manuel Fojo Canosa, 4,164% nuda propiedad; Marta María Fojo Canosa, 4,164% nuda propiedad.

SUPERFICIE: 156,68m².

DESCRIPCIÓN: Finca de doscientos dieciocho metros cuadrados de superficie según Catastro, si bien según reciente medición resulta una superficie de ciento cincuenta y seis metros y sesenta y ocho decímetros cuadrados, incluida en la Unidad de Actuación UA-17.3 del Suelo Urbano de las NNSSPP de Arteixo. Es el nº 147 de la Avenida Fisterra.

Linda: Norte y Oeste, con Avenida Fisterra, Finca Origen FO.25. Sur con Camino Baiuca Caldas, Finca Origen FO.25Este con parcela catastral 0252315NH4905S0001FJ, Finca Origen FO.01.

TÍTULO: Titularidad catastral.

REF. CATAST.: 0252316NH4905S0001MJ

REF. REG.: No consta inscrita.

CARGAS: No constan.



FINCA ORIGEN Nº 3

PROPIETARIO: Comunidad de propietarios formada por:

Víctor Manuel Fojo González, 8,33% usufructo; Jesús Manuel Bua Pardo, 16,667% propiedad; José María Bua Maceiras, 8,334% propiedad; José Manuel Souto Bua, 8,334% propiedad; María Jesús Souto Bua 8,334% propiedad; María José Bua Ferreiro, 16,667% propiedad; José Manuel Canosa Bua, 8,334% propiedad; María Pilar Bua Maceiras, 8,334% propiedad; María del Pilar Bua Arijón, 8,334% propiedad; Víctor Manuel Bua Arijón, 8,334% propiedad; Víctor Manuel Fojo Canosa, 4,164% nuda propiedad; Marta María Fojo Canosa, 4,164% nuda propiedad.

SUPERFICIE: 507,30m².

DESCRIPCIÓN: Finca de cuatrocientos noventa y un metros cuadrados de superficie según Catastro, si bien según reciente medición resulta una superficie de quinientos siete metros y treinta decímetros cuadrados, incluida en la Unidad de Actuación UA-17.3 del Suelo Urbano de las NNSSPP de Arteixo. Es el nº 1 del Camino da Serreira

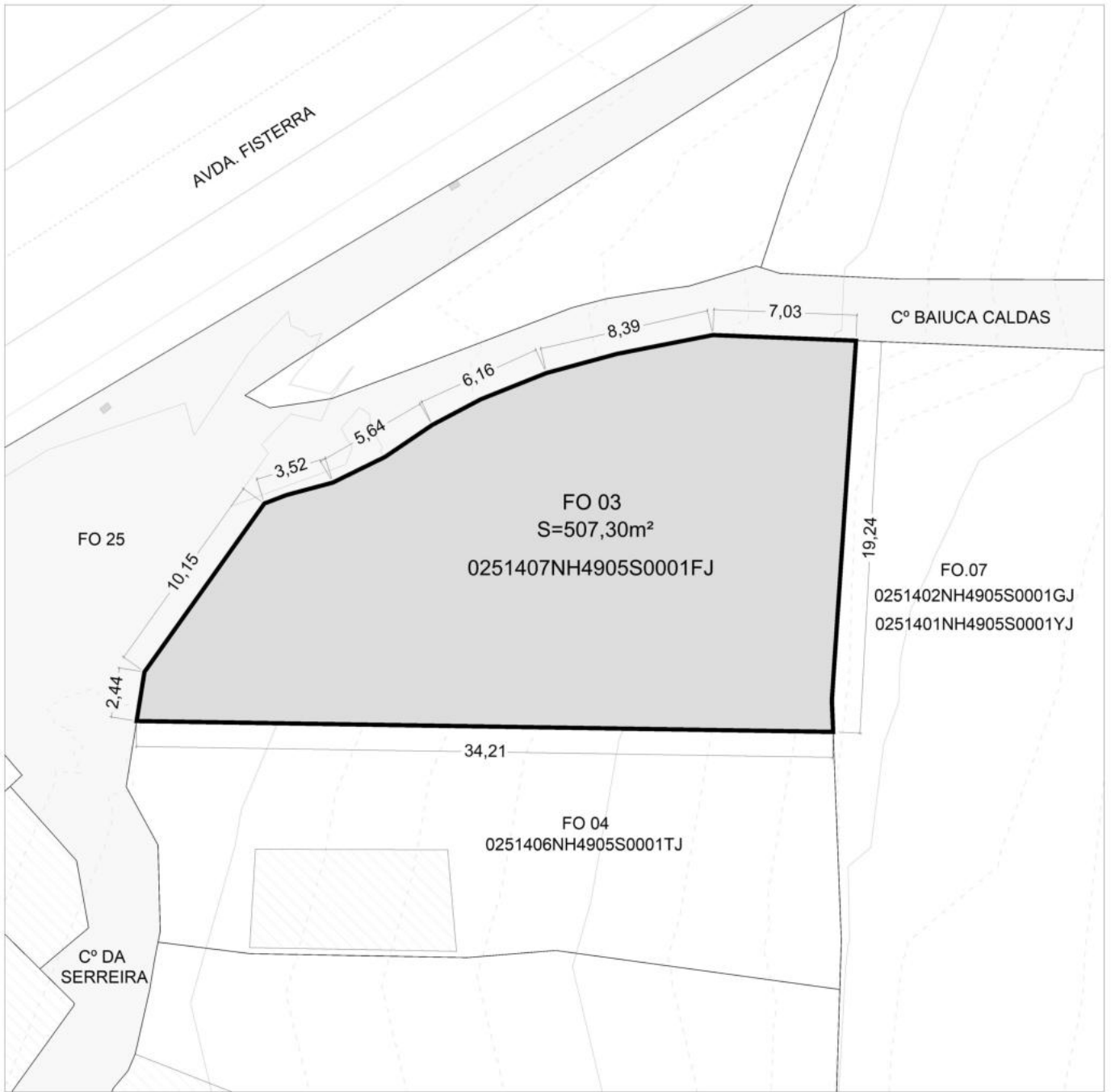
Linda: Norte y Oeste, con Camino Baiuca Caldas, Finca Origen FO.25. Sur con parcela catastral 0251406NH9045S0001TJ. Este con parcelas catastrales 0251402NH4905S0001GJ y 0251401NH4905S0001YJ, Finca Origen FO.07.

TÍTULO: Titularidad catastral.

REF. CATAST.: 0251407NH4905S0001FJ

REF. REG.: No consta inscrita.

CARGAS: No constan.



FINCA ORIGEN Nº 4

PROPIETARIOS: Comunidad de propietarios formada por:

Víctor Manuel Fojo González, 8,33% usufructo; Jesús Manuel Bua Pardo, 16,667% propiedad; José María Bua Maceiras, 8,334% propiedad; José Manuel Souto Bua, 8,334% propiedad; María Jesús Souto Bua 8,334% propiedad; María José Bua Ferreiro, 16,667% propiedad; José Manuel Canosa Bua, 8,334% propiedad; María Pilar Bua Maceiras, 8,334% propiedad; María del Pilar Bua Arijón, 8,334% propiedad; Víctor Manuel Bua Arijón, 8,334% propiedad; Víctor Manuel Fojo Canosa, 4,164% nuda propiedad; Marta María Fojo Canosa, 4,164% nuda propiedad.

SUPERFICIE: 389,30m².

DESCRIPCIÓN: Finca de trescientos setenta y seis metros cuadrados de superficie según Catastro, si bien según reciente medición resulta una superficie de trescientos ochenta y nueve metros y treinta decímetros cuadrados, incluida en la Unidad de Actuación UA-17.3 del Suelo Urbano de las NNSSPP de Arteixo. Es el nº 1 del Camino da Serreira.

Sobre la finca existe una edificación de una planta con cubierta a un agua de uralita, en estado de ruina. Tiene una superficie de 48m² según reciente medición. No reflejada en Catastro. **NO compatible con planeamiento.**

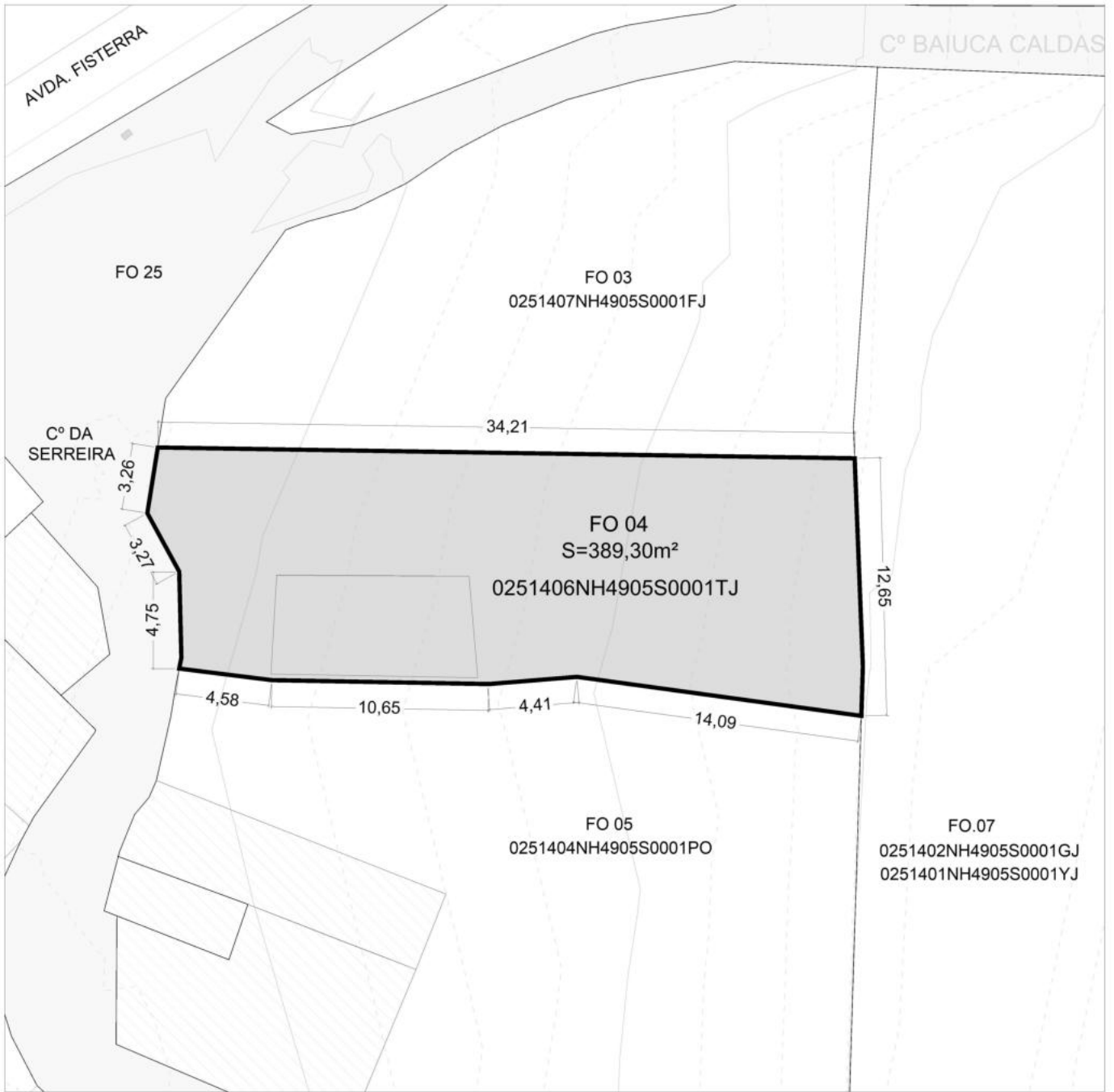
Linda: Norte con parcela catastral 0251407NH4905S0001FJ, Finca Origen FO.03. Sur con parcela catastral 0251404NH4905S0001PO, Finca Origen FO.05. Este con parcela catastral 0251402NH4905S0001GJ y 0251401NH4905S0001YJ, Finca Origen FO.07. Oeste con Camino da Serreira, Finca Origen FO.25.

TÍTULO: Titularidad catastral.

REF. CATAST.: 0251406NH4905S0001TJ

REF. REG.: No consta inscrita.

CARGAS: No constan.



FINCA ORIGEN Nº 5

PROPIETARIOS: Comunidad de propietarios formada por:

Herederos de Crescencia Varela Bermúdez, 75% usufructo; Herederos de José Ramón Martínez Dopico, 25% propiedad; José Martínez Varela, 75% nuda propiedad.

SUPERFICIE: 850,95 m².

DESCRIPCIÓN: Finca de mil trescientos sesenta metros cuadrados de superficie según Catastro, si bien según reciente medición resulta una superficie de ochocientos cincuenta metros y noventa y cinco decímetros cuadrados, incluida en la Unidad de Actuación UA-17.3 del Suelo Urbano de las NNSSPP de Arteixo. Es el nº 12 del Camino da Serreira.

Sobre la finca existen varias edificaciones de una planta de fábrica de bloque de hormigón y cubierta a un agua de uralita, en regular estado de conservación. La superficie total construida es de 190m² según Catastro, 169m² según reciente medición. Año de construcción 1967 según Catastro.

NO compatibles con planeamiento.

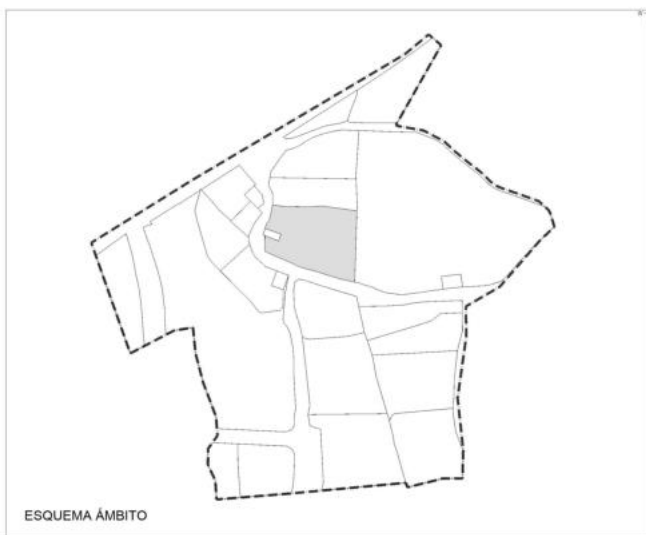
Linda: Norte con parcela catastral 0251406NH4905S0001TJ, Finca Origen FO.04. Sur con Camino da Serreira, Finca Origen FO.25. Este con parcelas catastrales 0251402NH4905S0001GJ y 0251401NH4905S0001YJ, Finca Origen FO.07. Oeste con Camino da Serreira, Finca Origen FO.25, y parcela catastral 0251405NH4905S0001LJ, Finca Origen FO.06.

TÍTULO: Titularidad catastral.

REF. CATAST.: 0251404NH4905S0001PO

REF. REG.: No consta inscrita.

CARGAS: No constan.



FINCA ORIGEN Nº 6

PROPIETARIOS: Comunidad de propietarios formada por:

Víctor Manuel Fojo González, 8,33% usufructo; Jesús Manuel Bua Pardo, 16,667% propiedad; José María Bua Maceiras, 8,334% propiedad; José Manuel Souto Bua, 8,334% propiedad; María Jesús Souto Bua 8,334% propiedad; María José Bua Ferreiro, 16,667% propiedad; José Manuel Canosa Bua, 8,334% propiedad; María Pilar Bua Maceiras, 8,334% propiedad; María del Pilar Bua Arijón, 8,334% propiedad; Víctor Manuel Bua Arijón, 8,334% propiedad; Víctor Manuel Fojo Canosa, 4,164% nuda propiedad; Marta María Fojo Canosa, 4,164% nuda propiedad.

SUPERFICIE: 18,75m².

DESCRIPCIÓN: Finca de dieciocho metros cuadrados de superficie según Catastro, si bien según reciente medición resulta una superficie de dieciocho metros y setenta y cinco decímetros cuadrados, incluida en la Unidad de Actuación UA-17.3 del Suelo Urbano de las NNSSPP de Arteixo. Es el nº 1 del Camino da Serreira.

Sobre la finca existe una edificación de una planta, con fachada en frente a vial de piedra y cubierta a un agua de uralita, en estado de ruina. La superficie construida es de 18m² según Catastro, 18,75m² según reciente medición. Año de construcción 1900 según Catastro. **NO compatible con planeamiento.**

Linda: Norte, Sur y Este con parcela catastral 0251404NH4905S0001PO, Finca Origen FO.05. Oeste y Sur con Camino da Serreira, Finca Origen FO.25.

TÍTULO: Titularidad catastral.

REF. CATAST.: 0251405NH4905S0001LJ

REF. REG.: No consta inscrita.

CARGAS: No constan.



FINCA ORIGEN Nº 7

PROPIETARIOS: Comunidad de propietarios formada por:

Herederos de Crescencia Varela Bermúdez, 75% usufructo; Herederos de José Ramón Martínez Dopico, 25% propiedad; José Martínez Varela, 75% nuda propiedad.

SUPERFICIE: 3.604,78 m².

DESCRIPCIÓN: Finca de dos mil novecientos cincuenta y tres metros cuadrados de superficie (dos mil quinientos cincuenta y seis + trescientos noventa y siete) según Catastro, si bien según reciente medición resulta una superficie de tres mil seiscientos cuatro metros y setenta y ocho decímetros cuadrados, incluida en la Unidad de Actuación UA-17.3 del Suelo Urbano de las NNSSPP de Arteixo. Es el nº 1 del Camino da Serreira.

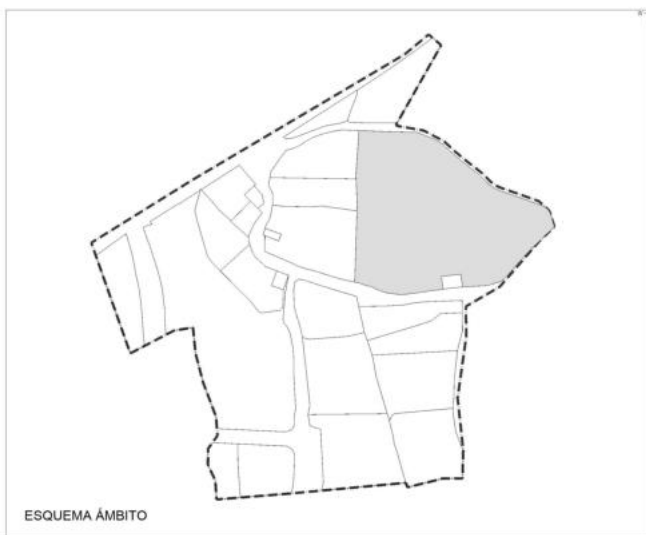
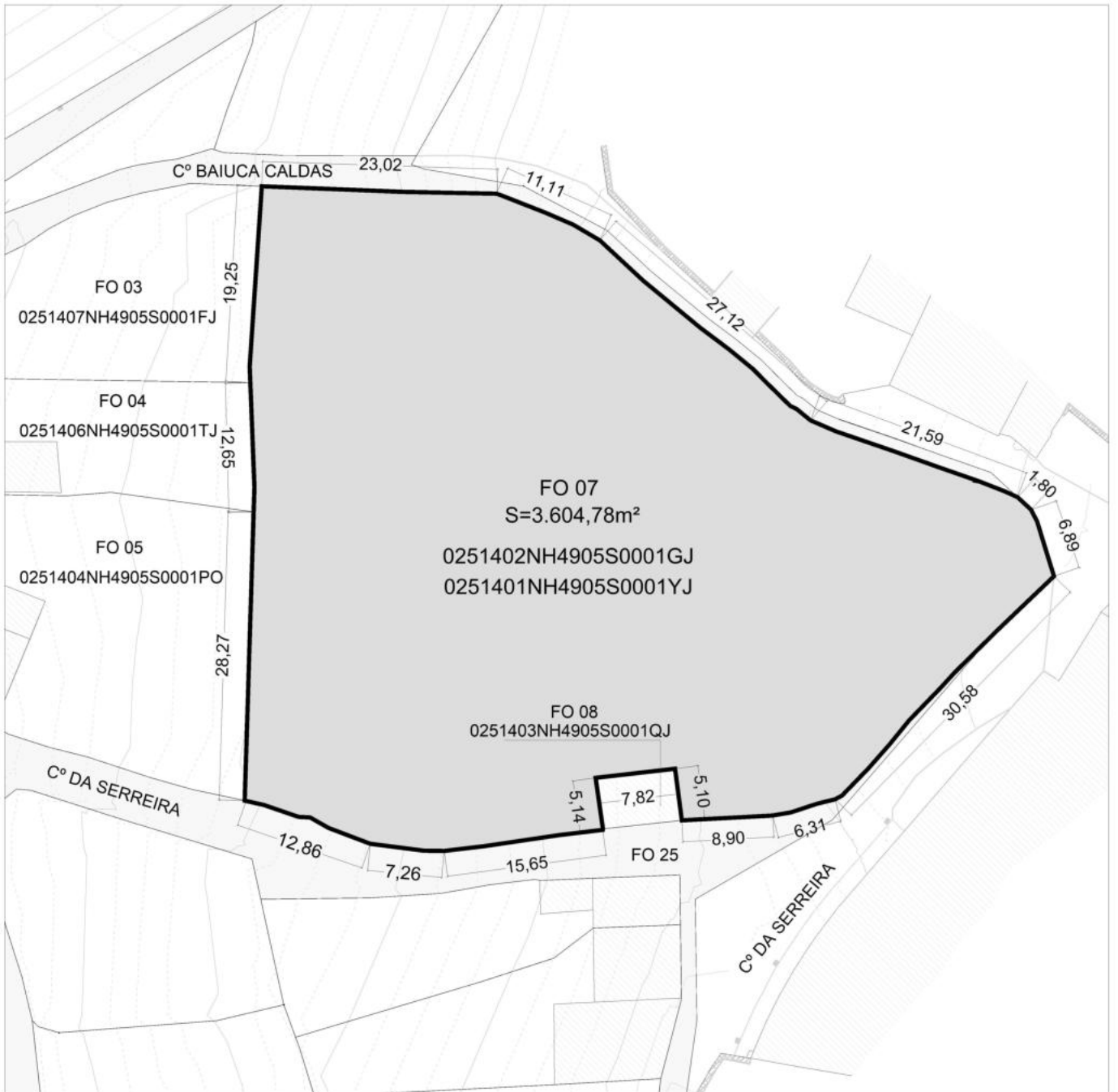
Linda: Norte con Camino Baiuca Caldas, Finca Origen FO.25. Sur con Camino da Serreira, Finca Origen FO.25, y parcela catastral 0251403NH4905S0001QJ, Finca Origen FO.08. Este con Camino da Serreira, Finca Origen FO.25. Oeste con las parcelas catastrales 0251407NH4905S0001FJ, Finca Origen FO.03; 0251406NH4905S0001TJ, Finca Origen FO.04; y 0251404NH4905S0001PO, Finca Origen FO.05.

TÍTULO: Titularidad catastral.

REF. CATAST.: 0251402NH4905S0001GJ y 0251401NH4905S0001YJ.

REF. REG.: No consta inscrita.

CARGAS: No constan.



CVD: QMKCT8zZYff9GQlaf2rR Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. <https://sede.arteiro.org/>

FINCA ORIGEN Nº 8

PROPIETARIO: Ana Paula de Paula-Melo Silva, 100% propiedad.

SUPERFICIE: 39,51 m².

DESCRIPCIÓN: Finca de treinta y ocho metros cuadrados de superficie según Catastro, si bien según reciente medición resulta una superficie de treinta y nueve metros y cincuenta y un decímetros cuadrados, incluida en la Unidad de Actuación UA-17.3 del Suelo Urbano de las NNSSPP de Arteixo. Es el nº 1 del Camino da Serreira.

Sobre la finca existe una edificación de dos plantas y bajo cubierta, en buen estado de conservación. Tiene una superficie construida según Catastro de 106m² y uso vivienda. Año de construcción 1998 s/ Catastro. Compatible con planeamiento.

Linda: Norte, Este y Oeste con parcelas catastrales 0251402NH4905S0001GJ y 0251401NH4905S0001YJ, Finca Origen FO.07. Sur con Camino da Serreira, Finca Origen FO.25.

TÍTULO: Inscripción 3ª de compraventa de fecha veinticuatro de junio de dos mil veinticuatro, inscrita a favor de DOÑA ANA PAULA DE PAULA-MELO SILVA, casada con Don José Manuel Sánchez Pombo en régimen de separación de bienes, CON CARÁCTER PRIVATIVO por su título de compra. Escritura autorizada por el Notario de Arteixo, Don Federico José Ramón Cantero Núñez, el catorce de mayo del año dos mil veinticuatro, protocolo número 988/2024.

REF. CATAST.: 0251403NH4905S0001QJ

REF. REG.: Figura número 45573 inscrita en el Registro de la Propiedad de Arteixo.

CARGAS: 1º.- Gravada con la hipoteca que indica la inscripción 4ª de fecha dieciséis de julio de dos mil veinticuatro, a favor de ABANCA CORPORACIÓN BANCARIA, S.A., para asegurar: a- NOVENTA MIL EUROS en garantía de la devolución del capital prestado; b- Un importe equivalente a un CUATRO CON TRESCIENTAS SETENTA Y CINCO MILESIMAS POR CIENTO del principal en garantía de los intereses ordinarios al tipo pactado en la cláusula tercera -equivalente a QUINCE MESES de intereses ordinarios al tipo máximo hipotecario pactado-; c-

Un importe equivalente a un DIECISEISCON VEINTICINCO CENTESIMAS del principal en garantía de los intereses de demora al tipo pactado en la cláusula sexta -equivalente a TREINTA MESES de intereses de demora al tipo máximo hipotecario pactado-; d- Un importe equivalente a un CUATRO CON CINCUENTA CENTÉSIMAS POR CIENTO del principal que se fija para costas y gastos judiciales. En caso de que se ejecute la vivienda habitual, el importe exigible por costas judiciales al deudor ejecutado no podrá superar el cinco por ciento de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva; e- Un importe equivalente a un CERO CON CINCUENTA CENTÉSIMAS POR CIENTO del principal que se fija para gastos extrajudiciales que anticipados por la entidad por cuenta del prestatario o hipotecante, vengan exigidos por la conservación y efectividad de la garantía; tales como los anticipos o pagos a cuenta por primas del seguro de la finca hipotecada, por aquellos tributos que constituyan afecciones preferentes a la hipoteca o por gastos de la comunidad en régimen de propiedad horizontal de análoga trascendencia en relación con la hipoteca. Plazo: hasta la última el día uno de junio de dos mil cincuenta y cuatro. Escritura autorizada por el Notario de Arteixo Don Federico-José Cantero Núñez, el catorce de mayo de dos mil veinticuatro, protocolo número 989.



Edificación existente compatible



FINCA ORIGEN Nº 9

PROPIETARIO: Sociedad de gananciales formada por Mónica Riveiro Gallardo y José Luis Baña Martelo.

SUPERFICIE: 354,70m².

DESCRIPCIÓN: Finca de trescientos veintinueve metros cuadrados de superficie según Catastro, si bien según reciente medición resulta una superficie de trescientos cincuenta y cuatro metros y setenta decímetros cuadrados, incluida en la Unidad de Actuación UA-17.3 del Suelo Urbano de las NNSSPP de Arteixo.

Sobre la finca existe una edificación de dos plantas y bajo cubierta, en buen estado de conservación. Tiene una superficie construida según Catastro de 104m² y uso vivienda. Año de construcción 1940 s/ Catastro, reformada recientemente. Compatible con planeamiento.

Linda: Norte y Este, con Camino da Serreira, Finca Origen FO.25. Sur con parcela catastral 0250403NH4905S0001LJ, Finca Origen FO.10. Oeste, con parcelas catastrales 0250401NH4905S0001QJ, Finca Origen FO.13, y 0250416NH4905S0001JJ, Finca Origen FO.14.

TÍTULO: Inscripción 2ª de compraventa de fecha diez de enero de dos mil veintidós, inscrita a favor de DON JOSÉ LUIS BAÑA MARTELO y DOÑA MÓNICA RIVEIRO GALLARDO, con carácter ganancial, por su título de compra. Escritura autorizada por el Notario de Arteixo, Don Federico José Ramón Cantero Núñez, el veintitrés de septiembre del año dos mil veintiuno, protocolo número 1882/2021.

REF. CATAST.: 0250402NH4905S0001PJ

REF. REG.: Finca número 45283 inscrita en el Registro de la Propiedad de Arteixo.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.



Edificación existente compatible



A4_E: 1/300

PLANO ACOTADO



FINCA ORIGEN Nº 10

PROPIETARIO: José Manuel Rodríguez Varela, con carácter privativo.

SUPERFICIE: 398,67 m².

DESCRIPCIÓN: Finca de cuatrocientos treinta y un metros cuadrados de superficie según Catastro, si bien según reciente medición resulta una superficie de trescientos noventa y ocho metros y sesenta y siete decímetros cuadrados, incluida en la Unidad de Actuación UA-17.3 del Suelo Urbano de las NNSSPP de Arteixo. Es el nº 7 del Camino da Serreira.

Sobre la finca existe una edificación de dos plantas, en buen estado de conservación. Tiene una superficie construida según Catastro de 257m² y uso vivienda y almacén. Año de construcción 1940 s/ Catastro. Compatible con planeamiento.

Linda: Norte con parcela catastral 0250402NH4905S0001PJ, Finca Origen FO.09. Sur con parcela catastral 0250404NH4905S0001TJ, Finca Origen FO.11. Este, con Camino da Serreira, Finca Origen FO.25. Oeste, con parcela catastral 0250416NH4905S0001JJ, Finca Origen FO.14.

TÍTULO: Inscrita a favor de DON JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ VARELA, CON CARÁCTER PRIVATIVO, por su título de compra, en estado de soltero, por la citada inscripción 3^a, y por edificación, en estado de casado con Doña María José Vila Suárez, con carácter privativo de conformidad con el artículo 1359 del Código Civil, según la citada inscripción 11^a. Escrituras otorgadas, respectivamente, cinco de noviembre de mil novecientos setenta y nueve, ante el Notario de A Coruña, Don José Yordi de Carricarte, y el dieciséis de abril de dos mil cuatro, ante el Notario de A Coruña, Don Emilio López de Paz.

REF. CATAST.: 0250403NH4905S0001LJ

REF. REG.: Finca número 16159 inscrita en el Registro de la Propiedad de Arteixo.

CARGAS: 1º.- Gravada con la hipoteca que indica la inscripción 10^a de fecha treinta de noviembre de mil novecientos noventa y seis, a favor del BANCO SANTANDER CENTRAL HIPANO, S.A., en garantía de un préstamo de para responder de trece millones de pesetas, equivalente a SETENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA Y UN EUROS CON

CINCUENTA Y SIETECÉNTIMOS de principal, confesadas recibidas por ambos esposos y depositadas en una cuenta especial de disposición condicionada; de sus intereses ordinarios, periódicos y variables; de dos años hasta un máximo de tres millones ciento siete mil pesetas, equivalente a DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS; de sus intereses de demora de tres años hasta un máximo de cuatro millones seiscientas sesenta mil quinientas pesetas, equivalente a VEINTIOCHO MIL DIEZ EUROS CON DIECISIETE CÉNTIMOS; hasta un máximo de dos millones seiscientas mil pesetas equivalente a QUINCE MIL SEISCIENTOS VEINTISÉIS EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS por costas y gastos de ejecución; y hasta un máximo de seiscientas cincuenta mil pesetas equivalente a TRES MIL NOVECIENTOS SEIS EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS por otros gastos directamente relacionados con la conservación de la garantía que se dirán. PLAZO: hasta el uno de noviembre de dos mil dieciséis. Escritura autorizada el once de octubre de dos mil novecientos noventa y seis, por el Notario de A Coruña, Don Francisco Manuel López Sánchez, protocolo 2332/1996.

2º.- Gravada con la hipoteca que indica la inscripción 12ª de fecha seis de septiembre de dos mil cuatro, a favor del BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A., respondiendo de: 180.000 euros de principal; de un año de intereses ordinarios, periódicos y variables, al tipo máximo del 9% anual, que asciende a 16.200 euros; de tres años de intereses de demora al tipo máximo del 14,10% anual, que asciende a 76.140 euros y de 27.000 euros que se fijan para costas y gastos de ejecución. Plazo: 216 meses, contados desde la fecha de otorgamiento de la escritura que se inscribe, y hasta el 30 de junio de 2.022, sin perjuicio del vencimiento anticipado por impago de alguna cuota de amortización y/o intereses. Escritura otorgada el día treinta de junio de dos mil cuatro, ante el Notario de A Coruña, don Francisco Manuel López Sánchez.

3º.- Modificada la hipoteca de la inscripción 12ª por la 13ª de fecha uno de febrero de dos mil diez, modificándose el plazo, fijándose como fecha de vencimiento final del mismo el 30 de junio de 2.034. Escritura

otorgada el 18 de diciembre de 2.009 ante el Notario de A Coruña Don Francisco-Manuel López Sánchez, número de protocolo 3744.



