Lema Arquitectura

PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-46

SITUACIÓN:	**TRAVESÍA DE OSEIRO / TRAVESÍA DE SABÓN CONCELLO DE ARTEIXO**
PROMOTOR:	**DON JOSE LUIS CHOUCIÑO GARRIDO**
FECHA:	**OCTUBRE 2026**



MARTÍNEZ LEMA ARQUITECTOS S.L.P.

ARQUITECTO

JOSE ANTONIO MARTINEZ LEMA

Lema Arquitectura

ÍNDICE GENERAL

1.- MEMORIA. 1
1.1.- AGENTES. OBJETO DEL DOCUMENTO. ÁMBITO. 1
1.1.1.- PROMOTOR. 1
1.1.2.- EQUIPO REDACTOR. 1
1.1.3.- OBJETO DEL DOCUMENTO. 1
1.1.4.- ÁMBITO. 2
1.1.5.- MARCO NORMATIVO. 2
1.2.- ANTECEDENTES. REFERENCIAS AL PLANEAMIENTO. 3
1.3.- DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA DEL POLÍGONO Y DE LOS SISTEMAS GENERALES AFECTADOS. 4
1.4.- DATOS DE LA ACTUACIÓN. SUPERFICIE, APROVECHAMIENTOS, EDIFICABILIDAD, DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES Y MANTENIDAS. 5
1.5.- DATOS IDENTIFICATIVOS DE LOS PROPIETARIOS. TITULARES DE CARGAS Y GRAVÁMENES. 7
1.6.- CRITERIOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS. VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS Y EFECTUACIÓN DE LAS ADJUDICACIONES. 8
1.6.1.- CRITERIOS GENERALES DE EQUIDISTRIBUCIÓN. 8
1.6.2.- DERECHOS INICIALES DE LOS AFECTADOS. 8
1.6.3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS. 8
1.6.4.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO. MONETIZACIÓN. 8
1.6.5.- CESIONES OBLIGATORIAS Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. 9
1.6.6.- EFECTUACIÓN DE LAS ADJUDICACIONES. 9
1.6.7.- VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES Y LAS DE ORIGEN. 9
1.6.8.- CRITERIOS PARA LOCALIZAR EL APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO. 10
1.7.- BREVE DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES, CARGAS Y DERECHOS. 11
1.7.1.- DESCRIPCIÓN O INDICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN LAS PARCELAS DE ORIGEN, INFORMANDO SI ESTÁN O NO INSCRITAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. 11
1.7.2.- LA DESCRIPCIÓN O INDICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES QUE SE MANTIENEN CON ESPECIFICACIÓN DE LAS PARCELAS DE RESULTADO EN LAS QUE SE LOCALIZAN. 11
1.7.3.- LAS CARGAS Y DERECHOS INSCRITOS SOBRE LAS PARCELAS DE ORIGEN QUE SON OBJETO DE CANCELACIÓN O TRASLADO A LAS PARCELAS DE RESULTADO. 11
1.7.4.- ESPECIFICACIÓN, EN SU CASO, DE OTRAS CARGAS Y DERECHOS NO INSCRITOS SOBRE LAS PARCELAS DE ORIGEN QUE SEAN OBJETO DE CANCELACIÓN O TRASLADO A LAS PARCELAS DE RESULTADO. 11
1.8.- DETERMINACIÓN DE LA EXISTENCIA DE DERECHOS DE REALOJO Y RETORNO Y PREVISIONES PARA HACERLOS EFECTIVOS. 11
1.9.- INDICACIÓN O ESTIMACIÓN DE LAS PARCELAS, O PARTE DE LAS MISMAS, RESERVADAS PARA SU ENAJENACIÓN CON EL FIN DE SUFRAGAR LOS GASTOS DE LA ACTUACIÓN. 11
1.10.- CUALQUIER OTRA CIRCUNSTANCIA QUE CONTRIBUYA A EXPLICAR LOS ACUERDOS QUE SE PROPONEN, ASÍ COMO LAS CIRCUNSTANCIAS Y PECULIARIDADES QUE EN SU CASO CONCURRAN. 11
2.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS DE ORIGEN. 12
2.1.- PARCELA DE ORIGEN Nº 1 (UA-46VX). 12
2.2.- PARCELA DE ORIGEN Nº 2 (UA-46). 12
2.3.- PARCELA DE ORIGEN Nº 3 (UA-46). 12
3.- VALORACIÓN DE DERECHOS, EDIFICACIONES, PLANTACIONES, OBRAS E INSTALACIONES EXISTENTES. 17
3.1.- DERECHOS DE PROPIEDAD. 17
3.2.- EDIFICACIONES EXISTENTES. 17
3.3.- PLANTACIONES, OBRAS E INSTALACIONES. 17
3.4.- CONCLUSIÓN. 17
4.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS DE RESULTADO DE CARÁCTER PATRIMONIAL. 18
5.- CORRESPONDENCIA. 20
6.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS DE CESIÓN OBLIGATORIA. 21
6.1.- CUADRO RESUMEN DE LAS PARCELAS DOTACIONALES. 26
7.- GASTOS DE LA ACTUACIÓN. 27
7.1.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE GESTIÓN. 27
7.2.- GASTOS DE URBANIZACIÓN. 27
7.3.- INDEMNIZACIONES. 28
7.4.- CUADRO RESUMEN. 28
8.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL. 29
8.1.- CUOTA DE PARTICIPACIÓN DE CADA PARCELA DE RESULTADO EN LOS GASTOS DE LA ACTUACIÓN. 29
8.2.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN. 29

ANEXOS

01.	CERTIFICADO DE NO EXISTENCIA DE CARGAS Y DERECHOS NO INSCRITOS SOBRE LAS PARCELAS DE ORIGEN QUE SEAN OBJETO DE CANCELACIÓN O TRASLADO A LAS PARCELAS DE RESULTADO.	
02.	ESCRITURAS DE PROPIEDAD:	
	02.A.	ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE PARCELA DE ORIGEN 1 –UA-46VX-. REF. CATASTRAL: 1669303NH4917S0001UO.
	02.B	ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE PARCELAS DE ORIGEN 2 Y 3 –UA-46-. REF. CATASTRAL: 1568701NH4916N0001IU Y 1568702NH4916N0001JU.
03.	INFORMES DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL	
	03.A.	INFORMES DE VALIDACIÓN GRÁFICA UA-46VX.
	03.B.	INFORMES DE VALIDACIÓN GRÁFICA UA-46.
04.	MONETIZACIÓN DEL 10% DE CESIÓN MUNICIPAL.	
05	REQUERIMIENTO MUNICIPAL RELATIVO AL PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE LA UA-46 PRESENTADO EL 29 DE JUNIO DE 2026.	

ÍNDICE DE PLANOS

01.	SITUACIÓN SOBRE FOTOGRAFÍA AÉREA.
02.	PLANEAMIENTO VIGENTE.
03.	PARCELAS DE ORIGEN.
04.	PARCELAS DE RESULTADO.
05.	PARCELAS RESULTADO DE CARÁCTER PATRIMONIAL
06.	PARCELAS DOTACIONALES RESULTANTES.
07.	PLANO DE SUPERPOSICIÓN.

A CORUÑA, A LA FECHA DE LA FIRMA DIGITAL

32824065Y JOSE ANTONIO MARTINEZ (R: B70073713)

Firmado digitalmente por 32824065Y JOSE ANTONIO MARTINEZ (R: B70073713)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:15021 / Hoja:C-39645 /Tomo:3132 /Folio:47 /Fecha:27/10/2006 / Inscripción:1, serialNumber=IDCES-32824065Y, givenName=JOSE ANTONIO, sn=MARTINEZ LEMA, cn=32824065Y JOSE ANTONIO MARTINEZ (R: B70073713), 2.5.4.97=VATES-B70073713, o=MARTINEZ LEMA ARQUITECTOS SLP, c=ES
Fecha: 2026.10.23 11:48:23 +02'00'

EL ARQUITECTO
JOSE ANTONIO MARTÍNEZ LEMA

JOSE MANUEL CARNOTA GARCIA

Firmado digitalmente por JOSE MANUEL CARNOTA GARCIA
Fecha: 2026.10.23 10:57:04 +02'00'

EL ABOGADO
JOSE MANUEL CARNOTA GARCÍA

1.- MEMORIA.

1.1.- AGENTES. OBJETO DEL DOCUMENTO. ÁMBITO.

1.1.1.- PROMOTOR.

Se redacta el presente proyecto de equidistribución a petición de:

NOMBRE	JOSE LUIS CHOUCIÑO GARRIDO
N.I.F.	76.299.718-R
DOMICILIO	LUGAR DE AS TORRES, Nº40, MALPICA DE BERGANTIÑOS

1.1.2.- EQUIPO REDACTOR.

SOCIEDAD PROFESIONAL	MARTINEZ LEMA ARQUITECTOS S.L.P nº de colexiación 20.072
MAIL	estudio@lemaarquitectura.com
TELF	981 26 90 91
REPRESENTANTE	José Antonio Martínez Lema Arq. Colexiado nº 2523 - Coeficiente Participación 100%
TITULACIÓN	Arquitecto

NOMBRE/APELLIDOS	JOSE MANUEL CARNOTA GARCÍA
Nº COLEGIACIÓN	Nº 3794 - Colegio de abogados de A Coruña
DOMICILIO PROFESIONAL	C/Menéndez Pelayo 4, 1ºE, 15005, A Coruña
NIF	32764448M
TITULACIÓN	Abogado

1.1.3.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

El presente Proyecto de Equidistribución comprende el ámbito de la Unidad de Actuación UA-46 del Ayuntamiento de Arteixo y desarrolla las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior (PERI), aprobado definitivamente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 28 de agosto de 2025.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia, el acuerdo de aprobación definitiva y la normativa urbanística del PERI fueron objeto de publicación en los diarios oficiales correspondientes, adquiriendo plena eficacia jurídica tras dichos trámites. En concreto:

- El acuerdo de aprobación definitiva del PERI UA-46 fue publicado en el Diario Oficial de Galicia (DOGA) nº194, de 8 octubre de 2025.
- La Normativa Urbanística del PERI UA-46 fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de A Coruña (BOP) nº223, de 20 de noviembre de 2025.

Asimismo, por resolución de la directora general de Urbanismo de 11 de noviembre de 2025, el PERI UA-46 fue inscrito en el Rexistro de Ordenación do Territorio e Planeamento Urbanístico de Galicia, con el número ROTPG/P/76/2025, en la Sección II del Libro I, tomo V, hoja registral n.º 20.

Desde la finalización de los trámites de publicación en el DOGA y en el BOP, así como su inscripción registral, el PERI de la Unidad de Actuación UA-46 se encuentra plenamente en vigor, siendo de aplicación obligatoria para:

- La redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización.
- La formulación y aprobación del Proyecto de Equidistribución.
- La posterior concesión de licencias urbanísticas de edificación dentro del ámbito.

Subsanación del proyecto inicial en atención al requerimiento municipal

El presente documento constituye una versión corregida del Proyecto de Equidistribución presentado el 29 de junio de 2026, redactada para atender el requerimiento municipal emitido en el expediente 2026/U036/000001, que se incorpora íntegramente como Anexo V. Se corrigen los errores numéricos detectados en la valoración del aprovechamiento correspondiente al 10 % de cesión municipal y se acepta el valor de repercusión señalado por los servicios técnicos municipales, que se adopta para determinar su equivalente económico. El Anexo IV, debidamente corregido, se conserva como antecedente técnico y documentación complementaria, prevaleciendo la valoración municipal a los efectos indicados.

SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El propio PERI establece que la ejecución de la actuación se desarrollará en un único polígono de actuación, determinando como sistema de actuación el sistema de concierto, lo que legitima la formulación del presente Proyecto de Equidistribución, de conformidad con la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia y su Reglamento de desarrollo.

1.1.4.- ÁMBITO.

El ámbito del presente Proyecto de Equidistribución coincide con el delimitado por el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de la Unidad de Actuación UA-46, aprobado definitivamente, y se sitúa en el término municipal de Arteixo (A Coruña), en el entorno de la Travesía de Oseiro y la Travesía de Sabón, dentro de la parroquia de Oseiro.

La Unidad de Actuación UA-46 se clasifica como suelo urbano no consolidado y constituye una unidad urbanística única a efectos de ordenación y gestión, si bien presenta una configuración físicamente discontinua, al estar integrada por dos ámbitos espacialmente separados, que el PERI identifica y ordena de forma diferenciada pero coordinada:

- Ámbito superior (UA-46vx)
- Ámbito inferior (UA-46)

El PERI UA-46 desarrolla una ordenación conjunta de ambos ámbitos, atendiendo a sus distintas condiciones urbanísticas, funcionales y de inserción en el tejido urbano, pero vinculándolos a través de una misma lógica de actuación y de reparto de cargas y beneficios.

En el ámbito superior (UA-46vx), situado en el entorno inmediato de la Travesía de Sabón y próximo a la iglesia parroquial de Oseiro, la ordenación propuesta tiene como objetivos principales la mejora de la imagen urbana, la integración del ámbito en el entorno consolidado y la creación de espacios de uso público, combinando una parcela de uso residencial con espacios libres y zonas de estancia que contribuyen a cualificar el espacio urbano existente.

En el ámbito inferior (UA-46), con frente a la Travesía de Oseiro (AC-415), el PERI concentra la mayor parte del aprovechamiento residencial, disponiendo parcelas edificables alineadas con el viario principal, y prevé la obtención de una zona verde de entidad suficiente, así como suelo destinado a equipamientos públicos, garantizando una adecuada proporción de dotaciones y espacios libres en relación con la edificabilidad prevista.

La ordenación propuesta por el PERI persigue, de este modo, concentrar la edificación en los frentes viarios más adecuados, liberar suelo para dotaciones públicas y espacios libres de calidad, y mejorar la articulación urbana del conjunto, respetando la estructura existente y reforzando la cohesión entre ambos ámbitos, pese a su discontinuidad física.

A efectos de gestión urbanística, el PERI establece que la actuación se ejecute como una única unidad de actuación y un único polígono, lo que justifica la formulación de un único Proyecto de Equidistribución que abarque la totalidad del ámbito, siendo la delimitación exacta la reflejada en los planos de ordenación del Plan Especial aprobado definitivamente.

1.1.5.- MARCO NORMATIVO.

DECRETO 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

> *Artículo 245. Legitimidad y competencia para la formulación del proyecto de equidistribución.*
> *La legitimidad para la formulación del proyecto de equidistribución se regirá por las siguientes reglas:*
> *…*
> *b) En el sistema de concierto, el proyecto será formulado por el promotor del sistema*
> *…*
> *2. El proyecto deberá estar suscrito por un/una abogado/a y un/una arquitecto/a o ingeniero/a de caminos, canales y puertos, debiendo disponerse de la licenciatura o el grado en dichas titulaciones, así como la habilitación profesional procedente.*

Subsección 3ª. Contenido del proyecto de equidistribución.
Artículo 249. Contenido.
Artículo 250. Memoria.
Artículo 251. Descripción de las parcelas de origen.
Artículo 252. Valoración de derechos, edificaciones, plantaciones, obras e instalaciones existentes.
Artículo 253. Descripción de las parcelas de resultado de carácter patrimonial.
Artículo 254. Correspondencia.
Artículo 255. Descripción de las parcelas dotacionales públicas de cesión obligatoria.
Artículo 256. Gastos de la actuación.
Artículo 257. Cuenta de liquidación provisional.
Artículo 258. Planos.
Artículo 259. Documentación complementaria.
Subsección 4ª. Criterios del proyecto de equidistribución.
Artículo 260. Criterios generales.
Artículo 261. Terrenos edificados de acuerdo con el planeamiento.
Artículo 262. Excesos y defectos de adjudicación.
Artículo 263. Criterios en los sistemas de actuación indirectos.
Artículo 264. Derecho de realojo y retorno.
Subsección 5ª. Procedimiento de aprobación.
Artículo 265. Competencia.
Artículo 266. Simultaneidad.
Artículo 267. Inicio del procedimiento.
Artículo 268. Petición de datos al Registro de la Propiedad.
Artículo 269. Aprobación inicial.
Artículo 270. Información pública.
Artículo 271. Aprobación definitiva.
Artículo 272. Inscripción registral del proyecto de equidistribución.
Artículo 273. Operaciones jurídicas complementarias y modificaciones al proyecto.
Subsección 6ª. Efectos de la aprobación.
Artículo 274. Efectos jurídico-reales.
Artículo 275. Efectos económicos.
Artículo 276. Afección de las parcelas de resultado.
Artículo 277. Extinción o transformación de derechos y cargas.
Subsección 7ª. Liquidación definitiva.
Artículo 278. Disposiciones generales.
Artículo 279. Procedimiento de aprobación.

1.2.- ANTECEDENTES. REFERENCIAS AL PLANEAMIENTO.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arteixo (BOP nº 69 de 26 de marzo de 2008, páginas 3600 a 3615) establecen diversas unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, entre las que se incluye la Unidad de Actuación UA-46.

Dicha unidad fue posteriormente desarrollada mediante un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Arteixo en sesión celebrada el 28 de agosto de 2025.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia, el acuerdo de aprobación definitiva y la normativa urbanística del PERI de la UA-46 fueron objeto de publicación en los diarios oficiales correspondientes, adquiriendo plena eficacia jurídica tras dichos trámites.

En concreto:

- El acuerdo de aprobación definitiva del PERI UA-46 fue publicado en el Diario Oficial de Galicia (DOGA) nº194 de 8 octubre de 2025.
- La Normativa Urbanística del PERI UA-46 fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de A Coruña (BOP) nº223 de 20 de noviembre de 2025, anuncio 2025/7665.

Asimismo, por resolución de la directora general de Urbanismo de 11 de noviembre de 2025, el PERI UA-46 fue inscrito en el Rexistro de Ordenación do Territorio e Planeamento Urbanístico de Galicia, con el número ROTPG/P/76/2025, en la Sección II del Libro I, tomo V, hoja registral n.º 20.

1.3.- DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA DEL POLÍGONO Y DE LOS SISTEMAS GENERALES AFECTADOS.

El polígono de actuación se sitúa en suelo clasificado como suelo urbano no consolidado, de acuerdo con el planeamiento municipal vigente, y tiene por objeto la ejecución de una actuación de reforma interior, que permita completar y mejorar el tejido urbano existente mediante una ordenación más racional y coherente del ámbito.

La ordenación urbanística establecida por el PERI UA-46 distribuye de forma coordinada los usos, la edificabilidad y las dotaciones públicas entre los dos ámbitos que integran la unidad de actuación, atendiendo a sus distintas condiciones urbanas:

- En el ámbito superior (UA-46vx), la ordenación se orienta a la mejora de la integración urbana del entorno, combinando una parcela de uso residencial con espacios libres y zonas de uso público que cualifican el espacio urbano próximo a la iglesia parroquial de Oseiro.
- En el ámbito inferior (UA-46), con frente a la Travesía de Oseiro (AC-415), se concentra la mayor parte del aprovechamiento residencial, disponiendo parcelas edificables alineadas con el viario principal y reservando suelo para zonas verdes y equipamientos públicos, garantizando una adecuada proporción de dotaciones en relación con la edificabilidad prevista.

La actuación se concibe como una ejecución integrada, de modo que la discontinuidad física del ámbito no impide una distribución conjunta y equilibrada de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, objetivo que se materializa mediante el presente Proyecto de Equidistribución.

Delimitación del polígono de actuación.

El ámbito del presente Proyecto de Equidistribución se corresponde íntegramente con el delimitado por el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de la Unidad de Actuación UA-46, aprobado definitivamente, constituyendo a efectos de gestión urbanística un único polígono de actuación, conforme a lo establecido en dicho instrumento de planeamiento.

La Unidad de Actuación UA-46 presenta una configuración físicamente discontinua, estando integrada por dos ámbitos espacialmente separados, identificados en el PERI como ámbito superior (UA-46vx) y ámbito inferior (UA-46), que, no obstante, conforman una única unidad urbanística a efectos de ordenación, gestión y ejecución.

La superficie total del ámbito de la Unidad de Actuación UA-46 es de 2.152 m², distribuida entre ambos ámbitos de la siguiente manera:

- Ámbito superior (UA-46vx): 451 m²
- Ámbito inferior (UA-46): 1.701 m²

La delimitación exacta del polígono de actuación es la reflejada en los planos de ordenación del PERI UA-46 aprobado definitivamente, que se reproducen y asumen en el presente proyecto de equidistribución a todos los efectos.

Descripción urbanística del polígono.

El polígono de actuación se sitúa en suelo clasificado como suelo urbano no consolidado, de acuerdo con el planeamiento municipal vigente, y tiene por objeto la ejecución de una actuación de reforma interior, orientada a completar y mejorar el tejido urbano existente mediante una ordenación más racional y coherente del ámbito.

La ordenación urbanística establecida por el PERI UA-46 distribuye de forma coordinada los usos, la edificabilidad y las dotaciones públicas entre los dos ámbitos que integran la unidad de actuación, atendiendo a sus distintas condiciones urbanas y a los objetivos definidos en el planeamiento:

En el ámbito superior (UA-46vx), con una superficie de 451 m², la ordenación se orienta a la mejora de la integración urbana del entorno, previendo una parcela de uso residencial y la obtención de espacios libres y zonas de uso público que contribuyen a cualificar el espacio urbano en el entorno inmediato de la iglesia parroquial de Oseiro.

En el ámbito inferior (UA-46), con una superficie de 1.701 m² y frente a la Travesía de Oseiro (AC-415), se concentra la mayor parte del aprovechamiento residencial, disponiendo parcelas edificables alineadas con el viario principal y reservando suelo para zonas verdes y equipamientos públicos, garantizando una adecuada proporción de dotaciones en relación con la edificabilidad prevista.

La actuación se concibe como una ejecución integrada, de modo que la discontinuidad física del ámbito no impide una distribución conjunta y equilibrada de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, objetivo que se materializa mediante el presente Proyecto de Equidistribución.

Sistemas generales afectados.

De acuerdo con la ordenación establecida en el PERI UA-46 aprobado definitivamente, el ámbito del polígono de actuación no afecta a sistemas generales, no viéndose incluidos dentro del mismo terreno destinado a infraestructuras, dotaciones o reservas clasificadas como tales por el planeamiento vigente.

Las cesiones previstas por el PERI corresponden exclusivamente a sistemas locales, tales como espacios libres, zonas verdes, equipamientos públicos y red viaria de carácter local, cuya obtención y localización se resuelve íntegramente dentro del ámbito de la propia unidad de actuación.

1.4.- DATOS DE LA ACTUACIÓN. SUPERFICIE, APROVECHAMIENTOS, EDIFICABILIDAD, DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES Y MANTENIDAS.

La delimitación de la UA-46 tiene una superficie de 2.152,00 m².

Ámbito	Superficie Parcelas		Total sup. Parcelas
UA-46 vx	Parcela 1	451,00m²	451,00m²
UA-46	Parcela 2	1.324,00m²	1.701,00m²
	Parcela 3 (*)	377,00m²	
Total			**2.152,00m²**

De acuerdo con el coeficiente de edificabilidad del ámbito, 0,955 m²/m², la edificabilidad total establecida en el PERI es de 2.055,16 m².

CADRO DE RESERVA DE SOLO PARA DOTACIONS PÚBLICAS				
	NNSS	Lei 2/2016	Mínimos Lei 2/2016	PERI UA-46
Superficie	2.100,00 m²			2.152,00 m²
Edificabilidade				
Coeficiente	1,20 m²/m²	1,00 m²/m²		0,955 m²/m²
Sup. edificable	2.520,00 m²e	2.152,00 m²e		2.055,16 m²e
Cesions	750,00 m²		575,40 m²	735,00 m²(**)
Espazos Libres		18m²solo/100m²edificables	369,93 m²	520,00 m²(*)
		mínimo 10% sup.ámbito	215,20 m²	
Equipamentos		10m²solo/100m²edificables	205,52 m²	215,00 m²
Prazas de Aparcadoiro		1 praza/100m² edificables	21 ud	21 ud
		mín 25% dominio público	5 ud	11 ud
		das cuais son de minusválidos (1c/40 plazas)	1 ud	1 ud
Arbolado		1 árbol/100m² edificables	21 ud	21 ud
(*) Espazo libre no ámbito UA-46: Zona verde: área de xogo				
(**) Auméntase a relación m² de cesión/ m² edificabilidade das NNSS				

Dadas las características urbanísticas del ámbito y la ordenación establecida por el planeamiento vigente, conforme al PERI UA-46, el uso característico del ámbito es el residencial. En consecuencia, y al tratarse de un ámbito de propietario único, no resulta necesario realizar una mayor desagregación ni valoración diferenciada del aprovechamiento, coincidiendo el valor del aprovechamiento tipo con el coeficiente de edificabilidad asignado por el planeamiento.

Según el artículo 22, de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia, el aprovechamiento susceptible de apropiación que corresponde a cada propietario en los terrenos incluidos en la categoría de suelo urbano no consolidado definidos en el artículo 17.b), apartados 1 y 2, es el resultante de referir su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del ámbito correspondiente.

De acuerdo con el artículo 21.d) los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen el deber de ceder obligatoria, gratuitamente y libre de cargas al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento tipo del área de reparto. La Administración no tendrá que contribuir a las cargas de urbanización correspondientes de esos terrenos, que habrán de ser asumidas por los propietarios

UA-46		
Superficie UA-46	2.152,00 m²	
Edificabilidad	0,955 m²/m²	2.055,16 m²
Cesión 10% al Ayuntamiento	205,52 m²	
Aprovechamiento propietarios (90%)	1.849,64 m²	

En el ámbito de la Unidad de Actuación objeto del presente Proyecto de Equidistribución no existen dotaciones públicas preexistentes que deban ser objeto de modificación, traslado o sustitución como consecuencia de la actuación propuesta.

Las dotaciones públicas previstas por el planeamiento vigente se materializan conforme a la ordenación establecida en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente, manteniéndose en los emplazamientos definidos por dicho instrumento de planeamiento y sin afección a sistemas generales ni a dotaciones públicas consolidadas exteriores al ámbito.

En consecuencia, la equidistribución se limita a ordenar y adjudicar las parcelas de resultado y las superficies de cesión obligatoria destinadas a dotaciones públicas, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento y con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, sin que resulte necesaria la reposición ni el mantenimiento específico de dotaciones públicas preexistentes dentro del ámbito de actuación.

1.5.- DATOS IDENTIFICATIVOS DE LOS PROPIETARIOS. TITULARES DE CARGAS Y GRAVÁMENES.

La totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito del presente Proyecto de Equidistribución de la Unidad de Actuación UA-46 pertenece a don José Luis Chouciño Garrido y doña Carmen Blanco Veiga, con carácter ganancial, conforme a los títulos de adquisición y a la documentación registral incorporada al expediente.

La actuación se desarrolla, por tanto, sobre terrenos de una única titularidad ganancial, sin reparto entre patrimonios de distintos propietarios. Las referencias del presente documento al «propietario único» se entenderán realizadas conjuntamente a ambos cónyuges, para su sociedad de gananciales. Esta circunstancia simplifica el proceso de gestión urbanística y la distribución de derechos y deberes derivados del planeamiento aprobado.

Los terrenos incluidos en el ámbito del PERI UA-46 se corresponden con tres parcelas catastrales que se relacionan a continuación, todas ellas de titularidad del citado propietario, y cuya superficie total asciende a 2.152,00 m², distribuida entre los dos ámbitos que conforman la unidad de actuación:

CUADRO DE PARCELAS INICIALES: PROPIETARIOS Y SUPERFICIES						
Ámbito	**Parcela**	**Sup.Parcelas**	**% en el PERI**	**Ref. Catastral**	**Propiedad**	**% en el PERI**
UA-46 vx	Parcela 1	451,00m²	20,96 %	1669303NH4917S0001UO	José Luis Chouciño Garrido y Carmen Blanco Veiga, con carácter ganancial	100 %
UA-46	Parcela 2	1.324,00m²	61,52 %	1568701NH4916N0001IU		
	Parcela 3	377,00m²	17,52 %	1568702NH4916N0001JU		
Total		2.152,00m²	100,00 %			100 %

De acuerdo las certificaciones registrales incorporadas a este expediente (ver anexo 01) , las parcelas incluidas en el ámbito del PERI UA-46 no se encuentran afectadas por cargas o gravámenes que condicionen el proceso de equidistribución, más allá de las afecciones legales propias del planeamiento urbanístico vigente.

En todo caso, el presente Proyecto de Equidistribución se formula sin perjuicio de los derechos de terceros que pudieran resultar de la situación registral de las fincas, los cuales serán respetados en los términos previstos en la legislación urbanística e hipotecaria aplicable.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 246. Titulares e interesados, del reglamento de la ley del suelo 2/2016 se consideran parte en el presente expediente de equidistribución:

> *"1. Se tendrán como parte en los expedientes de equidistribución:*
> *a) Los propietarios de las parcelas o parte de las mismas comprendidas en el polígono y, en su caso, en los sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en el polígono.*
> *b) Los titulares de derechos de aprovechamiento urbanístico en el polígono.*
> *c) Los titulares de derechos reales sobre las parcelas afectas a la equidistribución.*
> *d) Los arrendatarios rústicos y urbanos.*
> *e) Cualesquiera otros interesados que comparezcan y justifiquen en el expediente su derecho o interés legítimo, aunque sea contradictorio con el reconocido en el proyecto."*

En virtud de lo anteriormente expuesto, son parte interesada en la equidistribución:

- El propietario único del ámbito.
- El ayuntamiento de Arteixo, como administración urbanística actuante y como receptor de los terrenos de cesión destinados a dotaciones públicas.

Las superficies de las parcelas son las que resultan del levantamiento topográfico efectuado.

La descripción detallada de las fincas y si tienen cargas o gravámenes, se expresan en el apartado 2.-DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS DE ORIGEN, de esta memoria.

1.6.- CRITERIOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS. VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS Y EFECTUACIÓN DE LAS ADJUDICACIONES.

1.6.1.- CRITERIOS GENERALES DE EQUIDISTRIBUCIÓN.

El presente Proyecto de Equidistribución tiene por objeto la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística establecida por el PERI UA-46, conforme a lo dispuesto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia, y en su Reglamento de desarrollo.

Dado que la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación UA-46 pertenecen a un único propietario, y a él corresponde la totalidad del aprovechamiento urbanístico, salvo el 10% de cesión obligatoria, los criterios de equidistribución se orientan fundamentalmente a materializar la ordenación aprobada, garantizando la correcta localización de las parcelas resultantes, de las cesiones obligatorias y del aprovechamiento urbanístico, sin que resulte necesario establecer compensaciones entre distintos titulares.

1.6.2.- DERECHOS INICIALES DE LOS AFECTADOS.

Los derechos iniciales del propietario se determinan en función de la superficie de las parcelas aportadas al ámbito del PERI, expresadas en metros cuadrados de suelo y en su correspondiente porcentaje de participación sobre la superficie total de la unidad de actuación, conforme a los datos recogidos en el cuadro de parcelas iniciales que se incorpora en el apartado correspondiente de la presente memoria.

A estos efectos, se toman exclusivamente en consideración las superficies efectivamente incluidas dentro del ámbito del PERI UA-46, con independencia de la superficie total de las parcelas catastrales de origen, y sin perjuicio de las afecciones legales derivadas del planeamiento.

1.6.3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS.

La valoración de las superficies adjudicadas se efectúa atendiendo a los criterios urbanísticos establecidos por el PERI UA-46, considerando:

- La clasificación y calificación urbanística de los terrenos resultantes.
- La edificabilidad y uso asignados por el planeamiento.
- La localización de las parcelas resultantes dentro de cada uno de los ámbitos que integran la unidad de actuación.
- La proporción entre superficies lucrativas y superficies destinadas a cesiones obligatorias, tanto de suelo como de aprovechamiento.

Dado el carácter unitario de la propiedad, la valoración tiene un carácter esencialmente técnico y urbanístico, orientado a garantizar la coherencia entre la ordenación aprobada y las parcelas resultantes, sin que resulte necesario acudir a valoraciones económicas individualizadas para la compensación entre distintos propietarios.

1.6.4.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO. MONETIZACIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, el Ayuntamiento tiene derecho a la participación del diez por ciento (10 %) del aprovechamiento tipo del ámbito objeto de la presente equidistribución.

No obstante, atendiendo al carácter de propietario único de la actuación, a la configuración y dimensiones de las parcelas resultantes y a la necesidad de garantizar una ordenación funcional y coherente conforme al Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente, se considera más adecuado que la participación municipal se materialice mediante su monetización, en lugar de mediante la adjudicación de una parcela lucrativa independiente.

Esta solución resulta conforme con la normativa urbanística aplicable, no menoscaba los derechos municipales y permite una ejecución más racional del planeamiento, evitando la generación de parcelas residuales o de difícil encaje urbanístico. La obligación económica derivada de la monetización se identifica en el apartado 1.6.8., separadamente de los gastos de gestión y urbanización.

1.6.5.- CESIONES OBLIGATORIAS Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

La equidistribución incorpora las cesiones obligatorias de suelo destinadas a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos, así como la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico, en los términos previstos por la legislación urbanística y por el PERI UA-46 aprobado definitivamente.