Edificación existente compatible



FINCA ORIGEN Nº 11

PROPIETARIOS: Comunidad de propietarios formada por:

Víctor Manuel Fojo González, 8,33% usufructo; Jesús Manuel Bua Pardo, 16,667% propiedad; José María Bua Maceiras, 8,334% propiedad; José Manuel Souto Bua, 8,334% propiedad; María Jesús Souto Bua 8,334% propiedad; María José Bua Ferreiro, 16,667% propiedad; José Manuel Canosa Bua, 8,334% propiedad; María Pilar Bua Maceiras, 8,334% propiedad; María del Pilar Bua Arijón, 8,334% propiedad; Víctor Manuel Bua Arijón, 8,334% propiedad; Víctor Manuel Fojo Canosa, 4,164% nuda propiedad; Marta María Fojo Canosa, 4,164% nuda propiedad.

SUPERFICIE: 702,66 m².

DESCRIPCIÓN: Finca de seiscientos cuarenta y nueve metros cuadrados de superficie según Catastro, si bien según reciente medición resulta una superficie de setecientos dos metros y sesenta y seis decímetros cuadrados, incluida en la Unidad de Actuación UA-17.3 del Suelo Urbano de las NNSSPP de Arteixo.

Linda: Norte con parcela catastral 0250403NH4905S0001LJ, Finca Origen FO.10. Sur con parcela catastral 0250405NH4905S0001FJ, Finca Origen FO.12. Este, con Camino da Serreira, Finca Origen FO.25. Oeste, con parcelas catastrales 0250416NH4905S0001JJ, Finca Origen FO.14, y 0250415NH4905S0001IJ, Finca Origen FO.15.

TÍTULO: Titularidad catastral.

REF. CATAST.: 0250404NH4905S0001TJ

REF. REG.: No consta inscrita.

CARGAS: No constan.



FINCA ORIGEN Nº 12

- PROPIETARIO:** Comunidad de propietarios formada por:
- Silvia, Carlos, Sergio José y Vanesa María Suárez Santos (por cuartas e iguales partes indivisas en Nuda Propiedad) y María Milagros Santos Pena (Usufructo).
- SUPERFICIE:** 699,59 m².
- DESCRIPCIÓN:** Finca de setecientos trece metros cuadrados de superficie según Catastro, si bien según reciente medición resulta una superficie de seiscientos noventa y nueve metros y cincuenta y nueve decímetros cuadrados, incluida en la Unidad de Actuación UA-17.3 del Suelo Urbano de las NNSSPP de Arteixo.
- Linda: Norte con parcela catastral 0250404NH4905S0001TJ, Finca Origen FO.11. Sur y Este con parcela catastral 0250407NH4905S0001QJ. Este, con Camino da Serreira, Finca Origen FO.25. Oeste, con parcela catastral 0250415NH4905S0001IJ, Finca Origen FO.15, y viario público.
- TÍTULO:** Inscripción 1ª de herencia de fecha veinte de octubre de mil novecientos noventa y nueve, inscrita en cuanto a la nuda propiedad, a favor de DOÑA SILVIA, DON CARLOS, DON SERGIO-JOSE y DOÑA VANESA-MARÍA SUÁREZ SANTOS, por CUARTAS E IGUALES PARTES INDIVISAS, CON CARÁCTER PRIVATIVO, y en cuanto al USUFRUCTO VITALICIO A FAVOR DE DOÑA MARÍA MILAGROS SANTOS PENA, con carácter privativo, por su título de adjudicación por herencia testada. Escritura otorgada el veintiséis de agosto de mil novecientos noventa y nueve, ante el Notario de A Coruña, Don Federico Maciñeira Teijeiro.
- REF. CATAST.:** 0250405NH4905S0001FJ
- REF. REG.:** Finca número 30545 inscrita en el Registro de la Propiedad de Arteixo.
- CARGAS:** Libre de cargas y gravámenes.



A4_E: 1/300

PLANO ACOTADO



FINCA ORIGEN Nº 13

PROPIETARIOS: Comunidad de propietarios formada por:

Herederos de Crescencia Varela Bermúdez, 75% usufructo. Herederos de José Ramón Martínez Dopico, 25% propiedad. José Martínez Varela, 75% nuda propiedad.

SUPERFICIE: 496,90m².

DESCRIPCIÓN: Finca de seiscientos sesenta y ocho metros cuadrados de superficie según Catastro, si bien según reciente medición resulta una superficie de cuatrocientos noventa y seis metros y noventa decímetros cuadrados, incluida en la Unidad de Actuación UA-17.3 del Suelo Urbano de las NNSSPP de Arteixo.

Linda: Norte con Camino da Serreira, Finca Origen FO.25. Sur con parcela catastral 0250416NH4905S0001JJ, Finca Origen FO.14. Este, con Camino da Serreira, Finca Origen FO.25, y parcela catastral 0250402NH4905S0001PJ, Finca Origen FO.09. Oeste, con viario público, calle Alcalde Baldomero González, Finca Origen FO.25.

TÍTULO: Titularidad catastral.

REF. CATAST.: 0250401NH4905S0001QJ

REF. REG.: No consta inscrita.

CARGAS: No constan.



CVD: QMKCT8zZYff9GQlaf2rR Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. <https://sede.artaixo.org/>

FINCA ORIGEN Nº 14

PROPIETARIO: José Manuel Suárez Rodríguez, 100% propiedad

SUPERFICIE: 853,12m².

DESCRIPCIÓN: Finca de seiscientos siete metros cuadrados de superficie según Catastro, si bien según reciente medición resulta una superficie de ochocientos cincuenta y tres metros y doce decímetros cuadrados, incluida en la Unidad de Actuación UA-17.3 del Suelo Urbano de las NNSSPP de Arteixo.

Linda: Norte con parcela catastral 0250401NH4905S0001QJ, Finca Origen FO.13. Sur con parcela catastral 0250415NH4905S0001IJ. Este, con parcelas catastrales 0250402NH4905S0001PJ, 0250403NH4905S0001LJ y 0250404NH4905S0001TJ, Fincas Origen FO.09, FO.10 y FO.11 respectivamente. Oeste, con viario público, calle Alcalde Baldomero González, Finca Origen FO.25.

TÍTULO: Titularidad catastral.

REF. CATAST.: 0250416NH4905S0001JJ

REF. REG.: No consta inscrita.

CARGAS: No constan.



FINCA ORIGEN Nº 15

PROPIETARIOS: Comunidad de propietarios formada por:

Víctor Manuel Fojo González, 8,33% usufructo; Jesús Manuel Bua Pardo, 16,667% propiedad; José María Bua Maceiras, 8,334% propiedad; José Manuel Souto Bua, 8,334% propiedad; María Jesús Souto Bua 8,334% propiedad; María José Bua Ferreiro, 16,667% propiedad; José Manuel Canosa Bua, 8,334% propiedad; María Pilar Bua Maceiras, 8,334% propiedad; María del Pilar Bua Arijón, 8,334% propiedad; Víctor Manuel Bua Arijón, 8,334% propiedad; Víctor Manuel Fojo Canosa, 4,164% nuda propiedad; Marta María Fojo Canosa, 4,164% nuda propiedad.

SUPERFICIE: 880,92m².

DESCRIPCIÓN: Finca de novecientos setenta y un metros cuadrados de superficie según Catastro, si bien según reciente medición resulta una superficie de ochocientos ochenta metros y noventa y dos decímetros cuadrados, incluida en la Unidad de Actuación UA-17.3 del Suelo Urbano de las NNSSPP de Arteixo.

Linda: Norte con parcela catastral 0250416NH4905S0001JJ, Finca Origen FO.14. Sur con parcela catastral 0250424NH4905S0001HJ y viario público. Este, con parcela catastral 0250405NH4905S0001FJ, Finca Origen FO.12. Oeste con viario público, calle Alcalde Baldomero González, Finca Origen FO.25.

TÍTULO: Titularidad catastral.

REF. CATAST.: 0250415NH4905S0001IJ

REF. REG.: No consta inscrita.

CARGAS: No constan.



FINCA ORIGEN Nº 16

PROPIETARIOS: Comunidad de propietarios formada por:

Víctor Manuel Fojo González, 8,33% usufructo; Jesús Manuel Bua Pardo, 16,667% propiedad; José María Bua Maceiras, 8,334% propiedad; José Manuel Souto Bua, 8,334% propiedad; María Jesús Souto Bua 8,334% propiedad; María José Bua Ferreiro, 16,667% propiedad; José Manuel Canosa Bua, 8,334% propiedad; María Pilar Bua Maceiras, 8,334% propiedad; María del Pilar Bua Arijón, 8,334% propiedad; Víctor Manuel Bua Arijón, 8,334% propiedad; Víctor Manuel Fojo Canosa, 4,164% nuda propiedad; Marta María Fojo Canosa, 4,164% nuda propiedad.

SUPERFICIE: 36,65m².

DESCRIPCIÓN: Finca de veintiséis metros cuadrados de superficie según Catastro, si bien según reciente medición resulta una superficie de treinta y seis metros y sesenta y cinco decímetros cuadrados, incluida en la Unidad de Actuación UA-17.3 del Suelo Urbano de las NNSSPP de Arteixo. Es el nº 19 del Camino da Serreira.

Sobre la finca existe una edificación de una planta, en estado de ruina. Tiene una superficie construida según Catastro de 26m² y uso almacén. Año de construcción 1900 s/ Catastro. **NO compatible con planeamiento.**

Linda: Norte, Sur y Este con Camino da Serreira, Finca Origen FO.25. Oeste, con parcelas catastrales 0151601NH4905S0001XJ y 0151603NH4905S0001JJ, Fincas Origen FO.18, y FO.17 respectivamente.

TÍTULO: Titularidad catastral.

REF. CATAST.: 0151602NH4905S0001IJ

REF. REG.: No consta inscrita.

CARGAS: No constan.



FINCA ORIGEN Nº 17

PROPIETARIOS: Comunidad de propietarios formada por:

Víctor Manuel Fojo González, 8,33% usufructo; Jesús Manuel Bua Pardo, 16,667% propiedad; José María Bua Maceiras, 8,334% propiedad; José Manuel Souto Bua, 8,334% propiedad; María Jesús Souto Bua 8,334% propiedad; María José Bua Ferreiro, 16,667% propiedad; José Manuel Canosa Bua, 8,334% propiedad; María Pilar Bua Maceiras, 8,334% propiedad; María del Pilar Bua Arijón, 8,334% propiedad; Víctor Manuel Bua Arijón, 8,334% propiedad; Víctor Manuel Fojo Canosa, 4,164% nuda propiedad; Marta María Fojo Canosa, 4,164% nuda propiedad.

SUPERFICIE: 84,76m².

DESCRIPCIÓN: Finca de sesenta y tres metros cuadrados de superficie según Catastro, si bien según reciente medición resulta una superficie de ochenta y cuatro metros y setenta y seis decímetros cuadrados, incluida en la Unidad de Actuación UA-17.3 del Suelo Urbano de las NNSSPP de Arteixo. Es el nº 17 del Camino da Serreira.

Sobre la finca existen varias edificaciones de una y dos planta de fábrica y cubierta a dos aguas de uralita, en deficiente estado de conservación. La superficie total construida es de 92m² según Catastro. Año de construcción 1930 según Catastro. **NO compatibles con planeamiento.**

Linda: Norte con parcelas catastrales 0151602NH4905S0001IJ, y 0151601NH4905S0001XJ, Fincas Origen FO.16 y FO.18 respectivamente. Sur con parcela catastral 0151604NH4905S0001EJ, Finca Origen FO.19. Este, con Camino da Serreira, Finca Origen FO.25. Oeste, con parcelas catastrales 0151601NH4905S0001XJ y 0151604NH4905S0001EJ, Fincas Origen FO.18 y FO.19 respectivamente.

TÍTULO: Titularidad catastral.

REF. CATAST.: 0151603NH4905S0001JJ

REF. REG.: No consta inscrita.

CARGAS: No constan.



CVD: QMKCT8zZYff9GQlaf2rR Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. <https://sede.arteixeiro.org/>

FINCA ORIGEN Nº 18

PROPIETARIOS: Comunidad de propietarios formada por:

Víctor Manuel Fojo González, 8,33% usufructo; Jesús Manuel Bua Pardo, 16,667% propiedad; José María Bua Maceiras, 8,334% propiedad; José Manuel Souto Bua, 8,334% propiedad; María Jesús Souto Bua 8,334% propiedad; María José Bua Ferreiro, 16,667% propiedad; José Manuel Canosa Bua, 8,334% propiedad; María Pilar Bua Maceiras, 8,334% propiedad; María del Pilar Bua Arijón, 8,334% propiedad; Víctor Manuel Bua Arijón, 8,334% propiedad; Víctor Manuel Fojo Canosa, 4,164% nuda propiedad; Marta María Fojo Canosa, 4,164% nuda propiedad.

SUPERFICIE: 245,46m².

DESCRIPCIÓN: Finca de doscientos noventa y dos metros cuadrados de superficie según Catastro, si bien según reciente medición resulta una superficie de doscientos cuarenta y cinco metros y cuarenta y seis decímetros cuadrados, incluida en la Unidad de Actuación UA-17.3 del Suelo Urbano de las NNSSPP de Arteixo. Es el nº 151 de la Avda. Fisterra.

Sobre la finca existe una edificación de cuatro plantas. Tiene una superficie construida según Catastro de 364m² y uso vivienda. Año de construcción 1970 s/ Catastro. Compatible con planeamiento.

Linda: Norte con Avenida Fisterra y Camino da Serreira, Finca Origen FO.25. Sur y Oeste con parcela catastral 0151604NH4905S0001EJ, Finca Origen FO.19. Este con parcelas catastrales 0151602NH4905S0001iJ y 0151603NH4905S0001JJ, Fincas Origen FO.16 y FO.17 respectivamente.

TÍTULO: Titularidad catastral.

REF. CATAST.: 0151601NH4905S0001XJ

REF. REG.: No consta inscrita.

CARGAS: No constan.



Edificación existente compatible



FINCA ORIGEN Nº 19

PROPIETARIOS: Comunidad de propietarios formada por:

Herederos de Crescencia Varela Bermúdez, 75% usufructo. Herederos de José Ramón Martínez Dopico, 25% propiedad. José Martínez Varela, 75% nuda propiedad.

SUPERFICIE: 347,59 m².

DESCRIPCIÓN: Finca de trescientos treinta y siete metros cuadrados de superficie según Catastro, si bien según reciente medición resulta una superficie de trescientos cuarenta y siete metros y cincuenta y nueve decímetros cuadrados, incluida en la Unidad de Actuación UA-17.3 del Suelo Urbano de las NNSSPP de Arteixo. Es el nº 15 del Camino da Serreira

Sobre la finca existe una edificación de dos plantas, en buen estado de conservación. Tiene una superficie construida según Catastro de 198m² y uso vivienda. Año de construcción 1920 s/ Catastro. **NO compatible con planeamiento.**

Linda: Norte con Avenida Fisterra, Finca Origen FO.25. Sur y Oeste con zona verde existente siendo la Finca Origen FO.24. Este con las parcelas catastrales 0151601NH4905S0001XJ, 0151603NH4905S0001IJ y 015105NH4905S0001SJ, Fincas Origen FO.18, FO.17 y FO.20 respectivamente; y Camino da Ferreira, Finca Origen FO.25.

TÍTULO: Titularidad catastral.

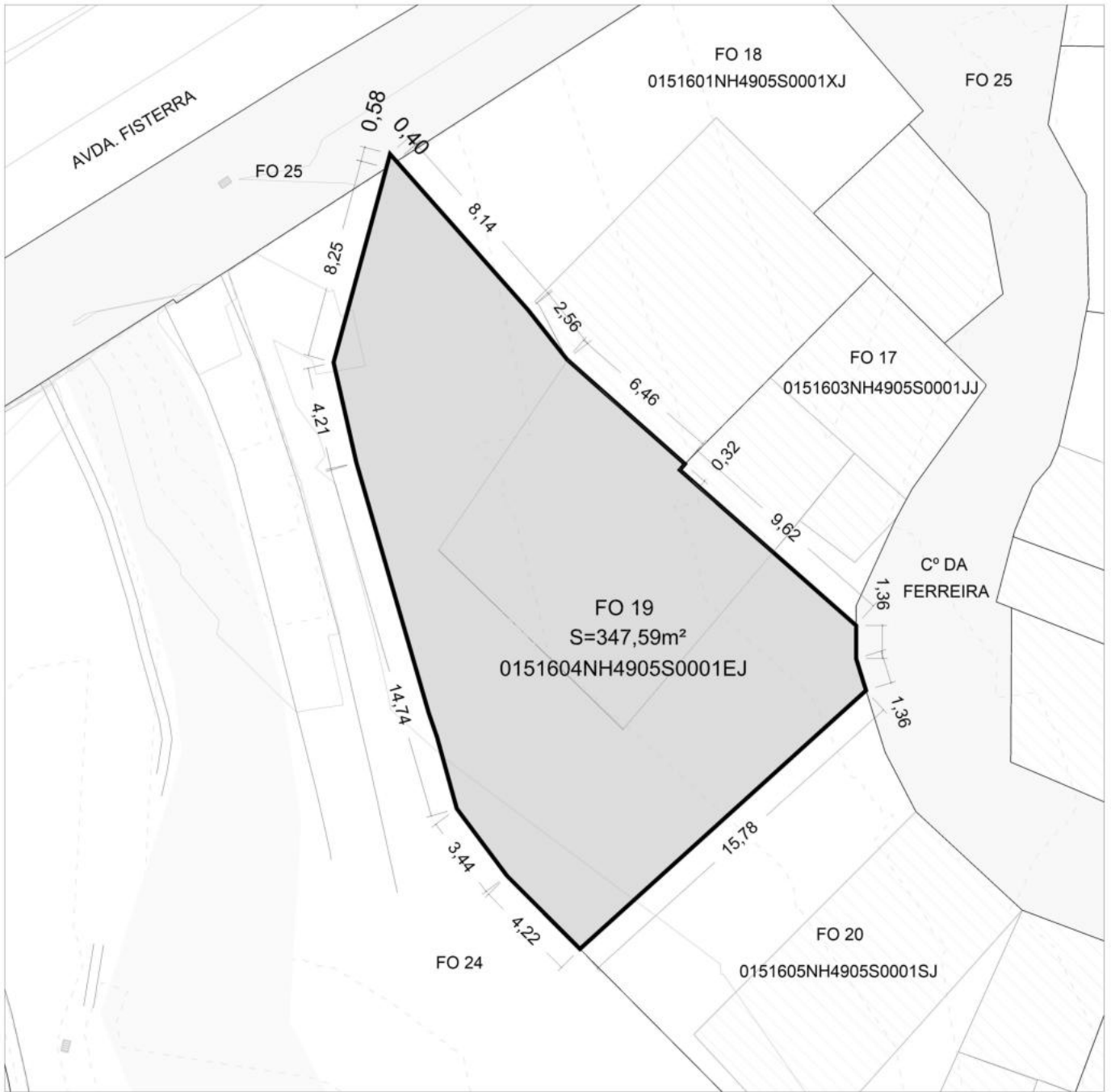
REF. CATAST.: 0151604NH4905S0001EJ

REF. REG.: No consta inscrita.

CARGAS: No constan.



Edificación existente NO compatible



FINCA ORIGEN Nº 20

PROPIETARIOS: Comunidad de propietarios formada por:

Herederos de Crescencia Varela Bermúdez, 75% usufructo. Herederos de José Ramón Martínez Dopico, 25% propiedad. José Martínez Varela, 75% nuda propiedad.

SUPERFICIE: 346,05m².

DESCRIPCIÓN: Finca de trescientos cuarenta y seis metros cuadrados según Catastro, si bien según reciente medición resulta una superficie de trescientos cuarenta y seis metros y cinco decímetros cuadrados, incluida en la Unidad de Actuación UA-17.3 del Suelo Urbano de las NNSSPP de Arteixo. Es el nº 15A del Camino da Serreira.

Sobre la finca existen varias edificaciones de una planta, en estado de ruina, de muros de piedra y fábrica, y cubierta de uralita. El conjunto tiene una superficie construida total según Catastro de 162m² y uso almacén. Año de construcción 1920 s/ Catastro. **NO compatibles con planeamiento.**

Linda: Norte con Camino da Serreira, Finca Origen FO.25.Sur con zona verde existente siendo la Finca Origen FO.24. Este con parcela catastral 0151611NH4905S0001HJ, Finca Origen FO.21. Oeste con parcela catastral 0151604NH905S0001EJ, Finca Origen FO.19.

TÍTULO: Titularidad catastral.

REF. CATAST.: 0151605NH4905S0001SJ

REF. REG.: No consta inscrita.

CARGAS: No constan.



FINCA ORIGEN Nº 21

- PROPIETARIO:** Comunidad de propietarios formada por:
Jesusa Martínez López, 25% propiedad. Francisco Rey Valeiro, 25% propiedad. José Rey Valeiro, 25% propiedad. Ventura Rey Valeiro, 25% propiedad.
- SUPERFICIE:** 30,89m².
- DESCRIPCIÓN:** Finca de treinta metros cuadrados de superficie según Catastro, si bien según reciente medición resulta una superficie de treinta metros con ochenta y nueve decímetros cuadrados, incluida en la Unidad de Actuación UA-17.3 del Suelo Urbano de las NNSSPP de Arteixo. Es el nº 15B el Camino da Serreira.
Sobre la finca existe una edificación de una planta, en estado de ruina, de muros de piedra y cubierta de uralita. Tiene una superficie construida según Catastro de 30m² y uso almacén. Año de construcción 1920 s/ Catastro.
NO compatible con planeamiento.
Linda: Norte con Camino da Serreira, Finca Origen FO.25. Sur y Oeste, con parcela catastral 0151605NH4905S0001SJ, Finca Origen FO.20. Este con zona verde existente siendo la Finca Origen FO.24.
- TÍTULO:** Inscrita la cuarta parte indivisa a favor de DOÑA JESUSA MARTÍNEZ LÓPEZ, con carácter privativo, por su título de adjudicación por herencias testadas. Escritura autorizada por el Notario de Arteixo, Don Federico José Ramón Cantero Núñez, el veintiuno de noviembre del año dos mil doce, protocolo número 1946/2012.
- REF. CATAST.:** 0151611NH4905S0001HJ
- REF. REG.:** Finca número 43842 inscrita en el Registro de la Propiedad de Arteixo.
- CARGAS:** Libre de cargas y gravámenes.



FINCA MATRIZ ORIGINAL Nº 22

PROPIETARIOS: Herederos de Manuel García Vitureira, 100% propiedad.

SUPERFICIE: 545m².

DESCRIPCIÓN: Finca que arroja, según Catastro, una superficie de quinientos cuarenta y cinco metros cuadrados.

Linda: Norte con Avenida Fisterra. Sur con parcela catastral 0151223NH4905S0001SJ. Este con calle Alcalde Pardo Alvedro. Oeste con parcelas catastrales 0151220NH4905S0001IJ y 0151217NH4905S0001IJ.

TÍTULO: Titularidad catastral.

REF. CATAST.: 0151201NH4905S0001YJ

REF. REG.: No consta inscrita.

CARGAS: No constan.

PORCIÓN EXTERIOR SEGREGADA DE LA FINCA Nº 22

PROPIETARIOS: Herederos de Manuel García Vitureira, 100% propiedad.

SUPERFICIE: 140 m².

DESCRIPCIÓN: Finca de quinientos cuarenta y cinco metros cuadrados de superficie, según Catastro.

Linda: Norte y Este con catastral 0151201NH4905S0001YJ siendo porción interior segregada de la Finca Matriz Origen. Sur con parcela catastral 0151223NH4905S0001SJ. Oeste con parcela catastral 0151217NH4905S0001IJ, siendo la porción interior segregada de la Finca Matriz Original nº22.

TÍTULO: Titularidad catastral.

REF. CATAST.: 0151201NH4905S0001YJ_parte.

REF. REG.: No consta inscrita.

CARGAS: No constan.

RESTO DE FINCA MATRIZ Nº 22 INCLUIDA EN EL ÁMBITO

PROPIETARIOS: Herederos de Manuel García Vitureira, 100% propiedad.

SUPERFICIE: 470,25m².

DESCRIPCIÓN: Finca de cuatrocientos cinco metros cuadrados de superficie según Catastro, si bien según reciente medición resulta una superficie de cuatrocientos setenta metros y veinticinco decímetros cuadrados de superficie, incluida en la Unidad de Actuación UA-17.3 del Suelo Urbano de las NNSSPP de Arteixo.

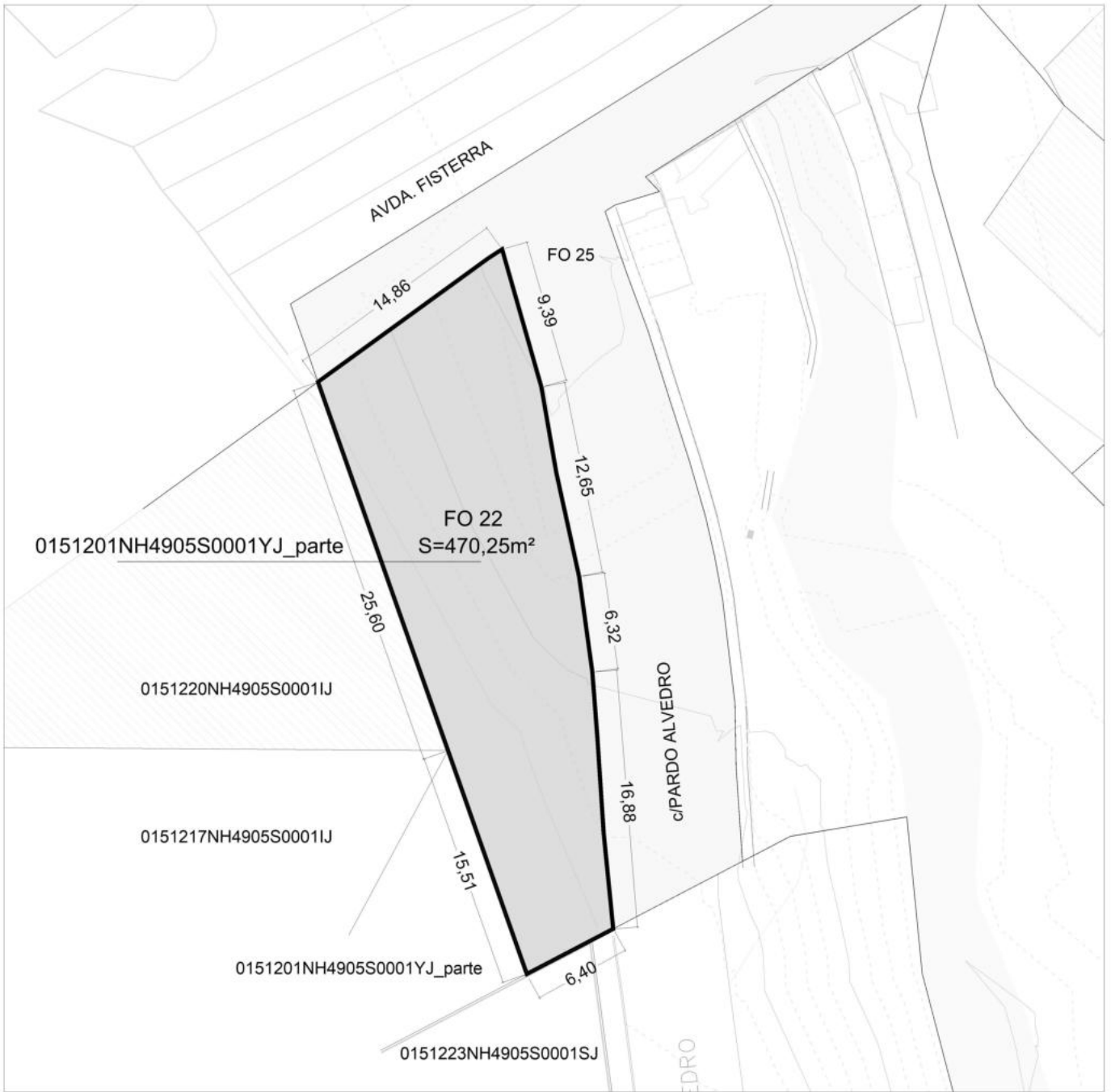
Linda: Norte con Avenida Fisterra. Sur con parcela catastral 0151223NH4905S0001SJ. Este con calle Alcalde Pardo Alvedro. Oeste con parcelas catastrales 0151220NH4905S0001IJ, 0151217NH4905S0001IJ y 0151201NH4905S0001YJ siendo esta última porción exterior segregada de la Finca Matriz Original nº 22.

TÍTULO: Segregación operada en virtud del presente Proyecto de Reparcelación de la UA-17.3 prevista por las vigentes NNSSPP de Arteixo.

REF. CATAST.: No tiene.

REF. REG.: No tiene.

CARGAS: No constan.



**B) PARCELAS DE ORIGEN PERTENECIENTES AL SISTEMA LOCAL
DE ESPACIOS LIBRES Y VIARIO DE USO Y TITULARIDAD
PÚBLICA, QUE SE MANTIENEN E INTREGAN EN EL SISTEMA
LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y VIARIO DE RESULTADO.**

FINCA MATRIZ ORIGINAL Nº 23

PROPIETARIO: Ayuntamiento de Arteixo

SUPERFICIE: 766 m².

DESCRIPCIÓN: Zona verde existente de titularidad y uso público que se mantiene, siendo finca de setecientos sesenta y seis metros cuadrados de superficie según Catastro.

Linda: Norte con calle Alcalde Baldomero González. Sur, calle Alcalde Francisco Mosquera; Este, calle Alcalde Baldomero González siendo parte la Finca Origen FO.25; y Oeste, zona verde existente siendo la Finca Origen FO.24.

De esta finca, 432,90m² se hallan incluidos en la Unidad de Actuación UA-17.3 del Suelo Urbano de las NNSSPP de Arteixo, y el resto de la superficie de 333,10m² se localiza fuera del referido ámbito.

REF. CAT: 0150601NH4905S0001JJ

REF. REG.: Finca número 45351 inscrita en el Registro de la Propiedad de Arteixo.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

PORCIÓN EXTERIOR SEGREGADA DE LA FINCA Nº 23

PROPIETARIOS: Ayuntamiento de Arteixo.

SUPERFICIE: 333,10 m².

DESCRIPCIÓN: Finca de trescientos treinta y tres metros cuadrados de superficie. Linda: Norte con calle Alcalde Baldomero González. Sur, parcela catastral 0150601NH4905S0001JJ siendo la porción interior segregada de la Finca Matriz Original nº23; Este, calle Alcalde Baldomero González siendo la Finca Origen FO.25; y Oeste, zona verde existente siendo la Finca Origen FO.24.

REF. CATAST.: 0150601NH4905S0001JJ_parte.

REF. REG.: Finca número 45351 inscrita en el Registro de la Propiedad de Arteixo.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

**RESTO DE FINCA MATRIZ Nº 23 INCLUIDA EN EL ÁMBITO
ZONA VERDE QUE SE MANTIENE**

PROPIETARIOS: Ayuntamiento de Arteixo.

SUPERFICIE: 432,90m².

DESCRIPCIÓN: Zona verde existente de titularidad y uso público que se mantiene, siendo finca matriz de setecientos sesenta y seis metros cuadrados de superficie según Catastro, si bien según reciente medición, la porción de finca segregada resulta una superficie de cuatrocientos treinta y dos metros y noventa décimetros cuadrados incluida en la Unidad de Actuación UA-17.3 del Suelo Urbano de las NNSSPP de Arteixo.

Linda: Norte con calle Alcalde Baldomero González. Sur, Límite exterior del ámbito y parcela catastral 0150601NH4905S0001JJ_parte siendo esta última porción exterior segregada de la Finca Matriz Original nº 23; Este, calle Alcalde Baldomero González siendo la Finca Origen FO.25; y Oeste, zona verde existente siendo la Finca Origen FO.24.

TÍTULO: Segregación operada en virtud del presente Proyecto de Reparcelación de la UA-17.3 prevista por las vigentes NNSSPP de Arteixo.

REF. CATAST.: No tiene.

REF. REG.: No tiene.

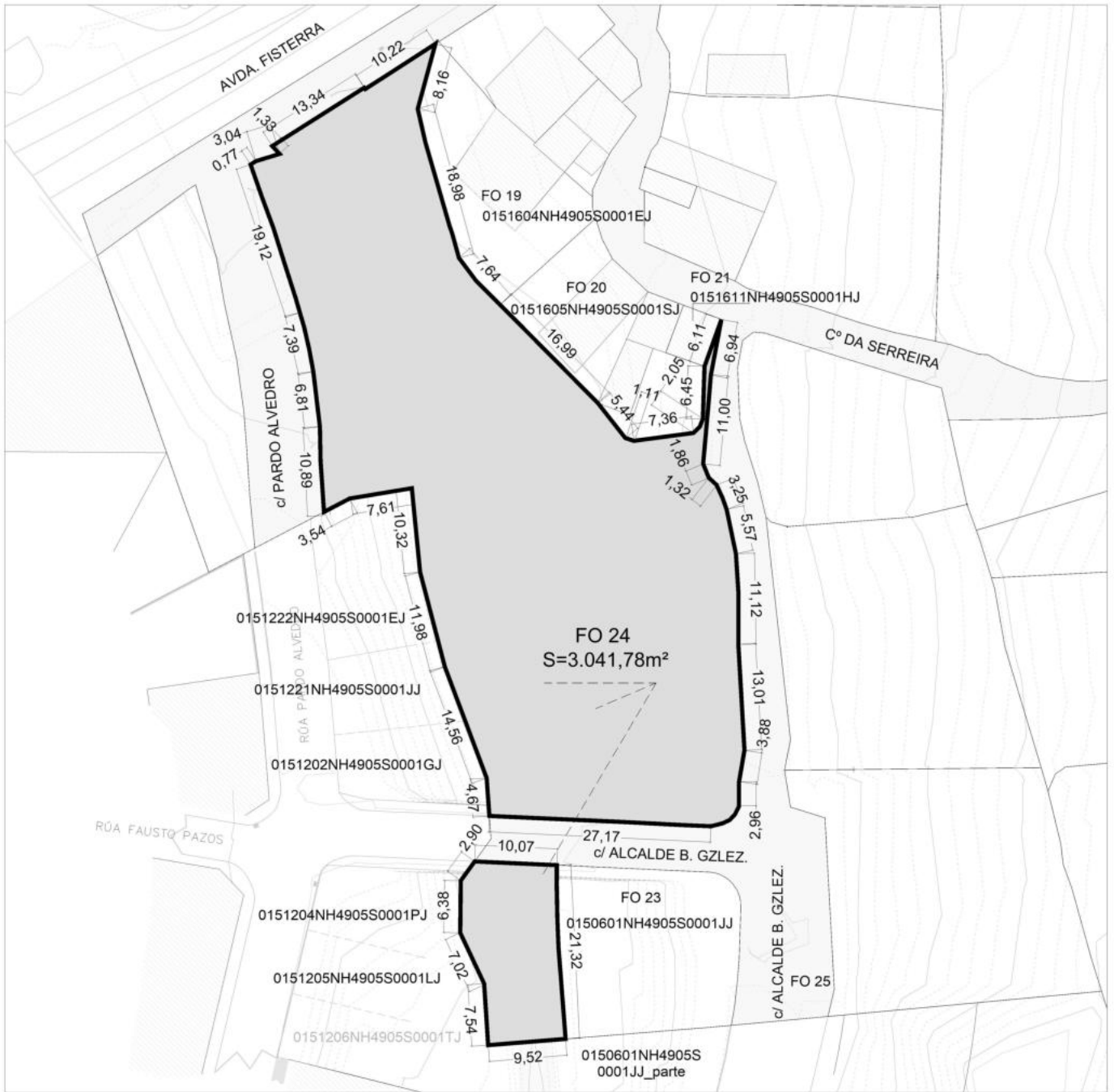
CARGAS: No tiene.



FINCA ORIGEN Nº 24
ZONA VERDE QUE SE MANTIENE

PROPIETARIO:	Ayuntamiento de Arteixo
SUPERFICIE:	3.041,78m ²
DESCRIPCIÓN:	Zona verde existente de titularidad y uso público que se mantiene. Sobre ella, a una cota superior, existe el trazado de un tramo de la calle Alcalde Baldomero González. Tiene una superficie total de tres mil cuarenta y un metros y setenta y ocho decímetros cuadrados según reciente medición sin contar con la superficie bajo el trazado de la calle, incluida en la Unidad de Actuación UA-17.3 del Suelo Urbano de las NNSSPP de Arteixo.
REF. CAT:	No tiene
REF. REG.:	No tiene.

-



CVD: QMKCT8zZYff9GQlaf2rR Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. <https://sede.artexio.org/>

FINCA ORIGEN Nº 25
VIARIO PÚBLICO

PROPIETARIO: Ayuntamiento de Arteixo

SUPERFICIE: 2.877,80m²

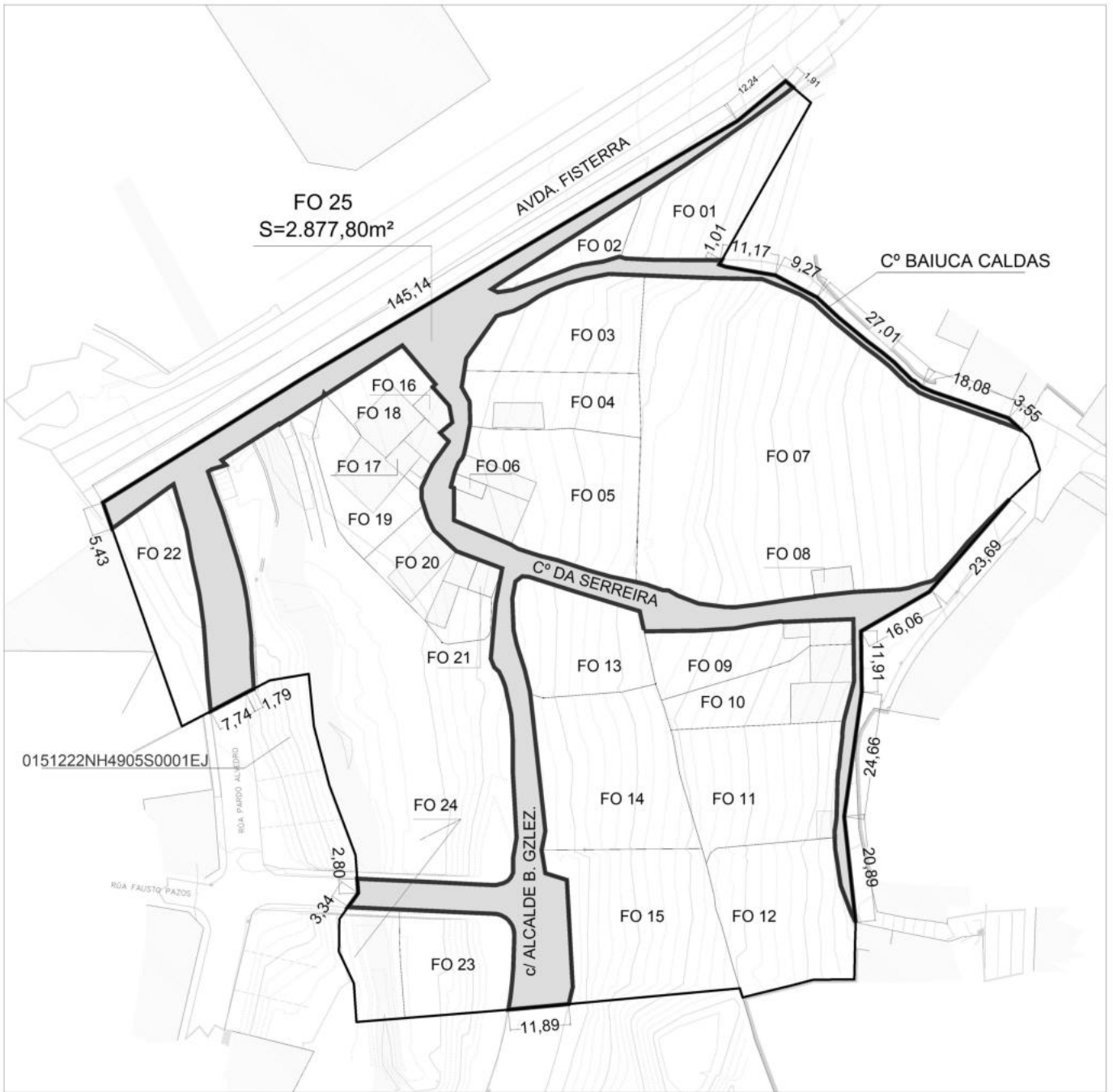
DESCRIPCIÓN: Viario existente de titularidad y uso público (Avenida Fisterra, Camino Baiuca Caldas, Camino da Serreria, calle Alcalde Baldomero González y calle Alcalde Pardo Alvedro) con una superficie total de dos mil ochocientos setenta y siete metros y ochenta decímetros cuadrados.

Linda: Norte, límite exterior del ámbito y Avenida Fisterra. Sur, límite exterior del ámbito, calle Alcalde pardo Alvedro, calle Alcalde Baldomero González y parcelas catastrales incluidas en el ámbito. Este, límite exterior del ámbito, Camino da Serreira y parcelas catastrales incluidas en el ámbito. Oeste, límite exterior del ámbito, Avenida Fisterra, calle Faustino Pazos y parcelas catastrales incluidas en el ámbito.

REF. CAT: No tiene.

REF. REG.: No tiene.

-



CVD: QMKCT8zZYff96Qlaf2rR Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. <https://sede.artexio.org/>

DOCUMENTO NÚMERO 3

**VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO, DERECHOS,
EDIFICACIONES, PLANTACIONES, OBRAS E
INSTALACIONES EXISTENTES**

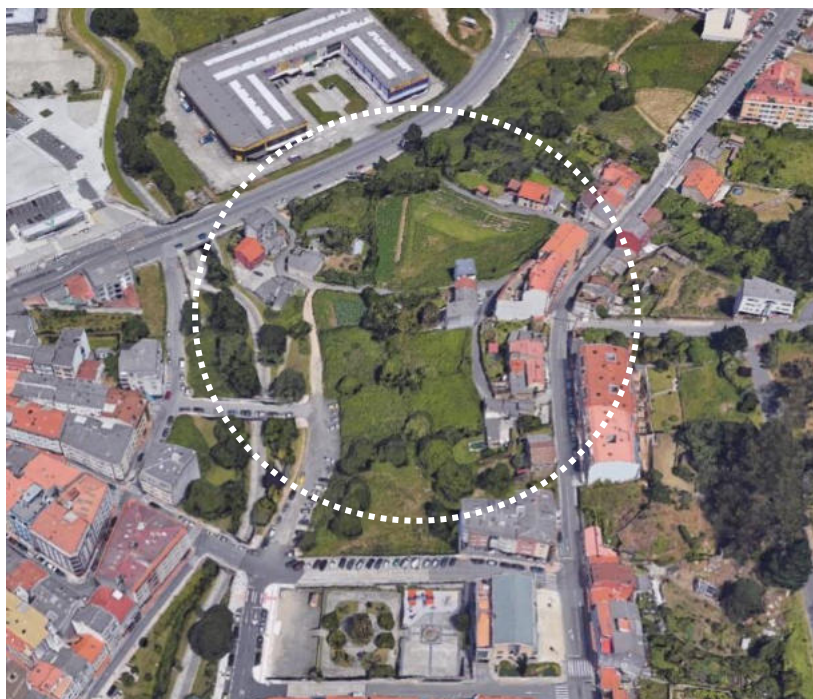
Se incorporan en este documento núm. 3 las valoraciones legal y reglamentariamente exigidas en los proyectos de Equidistribución por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, que aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, en concreto:

- Valoración, con referencia a las NNSSPP, de los elementos existentes en el ámbito de actuación que el planeamiento ha considerado incompatibles con la ordenación pormenorizada y por lo tanto han de ser objeto de demolición y extinción.
- “INFORME DE VALORACIÓN DE APROVECHAMIENTO”, del que resultan los valores del aprovechamiento urbanístico urbanizado y sin urbanizar en el ámbito

Por otra parte, como se ha indicado en la Memoria, no resultan de la certificación de dominio y cargas que se incorpora como Anexo II, servidumbres y cargas, derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del plan, deban extinguirse con el acuerdo de aprobación definitiva de la equidistribución.

**VALORACIÓN DE APROVECHAMIENTO
EN RÉGIMEN DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS
EN UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-17.3**

CONCELLO DE ARTEIXO. A CORUÑA



SITUACIÓN
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA 17.3, ARTEIXO. A CORUÑA

FECHA
DICIEMBRE 2025

1. SOLICITANTE Y FINALIDAD

Solicitante: Concello de Arteixo.

Finalidad: Valoración de aprovechamiento de la Unidad de Actuación UA 17.3.

La presente valoración se realiza conforme al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Así mismo, se realiza conforme al RD 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo y a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, BOE 09.04.2003, revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, BOE 17/10/2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, BOE 05.03.2008.

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

El ámbito de la UA 17.3 lo forman 23 parcelas catastrales situadas en el suelo urbano no consolidado de Arteixo, entre la Avenida Fisterra, y las calles Alcalde pardo Alvedro, Alcalde Baldomero González, Camino da Serreira y Camino Baiuca-Caldas, en el Concello de Arteixo. A Coruña.

	REF CATASTRAL	SUP. CATASTRO	SUP. TOTAL en ámbito, s/ topo
1	0252315NH4905S0001FJ	1.837 m ²	555,40 m ²
2	0252316NH4905S0001MJ	218 m ²	156,68 m ²
3	0251407NH4905S0001FJ	491 m ²	507,30 m ²
4	0251406NH4905S0001TJ	376 m ²	389,30 m ²
5	0251404NH4905S0001PO	1.360 m ²	850,95 m ²
6	0251405NH4905S0001LJ	18 m ²	18,75 m ²
7	0251402NH4905S0001GJ	2.556 m ²	3.604,78 m ²
	0251401NH4905S0001YJ	397 m ²	
8	0251403NH4905S0001QJ	38 m ²	39,51 m ²
9	0250402NH4905S0001PJ	329 m ²	354,70 m ²
10	0250403NH4905S0001LJ	431 m ²	398,67 m ²
11	0250404NH4905S0001TJ	649 m ²	702,66 m ²
12	0250405NH4905S0001FJ	713 m ²	699,59 m ²
13	0250401NH4905S0001QJ	668 m ²	496,90 m ²
14	0250416NH4905S0001JJ	607 m ²	853,12 m ²
15	0250415NH4905S0001IJ	971 m ²	880,92 m ²
16	0151602NH4905S0001IJ	26 m ²	36,65 m ²
17	0151603NH4905S0001IJ	67 m ²	84,76 m ²
18	0151601NH4905S0001XJ	292 m ²	245,46 m ²
19	0151604NH4905S0001EJ	337 m ²	347,59 m ²
20	0151605NH4905S0001SJ	346 m ²	346,05 m ²
21	0151611NH4905S0001HJ	30 m ²	30,89 m ²
22	0151201NH4905S0001YJ	545 m ²	470,25 m ²
23	0150601NH4905S0001JJ	766 m ²	432,90 m ²
24	Zona verde*		3.041,78 m ²
25	Viario		2.877,80 m ²
	* Incluye Río Arteixo	-	
Total s/ levantamiento topográfico			18.423,36m²

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

Comprobación Planeamiento urbanístico. Documentación urbanística vigente. NNSSPP, BOP 31.05.1995, MP NNSSPP en el ámbito de la UA 17.2 y UA 17.3, BOP nº 82 04.09.2001, y ED de la UA 17.3 con aprobación definitiva de 22.02.2001 y publicación en el BOP de 21.03.2001.

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

Localidad: Arteixo es un municipio de la Provincia de A Coruña, localizado dentro del área metropolitana de la ciudad de A Coruña. Está formado por trece parroquias y tiene una extensión de 95,9km². Cuenta al norte con las playas de Balcobo, Barrañán y Sabón, y al sur con Campo de Golf Hércules y Centro Hípico Casas Novas.

Tiene uno de los polígonos más importantes de Galicia, Sabón, y donde se localiza la sede social del grupo Inditex. Además, el Puerto Exterior de Punta Langosteira se localiza en el norte del municipio, existiendo en la zona centro una cantera.

Respecto a las infraestructuras, la Autopista A-6 Madrid-A Coruña y la AG-55 A Coruña-Carballo, atraviesan el municipio.

La población es de 34.038 habitantes según INE de 2024, con tendencia creciente tanto por su industria como por su proximidad a la capital de provincia. Residencialmente es una alternativa a la ciudad de A Coruña.

Entorno: el ámbito se localiza en la zona centro del municipio en el casco urbano de Arteixo, entre la Avenida Fisterra, y las calles Alcalde pardo Alvedro, Alcalde Baldomero González, Camino da Serreira y Camino Baiuca-Caldas. Lo atraviesa en su lado oeste el Río Arteixo. Es una zona de vivienda plurifamiliar con alguna vivienda unifamiliar. Se corresponde con suelo urbano con buen nivel de urbanización. El nivel de infraestructuras viarias del entorno es bueno.

5. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

El planeamiento general vigente del Concello de Arteixo son las **Normas Subsidiarias de Planeamiento-NNSSPP** aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 4 de mayo de 1995, y publicadas en el BOP nº123 de 31 de mayo de 1995. El 26 de marzo de 2008 se publicó de nuevo en el BOP el texto íntegro de las NSP.

Dentro del **Suelo Urbano No Consolidado**, las **NNSSPP** contempla varias unidades de actuación, entre ellas, la **UA 17.3**. Existe una **Modificación Puntual MP NNSSPP en el ámbito de la UA 17.2 y UA 17.3**, así como un **Estudio de Detalle de la UA 17.3**.

La MP NNSSPP establece la ordenación, alineaciones y rasantes del ámbito de la UA, grafiando el viario, el límite de posición de las edificaciones y su altura, y las zonas de ordenanza de aplicación, siendo la **Ordenanza RI de zona residencial Intensiva, RE de zona Residencial Extensiva y URME de edificación entremedianeras**. En el ED se acota cada una de las piezas.

La superficie total del ámbito es de **18.423,36m²**, siendo la superficie que genera edificabilidad de **17.935,36m²**, que excluye la superficie ocupada por el río (488m² según las NNSSPP). El coeficiente de edificabilidad es de 0,80m²/m², resultando una superficie edificable máxima de **14.348,29m²**.

ÁMBITO UA 17.3	SUP	SUP neta	COEF. E	EDIFICABILIDAD
	18.423,36 m ²	17.935,36 m ²	0,80m ² /m ²	14.348,29 m ²

CRITERIOS DE VALORACIÓN

El aprovechamiento de la UA 17.3 se reparte en las parcelas de uso residencial vivienda plurifamiliar y familiar, este último en las zonas con vivienda familiar existente. El resto de parcelas están referidas a sistema local de zonas verdes y sistema local viario.

Un porcentaje de la vivienda plurifamiliar estará destinado a vivienda de protección pública.

El Acuerdo plenario de 9 de agosto de 2018, DOG 13.09.2018, aprobó un porcentaje de 10% reserva de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Se considera un **coeficiente de ponderación** de **1,00** para uso residencial libre y de protección pública.

El aprovechamiento total de la UA 17.3 es el siguiente:

ZONIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD	APROV.	%
RESIDENCIAL FAMILIAR ordenanza RE	710,00 m ²	710,00 u.a.	4,95%
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ordenanza RI	10.279,13m ²	10.279,13 u.a.	71,64%
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ordenanza URME	1.924,33 m ²	1.924,33 u.a.	13,41%
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR PROTECC.	1.434,83 m ²	1.434,83 u.a.	10,00%
Total FAMILIAR	710,00 m²	710,00 u.a.	4,95%
Total PLURIFAMILIAR	13.638,29 m²	13.638,29 u.a.	95,05%
Total	14.348,29 m²	14.348,29 u.a.	100%

Al Ayuntamiento le corresponde una cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo.

El Proyecto de Reparcelación determinará detalladamente la parcela donde se localice.

Valoración:

Dada la finalidad de la valoración, ésta se realiza dentro del marco del RDL 7/2015, y el Real Decreto-RD 1492/2011.

El ámbito es un Suelo Urbano No Consolidado con sistema de gestión por Cooperación y redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Se sigue lo establecido en el **art. 40 del RDL 7/2015**.

Artículo 40. *Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.*

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

El **RD 1492/2011** establece:

CAPÍTULO IV

Valoración en situación de suelo urbanizado

Artículo 19. *Valoración en situación de suelo urbanizado.*

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.

2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.

3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.

4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.

5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

Artículo 27. *Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.*

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasará por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K , que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

6. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Régimen de protección: No tiene

Propietarios:

	PROPIETARIO	REFERENCIA CATASTRAL
1	Comunidad de propietarios SUÁREZ SANTOS	0252315NH4905S0001FJ
2	Comunidad de propietarios BUA / FOJO	0252316NH4905S0001MJ
3	Comunidad de propietarios BUA / FOJO	0251407NH4905S0001FJ
4	Comunidad de propietarios BUA / FOJO	0251406NH4905S0001TJ
5	Comunidad de propietarios VARELA / DOPICO	0251404NH4905S0001PO
6	Comunidad de propietarios BUA / FOJO	0251405NH4905S0001LJ
7	Comunidad de propietarios VARELA / DOPICO	0251402NH4905S0001GJ
		0251401NH4905S0001YJ
8	DE PAULA-MELO	0251403NH4905S0001QJ
9	RIVEIRO GALLARDO + BAÑA MARTELO	0250402NH4905S0001PJ
10	J.M. RODRÍGUEZ VARELA	0250403NH4905S0001LJ
11	Comunidad de propietarios BUA / FOJO	0250404NH4905S0001TJ
12	SUÁREZ SANTOS_nuda propiedad	0250405NH4905S0001FJ
13	Comunidad de propietarios VARELA / DOPICO	0250401NH4905S0001QJ
14	J.M. SUÁREZ RODRÍGUEZ	0250416NH4905S0001JJ
15	Comunidad de propietarios BUA / FOJO	0250415NH4905S0001IJ
16	Comunidad de propietarios BUA / FOJO	0151602NH4905S0001IJ
17	Comunidad de propietarios BUA / FOJO	0151603NH4905S0001IJ
18	Comunidad de propietarios BUA / FOJO	0151601NH4905S0001XJ
19	Comunidad de propietarios VARELA / DOPICO	0151604NH4905S0001EJ
20	Comunidad de propietarios VARELA / DOPICO	0151605NH4905S0001SJ
21	Comunidad de propietarios MTNEZ LÓPEZ, JESUSA, REY VALERO, FRANCISCO, VENTURA Y JOSÉ	0151611NH4905S0001HJ
22	Hros. GARCÍA VITUREIRA	0151201NH4905S0001YJ
23	AYTO. ARTEIXO. Zona verde	0150601NH4905S0001JJ
24	AYTO. ARTEIXO. Zona verde	-
25	AYTO. ARTEIXO. Viario existente	-

Ocupante:

No se analiza

7. NIVELES A EFECTOS DE VALORACIÓN

Nivel I.

8. ANÁLISIS DE MERCADO

Oferta. Tras un análisis de mercado, la oferta de viviendas plurifamiliares de obra nueva en el Concello es reducida, existiendo relativa buena oferta de segunda mano.

Demanda. La demanda existente es media.

Expectativas de Oferta-Demanda y de revalorización

Según lo expresado anteriormente, existe un equilibrio entre oferta y demanda. La expectativa de revalorización se considera media.

9. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

MÉTODO: Residual estático. RD 1492/2011.

RESIDUAL: Promoción inmobiliaria más probable.

COMPARABLES RESIDUAL ESTÁTICO (€/m²)

Residencial familiar:

REF	FECHA	DIRECCIÓN	TIPOLOGÍA	m ²	V. VENTA	COEF
T.01	1/12/2025	MESOIRO	adosada	284m ²	2.215€/m ²	1,0830000
T.02	15/12/2025	C/DO SOUTEIRO	adosada	260m ²	1.615€/m ²	1,1187881
T.03	24/06/2025	ARTEIXO	aislada	182m ²	2.115€/m ²	1,0296000
T.04	12/11/2025	TRAV. OSEIRO 19	aislada_med	332m ²	2.105€/m ²	1,1992344
T.05	12/11/2025	LG DE LA TELVA 1. CAMBRE	pareado	263m ²	1.802€/m ²	1,0640000
T.06	15/12/2025	C/CANTEIRA. CAMBRE	pareado	208m ²	2.212€/m ²	1,0063350
Precio homogeneizado por m ² residencial familiar libre.....						2.175 €/m²

Criterios de homogeneización:

Concepto	T.01	T.02	T.03	T.04	T.05	T.06
Ubicación edificio	0,95	0,98	1	0,95	0,95	0,95
Antigüedad edificio	1	1,04	1	1,04	1	1
Superficie vivienda	1,14	1,12	1,04	1,19	1,12	1,07
Calidad vivienda	1	0,99	0,99	1,02	1	0,99
Equipamiento	1	0,99	1	1	1	1
Total	1,0830000	1,1187881	1,0296000	1,1992344	1,0640000	1,0063350

Residencial plurifamiliar:

REF	FECHA	DIRECCIÓN	TIPOLOGÍA	m ²	V. VENTA	COEF
T.01	06/11/2025	TR. ARTEIXO 164	Piso_ON	90m ²	2.577€/m ²	0,9900000
T.02	06/11/2025	TR. ARTEIXO 164	Piso_ON	98m ²	2.530€/m ²	1,0100000
T.03	29/09/2025	c/ PONTE. OSEIRO. VILARRODÍS	Piso_ON	112m ²	2.286€/m ²	0,9595000
T.04	12/12/2025	AVDA. FISTERRA	Piso_ON	108m ²	2.222€/m ²	1,0715130
T.05	29/09/2025	c/ PONTE. OSEIRO. VILARRODÍS	Piso	98m ²	2.286€/m ²	0,9310000
T.06	29/09/2025	c/ PONTE. OSEIRO. VILARRODÍS	Piso_ON	115m ²	2.374€/m ²	0,9595000
Precio homogeneizado por m ² residencial plurifamiliar libre.....						2.348 €/m²

Criterios de homogeneización:

Concepto	T.01	T.02	T.03	T.04	T.05	T.06
Ubicación edificio	1	1	0,95	1	0,95	0,95
Antigüedad edificio	1	1	1	1,04	1	1
Superficie vivienda	0,99	1	1,01	1,01	0,98	1,01
Calidad vivienda	1	1	1	1,01	1	1
Equipamiento	1	1,01	1	1,01	1	1
Total	0,9900000	1,0100000	0,9595000	1,0715130	0,9310000	0,9595000

Costes y gastos necesarios de construcción:

Superficie edificable a valorar:

Residencial Familiar Adosada Libre (RE)	710,00 m ² e
Residencial Plurifamiliar Libre (RI)	10.279,13 m ² e
Residencial Plurifamiliar Libre (URME)	1.924,33 m ² e
Residencial Plurifamiliar Protección	1.434,83m ² e
Total	14.348,29 m²e

RE, RI, URME = Ordenanza de aplicación

Concepto	Valor unitario €/m ²	Valor total €
Costes construcción Residencial Familiar Adosada Libre (RE)	(1.283,18)*€/m ² x 1,19=1.526,98	1.084.155,80
Costes construcción Residencial Plurifamiliar Libre (RI)	(1.052,00)*€/m ² x 1,19=1.251,88	12.868.237,26
Costes construcción Residencial Plurifamiliar Libre (URME)	(932,61)*€/m ² x 1,19=1.109,81	2.135.640,68
Costes construcción Residencial Plurifamiliar Protección	(921,74)** €/m ² x 1,19 =1.096,87	1.573.821,98
Total		17.661.855,72

*CYPE. Calidad media. RE: Hilera <10viv; RI: bloque aislado <10viv (56%)-16-40 viv (44%). URME: manzana cerrada 16-40viv. **CYPE. Calidad media-baja. Bloque aislado 16-40 viv.

Valor de mercado para la hipótesis de edificio terminado de la promoción inmobiliaria más probable:

Uso	Edificabilidad m ² e	Valor unitario mercado €/m ²	Valor total Vv €
Residencial Familiar Adosada Libre (RE)	710,00 m ² e	2.175 €/m ² c	1.544.250,00€
Residencial Plurifamiliar Libre (RI)	10.279,13 m ² e	2.348 €/m ² c	24.135.397,24€
Residencial Plurifamiliar Libre (URME)	1.924,33 m ² e	2.348 €/m ² c	4.518.326,84€
Residencial Plurifamiliar Protección	1.434,83 m ² e	1.671,16€/m ² c*	2.397.830,50€
	14.348,29 m²e		32.595.804,58€

*Valor s/ Resolución IGVS, DOG 124 de 27/06/2024, precio máximo en régimen concertado y zona 1 (2.005,39€/m²util), y aplicando un coeficiente de 1,20 por estar referido a sup. útil: 2.005,39/1,20 = 1.671,16€/m²c.

MÉTODO s/ Art. 22 RD 1492/2011:

1_Parámetro de edificabilidad, correspondiente a cada uno de los usos considerados:

Residencial Familiar Adosada Libre (RE)	710,00 m ² e
Residencial Plurifamiliar Libre (RI)	10.279,13 m ² e
Residencial Plurifamiliar Libre (URME)	1.924,33 m ² e
Residencial Plurifamiliar Protección	1.434,83 m ² e
Total	14.348,29 m²e

2_ Cálculo del VRSi

La homogeneización de comparables para obtener el valor unitario de venta del uso concreto, correspondiendo a viviendas de tamaño medio del entorno o zonas comparables, se ha realizado en el apartado 9.

Los testigos para el uso concreto se han elegido de acuerdo a los criterios de los artículos 21 y 22 de la orden ECO 805/2003.

Se parte de los valores de mercado actuales, teniendo en cuenta que en la fecha de valoración se refiere al momento actual.

Se obtiene un **valor unitario** de:

Residencial Familiar Adosada libre: 2.175,00€/m² construidos.

Residencial Plurifamiliar libre: 2.348,00€/m² construidos.

Residencial Plurifamiliar protección: 1.671,16€/m² construidos.

El valor total **Vv**, resultará de:

Residencial Familiar Adosada libre (RE):

$$\mathbf{Vv = 2.175€/m^2 \text{construido} \times 710,00m^2e = 1.544.250,00€}$$

Residencial Plurifamiliar libre (RI):

$$\mathbf{Vv = 2.348€/m^2 \text{construido} \times 10.279,13m^2e = 24.135.397,24€}$$

Residencial Plurifamiliar libre (URME):

$$\mathbf{Vv = 2.348€/m^2 \text{construido} \times 1.924,33m^2e = 4.518.326,84€}$$

Residencial Plurifamiliar protección:

$$\mathbf{Vv = 1.671,16€/m^2 \text{construido} \times 1.434,83m^2e = 2.397.830,50€}$$

$$\mathbf{\text{Total Vv} = 32.595.804,58€}$$

3_ Valor de "K"

Siguiendo lo establecido en el art.22.1 del RD, se utiliza el valor fijado con carácter general K= 1,40 para vivienda libre, y reducido en K=1,2 para vivienda protegida.

4_ Cálculo Valor de construcción, Vc

Se toma como referencia la base de precios de la construcción de CYPE.

Residencial Familiar Adosada libre (RE): (calidad media):

$$\mathbf{\text{Coste Ejecución Material: } 1.283,18€/m^2}$$

Residencial Plurifamiliar libre (RI): (calidad media):

$$\mathbf{\text{Coste Ejecución Material: } 1.052,00 €/m^2}$$

Residencial Plurifamiliar libre (URME): (calidad media):

$$\mathbf{\text{Coste Ejecución Material: } 932,61€/m^2}$$

Residencial Plurifamiliar protegida (calidad intermedia media-baja)

$$\mathbf{\text{Coste Ejecución Material: } 921,74€/m^2}$$

Al valor de costes de ejecución material, se le añaden los gastos generales y el beneficio industrial, para obtener el Coste de Ejecución por Contrata (GG 13% +BI 6%= 19%):

Residencial Familiar Adosada libre (RE):

$$\text{Coste Ejecución por Contrata: } 1.283,18 \text{ €/m}^2 \times 1,19 = \mathbf{1.526,98\text{€/m}^2}$$

Residencial Plurifamiliar libre (RI):

$$\text{Coste Ejecución por Contrata: } 1.052,00 \text{ €/m}^2 \times 1,19 = \mathbf{1.251,88\text{€/m}^2}$$

Residencial Plurifamiliar libre URME):

$$\text{Coste Ejecución por Contrata: } 932,61 \text{ €/m}^2 \times 1,19 = \mathbf{1.109,81\text{€/m}^2}$$

Residencial Plurifamiliar protegida:

$$\text{Coste Ejecución por Contrata: } 921,74 \text{ €/m}^2 \times 1,19 = \mathbf{1.096,87\text{€/m}^2}$$

El valor total de **VC** será:

Residencial Familiar Adosada libre (RE):

$$\mathbf{Vc: 1.526,98 \text{ €/m}^2}$$

$$\mathbf{VC=Vc \times E= 1.526,98 \text{ €/m}^2 \times 710,00 \text{ m}^2\text{e} = \mathbf{1.084.155,80\text{€}}$$

Residencial Plurifamiliar libre (RI):

$$\mathbf{Vc: 1.251,88\text{€/m}^2}$$

$$\mathbf{VC=Vc \times E= 1.251,88\text{€/m}^2 \times 10.279,13 \text{ m}^2\text{e} = \mathbf{12.868.237,26\text{€}}$$

Residencial Plurifamiliar libre (URME):

$$\mathbf{Vc: 1.109,81 \text{ €/m}^2}$$

$$\mathbf{VC=Vc \times E= 1.109,81 \text{ €/m}^2 \times 1.924,33 \text{ m}^2\text{e} = \mathbf{2.135.640,68\text{€}}$$

Residencial Plurifamiliar protegida:

$$\mathbf{Vc: 1.096,87\text{€/m}^2}$$

$$\mathbf{VC=Vc \times E=1.096,87\text{€/m}^2 \times 1.434,83 \text{ m}^2\text{e} = \mathbf{1.573.821,98\text{€}}$$

Total VC: 17.661.855,72€

5_Cálculo del valor de repercusión del suelo, VRS

Residencial Familiar Adosada libre (RE):

$$\mathbf{VRS= Vv/K -Vc= ((1.544.250,00 / 1,40) - 1.084.155,80\text{€} = \mathbf{18.879,91\text{€}}$$

Residencial Plurifamiliar libre (RI):

$$\mathbf{VRS= Vv/K -Vc= ((24.135.397,24 / 1,40) - 12.868.237,26\text{€} = \mathbf{4.371.332,20\text{€}}$$

Residencial Plurifamiliar libre (URME):

$$\mathbf{VRS= Vv/K -Vc= ((4.518.326,84 / 1,40) - 2.135.640,68 \text{ €} = \mathbf{1.091.735,63\text{€}}$$

Residencial Plurifamiliar protegida:

$$\mathbf{VRS= Vv/K -Vc= ((2.397.830,50 / 1,20) - 1.573.821,98\text{€} = \mathbf{424.370,10\text{€}}$$

Total VRS: 5.906.317,84€

Obtenido el Valor de repercusión del suelo, se calcula ahora el **Valor del suelo descontando los deberes y cargas pendientes**, en euros, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VS: valor del suelo urbanizado no edificado

G: costes urbanización según Proyecto de Urbanización, valoración de demoliciones e indemnizaciones

G= PEM +GG+BI	1.106.931,18€
Gestión	60.000€
Demoliciones	69.231,49€
Indemnizaciones	163.809,64€
Total Gastos	1.399.972,31€

TLR: Tasa libre de riesgo. La tasa en diciembre 2025 según publicación del BDE es de +2,62%.