La materialización de dichas cesiones se realiza mediante su localización física dentro del ámbito, conforme a los planos de ordenación del PERI, sin perjuicio de que, en su caso, el aprovechamiento correspondiente a la Administración pueda ser objeto de monetización, de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística aplicable.

1.6.6.- EFECTUACIÓN DE LAS ADJUDICACIONES.

La adjudicación de las parcelas resultantes se realiza a favor del propietario único de la actuación, respetando la ordenación urbanística aprobada y la proporción de derechos derivados de las superficies inicialmente aportadas.

Las parcelas resultantes, sus superficies, usos, edificabilidades y porcentajes de participación se detallan en los cuadros de adjudicación y en los planos de equidistribución que forman parte integrante del presente proyecto, quedando reflejada de forma expresa la correspondencia entre las parcelas iniciales y las parcelas resultantes.

1.6.7.- VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES Y LAS DE ORIGEN.

Los propietarios tendrán el mismo porcentaje de aprovechamiento que de suelo aportado. La gestión se define mediante **el sistema de concierto**, que según el artículo 120 de la ley del suelo de Galicia tiene las siguientes determinaciones generales:

> *"Artículo 120 Características del sistema*
> *1. El sistema de concierto podrá utilizarse cuando todos los terrenos del polígono, salvo los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios del polígono garanticen solidariamente la actuación.*
> *2. En el sistema de concierto asumirá el papel de urbanizador el propietario único o el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación."*

El capítulo V. Reglas generales para la equidistribución, del título IV indica:

> *"Artículo 104. Objeto*
> *1. La equidistribución **tiene por objeto distribuir justamente las cargas y los beneficios de la ordenación urbanística**, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación de acuerdo con el planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda al municipio.*
> *2. Se entenderá por instrumento de equidistribución la **agrupación de fincas** comprendidas en el polígono para su nueva división ajustada al planeamiento, **con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos**. Además, la equidistribución supone la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de su ámbito espacial, el principio de la justa distribución entre los interesados de las cargas y beneficios de la ordenación urbanística.*
> *3. **A la equidistribución se le aplicarán de forma supletoria las normas de la expropiación forzosa**.*
>
> *Artículo 105. Contenido del instrumento de equidistribución*
> *1. El instrumento de equidistribución tendrá en cuenta los siguientes criterios:*
> *a) **El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas.***

b) La valoración de las parcelas aportadas y de las resultantes deberá referirse al momento de inicio del procedimiento de aprobación del instrumento.
c) Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, debiendo satisfacerse su importe al propietario interesado con cargo al proyecto, en concepto de cargas de urbanización.
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.
e) ***Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado del polígono no destinada a un uso dotacional público habrá de ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados, en proporción a sus respectivos derechos en la equidistribución****.*
f) El valor de las parcelas y las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan se calcularán de conformidad con lo establecido en la legislación estatal sobre valoraciones.
g) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén ubicadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.
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.
2. En ningún caso podrán adjudicarse 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.
3. 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."

En el presente caso, la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito pertenece a un único propietario, por lo que no resulta necesario establecer operaciones de reparto entre distintos titulares ni compensaciones económicas por diferencias de adjudicación.

En consecuencia, no procede realizar una valoración diferenciada de las parcelas de origen y de resultado, al no existir intercambio de aprovechamientos ni transmisión de derechos entre propietarios, manteniéndose la equivalencia entre el aprovechamiento inicial y el adjudicado.

La equidistribución se limita, por tanto, a la ordenación y materialización física del aprovechamiento urbanístico previsto por el planeamiento, sin que sea necesaria la determinación de valores económicos a efectos de compensación.

1.6.8.- CRITERIOS PARA LOCALIZAR EL APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO.

Este aprovechamiento se materializa mediante su monetización, conforme a lo indicado en el apartado 1.6.4 del presente documento.

El aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Arteixo, equivalente al 10 % del aprovechamiento tipo del ámbito, se materializa mediante su monetización, conforme a lo indicado en el apartado 1.6.4 del presente documento, en lugar de mediante la adjudicación física de parcela lucrativa independiente.

Inicialmente se realizó una valoración del aprovechamiento municipal, desarrollada en el Anexo IV, que se mantiene debidamente corregido como documentación técnica complementaria. Posteriormente, los servicios técnicos municipales señalaron un valor de repercusión de 99,12 €/m² edificable en el requerimiento incorporado como Anexo V. Se acepta dicho valor municipal, que prevalece sobre el resultado de la valoración inicial a efectos de determinar el equivalente económico del 10 % de cesión municipal. Aplicado a los 205,52 m² edificables correspondientes a dicha cesión, resulta un importe de **VEINTE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON CATORCE CÉNTIMOS (20.371,14 €)**.

1.7.- BREVE DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES, CARGAS Y DERECHOS.

1.7.1.- DESCRIPCIÓN O INDICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN LAS PARCELAS DE ORIGEN, INFORMANDO SI ESTÁN O NO INSCRITAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

En la parcela de origen nº 2 (UA-46) consta la existencia de una edificación destinada a vivienda, en estado ruinoso, junto con cierres perimetrales, conforme a la documentación catastral y registral de la finca. Dicha edificación se encuentra implantada sobre el ámbito de actuación definido por el PERI UA-46.

En la parcela de origen nº 1 (UA-46vx) no existen edificaciones, si bien se identifica la presencia de un cierre parcial de parcela, de carácter auxiliar.

1.7.2.- LA DESCRIPCIÓN O INDICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES QUE SE MANTIENEN CON ESPECIFICACIÓN DE LAS PARCELAS DE RESULTADO EN LAS QUE SE LOCALIZAN.

No se prevé el mantenimiento de la edificación existente en la parcela de origen n.º 2, situada dentro de la parcela de resultado P.3, destinada a sistema local de equipamientos públicos. Aunque el PERI contempla su posible rehabilitación e integración en el equipamiento, se adopta su demolición atendiendo a su actual estado ruinoso y al criterio municipal de no conservarla, con objeto de disponer del suelo para el uso dotacional previsto.

1.7.3.- LAS CARGAS Y DERECHOS INSCRITOS SOBRE LAS PARCELAS DE ORIGEN QUE SON OBJETO DE CANCELACIÓN O TRASLADO A LAS PARCELAS DE RESULTADO.

No constan.

1.7.4.- ESPECIFICACIÓN, EN SU CASO, DE OTRAS CARGAS Y DERECHOS NO INSCRITOS SOBRE LAS PARCELAS DE ORIGEN QUE SEAN OBJETO DE CANCELACIÓN O TRASLADO A LAS PARCELAS DE RESULTADO.

No constan.

1.8.- DETERMINACIÓN DE LA EXISTENCIA DE DERECHOS DE REALOJO Y RETORNO Y PREVISIONES PARA HACERLOS EFECTIVOS.

No constan por lo que en el presente proyecto de equidistribución no hay previsión de ningún derecho de realojo o retorno.

1.9.- INDICACIÓN O ESTIMACIÓN DE LAS PARCELAS, O PARTE DE LAS MISMAS, RESERVADAS PARA SU ENAJENACIÓN CON EL FIN DE SUFRAGAR LOS GASTOS DE LA ACTUACIÓN.

No se prevén.

1.10.- CUALQUIER OTRA CIRCUNSTANCIA QUE CONTRIBUYA A EXPLICAR LOS ACUERDOS QUE SE PROPONEN, ASÍ COMO LAS CIRCUNSTANCIAS Y PECULIARIDADES QUE EN SU CASO CONCURRAN.

No constan.

2.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS DE ORIGEN.

El ámbito del presente Proyecto de Equidistribución se compone de tres parcelas de origen, integradas en la Unidad de Actuación UA-46 conforme a la delimitación establecida por el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente.

Las parcelas descritas suman una superficie total incluida en el ámbito de 2.152,00 m², correspondiente al 100 % de la superficie del PERI UA-46, y pertenecen en su totalidad a un único propietario, circunstancia que simplifica la gestión urbanística y la aplicación de los criterios de equidistribución, sin perjuicio del cumplimiento íntegro de las cesiones y determinaciones establecidas por el planeamiento vigente.

2.1.- PARCELA DE ORIGEN Nº 1 (UA-46VX).

Parcela de forma irregular, situada en el ámbito UA-46vx, con una superficie de 451,00 m², que representa el 20,96 % de la superficie total del PERI.

Se corresponde con la referencia catastral 1669303NH4917S0001UO.

Según la información registral disponible en el momento de redacción, no consta inscrita de forma independiente en el Registro de la Propiedad.

No existen edificaciones en su interior, identificándose únicamente un cierre parcial de carácter auxiliar.

Desde el punto de vista urbanístico, la parcela queda integrada en la ordenación global del PERI UA-46 y participa en el reparto de derechos y cargas conforme a los criterios establecidos en el presente Proyecto de Equidistribución.

2.2.- PARCELA DE ORIGEN Nº 2 (UA-46).

Parcela situada en el ámbito de la UA-46, con una superficie de 1.324,00 m², supone el 61,52 % de la superficie total del PERI.

Se identifica con la referencia catastral 1568701NH4916N0001IU y consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Arteixo, libro 721, folio 158, finca registral nº 24.486, según resulta de la escritura pública incorporada al expediente.

En esta parcela existe una edificación anteriormente destinada a vivienda, descrita registralmente como casa señalada con el número uno del lugar de Da Raña, en estado ruinoso, con una superficie construida aproximada de 60 m², junto con terreno anejo destinado a corral y huerta.

Parte de los terrenos de esta finca se integra en la parcela de resultado P.3, destinada a sistema local de equipamientos públicos, dentro de la cual se localiza la edificación existente. Aunque el PERI contempla su posible rehabilitación e integración en el equipamiento, para la ejecución de la actuación se adopta su demolición, atendiendo a su actual estado ruinoso y al criterio municipal de no conservarla, con objeto de disponer del suelo para el uso dotacional previsto.

2.3.- PARCELA DE ORIGEN Nº 3 (UA-46).

La superficie de esta parcela incluida en el ámbito de actuación es de 377,00 m², que representa el 17,52 % de la superficie total del PERI. La superficie medida de la parcela es de 381,00 m², de los cuales 4,00 m² quedan fuera del ámbito de actuación. Por su parte, la superficie descrita en el título de adquisición es de 410,00 m².

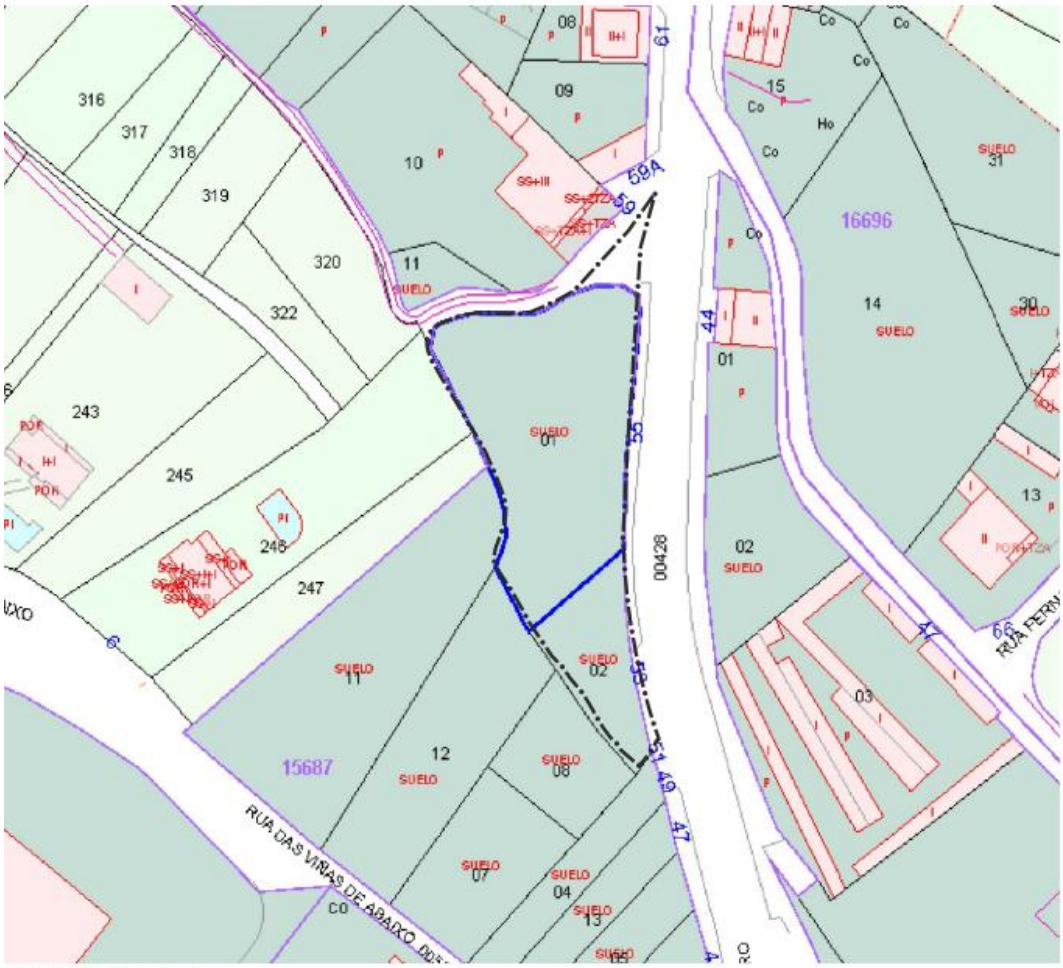
Se corresponde con la referencia catastral 1568702NH4916N0001JU y consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Arteixo, libro 551, folio 203, finca registral nº 37.611, según la documentación registral aportada.

No existen edificaciones en la parte de la parcela incluida dentro del ámbito del PERI.

Las parcelas de origen descritas constituyen la base para la determinación de los derechos urbanísticos y para la adjudicación de las parcelas de resultado, de acuerdo con los criterios de equidistribución establecidos en el presente proyecto y en la normativa urbanística de aplicación.



PLANO CATASTRAL UA-46 vx
FONTE: DIRECCIÓN XERAL DO CATASTRO DE DATA 29/06/2018



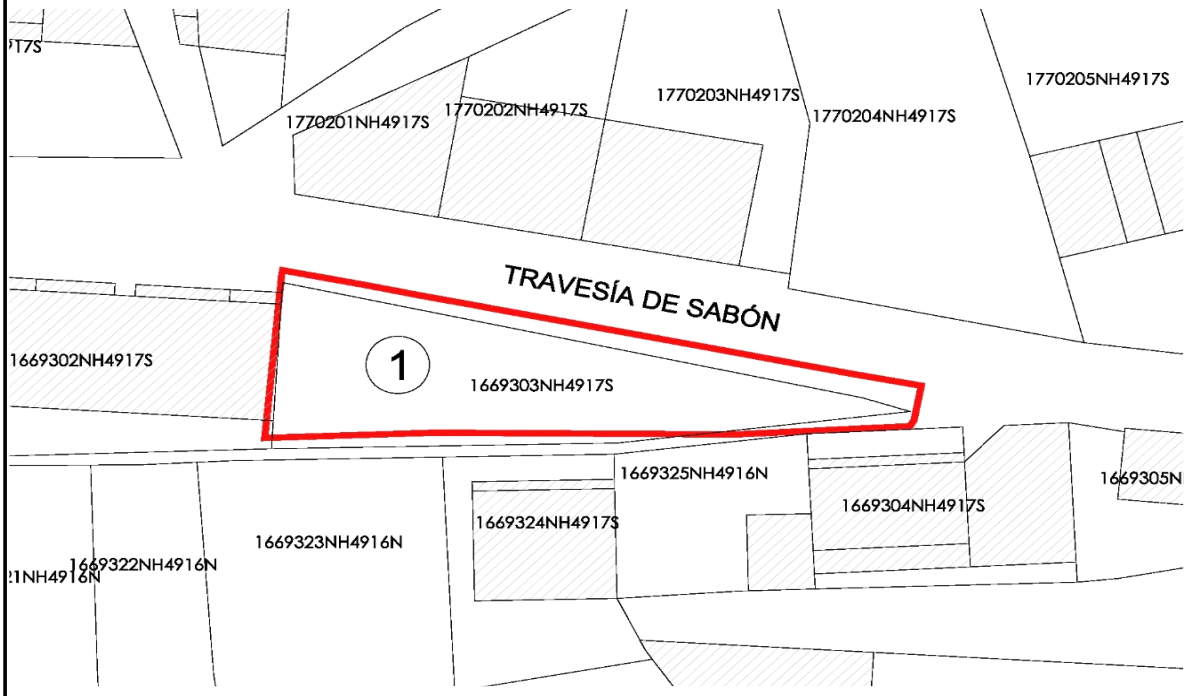
PLANO CATASTRAL UA-46
FONTE: DIRECCIÓN XERAL DO CATASTRO DE DATA 29/06/2018

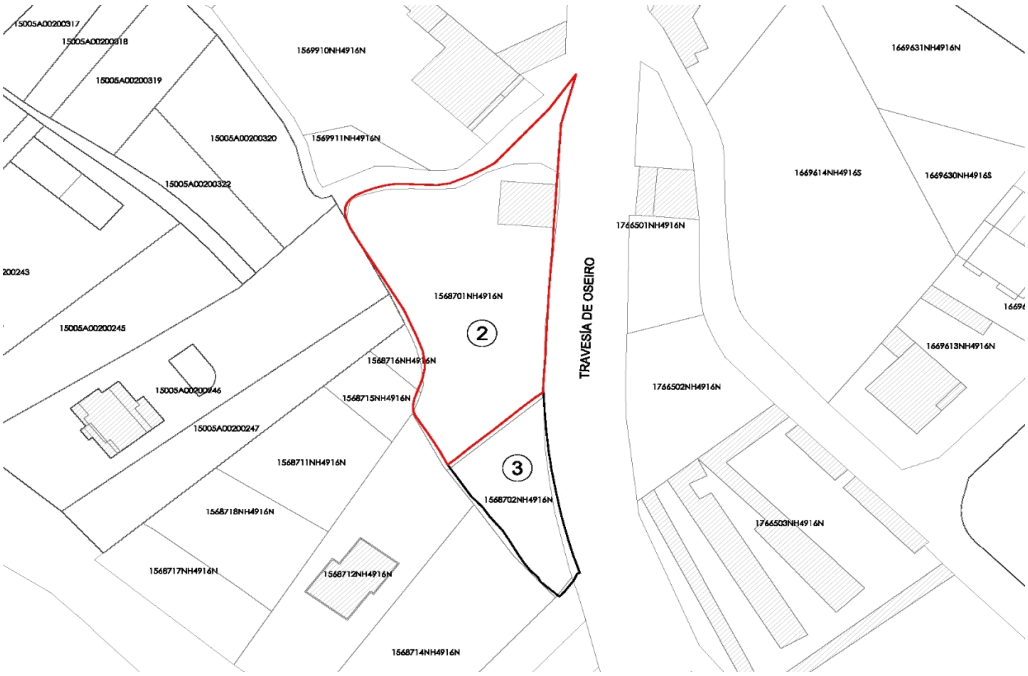
Imagen 10.- Delimitación de la UA-46 sobre plano catastral. Parcelas catastrales del ámbito.

A continuación, se incluye un cuadro resumen en el que constan todas las parcelas, con indicación de su numeración en el proyecto, superficie y propietario, indicando la superficie total, resultado de la suma de las superficies de todas las parcelas.

CUADRO DE PARCELAS INICIALES: PROPIETARIOS Y SUPERFICIES						
Ámbito	**Parcela**	**Sup.Parcelas**	**% en el PERI**	**Ref. Catastral**	**Propiedad**	**% en el PERI**
UA-46 vx	Parcela 1	451,00m²	20,96 %	1669303NH4917S0001UO	José Luis Chouciño Garrido y Carmen Blanco Veiga, con carácter ganancial	100 %
UA-46	Parcela 2	1.324,00m²	61,52 %	1568701NH4916N0001IU		
	Parcela 3	377,00m²	17,52 %	1568702NH4916N0001JU		
Total		2.152,00m²	100,00 %			100 %

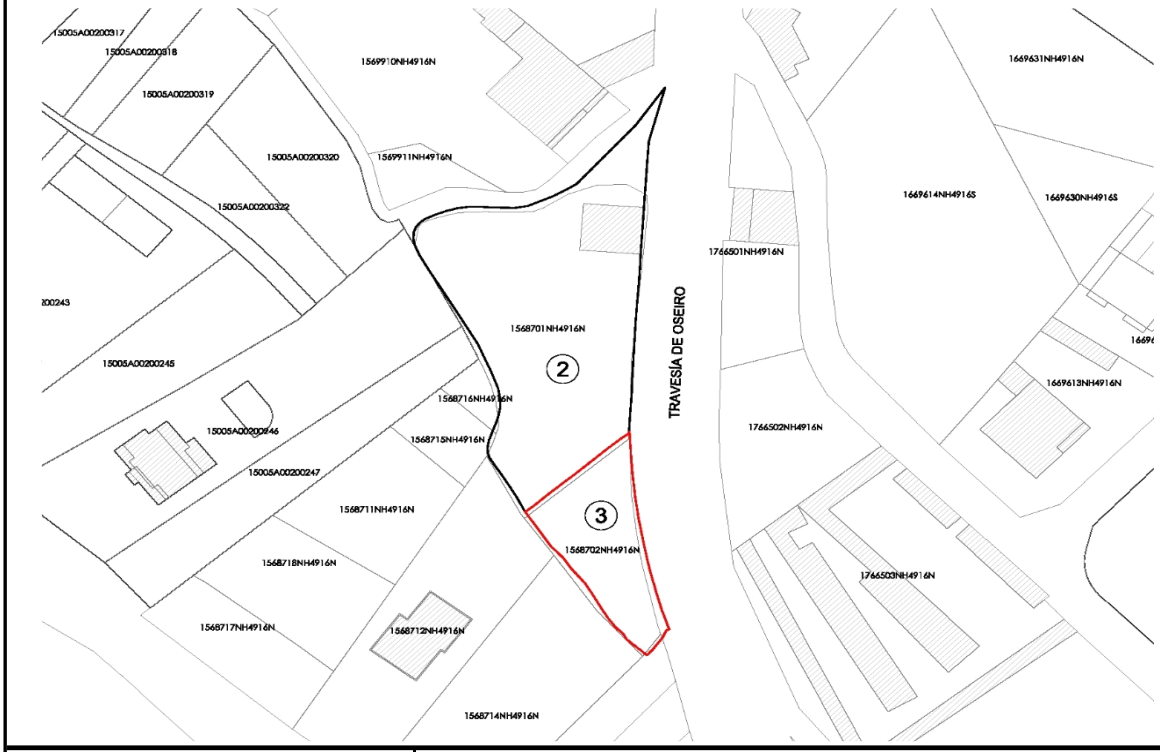
A continuación, se incluye, en fichas individualizadas, cada una de las parcelas de origen:

FICHA O.01	PARCELA DE ORIGEN Nº1
PROPIETARIO	JOSÉ LUIS CHOUCIÑO GARRIDO Y CARMEN BLANCO VEIGA, CON CARÁCTER GANANCIAL
SUPERFICIE SEGÚN MEDICIÓN	451,00 M²
DESCRIPCIÓN (SEGÚN ESCRITURAS)	ANTES RÚSTICA, HOY URBANA. LABRADÍO, HOY TERRENO A INCULTO, LLAMADO "HUERTA", EN AGRO DO CAMPANARIO, HOY TRAVESÍA DE SABÓN, NÚMERO 11, EN LA PARROQUIA DE SAN TIRSO DE OSEIRO, MUNICIPIO DE ARTEIXO, DE CABIDA CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS.
LINDES (SEGÚN ESCRITURAS)	NORTE: CARRETERA A LA PLAYA DE SABÓN. SUR: DE MANUEL REY Y OTRO DE ESTA PROCEDENCIA. ESTE: DE MANUEL REY. OESTE: JOSÉ MOSQUERA DÍAZ
PLANO DE SITUACIÓN	
CONSTRUCCIONES	0,00 M²
INSCRIPCIÓN REGISTRAL	NO CONSTA
REFERENCIA CATASTRAL	1669303NH4917S0001UO
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	ESCRITURA DE COMPRAVENTA OTORGADA POR LOS ANTERIORES TITULARES A FAVOR DE DON JOSÉ LUIS CHOUCIÑO GARRIDO. NÚMERO DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO. A CORUÑA, A DIEZ DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO, ANTE EL NOTARIO DON VÍCTOR-JOSÉ PEÓN RAMA.
CARGAS Y GRAVÁMENES	LIBRE DE CARGAS Y ARRENDATARIOS (SEGÚN TÍTULO DE ADQUISICIÓN)
ESTADO POSESORIO	POSESIÓN PLENA

FICHA O.02	PARCELA DE ORIGEN Nº2
PROPIETARIO	JOSÉ LUIS CHOUCIÑO GARRIDO Y CARMEN BLANCO VEIGA, CON CARÁCTER GANANCIAL
SUPERFICIE SEGÚN MEDICIÓN	1.324,00 M²
DESCRIPCIÓN (SEGÚN ESCRITURAS)	CASA SEÑALADA CON EL NÚMERO UNO DEL LUGAR DA RAÑA, EN ESTADO RUINOSO, QUE CONSTA DE PLANTA BAJA Y TIENE LA SUPERFICIE CUBIERTA DE SESENTA METROS CUADRADOS, Y TIENE UNIDO POR SU ESPALDA, DERECHA E IZQUIERDA, UN TERRENO DESTINADO A CORRAL Y HUERTA, DENOMINADO “DOS COMAROS”, QUE CON LA CASA FORMA UN CONJUNTO DE MIL DOSCIENTOS VEINTIÚN METROS CUADRADOS.
LINDES (SEGÚN ESCRITURAS)	NORTE O DERECHA ENTRANDO, CON CAMINO DE CARRO AL ESTE O FRENTE, LA CARRETERA DE LA CORUÑA A FINISTERRE SUR O IZQUIERDA, FINCA DE LEONOR NÚÑEZ PAN OESTE O ESPALDA, FINCAS DE ELISEO FUENTES NAYA, MANUEL VÁZQUEZ CASTRO, MANUEL SOUTO SÁNCHEZ Y HEREDEROS DE PILAR PAN, CAMINO DE CARRO EN MEDIO.
PLANO DE SITUACIÓN	
CONSTRUCCIONES	VIVIENDA EXISTENTE DESTINADA A USO RESIDENCIAL, CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL, JUNTO CON CIERRES Y ELEMENTOS AUXILIARES.
INSCRIPCIÓN REGISTRAL	REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ARTEIXO. FINCA REGISTRAL Nº 24.486. LIBRO 721, FOLIO 158.
REFERENCIA CATASTRAL	1568701NH4916N0001IU
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	ESCRITURA DE COMPRAVENTA OTORGADA POR LOS ANTERIORES TITULARES A FAVOR DE DON JOSÉ LUIS CHOUCIÑO GARRIDO. NÚMERO SEISCIENTOS VEINTE. ARTEIXO, A CUATRO DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL CATORCE, ANTE EL NOTARIO DE ARTEIXO DON LUIS MANUEL GÓMEZ VARELA.
CARGAS Y GRAVÁMENES	LIBRE DE CARGAS Y ARRENDATARIOS (SEGÚN TÍTULO DE ADQUISICIÓN)
ESTADO POSESORIO	POSESIÓN PLENA

FICHA O.03	PARCELA DE ORIGEN Nº3
PROPIETARIO	JOSÉ LUIS CHOUCIÑO GARRIDO Y CARMEN BLANCO VEIGA, CON CARÁCTER GANANCIAL
SUPERFICIE SEGÚN MEDICIÓN	381,00 M² (377,00 M² INCLUIDOS EN EL ÁMBITO)
DESCRIPCIÓN (SEGÚN ESCRITURAS)	LABRADÍO DENOMINADO “COMAROS DE ARRIBA”, DE CUATRO ÁREAS Y DIEZ CENTIÁREAS EQUIVALENTES A VEINTIDÓS CUARTILLOS Y UN DÉCIMO DE OTRO
LINDES (SEGÚN ESCRITURAS)	NORTE, CON FINCA DE MANUEL LEMA; SUR, CON TERRENO MÁS BAJO DE FRANCISCO MIGUES; ESTE, CON LA CARRETERA DE LA CORUÑA A LOS BAÑOS DE ARTEIXO; Y OESTE, DE LOS HEREDEROS DE PILAR PAN, MÁS BAJO

PLANO DE SITUACIÓN



CONSTRUCCIONES	0,00 M²
INSCRIPCIÓN REGISTRAL	REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ARTEIXO. FINCA REGISTRAL Nº 37.611. LIBRO 551, FOLIO 203.
REFERENCIA CATASTRAL	1568702NH4916N0001JU
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	ESCRITURA DE COMPRAVENTA OTORGADA POR LOS ANTERIORES TITULARES A FAVOR DE DON JOSÉ LUIS CHOUCIÑO GARRIDO. NÚMERO SEISCIENTOS VEINTE. ARTEIXO, A CUATRO DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL CATORCE, ANTE EL NOTARIO DE ARTEIXO DON LUIS MANUEL GÓMEZ VARELA.
CARGAS Y GRAVÁMENES	LIBRE DE CARGAS Y ARRENDATARIOS (SEGÚN TÍTULO DE ADQUISICIÓN)
ESTADO POSESORIO	POSESIÓN PLENA

3.- VALORACIÓN DE DERECHOS, EDIFICACIONES, PLANTACIONES, OBRAS E INSTALACIONES EXISTENTES.

La presente actuación de equidistribución se desarrolla sobre un ámbito de propiedad única, circunstancia que determina que no resulte necesaria la realización de una valoración económica de los derechos, edificaciones, plantaciones, obras o instalaciones existentes a efectos compensatorios, al no existir reparto de beneficios y cargas entre distintos titulares.

La finalidad del presente proyecto es exclusivamente materializar la ordenación urbanística establecida por el Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Actuación UA-46, determinando las parcelas resultantes, las cesiones obligatorias y la localización del aprovechamiento urbanístico, sin que ello requiera la fijación de valores económicos individualizados.

3.1.- DERECHOS DE PROPIEDAD.

Los derechos de propiedad se determinan en función de las superficies de las parcelas de origen incluidas en el ámbito del PERI, tal y como se recogen en las fichas de parcelas de origen y en los cuadros de superficies incorporados a la presente memoria.

Al tratarse de un único propietario, dichos derechos se trasladan íntegramente al conjunto de parcelas resultantes, sin necesidad de efectuar valoraciones económicas ni compensaciones.

3.2.- EDIFICACIONES EXISTENTES.

En la parcela de origen n.º 2 existe una edificación anteriormente destinada a vivienda, con una superficie construida aproximada de 60 m², que se encuentra actualmente en estado ruinoso. La edificación se localiza dentro de la parcela de resultado P.3, destinada a sistema local de equipamientos públicos.

El PERI contempla su posible rehabilitación e integración en el equipamiento. No obstante, conforme a lo indicado en el apartado 2.2, se adopta su demolición atendiendo a su estado actual y al criterio municipal de no conservarla, para disponer del suelo destinado al uso dotacional previsto.

En consecuencia, la edificación queda afectada por su demolición como actuación previa o simultánea a la ejecución de la urbanización, sin que proceda su valoración económica a efectos de equidistribución, al no generar derechos urbanísticos trasladables ni indemnizables en este ámbito.

3.3.- PLANTACIONES, OBRAS E INSTALACIONES.

No existen en el ámbito de la actuación plantaciones, obras o instalaciones de carácter permanente o con valor económico autónomo que deban ser objeto de valoración específica.

Los cierres existentes tienen carácter auxiliar y quedan integrados en el proceso de ejecución del planeamiento, sin generar derechos indemnizables.