PR: Prima de riesgo, en tanto por uno. Según determina el anexo IV del RD 1492/2011 para uso residencial es del 8%.

$$VSo = 5.906.317,84€ - 1.399.972,31€ \times (1 + 0,0262 + 0,08) = \mathbf{4.357.668,47€}$$

7_ Valoración referida a unidades de aprovechamiento (ua)

Para poder usar estos valores dentro de la finalidad de la valoración habrán de expresarse referidos a unidades de aprovechamiento (ua):

$$VRS = 5.906.317,84€ / 14.348,29u.a. = 411,64€/u.a.$$

$$VSo = 4.357.668,47€ / 14.348,29u.a. = 303,71€/u.a.$$

10. VALORES DE VALORACIÓN

Valor unitario del aprovechamiento en situación urbanizado: **411,64 €/u.a.**

Valor unitario del aprovechamiento sin urbanizar: **303,71 €/u.a.**

Valoración del aprovechamiento

SITUACIÓN	APROV. TOTAL ÁMBITO	VALOR UNITARIO
Sin urbanizar	14.348,29 u.a.	303,71 €/u.a.

11. CONDICIONES Y ADVERTENCIAS

No existen, para este informe

12. OBSERVACIONES

Considerando las cargas de urbanización establecidas en el PU, el valor de mercado actual en la zona y los costes de construcción referenciados a CYPE, el valor del aprovechamiento resultante en situación sin urbanizar, es de **303,71€/u.a.**

13. FECHA EMISIÓN Y FIRMA

Diciembre 2025

MEROÑO PARDO DE VERA MARIA - 22561371G
Firmado digitalmente por
MEROÑO PARDO DE VERA
MARIA - 22561371G
Fecha: 2025.12.17 13:25:30
+01'00'

María Meroño Pardo de Vera

Arquitecto

14. ANEXOS

14.1 TESTIGOS:

Residencial Familiar:

T.01	https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/a-coruna-capital/calefaccion-parking-jardin-terraza/183871139/d	
FECHA	DIC 2025	
DIRECCIÓN	Mesoiro	
USO / TIPOLOGÍA	Residencial	Adosado
SUP. / Nº DORM	284m ² construidos	4
VALOR UNITARIO /TOTAL	2.215€/m ²	629.000€

T.02	https://www.idealista.com/inmueble/110076949/	
FECHA	15/12/2025	
DIRECCIÓN	C/ do Souteiro	
USO / TIPOLOGÍA	Residencial	Adosado
SUP. / Nº DORM	260m ² construidos	4
VALOR UNITARIO /TOTAL	1.615€/m ²	420.000€

T.03	https://www.idealista.com/inmueble/108023677/	
FECHA	24/06/2025	
DIRECCIÓN	Arteixo	
USO / TIPOLOGÍA	Residencial	Aislada
SUP. / Nº DORM	182m ² construidos	3
VALOR UNITARIO /TOTAL	2.115€/m ²	385.000€

T.04	https://www.idealista.com/inmueble/109416793/	
FECHA	12/11/2025	
DIRECCIÓN	Travesía Oseiro 19	
USO / TIPOLOGÍA	Residencial	Aislada_medianera
SUP. / Nº DORM	332m ² construidos	5
VALOR UNITARIO /TOTAL	2.105€/m ²	699.000€

T.05	https://www.idealista.com/inmueble/107243550/	
FECHA	12/11/2025	
DIRECCIÓN	Lugar de la Telva 1. Cambre	
USO / TIPOLOGÍA	Residencial	Pareado
SUP. / Nº DORM	263m ² construidos	3
VALOR UNITARIO /TOTAL	1.802€/m ²	474.000€

T.06	https://www.idealista.com/inmueble/110119116/	
FECHA	15/12/2025	
DIRECCIÓN	c/ Canteira. Cambre	
USO / TIPOLOGÍA	Residencial	Pareado
SUP. / Nº DORM	208m ² construidos	4
VALOR UNITARIO /TOTAL	2.212€/m ²	460.000€

Residencial Plurifamiliar:

T.01	https://www.idealista.com/obra-nueva/108472576/inmueble/108840256/	
FECHA	6/11/2025	
DIRECCIÓN	Travesía de Arteixo 164	
USO / TIPOLOGÍA	Residencial	Piso O.N.
SUP. / Nº DORM	90m ² construidos	2
VALOR UNITARIO /TOTAL	2.577€/m ²	231.900€

T.02	https://www.idealista.com/obra-nueva/108472576/inmueble/109764643/	
FECHA	6/11/2025	
DIRECCIÓN	Travesía de Arteixo 164	
USO / TIPOLOGÍA	Residencial	Piso O.N.
SUP. / Nº DORM	98m ² construidos	3
VALOR UNITARIO /TOTAL	2.530€/m ²	247.900€

T.03	https://www.idealista.com/obra-nueva/108911112/inmueble/108914392/	
FECHA	29/09/2025	
DIRECCIÓN	C/ Ponte. Oseiro. Villarrodrís	
USO / TIPOLOGÍA	Residencial	Piso O.N. _UA-43
SUP. / Nº DORM	112m ² construidos	3
VALOR UNITARIO /TOTAL	2.286€/m ²	256.000€

T.04	https://www.idealista.com/inmueble/110000073/	
FECHA	12/12/2025	
DIRECCIÓN	Avda. Fisterra	
USO / TIPOLOGÍA	Residencial	Piso
SUP. / Nº DORM	108m ² construidos	3
VALOR UNITARIO /TOTAL	2.222€/m ²	240.000€

T.05	https://www.idealista.com/obra-nueva/108911112/inmueble/108914389/	
FECHA	29/09/2025	
DIRECCIÓN	C/ Ponte. Oseiro. Villarrodrís	
USO / TIPOLOGÍA	Residencial	Piso O.N. _UA-43
SUP. / Nº DORM	98m ² construidos	2
VALOR UNITARIO /TOTAL	2.286€/m ²	224.000€

T.06	https://www.idealista.com/obra-nueva/108911112/inmueble/108914480/	
FECHA	29/09/2025	
DIRECCIÓN	C/ Ponte. Oseiro. Villarrodrís	
USO / TIPOLOGÍA	Residencial	Piso O.N. _UA-43
SUP. / Nº DORM	115m ² construidos	3
VALOR UNITARIO /TOTAL	2.374€/m ²	273.000€

Nota: La mayor parte de estos testigos aparecen en otros portales (fuente distinta) con idéntico precio.

14.2 TASA LIBRE DE RIESGO-TLR_BDE DICIEMBRE 2025:

12-Diciembre-2025 08:22:45

	Datos anuales (mes de diciembre)			Datos mensuales (media de datos diarios)							Datos semanales		Datos diarios						
	2023	2024	2025	Jul 25	Ago 25	Sep 25	Oct 25	Nov 25	Dic 25	Semana del 28-Nov-25	Semana del 9-Dic-25	3-Dic-25	4-Dic-25	5-Dic-25	8-Dic-25	9-Dic-25	10-Dic-25	11-Dic-25	
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)																			
Rentabilidad letras a 12 meses	3,26	2,18	1,99	1,89	1,95	1,96	1,98	1,98	1,99	1,97	2,00	2,01	1,99	1,99	1,98	2,00	1,95	1,99	
Rentabilidad bonos a 3 años	2,77	2,30	2,34	2,18	2,22	2,23	2,18	2,22	2,22	2,23	2,30	2,31	2,31	2,33	2,29	2,35	2,48	2,48	
Rentabilidad bonos a 5 años	2,78	2,46	2,62	2,50	2,55	2,57	2,48	2,53	2,62	2,52	2,57	2,58	2,62	2,56	2,67	2,70	2,67	2,69	
Rentabilidad obligaciones a 10 años	3,14	2,89	3,25	3,24	3,26	3,27	3,15	3,18	3,22	3,18	3,21	3,22	3,22	3,22	3,29	3,32	3,32	3,30	
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años	13,88	8,54	6,99	6,04	5,99	6,34	5,95	4,87	4,20	4,35	4,13	4,07	4,12	4,13	4,34	4,27	4,23	4,27	
Rentabilidad obligaciones a 15 años	3,62	3,23	3,65	3,66	3,73	3,73	3,61	3,61	3,65	3,61	3,59	3,63	3,59	---	3,66	3,73	3,76	3,69	
Rentabilidad obligaciones a 30 años (a)	4,02	3,79	4,02	4,08	4,10	4,15	4,00	4,02	4,08	4,05	4,05	4,07	4,06	4,07	4,11	4,12	4,12	4,13	
Rentabilidad acumulada Deuda Pública	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
Diferenciales a 10 años con el bono alemán (precios de referencia de REUTERS)																			
España	0,88	0,68	0,47	0,62	0,58	0,57	0,53	0,50	0,47	0,49	0,47	0,47	0,48	0,47	0,49	0,47	0,47	0,45	
Reino Unido	1,71	2,26	1,68	1,96	1,93	1,97	1,93	1,80	1,68	1,80	1,71	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,66	1,64	
Estados Unidos	1,97	2,20	1,38	1,61	1,61	1,45	1,45	1,45	1,38	1,38	1,41	1,39	1,45	1,44	1,35	1,36	1,30	---	
Tipo de interés a 10 años del bono alemán	2,13	2,20	2,80	2,65	2,71	2,72	2,63	2,68	2,80	2,68	2,76	2,74	2,77	2,78	2,86	2,85	2,87	2,85	
Expectativas de tipos de interés																			
Futuros bono 10 años primer vencimiento	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
Mercado de renta fija privada en euros																			
Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo																			
3 meses	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
12 meses	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
3 años	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
10 años	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	

14.3 PRIMA DE RIESGO. RD 1492/2011

ANEXO IV

Primas de riesgo

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

14.4 CYPE. PRECIOS DE LA CONSTRUCCIÓN POR USOS_Arteixo

Módulos. Costes de referencia según usos.

ARQUITECTURA RESIDENCIAL	Con calidad básica	Con calidad media	Con calidad alta
VIVIENDAS UNIFAMILIARES			
Unifamiliar aislada	1.055,02€ m ²	1.568,82€ m ²	2.352,70€ m ²
Unifamiliar en hilera (menos de 10 viviendas)	911,35€ m ²	1.283,18€ m ²	1.895,62€ m ²
Unifamiliar en hilera (10 a 25 viviendas)	874,13€ m ²	1.222,91€ m ²	1.800,71€ m ²
Unifamiliar en hilera (más de 25 viviendas)	836,92€ m ²	1.154,11€ m ²	1.698,96€ m ²
Garaje en vivienda unifamiliar	523,61€ m ²	613,68€ m ²	794,85€ m ²
Almacenes y trasteros en vivienda unifamiliar	488,13€ m ²	543,29€ m ²	752,70€ m ²
Instalaciones y otros en vivienda unifamiliar	504,58€ m ²	522,24€ m ²	702,88€ m ²
VIVIENDAS PLURIFAMILIARES			
Plurifamiliares en bloque aislado (menos de 16 viviendas)	860,28€ m ²	1.076,21€ m ²	1.489,15€ m ²
Plurifamiliares en bloque aislado (16 a 40 viviendas)	865,48€ m ²	977,99€ m ²	1.370,06€ m ²
Plurifamiliares en bloque aislado (más de 40 viviendas)	760,76€ m ²	914,44€ m ²	1.286,45€ m ²
Plurifamiliares en manzana cerrada (menos de 16 viviendas)	830,86€ m ²	998,69€ m ²	1.314,42€ m ²
Plurifamiliares en manzana cerrada (16 a 40 viviendas)	782,39€ m ²	932,61€ m ²	1.222,10€ m ²
Plurifamiliares en manzana cerrada (más de 40 viviendas)	734,79€ m ²	861,17€ m ²	1.118,36€ m ²
Garaje en vivienda plurifamiliar	469,96€ m ²	509,43€ m ²	612,35€ m ²
Almacenes y trasteros en vivienda plurifamiliar	462,16€ m ²	499,13€ m ²	628,54€ m ²
Instalaciones y otros en vivienda plurifamiliar	465,63€ m ²	467,95€ m ²	518,71€ m ²
Oficinas en vivienda plurifamiliar, sin decoración ni instalaciones	605,84€ m ²	728,22€ m ²	934,21€ m ²
Locales en edificio plurifamiliar, diáfanos en estructura, sin acabados	318,49€ m ²	366,58€ m ²	422,00€ m ²

Producido por una versión no profesional de CYPE

14.5 RESOLUCIÓN DE 18 DE JUNIO DE 2024_IGVS_Precios máximos de venta y renta de las viviendas de protección. DOG 124, DE 27 DE JUNIO DE 2024.



...

A la vista de lo anterior, se propone la adopción del siguiente

ACUERDO:

Fijar los siguientes precios máximos de venta y renta de las VPA y de sus anexos, de nueva construcción:

1. Precios máximos de venta en primera transmisión:

a) Los precios máximos de venta en primera transmisión de las VPA se determinarán, según su régimen –especial, general o concertado–, en función del área geográfica donde estén situadas –ámbito territorial de precio máximo superior (PMS), zona 1 y zona 2– y el precio del metro cuadrado de superficie útil. Así:

1º. Régimen especial:

PMS: 1.863,00 euros por metro cuadrado de superficie útil.

Zona 1: 1.717,20 euros por metro cuadrado de superficie útil.

Zona 2: 1.464,75 euros por metro cuadrado de superficie útil.

2º. Régimen general:

PMS: 2.019,92 euros por metro cuadrado de superficie útil.

Zona 1: 1.941,84 euros por metro cuadrado de superficie útil.

Zona 2: 1.684,80 euros por metro cuadrado de superficie útil.

3º. Régimen concertado:

PMS: 2.203,31 euros por metro cuadrado de superficie útil.

Zona 1: 2.005,39 euros por metro cuadrado de superficie útil.

Zona 2: 1.778,76 euros por metro cuadrado de superficie útil.

14.6 ZONAS TERRITORIALES



1. ZONAS TERRITORIALES:

Municipios de zona territorial 1

A Coruña: Ames, Ares, **Arteixo**, As Pontes de García Rodríguez, Betanzos, Boiro, Cambre, Carballo, Cee, Cedeira, Culleredo, Fene, Ferrol, Melide, Mugarodos, Narón, Neda, Noia, Oleiros, Ordes, Oroso, Padrón, Pontedeume, Ribeira, Sada y Teo.

14.7 PLANOS

Situación y localización



MP NNSPP_UA 17.3. Detalle Plano 02 Ordenación, alineaciones y rasantes



VALORACIÓN DE EDIFICACIÓN EXISTENTE EN Cº SERREIRA 17, 15142

CONCELLO DE ARTEIXO. A CORUÑA



SITUACIÓN
Cº DA SERREIRA. CONCELLO DE ARTEIXO. A CORUÑA

FECHA
DICIEMBRE 2025

1. SOLICITANTE Y FINALIDAD

SOLICITANTE: Concello de ARTEIXO.

FINALIDAD: Valor indemnizatorio de edificaciones existentes.

La presente valoración se realiza conforme al Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Así mismo, se realiza conforme al RD 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo y a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, BOE 09.04.2003, revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, BOE 17/10/2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, BOE 05.03.2008.

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

La edificación se sitúa en el suelo urbano de ARTEIXO, en Camino da Serreira 17, Concello de ARTEIXO. A CORUÑA.

Datos catastrales:

	REFERENCIA CATASTRAL	SUP. SUELO	SUP. CONSTR.	Nº PLANTAS	DESTINO	AÑO CONSTR	VALOR CATASTRAL
03	0151603NH4905S0001JJ	67 m ²	46m ² 46m ²	1/00/A 1/01/A	VIVIENDA	1930	6.316,03€

Datos Registrales:

Sin datos

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones:

Planeamiento urbanístico y Régimen de protección

Estado conservación aparente

Correspondencia catastro-levantamiento topográfico

Municipales: no existencia de procedimiento de expropiación, ni declaración de ruina.

Documentación utilizada:

Planeamiento urbanístico vigente.

Información catastral: Certificaciones catastrales, croquis catastral, archivos dxf, Excel - listado de inmuebles.

Levantamiento topográfico 2013. Georreferenciación ETRS, 2024

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

Localidad: ARTEIXO es un municipio de la Provincia de A Coruña, área metropolitana de la ciudad de A Coruña. Está formado por trece parroquias y una extensión de 95,9km². Cuenta con las playas de Balcobo, Barrañán y Sabón, y con Campo de Golf Hércules y Centro Hípico Casas Novas.

Tiene uno de los polígonos más importantes de Galicia, Sabón, sede social del grupo Inditex. Además, el Puerto Exterior de Punta Langosteira se localiza en el norte del municipio, existiendo en la zona centro una cantera.

Respecto a las infraestructuras, la Autopista A-6 Madrid-A Coruña y la AG-55 A Coruña-Carballo, atraviesan el municipio.

La población es de 34.038 habitantes según INE de 2024, con tendencia creciente tanto por su industria como por su proximidad a la capital de provincia. Residencialmente es una alternativa a la ciudad de A Coruña.

Entorno: Se corresponde con suelo urbano con nivel de urbanización mejorable. El nivel de infraestructuras viarias del entorno es bueno.

5. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

La parcela sobre la que se sitúa la edificación es de proporción trapezoidal con frente a Camino da Ferreira. Si bien la información catastral indica una superficie de suelo de 67m², el levantamiento topográfico arroja una superficie de suelo de 84,76m².

Linda al Norte con las parcelas catastrales 0151601NH4905S0001XJ, 0151602NH4905S0001IJ y Camino da Serreira. Al Este con Cº da Serreira. Y al sur con parcela catastral 0151604NH4905S0001EK

El acceso a la misma se hace a través del Camino da Serreira asfaltado.

REFERENCIA CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	SUP. SUELO	VALOR CATASTRAL SUELO 2024
0151603NH4905S0001JJ	03	84,76 m ²	13.255,70€

6. DATOS DE LA EDIFICACIÓN

REF CATASTRAL	0151603NH4905S0001JJ
SUP CONSTRUIDA s/CATASTRO	92m ² Vivienda (117m ² c s/ topográfico)
USO s/CATASTRO	Vivienda
ACCESO	Cº DA SERREIRA
AÑO CONSTRUCCION s/CATASTRO	1930
CALIDAD EDIFICACIÓN	Media-baja
ESTADO ACTUAL	deficiente
ASCENSOR	No
PLANTAS SOBRE RASANTE	2
PLANTAS BAJO RASANTE	0
COORDENADAS UTM	X: 540.045. Y: 4.794.975
VALOR CATASTRAL edificación	6.316,03€

7. DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La edificación es un volumen de proporción trapeizodal, ocupando casi la totalidad de la parcela.

Según Certificación catastral de octubre 2024, que se anexa, las dos plantas están destinadas a vivienda. Actualmente la edificación no está en uso.

La cubierta es a dos aguas acabada en teja cerámica el volumen principal y fibrocemento los dos volúmenes menores. Carpintería de madera.

El estado de conservación es deficiente.



8. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

El planeamiento general vigente del Concello de Arteixo son las **Normas Subsidiarias de Planeamiento-NNSSPP** aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 4 de mayo de 1995, y publicadas en BOP nº123 de 31 de mayo de 1995. El 26 de marzo de 2008 se publicó de nuevo en BOP el texto íntegro de las NSP.

Dentro del **Suelo Urbano No Consolidado**, las **NNSSPP** contempla varias unidades de actuación, entre ellas, la **UA 17.3**. Existe una **Modificación Puntual MP NNSSPP en el ámbito de la UA 17.2 y UA 17.3**, así como un **Estudio de Detalle de la UA 17.3**.

La MP NNSSPP establece la ordenación, alineaciones y rasantes del ámbito de la UA, grafiando el viario, el límite de posición de las edificaciones y su altura, y las zonas de ordenanza de aplicación, siendo la **Ordenanza RI de zona residencial Intensiva, RE de zona Residencial Extensiva y URME de edificación entremedianeras**. En el ED se acota cada una de las piezas.

9. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Régimen de protección:

No tiene.

Tenencia y ocupación:

No tiene.

Propietarios:

Según Certificación catastral aportada los propietarios son:

REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIOS
0151603NH4905S0001JJ	Víctor Manuel Fojo González, 8,33% usufructo. Jesús Manuel Bua Pardo, 16,66% propiedad. José María Bua Maceiras, 8,33% propiedad. José Manuel Bua Souto, 8,33% propiedad. María Jesús Bua Souto, 8,33% propiedad. María José Bua Ferreiro, 16,66% propiedad. José Manuel Canosa Bua, 8,33% propiedad. María del Pilar Bua Arijón, 8,33% propiedad. Víctor Manuel Bua Arijón, 8,33% propiedad. María Pilar Bua Maceiras, 8,33% propiedad. Víctor Manuel Fojo Canosa, 4,16% nuda propiedad. Marta María Fojo Canosa, 4,16% nuda propiedad.

10. ANÁLISIS DE MERCADO

La finalidad de la valoración es determinar el coste de reposición neto excluido el suelo con el objeto de indemnizar. No se analiza el mercado.

11. VALORES TÉCNICOS. DATOS Y CÁLCULO

Antigüedad y estado de conservación de la edificación.

Según el art. 6.5 del RD 1492/2011:

5. En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad en los términos establecidos en el artículo 5 de este Reglamento, se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista por el artículo 23 y siguientes de este Reglamento. La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

Para la antigüedad de la edificación se atiende a lo establecido en el art.18.4 del RD 1492/2011:

4. El coeficiente corrector β , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

Siendo:

a = Antigüedad.

C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.

Coefficiente corrector por antigüedad y estado de conservación: β

Este coeficiente se obtiene de la tabla del Anexo II del RD 1492/2011, considerando el porcentaje de antigüedad y estado de conservación:

Vida útil: 100 años (uso residencial)

Antigüedad: 2025-1930 = 95 años

Porcentaje de antigüedad: $95/100 = 95\%$

Estado de conservación considerado: Deficiente*

**Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten de reparaciones importantes. RD 1492/2011.*

$\beta = 0,9631$

VALORACIÓN:

Se valora por el método de coste de reposición según el art. 19 de la Orden ECO 806/2003.

Artículo 19. Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento neto.

1. Para calcular el valor de reemplazamiento neto se restará del valor de reemplazamiento bruto la depreciación física y funcional del edificio terminado.

2. La depreciación física de la edificación se calculará por alguno de estos tres procedimientos:

a) Atendiendo a la vida útil total y residual estimadas por el tasador el cual deberá justificar adecuadamente el procedimiento utilizado en dicha estimación.

En el caso de que atribuyera diferentes vidas útiles a las diferentes instalaciones o elementos de la construcción de edificio la justificación desglosará cada una de ellas.

b) Mediante la técnica de amortización lineal, a cuyos efectos se multiplicará el VRB, excluido el valor de mercado del terreno, por el cociente que resulte de dividir la antigüedad del inmueble entre su vida útil total. Esta última será la estimada por el tasador y, como máximo:

Para edificios de uso residencial: 100 años.

Para edificios de oficinas: 75 años.

Para edificios comerciales: 50 años.

Para edificios de uso industrial e inmuebles ligados a una explotación económica: 35 años.

En el caso de edificios no destinados a un uso determinado, la vida útil máxima se obtendrá ponderando los plazos máximos señalados anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

c) Sumando los costes y gastos necesarios para transformar el edificio actual en uno nuevo de similares características

3. Los elementos de un edificio seguirán el régimen de depreciación correspondiente al edificio en que se encuentren.

4. La depreciación funcional se calculará como el valor de los costes y gastos necesarios para adaptar el edificio a los usos a los que se destina, o para corregir errores de diseño u obsolescencia.

Cálculo Valor de construcción, Vc

Se toma como referencia la base de precios de la construcción de CYPE considerando el siguiente valor de la tabla del anexo 7 para uso residencial:

Coste Ejecución Material: 1.283,18€/m² calidad media

Al valor de costes de ejecución material, se le añaden los gastos generales y el beneficio industrial, para obtener el Coste de Ejecución por Contrata (GG 13% +BI 6%= 19%):

Coste Ejecución por Contrata: 1.283,18€/m² x 1,19 = 1.526,98€/m²

Se obtiene así un Vc total:

Vc = VRB = 1.526,98€/m²

VRB= Valor reemplazo Bruto

Valor Reemplazo Neto: VRN

VRN =VRB – Depreciación

Coef. corrector antigüedad-estado conservación: $\beta = 0,9631$ (art. 18.4 RD 1492/2011)

Depreciación lineal: VRB x $\beta = 1.526,98€/m^2 \times 0,9631 = 1.470,64€/m^2$

VRN = 1.526,98€/m² - 1.470,64€/m² = 56,34€/m²

12. VALORACIÓN

Vivienda:

Superficie construida: 117m²

Valor adoptado: 56,34€/m²

Valor total: 56,34€/m² x 117m² = 6.591,78€

La valoración de la edificación asciende a SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UN EUROS Y SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS.

13. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

No existen.

14. OBSERVACIONES

No existen.

15. FECHA EMISIÓN Y FIRMA

Diciembre 2025

Firma

MEROÑO PARDO DE VERA MARIA 22561371G
Firmado digitalmente por
MEROÑO PARDO DE
VERA MARIA - 22561371G
Fecha: 2025.12.17
13:25:57 +01'00'

María Meroño Pardo de Vera

Arquitecto

ANEXOS

1. SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN



2. MP NNSSPP_UA 17.3. Detalle Plano 02 Ordenación, alineaciones y rasantes



3. RD 1492/2011. ANEXO II y III

ANEXO II

Coefficiente corrector por antigüedad y estado de conservación

estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso	estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso
antigüedad					antigüedad				
0%	0,0000	0,1500	0,5000	1,0000	51%	0,3851	0,4773	0,6925	1,0000
1%	0,0051	0,1543	0,5025	1,0000	52%	0,3952	0,4859	0,6976	1,0000
2%	0,0102	0,1587	0,5051	1,0000	53%	0,4055	0,4946	0,7027	1,0000
3%	0,0155	0,1631	0,5077	1,0000	54%	0,4158	0,5034	0,7079	1,0000
4%	0,0208	0,1677	0,5104	1,0000	55%	0,4263	0,5123	0,7131	1,0000
5%	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000	56%	0,4368	0,5213	0,7184	1,0000
6%	0,0318	0,1770	0,5159	1,0000	57%	0,4475	0,5303	0,7237	1,0000
7%	0,0375	0,1818	0,5187	1,0000	58%	0,4582	0,5395	0,7291	1,0000
8%	0,0432	0,1867	0,5216	1,0000	59%	0,4691	0,5487	0,7345	1,0000
9%	0,0491	0,1917	0,5245	1,0000	60%	0,4800	0,5580	0,7400	1,0000
10%	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000	61%	0,4911	0,5674	0,7455	1,0000
11%	0,0611	0,2019	0,5305	1,0000	62%	0,5022	0,5769	0,7511	1,0000
12%	0,0672	0,2071	0,5336	1,0000	63%	0,5135	0,5864	0,7567	1,0000
13%	0,0735	0,2124	0,5367	1,0000	64%	0,5248	0,5961	0,7624	1,0000
14%	0,0798	0,2178	0,5399	1,0000	65%	0,5363	0,6058	0,7681	1,0000
15%	0,0863	0,2233	0,5431	1,0000	66%	0,5478	0,6156	0,7739	1,0000
16%	0,0928	0,2289	0,5464	1,0000	67%	0,5595	0,6255	0,7797	1,0000
17%	0,0995	0,2345	0,5497	1,0000	68%	0,5712	0,6355	0,7856	1,0000
18%	0,1062	0,2403	0,5531	1,0000	69%	0,5831	0,6456	0,7915	1,0000
19%	0,1131	0,2461	0,5565	1,0000	70%	0,5950	0,6558	0,7975	1,0000
20%	0,1200	0,2520	0,5600	1,0000	71%	0,6071	0,6660	0,8035	1,0000
21%	0,1271	0,2580	0,5635	1,0000	72%	0,6192	0,6763	0,8096	1,0000
22%	0,1342	0,2641	0,5671	1,0000	73%	0,6315	0,6867	0,8157	1,0000
23%	0,1415	0,2702	0,5707	1,0000	74%	0,6438	0,6972	0,8219	1,0000
24%	0,1488	0,2765	0,5744	1,0000	75%	0,6563	0,7078	0,8281	1,0000
25%	0,1563	0,2828	0,5781	1,0000	76%	0,6688	0,7185	0,8344	1,0000
26%	0,1638	0,2892	0,5819	1,0000	77%	0,6815	0,7292	0,8407	1,0000
27%	0,1715	0,2957	0,5857	1,0000	78%	0,6942	0,7401	0,8471	1,0000
28%	0,1792	0,3023	0,5896	1,0000	79%	0,7071	0,7510	0,8535	1,0000
29%	0,1871	0,3090	0,5935	1,0000	80%	0,7200	0,7620	0,8600	1,0000
30%	0,1950	0,3158	0,5975	1,0000	81%	0,7331	0,7731	0,8665	1,0000
31%	0,2031	0,3226	0,6015	1,0000	82%	0,7462	0,7843	0,8731	1,0000
32%	0,2112	0,3295	0,6056	1,0000	83%	0,7595	0,7955	0,8797	1,0000
33%	0,2195	0,3365	0,6097	1,0000	84%	0,7728	0,8069	0,8864	1,0000
34%	0,2278	0,3436	0,6139	1,0000	85%	0,7863	0,8183	0,8931	1,0000
35%	0,2363	0,3508	0,6181	1,0000	86%	0,7998	0,8298	0,8999	1,0000
36%	0,2448	0,3581	0,6224	1,0000	87%	0,8135	0,8414	0,9067	1,0000
37%	0,2535	0,3654	0,6267	1,0000	88%	0,8272	0,8531	0,9136	1,0000
38%	0,2622	0,3729	0,6311	1,0000	89%	0,8411	0,8649	0,9205	1,0000
39%	0,2711	0,3804	0,6355	1,0000	90%	0,8550	0,8768	0,9275	1,0000
40%	0,2800	0,3880	0,6400	1,0000	91%	0,8691	0,8887	0,9345	1,0000
41%	0,2891	0,3957	0,6445	1,0000	92%	0,8832	0,9007	0,9416	1,0000
42%	0,2982	0,4035	0,6491	1,0000	93%	0,8975	0,9128	0,9487	1,0000
43%	0,3075	0,4113	0,6537	1,0000	94%	0,9118	0,9250	0,9558	1,0000
44%	0,3168	0,4193	0,6584	1,0000	95%	0,9263	0,9373	0,9631	1,0000
45%	0,3263	0,4273	0,6631	1,0000	96%	0,9408	0,9497	0,9704	1,0000
46%	0,3358	0,4354	0,6679	1,0000	97%	0,9555	0,9621	0,9777	1,0000
47%	0,3455	0,4436	0,6727	1,0000	98%	0,9702	0,9747	0,9851	1,0000
48%	0,3552	0,4519	0,6776	1,0000	99%	0,9851	0,9873	0,9925	1,0000
49%	0,3651	0,4603	0,6825	1,0000	100%	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
50%	0,3750	0,4688	0,6875	1,0000					

El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.
- Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiéndose las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

ANEXO III

Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones

	vida útil máxima (años)
Edificaciones y construcciones:	
Edificios de uso residencial	100
Edificios de oficinas y administrativos	75
Edificios comerciales y de servicios	50
Edificios industriales y almacenes	35
Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija	30
Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares	40
Pozos	75
Infraestructuras de transporte sobre raíles, carriles y cable	50
Parques	20
Vallado:	
Madera	10
Alambre	20
Otros	40
Instalaciones:	
Instalaciones eléctricas	25
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos	35
Otras instalaciones	20

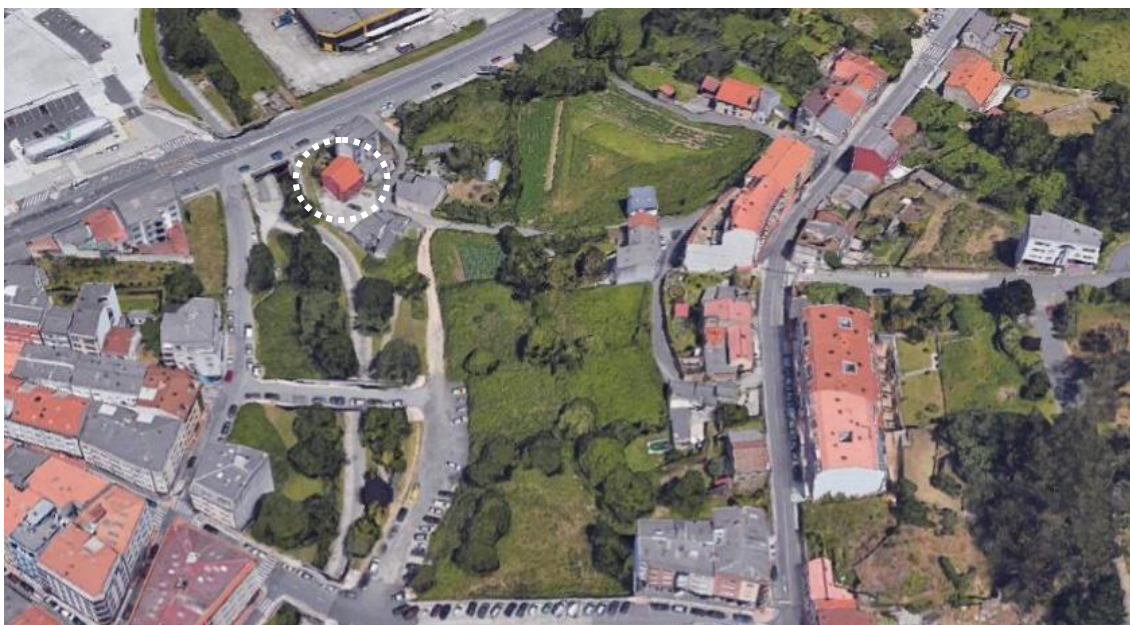
4. CYPE. Precios de la construcción por uso.

Módulos. Costes de referencia según usos.

ARQUITECTURA RESIDENCIAL	Con calidad básica	Con calidad media	Con calidad alta
VIVIENDAS UNIFAMILIARES			
Unifamiliar aislada	1.055,02€ m ²	1.568,82€ m ²	2.352,70€ m ²
Unifamiliar en hilera (menos de 10 viviendas)	911,35€ m ²	1.283,18€ m ²	1.895,62€ m ²
Unifamiliar en hilera (10 a 25 viviendas)	874,13€ m ²	1.222,91€ m ²	1.800,71€ m ²
Unifamiliar en hilera (más de 25 viviendas)	836,92€ m ²	1.154,11€ m ²	1.698,96€ m ²
Garaje en vivienda unifamiliar	523,61€ m ²	613,68€ m ²	794,85€ m ²
Almacenes y trasteros en vivienda unifamiliar	488,13€ m ²	543,29€ m ²	752,70€ m ²
Instalaciones y otros en vivienda unifamiliar	504,58€ m ²	522,24€ m ²	702,88€ m ²
VIVIENDAS PLURIFAMILIARES			
Plurifamiliares en bloque aislado (menos de 16 viviendas)	860,28€ m ²	1.076,21€ m ²	1.489,15€ m ²
Plurifamiliares en bloque aislado (16 a 40 viviendas)	865,48€ m ²	977,99€ m ²	1.370,06€ m ²
Plurifamiliares en bloque aislado (más de 40 viviendas)	760,76€ m ²	914,44€ m ²	1.286,45€ m ²
Plurifamiliares en manzana cerrada (menos de 16 viviendas)	830,86€ m ²	998,69€ m ²	1.314,42€ m ²
Plurifamiliares en manzana cerrada (16 a 40 viviendas)	782,39€ m ²	932,61€ m ²	1.222,10€ m ²
Plurifamiliares en manzana cerrada (más de 40 viviendas)	734,79€ m ²	861,17€ m ²	1.118,36€ m ²
Garaje en vivienda plurifamiliar	469,96€ m ²	509,43€ m ²	612,35€ m ²
Almacenes y trasteros en vivienda plurifamiliar	462,16€ m ²	499,13€ m ²	628,54€ m ²
Instalaciones y otros en vivienda plurifamiliar	465,63€ m ²	467,95€ m ²	518,71€ m ²
Oficinas en vivienda plurifamiliar, sin decoración ni instalaciones	605,84€ m ²	728,22€ m ²	934,21€ m ²
Locales en edificio plurifamiliar, diáfanos en estructura, sin acabados	318,49€ m ²	366,58€ m ²	422,00€ m ²

**VALORACIÓN DE EDIFICACIÓN EXISTENTE
EN Cº SERREIRA 15, 15142**

CONCELLO DE ARTEIXO. A CORUÑA



**SITUACIÓN
Cº DA SERREIRA. CONCELLO DE ARTEIXO. A CORUÑA**

**FECHA
DICIEMBRE 2025**

1. SOLICITANTE Y FINALIDAD

SOLICITANTE: Concello de ARTEIXO.

FINALIDAD: Valor indemnizatorio de edificaciones existentes.

La presente valoración se realiza conforme al Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Así mismo, se realiza conforme al RD 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo y a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, BOE 09.04.2003, revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, BOE 17/10/2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, BOE 05.03.2008.

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

La edificación se sitúa en el suelo urbano de ARTEIXO, en Camino da Serreira 15, Concello de ARTEIXO. A CORUÑA.

Datos catastrales:

	REFERENCIA CATASTRAL	SUP. SUELO	SUP. CONSTR.	Nº PLANTAS	DESTINO	AÑO CONSTR	VALOR CATASTRAL
04	0151604NH4905S0001EJ	337 m ²	99m ² 99m ²	1/00/A 1/01/A	VIVIENDA	1920	57.328,46€

Datos Registrales:

Sin datos

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones:

Planeamiento urbanístico y Régimen de protección

Estado conservación aparente

Correspondencia catastro-levantamiento topográfico

Municipales: no existencia de procedimiento de expropiación, ni declaración de ruina.

Existe expediente obra menor de 2010.

Documentación utilizada:

Planeamiento urbanístico vigente.

Información catastral: Certificaciones catastrales, croquis catastral, archivos dxf, Excel - listado de inmuebles.

Levantamiento topográfico 2013. Georreferenciación ETRS, 2024

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

Localidad:

ARTEIXO es un municipio de la Provincia de A Coruña, localizado dentro del área metropolitana de la ciudad de A Coruña. Está formado por trece parroquias y tiene una extensión de 95,9km². Cuenta al norte con las playas de Balcobo, Barrañán y Sabón, y al sur con Campo de Golf Hércules y Centro Hípico Casas Novas.

Tiene uno de los polígonos más importantes de Galicia, Sabón, y donde se localiza la sede social del grupo Inditex. Además, el Puerto Exterior de Punta Langosteira se localiza en el norte del municipio, existiendo en la zona centro una cantera.

Respecto a las infraestructuras, la Autopista A-6 Madrid-A Coruña y la AG-55 A Coruña-Carballo, atraviesan el municipio.

La población es de 34.038 habitantes según INE de 2024, con tendencia creciente tanto por su industria como por su proximidad a la capital de provincia. Residencialmente es una alternativa a la ciudad de A Coruña.

Entorno:

La parcela linda con la zona ajardinada junto al Río de Arteixo en su trazado al sur de la Avenida Fisterra. Es una zona de vivienda plurifamiliar con alguna vivienda unifamiliar. Se corresponde con suelo urbano con buen nivel de urbanización. El nivel de infraestructuras viarias del entorno es bueno.

5. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

La parcela catastral sobre la que se sitúa la edificación es de proporción trapezoidal con frente a Camino da Ferreira. Si bien la información catastral indica una superficie de suelo de 337m², el levantamiento topográfico arroja una superficie de suelo de 347m².

Linda al Norte con Avenida Fisterra. Al Sur y Oeste con zona verde. Este con las parcelas catastrales 0151601NH4905S0001XJ, 0151603NH4905S0001IJ y 015105NH4905S0001SJ; y Camino da Ferreira.

El acceso a la misma se hace a través del Camino da Ferreira asfaltado.

Los datos catastrales del suelo son los siguientes:

REFERENCIA CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	SUP. SUELO	VALOR CATASTRAL SUELO 2024
0151604NH4905S0001EJ	04	337 m ²	28.528,58€

6. DATOS DE LA EDIFICACIÓN

REF CATASTRAL	0151604NH4905S0001EJ
SUP CONSTRUIDA s/CATASTRO	198m ² Vivienda
USO s/CATASTRO	Vivienda
ACCESO	Cº DA SERREIRA
AÑO CONSTRUCCION s/CATASTRO	1920
AÑO REFORMA	2010
CALIDAD EDIFICACIÓN	media
ESTADO ACTUAL	bueno
ASCENSOR	No
PLANTAS SOBRE RASANTE	2
PLANTAS BAJO RASANTE	0
COORDENADAS UTM	X: 540.035. Y: 4.794.970
VALOR CATASTRAL edificación	57.328,46€

7. DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La edificación es un volumen de proporción trapezoidal, ocupando un 30% de la parcela.

Según Certificación catastral de octubre 2024, que se anexa, las dos plantas están destinadas a vivienda. Actualmente la edificación está en uso.

La cubierta es a dos aguas acabada en teja cerámica. La fachada está enfoscada y pintada, con carpintería de madera.

El estado de conservación es bueno.



8. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

El planeamiento general vigente del Concello de Arteixo son las **Normas Subsidiarias de Planeamiento-NNSSPP** aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 4 de mayo de 1995, y publicadas en BOP nº123 de 31 de mayo de 1995. El 26 de marzo de 2008 se publicó de nuevo en BOP el texto íntegro de las NSP.

Dentro del **Suelo Urbano No Consolidado**, las **NNSSPP** contempla varias unidades de actuación, entre ellas, la **UA 17.3**. Existe una **Modificación Puntual MP NNSSPP en el ámbito de la UA 17.2 y UA 17.3**, así como un **Estudio de Detalle de la UA 17.3**.

La MP NNSSPP establece la ordenación, alineaciones y rasantes del ámbito de la UA, grafiando el viario, el límite de posición de las edificaciones y su altura, y las zonas de ordenanza de aplicación, siendo la **Ordenanza RI de zona residencial Intensiva, RE de zona Residencial Extensiva y URME de edificación entremedianeras**. En el ED se acota cada una de las piezas.

9. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Régimen de protección:

No tiene.

Tenencia y ocupación:

No tiene.

Propietarios:

Según Certificación catastral aportada los propietarios son:

REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIOS
0151604NH4905S0001EJ	Hros. de Crescencia Varela Bermúdez, 75% usufructo. Hros. de José Ramón Martínez Dopico, 25% propiedad. José Martínez Varela, 75% nuda propiedad.

10. ANÁLISIS DE MERCADO

La finalidad de la valoración es determinar el coste de reposición neto excluido el suelo con el objeto de indemnizar. No se analiza el mercado.

11. VALORES TÉCNICOS. DATOS Y CÁLCULO

Antigüedad y estado de conservación de la edificación.

Según el art. 6.5 del RD 1492/2011:

5. En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad en los términos establecidos en el artículo 5 de este Reglamento, se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista por el artículo 23 y siguientes de este Reglamento. La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

Para la antigüedad de la edificación se atiende a lo establecido en el art.18.4 del RD 1492/2011:

4. El coeficiente corrector β , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

Siendo:

a = Antigüedad.

C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$F_a = F_c + (F_r - F_c) \cdot i$$

Siendo:

F_a = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

F_c = fecha de construcción o implantación.

F_r = fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

Los valores orientativos del coeficiente "i" se indican a continuación:

Reforma mínima: i= 0,25

Reforma media: i= 0,50

Reforma total: i= 0,75

Rehabilitación: i= 1,00

Fecha de antigüedad a efectos de cálculo:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \times i$$

Para esta edificación, consta en el Ayuntamiento expediente del año 2010 de obra menor para reforma de vivienda. Aplicando la fórmula anterior, se obtiene:

$$Fc = 1920$$

$$Fr = 2010$$

$$i = 0,50 \text{ (reforma media)}$$

$$Fa = 1920 + (2010-1920) \times 0,5 = \mathbf{1965}$$

Coefficiente corrector por antigüedad y estado de conservación: β

Este coeficiente se obtiene de la tabla del Anexo II del RD 1492/2011, considerando el porcentaje de antigüedad y estado de conservación:

Vida útil: 100 años (uso residencial)

Antigüedad: 2025-1965 = 60 años

Porcentaje de antigüedad: 60/100 = 60%

Estado de conservación considerado: Normal*

**Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten de reparaciones importantes. RD 1492/2011.*

$$\beta = \mathbf{0,4800}$$

VALORACIÓN:

Se valora por el método de coste de reposición según el art. 19 de la Orden ECO 806/2003.

Artículo 19. Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento neto.

1. Para calcular el valor de reemplazamiento neto se restará del valor de reemplazamiento bruto la depreciación física y funcional del edificio terminado.

2. La depreciación física de la edificación se calculará por alguno de estos tres procedimientos:

a) Atendiendo a la vida útil total y residual estimadas por el tasador el cual deberá justificar adecuadamente el procedimiento utilizado en dicha estimación.

En el caso de que atribuyera diferentes vidas útiles a las diferentes instalaciones o elementos de la construcción de edificio la justificación desglosará cada una de ellas.

b) Mediante la técnica de amortización lineal, a cuyos efectos se multiplicará el VRB, excluido el valor de mercado del terreno, por el cociente que resulte de dividir la antigüedad del inmueble entre su vida útil total. Esta última será la estimada por el tasador y, como máximo:

Para edificios de uso residencial: 100 años.

Para edificios de oficinas: 75 años.

Para edificios comerciales: 50 años.

Para edificios de uso industrial e inmuebles ligados a una explotación económica: 35 años.

En el caso de edificios no destinados a un uso determinado, la vida útil máxima se obtendrá ponderando los plazos máximos señalados anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

c) Sumando los costes y gastos necesarios para transformar el edificio actual en uno nuevo de similares características

3. Los elementos de un edificio seguirán el régimen de depreciación correspondiente al edificio en que se encuentren.

4. La depreciación funcional se calculará como el valor de los costes y gastos necesarios para adaptar el edificio a los usos a los que se destina, o para corregir errores de diseño u obsolescencia.

Cálculo Valor de construcción, Vc

Se toma como referencia la base de precios de la construcción de CYPE considerando el siguiente valor de la tabla del anexo 7 para uso residencial:

Coste Ejecución Material: 1.283,18€/m² calidad media

Al valor de costes de ejecución material, se le añaden los gastos generales y el beneficio industrial, para obtener el Coste de Ejecución por Contrata (GG 13% +BI 6%= 19%):

Coste Ejecución por Contrata: 1.283,18€/m² x 1,19 = 1.526,98€/m²

Se obtiene así un Vc total:

Vc = VRB = 1.526,98€/m²

VRB= Valor reemplazo Bruto

Valor Reemplazo Neto: VRN

VRN =VRB – Depreciación

Coef. corrector antigüedad-estado conservación: $\beta = 0,4800$ (art. 18.4 RD 1492/2011)

Depreciación lineal: VRB x $\beta = 1.526,98€/m^2 \times 0,4800 = 732,95€/m^2$

VRN = 1.526,98€/m² – 732,95€/m² = 794,03€/m²

12. VALORACIÓN

Vivienda:

Superficie construida: 198m²

Valor adoptado: 794,03€/m²

Valor total: 794,03€/m² x 198m² = 157.217,86€

La valoración de la edificación asciende a. **CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS DIECISIETE EUROS Y OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS.**

13. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

No existen.

14. OBSERVACIONES

No existen.

15. FECHA EMISIÓN Y FIRMA

Diciembre 2025

Firma

MEROÑO PARDO DE VERA MARIA - 22561371G
Firmado digitalmente por
MEROÑO PARDO DE VERA
MARIA - 22561371G
Fecha: 2025.12.17 13:26:30
+01'00'

María Meroño Pardo de Vera

Arquitecto

3. FOTOGRAFÍAS



4. RD 1492/2011. ANEXO II y III

ANEXO II

Coefficiente corrector por antigüedad y estado de conservación

estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso	estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso
antigüedad					antigüedad				
0%	0,0000	0,1500	0,5000	1,0000	51%	0,3851	0,4773	0,6925	1,0000
1%	0,0051	0,1543	0,5025	1,0000	52%	0,3952	0,4859	0,6976	1,0000
2%	0,0102	0,1587	0,5051	1,0000	53%	0,4055	0,4946	0,7027	1,0000
3%	0,0155	0,1631	0,5077	1,0000	54%	0,4158	0,5034	0,7079	1,0000
4%	0,0208	0,1677	0,5104	1,0000	55%	0,4263	0,5123	0,7131	1,0000
5%	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000	56%	0,4368	0,5213	0,7184	1,0000
6%	0,0318	0,1770	0,5159	1,0000	57%	0,4475	0,5303	0,7237	1,0000
7%	0,0375	0,1818	0,5187	1,0000	58%	0,4582	0,5395	0,7291	1,0000
8%	0,0432	0,1867	0,5216	1,0000	59%	0,4691	0,5487	0,7345	1,0000
9%	0,0491	0,1917	0,5245	1,0000	60%	0,4800	0,5580	0,7400	1,0000
10%	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000	61%	0,4911	0,5674	0,7455	1,0000
11%	0,0611	0,2019	0,5305	1,0000	62%	0,5022	0,5769	0,7511	1,0000
12%	0,0672	0,2071	0,5336	1,0000	63%	0,5135	0,5864	0,7567	1,0000
13%	0,0735	0,2124	0,5367	1,0000	64%	0,5248	0,5961	0,7624	1,0000
14%	0,0798	0,2178	0,5399	1,0000	65%	0,5363	0,6058	0,7681	1,0000
15%	0,0863	0,2233	0,5431	1,0000	66%	0,5478	0,6156	0,7739	1,0000
16%	0,0928	0,2289	0,5464	1,0000	67%	0,5595	0,6255	0,7797	1,0000
17%	0,0995	0,2345	0,5497	1,0000	68%	0,5712	0,6355	0,7856	1,0000
18%	0,1062	0,2403	0,5531	1,0000	69%	0,5831	0,6456	0,7915	1,0000
19%	0,1131	0,2461	0,5565	1,0000	70%	0,5950	0,6558	0,7975	1,0000
20%	0,1200	0,2520	0,5600	1,0000	71%	0,6071	0,6660	0,8035	1,0000
21%	0,1271	0,2580	0,5635	1,0000	72%	0,6192	0,6763	0,8096	1,0000
22%	0,1342	0,2641	0,5671	1,0000	73%	0,6315	0,6867	0,8157	1,0000
23%	0,1415	0,2702	0,5707	1,0000	74%	0,6438	0,6972	0,8219	1,0000
24%	0,1488	0,2765	0,5744	1,0000	75%	0,6563	0,7078	0,8281	1,0000
25%	0,1563	0,2828	0,5781	1,0000	76%	0,6688	0,7185	0,8344	1,0000
26%	0,1638	0,2892	0,5819	1,0000	77%	0,6815	0,7292	0,8407	1,0000
27%	0,1715	0,2957	0,5857	1,0000	78%	0,6942	0,7401	0,8471	1,0000
28%	0,1792	0,3023	0,5896	1,0000	79%	0,7071	0,7510	0,8535	1,0000
29%	0,1871	0,3090	0,5935	1,0000	80%	0,7200	0,7620	0,8600	1,0000
30%	0,1950	0,3158	0,5975	1,0000	81%	0,7331	0,7731	0,8665	1,0000
31%	0,2031	0,3226	0,6015	1,0000	82%	0,7462	0,7843	0,8731	1,0000
32%	0,2112	0,3295	0,6056	1,0000	83%	0,7595	0,7955	0,8797	1,0000
33%	0,2195	0,3365	0,6097	1,0000	84%	0,7728	0,8069	0,8864	1,0000
34%	0,2278	0,3436	0,6139	1,0000	85%	0,7863	0,8183	0,8931	1,0000
35%	0,2363	0,3508	0,6181	1,0000	86%	0,7998	0,8298	0,8999	1,0000
36%	0,2448	0,3581	0,6224	1,0000	87%	0,8135	0,8414	0,9067	1,0000
37%	0,2535	0,3654	0,6267	1,0000	88%	0,8272	0,8531	0,9136	1,0000
38%	0,2622	0,3729	0,6311	1,0000	89%	0,8411	0,8649	0,9205	1,0000
39%	0,2711	0,3804	0,6355	1,0000	90%	0,8550	0,8768	0,9275	1,0000
40%	0,2800	0,3880	0,6400	1,0000	91%	0,8691	0,8887	0,9345	1,0000
41%	0,2891	0,3957	0,6445	1,0000	92%	0,8832	0,9007	0,9416	1,0000
42%	0,2982	0,4035	0,6491	1,0000	93%	0,8975	0,9128	0,9487	1,0000
43%	0,3075	0,4113	0,6537	1,0000	94%	0,9118	0,9250	0,9559	1,0000
44%	0,3168	0,4193	0,6584	1,0000	95%	0,9263	0,9373	0,9631	1,0000
45%	0,3263	0,4273	0,6631	1,0000	96%	0,9408	0,9497	0,9704	1,0000
46%	0,3358	0,4354	0,6679	1,0000	97%	0,9555	0,9621	0,9777	1,0000
47%	0,3455	0,4436	0,6727	1,0000	98%	0,9702	0,9747	0,9851	1,0000
48%	0,3552	0,4519	0,6776	1,0000	99%	0,9851	0,9873	0,9925	1,0000
49%	0,3651	0,4603	0,6825	1,0000	100%	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
50%	0,3750	0,4688	0,6875	1,0000					

El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.
- Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiéndose las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

ANEXO III

Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones

	vida útil máxima (años)
Edificaciones y construcciones:	
Edificios de uso residencial	100
Edificios de oficinas y administrativos	75
Edificios comerciales y de servicios	50
Edificios industriales y almacenes	35
Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija	30
Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares	40
Pozos	75
Infraestructuras de transporte sobre raíles, carriles y cable	50
Parques	20
Vallado:	
Madera	10
Alambre	20
Otros	40
Instalaciones:	
Instalaciones eléctricas	25
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos	35
Otras instalaciones	20

5. CYPE. Precios de la construcción por uso. ARTEIXO

Módulos. Costes de referencia según usos.

ARQUITECTURA RESIDENCIAL	Con calidad básica	Con calidad media	Con calidad alta
VIVIENDAS UNIFAMILIARES			
Unifamiliar aislada	1.055,02€ m ²	1.568,82€ m ²	2.352,70€ m ²
Unifamiliar en hilera (menos de 10 viviendas)	911,35€ m ²	1.283,18€ m ²	1.895,62€ m ²
Unifamiliar en hilera (10 a 25 viviendas)	874,13€ m ²	1.222,91€ m ²	1.800,71€ m ²
Unifamiliar en hilera (más de 25 viviendas)	836,92€ m ²	1.154,11€ m ²	1.698,96€ m ²
Garaje en vivienda unifamiliar	523,61€ m ²	613,68€ m ²	794,85€ m ²
Almacenes y trasteros en vivienda unifamiliar	488,13€ m ²	543,29€ m ²	752,70€ m ²
Instalaciones y otros en vivienda unifamiliar	504,58€ m ²	522,24€ m ²	702,88€ m ²
VIVIENDAS PLURIFAMILIARES			
Plurifamiliares en bloque aislado (menos de 16 viviendas)	860,28€ m ²	1.076,21€ m ²	1.489,15€ m ²
Plurifamiliares en bloque aislado (16 a 40 viviendas)	865,48€ m ²	977,99€ m ²	1.370,06€ m ²
Plurifamiliares en bloque aislado (más de 40 viviendas)	760,76€ m ²	914,44€ m ²	1.286,45€ m ²
Plurifamiliares en manzana cerrada (menos de 16 viviendas)	830,86€ m ²	998,69€ m ²	1.314,42€ m ²
Plurifamiliares en manzana cerrada (16 a 40 viviendas)	782,39€ m ²	932,61€ m ²	1.222,10€ m ²
Plurifamiliares en manzana cerrada (más de 40 viviendas)	734,79€ m ²	861,17€ m ²	1.118,36€ m ²
Garaje en vivienda plurifamiliar	469,96€ m ²	509,43€ m ²	612,35€ m ²
Almacenes y trasteros en vivienda plurifamiliar	462,16€ m ²	499,13€ m ²	628,54€ m ²
Instalaciones y otros en vivienda plurifamiliar	465,63€ m ²	467,95€ m ²	518,71€ m ²
Oficinas en vivienda plurifamiliar, sin decoración ni instalaciones	605,84€ m ²	728,22€ m ²	934,21€ m ²
Locales en edificio plurifamiliar, diáfanos en estructura, sin acabados	318,49€ m ²	366,58€ m ²	422,00€ m ²

DOCUMENTO NÚMERO 4

**DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS DE RESULTADO DE
CARÁCTER PATRIMONIAL Y CORRESPONDENCIA ENTRE
APROVECHAMIENTOS DE ORIGEN Y LAS PARCELAS DE
RESULTADO**

Este documento describe las parcelas de resultado de propiedad privada previstas en el planeamiento que se ejecuta y la de titularidad pública de naturaleza patrimonial correspondiente a la cesión obligatoria, gratuita y libre de cargas al ayuntamiento del suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento tipo del área de reparto, legalmente prevista (art. 29 LSG) y a las propiedades aportadas por el Ayuntamiento como fincas de origen.

Se incorpora una ficha descriptiva de estas parcelas de resultado en la que se expresa la clave de identificación, superficie, linderos, adjudicatario, cargas, etc.; además de un plano identificativo que incluye la georreferenciación de cada parcela de resultado.

Asimismo, se recoge la cuota que corresponde a cada parcela de resultado en los gastos de la actuación, cuantificada de acuerdo con la cuenta de liquidación provisional que se incluye en el presente documento, calculada en función del aprovechamiento ponderado de cada una.

Se incluye a continuación un cuadro resumen con el contenido previsto en el art. 253.2 RLSG:

FINCA RESULTADO	SUP. m ²	APROVECHAM u.a.	ADJUDICATARIO
RES.1	1.683,25	3.166,01	Comunidad de propietarios SUÁREZ SANTOS
RES.2	299,39	400,00	Comunidad de propietarios BUA / FOJO
RES.3	378,44	1.924,33	Hdos: M. GARCÍA VITUREIRA_74,017% Comunidad de propietarios VARELA / DOPICO_25,983%
RES.4	1.835,20	3,871,30	Comunidad de propietarios VARELA / DOPICO_92,096% AYTO. ARTEIXO_7,904%
RES.5	77,93	106,00	ANA PAULA DE PAULA-MELO SILVA
RES.6	311,90	104,00	RIVEIRO GALLARDO + BAÑA MARTELO
RES.7	431,31	300,00	J. MANUEL RDGUEZ. VARELA
RES.8	346,09	200,00	Comunidad de propietarios BUA / FOJO
RES.9	895,68	3.076,65	Comunidad de propietarios BUA / FOJO_28,479% J. MANUEL SUÁREZ RDGUEZ_19,965% RIVEIRO GALLARDO+BAÑA MARTERLO_4,920% AYTO ARTEIXO_cesión 10%_46,636%
RES.10	324,77	500,00	Comunidad de propietarios SUÁREZ SANTOS
RES.11	228,91	700,00	Comunidad de propietarios. BUA / FOJO
		14.348,29	

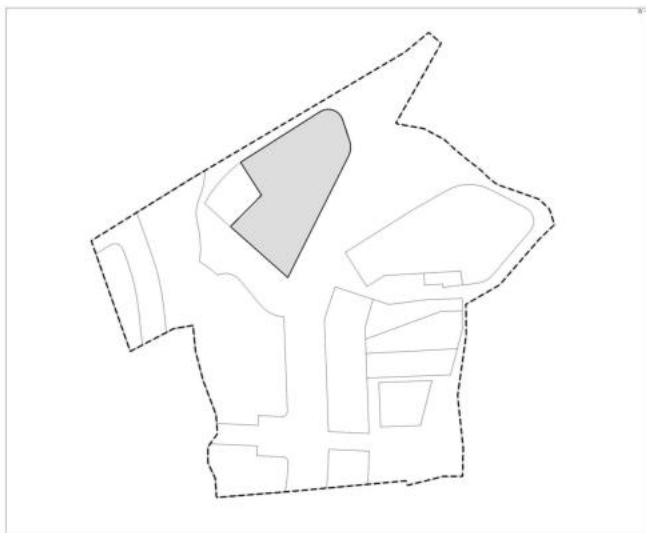
En cuanto a la **correspondencia** entre los aprovechamientos de las parcelas aportadas y las parcelas de resultado, exigida por el artículo 7.4 del R.D. 1.093/97 y el art. 254 RLSG, se refleja en el siguiente cuadro:

TITULAR	FINCAS APORTADAS	FINCAS ADJUDICADAS
Comunidad de propietarios VARELA / DOPICO	FO.05: 0251404NH4905S0001PO FO.07: 0251402NH4905S0001GJ 0251401NH4905S0001YJ FO.13: 0250401NH4905S0001QJ FO.19: 0151604NH4905S0001EJ FO.20: 015105NH4905S0001SJ	RES.3 (proindiviso 25,983%) RES.4 (proindiviso 92,096%)
Comunidad de propietarios BUA / FOJO	FO.02: 0252316NH4905S0001MJ FO.03: 0251407NH4905S0001FJ FO.04: 0251406NH4905S0001TJ FO.06: 0251405NH4905S0001LJ FO.11: 0250404NH4905S0001TJ FO.15: 0250415NH4905S0001IJ FO.16: 0151602NH4905S0001IJ FO.17: 0151603NH4905S0001IJ FO.18: 0151601NH4905S0001XJ	RES.2, RES.8, RES.9 (proindiviso 28,479%) RES.11
Comunidad de propietarios SUÁREZ SANTOS	FO.01: 0252315NH4905S0001FJ FO.12: 0250405NH4905S0001FJ CONVENIOS 108, 109 Y 110	RES.1, RES.10
Hros. GARCÍA VITUREIRA, MANUEL	FO.22: 0151201NH4905S0001YJ CONVENIO 15	RES.3 (proindiviso 74,017%)
SUÁREZ RDGUEZ., JOSÉ MANUEL	FO.14:0250416NH4905S0001JJ	RES.9 (proindiviso 19,965%)
J. MANUEL RDGUEZ. VARELA	FO.10: 0250403NH4905S0001LJ	RES.7
RIVEIRO GALLARDO + BAÑA MARTELO	FO.09: 025402NH4905S0001PJ	RES.6 RES.9 (proindiviso 4,920%)
DE PAULA-MELO SILVA, ANA PAULA	FO.08: 0251403NH4905S0001QJ	RES.5
Comunidad de propietarios M. LÓPEZ / REY VALEIRO	FO.21: 0151611NH4905S0001HJ	MONETIZACIÓN
AYTO. ARTEIXO	FO 23: parte 0150601NH4905S0001JJ FO.24: Zona verde FO.25: Viario	RES.4 (proindiviso 7,904%)
AYTO. ARTEIXO (cesión 10% UA)		RES.9 (proindiviso 46,636%)
AYTO. ARTEIXO Cesión Sistema Local		SL-EL VX, SL-IC

FINCA RESULTANTE RES.1

- ADJUDICATARIO:** Comunidad de propietarios formada por:
Silvia Suárez Santos, 16,667% propiedad y 8,333% nuda propiedad; Carlos Suárez Santos, 16,667% propiedad y 8,333% nuda propiedad; Sergio José Suárez Santos, 16,667% propiedad y 8,333% nuda propiedad; Vanesa María Suárez Santos, 16,667% propiedad y 8,333% nuda propiedad; M^a Milagros Santos Pena, usufructo 33,33%.
- SUPERFICIE:** 1.683,25 m².
- DESCRIPCIÓN:** Parcela de uso residencial con una superficie de mil seiscientos ochenta y tres metros y veinticinco cuadrados.

Linda: Norte, Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.1; Sur, finca resultante RES.2 y Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.01; Este, Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.1; y Oeste, finca resultante RES.2 y Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.1.
- TÍTULO:** Adjudicada en pleno dominio en el Proyecto de Reparcelación del ámbito de la Unidad de Actuación UA-17.3 previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Arteixo.
- USOS:** Residencial vivienda plurifamiliar libre.
- APROV. MÁXIMO:** 3.166,01 U.A.
- CARGAS:** Afecta al pago del **24,517%** equivalente a **343.231,211€**, del importe de gastos previsto en la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al porcentaje equivalente en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.