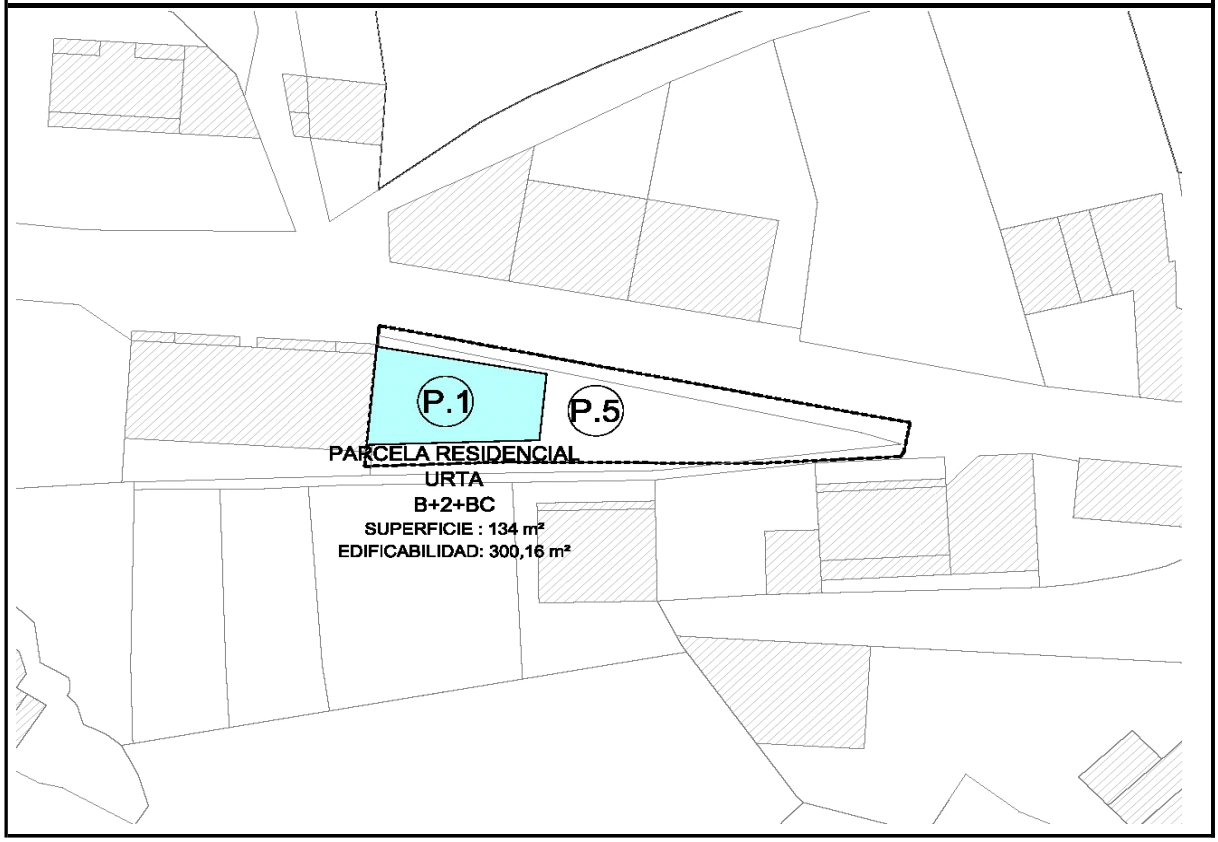
3.4.- CONCLUSIÓN.

Por todo lo anterior, no procede la realización de valoraciones económicas de derechos, edificaciones, plantaciones, obras o instalaciones existentes, al no resultar necesarias para la formulación del presente proyecto de equidistribución, que se limita a desarrollar y ejecutar la ordenación urbanística aprobada en un ámbito de propiedad única.

4.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS DE RESULTADO DE CARÁCTER PATRIMONIAL.

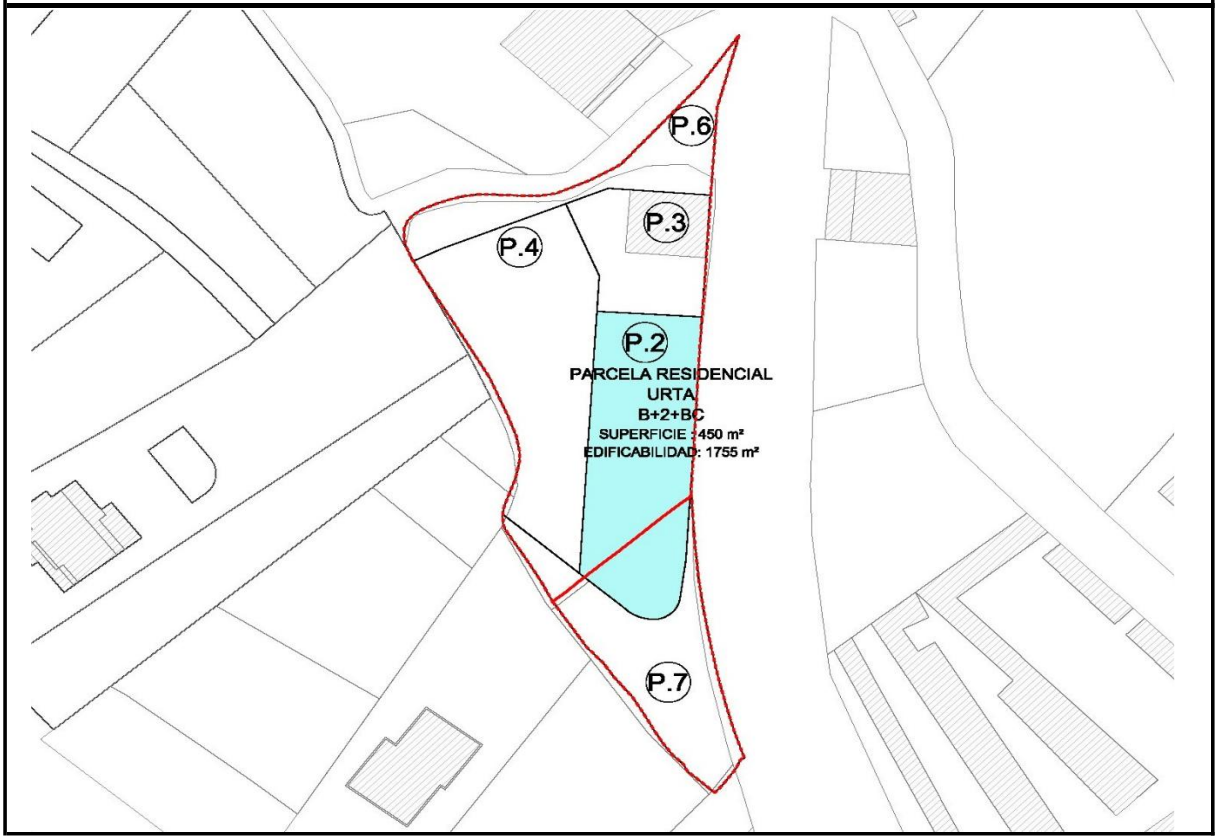
La relación de las fincas resultantes, que integran la unidad de actuación y la edificabilidad correspondiente a cada una, son las que se indican a continuación:

FICHA P.1	PARCELA DE RESULTADO P.1	
ADJUDICATARIO	JOSÉ LUIS CHOUCIÑO GARRIDO Y CARMEN BLANCO VEIGA, CON CARÁCTER GANANCIAL	100,00 %
SUPERFICIE	**134,00 M²**	
DESCRIPCIÓN	PARCELA PARA USO EDIFICACIÓN CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE CIENTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS. LINDA NORTE, ESTE Y SUR CON PARCELA P.5 DE SISTEMA LOCAL VIARIO. LINDA OESTE CON PARCELA CATASTRAL 1669302NH4917S (C.P. TRAVESÍA DE SABÓN 13).	
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	POR SUBROGACIÓN DE LAS PARCELAS ORIGINARIAS	
USOS	USO PRINCIPAL: RESIDENCIAL DE VIVIENDA 1ª CATEGORÍA TIPO A (UNIFAMILIAR AISLADA, ADOSADA O ENTRE MEDIANERAS) Y 2ª CATEGORÍA (PLURIFAMILIAR: CONSTITUIDA POR EDIFICIOS COLECTIVOS DE VIVIENDAS EN PISOS).	
EDIFICABILIDAD	**300,16 M²**	
CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	64.136,17 €	14,605 %
CARGAS Y GRAVÁMENES	ESTA PARCELA QUEDA AFECTADA POR LA CANTIDAD DE 64.136,17 €, CORRESPONDIENTE AL 14,605% DE LA CUOTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.	
PLANO		



FICHA P.2	PARCELA DE RESULTADO P.2	
ADJUDICATARIO	JOSÉ LUIS CHOUCIÑO GARRIDO Y CARMEN BLANCO VEIGA, CON CARÁCTER GANANCIAL	100,00 %
SUPERFICIE	**450,00 M²**	
DESCRIPCIÓN	PARCELA PARA USO EDIFICACIÓN CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE CUATROCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS. LINDA NORTE CON PARCELA P.3 DE SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS, ESTE CON TRAVESÍA DE OSEIRO, SUR CON PARCELA P.7 DE SISTEMA LOCAL VIARIO Y OESTE CON PARCELA P.4 DE SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	POR SUBROGACIÓN DE LAS PARCELAS ORIGINARIAS	
USOS	USO PRINCIPAL: RESIDENCIAL DE VIVIENDA 2ª CATEGORÍA (PLURIFAMILIAR: CONSTITUIDA POR EDIFICIOS COLECTIVOS DE VIVIENDAS EN PISOS).	
EDIFICABILIDAD	**1.755,00 M²**	
CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	375.002,27 €	85,395 %
CARGAS Y GRAVÁMENES	ESTA PARCELA QUEDA AFECTADA POR LA CANTIDAD DE 375.002,27 €, CORRESPONDIENTE AL 85,395% DE LA CUOTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.	

PLANO



5.- CORRESPONDENCIA.

De conformidad con la legislación urbanística vigente, el presente Proyecto de Equidistribución establece la correspondencia entre las parcelas de origen y las parcelas de resultado en función de los derechos urbanísticos de su titular.

Al tratarse de una actuación de propietario único, la correspondencia se produce de forma directa entre las parcelas aportadas y las parcelas de resultado de carácter patrimonial.

La participación municipal del diez por ciento (10 %) del aprovechamiento tipo se materializa mediante su monetización, conforme a lo justificado en el apartado 1.6.4, por lo que no se adjudica aprovechamiento en forma de parcela al Ayuntamiento.

En consecuencia, el propietario único recibe la totalidad del aprovechamiento urbanístico materializable en el ámbito, equivalente al 100 % del aprovechamiento lucrativo.

La correspondencia se refleja en el cuadro siguiente y en el plano de superposición del presente proyecto, no existiendo excesos ni defectos de adjudicación.

UA-46. CORRESPONDENCIA SUPERFICIES APORTADAS Y PARCELAS DE RESULTADO ADJUDICADAS			
TITULARIDAD	**% PARTICIPACIÓN EN TOTAL DE PARCELAS APORTADAS**	**PARCELA ADJUDICADA Y COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN**	**EDIFICABILIDAD ADJUDICADA**
JOSÉ LUIS CHOUCIÑO GARRIDO Y CARMEN BLANCO VEIGA, CON CARÁCTER GANANCIAL	100,00%	Parcelas de resultado según plano de equidistribución – 100,00%	2.055,16 m² – 100,00%
AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	0,00%	— (monetización del 10 % del aprovechamiento)	—
TOTAL	**100,00%**	**100,00%**	**2.055,16 m² – 100,00%**

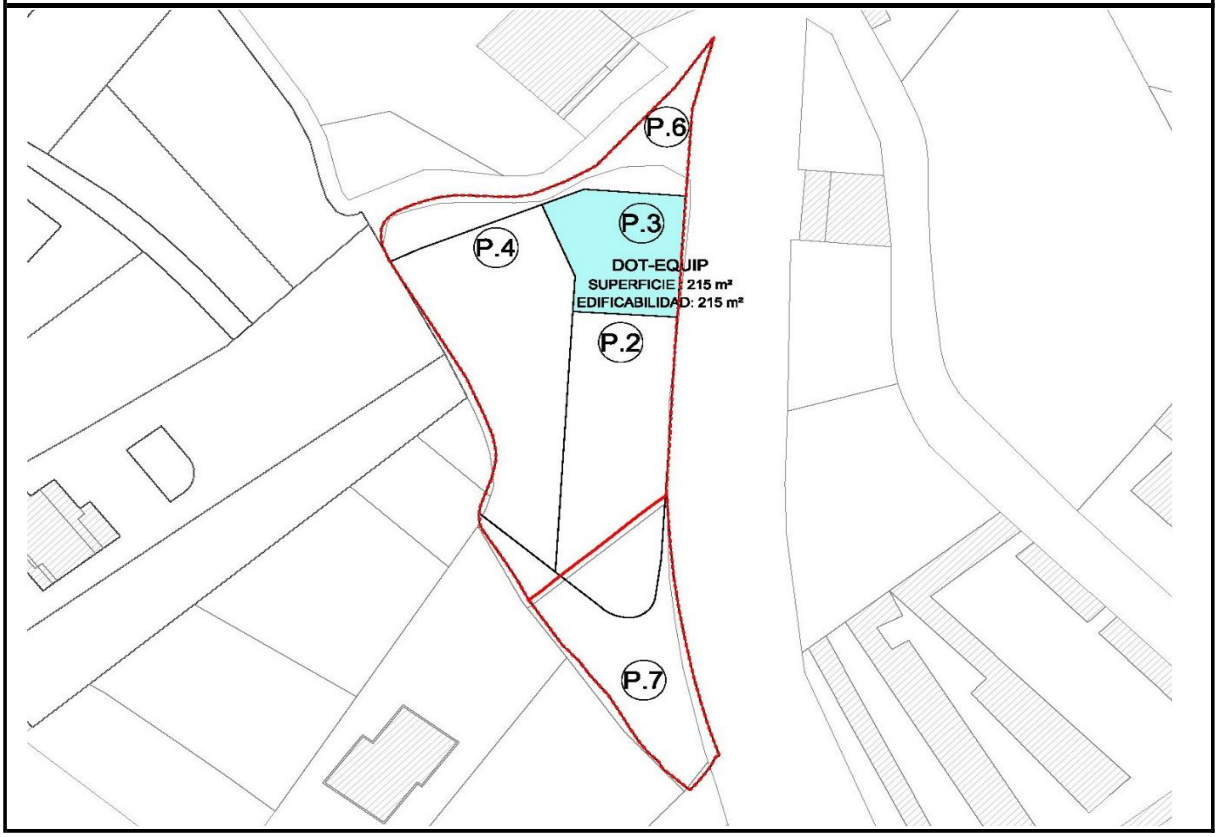
Del cuadro anterior se desprende que el propietario único recibe la totalidad del aprovechamiento urbanístico materializable en el ámbito, equivalente al cien por cien (100 %) del aprovechamiento lucrativo, no existiendo excesos ni defectos de adjudicación.

La correspondencia gráfica entre parcelas de origen y parcelas de resultado queda reflejada en el plano de superposición que forma parte de la documentación del presente Proyecto de Equidistribución.

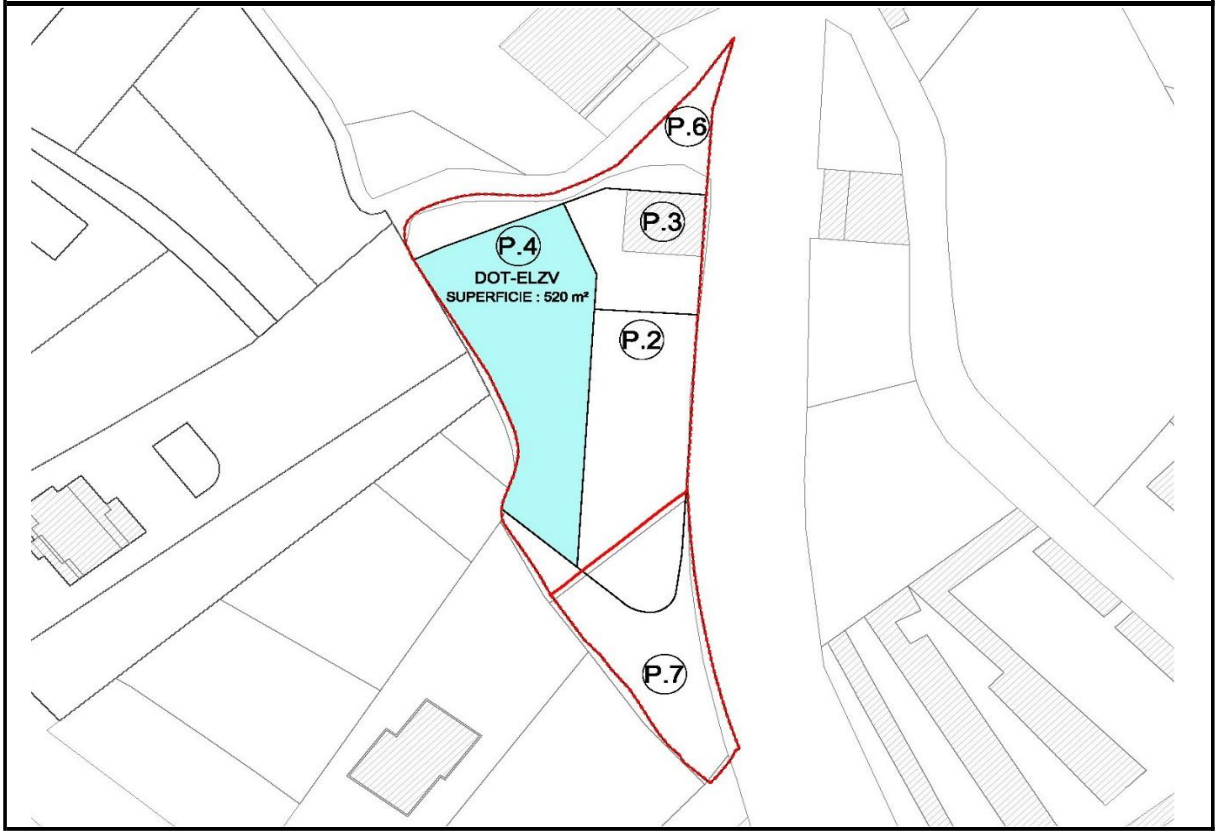
6.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS DE CESIÓN OBLIGATORIA.

A continuación, se describen, con ficha individualizada, las parcelas dotacionales públicas de cesión al ayuntamiento como consecuencia de la ejecución del planeamiento. Estas parcelas tienen la condición de bienes de uso y dominio público libres de cargas y gravámenes, no existiendo, en este caso, parcelas que deban ser reconocidas a otras administraciones.

FICHA P.3	PARCELA DE RESULTADO P.3	
ADJUDICATARIO	AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	100,00 %
SUPERFICIE	**215,00 M²**	
DESCRIPCIÓN	PARCELA PARA USO EQUIPAMIENTOS CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE DOSCIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS. LINDA NORTE CON PARCELA P.6 DE SISTEMA LOCAL VIARIO, ESTE CON TRAVESÍA DE OSEIRO, SUR CON PARCELA P.2 DE USO RESIDENCIAL Y OESTE CON PARCELA P.4 DE SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	ADJUDICACIÓN AL AYUNTAMIENTO POR CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA, LIBRE DE CARGAS	
USOS	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	
EDIFICABILIDAD	**215,00 M²**	
CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	0	
CARGAS Y GRAVÁMENES	0	
PLANO		

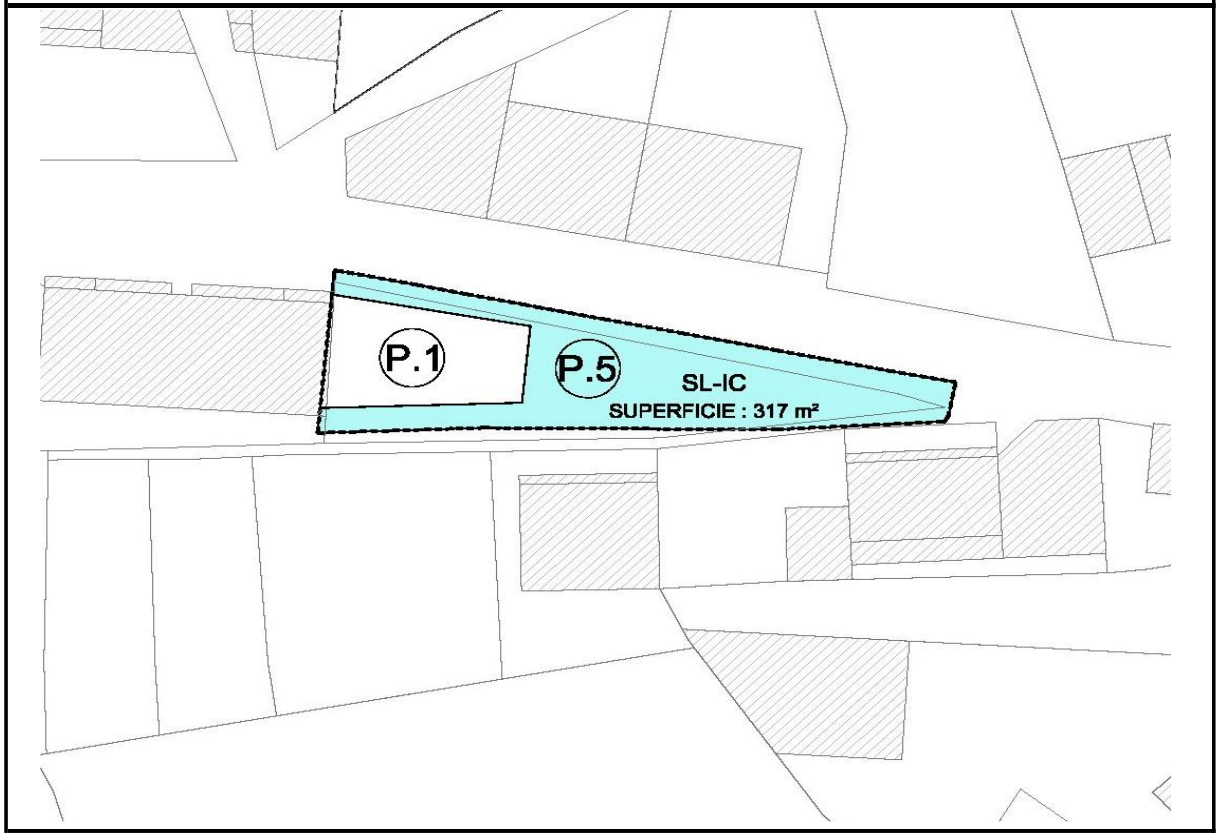


FICHA P.4	PARCELA DE RESULTADO P.4	
ADJUDICATARIO	AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	100,00 %
SUPERFICIE	**520,00 M²**	
DESCRIPCIÓN	PARCELA PARA USO ESPACIO LIBRE/ZONA VERDE CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE QUINIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS. LINDA NORTE CON PARCELA P.6 DE SISTEMA LOCAL VIARIO; ESTE CON PARCELAS P.3 DE EQUIPAMIENTOS Y P.2 RESIDENCIAL; SUR CON PARCELA P.7 DE SISTEMA LOCAL VIARIO; Y OESTE CON PARCELAS CATASTRALES 15005A00200246, 15005A00200247, 1568716NH4916N Y 1568715NH4916N.	
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	ADJUDICACIÓN AL AYUNTAMIENTO POR CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA, LIBRE DE CARGAS	
USOS	SISTEMA LOCAL DE ESPACIO LIBRE/ZONA VERDE	
EDIFICABILIDAD	**0,00 M²**	
CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	0	
CARGAS Y GRAVÁMENES	0	
PLANO		



FICHA P.5	PARCELA DE RESULTADO P.5	
ADJUDICATARIO	AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	100,00 %
SUPERFICIE	**317,00 M²**	
DESCRIPCIÓN	PARCELA DE SISTEMA LOCAL VIARIO, CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE TRESCIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS. LINDA NORTE Y ESTE CON TRAVESÍA DE SABÓN; SUR CON VIAL PÚBLICO MUNICIPAL; OESTE CON PARCELA P.1 RESIDENCIAL Y PARCELA CATASTRAL 1669302NH4917S (C.P. TRAVESÍA DE SABÓN 13).	
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	ADJUDICACIÓN AL AYUNTAMIENTO POR CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA, LIBRE DE CARGAS	
USOS	SISTEMA LOCAL VIARIO	
EDIFICABILIDAD	**0,00 M²**	
CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	0	
CARGAS Y GRAVÁMENES	0	

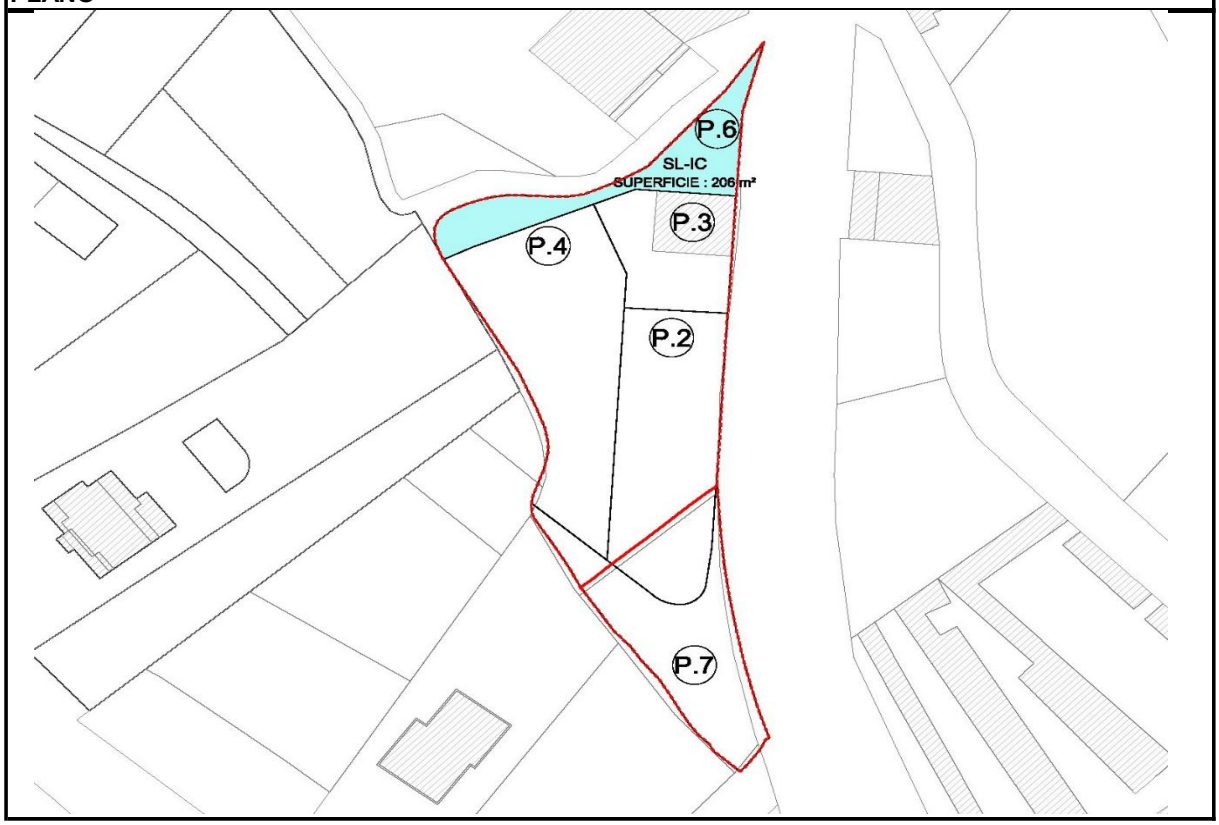
PLANO



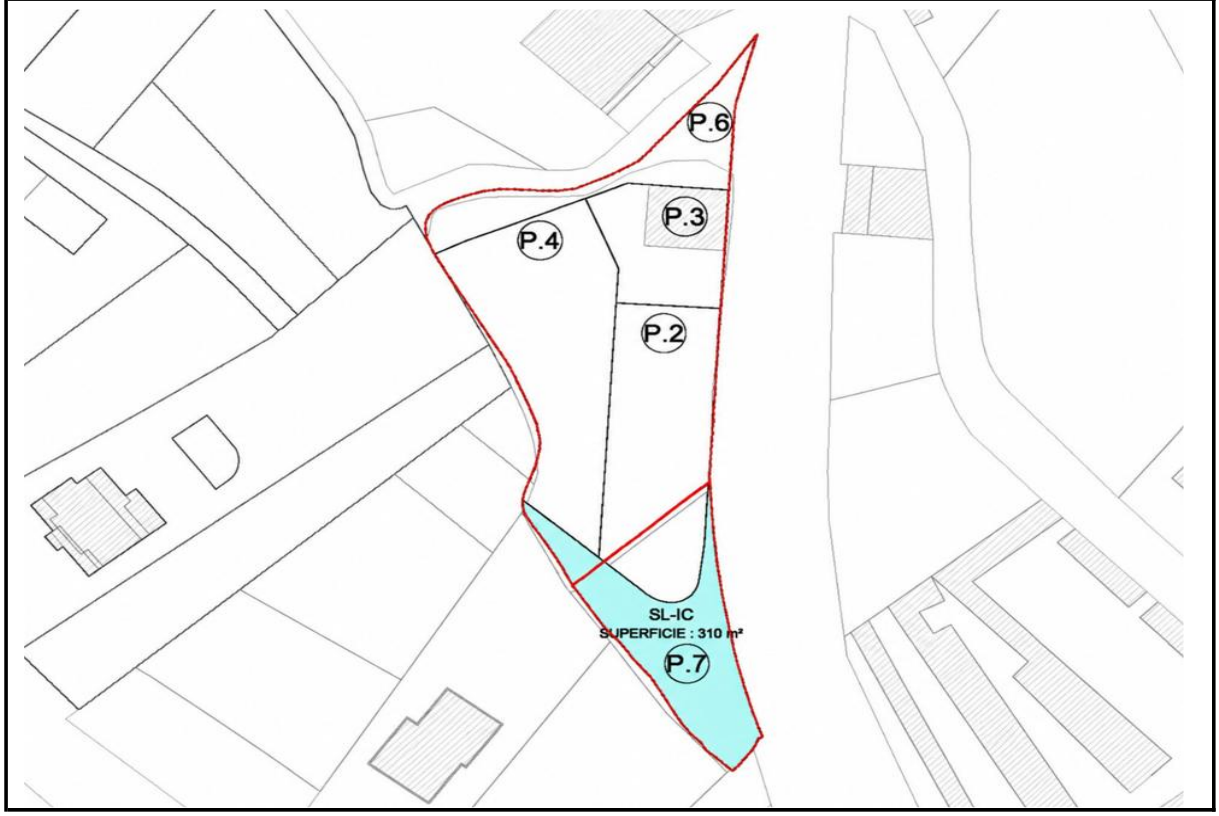
Lema Arquitectura

FICHA P.6	PARCELA DE RESULTADO P.6	
ADJUDICATARIO	AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	100,00 %
SUPERFICIE	**206,00 M²**	
DESCRIPCIÓN	PARCELA DE SISTEMA LOCAL VIARIO, CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE DOSCIENTOS SEIS METROS CUADRADOS. LINDA NORTE Y ESTE CON TRAVESÍA DE OSEIRO, OESTE CON PARCELA CATASTRAL 15005A00200246, Y SUR CON PARCELA P.3 DE EQUIPAMIENTO Y P.4 DE ESPACIO LIBRE/ZONA VERDE.	
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	ADJUDICACIÓN AL AYUNTAMIENTO POR CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA, LIBRE DE CARGAS	
USOS	SISTEMA LOCAL VIARIO	
EDIFICABILIDAD	**0,00 M²**	
CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	0	
CARGAS Y GRAVÁMENES	0	

PLANO



FICHA P.7	PARCELA DE RESULTADO P.7	
ADJUDICATARIO	AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO	100,00 %
SUPERFICIE	**310,00 M²**	
DESCRIPCIÓN	PARCELA DE SISTEMA LOCAL VIARIO, CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE TRESCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS. LINDA NORTE CON PARCELA P.2 DE USO RESIDENCIAL Y P.4 DE ESPACIO LIBRE/ZONA VERDE; ESTE CON TRAVESÍA DE OSEIRO; OESTE CON PARCELAS CATASTRALES 1568715NH4916N, 1568712NH4916N Y 1568714NH4916N; Y SUR CON PARCELA CATASTRAL 1568704NH4916N.	
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	ADJUDICACIÓN AL AYUNTAMIENTO POR CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA, LIBRE DE CARGAS	
USOS	SISTEMA LOCAL VIARIO	
EDIFICABILIDAD	**0,00 M²**	
CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	0	
CARGAS Y GRAVÁMENES	0	
PLANO		



6.1.- CUADRO RESUMEN DE LAS PARCELAS DOTACIONALES.

El presente Proyecto de Equidistribución incorpora las parcelas dotacionales públicas de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Arteixo, en cumplimiento de las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de la Unidad de Actuación UA-46 y de la legislación urbanística vigente.

Dichas parcelas tienen la condición de bienes de dominio público, libres de cargas y gravámenes, y se corresponden con sistemas locales destinados a equipamientos, espacios libres y red viaria, cuya obtención y localización se resuelve íntegramente dentro del ámbito de la actuación.

A continuación, se recoge el cuadro resumen de las parcelas dotacionales resultantes:

UA-46. PARCELAS DE RESULTADO DOTACIONALES				
PARCELA	USO	TITULARIDAD	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)
P.3	Sistema local de equipamientos	Ayto de Arteixo	215,00	215,00
P.4	Sistema local de espacios libres / zona verde	Ayto de Arteixo	520,00	0,00
P.5	Sistema local viario	Ayto de Arteixo	317,00	0,00
P.6	Sistema local viario	Ayto de Arteixo	206,00	0,00
P.7	Sistema local viario	Ayto de Arteixo	310,00	0,00
TOTAL			1.568,00	215,00

Las superficies indicadas se corresponden con las resultantes de la ordenación establecida en el PERI UA-46 y se consideran adecuadas para dar cumplimiento a los estándares urbanísticos exigidos en materia de dotaciones públicas.

Estas parcelas quedan afectas a su destino público desde la aprobación definitiva del presente Proyecto de Equidistribución, sin perjuicio de su posterior formalización registral.

La superficie total de cesión dotacional asciende a 1.568,00 m², lo que representa el 72,86 % de la superficie total del ámbito (2.152,00 m²), superando holgadamente los mínimos establecidos por la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia y su Reglamento de desarrollo, garantizando una adecuada dotación de sistemas locales en el ámbito de actuación.

7.- GASTOS DE LA ACTUACIÓN.

7.1.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE GESTIÓN.

La totalidad de los gastos de gestión serán sufragados por el propietario único en su condición de promotor del sistema de concierto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 120 de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia. Su estimación se recoge en el cuadro siguiente:

UA-46 - GASTOS DE GESTIÓN	
HONORARIOS PROFESIONALES	
INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO - GESTIÓN JURÍDICA Y TÉCNICA	45.000,00 €
DIRECCIÓN TÉCNICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	15.000,00 €
TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	3.000,00 €
ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRALES	7.000,00 €
CONSTITUCIÓN Y GESTIÓN DE LAS ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS	-
TOTAL GASTOS DE GESTIÓN	70.000,00 €

Los gastos de gestión incluyen la totalidad de los honorarios profesionales devengados por la redacción del Plan Especial de Reforma Interior, del Proyecto de Equidistribución y del Proyecto de Urbanización, los honorarios de dirección técnica de las obras de urbanización, los gastos derivados de la tramitación administrativa del expediente ante el Ayuntamiento de Arteixo, y las actuaciones notariales y registrales necesarias para la inscripción del proyecto de equidistribución y la formalización de las cesiones obligatorias. Al tratarse de una actuación en sistema de concierto con propietario único, no procede la constitución de entidad urbanística colaboradora alguna.

7.2.- GASTOS DE URBANIZACIÓN.

A continuación, se resume el coste del proyecto de urbanización de acuerdo con el presupuesto del proyecto de urbanización “PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-46 DE LAS NN.SS. DE ARTEIXO” de fecha noviembre de 2024 (coste de la ejecución material de las obras de urbanización, infraestructuras y servicios previstas en el planeamiento y en el proyecto de urbanización, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación y mantenimiento de las redes de suministros con cargo a las entidades, titulares o concesionarias, que prestaran sus servicios, excepto en la parte en la que deban contribuir los propietarios).

UA-46 - RESUMEN DE PRESUPUESTO DEL PROYECTO URBANIZACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION. ARTEIXO		
CAPÍTULO		**IMPORTE**
1	EXPLANACION	39.352,91 €
2	OBRAS DE FABRICA	1.081,53 €
3	SERVICIOS	138.636,14 €
4	FIRMES Y PAVIMENTOS	39.005,33 €
5	SEÑALIZACION Y BALIZAMIENTO	6.864,09 €
6	RESTAURACION AMBIENTAL	7.592,95 €
7	MOBILIARIO URBANO	2.432,30 €
8	VARIOS	18.774,08 €
9	ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	2.624,61 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		**256.363,94 €**
	13% Gastos generales	33.327,31 €
	6% Beneficio industrial	15.381,84 €
	SUMA	**305.073,09 €**
	21% IVA	64.065,35 €
PRESUPUESTO TOTAL (IVA INCLUIDO)		**369.138,44 €**

7.3.- INDEMNIZACIONES.

La presente actuación de equidistribución se desarrolla en un ámbito de propietario único, circunstancia que determina que no resulte necesaria la realización de valoraciones económicas a efectos compensatorios entre distintos titulares, al no existir reparto de beneficios y cargas entre propietarios diferentes.

En consecuencia, y de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 105 de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia, no procede la fijación de indemnizaciones por edificaciones, plantaciones, obras o instalaciones existentes en las parcelas de origen, al no generarse derechos urbanísticos trasladables ni compensaciones económicas entre propietarios distintos en el presente expediente.

No obstante, a efectos de completitud del presente documento, se hace constar lo siguiente:

— La edificación existente en la parcela de origen n.º 2, situada dentro de la parcela de resultado P.3, se demolerá por las razones expuestas en el apartado 2.2. El coste de demolición, retirada de materiales y gestión de residuos deberá quedar recogido en el presupuesto de urbanización y diferenciado de cualquier indemnización que pudiera corresponder por la construcción existente.

— No existen en el ámbito plantaciones, obras o instalaciones de carácter permanente o con valor económico autónomo que deban ser objeto de valoración específica. Los cierres perimetrales existentes tienen carácter auxiliar y quedan integrados en el proceso de ejecución del planeamiento.

— No constan arrendatarios rústicos ni urbanos, ni derechos de realojo o retorno, ni servidumbres incompatibles con el planeamiento que deban ser objeto de cancelación o indemnización.

En virtud de todo lo anterior, el importe consignado en el cuadro resumen del apartado 7.4 por el concepto de indemnizaciones es de **0,00 €**.

7.4.- CUADRO RESUMEN.

A continuación, se relacionan y cuantifican económicamente todos los gastos estimados de la actuación.

UA.46. GASTOS DE LA ACTUACIÓN		
GASTOS DE GESTIÓN	70.000,00 €	15,94%
GASTOS DE URBANIZACIÓN	369.138,44 €	84,06%
INDEMNIZACIONES	- €	0,00%
TOTAL	**439.138,44 €**	100,00%

8.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 257 del Reglamento de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia, el presente apartado tiene por objeto determinar la distribución de los costes de la actuación entre los titulares de derechos en el ámbito.

La actuación se desarrolla en régimen de propietario único, por lo que no existen operaciones de reparto entre distintos titulares, ni compensaciones por excesos o defectos de adjudicación.

Asimismo, el aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Arteixo (10 %) se materializa mediante su monetización, conforme a lo indicado en el apartado 1.6.4 del presente documento. En consecuencia, la cuenta de liquidación tiene carácter unitario, correspondiendo la totalidad de los costes al promotor de la actuación.

8.1.- CUOTA DE PARTICIPACIÓN DE CADA PARCELA DE RESULTADO EN LOS GASTOS DE LA ACTUACIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 257 del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia, el presente proyecto incluye la determinación de las cuotas de participación en los gastos de la actuación, estableciendo una base objetiva para la distribución de las cargas urbanísticas.

Asimismo, en aplicación de los criterios generales de equidistribución recogidos en el artículo 260 del citado Reglamento, la asignación de las cargas se realiza de forma proporcional al aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente.

A tal efecto, y con el fin de garantizar la correcta imputación de los gastos en caso de posibles transmisiones futuras, la participación en los costes de la actuación se establece por parcelas de resultado, en proporción al aprovechamiento urbanístico atribuido a cada una de ellas.

En la situación actual, al tratarse de una actuación de propietario único, la totalidad de los costes serán asumidos por dicho titular, sin perjuicio de la aplicación del criterio anterior a efectos de su posible distribución futura.

UA.46. CUOTA DE PARTICIPACIÓN DE CADA PARCELA DE RESULTADO EN LOS GASTOS DE LA ACTUACIÓN						
PARCELA	TITULAR	USO	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²e)	CUOTA	IMPORTE
P.1	José Luis Chouciño Garrido y Carmen Blanco	Residencial	134	300,16	14,605%	64.136,17 €
P.2	Veiga, con carácter ganancial	Residencial	450	1.755,00	85,395%	375.002,27 €
		TOTAL	584	2.055,16	100,000%	439.138,44 €

8.2.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN.

La cuenta de liquidación provisional tiene por objeto determinar el importe total de los gastos de la actuación y su distribución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 257 del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia.

A tal efecto, se integran en la presente cuenta los costes correspondientes a la actuación urbanística, que comprenden los gastos de urbanización, los gastos de gestión y, en su caso, las indemnizaciones que resulten procedentes, conforme a lo establecido en el apartado 7 del presente documento.

En la situación actual, al tratarse de una actuación de propietario único, la totalidad de los gastos de la actuación serán asumidos íntegramente por dicho titular, sin perjuicio de la asignación proporcional por parcelas establecida a efectos de su posible transmisión futura.

UA.46. CUENTA DE LIQUIDACIÓN				
TITULAR	EDIFICABILIDAD ADJUDICADA	CUOTA (%)	COSTES IMPUTADOS (€)	SALDO
José Luis Chouciño Garrido y Carmen Blanco Veiga, con carácter ganancial	2.055,16 m²e	100,00%	439.138,44 €	439.138,44 €
TOTAL	2.055,16 m²e	100,00%	439.138,44 €	439.138,44 €

La presente cuenta tiene carácter provisional, pudiendo ser objeto de ajuste en la liquidación definitiva en función de los costes reales de ejecución de las obras y de los gastos efectivamente incurridos durante el desarrollo de la actuación.

ANEXOS

01. CERTIFICADO DE NO EXISTENCIA DE CARGAS Y DERECHOS NO INSCRITOS SOBRE LAS PARCELAS DE ORIGEN QUE SEAN OBJETO DE CANCELACIÓN O TRASLADO A LAS PARCELAS DE RESULTADO.

Registro de la Propiedad de Arteixo
C/Travesía de Arteixo nº311, Bajo-Local 1
15142 Arteixo, A Coruña
Tlf. 981-600-810
arteixo@registrodelapropiedad.org

DON EMILIANO VOCES DE ONAINDI GONZÁLEZ, Registrador de la Propiedad de Arteixo.-

CERTIFICO: Que en vista de la instancia suscrita por Don José Antonio Martínez Lema, presentada bajo el **ASIENTO 114 del DIARIO 2026,** solicita **certificación de dominio y cargas** de la/s finca/s que a continuación se certifica, para la Redacción del **proyecto de equidistribución UA-46,** por lo que he examinado los libros del Archivo de mi cargo, de los cuales resulta:-

EN RELACIÓN A LA/S FINCAS DESCRITA/S en la citada instancia:-

1.- Finca nº 1 1669303NH4917S0001UO Localización TR SABON 11. Superficie 388 Titularidad JOSÉ LUIS CHOUCIÑO GARRIDO 76299718R Colindantes: NORTE, SUR y ESTE. Concello de Arteixo, CESTE Comunidad de Propietarios Travesía de Sabón 13.

Que **examinados los índices de fincas y de personas de este Registro de la Propiedad de Arteixo,** de los cuales resulta que dicha finca tal y como se describe, **no aparece inscrita a nombre de persona alguna, natural o jurídica, sin perjuicio de que si se aportan NUEVOS DATOS PARA SU IDENTIFICACIÓN, PUEDA APARECE INSCRITA.**

Y para que conste, firmo la presente. Hago constar que se han excluido los datos de carácter personal de conformidad con la L.O.P.D. 3/2018. En Arteixo

ADVERTENCIAS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:
De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información.

C.S.V. : 215027127C15E567

Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

-

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por EMILIANO VOCES DE ONAINDI GONZÁLEZ registrador/a titular de ARTEIXO a día veintiocho de enero del dos mil veintiséis.

(*) C.S.V. : 215027127C15E567

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

REGISTRO DE LA PROPIEDAD ARTEIXO

C.S.V. : 215027127C15E567

Registro de la Propiedad de Arteixo
C/Travesia de Arteixo nº311, Bajo-Local 1
15142 Arteixo, A Coruña
Tlf. 981-600-810
arteixo@registrodelapropiedad.org

DON EMILIANO VOCES DE ONAINDI GONZÁLEZ, Registrador de la Propiedad de Arteixo.-

CERTIFICO: Que en vista de la instancia suscrita por Don José Antonio Martínez Lema, presentada bajo el **ASIENTO 114 del DIARIO 2026**, solicita **certificación de dominio y cargas** de la/s finca/s que a continuación se certifica, para la Redacción del **proyecto de equidistribución UA-46**, por lo que he examinado los libros del Archivo de mi cargo, de los cuales resulta:-

EN RELACIÓN A LA/S FINCAS DESCRITA/S en la citada instancia:-

2.- Finca nº 2 1568701NH4916N0001IU Localización TR OSEIRO 55 Superficie 1263 Titularidad JOSÉ LUIS COHUCIÑO GARRIDO 76299718R 100% propiedad.

Se corresponde con la FINCA REGISTRAL NÚMERO 24486.-

PRIMERO.- Que la finca tiene la siguiente descripción: URBANA. CASA señalada con el número uno, del lugar de LA RAÑA, hoy en estado ruinoso, en la parroquia de Oseiro, ayuntamiento de Arteixo, que consta de planta baja y tiene una superficie cubierta de sesenta metros cuadrados, y unido por su espalda, derecha e izquierda, un terreno destinado a corral y huerta, denominado DOS COMAROS, que con la casa forma un conjunto de mil doscientos veintiún metros cuadrados. Linda: Norte o derecha entrando, camino de carro; al Este o frente, la carretera de La Coruña a Finisterre; Sur o izquierda, finca de Leonor Núñez Pan; y Oeste o espalda, fincas de Eliseo Fuentes Naya, Manuel Vázquez Castro, Manuel Souto Sánchez y herederos de Pilar Pan, camino de carro en medio. Referencia Catastral: 1568701NH4916N0001IU.

SEGUNDO.- Que la finca se halla vigente en la actualidad, en virtud de la inscripción 8ª de compra de fecha tres de julio de dos mil quince, a favor de don JOSÉ LUIS CHOUCIÑO GARRIDO D.N.I. 76299718-R para su sociedad de gananciales que forma con doña CARMEN BLANCO VEIGA, por título de compra. Resulta de escritura otorgada el cuatro de septiembre de dos mil catorce, ante el Notario de Arteixo, Luis Manuel Gómez Varela.

TERCERO.- AFECTA a GRAVÁMENES.-
No está afecta a gravámenes.
Se cancelan por caducidad cuatro notas marginales de afección fiscal.

CUARTO:- Que no existe presentado en el Libro Diario y pendiente de despacho ningún documento referente a la finca que se certifica.-

Y para que conste, firmo la presente. Hago constar que se han excluido los datos de carácter personal de conformidad con la L.O.P.D. 3/2018. En Arteixo

ADVERTENCIAS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:
De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los

C.S.V. : 2150271242403065

recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por EMILIANO VOCES DE ONAINDI GONZÁLEZ registrador/a titular de ARTEIXO a día veintiocho de enero del dos mil veintiséis.

(*) C.S.V. : 2150271242403065

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

REGISTRO DE LA PROPIEDAD ARTEIXO

C.S.V. : 2150271242403065

Registro de la Propiedad de Arteixo
C/Travesía de Arteixo nº311, Bajo-Local 1
15142 Arteixo, A Coruña
Tlf. 981-600-810
arteixo@registrodelapropiedad.org

DON EMILIANO VOCES DE ONAINDI GONZÁLEZ, Registrador de la Propiedad de Arteixo.-

CERTIFICO: Que en vista de la instancia suscrita por Don José Antonio Martínez Lema, presentada bajo el **ASIENTO 114 del DIARIO 2026**, solicita **certificación de dominio y cargas** de la/s finca/s que a continuación se certifica, para la Redacción del **proyecto de equidistribución UA-46**, por lo que he examinado los libros del Archivo de mi cargo, de los cuales resulta:-

EN RELACIÓN A LA/S FINCAS DESCRITA/S en la citada instancia:-

3.- Finca nº 3 1568702NH4916N0001JU Localización TR OSEIRO 53 Superficie 354 Titularidad JOSÉ LUIS COHUCIÑO GARRIDO 76299718R 100% propiedad.

Se corresponde con la FINCA REGISTRAL NÚMERO 37611

PRIMERO.- Que la finca tiene la siguiente descripción: URBANA. Labradío denominado COMAROS DE ARRIBA, en la parroquia de Oseiro, municipio de Arteixo; de cuatro áreas diez centiáreas, equivalentes a veintidós cuartillos y un décimo de otro; que linda: Norte, con finca de Manuel Lema; Sur, con terreno más bajo de Francisco Miguez; Este, con la carretera de A Coruña, a los Baños de Arteixo; y Oeste, de los herederos de Pilar Pan, más bajo. REFERENCIA CATASTRAL: 1568702NH4916N0001JU.

SEGUNDO.- Que la finca se halla vigente en la actualidad, en virtud de la inscripción 6ª de compra de fecha tres de julio de dos mil quince, a favor de don JOSÉ LUIS CHOUCIÑO GARRIDO D.N.I. 76299718-R para su sociedad de gananciales que forma con doña CARMEN BLANCO VEIGA, por título de compra. Resulta de escritura otorgada el cuatro de septiembre de dos mil catorce, ante el Notario de Arteixo, Luis Manuel Gómez Varela.

TERCERO.- AFECTA a GRAVÁMENES.-
No está afecta a gravámenes.
Se cancelan por caducidad cuatro notas marginales de afección fiscal.

CUARTO:- Que no existe presentado en el Libro Diario y pendiente de despacho ningún documento referente a la finca que se certifica.-

Y para que conste, firmo la presente. Hago constar que se han excluido los datos de carácter personal de conformidad con la L.O.P.D. 3/2018. En Arteixo

ADVERTENCIAS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:
De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

C.S.V. : 215027127F6046D9

Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por EMILIANO VOCES DE ONAINDI GONZÁLEZ registrador/a titular de ARTEIXO a día veintiocho de enero del dos mil veintiséis.

(*) C.S.V. : 215027127F6046D9

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

C.S.V. : 215027127F6046D9

02. ESCRITURAS DE PROPIEDAD:

02.A. ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE PARCELA DE ORIGEN 1 –UA-46VX-. REF. CATASTRAL: 1669303NH4917S0001UO.

VÍCTOR PEÓN RAMA
NOTARIO
Durán Loriga, 7, 1º
Tel. 981 21 84 85
Fax. 981 20 85 75
15003 LA CORUÑA

COPIA SIMPLE

NUMERO DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO.

----EN A CORUÑA, mi residencia, a diez de diciembre de dos mil dieciocho.

----Ante mí, VICTOR-JOSE PEON RAMA, Notario del Ilustre Colegio de Galicia,

COMPARECEN

----DON ELISEO-RICARDO PAILOS FIGUEROA, nacido el veitidós de enero de mil novecientos cuarenta y nueve, casado, jubilado, vecino de A Coruña, con domicilio en la calle Ramón Pérez Costales, número 2, 4º D, con D.N.I. y N.I.F. número 32.373.471-M; quien manifiesta que su vecindad civil es la gallega y su régimen económico matrimonial es el legal supletorio de sociedad de gananciales.

----DOÑA MARIA-ISABEL PAILOS FIGUEROA, nacida el siete de agosto de mil novecientos cuarenta y siete, divorciada, jubilada, vecina de Ares, con domicilio en la Rúa Xasmín, número 1, con D.N.I. y N.I.F. número 32.373.443-T; quien manifiesta que su vecindad civil es la gallega.

----DON JOSE-LUIS CHOUCIÑO GARRIDO, nacido el día ocho de julio de mil novecientos cuarenta y nueve, casado con Doña Carmen Blanco Veiga (titular del D.N.I número 76.332.289-G), vecino de Malpica de Bergantiños (15.113), con domicilio en el lugar de Mens, número 40, con D.N.I. y N.I.F. número 76.299.718-R; quien manifiesta que su vecindad civil es la gallega y su régimen económico matrimonial es el legal supletorio de sociedad de gananciales.———

----INTERVIENEN: En su propio nombre, manifestando que lo hacen como titulares reales del acto o negocio. Identifico a los comparecientes por sus reseñados documentos de identidad y los juzgo con la capacidad y legitimación necesarias para formalizar esta **ESCRITURA DE COMPRAVENTA**, a cuyo fin,———————

———————————EXPONEN———————————

----I.- Que Don Eliseo-Ricardo y Doña María-Isabel Pailos Figueroa son dueños por mitad y pro indiviso, con carácter privativo, de la siguiente finca:———

----Antes rústica **hoy URBANA.** Labradío, **hoy terreno, a inculto,** llamado "HUERTA", en Agro do Campanario, hoy Travesía de Sabón, número 11, en la parroquia de San Tirso de Oseiro, municipio de Arteixo, de cabida cuatrocientos setenta y tres metros cuadrados. Lin-

da: Norte, carretara a la Playa de Sabón; Sur, de Manuel Rey y otro de esta procedencia; Este, de Manuel Rey; y Oeste, José Mosquera Díaz.————————————

----REFERENCIA CATASTRAL.- Catastrada bajo la referencia 1669303NH4917S0001UO, según resulta de certificación catastral descriptiva y gráfica, que yo, el Notario, doy fe de haber solicitado a efectos del presente otorgamiento y obtenido por los procedimientos telemáticos seguros habilitados (de conformidad con la Resolución de 24 de noviembre de 2.008, de la Dirección General del Catastro), **que incorporo a esta matriz**.————————————————————

----Los comparecientes, según intervienen, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 18.2. de la Ley del Catastro Inmobiliario, hacen constar que existe una discrepancia en lo relativo a la superficie entre la descripción literal del inmueble y la contenida en la certificación catastral incorporada, y manifiestan que ignoran si alguna de ellas se corresponde con la realidad física del inmueble y que

no disponen de medios de prueba admitidos en Derecho para subsanar dicha discrepancia.

----TITULO.- Les pertenece por herencia de sus abuelos Don Ricardo Figueroa Souto y Doña Dominga Cedeira Abeleira, fallecidos los días veintiuno de diciembre de mil novecientos setenta y diecisiete de mayo de mil novecientos noventa y cinco respectivamente, y sucesivamente de su madre, Doña Manuela Figueroa Cedeira, fallecida el día dos de junio de dos mil cuatro, protocolizadas en acta de protocolización de operaciones particionales autorizada por el Notario de A Coruña, Don Juan Cora Guerreiro, el día 4 de abril de 2.013, con el número 727 de protocolo, cuya copia autorizada tengo a la vista.

----INSCRIPCION: No consta.

----SITUACION URBANISTICA.- La parte transmitente manifiesta que:

----1.- No le consta que lo transmitido no sea susceptible de uso privado o edificación, cuente con edificaciones fuera de ordenación o esté destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler y otras formas de acceso a la vivienda.

----2.- Lo transmitido no está sujeto a ningún deber legal u obligación pendiente de cumplir derivado de una actuación de transformación urbanística.————

----CARGAS Y ARRENDAMIENTOS.- La parte transmitente declara que la finca se halla libre de arrendamientos y cualquier clase de ocupantes, según manifiestan.————————————————————————

----En cuanto a cargas y afecciones **hacen constar que la finca descrita está libre de unas y otras**.——

----Informo a los comparecientes sobre el contenido del artículo 65 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.————————————————————————

----Al efecto me entrega la parte transmitente el recibo acreditativo del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles correspondiente al último ejercicio, que **testimonio** con la presente, renunciando la parte adquirente a su derecho a exigir la acreditación documental de la ausencia de obligaciones pendientes respecto a los ejercicios anteriores, no obstante lo cual, pactan expresamente que en caso de existir al-

guna obligación tributaria pendiente a que esté afecta el objeto de la presente compraventa, su pago será de cargo de la parte transmitente.————————————

----INFORMACION REGISTRAL.- Ante la imposibilidad técnica de efectuar la consulta de la titularidad y estado de cargas de las fincas directamente en los Libros del Registro de la Propiedad competente por medios telemáticos, se ha solicitado dicha información por medio de telefax, incorporándose a esta escritura notas informativas expedidas el día diez de diciembre de dos mil dieciocho por el Registro de la Propiedad de Arteixo, de la que resulta que la finca tal y como figura descrita en dicha nota no aparecen inscritas a nombre de persona alguna.————————————

----Advierto a los comparecientes que, al no ser posible el referido acceso telemático en el momento de otorgamiento de esta escritura, puede producirse una discordancia entre la información registral recibida y los Libros del Registro, y que, sobre las manifestaciones de los disponentes y la información registral obtenida, prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la práctica del oportuno asiento de presentación.————————————

----II.- Y en virtud de esta escritura;————————————

OTORGAN:

----PRIMERO.- Don Eliseo-Ricardo y Doña María-Isabel Pailos Figueroa VENDEN la finca descrita en el expositivo I de esta escritura, a Don José-Luis Chouciño Garrido, que la COMPRA, como cuerpo cierto, para su Sociedad de Gananciales.

----SEGUNDO.- Consiste el precio de esta transmisión en la cantidad de **DIECISEIS MIL QUINIENTOS EUROS**.

----Dicho precio se satisface, en este acto, mediante entrega de dos cheques bancarios nominativos por importe de OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS, cada uno de ellos. **Uno a esta matriz testimonio obtenido por mí de los cheques entregados**.

----Manifiesta la parte compradora que el código de la cuenta con cargo a la cual se aportaron los fondos para el libramiento del cheque bancario antes citado es ES21 0182 5245 7400 0000 1746.

----La parte vendedora otorga a la parte compradora, salvo buen fin del efecto entregado, carta de pago por la totalidad del precio.

----TERCERO.- Todos los gastos e impuestos que origine esta escritura serán de cuenta de la parte compradora, excepto el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, si lo hubiere, que será de cargo de la parte vendedora.

----Advierto a los comparecientes de lo previsto en el apartado 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria relativo a que no se practicará la inscripción en el Registro de la Propiedad competente en tanto no se acredite previamente haberse presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana o haberse efectuado la comunicación al ayuntamiento por la parte adquirente de la realización del hecho imponible.

----A tales efectos, ambas partes me requieren para que en caso de que me sea exhibida la documentación acreditativa del cumplimiento de dicho requisito por cualquiera de ellas, proceda a incorporar testimonio de la misma por diligencia a esta escritura. Acepto el requerimiento.

----Asimismo, la parte adquirente ME REQUIERE a mí, el Notario, para que, en el supuesto de que no me

sea exhibida la referida documentación, en su nombre y por vía telemática, en virtud del convenio suscrito entre el Consejo General del Notariado y la Federación Española de Municipios y Provincias, o, en caso de imposibilidad de efectuarlo por tal medio, por correo certificado con aviso de recibo, remita al Ayuntamiento correspondiente copia simple de esta escritura, con el valor de la comunicación a que se refiere el art. 110-6-b de la Ley reguladora de las Haciendas Locales. Acepto el requerimiento al cual daré cumplimiento, en su caso, incorporando por diligencia el correspondiente traslado a papel del justificante electrónico de recepción de la comunicación, o en su caso, testimonio del aviso de recibo.

----PRESENTACION EN EL REGISTRO.

----Informados los comparecientes de lo dispuesto en los artículos 196 y 249 del Reglamento Notarial, me manifiestan su voluntad de que no proceda ni a la presentación telemática en el Registro competente de

copia autorizada electrónica, ni a la remisión por telefax al Registro de la comunicación prevista en el artículo 249.3 del citado Reglamento.————————

----Protección de datos de carácter personal.————————

----De conformidad con lo previsto en el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD), se informa de que los datos personales de los intervinientes serán tratados por el Notario autorizante, cuyos datos de contacto figuran en el presente documento. Si se facilitan datos de personas distintas de los intervinientes, estos deberán haberles informado previamente de todo lo previsto en el artículo 14 del RGPD. La finalidad del tratamiento es realizar las funciones propias de la actividad notarial y la facturación y gestión de clientes, para lo cual se conservarán durante los plazos previstos en la normativa aplicable y, en cualquier caso, mientras se mantenga la relación con el interesado. La base del tratamiento es el desempeño de las funciones públicas notariales, lo que obliga a que los datos sean facilitados al Notario e impediría su intervención en caso contrario. Se realizarán las comunicaciones previstas en la Ley a las Administraciones Públicas y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la pla-

za. Los intervinientes tienen derecho a solicitar el acceso a sus datos personales, su rectificación, su supresión, su portabilidad y la limitación de su tratamiento, así como oponerse a este. Frente a cualquier eventual vulneración de derechos, puede presentarse una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos. La identidad del Delegado de Protección de Datos está publicada en la Notaría.———

----Así lo dicen y otorgan los comparecientes; después de leído íntegro y explicado por mí el presente instrumento público por su elección, enterados del derecho que tienen a hacerlo por sí, del que les advierto y al que renuncian, de manifestar los comparecientes que han quedado debidamente informados del contenido de este instrumento, y de hechas por mí las reservas y advertencias legales, en concreto la obligación de presentar la primera copia de esta escritura en la oficina liquidadora dentro de plazo y demás advertencias fiscales; prestando libremente los comparecientes, según intervienen, su consenti-

miento al contenido del presente instrumento y firmándolo.

AUTORIZACION

----Y yo, el Notario, AUTORIZO este instrumento público y DOY FE de su total contenido, de que el mismo se adecua íntegramente a la legalidad vigente y a la voluntad debidamente informada de los comparecientes, quienes libremente han consentido tras explicarle yo su sentido y trascendencia; y, en consecuencia, el presente instrumento público, que queda extendido en seis folios de papel exclusivo para documentos notariales de la serie EH, números 9135501 y los cinco siguientes correlativos, goza de fe pública y debe reputarse veraz, íntegro, legal y válido.

----Siguen las firmas de los comparecientes y mi sello, signo, firma y rúbrica.

----DILIGENCIA.-

----En A Coruña, mi residencia, a doce de diciembre de dos mil dieciocho.

----La pongo yo, el Notario, para hacer constar que el día de hoy:

----1) En cumplimiento del requerimiento efectuado en la escritura precedente, he remitido, a los efec-

tos de lo previsto en el apartado 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, copia simple de esta escritura, con el valor de la comunicación a que se refiere el art. 110-6-b de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, por vía telemática al ayuntamiento competente.

----2) He recibido telemáticamente el justificante electrónico de recepción de la comunicación enviada, **que traslado a papel e incorporo a esta matriz.**

----No teniendo nada más que hacer constar, doy por terminada la presente diligencia, la cual comienza a extenderse en el último folio de la escritura que la motiva y termina en el presente (el cual no es correlativo con los primeros por haber sido redactada la diligencia en un momento posterior y no disponer en ese momento de los folios de numeración correlativa a los primeros), de todo lo cual yo, el Notario, DOY FE.

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1669303NH4917S0001UO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: TR SABON 11[D] Suelo 15141 ARTEIXO [A CORUÑA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

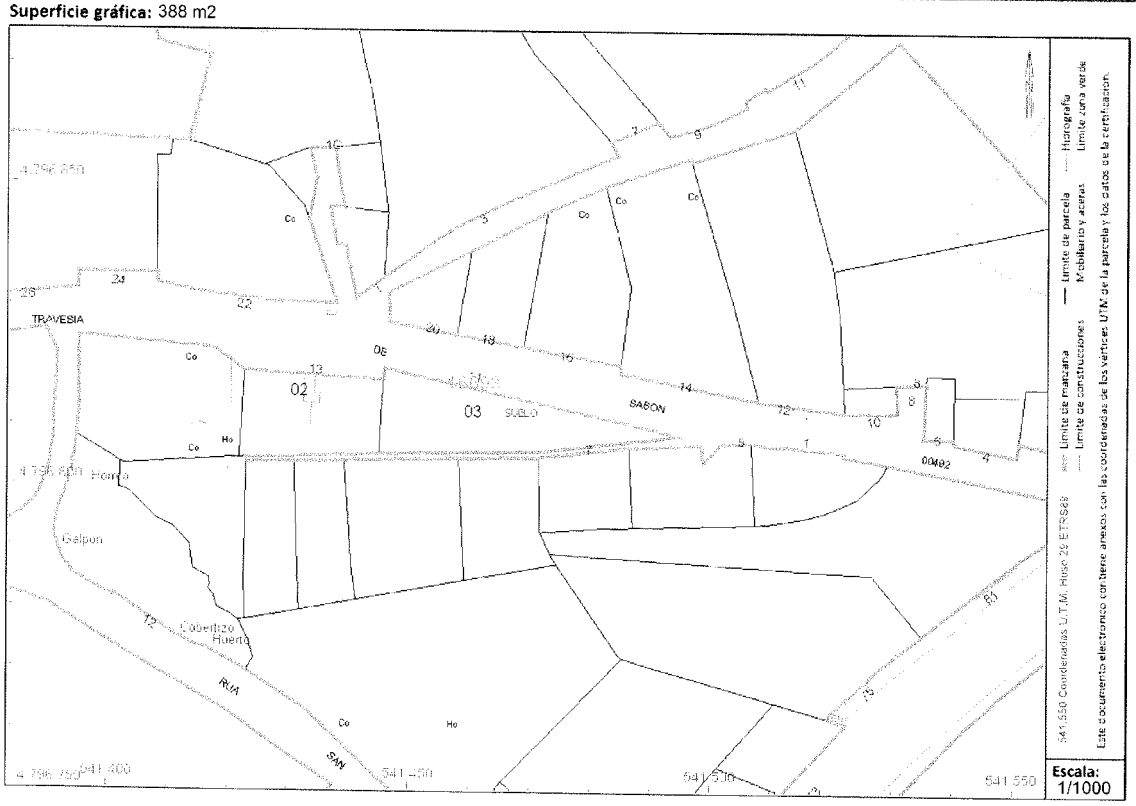
Valor catastral [2018]:	**22.016,44 €**
Valor catastral suelo:	22.016,44 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
PAILOS FIGUEROA ELISEO RICARDO	32373471M	50,00% de propiedad	CL DOCTOR MORAGAS 2 Pl:04 Pt:D CORUÑA A 15006 A CORUÑA [A CORUÑA]
PAILOS FIGUEROA MARIA ISABEL	32373443T	50,00% de propiedad	RU XAZMIN 1 15624 ARES [A CORUÑA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 388 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: NOTARIA 18 DE A CORUÑA [A Coruña]

Finalidad: ESCRITURA

Fecha de emisión: 26/11/2018

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: AJ33NWMEYZYE05A7 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2018

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA

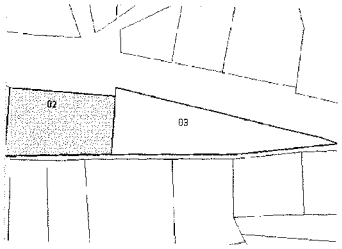
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1669303NH4917S0001UO

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 1669302NH4917S------

Localización: TR SABON 13
ARTEIXO [A CORUÑA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **AJ33NWMEYZYE05A7** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2018

Deputación DA CORUÑA

Apelidos e nome do contribuínte | **Identificador fiscal**

PAILOS FIGUEROA ELISEO | **32373471M**

RECIBO DO IMPOSTO SOBRE BENS INMOBLES - NAT. URBANA

CONCELLO DE ARTEIXO

PERÍODO: 2018 - ANUAL

Detalle do recibo

Situación de la finca

TR SABON 0011 D S UE LO -

Titular segundo o padrón	**Identificación do valor**	**Número fixo**
PAILOS FIGUEROA ELISEO RICARDO	20183515005IU01R014435	11160716

Referencia catastral	Val.Solo	Val.Construc.	Val. catastral total
1669303NH4917S0001UO	22.016,44	0,00	22.016,44

Ano Val.	Ano Rev.	Uso	Base liquidable	Tipo	Cota Íntegra
2018	2008	M	22.016,44	0,4000	88,07

% Part.Indiv.	Bonificación	C.Liq.Participada
100,00	0,00	88,07

Banco Santander S.A.
- 9 OCT. 2018
0049-4177 - Av. Señora Sanjurjo, 10
A CORUÑA

Período voluntario	Referencia de pago	Total principal	Total recarga	Ingresos a conta	Importe a ingresar
18-09-2018 al 20-11-2018	180196690303	**88,07**	**0,00**	**0,00**	**88,07€**
Período executivo					
21-11-2018 al 31-12-2018	180196690318	**88,07**	**4,40**	**0,00**	**92,47€**

Información para o contribuínte

1. Unha vez rematado o período voluntario, as débedas pendentes incorrerán en recarga e xerarán xuros de mora e custas do procedemento.
2. Este documento é nulo como carta de pago sen a validación da entidade colaboradora ou xustificante de pago nun caixeiro.
3. O pago non libera da débeda se se efectúa con posterioridade ao último día do prazo sinalado.
4. O pago poderá efectuarse nas oficinas de Abanca, BBVA, Banco Popular/Banco Pastor, Banco Sabadell, Banco Santander, Caixabank.