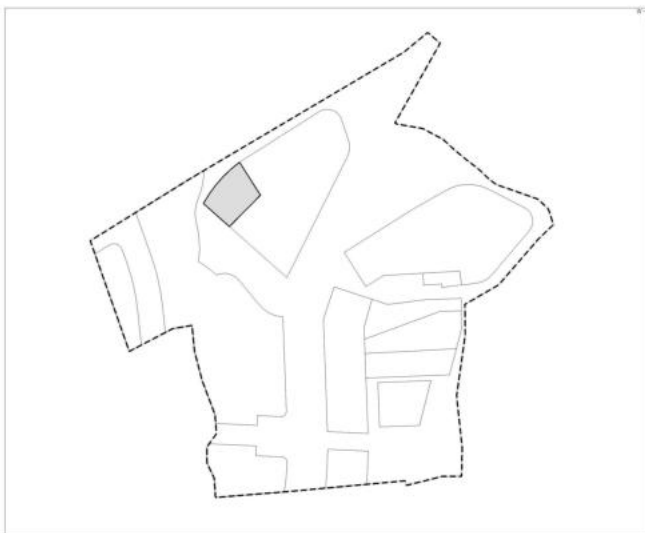
GEORREFERENCIACIÓN

	X	Y
1	540043,4833	4794993,6408
2	540075,0551	4795013,7088
3	540084,0562	4795010,2845
4	540086,7572	4795002,1157
5	540086,3182	4794996,0290
6	540062,2571	4794947,8658
7	540039,4729	4794968,0965
8	540051,7896	4794980,5692



FINCA RESULTANTE RES.2

- ADJUDICATARIO:** Comunidad de propietarios formada por:
Víctor Manuel Fojo González, 8,33% usufructo; Jesús Manuel Bua Pardo, 16,667% propiedad; José María Bua Maceiras, 8,334% propiedad; José Manuel Souto Bua, 8,334% propiedad; María Jesús Souto Bua 8,334% propiedad; María José Bua Ferreiro, 16,667% propiedad; José Manuel Canosa Bua, 8,334% propiedad; María Pilar Bua Maceiras, 8,334% propiedad; María del Pilar Bua Arijón, 8,334% propiedad; Víctor Manuel Bua Arijón, 8,334% propiedad; Víctor Manuel Fojo Canosa, 4,164% nuda propiedad; Marta María Fojo Canosa, 4,164% nuda propiedad.
- SUPERFICIE:** 299,39 m².
- DESCRIPCIÓN:** Parcela de uso residencial plurifamiliar con una superficie de doscientos noventa y nueve metros y treinta y nueve decímetros cuadrados. Linda: Norte, Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.1 y RES. 1; Sur, Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.1 y RES. 1; Este, RES. 1; y Oeste, Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.1.
- Sobre la finca existe una edificación de cuatro plantas con una superficie construida según Catastro de 364m² y uso vivienda. Año de construcción 1970 s/ Catastro. Compatible con planeamiento.
- TÍTULO:** Adjudicada en pleno dominio en el Proyecto de Reparcelación del ámbito de la Unidad de Actuación UA-17.3 previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Arteixo
- USOS:** Residencial vivienda plurifamiliar libre.
- APROV. MÁXIMO:** 400,00 U.A. (36 + 364 edif. existente)
- CARGAS:** Afecta al pago del **3,098%** equivalente a **43.371,142€**, del importe de gastos previsto en la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al porcentaje equivalente en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.



GEORREFERENCIACIÓN

	X	Y
1	540029,1699	4794977,2462
2	540043,4833	4794993,6408
3	540051,7896	4794980,5692
4	540039,4729	4794968,0965



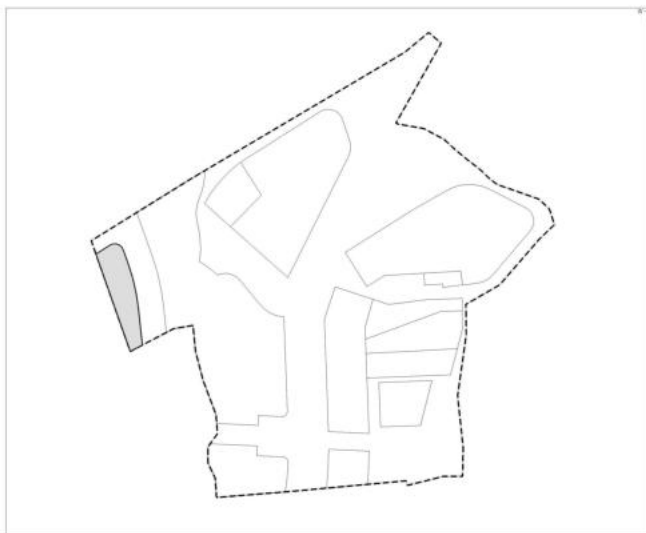
FINCA RESULTANTE RES.3

- ADJUDICATARIO:** Comunidad de propietarios formada por:
- Herederos de Manuel García Vitureira **74,017%**
 - La cuota del **25,983%** perteneciente a Comunidad de propietarios formada por: Herederos de Crescencia Varela Bermúdez, 75% usufructo; Herederos de José Ramón Martínez Dopico, 25% propiedad; José Martínez Varela, 75% nuda propiedad.
- SUPERFICIE:** 378,44 m².
- DESCRIPCIÓN:** Parcela de uso residencial plurifamiliar con una superficie de trescientos setenta y ocho metros y cuarenta y cuatro decímetros cuadrados.
- Linda: Norte y Este consisten en el sistema local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.2 Sur, límite exterior del ámbito; Este, Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.2; y Oeste, límite exterior del ámbito.
- TÍTULO:** Adjudicada en pleno dominio en el Proyecto de Reparcelación del ámbito de la Unidad de Actuación UA-17.3 previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Arteixo
- USOS:** Residencial vivienda plurifamiliar libre.
- APROV. MÁXIMO:** 1.924,33 U.A.
- CARGAS:** Afecta al pago del **14,902%** equivalente a **208.623,873€**, del importe de gastos previsto en la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al porcentaje equivalente en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.



GEORREFERENCIACIÓN

	X	Y
1	539986,1548	4794957,2010
2	539991,7544	4794960,7603
3	539996,9637	4794958,8843
4	539998,8588	4794953,6097
5	540003,0093	4794935,5426
6	540004,5549	4794921,1109
7	539999,7614	4794918,6052



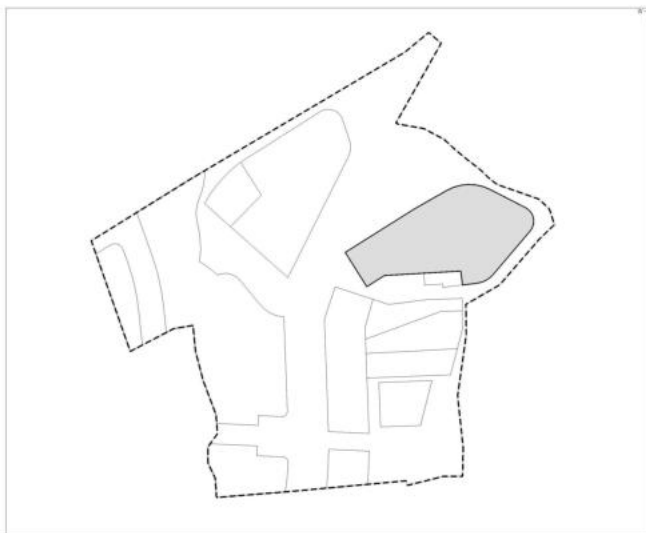
A4_E: 1/300

PLANO ACOTADO



FINCA RESULTANTE RES.4

- ADJUDICATARIO:** Comunidad de propietarios formada por:
- La cuota del **92,096%** perteneciente a Comunidad de propietarios formada por: Herederos de Crescencia Varela Bermúdez, 75% usufructo; Herederos de José Ramón Martínez Dopico, 25% propiedad; José Martínez Varela, 75% nuda propiedad.
 - Ayuntamiento de Arteixo: **7,904%**
- SUPERFICIE:** 1.835,20 m².
- DESCRIPCIÓN:** Parcela de uso residencial con una superficie de mil ochocientos treinta y cinco metros y veinte decímetros cuadrados.
- Linda: Norte, Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.1; Sur, Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.1 y RES.5; Este, Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.1; y Oeste, Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.1.
- TÍTULO:** Adjudicada en pleno dominio en el Proyecto de Reparcelación del ámbito de la Unidad de Actuación UA-17.3 previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Arteixo
- USOS:** Residencial vivienda plurifamiliar libre
- APROV. MÁXIMO:** 3.871,30 U.A.
- CARGAS:** Afecta al pago del **29,978%** equivalente a **419.683,698€**, del importe de gastos previsto en la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al porcentaje equivalente en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.



GEORREFERENCIACIÓN

	X	Y
1	540085,0206	4794957,8606
2	540112,3618	4794975,0696
3	540125,3159	4794982,4519
4	540142,4371	4794982,8286
5	540156,5180	4794975,6090
6	540158,3703	4794966,4055
7	540143,7007	4794949,1027
8	540137,2724	4794945,6417
9	540131,5474	4794944,9245
10	540130,8228	4794950,4532
11	540100,5822	4794948,7038
12	540093,5679	4794944,2787



FINCA RESULTANTE RES.5

- ADJUDICATARIO:** Ana Paula de Paula-Melo Siva
- SUPERFICIE:** 77,93m².
- DESCRIPCIÓN:** Parcela de uso residencial con una superficie de setenta y siete metros y noventa y tres decímetros cuadrados..
- Linda: Norte, RES. 4; Sur, Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.1; Este, RES. 4; y Oeste, Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.1.
- TÍTULO:** Adjudicada en pleno dominio en el Proyecto de Reparcelación del ámbito de la Unidad de Actuación UA-17.3 previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Arteixo
- USOS:** Residencial vivienda unifamiliar.
- APROV. MÁXIMO:** 106 U.A. (edif. existente)
- CARGAS:** Afecta al pago del **0,821%** equivalente a **11.493,773€**, del importe de gastos previsto en la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al porcentaje equivalente en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.
- Afecta a la carga que proviene de la finca de origen nº 8 que se detalla a continuación:
- Gravada con la hipoteca que indica la inscripción 4ª de fecha dieciséis de julio de dos mil veinticuatro, a favor de ABANCA CORPORACIÓN BANCARIA, S.A., para asegurar: a- NOVENTA MIL EUROS en garantía de la devolución del capital prestado; b- Un importe equivalente a un CUATRO CON TRESCIENTAS SETENTA Y CINCO MILESIMAS POR CIENTO del principal en garantía de los intereses ordinarios al tipo pactado en la cláusula tercera -equivalente a QUINCE MESES de intereses ordinarios al tipo máximo hipotecario pactado-; c- Un importe equivalente a un DIECISEIS CON VEINTICINCO CENTESIMAS del principal en garantía de los intereses de demora al tipo pactado en la

cláusula sexta -equivalente a TREINTA MESES de intereses de demora al tipo máximo hipotecario pactado-; d- Un importe equivalente a un CUATRO CON CINCUENTA CENTÉSIMAS POR CIENTO del principal que se fija para costas y gastos judiciales. En caso de que se ejecute la vivienda habitual, el importe exigible por costas judiciales al deudor ejecutado no podrá superar el cinco por ciento de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva; e- Un importe equivalente a un CERO CON CINCUENTA CENTÉSIMAS POR CIENTO del principal que se fija para gastos extrajudiciales que anticipados por la entidad por cuenta del prestatario o hipotecante, vengan exigidos por la conservación y efectividad de la garantía; tales como los anticipos o pagos a cuenta por primas del seguro de la finca hipotecada, por aquellos tributos que constituyan afecciones preferentes a la hipoteca o por gastos de la comunidad en régimen de propiedad horizontal de análoga trascendencia en relación con la hipoteca. Plazo: hasta la última el día uno de junio de dos mil cincuenta y cuatro. Escritura autorizada por el Notario de Arteixo Don Federico-José Cantero Núñez, el catorce de mayo de dos mil veinticuatro, protocolo número 989.



GEORREFERENCIACIÓN

	X	Y
1	540116,2364	4794949,6094
2	540130,8228	4794950,4532
3	540131,5433	4794944,9563
4	540123,8054	4794944,0141
5	540123,6204	4794945,3227
6	540116,5064	4794944,9140



FINCA RESULTANTE RES.6

ADJUDICATARIO: Sociedad de gananciales formada por Mónica Riveiro Gallardo y José Luis Baña Martelo.

SUPERFICIE: 311,90m².

DESCRIPCIÓN: Parcela de uso residencial con una superficie de trescientos once metros y noventa decímetros cuadrados. Linda: Norte, Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.1; Sur, RES. 7; Este, Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.1; y Oeste, RES.9.

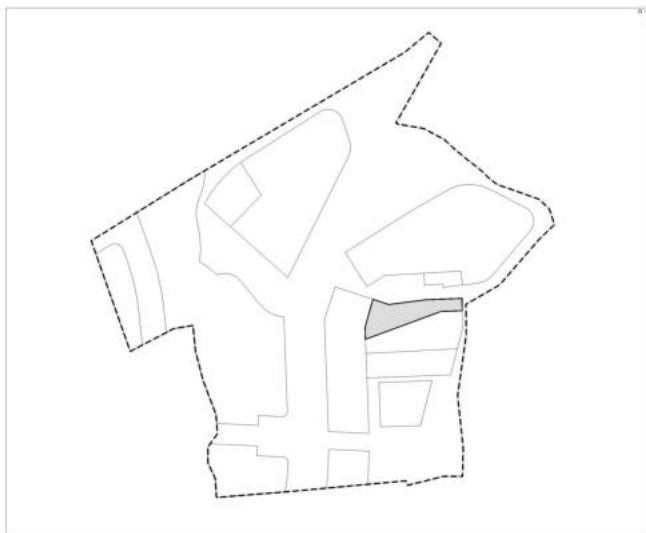
Sobre la finca existe una edificación de dos plantas y bajo cubierta, en buen estado de conservación. Tiene una superficie construida según Catastro de 104m² y uso vivienda. Año de construcción 1940 s/ Catastro, reformada recientemente.
Compatible con planeamiento.

TÍTULO: Adjudicada en pleno dominio en el Proyecto de Reparcelación del ámbito de la Unidad de Actuación UA-17.3 previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Arteixo

USOS: Residencial vivienda unifamiliar.

APROV. MÁXIMO: 104 U.A. (edif. existente)

CARGAS: Afecta al pago del **0,805%** equivalente a **11.269,777€**, del importe de gastos previsto en la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al porcentaje equivalente en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.



GEORREFERENCIACIÓN

	X	Y
1	540095,9923	4794933,2494
2	540102,2564	4794937,1878
3	540117,0120	4794939,0925
4	540131,3525	4794939,6234
5	540131,4094	4794934,7437
6	540122,8809	4794934,4197
7	540093,0311	4794923,4030
8	540092,8564	4794928,1058



FINCA RESULTANTE RES.7

- ADJUDICATARIO:** José Manuel Rodríguez Varela.
- SUPERFICIE:** 431,31m².
- DESCRIPCIÓN:** Parcela de uso residencial con una superficie de cuatrocientos treinta y un metros y treinta y un decímetros cuadrados. Linda: Norte, RES.6; Sur, RES. 8; Este, Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.01; y Oeste, RES.9.
- Sobre la finca existe una edificación de dos plantas, en buen estado de conservación. Tiene una superficie construida según Catastro de 257m² y uso vivienda y almacén. Año de construcción 1940 s/ Catastro. Compatible con planeamiento.
- TÍTULO:** Adjudicada en pleno dominio en el Proyecto de Reparcelación del ámbito de la Unidad de Actuación UA-17.3 previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Arteixo
- USOS:** Residencial vivienda unifamiliar.
- APROV. MÁXIMO:** 300 U.A. (43 + 257 edif. existente)
- CARGAS:** Afecta al pago del **2,323%** equivalente a **32.521,357€**, del importe de gastos previsto en la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al porcentaje equivalente en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.
- Afecta a las cargas que provienen de la finca de origen nº 10 que se detallas a continuación:
- 1º.- Gravada con la hipoteca que indica la inscripción 10ª de fecha treinta de noviembre de mil novecientos noventa y seis, a favor del BANCO SANTANDER CENTRAL HIPANO, S.A., en garantía de un préstamo de para responder de trece millones de pesetas, equivalente a SETENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA Y UN EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS de principal, confesadas recibidas por ambos esposos y depositadas en una cuenta especial de disposición

condicionada; de sus intereses ordinarios, periódicos y variables; de dos años hasta un máximo de tres millones ciento siete mil pesetas, equivalente a DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS; de sus intereses de demora de tres años hasta un máximo de cuatro millones seiscientas sesenta mil quinientas pesetas, equivalente a VEINTIOCHO MIL DIEZ EUROS CON DIECISIETE CÉNTIMOS; hasta un máximo de dos millones seiscientas mil pesetas equivalente a QUINCE MIL SEISCIENTOS VEINTISÉIS EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS por costas y gastos de ejecución; y hasta un máximo de seiscientas cincuenta mil pesetas equivalente a TRES MIL NOVECIENTOS SEIS EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS por otros gastos directamente relacionados con la conservación de la garantía que se dirán. PLAZO: hasta el uno de noviembre de dos mil dieciséis. Escritura autorizada el once de octubre de dos mil novecientos noventa y seis, por el Notario de A Coruña, Don Francisco Manuel López Sánchez, protocolo 2332/1996.

2º.- Gravada con la hipoteca que indica la inscripción 12ª de fecha seis de septiembre de dos mil cuatro, a favor del BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A., respondiendo de: 180.000 euros de principal; de un año de intereses ordinarios, periódicos y variables, al tipo máximo del 9% anual, que asciende a 16.200 euros; de tres años de intereses de demora al tipo máximo del 14,10% anual, que asciende a 76.140 euros y de 27.000 euros que se fijan para costas y gastos de ejecución. Plazo: 216 meses, contados desde la fecha de otorgamiento de la escritura que se inscribe, y hasta el 30 de junio de 2.022, sin perjuicio del vencimiento anticipado por impago de alguna cuota de amortización y/o intereses. Escritura otorgada el día treinta de junio de dos mil cuatro, ante el Notario de A Coruña, don Francisco Manuel López Sánchez.

3º.- Modificada la hipoteca de la inscripción 12ª por la 13ª de fecha uno de febrero de dos mil diez, modificándose el plazo, fijándose como fecha de vencimiento final del mismo el 30 de junio de 2.034. Escritura otorgada el 18 de diciembre de 2.009 ante el Notario de A Coruña Don Francisco-Manuel López Sánchez, número de protocolo 3744.



GEORREFERENCIACIÓN

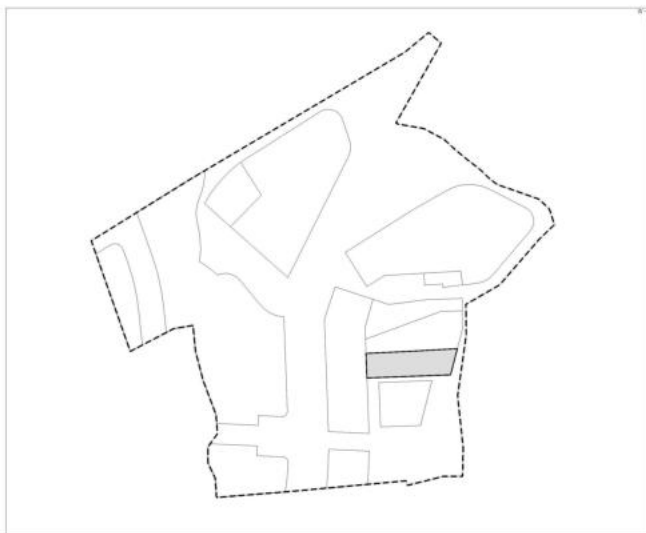
	X	Y
1	540093,0311	4794923,4030
2	540122,8809	4794934,4197
3	540131,4094	4794934,7437
4	540131,4920	4794927,6566
5	540131,4743	4794927,3381
6	540129,4854	4794919,6822
7	540093,2399	4794917,7833



FINCA RESULTANTE RES.8

- ADJUDICATARIO:** Comunidad de propietarios formada por:
Víctor Manuel Fojo González, 8,33% usufructo; Jesús Manuel Bua Pardo, 16,667% propiedad; José María Bua Maceiras, 8,334% propiedad; José Manuel Souto Bua, 8,334% propiedad; María Jesús Souto Bua 8,334% propiedad; María José Bua Ferreiro, 16,667% propiedad; José Manuel Canosa Bua, 8,334% propiedad; María Pilar Bua Maceiras, 8,334% propiedad; María del Pilar Bua Arijón, 8,334% propiedad; Víctor Manuel Bua Arijón, 8,334% propiedad; Víctor Manuel Fojo Canosa, 4,164% nuda propiedad; Marta María Fojo Canosa, 4,164% nuda propiedad
- SUPERFICIE:** 346,09m².
- DESCRIPCIÓN:** Parcela de uso residencial con una superficie de trescientos cuarenta y seis metros y nueve decímetros cuadrados.

Linda: Norte, RES. 7; Sur, Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.1; Este, Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.1; y Oeste, RES.9.
- TÍTULO:** Adjudicada en pleno dominio en el Proyecto de Reparcelación del ámbito de la Unidad de Actuación UA-17.3 previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Arteixo
- USOS:** Residencial vivienda unifamiliar.
- APROV. MÁXIMO:** 200 U.A.
- CARGAS:** Afecta al pago del **1,549%** equivalente a **21.685,571€**, del importe de gastos previsto en la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al porcentaje equivalente en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.



GEORREFERENCIACIÓN

	X	Y
1	540093,2399	4794917,7833
2	540129,4854	4794919,6822
3	540126,7848	4794909,2883
4	540093,6012	4794908,0556



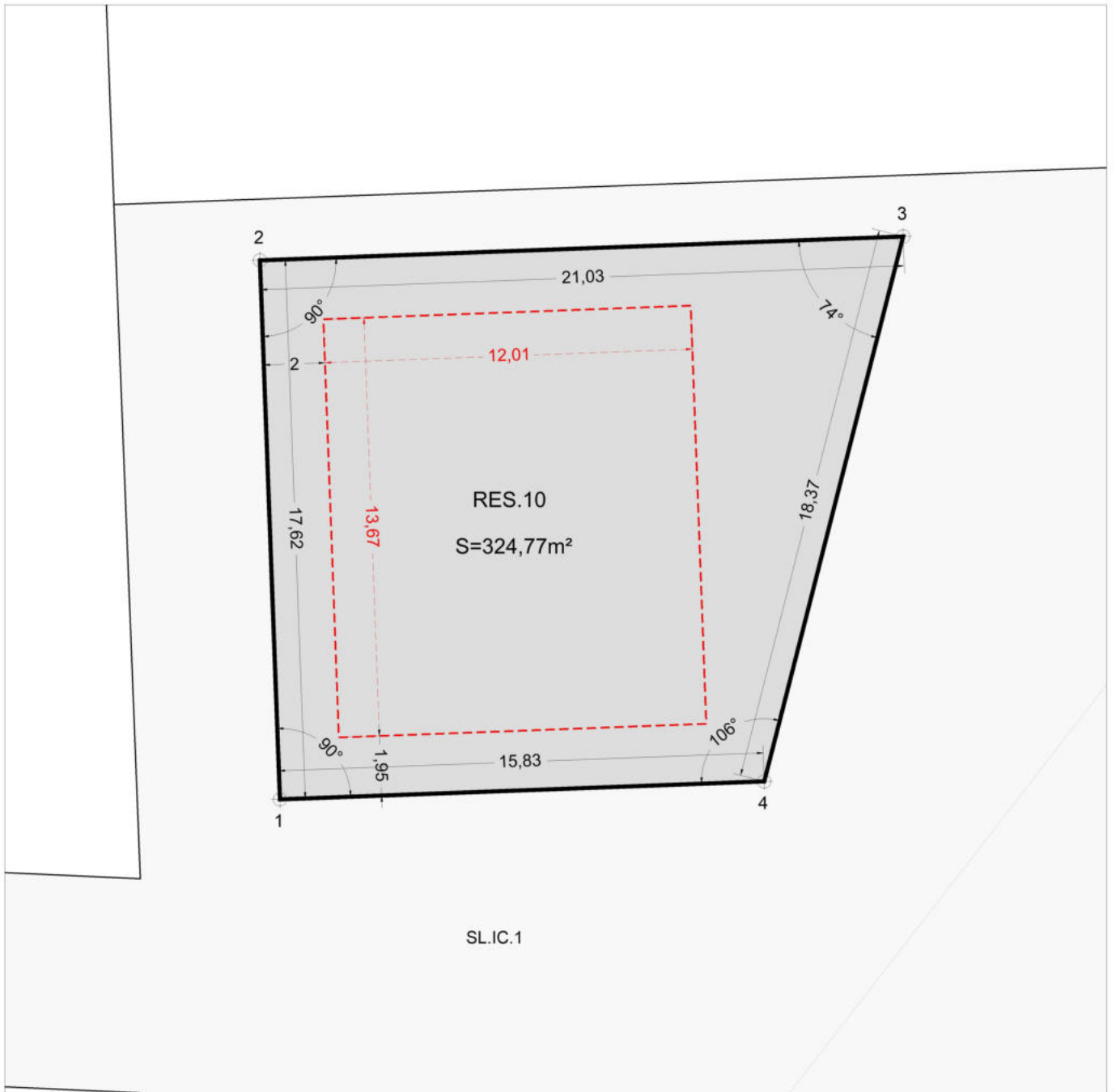
FINCA RESULTANTE RES.9

- ADJUDICATARIO:** Comunidad de propietarios formada por:
- _ La cuota de **28,479%** perteneciente a Comunidad de propietarios formada por: Víctor Manuel Fojo González, 8,33% usufructo; Jesús Manuel Bua Pardo, 16,667% propiedad; José María Bua Maceiras, 8,334% propiedad; José Manuel Souto Bua, 8,334% propiedad; María Jesús Souto Bua 8,334% propiedad; María José Bua Ferreiro, 16,667% propiedad; José Manuel Canosa Bua, 8,334% propiedad; María Pilar Bua Maceiras, 8,334% propiedad; María del Pilar Bua Arijón, 8,334% propiedad; Víctor Manuel Bua Arijón, 8,334% propiedad; Víctor Manuel Fojo Canosa, 4,164% nuda propiedad; Marta María Fojo Canosa, 4,164% nuda propiedad.
 - José Manuel Suárez Rodríguez **19,965%**
 - Sociedad de gananciales formada por Mónica Riveiro Gallardo y José Luis Baña Martelo **4,920%**
 - Ayuntamiento de Arteixo (Cesión 10%) **46,636%**
- SUPERFICIE:** 895,68 m².
- DESCRIPCIÓN:** Parcela de uso residencial con una superficie de ochocientos noventa y cinco metros y sesenta y ocho decímetros cuadrados.
- Linda: Norte, Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.1; Sur, Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.1; Este, Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.1, RES. 6, RES. 7 y RES. 8; y Oeste, Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.1.
- TÍTULO:** Adjudicada en pleno dominio en el Proyecto de Reparcelación del ámbito de la Unidad de Actuación UA-17.3 previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Arteixo
- USOS:** Residencial vivienda plurifamiliar libre y de protección.
- APROV. MÁXIMO:** 3.076,65 U.A. De ellas, 1.434,83 U.A. corresponden al Ayuntamiento de Arteixo por el 10% de cesión municipal, destinadas a vivienda de protección pública.

CARGAS: Afecta al pago del **12,714%** equivalente a **177.992,479€**, del importe de gastos previsto en la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al porcentaje equivalente en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto. El 46,636% de la propiedad de la parcela responde al 10% de cesión municipal, destinado a vivienda de protección pública, la cual está libre de costes.

FINCA RESULTANTE RES.10

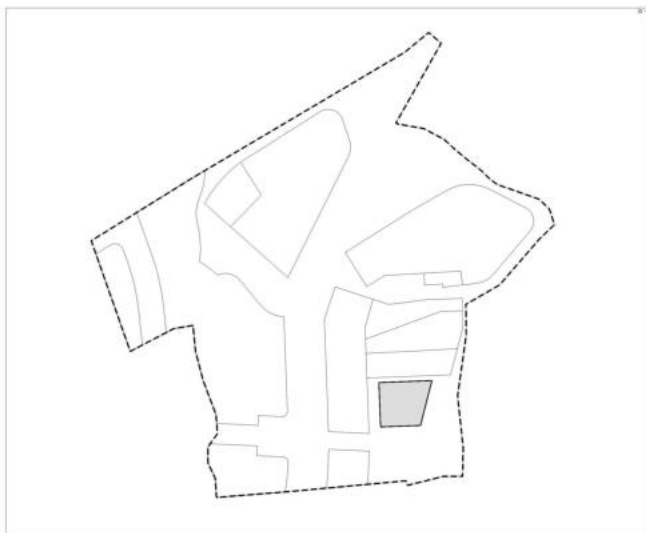
- ADJUDICATARIO:** Comunidad de propietarios formada por:
Silvia Suárez Santos, 16,667% propiedad y 8,333% nuda propiedad; Carlos Suárez Santos, 16,667% propiedad y 8,333% nuda propiedad; Sergio José Suárez Santos, 16,667% propiedad y 8,333% nuda propiedad; Vanesa María Suárez Santos, 16,667% propiedad y 8,333% nuda propiedad; M^a Milagros Santos Pena, usufructo 33,33%.
- SUPERFICIE:** 324,77 m².
- DESCRIPCIÓN:** Parcela de uso residencial con una superficie de trescientos veinticuatro metros y setenta y siete decímetros cuadrados. Linda: Norte, Sur, Este y Oeste con sistema local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.1.
- TÍTULO:** Adjudicada en pleno dominio en el Proyecto de Reparcelación del ámbito de la Unidad de Actuación UA-17.3 previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Arteixo
- USOS:** Residencial vivienda plurifamiliar libre.
- APROV. MÁXIMO:** 500 U.A.
- CARGAS:** Afecta al pago del **3,872%** equivalente a **54.206,928€**, del importe de gastos previsto en la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al porcentaje equivalente en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.



SL.IC.1

GEORREFERENCIACIÓN

	X	Y
1	540099,0263	4794888,6236
2	540098,3722	4794906,2315
3	540119,3877	4794907,0121
4	540114,8495	4794889,2114



FINCA RESULTANTE RES.11

- ADJUDICATARIO:** Comunidad de propietarios formada por:
Víctor Manuel Fojo González, 8,33% usufructo; Jesús Manuel Bua Pardo, 16,667% propiedad; José María Bua Maceiras, 8,334% propiedad; José Manuel Souto Bua, 8,334% propiedad; María Jesús Souto Bua 8,334% propiedad; María José Bua Ferreiro, 16,667% propiedad; José Manuel Canosa Bua, 8,334% propiedad; María Pilar Bua Maceiras, 8,334% propiedad; María del Pilar Bua Arijón, 8,334% propiedad; Víctor Manuel Bua Arijón, 8,334% propiedad; Víctor Manuel Fojo Canosa, 4,164% nuda propiedad; Marta María Fojo Canosa, 4,164% nuda propiedad.
- SUPERFICIE:** 228,91 m².
- DESCRIPCIÓN:** Parcela de uso residencial con una superficie de doscientos veintiocho metros y noventa y un decímetros cuadrados.

Linda: Norte, Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.1; Sur, límite exterior del ámbito; Este, Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.1; y Oeste, Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.1.
- TÍTULO:** Adjudicada en pleno dominio en el Proyecto de Reparcelación del ámbito de la Unidad de Actuación UA-17.3 previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Arteixo
- USOS:** Residencial vivienda plurifamiliar libre.
- APROV. MÁXIMO:** 700,00 U.A.
- CARGAS:** Afecta al pago del **5,421%** equivalente a **75.892,499€**, del importe de gastos previsto en la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al porcentaje equivalente en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.



GEORREFERENCIACIÓN

	X	Y
1	540077,5951	4794864,3602
2	540078,2069	4794870,8447
3	540078,4574	4794879,7567
4	540094,4434	4794879,0336
5	540094,1948	4794870,1868
6	540093,8709	4794865,8621



DOCUMENTO NÚMERO 5

DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y PARCELAS DE INFRAESTRUCTURAS DE TITULARIDAD PRIVADA

Este documento recoge los terrenos que, a través del presente Proyecto de Reparcelación, deben ser cedidos al Ayuntamiento de Arteixo como consecuencia de la ejecución del planeamiento. Se describen, en consecuencia, las parcelas destinadas a sistema viario y reserva de espacios libres. Al igual que en el documento núm. 5 anterior, en éste se describe individualizadamente estos elementos, acompañados de una representación gráfica singularizada.