Exemplar para o contribuínte

SOLICITANTE: Notaria de Victor José Peón Rama
Nº PETICION: 334

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ARTEIXO

Nº FINCA INMATRICULADAS: 13850
PARROQUIA DE SAN TIRSO DE OSEIRO
FINCA:
LABRADÍO llamado "Huerta", hoy terreno a inculto, en Agro do Campanario, hoy Travesía de Sabón, número 11, en la parroquia de San Tirso de Oseiro, municipio de Arteixo, de cabida cuatrocientos setenta y tres metros cuadrados. Linda: Norte, carretera a la Playa de Sabón; Sur, de Manuel Rey y otro de esta procedencia; Este, de Manuel Rey; y Oeste, José Mosquera Díaz.

La finca anteriormente relacionada, tal y como se describe, no aparece inscrita a nombre de persona alguna. Sin perjuicio de que a la vista de más documentación resulten nuevos datos que permitan su identificación.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:
NOTAS

Arteixo a 10 de Diciembre de 2018



BBVA

IBAN ES74 0182 1333 7605 8742 0811

Cheque Bancario

Sucursal y Fecha de Emisión	5245-7 PONTECESO 07 DICIEMBRE 2018	€*****8.250,00* €
Por nuestra Cta. pagúese por este Cheque a	MARIA ISABEL PAILOS FIGUEROA	
Euros (en letra)	OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA **********	
Entidad Pagadora	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria CUALQUIER OFICINA EN ESPAÑA	Clave Entidad 0182 1333

Banco Bilbao Vizcaya Argentaria
Por poder,

Serie ZA N.º 7.675.121 0 Código de Identificación 7532 0

⑈7675121⑈ 0182 1333 ⑆7605874208⑆ 7532⑈

BBVA

IBAN ES74 0182 1333 7605 8742 0811

Cheque Bancario

Sucursal y Fecha de Emisión	5245-7 PONTECESO 07 DICIEMBRE 2018	EUR*****8.250,00* €
Por nuestra Cta. páguese por este Cheque a	ELISEO PAILOS FIGUEROA	
Euros (en letra)	OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA **********	
Entidad Pagadora	**Banco Bilbao Vizcaya Argentaria** CUALQUIER OFICINA EN ESPAÑA	Clave Entidad 0182 1333

Banco Bilbao Vizcaya Argentaria
Por poder,

Serie ZA N.º 7.695.119 5 Código de Identificación **7532 0**

⑈7695119⑈0182⑈ 1333⑈ 0587532081⑆ 7532⑈

ESPAÑA
NIHIL PRIUS FIDE
NOTARIO

ARTEIXO

Justificante de comunicación

A las 17:56 del día 12/12/2018 he comunicado al Ayuntamiento de Arteixo la escritura número **2595 de 2018 de D./Dña Víctor José Peón Rama** y he puesto a su disposición una copia electrónica de la referida escritura.

El Ayuntamiento de Arteixo, a través de su servidor (sistemas informáticos acreditativos autoritativos) ha remitido un justificante electrónico de recepción el 12/12/2018 a las 18:01 con el siguiente código de comunicación:

20181212175615005Ocf4c747866b8

La comunicación al ayuntamiento se ha realizado para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 110.6 letra b) del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo que aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales y al párrafo 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, añadido por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre de 2012, publicada en el BOE número 312 del viernes 28 de diciembre de 2012. Y en el marco del convenio suscrito entre el Consejo General del Notariado y la Federación Española de Municipios y Provincias.

02.B. ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE PARCELAS DE ORIGEN 2 Y 3 –UA-46-. REF. CATASTRAL: 1568701NH4916N0001IU Y 1568702NH4916N0001JU.

LUIS MANUEL GOMEZ VARELA
Notario
Av. Finisterre nº171 1º izq.
15142 Arteixo
Tel:981/90.20.71 Fax:981/90.22.72

ES COPIA SIMPLE

ESCRITURA DE COMPRAVENTA. ----------

NUMERO SEISCIENTOS VEINTE. ----------

En ARTEIXO, mi residencia, a cuatro de septiembre de dos mil catorce. ----------

Ante mí, LUIS MANUEL GÓMEZ VARELA, Notario del Ilustre Colegio de Galicia, ----------

COMPARECEN: ----------

Los cónyuges DON FRANCISCO GARCÍA SUÁREZ, autónomo y DOÑA MARÍA DOLORES POSE POSE, ama de casa, mayores de edad, casados en régimen económico matrimonial legal supletorio de gananciales, vecinos del municipio de Ponteceso, con domicilio en el lugar de Langueirón, número 2.- Con DNI/NIF respectivos números 52.430.652-J y 52.433.650-K. ----------

DON JOSÉ LUIS CHOUCIÑO GARRIDO, mayor de edad, autónomo, casado en régimen económico matrimonial legal supletorio de gananciales con doña Carmen Blanco Veiga, vecino del municipio de Malpica de Berganti-ños, con domicilio en la parroquia de Mens, lugar de As Torres, numero 40. DNI número 76.299.718-R. ------

Manifiestan los comparecientes que no existen personas físicas que sean titulares reales en el sentido del artículo 4 de la ley 10/2010 de 28 de abril de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.----------

Manifiestan los comparecientes a los efectos de la Ley 7/2012, de 29 de octubre, que no actúan como empresarios o profesionales.----------

Los identifico por los documentos de identidad anteriormente reseñados.----------

Tienen, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura de COMPRAVENTA, y, ----------

EXPONEN:----------

I.- Que los cónyuges don Francisco García Suarez y Doña María Dolores Pose Pose, son dueños en pleno dominio y con carácter ganancial de las siguientes fincas:----------

MUNICIPIO DE ARTEIXO. PARROQUIA DE OSEIRO.-------

1. Labradío denominado “COMAROS DE ARRIBA”, de cuatro áreas y diez centiáreas equivalentes a veintidós cuartillos y un décimo de otro, que linda: Norte, con finca de Manuel Lema; Sur, con terreno más bajo de Francisco Migues; Este, con la carretera de La Co-

ruña a los Baños de Arteixo; y Oeste, de los herederos de Pilar Pan, más bajo.----------

Valor: diecinueve mil quinientos ochenta euros (19.580 €).----------

REFERENCIA CATASTRAL.----------

Es la siguiente: 1568702NH4916N0001JU.----------

Así resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, dando fe, yo el Notario, de que el soporte papel incorporado de dicha certificación es traslado fehaciente del electrónico obtenido por medio telemático de la Oficina Virtual del Catastro, coincidente con la descripción que de la misma antecede.----------

Habiéndose cumplido la obligación de aportar la referencia catastral, les hago saber que no será preciso hacer la correspondiente declaración de alteración catastral ante el Catastro.----------

INSCRIPCION.- Registro de la Propiedad de Arteixo, libro 551, folio 203, finca 37.611.--------

2. Casa señalada con el número uno del lugar Da

Raña, en estado ruinoso, que consta de planta baja y tiene la superficie cubierta de sesenta metros cuadrados, y tiene unido por su espalda, derecha e izquierda, un terreno destinado a corral y huerta, denominado “DOS COMAROS”, que con la casa forma un conjunto de mil doscientos veintiún metros cuadrados. Linda: Norte o derecha entrando, con camino de carro; al Este o frente, la carretera de La Coruña a Finisterre; Sur o izquierda, finca de Leonor Núñez Pan; y Oeste o espalda, fincas de Eliseo Fuentes Naya, Manuel Vázquez Castro, Manuel Souto Sánchez y herederos de Pilar Pan, camino de carro en medio.----------

Valor: ochenta y tres mil novecientos sesenta euros (83.960 €).----------

REFERENCIA CATASTRAL. ----------

Es la siguiente: 1568701NH4916N0001IU.----------

Así resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, dando fe, yo el Notario, de que el soporte papel incorporado de dicha certificación es traslado fehaciente del electrónico obtenido por medio telemático de la Oficina Virtual del Catastro, coincidente con la descripción que de la misma antecede.----------

Habiéndose cumplido la obligación de aportar la

referencia catastral, les hago saber que no será preciso hacer la correspondiente declaración de alteración catastral ante el Catastro.----------

INSCRIPCION.- Registro de la Propiedad de Arteixo, libro 721, folio 158, finca registral número 24.486.----------

TITULO. Le pertenecen las dos fincas por compra a la entidad mercantil “PROMOCIONES A BARCA DE MAJE, S.L.” en escritura autorizada por el notario de Carballo Don Carlos Andrés Mosquera Delgado el día 8 de febrero de 2012, numero 176 de su protocolo.--------

CARGAS, GRAVAMENES Y LIMITACIONES.- Sin perjuicio de las notas de afecciones fiscales por procedencia que resulten del Registro de la Propiedad, las fincas descritas se encuentran libres, según manifiesta la parte vendedora.----------

ESTADO POSESORIO.- Libres de arrendamientos y ocupantes, según dice la parte vendedora.----------

INFORMACIÓN REGISTRAL.----------

A los efectos del artículo 175 del R.N., yo el

Notario, hago constar que por imposibilidad técnica consistente en no estar habilitado actualmente el Registro competente, no he podido acceder por vía telemática a los asientos registrales de la finca descrita, por lo que conforme establece el punto 4º de dicho artículo 175 del R.N., he solicitado y recibido del Registro de la Propiedad, por TELEFAX, información registral, alusiva a la finca descrita en esta escritura, en el que constan todas las circunstancias de petición e información adecuadas.----------

Yo, el Notario, hago la advertencia expresa a los otorgantes de la posible existencia de discordancia entre la información registral y los Libros del Registro, al no producirse el acceso telemático a éstos en el momento de la autorización, y de la prevalencia de la situación existente en el Registro de la Propiedad al presentarse en el mismo copia autorizada o telemática de esta escritura.----------

II. Y, por ésta escritura,----------

OTORGAN:----------

PRIMERO. Los cónyuges don Francisco García Suarez y doña María Dolores Pose Pose VENDEN el pleno dominio de las fincas descritas en el Exponendo I) de esta escritura, con todos sus derechos y anexos a don

José Luis Chouciño Garrido que las COMPRA, para su sociedad de gananciales, como cuerpo cierto en su actual estado físico, jurídico, urbanístico y registral, que la parte compradora declara conocer y aceptar, renunciando a los derechos legales de saneamiento por evicción y vicios ocultos.----------

SEGUNDO.- El precio de la compraventa es la cantidad total de ciento tres mil quinientos cuarenta euros (103.540 €), que manifiestan los otorgantes que se han entregado de la siguiente forma, sirviendo esta escritura como carta de pago:----------

La cantidad de SIETE MIL EUROS (7.000 €), con anterioridad a este acto, mediante la entrega en metálico en moneda de curso legal, sin que me exhiban documento justificativo del medio de pago.----------

El resto del precio, esto es noventa y seis mil quinientos cuarenta euros (96.540 €), queda aplazado y será abonado en el plazo máximo de DOS AÑOS, mediante pagos mensuales, de cuatro mil veintidós euros con cincuenta céntimos (4.022,50 €) cada uno de

ellos, siendo el primer pago el día cinco de Octubre de dos mil catorce, pudiendo la parte compradora anticipar la totalidad o parte del mismo si así le conviniese.----------

El pago deberá efectuarse el día CINCO de cada mes.----------

La falta de pago de cualquiera de dichos plazos, dará lugar de pleno derecho a la resolución de esta compraventa, con pérdida por parte del comprador del total del precio pagado hasta la fecha; sin embargo para que tenga lugar la resolución será preciso que la parte vendedora requiera fehacientemente de pago a la compradora por acta notarial, con concesión de nuevo plazo de diez días, transcurrido el cual, si no consta el pago en la misma acta, se entenderá resuelta la compraventa, y siendo los gastos de dicha acta por cuenta de la parte compradora.----------

TERCERO.- Manifiesta la parte vendedora estar al corriente en el pago de todo tipo de contribuciones e impuestos.----------

Igualmente manifiesta la parte transmitente que está al corriente en el pago del último recibo de la contribución urbana, así como de los tres años anteriores, sin que me lo acredite documentalmente, por

lo que yo, notario, advierto a la parte adquirente de la afección del bien descrito al pago de la totalidad de la cuota tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que pudiera haber pendiente.----------

De conformidad con el artículo 64 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de Marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, las partes me eximen de solicitar del Ayuntamiento donde radican los bienes objeto de la presente escritura, información sobre las deudas pendientes por el I.B.I. asociado a dicho bien.----------

CUARTO.- Pactan que todos los gastos e impuestos derivados del otorgamiento de esta escritura serán de cuenta de la parte compradora; incluso el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, advirtiéndoles yo, el Notario, que conforme a la legislación vigente el sujeto pasivo es la parte vendedora.----------

CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.- Advierto a

ambas partes de cuanto dispone el R.D. 235-2013; en particular, del objeto y finalidad del Procedimiento Básico para la certificación de eficiencia energética, del contenido exigible al certificado, de la etiqueta de eficiencia energética y del régimen de inspección y sancionador en dicho Real Decreto previsto. Advierto asimismo de la irrenunciabilidad de los derechos reconocidos al consumidor y usuario en los términos del art. 10 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre).----------

Atendidas las circunstancias, habiéndome asegurado las partes que su presente relación contractual no entra dentro del ámbito de la legislación de consumidores y usuarios, la adquirente me manifiesta su voluntad de exonerar en este acto a la transmitente de la obligación de poner a su disposición dicha certificación energética, insistiendo en este otorgamiento. ----------

Hice las reservas y advertencias legales, en especial que el plazo de presentación a liquidación es de treinta días hábiles y que los bienes quedan afectos al pago del impuesto.----------

Y en particular:----------

La posible sujeción al Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana ("plusvalía municipal"). El sujeto pasivo y la obligación de liquidación corresponden al transmitente, sin perjuicio del carácter de sustituto del adquirente en el caso de que el transmitente fuese no residente o deudor hipotecario sin recursos en los términos del Decreto-ley 6/2012. En este caso se producirá el cierre registral mientras no se acredite tal liquidación, salvo que en las transmisiones onerosas el adquirente acredite haber comunicado el hecho imponible conforme al art. 110-6-b de la Ley reguladora de las Haciendas Locales".----------

Así lo otorgan. Les leo esta escritura por su elección, previa advertencia de la opción del artículo 193 del Reglamento Notarial; les explico el contenido del instrumento con la extensión necesaria para el cabal conocimiento de su alcance y efectos, atendidas las circunstancias de los comparecientes, los cuales manifiestan, después de preguntarles expresa-

mente, comprenderlo y quedar enterados del mismo; se ratifican y firman conmigo, el notario.----------

PRESENTACIÓN TELEMÁTICA:----------

- Manifiestan los otorgantes que es su voluntad que NO se presente copia autorizada de esta escritura en el Registro de la Propiedad por el procedimiento del artículo 249.2 del Reglamento Notarial.----------

Yo, el Notario, les hago la advertencia expresa a los otorgantes de los posibles daños y perjuicios que para ellos se pueden derivar como consecuencia de la presentación de cualquier título relativo al mismo bien y derecho con anterioridad a la presentación de la escritura en el Registro de la Propiedad, no obstante lo cual insisten en dicha renuncia.----------

De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, los comparecientes quedan informados y aceptan la incorporación de sus datos a los ficheros automatizados existentes en la notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento.---

La finalidad de esta incorporación es facilitar la tramitación y seguimiento de este instrumento público.----------

El responsable del fichero, de su seguridad y

confidencialidad es el Notario titular de esta Notaría.----------

Y yo el Notario, DOY FE de que el consentimiento ha sido libremente prestado, y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes o intervinientes, y de todo cuanto consta en éste instrumento público, extendido en siete folios de Timbre del Estado, exclusivos para documentos notariales, serie BX, números el del presente y los otros seis en orden correlativo de numeración.----------

Siguen las firmas de los comparecientes. Signado y firmado El Notario autorizante. Rubricado y sellado

SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con lo efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los Bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ARTEIXO
TRAVESIA DE ARTEIXO, 268-270, BAJO
15142 ARTEIXO (A CORUÑA)
Teléfono: 981600810 Fax: 981601794

N/F: 380

Petición nº 103 del Notario de Arteixo
Luis Manuel Gómez Varela

NOTA SIMPLE INFORMATIVA
ART. 175-1 R.N.

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE ARTEIXO Nº: 37611 IDUFIR: 15017001059397

URBANA. Labradío denominado COMAROS DE ARRIBA, en la parroquia de Oseiro, municipio de Arteixo; de cuatro áreas diez centiáreas, equivalentes a veintidós cuartillos y un décimo de otro; que linda: Norte, con finca de Manuel Lema; Sur, con terreno más bajo de Francisco Miguez; Este, con la carretera de A Coruña, a los Baños de Arteixo; y Oeste, de los herederos de Pilar Pan, más bajo. REFERENCIA CATASTRAL: 1568702NH4916N0001JU.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F./N.I.P.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
GARCIA SUAREZ, FRANCISCO	52.430.652-J	3390	551	203	5
POSE POSE, MARIA DOLORES	52.433.650-K				

100,000000% (TOTALIDAD) **del pleno dominio** para su sociedad de gananciales por título de compraventa.

CARGAS (SALVO AFECCIONES FISCALES POR PROCEDENCIA)

Afecta al posible pago del impuesto, según nota al margen de la inscripción/anotación 2 de fecha 25/08/2009.

Afecta al posible pago del impuesto, según nota al margen de la inscripción/anotación 3 de fecha 22/02/2012.

Afecta al posible pago del impuesto, según nota al margen de la inscripción/anotación 4 de fecha 22/02/2012.

Afecta al posible pago del impuesto, según nota al margen de la inscripción/anotación 5 de fecha 22/02/2012.

Documentos relativos a la finca **presentados y pendientes de despacho** vigentes el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes de contestar:
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 03/09/2014, antes de la apertura del diario.*

MUY IMPORTANTE, *queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).*

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con lo efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los Bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ARTEIXO
TRAVESIA DE ARTEIXO, 268-270, BAJO
15142 ARTEIXO (A CORUÑA)
Teléfono: 981600810 Fax: 981601794

N/F: 381

Petición nº 104 del Notario de Arteixo
Luis Manuel Gómez Varela

NOTA SIMPLE INFORMATIVA
ART. 175-1 R.N.

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE ARTEIXO Nº: 24486 IDUFIR: 15017000324045

URBANA. CASA señalada con el número uno, del lugar de LA RAÑA, en la parroquia de Oseiro, ayuntamiento de Arteixo, que consta de planta baja y tiene una superficie cubierta de sesenta metros cuadrados, y unido por su espalda, derecha e izquierda, un terreno destinado a corral y huerta, denominado DOS COMAROS, que con la casa forma un conjunto de mil doscientos veintiún metros cuadrados. Linda: Norte o derecha entrando, camino de carro; al Este o frente, la carretera de La Coruña a Finisterre; Sur o izquierda, finca de Leonor Núñez Pan; y Oeste o espalda, fincas de Eliseo Fuentes Naya, Manuel Vázquez Castro, Manuel Souto Sánchez y herederos de Pilar Pan, camino de carro en medio. Referencia Catastral: 1568701NH4916N0001IU.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F./N.I.P.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
GARCIA SUAREZ, FRANCISCO	52.430.652-J	3650	721	158	7
POSE POSE, MARIA DOLORES	52.433.650-K				

100,000000% (TOTALIDAD) **del pleno dominio** para su sociedad de gananciales por título de compraventa.

CARGAS (SALVO AFECCIONES FISCALES POR PROCEDENCIA)

Afecta al posible pago del impuesto, según nota al margen de la inscripción/anotación 5 de fecha 22/02/2012.

Afecta al posible pago del impuesto, según nota al margen de la inscripción/anotación 6 de fecha 22/02/2012.

Afecta al posible pago del impuesto, según nota al margen de la inscripción/anotación 7 de fecha 22/02/2012.

Documentos relativos a la finca **presentados y pendientes de despacho**, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes de contestar:
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 03/09/2014, antes de la apertura del diario.*

MUY IMPORTANTE, *queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).*

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO | Sede Electrónica del Catastro

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de ARTEIXO Provincia de A CORUÑA

Solicitante: NOTARIA 26 DE ARTEIXO
Fecha de emisión: Lunes , 18 de Agosto de 2014
Finalidad: notaria

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1568701NH4916N0001IU

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
TR OSEIRO 55
15141 ARTEIXO [A CORUÑA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1948
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 170

VALOR SUELO [Eur]	VALOR CONSTRUCCIÓN [Eur]	VALOR CATASTRAL [Eur]	AÑO VALOR
70.305,09	13.647,31	83.952,40	2014

DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	NIF
GARCIA SUAREZ FRANCISCO	52430652J

EXISTEN OTROS TITULARES [VER ANEXO]

DOMICILIO FISCAL
LG LANGUEIRON 2 PUENTECESO
15110 PONTECESO [A CORUÑA]

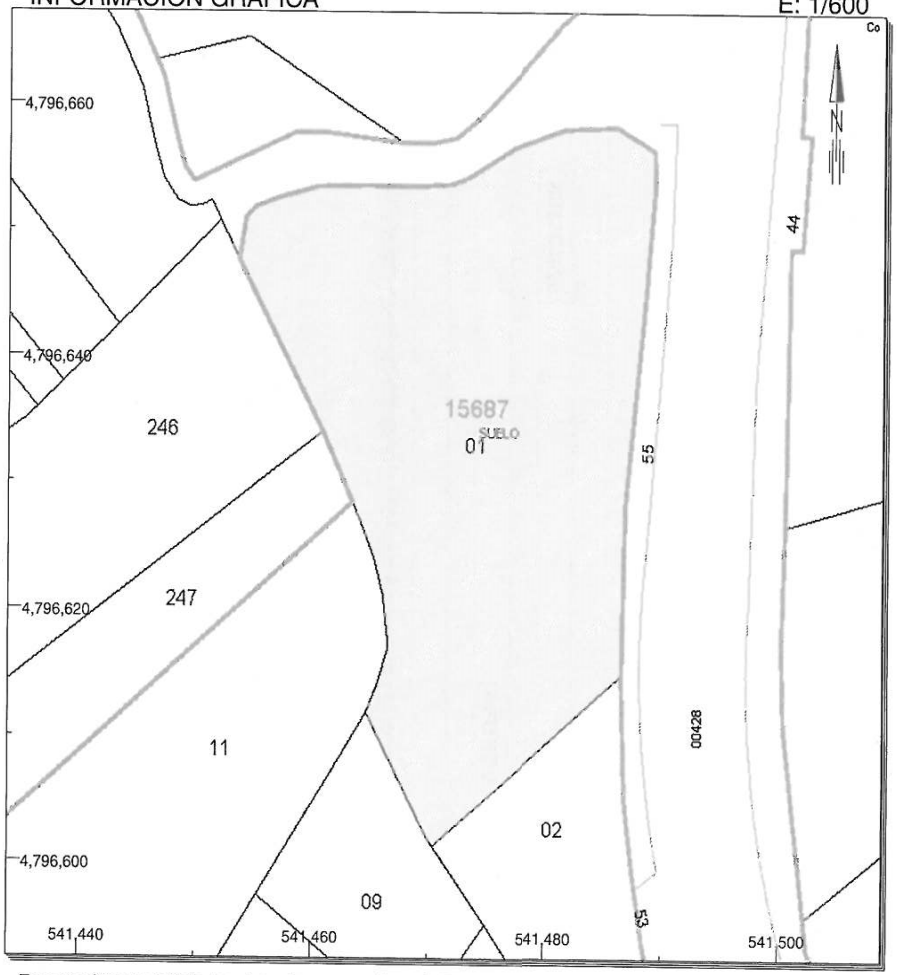
DERECHO: 50,00% de Propiedad

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACION
TR OSEIRO 55
ARTEIXO [A CORUÑA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
170	1.239	Parcela construida sin división horizontal

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/600



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

541,500 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES

CSV: K48HH5XSZ9D26SBV (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

ANEXO
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA DE TITULARIDAD

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1568701NH4916N0001IU

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL
POSE POSE MARIA DOLORES

NIF
52433650K

DOMICILIO FISCAL
LG LANGUEIRON 2 15110 PONTECESO [A CORUÑA]

DERECHO
50,00% de Propiedad

SOLO VÁLIDA PARA USO DE LA ADMINISTRACIÓN SOLICITANTE

CSV: K48HH5XSZ9D26SBV (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

ANEXO
RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1568701NH4916N0001IU

REFERENCIA CATASTRAL: 15005A002002460000PX
LOCALIZACIÓN: RU VIÑAS ABAIXO 6 Polígono 2 Parcela 246 / VIÑAS. ARTEIXO [A CORUÑA]
SUPERFICIE CATASTRAL [m².]: 1.252
NIF: 32750864Z
APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL: RODRIGUEZ GARCIA MARIA MERCEDES
DOMICILIO FISCAL: RU DAS VIÑAS DE ABAIXO 12 OSEIRO / 15141 ARTEIXO [A CORUÑA]

REFERENCIA CATASTRAL: 15005A002002470000PI
LOCALIZACIÓN: LG IGREXARIO Polígono 2 Parcela 247 / VIÑAS. ARTEIXO [A CORUÑA]
SUPERFICIE CATASTRAL [m².]: 554
NIF: 76340343P
APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL: VAZQUEZ CASTRO MARIA
DOMICILIO FISCAL: LG RAÑOBRE 30 / 15142 ARTEIXO [A CORUÑA]

REFERENCIA CATASTRAL: 1568711NH4916N0001WU
LOCALIZACIÓN: TR OSEIRO 55[A] / ARTEIXO [A CORUÑA]
SUPERFICIE CATASTRAL [m².]: 1.332
NIF: 32353706C
APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL: SOUTO SANCHEZ MANUEL
DOMICILIO FISCAL: CL FAUSTINO PAZOS 6 Pl:01 / 15142 ARTEIXO [A CORUÑA]

REFERENCIA CATASTRAL: 1568709NH4916N0001AU
LOCALIZACIÓN: TR OSEIRO / ARTEIXO [A CORUÑA]
SUPERFICIE CATASTRAL [m².]: 237
NIF: 53164014C
APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL: VARELA MALLO MARIA
DOMICILIO FISCAL: AV BALNEARIO 38 Pl:04 Pt:A / 15142 ARTEIXO [A CORUÑA]

REFERENCIA CATASTRAL: 1568702NH4916N0001JU
LOCALIZACIÓN: TR OSEIRO 53 / ARTEIXO [A CORUÑA]
SUPERFICIE CATASTRAL [m².]: 345
NIF: 52430652J
APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL: GARCIA SUAREZ FRANCISCO
DOMICILIO FISCAL: LG LANGUEIRON 2 PUENTECESO / 15110 PONTECESO [A CORUÑA]

SOLO VÁLIDO PARA USO ADMINISTRATIVO SOLICITADO

CSV: K48HH5XSZ9D26SBV (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

ANEXO
RELACIÓN DE ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1568701NH4916N0001IU

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie. m²
ALMACEN	1	-1	A	68
VIVIENDA	1	00	A	68
ALMACEN	1	+1	A	34

SOLO VÁLIDA PARA USO DE LA ADMINISTRACIÓN SOLICITANTE

CSV: K48HH5XSZ9D26SBV (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO | Sede Electrónica del Catastro

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de ARTEIXO Provincia de A CORUÑA

Solicitante: NOTARIA 26 DE ARTEIXO
Fecha de emisión: Lunes , 18 de Agosto de 2014
Finalidad: notaria

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1568702NH4916N0001JU

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
TR OSEIRO 53 Suelo
15141 ARTEIXO [A CORUÑA]

USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	--

VALOR SUELO [Eur]	VALOR CONSTRUCCIÓN [Eur]	VALOR CATASTRAL [Eur]	AÑO VALOR
19.576,47	0,00	19.576,47	2014

DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	NIF
GARCIA SUAREZ FRANCISCO	52430652J

EXISTEN OTROS TITULARES [VER ANEXO]

DOMICILIO FISCAL
LG LANGUEIRON 2 PUENTECESO
15110 PONTECESO [A CORUÑA]

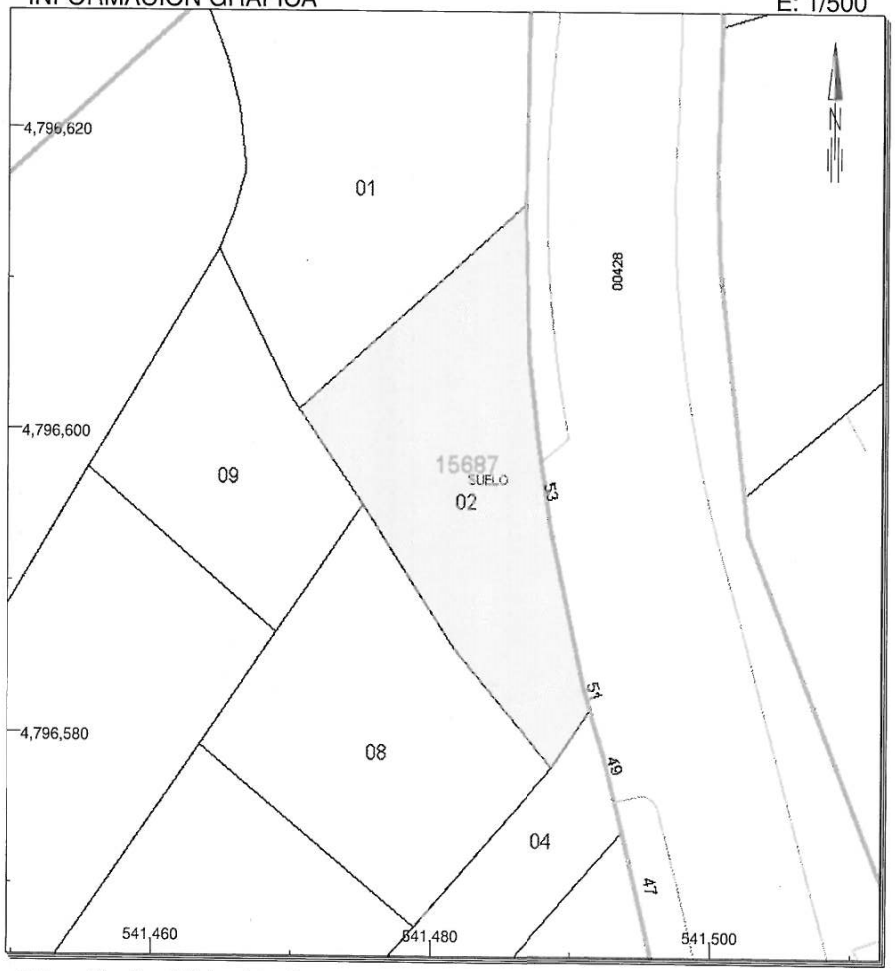
DERECHO
50,00% de Propiedad

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
TR OSEIRO 53
ARTEIXO [A CORUÑA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
0	345	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

541,520 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES

CSV: 94CTYREHQNC8XAZ7 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

ANEXO
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA DE TITULARIDAD

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1568702NH4916N0001JU

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL
POSE POSE MARIA DOLORES

NIF
52433650K

DOMICILIO FISCAL
LG LANGUEIRON 2 15110 PONTECESO [A CORUÑA]

DERECHO
50,00% de Propiedad

SOLO VÁLIDA PARA USO DE LA ADMINISTRACIÓN SOLICITANTE

CSV: 94CTYREHQNC8XAZ7 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

ANEXO
RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1568702NH4916N0001JU

REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE CATASTRAL [m²]	NIF	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL	DOMICILIO FISCAL
1568701NH4916N0001IU	TR OSEIRO 55 ARTEIXO [A CORUÑA]	1.239	52430652J	GARCIA SUAREZ FRANCISCO	LG LANGUEIRON 2 PUENTECESO 15110 PONTECESO [A CORUÑA]
1568709NH4916N0001AU	TR OSEIRO ARTEIXO [A CORUÑA]	237	53164014C	VARELA MALLO MARIA	AV BALNEARIO 38 Pl:04 Pt:A 15142 ARTEIXO [A CORUÑA]
1568704NH4916N0001SU	TR OSEIRO 49 ARTEIXO [A CORUÑA]	296	76324062B	BARREIRO PREGO MARIA DEL CARMEN	CL RODRIGO A SANTIAGO 36 Pl:09 Pt:IZ CORUÑA A 15010 A CORUÑA [A CORUÑA]
1568708NH4916N0001WU	TR OSEIRO ARTEIXO [A CORUÑA]	342	32195866Y	SOUTO PAN MARIA	LG OSEIRO 15141 ARTEIXO [A CORUÑA]

SOLO VÁLIDA PARA USO DE LA ADMINISTRACIÓN SOLICITANTE

CSV: 94CTYREHQNC8XAZ7 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

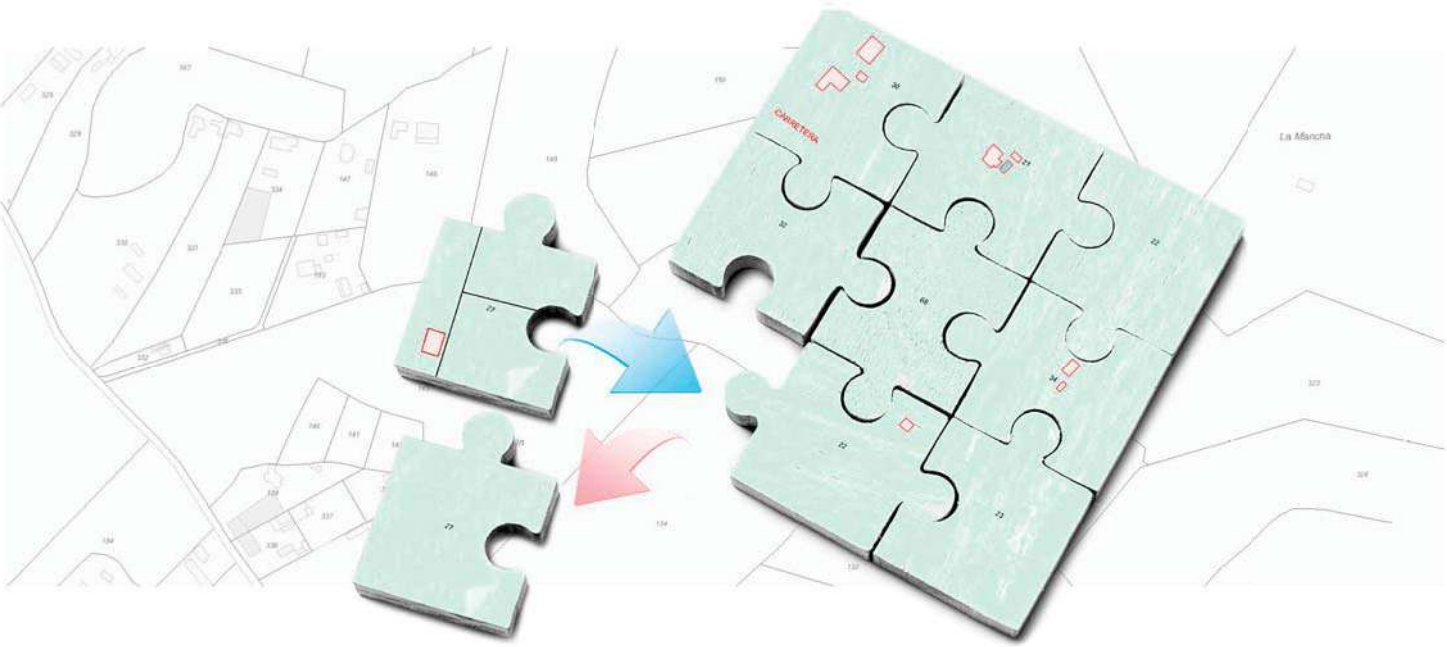
03. INFORMES DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL:

03.A. INFORMES DE VALIDACIÓN GRÁFICA UA-46VX.

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 46B2BES3F47WKNPZ



RESULTADO DE LA VALIDACIÓN

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.

POSITIVO
CON DOMINIO PÚBLICO AFECTADO

Tipo de operación

REPARCELACIÓN

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **46B2BES3F47WKNPZ** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 20/01/2026

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

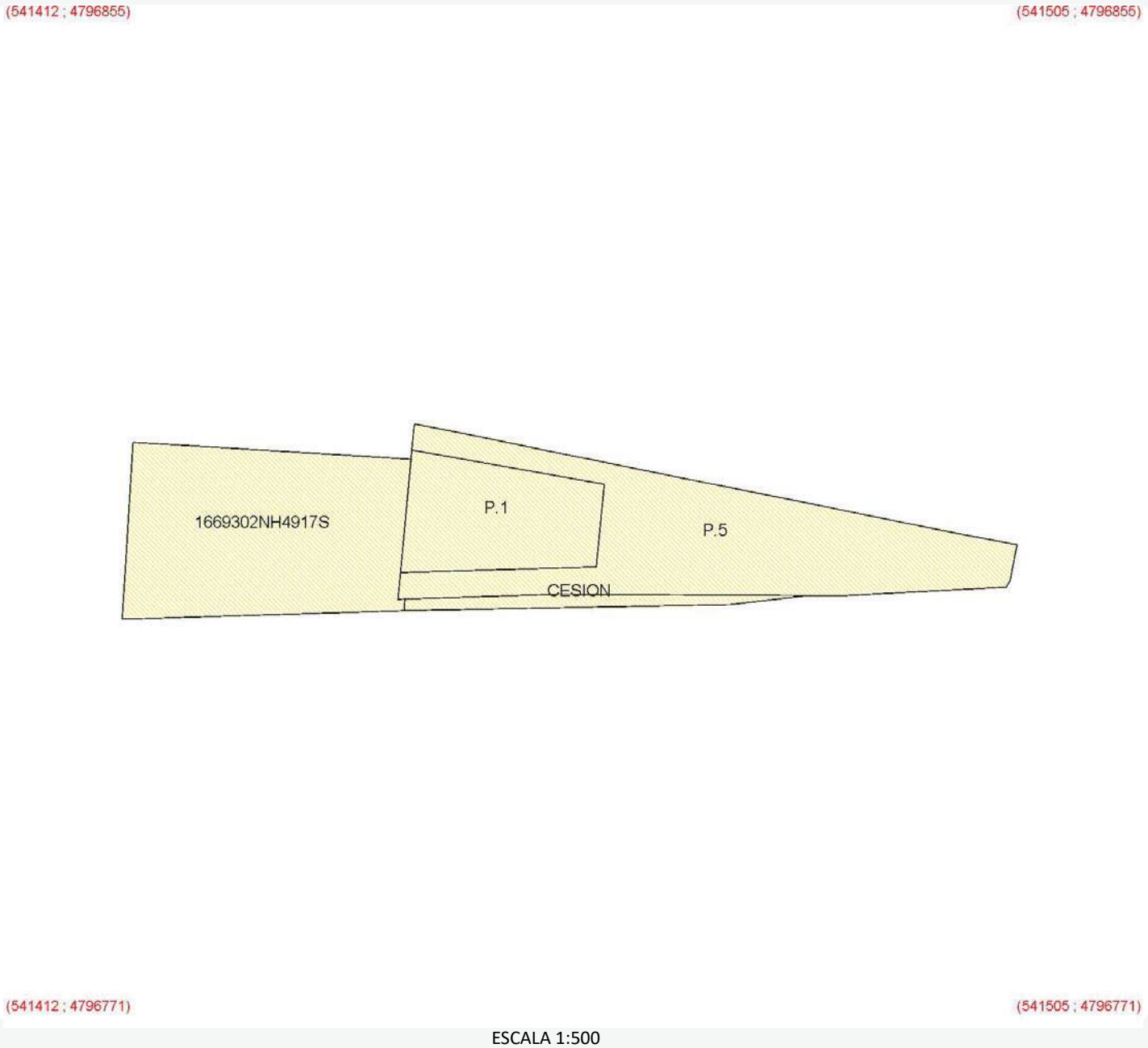
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 46B2BES3F47WKNPZ

NUEVA **PARCELACIÓN**

Provincia: A CORUÑA

Municipio: ARTEIXO



ESCALA 1:500

10m 0 10 20m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **46B2BES3F47WKNPZ** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 20/01/2026

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 46B2BES3F47WKNPZ

PARCELACIÓN CATASTRAL

Provincia: A CORUÑA

Municipio: ARTEIXO



ESCALA 1:500

10m 0 10 20m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **46B2BES3F47WKNPZ** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 20/01/2026

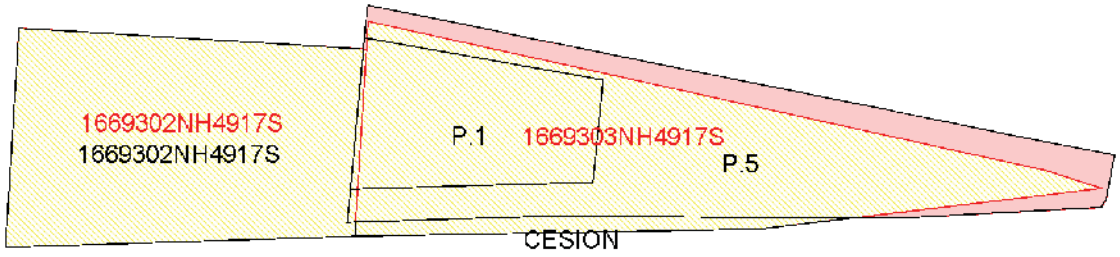
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 46B2BES3F47WKNPZ

SUPERPOSICIÓN CON CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Provincia: A CORUÑA Municipio: ARTEIXO

(541412 ; 4796855) (541505 ; 4796855)



(541412 ; 4796771) (541505 ; 4796771)

ESCALA 1:500

10m 0 10 20m

Leyenda

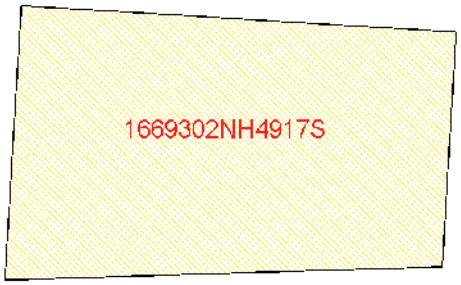
- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** CSV: **46B2BES3F47WKNPZ** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 20/01/2026

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

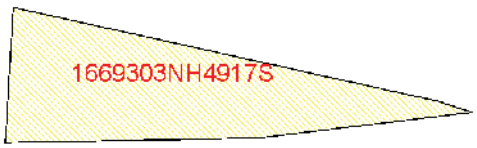
CSV: 46B2BES3F47WKNPZ

PARCELAS CATASTRALES **AFECTADAS**



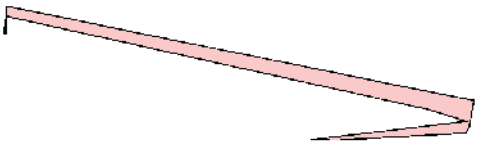
Referencia catastral: 1669302NH4917S
Dirección TR SABON 13
ARTEIXO [A CORUÑA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia catastral: 1669303NH4917S
Dirección TR SABON 11 [D]
ARTEIXO [A CORUÑA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia catastral:
Dirección Dominio público o terreno no incorporado a la cartografía catastral.
ARTEIXO [A CORUÑA]

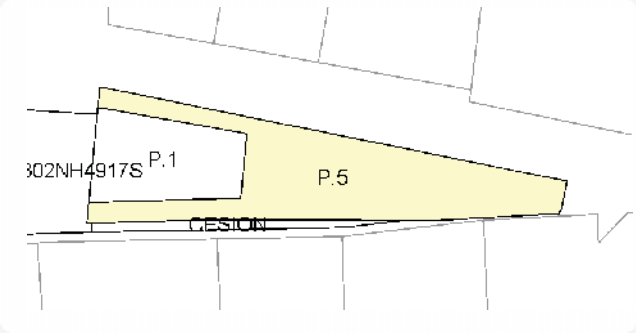
Superficie afectada: 87 m2

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **46B2BES3F47WKNPZ** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 20/01/2026

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

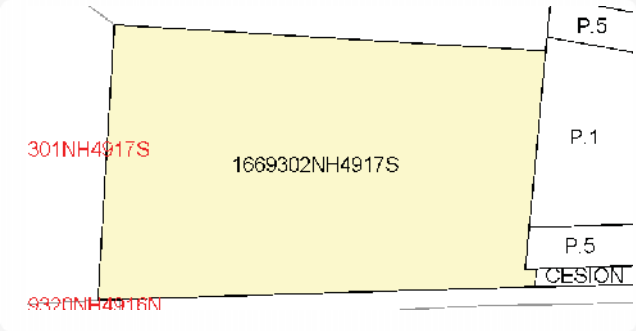
CSV: 46B2BES3F47WKNPZ

PARCELAS **RESULTANTES**



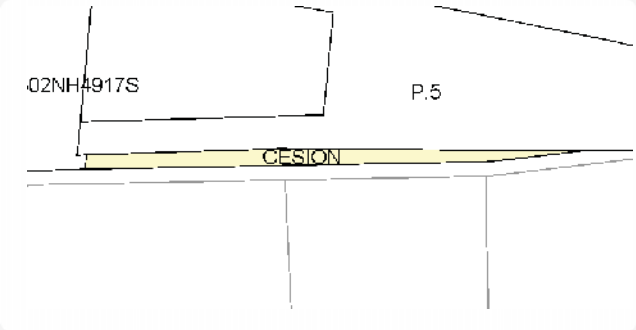
Parcela P.5
Se asignará una nueva RC
superficie 317 m2

LINDEROS LOCALES:
1669302NH4917S
CESION
P.1



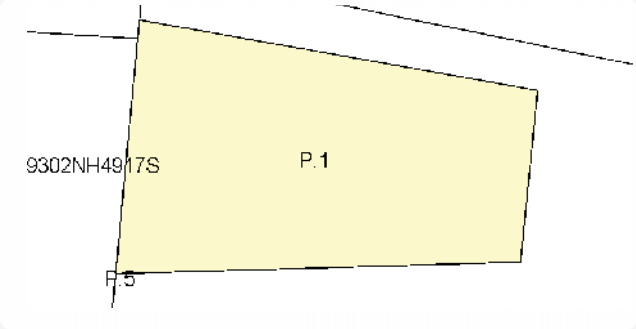
Parcela 1669302NH4917S
Mantiene RC
superficie 305 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
P.5	1669320NH4916N
CESION	1669301NH4917S
P.1	



Parcela CESION
Se asignará una nueva RC
superficie 29 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
P.5	
1669302NH4917S	



Parcela P.1
Se asignará una nueva RC
superficie 134 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
P.5	
1669302NH4917S	

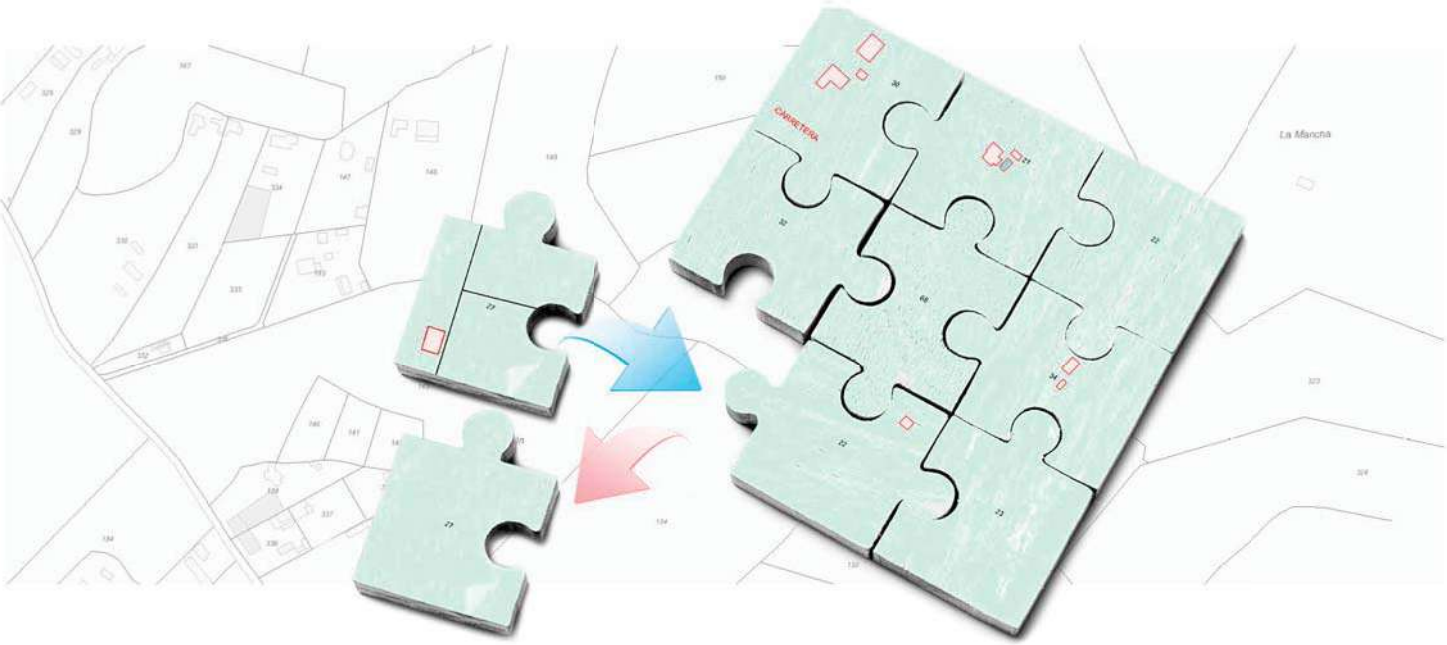
Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **46B2BES3F47WKNPZ** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 20/01/2026

03.B. INFORMES DE VALIDACIÓN GRÁFICA UA-46.

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 0JXFCEMQATB7TBF4



RESULTADO DE LA VALIDACIÓN

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.

POSITIVO
CON DOMINIO PÚBLICO AFECTADO

Tipo de operación

REPARCELACIÓN

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **0JXFCEMQATB7TBF4** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 19/01/2026

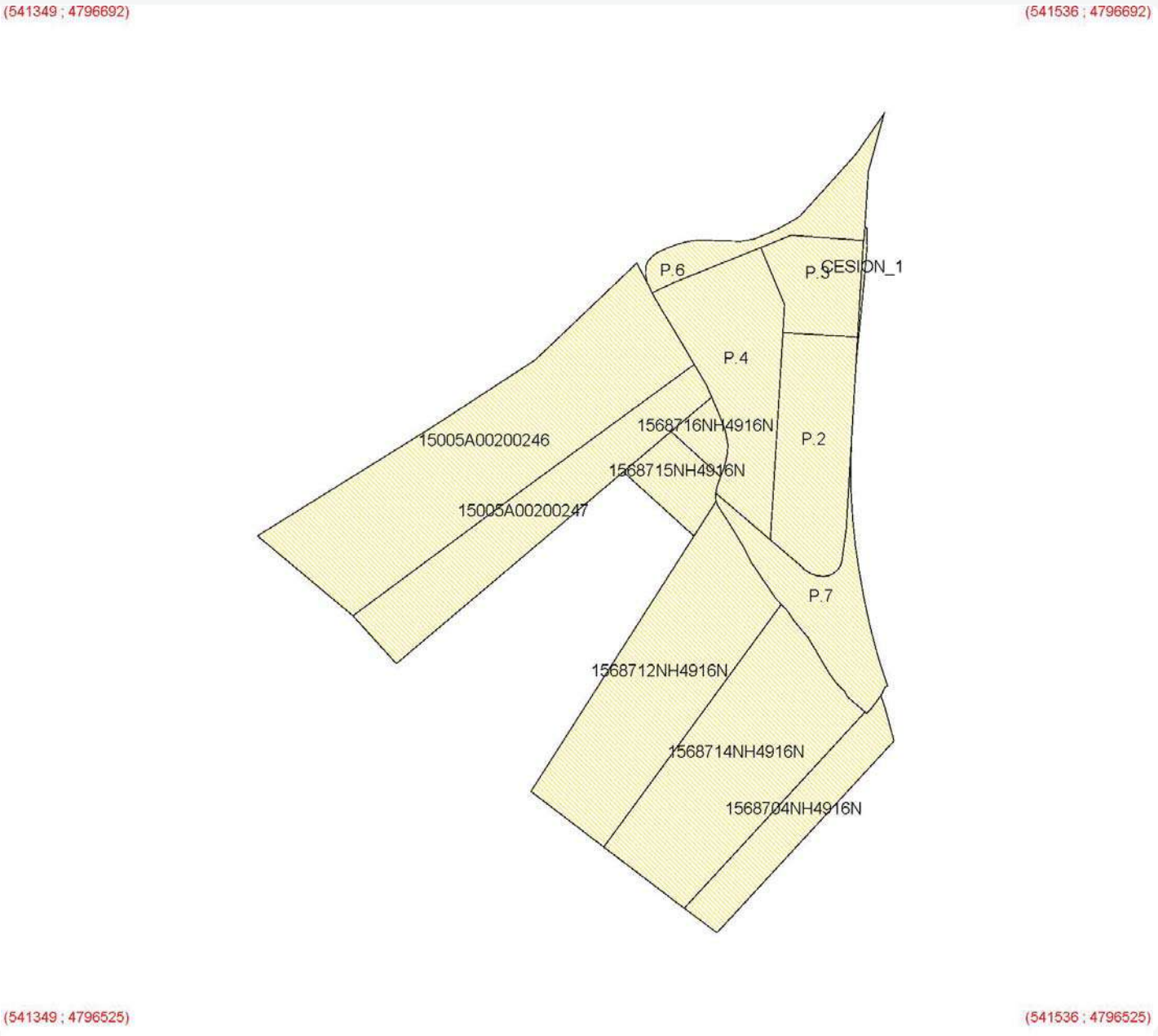
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 0JXFCEMQATB7TBF4

NUEVA **PARCELACIÓN**

Provincia: A CORUÑA

Municipio: ARTEIXO



ESCALA 1:1000

20m 0 20 40m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **0JXFCEMQATB7TBF4** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 19/01/2026

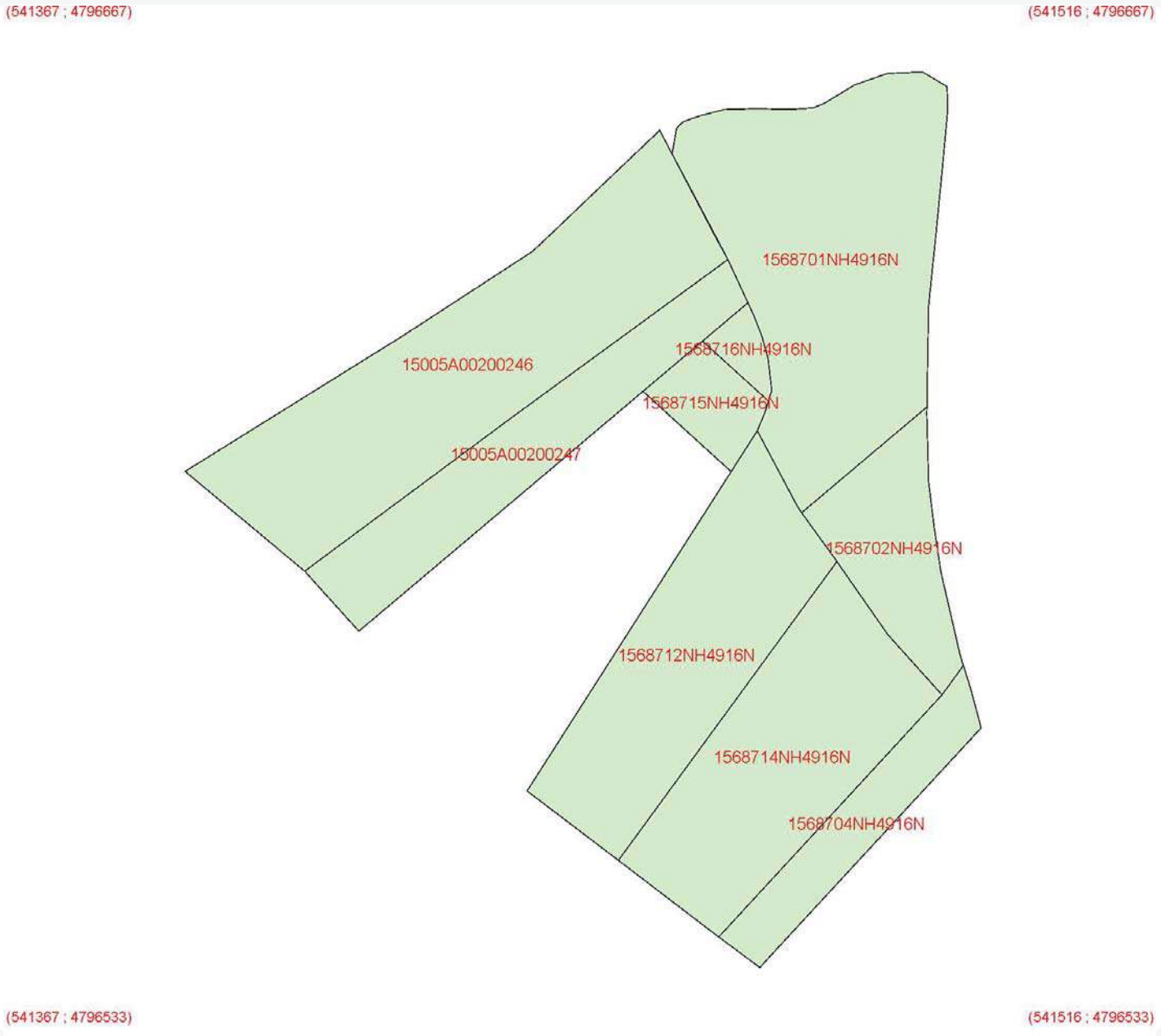
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 0JXFCEMQATB7TBF4

PARCELACIÓN CATASTRAL

Provincia: A CORUÑA

Municipio: ARTEIXO



ESCALA 1:800

10m 0 10 20m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **0JXFCEMQATB7TBF4** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 19/01/2026

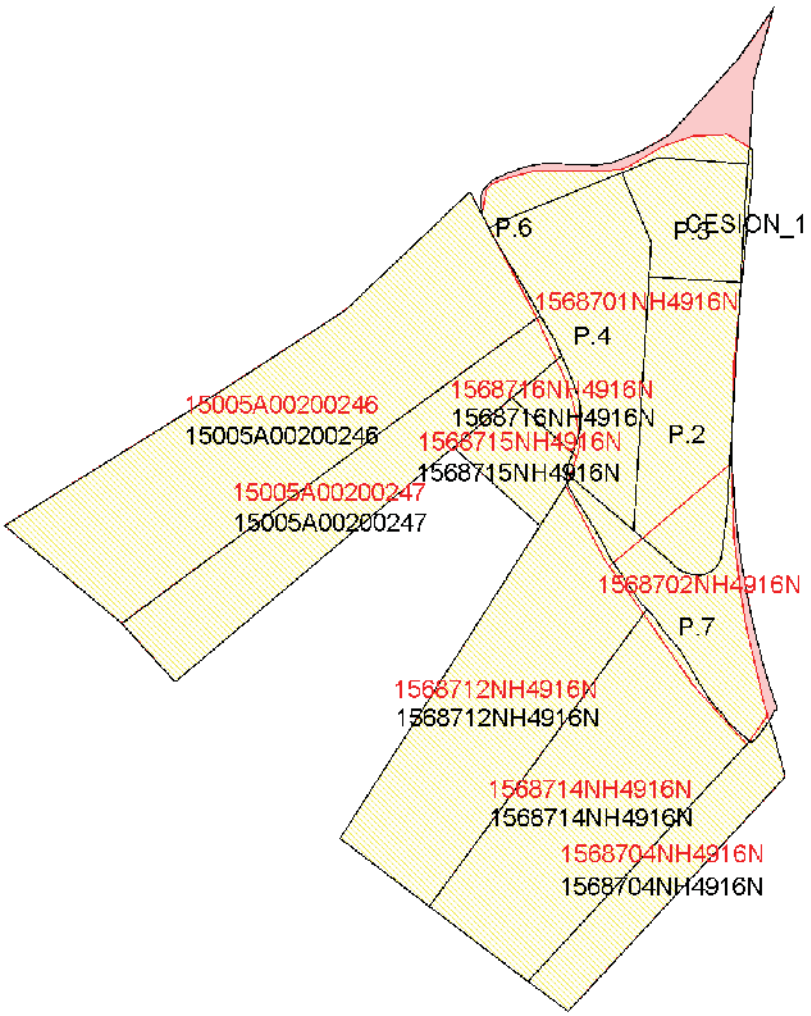
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 0JXFCEMQATB7TBF4

SUPERPOSICIÓN CON CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Provincia: A CORUÑA Municipio: ARTEIXO

(541349 ; 4796692) (541536 ; 4796692)



(541349 ; 4796525) (541536 ; 4796525)

ESCALA 1:1000

20m 0 20 40m

Leyenda

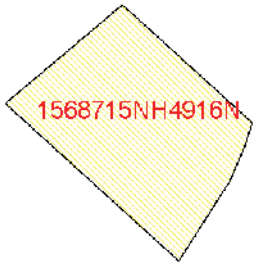
- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **0JXFCEMQATB7TBF4** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 19/01/2026

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 0JXFCEMQATB7TBF4

PARCELAS CATASTRALES **AFECTADAS**



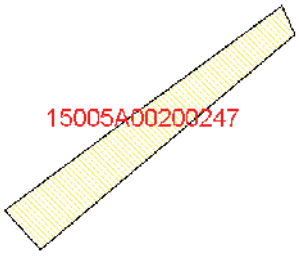
Referencia catastral: 1568715NH4916N
Dirección TR OSEIRO 55 [E]
ARTEIXO [A CORUÑA]

AFECTADA TOTALMENTE



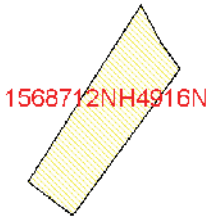
Referencia catastral: 1568716NH4916N
Dirección TR OSEIRO 55 [T]
ARTEIXO [A CORUÑA]

AFECTADA TOTALMENTE



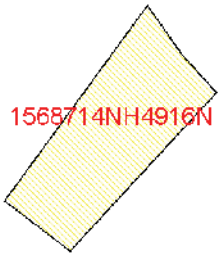
Referencia catastral: 15005A00200247
Dirección LG IGREXARIO. OSEIRO
ARTEIXO [A CORUÑA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia catastral: 1568712NH4916N
Dirección RU VIÑAS ABAIXO 8
ARTEIXO [A CORUÑA]

AFECTADA TOTALMENTE



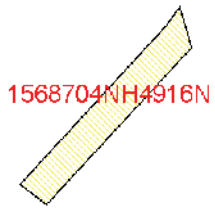
Referencia catastral: 1568714NH4916N
Dirección TR OSEIRO
ARTEIXO [A CORUÑA]

AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **0JXFCEMQATB7TBF4** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 19/01/2026

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

PARCELAS CATASTRALES **AFECTADAS**



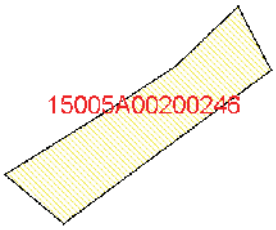
Referencia catastral: 1568704NH4916N
Dirección TR OSEIRO 49
ARTEIXO [A CORUÑA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia catastral: 1568702NH4916N
Dirección TR OSEIRO 53
ARTEIXO [A CORUÑA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia catastral: 15005A00200246
Dirección RU VIÑAS ABAIXO 6
ARTEIXO [A CORUÑA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia catastral: 1568701NH4916N
Dirección TR OSEIRO 55
ARTEIXO [A CORUÑA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia catastral:
Dirección Dominio público o terreno no incorporado a la cartografía catastral.
ARTEIXO [A CORUÑA]

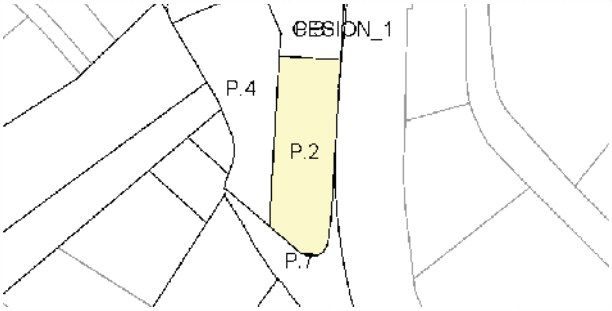
Superficie afectada: 129 m2

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **0JXFCEMQATB7TBF4** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 19/01/2026