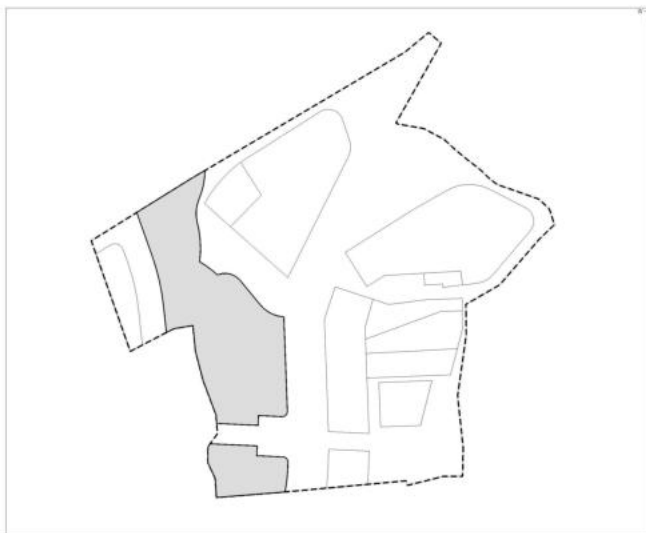
Todas las parcelas que resultan adjudicadas a la Administración lo son libres de cargas y gravámenes. Estas parcelas tienen la naturaleza de bienes de uso y dominio público, de conformidad con el artículo 3 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales en relación con el artículo 74 del Texto Refundido del Régimen Local.

Como expresión genérica de los terrenos incluidos en este documento, a continuación se refleja en un cuadro un resumen que identifica los terrenos de cesión que, unidos a las parcelas de carácter patrimonial, completan la superficie total de este ámbito, coincidente con la definida en la MP NNSSPP.

FINCA	USO	TITULARIDAD	SUP. (m ²)	
SL-EL VX	SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES ZONA VERDE-JARDÍN	AYTO. ARTEIXO	VX.1: 2.756,54	3.291,39
			VX.2: 534,85	
SL-IC	SISTEMA LOCAL INFRAESTRUCT. DE COMUNICACIÓN	AYTO. ARTEIXO	IC.1: 7.765,33	8.319,10
			IC.2: 553,77	
TOTAL				11.610,49

FINCA RESULTANTE SL-EL VX.1
SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES ZONA VERDE-JARDÍN

- ADJUDICATARIO:** AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO
- SUPERFICIE:** 2.756,54 m².
- DESCRIPCIÓN:** Finca de dos mil setecientos cincuenta y seis metros y cincuenta y cuatro decímetros cuadrados de superficie, destinada a Sistema Local de Espacios Libres Zona Verde-Jardín de dominio y uso público del ámbito.
- Linda: Norte, límite exterior del ámbito que la separa de la Avenida Fisterra y Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.1; Sur, límite exterior del ámbito y Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.1; Este, Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.1; y Oeste, límite exterior del ámbito y Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.2.
- TÍTULO:** Adjudicada en pleno dominio en el Proyecto de Reparcelación del ámbito de la UA-17.3 prevista en las NNSSPP de Arteixo.
- USOS:** Sistema local de espacios libres de dominio y uso público del ámbito.
- APROV. MÁXIMO:** No tiene.
- CARGAS:** No tiene.



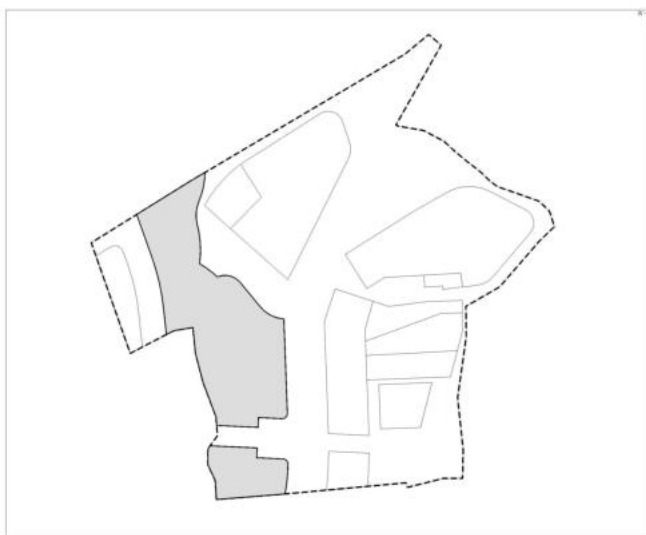
GEORREFERENCIACIÓN

	X	Y		X	Y
1	540002,3216	4794973,6890	23	540031,4381	4794881,9397
2	540029,4079	4794990,3660	24	540050,1027	4794881,1041
3	540026,8297	4794978,5523	25	540049,9282	4794877,2072
4	540026,2224	4794970,0999	26	540060,3994	4794876,7344
5	540027,2645	4794954,1421	27	540062,3084	4794874,6802
6	540034,2964	4794948,9315	28	540062,2197	4794871,5237
7	540043,1613	4794976,9616	29	540061,1505	4794862,8461
8	540051,1789	4794937,2443	30	540033,9728	4794860,6586
9	540060,6791	4794932,2843	31	540033,4485	4794868,1856
10	540062,0724	4794894,7761	32	540030,5520	4794874,4315
11	540059,9826	4794892,7039	33	540030,6235	4794880,8128
12	540050,5967	4794893,1326			
13	540050,4467	4794889,2476			
14	540034,0355	4794890,0002			
15	540033,7928	4794893,3922			
16	540028,6713	4794907,0194			
17	540025,6421	4794918,6149			
18	540024,6309	4794928,8893			
19	540017,0107	4794927,6219			
20	540014,0789	4794926,0894			
21	540012,9524	4794936,6076			
22	540008,2698	4794956,9909			



FINCA RESULTANTE SL-EL VX.2
SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES ZONA VERDE-JARDÍN

ADJUDICATARIO:	AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO
SUPERFICIE:	534,85 m ² .
DESCRIPCIÓN:	<p>Finca de quinientos treinta y cuatro metros y ochenta y cinco decímetros cuadrados de superficie, destinada a Sistema Local de Espacios Libres Zona Verde-Jardín de dominio y uso público del ámbito.</p> <p>Linda: Norte, Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.1; Sur, límite exterior del ámbito; Este, Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación SL-IC.1; y Oeste, límite exterior del ámbito.</p>
TÍTULO:	Adjudicada en pleno dominio en el Proyecto de Reparcelación del ámbito de la UA-17.3 prevista en las NNSSPP de Arteixo.
USOS:	Sistema local de espacios libres de dominio y uso público del ámbito.
APROV. MÁXIMO:	No tiene.
CARGAS:	No tiene.



GEORREFERENCIACIÓN

	X	Y		X	Y
1	540002,3216	4794973,6890	23	540031,4381	4794881,9397
2	540029,4079	4794990,3660	24	540050,1027	4794881,1041
3	540026,8297	4794978,5523	25	540049,9282	4794877,2072
4	540026,2224	4794970,0999	26	540060,3994	4794876,7344
5	540027,2645	4794954,1421	27	540062,3084	4794874,6802
6	540034,2964	4794948,9315	28	540062,2197	4794871,5237
7	540043,1613	4794976,9616	29	540061,1505	4794862,8461
8	540051,1789	4794937,2443	30	540033,9728	4794860,6586
9	540060,6791	4794932,2843	31	540033,4485	4794868,1856
10	540062,0724	4794894,7761	32	540030,5520	4794874,4315
11	540059,9826	4794892,7039	33	540030,6235	4794880,8128
12	540050,5967	4794893,1326			
13	540050,4467	4794889,2476			
14	540034,0355	4794890,0002			
15	540033,7928	4794893,3922			
16	540028,6713	4794907,0194			
17	540025,6421	4794918,6149			
18	540024,6309	4794928,8893			
19	540017,0107	4794927,6219			
20	540014,0789	4794926,0894			
21	540012,9524	4794936,6076			
22	540008,2698	4794956,9909			



FINCA RESULTANTE SL-IC.1
SISTEMA LOCAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN

- ADJUDICATARIO:** AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO
- SUPERFICIE:** 7.765,33 m².
- DESCRIPCIÓN:** Parcela de siete mil setecientos sesenta y cinco metros y treinta y tres decímetros cuadrados de superficie, destinados a Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación, de dominio y uso público del ámbito.
Linda: Norte, límite exterior del ámbito; Sur, Sistema Local de Espacios Libres, zona verde jardín VX.2, RES. 11 y límite exterior del ámbito; Este con Camino Baiuca-Caldas, Camino da Serreira y parcela catastral 0252315NH4905S0001FJ, límites exteriores del ámbito; y Oeste, límite exterior del ámbito que la separa de la Avenida Fisterra, Sistema Local de Espacios Libres, zona verde jardín VX.1.
- TÍTULO:** Adjudicada en pleno dominio en el Proyecto de Reparcelación del ámbito de la UA-17.3 prevista en las NNSSPP de Arteixo.
- USOS:** Viario de dominio y uso público del ámbito.
- APROV. MÁXIMO:** No tiene.
- CARGAS:** No tiene.



GEORREFERENCIACIÓN

X	Y	X	Y	X	Y	X	Y	
84	539984,2922	4794962,4843	61	540158,3703	4794966,4055	41	540062,0724	4794894,7761
85	540002,4784	4794973,2488	62	540143,7007	4794949,1027	42	540060,6791	4794932,2843
86	540014,0789	4794926,0894	63	540137,2724	4794945,6417	43	540051,1789	4794937,2443
87	540004,5549	4794921,1109	64	540123,8054	4794944,0141	44	540043,1613	4794976,9616
88	539996,9637	4794958,8843	65	540123,6204	4794945,3227	45	540034,2964	4794948,9315
89	539991,7544	4794960,7603	66	540116,5064	4794944,9140	46	540027,2645	4794954,1421
90	539986,1548	4794957,2010	67	540116,2364	4794949,6094	47	540026,2224	4794970,0999
			68	540100,5822	4794948,7038	48	540026,8297	4794978,5523
			69	540093,5679	4794944,2787	49	540029,1699	4794977,246
			70	540078,3813	4794886,7587	50	540043,4833	4794993,6408
			71	540076,7302	4794931,2080	51	540075,0551	4795013,7088
			72	540081,0005	4794944,1834	52	540084,0562	4795010,2845
			73	540102,2564	4794937,1878	53	540086,7572	4795002,1157
			74	540117,0120	4794939,0925	54	540086,3182	4794996,0290
			75	540131,3525	4794939,6234	55	540062,2571	4794947,8658
			76	540131,4743	4794927,3381	56	540085,0206	4794957,8606
			77	540126,7848	4794909,2883	57	540112,3618	4794975,0696
			78	540093,6012	4794908,0556	58	540125,3159	4794982,4519
			79	540094,4202	4794886,0090	59	540142,4371	4794982,8286
			80	540099,0263	4794888,6236	60	540156,5180	4794975,6090
			81	540098,3722	4794906,2315			
			82	540119,3877	4794907,0121			
			83	540114,8495	4794889,2114			
						21	540131,8188	4794880,1659
						22	540131,5513	4794869,0080
						23	540123,5727	4794868,9630
						24	540109,6597	4794865,4682
						25	540109,0984	4794867,2672
						26	540093,8709	4794865,8621
						27	540094,4434	4794879,0336
						28	540078,4574	4794879,7567
						29	540077,5951	4794864,3602
						30	540061,1505	4794862,8461
						31	540062,3084	4794874,6802
						32	540060,3994	4794876,7344
						33	540049,9282	4794877,2072
						34	540050,1027	4794881,1041
						35	540031,4381	4794881,9397
						36	540034,3264	4794885,9356
						37	540034,0355	4794890,0002
						38	540050,4467	4794889,2476
						39	540050,5967	4794893,1326
						40	540059,9826	4794892,7039
						1	540029,4079	4794990,3660
						2	540108,6666	4795037,2868
						3	540118,0913	4795045,1016
						4	540123,0647	4795040,8483
						5	540105,0807	4795009,1253
						6	540106,3778	4795008,6883
						7	540116,0489	4795007,0228
						8	540124,2409	4795002,6871
						9	540139,3346	4794989,9973
						10	540142,8364	4794986,5213
						11	540144,7673	4794985,1323
						12	540161,7814	4794979,0037
						13	540165,7079	4794975,3609
						14	540166,3069	4794974,1916
						15	540167,9536	4794968,8517
						16	540162,0570	4794963,2198
						17	540146,2617	4794944,9958
						18	540132,8639	4794937,2543
						19	540133,0160	4794925,3450
						20	540129,5683	4794900,9322

CVD: QMKCT8zYff9Qlaf2rR Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.artexico.org/

FINCA RESULTANTE SL-IC.2
SISTEMA LOCAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN

- ADJUDICATARIO:** AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO
- SUPERFICIE:** 553,77 m².
- DESCRIPCIÓN:** Parcela de siete quinientos cincuenta y tres metros y setenta y siete decímetros cuadrados de superficie, destinados a Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación, de dominio y uso público del ámbito.
Linda: Norte, límite exterior del ámbito que la separa de la Avenida Fisterra; Sur, RES. 3 y límite exterior del ámbito; Este Sistema Local de Espacios Libres, zona verde jardín VX.1; y Oeste, límite exterior del ámbito que la separa de la Avenida Fisterra, límite exterior del ámbito y RES. 3.
- TÍTULO:** Adjudicada en pleno dominio en el Proyecto de Reparcelación del ámbito de la UA-17.3 prevista en las NNSSPP de Arteixo.
- USOS:** Viario de dominio y uso público del ámbito.
- APROV. MÁXIMO:** No tiene.
- CARGAS:** No tiene.



GEORREFERENCIACIÓN

X	Y	X	Y	X	Y	X	Y	
84	539984,2922	4794962,4843	61	540158,3703	4794966,4055	41	540062,0724	4794894,7761
85	540002,4784	4794973,2488	62	540143,7007	4794949,1027	42	540060,6791	4794932,2843
86	540014,0789	4794926,0894	63	540137,2724	4794945,6417	43	540051,1789	4794937,2443
87	540004,5549	4794921,1109	64	540123,8054	4794944,0141	44	540043,1613	4794976,9616
88	539996,9637	4794958,8843	65	540123,6204	4794945,3227	45	540034,2964	4794948,9315
89	539991,7544	4794960,7603	66	540116,5064	4794944,9140	46	540027,2645	4794954,1421
90	539986,1548	4794957,2010	67	540116,2364	4794949,6094	47	540026,2224	4794970,0999
			68	540100,5822	4794948,7038	48	540026,8297	4794978,5523
			69	540093,5679	4794944,2787	49	540029,1699	4794977,246
			70	540078,3813	4794886,7587	50	540043,4833	4794993,6408
			71	540076,7302	4794931,2080	51	540075,0551	4795013,7088
			72	540081,0005	4794944,1834	52	540084,0562	4795010,2845
			73	540102,2564	4794937,1878	53	540086,7572	4795002,1157
			74	540117,0120	4794939,0925	54	540086,3182	4794996,0290
			75	540131,3525	4794939,6234	55	540062,2571	4794947,8658
			76	540131,4743	4794927,3381	56	540085,0206	4794957,8606
			77	540126,7848	4794909,2883	57	540112,3618	4794975,0696
			78	540093,6012	4794908,0556	58	540125,3159	4794982,4519
			79	540094,4202	4794886,0090	59	540142,4371	4794982,8286
			80	540099,0263	4794888,6236	60	540156,5180	4794975,6090
			81	540098,3722	4794906,2315			
			82	540119,3877	4794907,0121			
			83	540114,8495	4794889,2114			
						21	540131,8188	4794880,1659
						22	540131,5513	4794869,0080
						23	540123,5727	4794868,9630
						24	540109,6597	4794865,4682
						25	540109,0984	4794867,2672
						26	540093,8709	4794865,8621
						27	540094,4434	4794879,0336
						28	540078,4574	4794879,7567
						29	540077,5951	4794864,3602
						30	540061,1505	4794862,8461
						31	540062,3084	4794874,6802
						32	540060,3994	4794876,7344
						33	540049,9282	4794877,2072
						34	540050,1027	4794881,1041
						35	540031,4381	4794881,9397
						36	540034,3264	4794885,9356
						37	540034,0355	4794890,0002
						38	540050,4467	4794889,2476
						39	540050,5967	4794893,1326
						40	540059,9826	4794892,7039
						1	540029,4079	4794990,3660
						2	540108,6666	4795037,2868
						3	540118,0913	4795045,1016
						4	540123,0647	4795040,8483
						5	540105,0807	4795009,1253
						6	540106,3778	4795008,6883
						7	540116,0489	4795007,0228
						8	540124,2409	4795002,6871
						9	540139,3346	4794989,9973
						10	540142,8364	4794986,5213
						11	540144,7673	4794985,1323
						12	540161,7814	4794979,0037
						13	540165,7079	4794975,3609
						14	540166,3069	4794974,1916
						15	540167,9536	4794968,8517
						16	540162,0570	4794963,2198
						17	540146,2617	4794944,9958
						18	540132,8639	4794937,2543
						19	540133,0160	4794925,3450
						20	540129,5683	4794900,9322

CVD: QMKCT8zYff9Qlaf2rR Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.artexico.org/

DOCUMENTO NÚMERO 6

COSTES DE LA ACTUACIÓN

El art. 256 RLSG incluye dentro de la denominación genérica de «costes de la actuación» todos los gastos imputables a los propietarios de suelo incluidos en una actuación urbanística, tanto gastos de urbanización como los generales de la gestión.

En este caso, el coste de la ejecución material de las obras de urbanización resulta de los datos contenidos en el presupuesto del proyecto de urbanización (art. 256.3 RLSG) que se tramita simultáneamente. Sobre esa base, se reflejan a continuación los gastos de la actuación:

A.- Costes de urbanización (PEM), según el proyecto de urbanización en tramitación.

COSTE URBANIZACIÓN		
	CAPÍTULO	€
FASE I		
I.01	DEMOLICIONES	2.951,82 €
I.02	MOVIMIENTOS DE TIERRA	44.304,75 €
I.03	RED SANEAMIENTO. RESIDUALES Y PLUV.	33.781,46 €
I.04	RED ABASTECIMIENTO AGUA	29.718,94 €
I.05	RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO	55.473,64 €
I.06	RED TELECOMUNICACIONES	21.449,90 €
I.07	RED GAS	8.744,00 €
I.08	PAVIMENTOS	146.326,34 €
I.09	JARDINERÍA	8.413,60 €
I.10	SEÑALIZACIÓN	9.271,37 €
I.11	GESTIÓN DE RESIDUOS	9.670,65 €
I.12	SEGURIDAD Y SALUD	8.620,40 €
I.13	VARIOS	107.693,92 €
Subtotal FASE I		486.420,79 €
FASE II		
II.01	DEMOLICIONES	9.854,91 €
II.02	MOVIMIENTOS DE TIERRA	31.804,14 €
II.03	RED SANEAMIENTO. RESIDUALES Y PLUV.	51.284,76 €
II.04	RED ABASTECIMIENTO AGUA	27.346,82 €
II.05	RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO	34.856,30 €
II.06	RED TELECOMUNICACIONES	25.817,22 €
II.07	RED GAS	10.055,60 €
II.08	PAVIMENTOS	160.566,39 €
II.09	JARDINERÍA	9.666,62 €
II.10	SEÑALIZACIÓN	2.536,52 €

II.11	GESTIÓN DE RESIDUOS	8.265,51 €
II.12	SEGURIDAD Y SALUD	7.496,00 €
II.13	VARIOS	64.222,69 €
Subtotal FASE II		443.773,48 €

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	930.194,27 €
13% Gastos Generales	120.925,26 €
6% Beneficio Industrial	55.811,66 €
Suma GG+BI	176.736,91 €
SUBTOTAL COSTES URBANIZACIÓN	1.106.931,18 €

**Todos los importes son sin IVA*

B.- Gastos de gestión.

Incluye este apartado los gastos de honorarios profesionales, (coste de elaboración de los instrumentos urbanísticos y los originados, en general, por la gestión jurídica y técnica de la actuación).

Estos gastos también incluyen los referidos a que levantamientos topográficos, planimetría digitalizada o estudios de contenido ambiental, así como los derivados de la tramitación administrativa de los instrumentos urbanísticos, incluyendo las publicaciones y tasas que sean de aplicación y los referidos a las actuaciones notariales y registrales. El resumen es el siguiente:

GASTOS DE GESTIÓN	
HONORARIOS TÉCNICOS, TOPOGRÁFICOS, JURÍDICOS Y DE TODO ORDEN PROFESIONAL, SECRETARÍA Y ASESORÍA FISCAL Y CONTABLE DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN, INFORME DE VALORACION DE APROVECHAMIENTO, ETC.	38.000,00 €
TRAMITACIONES ADMINISTRATIVAS (PUBLICACIONES, TASAS, ETC.)	2.000,00 €
ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRALES	20.000,00 €
SUBTOTAL GASTOS DE GESTIÓN	60.000,00€

C.- Costes de demoliciones de edificaciones existentes no conformes a planeamiento.

COSTES DEMOLICIÓN EDIFICACIONES EXISTENTES NO CONFORMES A PLANEAMIENTO	
DEMOLICIONES	54.371,70€
HONORARIOS PROYECTO + DO + CSS	3.806,02€
Subtotal	58.177,72€
GG + BI	11.053,77€
SUBTOTAL COSTE DEMOLICIONES EDIF EXISTENTES	69.231,49 €

**Todos los importes son sin IVA*

INDEMNIZACIONES.

Las indemnizaciones por las edificaciones existentes no conformes a planeamiento localizadas sobre las Fincas Origen 17 y 19, cuyas valoraciones se incluyen en el Documento nº 3, se resumen en el siguiente cuadro:

INDEMNIZACIÓN EDIFICACIONES EXISTENTES	
EDIFICACIÓN SOBRE FO.17	6.591,78 €
EDIFICACIÓN SOBRE FO.19	157.217,86 €
SUBTOTAL INDEMNIZACIONES	163.809,64 €

Total costes de la actuación.

El importe estimado de los costes de la actuación, sumando los de urbanización, gestión y demoliciones e indemnizaciones de edificaciones existentes no conformes a planeamiento, asciende a la cantidad de UN MILLÓN TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS EUROS Y TREINTA Y UN CÉNTIMOS (1.399.972,31€), sin existir indemnizaciones procedentes por el cese de actividades, traslados, y destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución del plan.

No se contemplan costes imputables para dar cumplimiento a los derechos de realojo y retorno.

El resumen final se recoge en el siguiente cuadro, en cumplimiento del art. 256.4 RLSG:

PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA 17.3. ARTEIXO. A CORUÑA

COSTE ACTUACIÓN		
A_ COSTE URBANIZACIÓN		
	PEM	930.194,27 €
	GG + BI	176.736,91 €
	Subtotal URBANIZACIÓN	1.106.931,18 €
B_ GASTOS DE GESTIÓN		
	Subtotal GESTIÓN	60.000,00€
C_ COSTE DEMOLICIONES EDIFICACIONES EXISTENTES		
	DEMOLICIONES + HONORARIOS	58.177,72€
	GG + BI	11.053,77€
	Subtotal DEMOLICIONES	69.231,49 €
INDEMNIZACIONES		
	Subtotal INDEMNIZACIONES	163.809,64 €
TOTAL COSTE ACTUACIÓN + INDEMNIZACIONES		1.399.972,31€

DOCUMENTO NÚMERO 7

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

En la cuenta de liquidación provisional se contiene el resumen los gastos imputables a la completa urbanización del ámbito que se ejecuta, cuyos resultados tendrán efectos económicos sobre los propietarios del suelo y efectos registrales, fiscales y de titularidad sobre las parcelas resultantes. En la misma se contemplan y regula las situaciones de sustitución de adjudicaciones por una indemnización en metálico, y los supuestos de excesos y defectos de adjudicación.

Se incluye, en primer lugar, un cuadro que recoge la cuota de participación de cada parcela de resultado en los gastos de la actuación, incorporando las parcelas de resultado, sus titulares, superficie, edificabilidad máxima, aprovechamiento ponderado expresados en metros cuadrados y cuota de participación de cada parcela en los gastos de la actuación:

FINCA	ADJUDICATARIO	SUP. m ²	EDIFICAB. FINCA m ²	USO	APROV. FINCA u.a.	CUOTA PROPIEDAD FINCA %	CUOTA ADJUD. ÁMBITO %	CUOTA COSTE ACTUACIÓN %
RES.1	Comunidad de propietarios SUAREZ SANTOS	1.683,25	3.166,01	R. P. Libre	3.166,01	100,000	22,065	24,517
RES.2	Comunidad de propietarios BUA-FOJO	299,39	400,00	R. P. Libre	364,00*	100,000	2,788	3,098
					36,00			
RES.3	Comunidad de propietarios VARELA / DOPICO	378,44	500,00	R. P. Libre	500,00	25,983	3,485	3,872
	M. GARCÍA VITUREIRA, Hdos		1.424,33		1.424,33	74,017	9,927	11,030
RES.4	Comunidad de propietarios VARELA / DOPICO	1.835,20	3.565,31	R. P. Libre	3.565,31	92,096	24,848	27,609
	AYTO. DE ARTEIXO		305,99		305,99	7,904	2,133	2,369
RES.5	ANA PAULA DE PAULA-MELO SILVA	77,93	106,00	R. Unif. Libre	106,00*	100,000	0,739	0,821
RES.6	M. RIVEIRO GALLARDO + J.L. BAÑA MARTELO	311,90	104,00	R. Unif. Libre	104,00*	100,000	0,725	0,805
RES.7	J.M. RODRÍGUEZ VARELA	431,31	300,00	R. Unif. Libre	257,00*	100,000	2,091	2,323
					43,00			
RES.8	Comunidad de propietarios BUA-FOJO	346,09	200,00	R. Unif. Libre	200,00	100,000	1,394	1,549
RES.9	Comunidad de propietarios BUA-FOJO	895,68	876,19	R. P. Libre	876,19	28,479	6,106	6,785
	J.M. SUAREZ RODRÍGUEZ		614,25		614,25	19,965	4,281	4,757
	M. RIVEIRO GALLARDO + J.L. BAÑA MARTELO		151,38		151,38	4,920	1,055	1,172
	AYTO_cesión 10%		1.434,83	R. P. Protecc	1.434,83	46,636	10,000	0,000
RES.10	Comunidad de propietarios SUAREZ SANTOS	324,77	500,00	R. P. Libre	500,00	100,000	3,485	3,872
RES.11	Comunidad de propietarios BUA-FOJO	228,91	700,00	R. P. Libre	700,00	100,000	4,878	5,421
-	JESUSA MARTÍNEZ LÓPEZ	-	-	-	-	-	-	-
VX	AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO cesión sistema local	3.291,39	0,00	Z Verde	0,00	100,00	0,000	0,000%
SL-IC		8.319,10	0,00	Viarío, plazas	0,00	100,00	0,000	0,000%
TOTAL		18.423,36	14.348,29		14.348,29		100,00	100,000%

* Existente

PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA 17.3. ARTEIXO. A CORUÑA

Se incorpora a continuación un cuadro que incluye la cuota de participación de cada propietario que refleja la superficie aportada de origen y su correspondiente cuota de adjudicación en las parcelas de resultado de propiedad privada y pública; ya sean éstas de carácter patrimonial o demanial (viales y espacios libres).

TITULAR	SUP. APORTADA m ²	CUOTA DE APORT. (%)	APROV. DERECHO (u.a.)	FINCA ADJUDICADA	APROV. ADJUDICADO (u.a.)	EXCESO/ DEFECTO ADJUDIC. (u.a.)	COMPENSAC. EXCESO/ DEFECTO ADJUD.	CUOTA COSTE ACTUACIÓN
Comunidad de propietarios VARELA / DOPICO	5.646,27	30,647	4.065,31	RES.3 (25,983%) RES.4 (92,096%)	4.065,31	0,00	0,00€	31,481%
Comunidad de propietarios SUÁREZ SANTOS	2.088,68	11,337	3.666,01	RES.1, RES.10	3.666,01	0,00	0,00€	28,389%
Comunidad de propietarios BUA - FOJO	3.022,48	16,406	2.176,19	RES.2, RES.8, RES.9 (28,479%), RES.11	2.176,19	0,00	0,00€	16,853%
M. GARCÍA VITUREIRA, Hdos	1.978,24	10,738	1.424,33	RES.3 (74,017%)	1.424,33	0,00	0,00€	11,030%
J.M. SUÁREZ RODRÍGUEZ	853,12	4,631	614,25	RES.9 (19,965%)	614,25	0,00	0,00€	4,757%
AYTO. ARTEIXO	4.010,80	21,770	374,26	RES.4 (7,904%)	305,99	-68,27	+20.734,28€	2,369%
M. RIVEIRO GALLARDO + J.L. BAÑA MARTELO	354,70	1,925	255,38	RES.6, RES.9 (4,920%)	255,38	0,00	0,00€	1,977%
J.M. RODRÍGUEZ VARELA	398,67	2,164	287,04	RES.7	300,00	+12,96	-3.936,08€	2,323%
A.P. DE PAULA-MELO SILVA	39,51	0,214	28,45	RES.5	106,00	+77,55	-23.552,71€	0,821%
JESUSA MARTÍNEZ LÓPEZ	30,89	0,168	22,24	-	-	-22,24	+6.754,51€	0,000%
AYTO. ARTEIXO (CESION 10%)	-	-	1.434,83	RES.9 (46,636%)	1.434,83	0,00	0,00 €	0,000%
AYTO. ARTEIXO (cesión sistema local)	-	-	-	SL-EL VX, SL-IC	-	-	-	-
TOTAL		100,000	14.348,29		14.348,29	0,00	0,00 €	100,00%

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL POR PROPIETARIO

TITULAR	SUP. APORTADA m ²	CUOTA DE APORT. (%)	APROV. DERECHO (u.a.)	FINCA ADJUDICADA	APROV. ADJUDICADO (u.a.)	EXCESO/ DEFECTO ADJUDIC. (u.a.)	COMPENSA. C. EXCESO/ DEFECTO ADJUD.	CUOTA COSTE ACTUACIÓN	COSTE ACTUACIÓN
Cdad. Propietarios VARELA / DOPICO	5.646,27	30,647	4.065,31	RES.3 (25,983%) RES.4 (92,096%)	4.065,31	0,00	0,00 €	31,481%	440.725,282€
Cdad. Propietarios SUÁREZ SANTOS	2.088,68	11,337	3.666,01	RES.1, RES.10	3.666,01	0,00	0,00€	28,389%	397.438,138€
Cdad. Propietarios BUA - FOJO	3.022,48	16,406	2.176,19	RES.2, RES.8, RES.9 (28,479%), RES.11	2.176,19	0,00	0,00€	16,853%	235.937,333€
M. GARCÍA VITUREIRA, Hdos	1.978,24	10,738	1.424,33	RES.3 (74,017%)	1.424,33	0,00	0,00€	11,030%	154.416,945€
J.M. SUÁREZ RODRÍGUEZ	853,12	4,631	614,25	RES.9 (19,965%)	614,25	0,00	0,00€	4,757%	66.596,683€
AYTO. ARTEIXO	4.010,80	21,770	374,26	RES.4 (7,904%)	305,99	-68,27	+20.734,28€	2,369%	33.165,344€
M. RIVEIRO GALLARDO + J.L. BAÑA MARTELO	354,70	1,925	255,38	RES.6, RES.9 (4,920%)	255,38	0,00	0,00€	1,977%	27.677,453€
J.M. RODRÍGUEZ VARELA	398,67	2,164	287,04	RES.7	300,00	+12,96	-3.936,08€	2,323%	32.521,357€
A. P. DE PAULA-MELO SILVA	39,51	0,214	28,45	RES.5	106,00	+77,55	-23.552,71€	0,821%	11.493,773€
JESUSA MARTÍNEZ LÓPEZ	30,89	0,168	22,24	-	-	-22,24	+6.754,51€	0,000%	0,000€
AYTO. ARTEIXO (CESION 10%)	-	-	1.434,83	RES.9 (46,636%)	1.434,83	0,00	0,00 €	0,000%	0,00 €
AYTO. ARTEIXO (cesión sistema local)	-	-	-	SL-EL VX, SL-IC	-	-	-	-	-
TOTAL		100,000	14.348,29		14.348,29	0,00	0,00 €	100,00%	1.399.972,308€