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

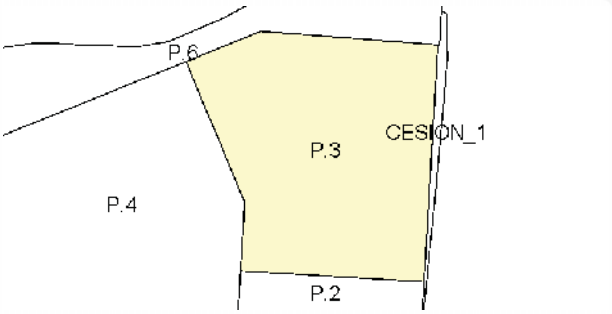
CSV: 0JXFCEMQATB7TBF4

PARCELAS **RESULTANTES**



Parcela P.2
Se asignará una nueva RC
superficie 450 m2

LINDEROS LOCALES:
P.3
P.4
P.7
CESION_1



Parcela P.3
Se asignará una nueva RC
superficie 215 m2

LINDEROS LOCALES:
P.2
P.4
CESION_1
P.6



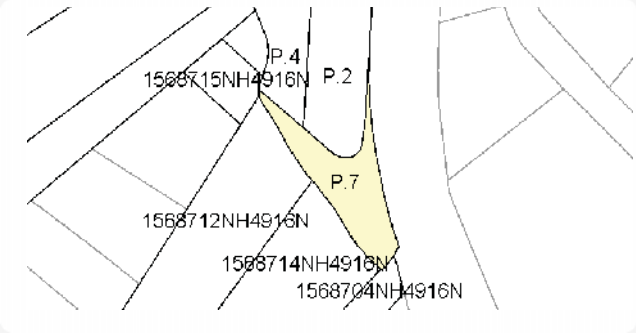
Parcela P.4
Se asignará una nueva RC
superficie 520 m2

LINDEROS LOCALES:
P.2
P.3
P.7
15005A00200246
15005A00200247
1568716NH4916N
1568715NH4916N
P.6

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **0JXFCEMQATB7TBF4** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 19/01/2026

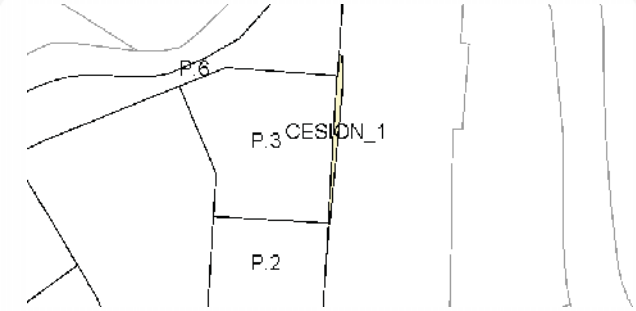
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

PARCELAS **RESULTANTES**



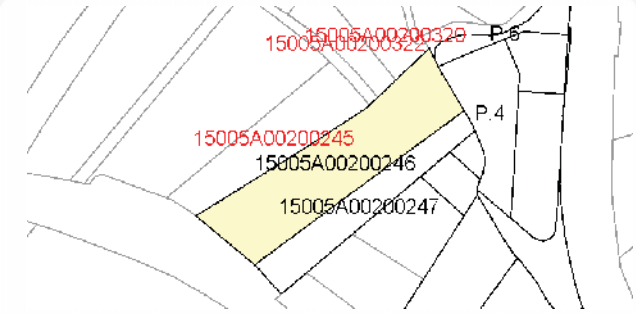
Parcela P.7
Se asignará una nueva RC
superficie 310 m2

LINDEROS LOCALES:
P.2
P.4
1568715NH4916N
1568712NH4916N
1568714NH4916N
1568704NH4916N



Parcela CESION_1
Se asignará una nueva RC
superficie 8 m2

LINDEROS LOCALES:
P.2
P.3
P.6



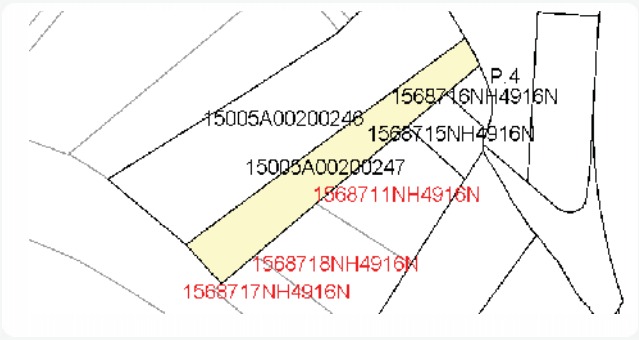
Parcela 15005A00200246
Mantiene RC
superficie 1249 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
P.4	15005A00200245
15005A00200247	15005A00200322
P.6	15005A00200320

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **0JXFCEMQATB7TBF4** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 19/01/2026

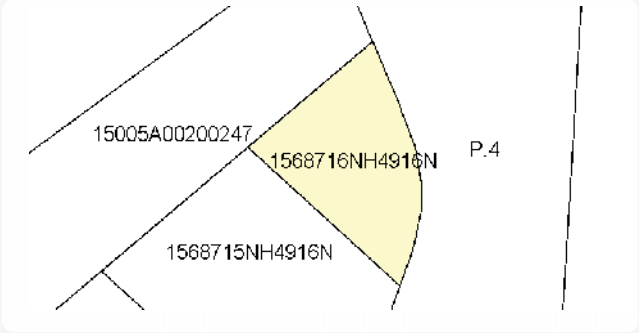
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

PARCELAS **RESULTANTES**



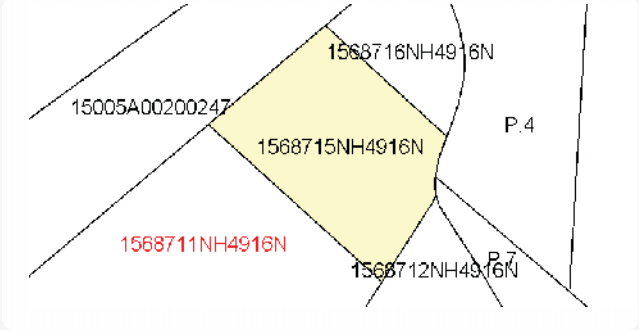
Parcela 15005A00200247
Mantiene RC
superficie 559 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
P.4	1568711NH4916N
15005A00200246	1568717NH4916N
1568716NH4916N	1568718NH4916N
1568715NH4916N	



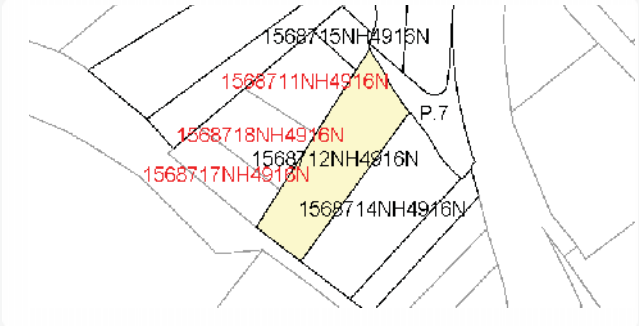
Parcela 1568716NH4916N
Mantiene RC
superficie 60 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
P.4	
15005A00200247	
1568715NH4916N	



Parcela 1568715NH4916N
Mantiene RC
superficie 136 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
P.4	1568711NH4916N
P.7	
15005A00200247	
1568716NH4916N	
1568712NH4916N	



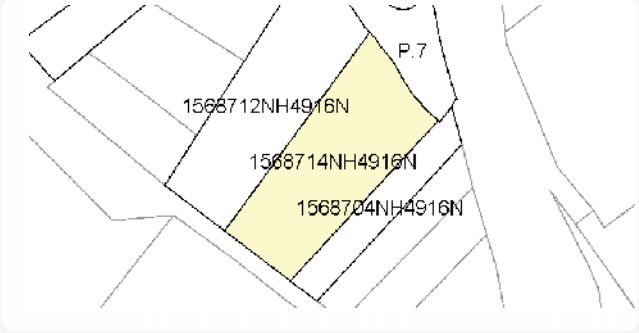
Parcela 1568712NH4916N
Mantiene RC
superficie 854 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
P.7	1568711NH4916N
1568715NH4916N	1568717NH4916N
1568714NH4916N	1568718NH4916N

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **0JXFCEMQATB7TBF4** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 19/01/2026

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

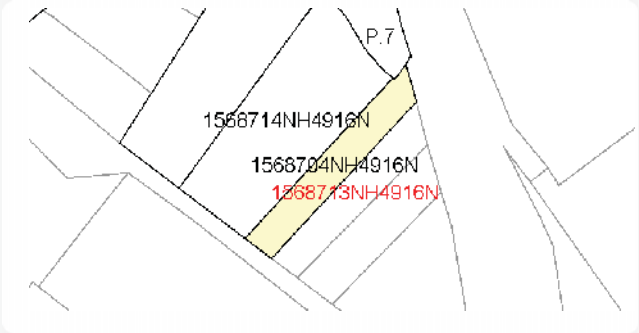
PARCELAS **RESULTANTES**



Parcela 1568714NH4916N
Mantiene RC
superficie 863 m2

LINDEROS LOCALES:
P.7
1568712NH4916N
1568704NH4916N

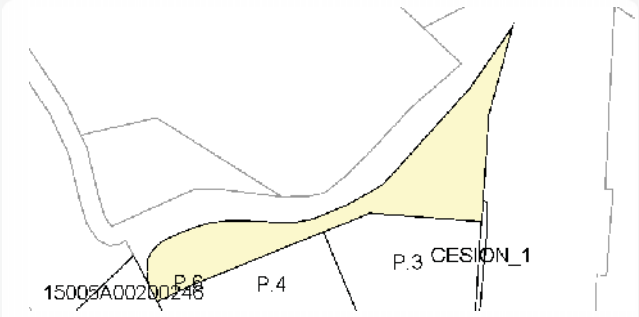
LINDEROS EXTERNOS:



Parcela 1568704NH4916N
Mantiene RC
superficie 294 m2

LINDEROS LOCALES:
P.7
1568714NH4916N

LINDEROS EXTERNOS:
1568713NH4916N



Parcela P.6
Se asignará una nueva RC
superficie 206 m2

LINDEROS LOCALES:
P.3
P.4
CESION_1
15005A00200246

LINDEROS EXTERNOS:

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **0JXFCEMQATB7TBF4** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 19/01/2026

04. MONETIZACIÓN DEL 10% DE CESIÓN MUNICIPAL.

Lema Arquitectura

PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-46

SITUACION:	**TRAVESÍA DE OSEIRO / TRAVESÍA DE SABÓN CONCELLO DE ARTEIXO**
PROMOTOR:	**DON JOSE LUIS CHOUCIÑO GARRIDO**
FECHA:	**OCTUBRE 2026**



ANEXO IV VALORACIÓN DEL 10% DE CESIÓN MUNICIPAL

MARTÍNEZ LEMA ARQUITECTOS S.L.P.

ARQUITECTO

JOSE ANTONIO MARTINEZ LEMA

PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-46

INDICE GENERAL

1.- MEMORIA. 1
1.1.- AGENTES. OBJETO DEL DOCUMENTO. ÁMBITO. 1
1.1.1.- PROMOTOR. 1
1.1.2.- EQUIPO REDACTOR. 1
1.1.3.- OBJETO DEL DOCUMENTO. 1
2.- DESCRIPCIÓN DEL 10% DE CESIÓN MUNICIPAL. 1
3.- LOCALIDAD Y ENTORNO 1
4.- ANÁLISIS DE MERCADO, TENDENCIAS Y EXPECTATIVAS 2
5.- VALORACIÓN. MARCO NORMATIVO. 2
6.0.- VALORES UNITARIOS 4
6.1.- VV: VALOR EN VENTA DEL METRO CUADRADO DE EDIFICACIÓN DEL USO CONSIDERADO 4
6.2.- K: COEFICIENTE QUE PONDERACIÓN K = 1.40 8
6.3.- VC: VALOR DE CONSTRUCCIÓN EN EUROS POR METRO CUADRADO EDIFICABLE DEL USO CONSIDERADO. 9
7.- VALOR DE TASACIÓN. 10

ANEXOS

01.	TESTIGOS DE OFERTAS DE VIVIENDAS UTILIZADOS.

A CORUÑA, A LA FECHA DE LA FIRMA DIGITAL

32824065Y JOSE ANTONIO MARTINEZ (R: B70073713)

Firmado digitalmente por 32824065Y JOSE ANTONIO MARTINEZ (R: B70073713)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:15021 / Hoja:C-39645 /Tomo:3132 /Folio:47 /Fecha:27/10/2006 / Inscripción:1, serialNumber=IDCES-32824065Y, givenName=JOSE ANTONIO, sn=MARTINEZ LEMA, cn=32824065Y JOSE ANTONIO MARTINEZ (R: B70073713), 2.5.4.97=VATES-B70073713, o=MARTINEZ LEMA ARQUITECTOS SLP, c=ES
Fecha: 2026.10.23 11:48:47 +02'00'

EL ARQUITECTO
JOSE ANTONIO MARTÍNEZ LEMA

JOSE MANUEL CARNOTA GARCIA

Firmado digitalmente por JOSE MANUEL CARNOTA GARCIA
Fecha: 2026.10.22 21:13:13 +02'00'

EL ABOGADO
JOSE MANUEL CARNOTA GARCÍA

1.- MEMORIA.

1.1.- AGENTES. OBJETO DEL DOCUMENTO. ÁMBITO.

1.1.1.- PROMOTOR.

Se redacta el presente proyecto de equidistribución a petición de:

NOMBRE	JOSE LUIS CHOUCIÑO GARRIDO
N.I.F.	76.299.718-R
DOMICILIO	LUGAR DE AS TORRES, Nº40, MALPICA DE BERGANTIÑOS

1.1.2.- EQUIPO REDACTOR.

SOCIEDAD PROFESIONAL	MARTINEZ LEMA ARQUITECTOS S.L.P nº de colegiación 20.072
MAIL	estudio@lemaarquitectura.com
TELF	981 26 90 91
REPRESENTANTE	José Antonio Martínez Lema Arq. Colegiado nº 2523 - Coeficiente Participación 100%
TITULACIÓN	Arquitecto

NOMBRE/APELLIDOS	JOSE MANUEL CARNOTA GARCÍA
Nº COLEGIACIÓN	Nº 3794 - Colegio de abogados de A Coruña
DOMICILIO PROFESIONAL	C/Menéndez Pelayo 4, 1ºE, 15005, A Coruña
NIF	32764448M
TITULACIÓN	Abogado

1.1.3.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

El presente documento tiene por objeto la valoración económica del aprovechamiento urbanístico correspondiente al 10 % de cesión obligatoria al Ayuntamiento, derivado del desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación UA-46, al amparo de lo dispuesto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, y su Reglamento, aprobado por Decreto 143/2016.

La valoración se realiza exclusivamente a los efectos de su sustitución por equivalente económico, de conformidad con la normativa vigente y con la conformidad municipal, integrándose el importe resultante en el Patrimonio Público del Suelo.

2.- DESCRIPCIÓN DEL 10% DE CESIÓN MUNICIPAL.

De conformidad con el artículo 21.d) de la Ley 2/2016, del Suelo de Galicia, el PERI UA-46 establece la cesión obligatoria, gratuita y libre de cargas al Ayuntamiento de Arteixo del suelo correspondiente al **10% del aprovechamiento tipo** del área de reparto. Para una edificabilidad total en el ámbito de **2.055,16 m²e**, el aprovechamiento municipal asciende a **205,52 m²e**.

El planeamiento aprobado dispone que dicho aprovechamiento municipal se **localice en la Parcela 1 del ámbito UA-46vx**, parcela de resultado **P.1**, con **superficie de 134,00 m²** y **edificabilidad máxima materializable de 300,16 m²e**, de modo que el aprovechamiento municipal (**205,52 m²e**) representa el **68,47%** de la edificabilidad de la parcela.

Las alturas permitidas son de bajo, dos plantas altas y bajocubierta, las viviendas estimadas serían de 2/3 viviendas en el ámbito UA-46x y 16/17 viviendas en el ámbito UA-46.

En cuanto a su destino, el PERI propone que el aprovechamiento municipal indicado se destine a **vivienda sometida a algún régimen de protección pública (vivienda de protección autonómica)**, en coherencia con los fines del patrimonio público del suelo.

3.- LOCALIDAD Y ENTORNO

El ámbito objeto del presente documento se sitúa en el término municipal de Arteixo (A Coruña), integrado en el área metropolitana de A Coruña y con una población aproximada de 32.000 habitantes, que mantiene una evolución demográfica estable en los últimos años.

El entorno económico del municipio presenta un marcado carácter industrial y terciario, destacando la presencia del complejo empresarial de INDITEX, uno de los principales motores económicos del municipio y de la comunidad autónoma, así como el polígono industrial de Sabón, lo que confiere a la zona un elevado dinamismo empresarial y laboral.

El inmueble se localizará en el entorno de la Travesía de Oseiro y Travesía de Sabón, dentro del núcleo urbano consolidado, en una zona de carácter predominantemente residencial, con grado de consolidación edificatoria superior al 70 %. La tipología predominante es vivienda unifamiliar y plurifamiliar de baja altura, con presencia puntual de usos comerciales y dotacionales.

La densidad de población es media y el nivel de renta puede considerarse medio, acorde con el perfil socioeconómico del municipio.

El entorno dispone de las infraestructuras propias de suelo urbano consolidado: redes de abastecimiento, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, alumbrado público y viario pavimentado con aceras en adecuado estado de conservación.

La zona cuenta con buenas comunicaciones rodadas tanto con el centro urbano de Arteixo como con A Coruña, así como acceso próximo a vías de alta capacidad (AG-55), existiendo servicio de transporte público interurbano.

4.- ANÁLISIS DE MERCADO, TENDENCIAS Y EXPECTATIVAS

El mercado residencial en el municipio de Arteixo presenta una evolución estable con ligera tendencia al alza en los últimos ejercicios, en línea con el comportamiento del área metropolitana de A Coruña. La actividad económica vinculada al polígono industrial de Sabón y al complejo empresarial de INDITEX, como factor estructural de demanda, aporta estabilidad al mercado local.

La oferta de vivienda de obra nueva es limitada y se concentra en promociones puntuales, lo que contribuye a sostener los valores unitarios observados. Los precios de venta muestran un comportamiento contenido pero sostenido, especialmente en vivienda plurifamiliar de superficies medias y calidades acordes al estándar actual.

La demanda se mantiene activa, principalmente de carácter local y vinculada al empleo en el entorno industrial y empresarial, con presencia también de compradores procedentes del área metropolitana que buscan precios más competitivos que en A Coruña.

A corto y medio plazo no se prevén alteraciones significativas, estimándose un escenario de estabilidad con ligeras variaciones condicionadas por la evolución de los costes de construcción y el contexto financiero. En consecuencia, el mercado puede calificarse como equilibrado, con demanda estructural suficiente para absorber promociones de dimensión moderada.

5.- VALORACIÓN. MARCO NORMATIVO.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del **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, el ámbito de la Unidad de Actuación UA-46 se encuentra en **situación básica de suelo urbanizado**, al tratarse de suelo urbano no consolidado, con ordenación pormenorizada aprobada y aprovechamiento urbanístico definido, lo que permite su valoración atendiendo a dicho aprovechamiento.

Con arreglo a las disposiciones contenidas en el Reglamento de desarrollo de Valoraciones de la Ley del Suelo aprobado por **Real Decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, En el supuesto de valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas se establece que el suelo debe tasarse por el valor que le correspondería si estuviere terminada la actuación, esto es, si estuvieren terminadas las obras de urbanización.

El valor del suelo no edificado se calcula según lo establecido en los dos primeros apartados del artículo 22.

> ***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 = Σ Ei * VRSi***

Siendo:
VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
VRSi = 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 = (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.

En consecuencia, resulta procedente la aplicación del **método residual** para la determinación del valor económico del aprovechamiento municipal objeto de monetización.

6.0.- VALORES UNITARIOS

6.1.- VV: VALOR EN VENTA DEL METRO CUADRADO DE EDIFICACIÓN DEL USO CONSIDERADO

Análisis comparativo de mercado

La determinación del valor en venta del metro cuadrado de edificación correspondiente al uso residencial plurifamiliar se realiza mediante el método de comparación, conforme a los criterios establecidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015 y en el Real Decreto 1492/2011, tomando como referencia valores de mercado contrastados.

A tal efecto, se han seleccionado diversas promociones de vivienda de obra nueva en régimen libre situadas en el término municipal de Arteixo, por presentar características tipológicas, urbanísticas y de mercado homogéneas con la edificación prevista en el ámbito de la UA-46.

Las promociones consideradas corresponden a edificaciones residenciales plurifamiliares en bloque, destinadas a vivienda habitual, desarrolladas en régimen de promoción privada y sin sujeción a limitaciones administrativas de precio. Se trata de actuaciones de obra nueva o recientemente finalizadas, con comercialización activa en el momento del análisis y con precios de venta publicados en el mercado inmobiliario.

Todas ellas se localizan en zonas residenciales consolidadas del municipio, dotadas de infraestructuras urbanas completas y con adecuada accesibilidad, presentando calidades constructivas medias acordes con promociones privadas contemporáneas, sin carácter singular ni de lujo. Asimismo, incorporan de forma habitual plazas de garaje y trasteros vinculados a las viviendas, conforme a los estándares actuales del mercado residencial.

Los valores analizados se expresan en euros por metro cuadrado construido, obtenidos a partir de la relación entre precios de venta publicados y superficies estimadas o declaradas en la oferta comercial. El conjunto de los testigos permite establecer una horquilla representativa del mercado residencial de obra nueva en Arteixo para tipología plurifamiliar.

Los valores unitarios derivados de los testigos serán objeto de homogeneización posterior, mediante los ajustes necesarios por superficie, localización concreta, número de viviendas de la promoción y demás circunstancias urbanísticas específicas del ámbito UA-46, con el fin de determinar un valor de venta adoptado prudente y coherente con el principio de cautela propio de las valoraciones urbanísticas con finalidad administrativa.

Características comunes de los testigos analizados

Las promociones seleccionadas como testigos presentan las siguientes características comunes:

- Se trata de edificaciones **residenciales plurifamiliares en bloque**, destinadas a vivienda habitual.
- Corresponden a **obra nueva** o promociones recientemente finalizadas, con comercialización activa en el momento del análisis.
- Se desarrollan en régimen de **vivienda libre**, sin sujeción a limitaciones administrativas de precio.
- Incorporan de forma habitual **plazas de garaje y trasteros vinculados a las viviendas**, conforme a los estándares actuales del mercado residencial.
- Se ubican en **zonas residenciales consolidadas** del término municipal de Arteixo, dotadas de infraestructuras urbanas completas y con accesibilidad adecuada.
- Presentan **calidades constructivas medias acordes con promociones privadas contemporáneas**, sin carácter singular ni de lujo.
- Los precios considerados proceden de **ofertas públicas vigentes en el mercado inmobiliario**, permitiendo obtener valores unitarios en euros por metro cuadrado construido.

Estas características garantizan la **homogeneidad tipológica y funcional** de los testigos respecto de la actuación prevista en el ámbito de la UA-46, permitiendo su utilización como base comparativa en la determinación del valor de venta.

A continuación, se incorporan las **fichas individuales de los cinco testigos considerados**:

TESTIGO Nº 1	Promoción residencial **"Mirador A Ponte"**
Fuente de información	https://www.idealista.com/obra-nueva/108911112/
Localización	Zona de **A Ponte – Vilarodís.**
Precios de venta	Precios anunciados en el entorno de **220.000 – 230.000 €**, en función de tipología, superficie y planta.
Superficies orientativas	Viviendas con superficies construidas aproximadas de **90–120 m²**.
Valor unitario	Ver cuadro resumen de testigos de venta a continuación.

TESTIGO Nº2	**Promoción Brigantia**
Fuente de información	https://www.idealista.com/obra-nueva/109339129/
Localización	Travesía de Pastoriza, frente al campo de fútbol
Precios de venta	Desde 173.000 € a 253.000
Superficies	Pisos y áticos de 2 y 3 habitaciones, dessde 62 a 99 m²
Valor unitario	Ver cuadro resumen de testigos de venta a continuación.

TESTIGO Nº3	**Mirador de Cabancas"**
Fuente de información	https://www.miradorcabancas.com/
Localización	**Travesía de Arteixo**
Precios de venta	Viviendas de diferentes tipologías en comercialización Valor considerado 237.900,00 €
Superficies	38 viviendas de 1,2 y 3 dormitorios.
Valor unitario	Ver cuadro resumen de testigos de venta a continuación.

TESTIGO Nº4	**RESIDENCIAL A CHAVE**
Fuente de información	https://inmobiliariamarten.com/property/obra-nueva-en-arteixo/
Localización	calle Laxobre Nº 41
Precios de venta	Desde 210.000 euros.
Superficies	10 viviendas de 2 y 3 habitaciones
Valor unitario	Ver cuadro resumen de testigos de venta a continuación.

TESTIGO Nº5	**Piso en venta en Travesía de Arteixo, 331**
Fuente de información	https://www.idealista.com/inmueble/109060605/
Localización	Travesía de Arteixo, 331
Precios de venta	295.000 euros.
Superficies	111
Valor unitario	Ver cuadro resumen de testigos de venta a continuación.

Cuadro resumen de los testigos de venta

A continuación, se incorpora el cuadro resumen de los testigos de venta seleccionados para la determinación del valor unitario de mercado del uso residencial plurifamiliar en el ámbito de la UA-46.

Los comparables corresponden a promociones de vivienda de obra nueva en régimen libre situadas en el término municipal de Arteixo, con tipologías homogéneas a la edificación prevista, superficies comprendidas mayoritariamente entre 75 y 110 m² construidos y precios de venta publicados en el mercado inmobiliario en fechas recientes.

El valor unitario indicado en cada caso resulta de la relación directa entre el precio de venta ofertado y la superficie construida de la vivienda, expresado en euros por metro cuadrado construido (€/m²). Dichos valores constituyen la base objetiva para la posterior homogeneización y determinación del valor unitario adoptado, conforme al método de comparación previsto en la normativa de valoración urbanística.

El Testigo nº 5 corresponde a una vivienda ofertada por particular, no integrada en una promoción en comercialización por promotor profesional.

En este tipo de operaciones es habitual que el precio publicado incorpore un mayor margen de negociación respecto a promociones de obra nueva en venta directa por promotor, donde el precio de salida suele estar más ajustado a estrategia comercial definida.

Con el fin de homogeneizar este testigo respecto de los restantes comparables y aplicar un criterio de prudencia acorde con la finalidad administrativa de la valoración, se aplica un coeficiente corrector del 0,93 (−7 %) sobre el precio ofertado, porcentaje que se sitúa dentro del rango habitual de negociación observado en el mercado residencial.

UA-46 CUADRO DE RESUMEN DE TESTIGOS DE VENTA				
TESTIGO	**SUPERFICIE VIVIENDA**	**PRECIO VENTA (€)**	**VALOR CONSIDERADO (€)**	**VALOR UNITARIO (€/M²)**
T1. MIRADOR A PONTE	98 m²	224.000,00 €	224.000,00 €	**2.285,71 €/m²**
T2. BRIGANTIA – TRAVESÍA PASTORIZA	77 m²	183.000,00 €	183.000,00 €	**2.376,62 €/m²**
T3. MIRADOR DE CABANCAS – TRAV. ARTEIXO	89 m²	237.900,00 €	237.900,00 €	**2.673,03 €/m²**
T4. RESIDENCIAL A CHAVE – C/ LAXOBRE 41	90 m²	235.000,00 €	235.000,00 €	**2.611,11 €/m²**
T5. TRAV. ARTEIXO 331 – ARTEIXO	111 m²	295.000,00 €	274.350,00 €	**2.471,62 €/m²**
			Media	**2.483,62 €/m²**

Homogeneización de los testigos de venta

Con carácter previo a la determinación del valor unitario adoptado, procede la homogeneización de los testigos de venta seleccionados, tanto entre sí como respecto del ámbito objeto de valoración (UA-46).

En primer lugar, se analizan las diferencias de localización dentro del término municipal de Arteixo. Los testigos nº 1 y nº 4 se sitúan en la parroquia de Vilarrodís; el testigo nº 2 en Pastoriza; y los testigos nº 3 y nº 5 en el núcleo central de Arteixo. El ámbito UA-46 se localiza en Oseiro, en una zona residencial consolidada de carácter predominantemente unifamiliar, no correspondiente a eje comercial ni zona de máxima centralidad urbana.

Si bien las distintas parroquias presentan ligeras diferencias de posicionamiento dentro del mercado municipal, no se observan divergencias significativas que justifiquen correcciones intensas, tratándose en todos los casos de vivienda plurifamiliar libre en municipio de tamaño medio y mercado homogéneo.

No obstante, los testigos ubicados en el núcleo central de Arteixo (nº 3 y nº 5) muestran valores unitarios superiores, coherentes con su mayor centralidad. A efectos de homogeneización entre comparables, se aplica un ajuste prudencial a dichos testigos, con el fin de situarlos en condiciones equiparables al resto del mercado municipal.

Posteriormente, y en relación con el ámbito UA-46, cuya localización corresponde a zona residencial interior de Oseiro, se considera procedente aplicar un ajuste moderado adicional por situación, dado que no presenta el mismo grado de centralidad que el núcleo urbano principal.

El conjunto de ajustes aplicados permite obtener valores unitarios homogeneizados, coherentes entre sí y adecuadamente referenciados a las características específicas del ámbito objeto de valoración, garantizando la objetividad del valor unitario adoptado conforme al método de comparación.

UA-46 CUADRO DE HOMOGENEIZACIÓN DE TESTIGOS DE VENTA			
TESTIGO	**VALOR UNITARIO (€/M²)**	**COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN**	**VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO(€/M²)**
T1. MIRADOR A PONTE	**2.285,71 €/m²**	0 %	**2.285,71 €/m²**
T2. BRIGANTIA – TRAVESÍA PASTORIZA	**2.376,62 €/m²**	0 %	**2.376,62 €/m²**
T3. MIRADOR DE CABANCAS – TRAV. ARTEIXO	**2.673,03 €/m²**	-5 %	**2.539,38 €/m²**
T4. RESIDENCIAL A CHAVE – C/ LAXOBRE 41	**2.611,11 €/m²**	-5%	**2.480,55 €/m²**
T5. TRAV. ARTEIXO 331 – ARTEIXO	**2.471,62 €/m²**	-5 %	**2.348,04 €/m²**
		Media	**2.406,06 €/m²**

Determinación del valor de venta de Vivienda de Protección Autonómica (VPA)

En el supuesto de que el aprovechamiento correspondiente al ámbito UA-46 se destine a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, el valor de venta no puede determinarse conforme al mercado libre, sino que debe ajustarse a los precios máximos establecidos por la normativa autonómica vigente.

En el término municipal de Arteixo, integrado en la **Zona 1**, los precios máximos de venta aplicables a las Viviendas de Protección Autonómica (VPA) vienen fijados por la **Resolución de 18 de junio de 2024**, por la que se hace público el Acuerdo del Consello de la Xunta de Galicia de 10 de junio de 2024, que establece los precios máximos de venta y renta en primera o posteriores transmisiones.

De acuerdo con dicha resolución, para el régimen general de VPA en Zona 1, el precio máximo de venta es de **1.941,84 €/m² de superficie útil**, siendo el precio máximo de garajes y trasteros vinculados el 60 % del precio de vivienda por metro cuadrado útil.

A efectos de valoración, se toma como referencia una vivienda tipo de 84,75 m² útiles, con garaje y trastero vinculados, conforme a los estándares habituales de este tipo de promociones, obteniéndose el valor máximo de venta por vivienda protegida. Posteriormente, dicho valor se convierte a euros por metro cuadrado construido mediante la aplicación del coeficiente de repercusión de superficie construida con comunes sobre superficie útil, adoptado en 1,18, resultando así el valor unitario en m² edificable aplicable a la presente valoración.

A continuación, se incorpora el cuadro resumen de cálculo del valor de venta máximo de VPA en m² edificable.

ARTEIXO, UA-46, VALOR DE VENTA (VPA), EN M2 EDIFICABLE			
USO	**VALOR VENTA VPA ZONA 1 2026**	SUPERFICIE	VALOR
VIVIENDA	1.941,84 €/m²u	84,75 m²u	164.562,71 €
GARAJE	1.165,10 €/m²u	25,00 m²u	29.127,60 €
TRASTERO	1.165,10 €/m²u	8,00 m²u	9.320,83 €
VALOR DE VENTA POR VIVIENDA VPA			**203.011,14 €**
COEF. SUP.CONSTR CON COMUNES/SUP. ÚTIL			1,18
SUP. CONSTR. VIVIENDA CON COMUNES			100,00 m²c
VALOR DE VENTA (VPA), EN M2 EDIFICABLE - Vv			**2.030,11 €/m²c**

RESOLUCIÓN de 18 de junio de 2024 por la que se hace público el Acuerdo del Consello de la Xunta de Galicia, de 10 de junio de 2024, por el que se fijan los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas de protección autonómica en primera o posteriores transmisiones.