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL POR PARCELA DE RESULTADO

FINCA	ADJUDICATARIO	SUP. m ²	EDIFICAB. FINCA m ²	USO	APROV. FINCA u.a.	CUOTA PROP. FINCA %	CUOTA ADJUD. ÁMBITO %	CUOTA COSTE ACTUA C.	COSTE PROPIETARIO	COSTE URB. FINCA €
RES.1	Comunidad de propietarios SUAREZ SANTOS	1.683,25	3.166,01	R. P. Libre	3.166,01	100,000	22,065	24,517	343.231,211€	343.231,211€
RES.2	Comunidad de propietarios BUA-FOJO	299,39	400,00	R. P. Libre	364,00* 36,00	100,000	2,788	3,098	43.371,142€	43.371,142€
RES.3	Comunidad de propietarios VARELA / DOPICO	378,44	500,00	R. P. Libre	500,00	25,983	3,485	3,872	54.206,928€	208.623,873€
	M. GARCÍA VITUREIRA, Hdos		1.424,33		1.424,33	74,017	9,927	11,030	154.416,945€	
RES.4	Comunidad de propietarios VARELA / DOPICO	1.835,20	3.565,31	R. P. Libre	3.565,31	92,096	24,848	27,609	386.518,354€	419.683,698€
	AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO		305,99		305,99	7,855	2,133	2,369	33.165,344€	
RES.5	ANA PAULA DE PAULA-MELO SILVA	77,93	106,00	R. Unif. Libre	106,00*	100,000	0,739	0,821	11.493,773€	11.493,773€
RES.6	M. RIVEIRO GALLARDO + J.L. BAÑA MARTELO	311,90	104,00	R. Unif. Libre	104,00*	100,000	0,725	0,805	11.269,777€	11.269,777€
RES.7	J.M. RODRÍGUEZ VARELA	431,31	300,00	R. Unif. Libre	257,00* 43,00	100,000	2,091	2,323	32.521,357€	32.521,357€
RES.8	Comunidad de propietarios BUA-FOJO	346,09	200,00	R. Unif. Libre	200,00	100,000	1,394	1,549	21.685,571€	21.685,571€
RES.9	Comunidad de propietarios BUA-FOJO	895,68	876,19	R. P. Libre	876,19	28.479	6,106	6,785	94.988,121€	177.992,479€
	J.M. SUAREZ RODRÍGUEZ		614,25		614,25	19.965	4,281	4,757	66.596,683€	
	M. RIVEIRO GALLARDO + J.L. BAÑA MARTELO		151,38		151,38	4.920	1,055	1,172	16.407,675€	
	AYTO_cesión 10%		1.434,83	R. P. Protecc	1.434,83	46.636	10,000	0,000	0,000€	
RES.10	Comunidad de propietarios SUAREZ SANTOS	324,77	500,00	R. P. Libre	500,00	100,000	3,485	3,872	54.206,928€	54.206,928€
RES.11	Comunidad de propietarios BUA-FOJO	228,91	700,00	R. P. Libre	700,00	100,000	4,878	5,421	75.892,499€	75.892,499€
-	JESUSA MARTÍNEZ LÓPEZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VX	AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	3.291,39	0,00	Z Verde	0,00	100,00	0,000	0,000%	0,00€	0,000
SL-IC	cesión sistema local	8.319,10	0,00	Viarío, plazas	0,00	100,00	0,000	0,000%	0,00€	0,000
TOTAL		18.423,36	14.348,29		14.348,29		100,00	100,000 %	1.399.972,308 €	1.399.972,308 €

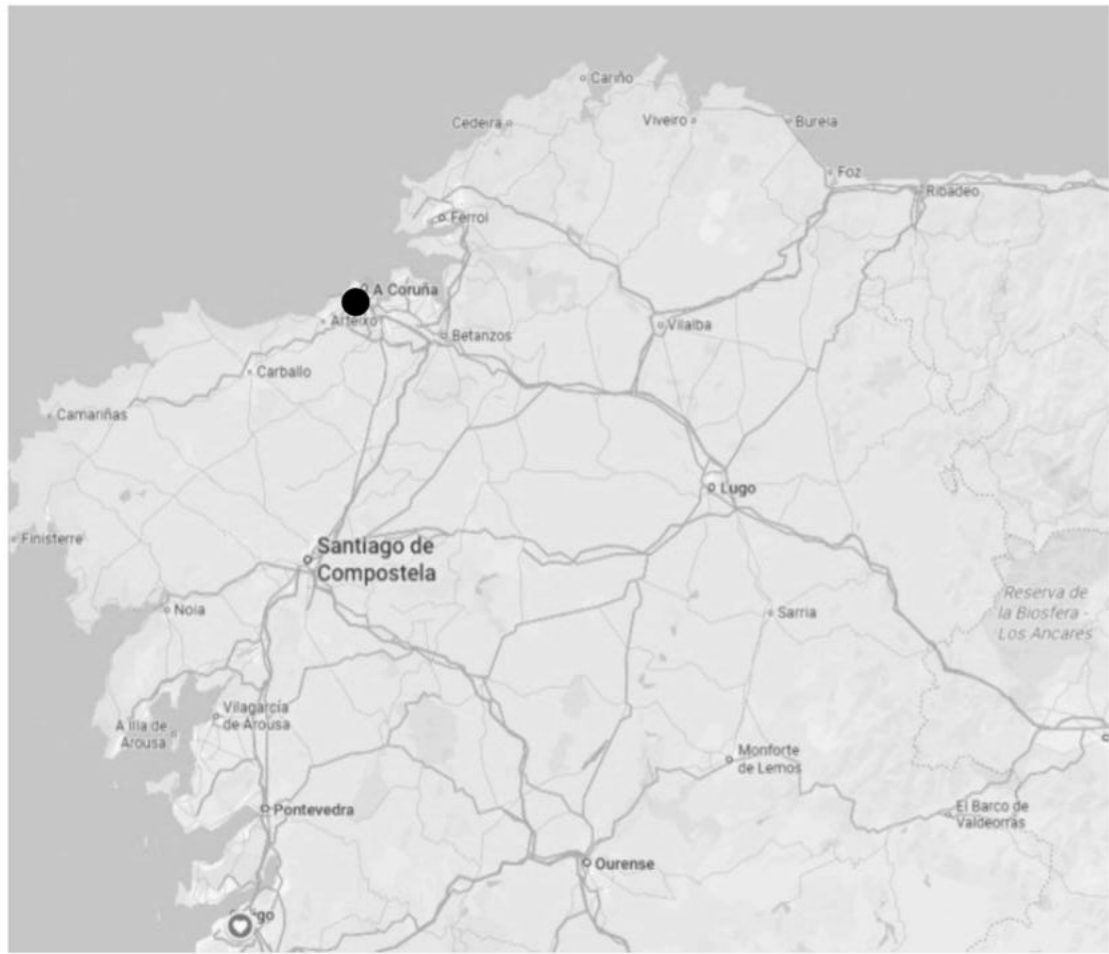
* Existente.

R. Unif: Residencial Unifamiliar. R. P.: Residencial Plurifamiliar.

DOCUMENTO NÚMERO 8

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Se incluyen a continuación la relación de documentación gráfica establecida en el art. 258 RLSG.

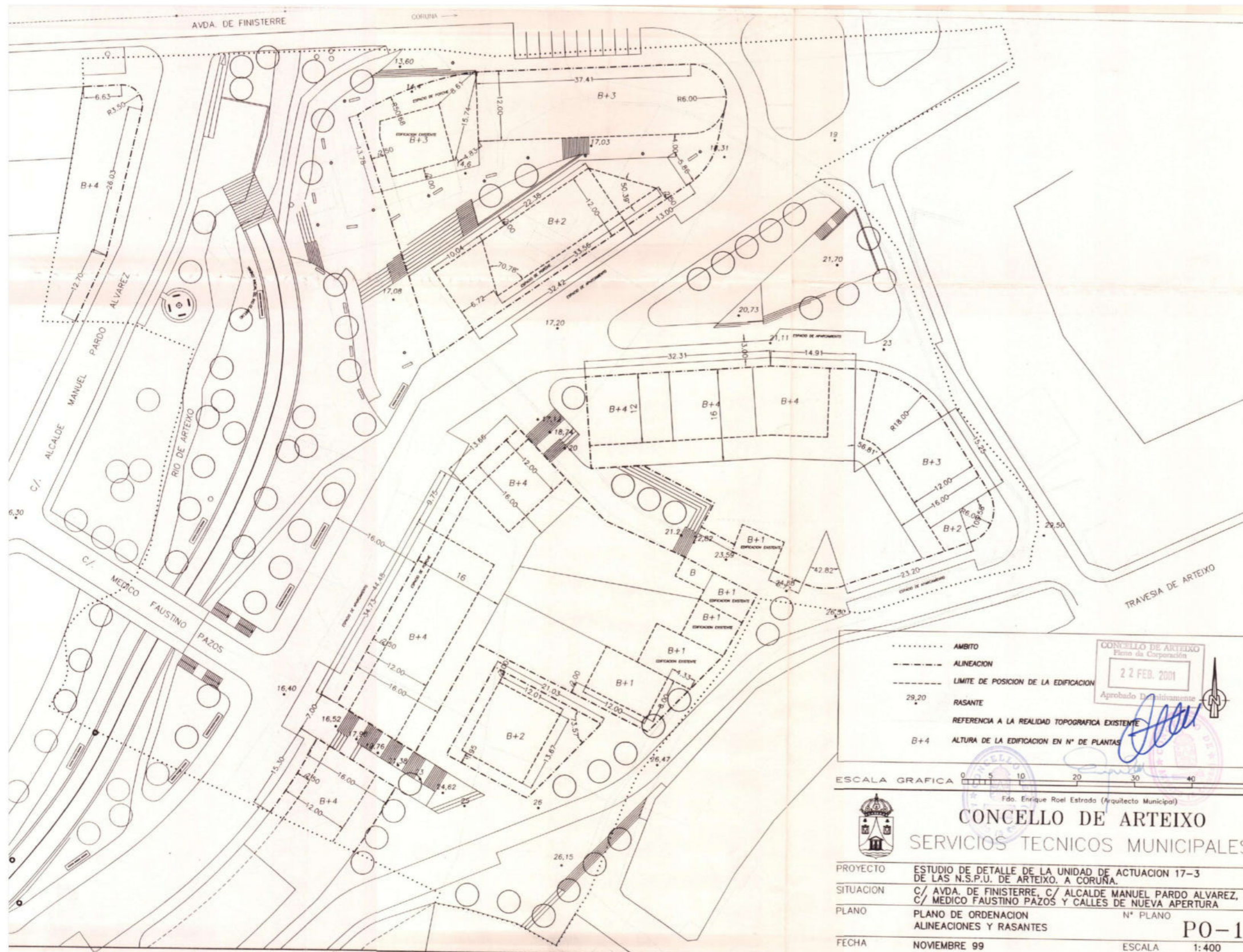


APROXIMACIÓN AÉREA . S/E



APROXIMACIÓN AÉREA ÁMBITO UA 17-3. S/E

 	CONCELLO DE ARTEIXO PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA · 17-3	
	15005_PREP_UA_17-3_202512_AI	APROBACIÓN INICIAL
EQUIPO REDACTOR	LUMIEIRA GESTIÓN URBANÍSTICA S.L.	
FECHA DICIEMBRE · 2025	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	
SISTEMA GEOREFERENCIA ETRS89 29N	ESCALA A3_S/E	01



INFORMACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO_MP NNSSPP
 MP NNSSPP_A. Definitiva: 22.02.2001. BOP Nº 82, 09.04.2001



MP NNSSPP_Plano P0-2 Ordenación, alineaciones y rasantes

..... AMBITO
 - - - - - ALINEACION
 - - - - - LIMITE DE POSICION DE LA EDIFICACION
 29.20 RASANTE
 REFERENCIA A LA REALIDAD TOPOGRAFICA EXISTENTE
 B+4 ALTURA DE LA EDIFICACION EN Nº DE PLANTAS

CONCELLO DE ARTEIXO
 Pleno da Corporación
 22 FEB. 2001
 Aprobado Definitivamente

ESCALA GRAFICA 0 5 10 20 30 40 50

Fdo. Enrique Roel Estrada (Arquitecto Municipal)

CONCELLO DE ARTEIXO
 SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES

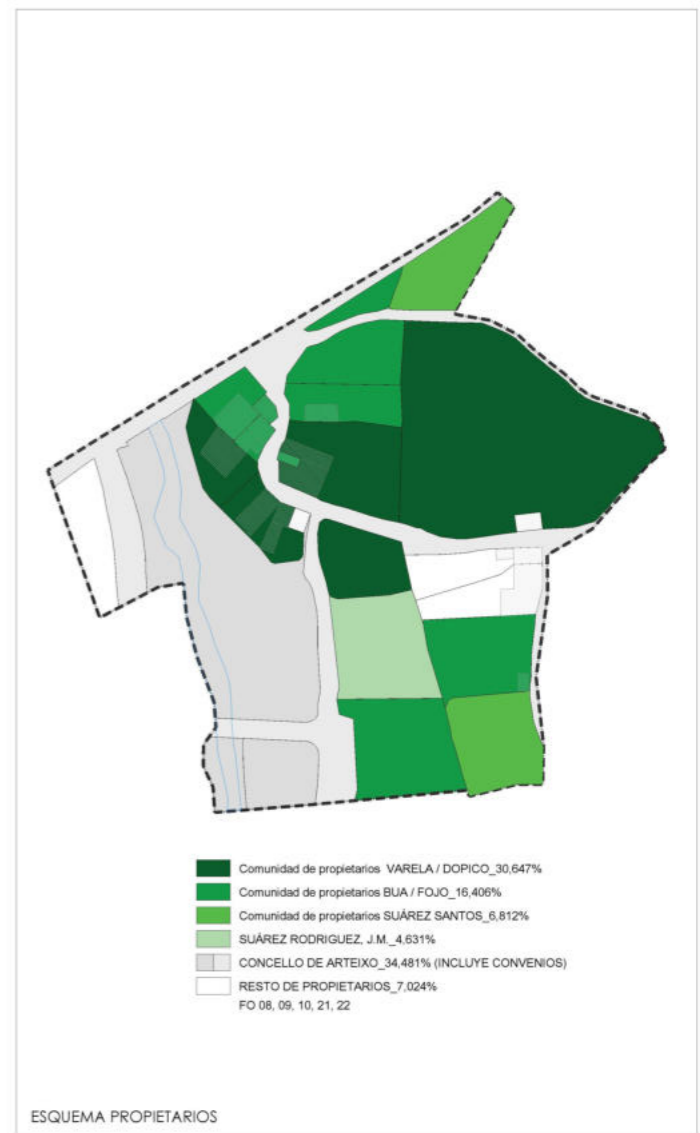
PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION 17-3 DE LAS N.S.P.U. DE ARTEIXO. A CORUÑA.
SITUACION	C/ AVDA. DE FINISTERRE, C/ ALCALDE MANUEL PARDO ALVAREZ, C/ MEDICO FAUSTINO PAZOS Y CALLES DE NUEVA APERTURA
PLANO	PLANO DE ORDENACION ALINEACIONES Y RASANTES Nº PLANO PO-1
FECHA	NOVIEMBRE 99 ESCALA 1:400

MP NNSSPP_Normativa_FICHA UA 17-3:

SUP. : 18.423,36m²
 E: 0,80m²/m²
 SUP. EDIFICABLE: 14.348,29m²
 Ordenanzas: URME_entremedianeras
 RI_intensiva
 RE_extensiva
 CESIONES Equipamiento y ZV: 11.953,11m²
 Ancho calles:
 AVDA. FISTERRE: B+4+BC calle > 14m
 SELLERIA: B+3+BC calle < 14m

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO de las NNSSPP
 ED_ESTUDIO DE DETALLE. A. Def.: 22.02.2001. BOP: 21.03.2001

	CONCELLO DE ARTEIXO PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA · 17-3	
		APROBACIÓN INICIAL EQUIPO REDACTOR LUMIEIRA GESTIÓN URBANÍSTICA S.L.
FECHA DICIEMBRE · 2025	ORDENACIÓN NNSSPP. ESTUDIO DE DETALLE	
SISTEMA GEOREFERENCIA ETRS89 29N	ESCALA A3_1/750	02 0 1 2 3 4 5 10 15 20m



CORRELACIÓN

Finca Origen	Nº Registro	Finca Registral	REF. CATASTRAL
FO.01	23		0252315NH4905S0001FJ
FO.02	24		0252316NH4905S0001MJ
FO.03	22		0251407NH4905S0001FJ
FO.04	21		0251406NH4905S0001TJ
FO.05	19		0251404NH4905S0001PO
FO.06	20		0251405NH4905S0001LJ
FO.07	17		0251402NH4905S0001GJ
	16		0251401NH4905S0001YJ
FO.08	18	FR 45573	0251403NH4905S0001QJ
FO.09	10	FR 45283	0250402NH4905S0001PJ
FO.10	11	FR 16159	0250403NH4905S0001LJ
FO.11	12		0250404NH4905S0001TJ
FO.12	13	FR 30545	0250405NH4905S0001FJ
FO.13	9		0250401NH4905S0001QJ
FO.14	15		0250416NH4905S0001JJ
FO.15	14		0250415NH4905S0001IJ
FO.16	4		0151602NH4905S0001IJ
FO.17	5		0151603NH4905S0001IJ
FO.18	3		0151601NH4905S0001XJ
FO.19	6		0151604NH4905S0001EJ
FO.20	7		0151605NH4905S0001SJ
FO.21	8		0151611NH4905S0001HJ
FO.22	2		0151201NH4905S0001YJ
FO.23	1		0150601NH4905S0001JJ
FO.24	-		ZV
FO.25	-		VIARIO

CONCELLO DE ARTEIXO
PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA · 17-3

15005_PREP_UA_17.3_202512_A1 APROBACIÓN INICIAL

Lumieira
 Equipo Redactor LUMIEIRA GESTIÓN URBANÍSTICA S.L.

FECHA: DICIEMBRE · 2025
 SISTEMA GEOREFERENCIA: ETRS89 29N
 ESCALA: A3_1/750

FINCAS ORIGEN s/topográfico
03

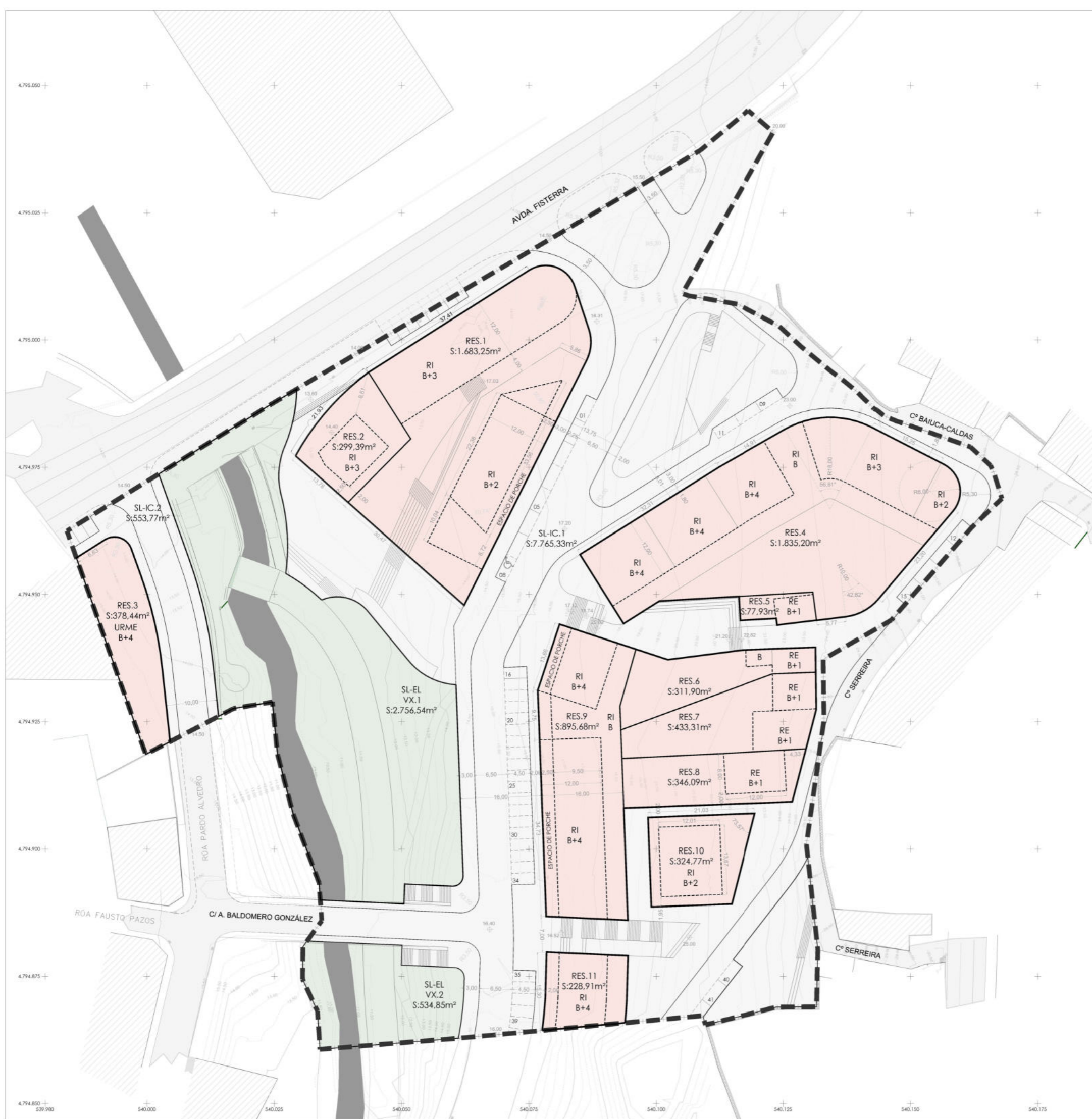
0 1 2 3 4 5 10 15 20m



DOTACIONES EXISTENTES

- JARDINES Y ZONAS VERDES (incluye Río de Arteixo)
- VIARIO

	CONCELLO DE ARTEIXO	
	PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA · 17-3	
15005_PREP_UA_17.3_202512_AI	APROBACIÓN INICIAL	
EQUIPO REDACTOR	LUMIEIRA GESTIÓN URBANÍSTICA S.L.	
FECHA DICIEMBRE · 2025	DOTACIONES EXISTENTES	
SISTEMA GEORREFERENCIA ETRS89 29N	ESCALA A3_1/750	04
0 1 2 3 4 5 10 15 20m		



MP NNSSPP_Normativa_FICHA UA 17-3:

SUP.: 18.423,36m²
 E: 0,80m²/m²
 SUP. EDIFICABLE: 14.348,29m²
 Ordenanzas: URME_entremedianeras
 RI_intensiva
 RE_extensiva

CESIONES Equipamiento y ZV: 11.953,11m²
 Ancho calles:
 AVDA. FISTERRA: B+4+BC calle > 14m
 SELLERIA: B+3+BC calle < 14m

ORDENACIÓN sobre Topográfico:

SUP. ÁMBITO: 18.423,36m²
 SUP. EDIF.: 14.348,29m²
 APARCAMIENTO PÚBLICO: 41 plazas

CESIONES:
 SL-EL: 3.291,39m² (incl. Río de Arteixo)
 SL-IC: 8.319,10m² (viario)
 Total cesiones: 11.610,49m²

ORDENACIÓN:

- DELIMITACIÓN ÁMBITO UA 17-3
- VIARIO
- ALINEACIÓN
- LÍMITE PARCELA
- LÍMITE DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

ZONIFICACIÓN:

RESIDENCIAL:

- RES RESIDENCIAL
- RI: ORDENANZA DE ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA
- RE: ORDENANZA DE ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA
- URME: ORDENANZA EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS

SISTEMAS LOCALES:

ESPACIOS LIBRES:

- SL-EL VX VX_JARDINES Y ZONAS VERDES DE ESPARCIMIENTO
- SL-IC IC_INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIÓN

 	CONCELLO DE ARTEIXO PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA · 17-3
FECHA: DICIEMBRE · 2025 SISTEMA GEOREFERENCIA: ETRS89 29N	15005_PREP_UA_17.3_202512_AI EQUIPO REDACTOR: LUMIEIRA GESTIÓN URBANÍSTICA S.L. APROBACIÓN INICIAL
ESCALA: A3_1/750	ORDENACIÓN DE ACUERDO AL PLANEAMIENTO 05 



ADJUDICATARIOS	FINCAS RESULTANTES	SUP. SUELO m ²	SUPERFICIE EDIFICABLE por propietario	TOTAL
Cdad. propietarios SUÁREZ SANTOS	RES.1	1.683,25	3.166,01	3.166,01
Cdad. propietarios BUA / FOJO	RES.2	299,39	400,00	400,00
Cdad. propietarios VARELA / DOPICO	RES.3	378,44	500,00	1.924,33
MANUEL GARCÍA VITUREIRA_Hdos.			1.424,33	
Cdad. propietarios VARELA / DOPICO	RES.4	1.835,20	3.565,31	3.871,30
AYTO. ARTEIXO			305,99	
ANA PAULA DE PAULA-MELO SILVA	RES.5	77,93	104,00	106,00
RIVEIRO GALLARDO + BAÑA MARTELO	RES.6	311,90	104,00	104,00
J. MANUEL RODRÍGUEZ VARELA	RES.7	431,31	300,00	300,00
Cdad. propietarios BUA / FOJO	RES.8	346,09	200,00	200,00
Cdad. propietarios BUA / FOJO			876,19	
J. MANUEL SUÁREZ RODRÍGUEZ	RES.9	895,68	614,25	3.076,65
RIVEIRO GALLARDO + BAÑA MARTELO			151,38	
AYTO. ARTEIXO cesión 10%			1.434,83	
Cdad. propietarios SUÁREZ SANTOS	RES.10	324,77	500,00	500,00
Cdad. propietarios BUA / FOJO	RES.11	228,91	700,00	700,00
	SL-EL VX.1	2.756,54	0,00	0,00
	SL-EL VX.2	534,85	0,00	0,00
AYTO. ARTEIXO	SL-IC.1	7.765,33	0,00	0,00
	SL-IC.2	553,77	0,00	0,00
Total		18.423,36	14.348,29	14.348,29

ÁMBITO UA 17.3
 FINCA RESULTANTE

CONCELLO DE ARTEIXO
PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA · 17-3

15005_PREP_UA_17.3_202512_AI

EQUIPO REDACTOR

APROBACIÓN INICIAL

LUMIEIRA GESTIÓN URBANÍSTICA S.L.

FECHA: DICIEMBRE · 2025

SISTEMA GEOREFERENCIA: ETRS89 29N

FINCAS RESULTANTES

06

ESCALA: A3_1/750



ADJUDICATARIOS	FINCAS RESULTANTES	SUP. SUELO m2	SUPERFICIE EDIFICABLE	
			por propietario	TOTAL
Cdad. propietarios SUÁREZ SANTOS	RES.1	1.683,25	3.166,01	3.166,01
Cdad. propietarios BUA / FOJO	RES.2	299,39	400,00	400,00
Cdad. propietarios VARELA / DOPICO	RES.3	378,44	500,00	1.924,33
MANUEL GARCÍA VITUREIRA_Hdos.			1.424,33	
Cdad. propietarios VARELA / DOPICO	RES.4	1.835,20	3.565,31	3.871,30
AYTO. ARTEIXO			305,99	
ANA PAULA DE PAULA-MELO SILVA	RES.5	77,93	104,00	106,00
RIVEIRO GALLARDO + BAÑA MARTELO	RES.6	311,90	104,00	104,00
J. MANUEL RODRÍGUEZ VARELA	RES.7	431,31	300,00	300,00
Cdad. propietarios BUA / FOJO	RES.8	346,09	200,00	200,00
Cdad. propietarios BUA / FOJO			876,19	
J. MANUEL SUÁREZ RODRÍGUEZ	RES.9	895,68	614,25	3.076,65
RIVEIRO GALLARDO + BAÑA MARTELO			151,38	
AYTO. ARTEIXO cesión 10%			1.434,83	
Cdad. propietarios SUÁREZ SANTOS	RES.10	324,77	500,00	500,00
Cdad. propietarios BUA / FOJO	RES.11	228,91	700,00	700,00
	SL-EL VX.1	2.756,54	0,00	0,00
	SL-EL VX.2	534,85	0,00	0,00
AYTO. ARTEIXO	SL-IC.1	7.765,33	0,00	0,00
	SL-IC.2	553,77	0,00	0,00
Total		18.423,36	14.348,29	14.348,29

- ÁMBITO UA 17.3
- FINCA RESULTANTE
- LÍMITE POSICIÓN EDIFICACIÓN

CONCELLO DE ARTEIXO
PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA · 17-3

15005_PREP_UA_17.3_202512_AI

APROBACIÓN INICIAL

EQUIPO REDACTOR: LUMIEIRA GESTIÓN URBANÍSTICA S.L.

FECHA: DICIEMBRE · 2025

SISTEMA GEOREFERENCIA: ETRS89 29N

ESCALA: A3_1/750

FINCAS RESULTANTES PATRIMONIALES

07



ADJUDICATARIOS	FINCAS RESULTANTES	SUP. SUELO m2	SUPERFICIE EDIFICABLE por propietario	TOTAL
Cdad. propietarios SUÁREZ SANTOS	RES.1	1.683,25	3.166,01	3.166,01
Cdad. propietarios BUA / FOJO	RES.2	299,39	400,00	400,00
Cdad. propietarios VARELA / DOPICO	RES.3	378,44	500,00	1.924,33
MANUEL GARCÍA VITUREIRA_Hdos.			1.424,33	
Cdad. propietarios VARELA / DOPICO	RES.4	1.835,20	3.565,31	3.871,30
AYTO. ARTEIXO			305,99	
ANA PAULA DE PAULA-MELO SILVA	RES.5	77,93	104,00	106,00
RIVEIRO GALLARDO + BAÑA MARTELO	RES.6	311,90	104,00	104,00
J. MANUEL RODRÍGUEZ VARELA	RES.7	431,31	300,00	300,00
Cdad. propietarios BUA / FOJO	RES.8	346,09	200,00	200,00
Cdad. propietarios BUA / FOJO			876,19	
J. MANUEL SUÁREZ RODRÍGUEZ	RES.9	895,68	614,25	3.076,65
RIVEIRO GALLARDO + BAÑA MARTELO			151,38	
AYTO. ARTEIXO cesión 10%			1.434,83	
Cdad. propietarios SUÁREZ SANTOS	RES.10	324,77	500,00	500,00
Cdad. propietarios BUA / FOJO	RES.11	228,91	700,00	700,00
	SL-EL VX.1	2.756,54	0,00	0,00
	SL-EL VX.2	534,85	0,00	0,00
AYTO. ARTEIXO	SL-IC.1	7.765,33	0,00	0,00
	SL-IC.2	553,77	0,00	0,00
Total		18.423,36	14.348,29	14.348,29

--- ÁMBITO UA 17.3
 — FINCA RESULTANTE

CONCELLO DE ARTEIXO

PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA · 17-3

15005_PREP_UA_17.3_202512_AI

APROBACIÓN INICIAL

EQUIPO REDACTOR

LUMIEIRA GESTIÓN URBANÍSTICA S.L.

FECHA: DICIEMBRE · 2025

SISTEMA GEOREFERENCIA: ETRS89 29N

ESCALA: A3_1/750

FINCAS RESULTANTES DOTACIONALES

08

0 1 2 3 4 5 10 15 20m



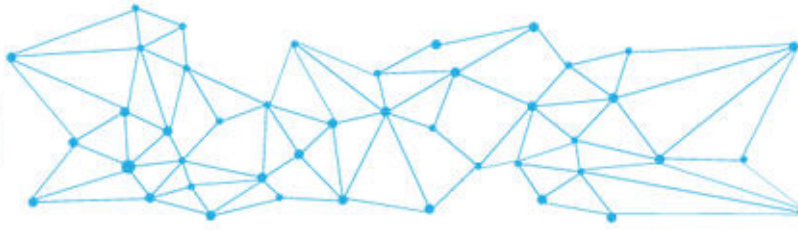
	CONCELLO DE ARTEIXO	
	PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA · 17-3	
FECHA DICIEMBRE · 2025	15005_PREP_UA_17.3_202512_AI	APROBACIÓN INICIAL
SISTEMA GEORREFERENCIA ETRS89 29N	EQUIPO REDACTOR	LUMIEIRA GESTIÓN URBANÍSTICA S.L.
ESCALA A3_1/750	SUPERPOSICIÓN FO-FR	
		09
		0 1 2 3 4 5 10 15 20m

DOCUMENTO NÚMERO 9

ANEXOS

ANEXO I

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MP NNSSPP QUE INCORPORA LA ORDENACIÓN DETALLADA



VI. ANUNCIOS

DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO

ANUNCIO.

El Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de febrero de 2001, acordó aprobar definitivamente la modificación puntual de la NN.SS. en el ámbito de las UA 17-2 y UA 17-3, promovida de oficio.

Al mismo tiempo y ante la eventualidad de que puedan existir interesados desconocidos en este procedimiento, sirva el presente de notificación, con la finalidad y alcance que se contemplan en el apartado 4º del artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Recursos.

Contra el presente acuerdo, que es definitivo en vía administrativa se podrá interponer bien de forma potestativa recurso de reposición ante el mismo órgano que lo dictó o ya directamente recurso contencioso-administrativo ante la sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de dicha jurisdicción.

Si se opta por interponer recurso de reposición previo al contencioso-administrativo, deberá hacerse ante el órgano municipal del que dimana el presente acto en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente

a la publicación del presente anuncio, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, modificados por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Contra la resolución expresa del recurso de reposición, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la notificación del acuerdo recurrido, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de dicha jurisdicción.

Contra la resolución presunta del recurso de reposición, que tendrá lugar transcurrido un mes desde la interposición del mismo sin que haya sido notificado, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia en el plazo de seis meses, contados a partir del día siguiente a aquel en que la resolución del referido recurso de reposición se debería haber notificado de forma expresa (un mes desde la interposición del mismo), todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa en relación con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

Arteixo, 8 de marzo de 2001.

P.D. (Decreto 587/1999)

María Isabel Vila Vilas

Primera teniente alcalde