Determinación del valor de venta de Vivienda en la UA-46.

Teniendo en cuenta que el planeamiento prevé destinar un 10 % de la edificabilidad residencial a vivienda sometida a algún régimen de protección pública (VPA), y el resto a vivienda libre, se procede a determinar un valor medio ponderado de venta del metro cuadrado edificable de uso residencial, incluyendo garaje y trastero vinculados.

Para ello se adopta:

- Valor de venta vivienda libre obtenido mediante el análisis comparativo de mercado y homogeneización de testigos: 2.406,06 €/m²c.
- Valor de venta vivienda protegida (VPA Zona 1): 2.030,11 €/m²c.

Resultando un valor de venta ponderado de 2368,46 €/m²c.

UA-46. VALOR PONDERADO DE USO DE VIVIENDA			
USO	**PORCENTAJE**	**VALOR VENTA (€/m²c)**	**VALOR PONDERADO**
Vivienda libre	90 %	2406,06	2165,45
Vivienda VPA	10 %	2030,11	203,01
TOTAL VALOR MEDIO PONDERADO	100 %		**2.368,46 €/m²c**

6.2.- K: COEFICIENTE QUE PONDERACIÓN K = 1.40

El coeficiente K 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, conforme a lo establecido en el artículo 22.2 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

De acuerdo con dicho precepto, el coeficiente K tendrá con carácter general un valor de 1,40, pudiendo ser reducido hasta un mínimo de 1,20 o aumentado hasta un máximo de 1,50 en función de las características objetivas de la promoción y del mercado inmobiliario en que se desarrolla.

En el presente caso, el ámbito UA-46 se localiza en el término municipal de Arteixo, integrado en el área metropolitana de A Coruña, con una dinámica inmobiliaria de carácter estable y moderado, sin que concurran circunstancias excepcionales que justifiquen ni la reducción ni el incremento del coeficiente respecto de su valor general. En particular:

La tipología prevista corresponde a edificación residencial plurifamiliar en bloque, de calidad media, sin carácter singular ni de lujo, lo que no justifica la aplicación del coeficiente máximo reservado a promociones de alta calidad o extraordinaria localización.

El mercado local de Arteixo no presenta una dinámica inmobiliaria reducida que justifique la aplicación del coeficiente mínimo, tratándose de un municipio con actividad económica y demanda residencial estructural sostenida, vinculada al entorno industrial y empresarial de la zona.

No concurren factores objetivos adicionales —ni de riesgo extraordinario, ni de plazo de comercialización especialmente prolongado, ni de restricciones singulares de mercado— que aconsejen apartarse del valor general.

En consecuencia, y a la vista del análisis de las circunstancias concurrentes, se adopta el valor general establecido en la normativa de valoraciones: **K = 1,40.**

6.3.- VC: VALOR DE CONSTRUCCIÓN EN EUROS POR METRO CUADRADO EDIFICABLE DEL USO CONSIDERADO.

El coste de construcción se ha determinado a partir del **Generador de Precios CYPE – Arquitectura residencial (versión 2026)**, por tratarse de una herramienta técnica de uso generalizado en el ámbito profesional de la edificación, ampliamente aceptada por técnicos proyectistas, direcciones facultativas y Administraciones públicas. Dicha base de precios se caracteriza por su **actualización periódica**, su **desagregación por tipologías edificatorias y número de viviendas**, y su adecuación a las condiciones reales del mercado de la construcción, permitiendo obtener valores representativos y contrastables. En consecuencia, su utilización se considera idónea y coherente para la determinación del coste de construcción (Vc) en el marco de una valoración urbanística mediante el método residual.

El coste unitario de construcción (Vc) se ha determinado a partir de los costes de referencia obtenidos del Generador de Precios CYPE – Arquitectura residencial (versión 2026), correspondientes a accesibilidad buena, topografía con desniveles acusados y mercado con crecimiento moderado, edificaciones de uso residencial plurifamiliar en bloque aislado.

Los costes base considerados incluyen los costes de ejecución material y los costes indirectos de obra, y no incorporan los gastos generales de la empresa constructora, el beneficio industrial ni los gastos propios de la promoción.

Sobre dichos costes base se aplican, en primer lugar, los gastos generales (13 %) y el beneficio industrial (6 %), conforme al artículo 131 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, obteniéndose el coste de contrata. Posteriormente, se incorporan los otros gastos necesarios de la promoción inmobiliaria, tales como honorarios técnicos, impuestos y tasas no recuperables (ICIO), estudios técnicos previos, seguros obligatorios y gastos administrativos y de gestión, mediante un coeficiente global del 20 %.

Estos valores se consideran representativos, prudentes y adecuados para su empleo en la valoración urbanística del aprovechamiento lucrativo. Asimismo, conforme al principio de prudencia valorativa propio del método residual, los valores de coste unitario adoptados representan el coste medio de reposición de una edificación tipo acorde con el planeamiento y las condiciones habituales de mercado.

A efectos de garantizar la coherencia económica del cálculo, se incluyen en el coste de construcción las superficies correspondientes a anejos vinculados habituales —plazas de garaje y trasteros—, al formar parte del producto inmobiliario comercializado y ser igualmente considerados en la determinación de los precios de venta de mercado, evitando así distorsiones entre ingresos y costes.

En consecuencia, los valores unitarios de construcción (Vc) que se recogen en el cuadro siguiente se adoptan como base para la determinación del valor residual del suelo.

ARTEIXO – UA-46 **VALOR DE CONSTRUCCIÓN (Vc) EN €/m² EDIFICABLE, INCLUYENDO GARAJE Y TRASTERO**			
USO	**VALOR CONSTRUCCIÓN**	SUPERFICIE (m²c)	VALOR (€)
Valor construcción vivienda	**956,78 €/m²c**	100,00 m²c	95.677,5000000 €
Valor construcción garaje	**447,94 €/m²c**	30,00 m²c	13.438,2000000 €
Valor construcción trastero	**330,89 €/m²c**	9,60 m²c	3.176,5400000 €
TOTAL			112.292,24 €
SUP. CONSTR. VIVIENDA (m²c)			100,00 m²c
INCLUYENDO GARAJE Y TRASTERO - Vc (€/m²c)			**1.122,92 €/m²c**
GG+BI 19%			213,35 €/m²c
PRESUPUESTO DE CONTRATA			**1.336,27 €/m²c**
OTROS GASTOS 20%			267,25 €/m²c
VALORES DE CONSTRUCCIÓN VC			**1.603,52 €/m²c**

7.- VALOR DE TASACIÓN.

De conformidad con los valores determinados en los apartados anteriores, el valor de repercusión del suelo se obtiene mediante la aplicación del método residual estático, conforme a la expresión establecida en el artículo 22.2 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo:

VRS = (Vv / K) – Vc

Siendo:

- Vv = **2.368,46** €/m² edificable, correspondiente al valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso residencial plurifamiliar, determinado mediante el análisis comparativo de mercado y la posterior homogeneización de los testigos seleccionados, conforme a lo expuesto en el apartado 6.1.
- K = 1,40, coeficiente de ponderación de gastos generales, financiación, gestión, promoción y beneficio empresarial normal, adoptado en su valor general conforme al artículo 22.2 del citado Reglamento, según lo justificado en el apartado 6.2.
- Vc = **1.603,52** €/m² edificable, correspondiente al valor de construcción determinado conforme al Generador de Precios CYPE – Arquitectura residencial (versión 2026), incluyendo costes de ejecución material, gastos generales y beneficio industrial del constructor, e incorporando los restantes gastos necesarios para la materialización de la edificación, según lo expuesto en el apartado 6.3.

La aplicación de dichos valores a la expresión del método residual estático resulta en un valor de repercusión del suelo de **88,24 €/m²** edificable.

UA-46 - VALOR DE TASACIÓN DEL 10% DE CESIÓN MUNICIPAL	
ARTEIXO – UA-46	
Valor de venta Vv	2.368,46 €/m²
Valor de construccción Vc	1.603,52 €/m²e
Coeficiente K	1,4
VRS=	88,24 €/m²
Edificabilidad	205,52 m²e
VALOR TOTAL	**18.135,08 €**

Aplicando dicho valor de repercusión a la edificabilidad correspondiente al aprovechamiento municipal objeto de monetización, cifrada en **205,52 m²e**, se obtiene el valor económico del 10% de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Arteixo:

VALOR TOTAL = VRS × Edificabilidad = 88,24 €/m²e × 205,52 m²e = 18.135,08 €

En consecuencia, el valor económico del aprovechamiento urbanístico correspondiente al 10% de cesión municipal, a efectos de su sustitución por equivalente económico e integración en el Patrimonio Público del Suelo del Ayuntamiento de Arteixo, asciende a la cantidad de:

DIECIOCHO MIL CIENTO TREINTA Y CINCO EUROS CON OCHO CÉNTIMOS (18.135,08 €).

VALORACIÓN MUNICIPAL Y VALOR FINAL ADOPTADO

No obstante el resultado del cálculo anterior, los servicios técnicos municipales señalan, en el requerimiento incorporado como Anexo V, un valor de repercusión de 99,12 €/m² edificable para la ordenanza URTA en la zona de influencia de la UA-46. Se acepta esta referencia específica, conforme a los criterios de valoración unificados y coordinados que utiliza el Ayuntamiento, y se adopta como valor definitivo a efectos de la monetización del 10 % de cesión municipal. Aplicado a los 205,52 m² edificables correspondientes a dicha cesión:

VALOR ADOPTADO = 99,12 €/m² edificable × 205,52 m² edificables = 20.371,14 €.

En consecuencia, el importe finalmente adoptado para el equivalente económico de la cesión municipal asciende a **VEINTE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON CATORCE CÉNTIMOS (20.371,14 €),** prevaleciendo sobre el resultado del cálculo propio desarrollado en este anexo, que se conserva como antecedente técnico.

ANEXO 1.

TESTIGOS DE OFERTAS DE VIVIENDAS UTILIZADOS.

TESTIGO 1



4 fotos | Plano | Mapa

Piso en venta en Calle Ponte s/n

Oseiro, Arteixo Ver mapa

224.000 €

Calcular hipoteca | Comparar hipotecas

Obra nueva 98 m² | 2 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor
Garaje incluido

Guardar favorito | Descartar | Compartir

Añadir tu nota

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

MIRADOR A PONTE – Tu nuevo hogar en Vilarrodís, Arteixo

Edificio orientado hacia el sur, disfruta del sol todo el día.

Descubre la nueva promoción de obra nueva MIRADOR A PONTE, un proyecto exclusivo pensado para ofrecerte el máximo confort y calidad de vida en una de las zonas con mayor proyección de Arteixo.

Viviendas diseñadas para disfrutar:

·Armarios empotrados de hasta 15 metros, ideales para mantener todo en orden.

·Cocina completamente amueblada, equipada con electrodomésticos Bosch, o similar, alta gama, incluyendo un espectacular frigorífico americano.

Leer comentario completo

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Alfa Promoción De Vivienda** por chat.

Características básicas

- 98 m² construidos, 86 m² útiles
- 2 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Promoción de obra nueva
- Armarios empotrados
- Trastero

Certificado energético de proyecto

- Consumo: A
- Emisiones: A

Ver etiqueta de calificación energética

Edificio

- Planta 1ª exterior
- Con ascensor

Anuncio actualizado hace más de 5 meses

Fotos



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
P1ª PORTAL B

Promotora
Alfa Promoción de vivienda

Alfa Promoción de vivienda
Arteixo

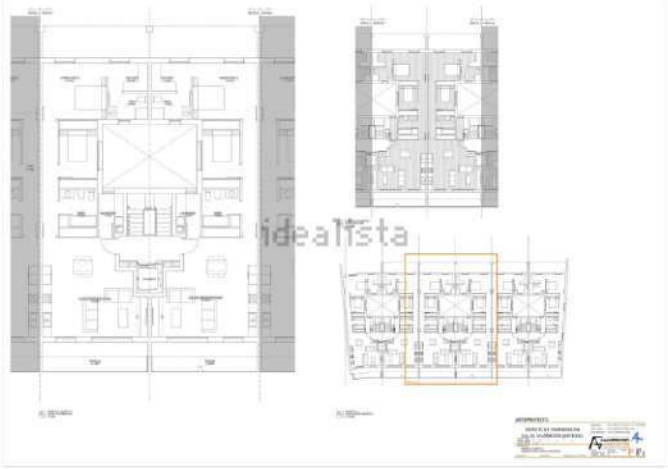








Planos



¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto

Precio

Precio del inmueble:	**224.000 €**
Precio por m²:	2.286 €/m²

Hacer una contraoferta

Recibir aviso si baja de precio

idealista/hipotecas

Precio del inmueble 224.000 €

Ahorro aportado 67.200 € 30%

Plazo en años 30

Tipo de interés

Fijo Variable − 1,75% +

Impuestos y gastos:	26.765 €
Importe del préstamo:	**183.165 €**
Tu cuota mensual:	**654 €**

Encontrar hipoteca

Estos resultados son orientativos, calculados con los números que has introducido. Condiciones generales.

Estadísticas

Anuncio actualizado el 26 de agosto

Ver número de visitas y contactos de este anuncio

« Viviendas en Oseiro

Otros anuncios similares a este



1/9

Piso en Calle A Ponte, 2, Oseiro, Arteixo

224.000 €

2 hab. 98 m² Planta 1ª exterior con ascensor



Piso en Calle A Ponte, 2, Oseiro, Arteixo

256.000 €

3 hab. 112 m² Planta 2ª exterior con ascensor



Piso en Calle Ponte, s/n, Oseiro, Arteixo

256.000 €

3 hab. 112 m² Planta 2ª exterior con ascensor

TESTIGO 2



3 fotos | Mapa

Piso en venta en Travesía de Pastoriza 41-, 43

Suevos-Pastoriza, Arteixo Ver mapa

183.000 €

Calcular hipoteca | Comparar hipotecas

Obra nueva 71 m² | 2 hab. | Planta 3ª exterior con ascensor | Garaje incluido

Guardar favorito | Descartar | Compartir

Añadir tu nota

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

En el municipio de Arteixo, a escasos 10 minutos de Coruña, nos encontramos con esta fantástica promoción de obra nueva situada en Travesía de Pastoriza.

La promoción se encuentra frente al Campo de fútbol de Pastoriza, en una zona que ofrece todo lo que necesitas a tu alcance. A solo 3 minutos andando del supermercado Coviran y a 6 minutos en coche del Mercadona. Justo frente al edificio hay una farmacia, y a 7 minutos caminando se encuentra el colegio I. E. S. Pastoriza. La zona cuenta con múltiples servicios adicionales y tiene la gran ventaja de estar perfectamente comunicada con A Coruña. También dispone de una parada de bus frente al edificio.

36 viviendas te están esperando con una ubicación privilegiada y excelente conexión con la "ciudad de cristal. "
Pisos de 1, 2 y 3 dormitorios... áticos
Rodeada de todos los servicios: zonas de ocio y colegios... una perfecta

Leer comentario completo

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **BRIGANTIA REAL ESTATE** por chat.

Características básicas

- 71 m² construidos, 61 m² útiles
- 2 habitaciones
- 2 baños
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Trastero

Certificado energético de proyecto

- En trámite

Edificio

- Planta 3ª exterior
- Con ascensor

Anuncio actualizado hace más de un mes

Fotos





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
109339980

Profesional
BRIGANTIA REAL ESTATE, S.L.U Brigantia

BRIGANTIA REAL ESTATE, S.L.U
A Coruña





¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto

Precio

Precio del inmueble:	**183.000 €**
Precio por m²:	2.577 €/m²

Hacer una contraoferta

Recibir aviso si baja de precio

idealista/hipotecas

Precio del inmueble	183.000 €
Ahorro aportado	54.900 € 30%
Plazo en años	30
Tipo de interés	(•) Fijo ( ) Variable — 1,75% +
Impuestos y gastos:	22.177 €
Importe del préstamo:	**149.877 €**
Tu cuota mensual:	**535 €**

Encontrar hipoteca

Estos resultados son orientativos, calculados con los números que has introducido. Condiciones generales.

Estadísticas

Anuncio actualizado el 17 de diciembre

Ver número de visitas y contactos de este anuncio

Información y servicios de BRIGANTIA REAL ESTATE

BRIGANTIA

Inmobiliaria especializada en Obra Nueva. Compra, venta y alquiler de pisos, áticos, casas, oficinas, locales, parcelas, edificios..hogares!

« Viviendas en Suevos-Pastoriza

Otros anuncios similares a este





Piso en Avenida Pastoriza, Suevos-Pastoriza, Arteixo

207.000 €

3 hab. 100 m² Planta 1ª exterior sin ascensor



Piso en Avenida Pastoriza, Suevos-Pastoriza, Arteixo

198.000 € ~~207.000 €~~ ↓ 4%

3 hab. 115 m² Planta 1ª exterior con ascensor



Piso en Avenida Pastoriza, Suevos-Pastoriza, Arteixo

198.000 €

3 hab. 115 m² Planta 1ª exterior con ascensor

TESTIGO 3



10 fotos | 4 planos | Mapa

Piso en venta en Travesía de Arteixo, 164

Arteixo Ver mapa

237.900 €

Calcular hipoteca Comparar hipotecas

Obra nueva 89 m² | 2 hab. | Planta 3ª exterior con ascensor | Garaje incluido

Guardar favorito Descartar Compartir

Añadir tu nota

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Promoción de obra nueva residencial, actualmente en construcción, única en Arteixo que combina diseño contemporáneo, confort y una ubicación inmejorable.

A escasos minutos del centro y rodeado de naturaleza, este edificio ofrece 38 viviendas luminosas de 1, 2 y 3 dormitorios, todas con garaje, trastero y en su mayoría con amplias terrazas orientadas al exterior.

Su arquitectura está pensada para disfrutar del entorno: terrazas verdes, grandes ventanales y suelo radiante que garantizan bienestar y eficiencia energética.

Situado en la futura Travesía de Arteixo, que se transformará en un bulevar peatonal, Mirador de Cabancas es el lugar perfecto para quienes buscan un hogar tranquilo, moderno y conectado con todo.

Nota: Este anuncio no es vinculante y puede contener errores. Se muestra únicamente con fines informativos y no contractuales. Tanto el texto como la documentación gráfica tienen carácter meramente orientativo y no vinculante. No tienen validez jurídica.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **NOOW | Espacio Atlántico** por chat.

Características básicas

- 89 m² construidos
- 2 habitaciones
- 1 baño
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Promoción de obra nueva
- Trastero

Edificio

- Planta 3ª exterior
- Con ascensor

Certificado energético de proyecto

- Consumo: A
- Emisiones: A

Ver etiqueta de calificación energética

Anuncio actualizado hace más de 3 meses

Fotos



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
Portal 2, 3ºA

Profesional
NOOW | Espacio Atlántico



NOOW | Espacio Atlántico
A Coruña









Planos





¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto

Precio

Precio del inmueble:	**237.900 €**
Precio por m²:	2.673 €/m²

Hacer una contraoferta

Recibir aviso si baja de precio

idealista/hipotecas

Precio del inmueble	237.900 €
Ahorro aportado	71.370 € 30%
Plazo en años	30

Tipo de interés

Fijo ○ Variable — 1,75% +

Impuestos y gastos:	28.294 €
Importe del préstamo:	**194.424 €**
Tu cuota mensual:	**695 €**

Encontrar hipoteca

Estos resultados son orientativos, calculados con los números que has introducido. Condiciones generales

Ubicación

Travesía de Arteixo, 164
Distrito Arteixo
Arteixo
Área de A Coruña, A Coruña



Ampliar mapa

Estadísticas

Anuncio actualizado el 5 de noviembre

Ver número de visitas y contactos de este anuncio

Pertenece a esta promoción

Obra nueva Mirador de Cabancas, NOOW | Espacio Atlántico

Desde **227.900 €**
Pisos y áticos de 1, 2 y 3 habitaciones



Ver más fotos y detalle de la promoción

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Promoción de obra nueva residencial, actualmente en construcción, única en Arteixo que combina diseño contemporáneo, confort y una ubicación inmejorable.

A escasos minutos del centro y rodeado de naturaleza, este edificio ofrece 38 viviendas luminosas de 1, 2 y 3 dormitorios, todas con garaje, trastero y en su mayoría con amplias terrazas orientadas al exterior.

Su arquitectura está pensada para disfrutar del entorno: terrazas verdes, grandes ventanales y suelo radiante que garantizan bienestar y eficiencia energética.

Situado en la futura Travesía de Arteixo, que se transformará en un bulevar peatonal, Mirador de Cabancas es el lugar perfecto para quienes buscan un hogar tranquilo, moderno y conectado con todo.

Nota: Este anuncio no es vinculante y puede contener errores. Se muestra únicamente con

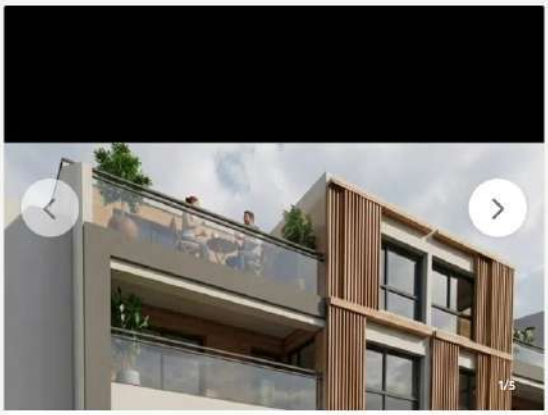
pisos disponibles en venta

Ático **227.900 €**	1 dorm	88 m²	5ª planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
Piso **231.900 €**	2 dorm	90 m²	2ª planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
				Plaza de	

Piso **237.900 €**	2 dorm	89 m²	3ª planta ext.	garaje incluida en el precio	Terraza
Piso **237.900 €**	1 dorm	86 m²	4ª planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
Piso **237.900 €**	2 dorm	82 m²	3ª planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
Ático **369.900 €**	3 dorm	157 m²	5ª planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza

« Viviendas en Arteixo

Otros anuncios similares a este



Piso en Arteixo

210.000 €

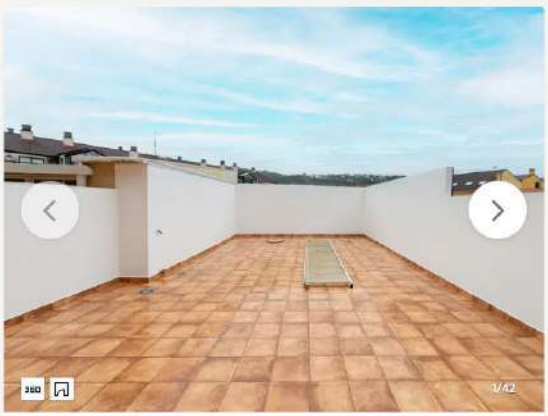
2 hab. 85 m² Bajo exterior con ascensor



Piso en Travesía de Arteixo, Arteixo

210.000 €

4 hab. 116 m² Planta 3ª exterior con ascensor



Piso en Arteixo

225.000 €

4 hab. 133 m² Planta 1ª exterior sin ascensor

SerfiSegur

¿Buscas inmueble?

Buscador principal
Pisos de bancos
Vivienda protegida y VPO
Viviendas en venta en España
Viviendas en alquiler en España
Casas y pisos en alquiler
Pisos compartidos
Solicita tu Certificado de inquilino no moroso
Oportunidades de inversión
Rentalia, alquiler vacacional
Informe de precios
idealista maps
Pisos y casas de lujo en venta en España
Pisos y casas de lujo en alquiler en España

¿Tienes un inmueble?

Pon tu anuncio gratis
Área del propietario
Mejorar las fotos de tu anuncio
Solicitar certificado energético
Crea gratis tu contrato de alquiler
Consulta si un inquilino es moroso
Valora gratis cualquier inmueble
Buscar agencias para vender tu casa fácilmente
Notificar inquilino moroso
Guía sobre cómo vender tu casa
Calcular ahorro instalando paneles solares
Garantizar 12 mensualidades con un seguro de impago
Seguro Anti Okupas
Reforma tu casa

¿Eres profesional inmobiliario?

Publica tus inmuebles de profesional
¿Ya eres cliente? Entra en tu cuenta
Cursos inmobiliarios
Publicidad en idealista
idealista/tools: software de gestión para inmobiliarias
Otros software recomendados
Registro inquilinos morosos
idealista/data: tecnología para el análisis inmobiliario
AvaiBook: software para gestionar tu alquiler vacacional
Inmovilla: El mejor CRM inmobiliario
Rentger: Software de gestión del alquiler
idealista/seguros para profesionales

idealista

Español

Sobre idealista

Quiénes somos
Sala de prensa
Trabaja con nosotros
idealista/hipotecas
idealista/data
idealista/news
idealista/seguros

Ayuda

Preguntas frecuentes (FAQs)
Contacta con idealista
Política de privacidad
Política de cookies
Condiciones generales

Otros países

idealista Italia
idealista Portugal

En tu móvil o tablet

Consíguelo en el App Store
Google Play
AppGallery

idealista Copyright © 2000-2026

TESTIGO 4

OBRA NUEVA RESIDENCIAL «A CHAVE» CENTRO DE ARTEIXO

OBRA NUEVA RESIDENCIAL «A CHAVE» CENTRO DE ARTEIXO

Rúa de Laxobre, O Salgueiro, Laxobre, Arteixo, Vilarrodís, Arteixo, La Coruña, Galicia, 15141, España

En venta
235.000€



ID de la propiedad: RH-10303-property Destacado

Habitaciones	Cuartos de baño	Garaje	Año de Construcción
3	2	1	2027

Propiedades destacadas

¡No se ha encontrado ninguna propiedad destacada!

Descripción

Bienvenido a tu nuevo hogar en el centro de Arteixo! Nueva construcción en régimen de cooperativas de viviendas de ***10 viviendas exclusivas*** de 2 y 3 habitaciones de **Diseño**, exteriores luminosas, **sostenibles con aerotermia centralizada, terrazas, totalmente personalizables, con garaje y trastero DESDE 210.000€,** nueva obra con excelente memoria de calidades y eficiencia energética A+

Estarán ubicadas en un solar con orientación suroeste. Os dejamos las fotos, si quieres más información llámanos!!! Estamos aquí para hacer realidad tus sueños!

Somos un equipo de Arquitectos, Abogados y expertos inmobiliarios para que el proceso de construcción de tu HOGAR tenga las máximas garantías.

PORCELANOSA
PARTNERS

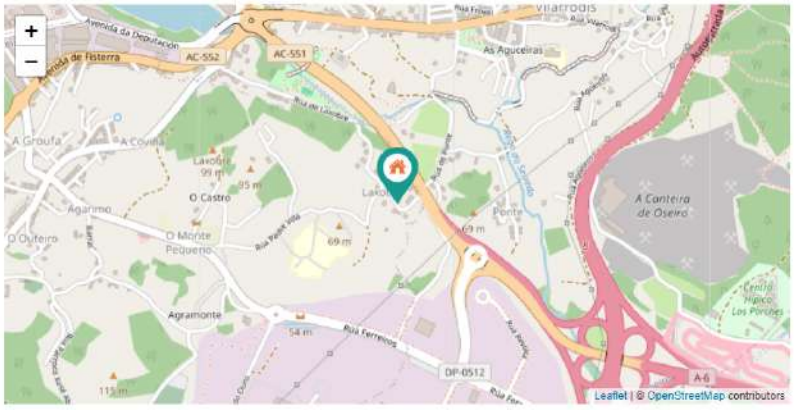
Additional Details

EDIFICIO A+: 210000DESDE

Property Video



Property on Map



Eficiencia Energética

ENERGY CLASS:	A+

A+ | A | B | C | D | E | F | G

Similar Properties





FINCA URBANA PRESARAS LA CORUÑA

SE VENDE FINCA URBANA EDIFICABLE 636 m2 , PRESARAS VILASANTAR ...

Área

636 M2 sq ft

En venta

16.000€

ALMERIA

C/TOMILLO 2 VERA PLAYA, 04620 ALMERIA

A CORUÑA

PLAZA JOSÉ GONZÁLEZ DOPESO, Nº1 ESC IZ 1ºB, 15009 LA CORUÑA

MADRID

C/ FERRAZ Nº 82 2º IZDA, 28080 MADRID

+34 981210019

info@inmobiliariamarten.com

Política de Privacidad

Política de Cookies

MARTEN REALTY

© 2019. Todos los derechos reservados

Diseñado por Lotus Innovatio

Whatsapp

TESTIGO 5



26 fotos | Plano | Mapa

Piso en venta en Travesía de Arteixo, 331

Arteixo Ver mapa

295.000 €

Calcular hipoteca | Comparar hipotecas

111 m² | 3 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor | Garaje incluido

Alquilada

Guardar favorito | Descartar | Compartir

Añadir tu nota

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

¡Oportunidad en Arteixo!

Se vende espectacular piso de 110 m² construidos, ubicado en una zona tranquila y soleada, siendo la opción perfecta para quienes buscan comodidad y estilo.

Con 3 amplios dormitorios y 2 baños modernos, cada rincón de esta vivienda ha sido diseñado pensando en tu bienestar.

La cocina independiente, totalmente equipada con electrodomésticos de alta gama (placa de inducción, frigorífico americano, horno, lavavajillas, microondas, cava de vinos, etc.), se convierte en el corazón del hogar, ideal para disfrutar de momentos en familia.

Baños amueblados con muebles bajolavabo, con mampara de cristal en las duchas y griferías de la marca Grohe

Leer comentario completo

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Francisco** por chat.

Situación de la vivienda

- Alquilada, con inquilinos

Certificado energético

- En trámite

Características básicas

- 111 m² construidos, 96 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación sur
- Construido en 2023
- Calefacción individual
- Acceso y vivienda adaptados para personas con movilidad reducida

Edificio

- Planta 1ª exterior
- Con ascensor

Anuncio actualizado hace más de 3 meses

Fotos



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
109060605

Profesional
Francisco Martínez

divi
Culleredo









Planos







¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto

Precio

Precio del inmueble: **295.000 €**
Precio por m²: 2.658 €/m²

Hacer una contraoferta

Recibir aviso si baja de precio

idealista/hipotecas

Precio del inmueble 295.000 €

Ahorro aportado 88.500 € 30%

Plazo en años 30

Tipo de interés

Fijo Variable − 1,75% +

Impuestos y gastos: 22.835 €

Importe del préstamo: **228.935 €**

Tu cuota mensual: 818 €

Encontrar hipoteca

Estos resultados son orientativos, calculados con los números que has introducido. Condiciones generales.

Ubicación

Travesía de Arteixo, 331
Distrito Arteixo
Arteixo
Área de A Coruña, A Coruña



Ampliar mapa

Estadísticas

Anuncio actualizado el 15 de octubre

Ver número de visitas y contactos de este anuncio

Información y servicios de divi

DIVI - CASAVIP es una empresa especializada en la venta y alquiler de todo tipo de inmuebles (pisos, apartamentos, chalets, oficinas, etc) en A Coruña, Culleredo, Oleiros, Cambre, Arteixo y Sada. Atención personalizada y máxima seriedad.

« Viviendas en Arteixo

¿Buscas inmueble?
Buscador principal
Pisos de bancos
Vivienda protegida y VPO
Viviendas en venta en España
Viviendas en alquiler en España
Casas y pisos en alquiler
Pisos compartidos
Solicita tu Certificado de inquilino no moroso
Oportunidades de inversión
Rentalia, alquiler vacacional
Informe de precios
idealista maps
Pisos y casas de lujo en venta en España
Pisos y casas de lujo en alquiler en España

¿Tienes un inmueble?
Pon tu anuncio gratis
Área del propietario
Mejorar las fotos de tu anuncio
Solicitar certificado energético
Crea gratis tu contrato de alquiler
Consulta si un inquilino es moroso
Valora gratis cualquier inmueble
Buscar agencias para vender tu casa fácilmente
Notificar inquilino moroso
Guía sobre cómo vender tu casa
Calcular ahorro instalando paneles solares
Garantizar 12 mensualidades con un seguro de impago
Seguro Anti Okupas
Reforma tu casa

¿Eres profesional inmobiliario?
Publica tus inmuebles de profesional
¿Ya eres cliente? Entra en tu cuenta
Cursos inmobiliarios
Publicidad en idealista
idealista/tools: software de gestión para inmobiliarias
Otros software recomendados
Registro inquilinos morosos
idealista/data: tecnología para el análisis inmobiliario
AvaiBook: software para gestionar tu alquiler vacacional
Inmovilla: El mejor CRM inmobiliario
Rentger: Software de gestión del alquiler
idealista/seguros para profesionales

idealista

Español

Sobre idealista

Quiénes somos
Sala de prensa
Trabaja con nosotros

Ayuda

Preguntas frecuentes (FAQs)
Contacta con idealista
Política de privacidad

Otros países

idealista Italia
idealista Portugal

En tu móvil o tablet

Consíguelo en el App Store

Disponible en Google Play

05 REQUERIMIENTO MUNICIPAL RELATIVO AL PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE LA UA-46 PRESENTADO EL 29 DE JUNIO DE 2026.

DEPARTAMENTO DE URBANISMO
Telf. 981 65 90 50
Expediente. - 2026/U036/000001
Asunto. Proxecto de Equidistribución da Unidade de Actuación UA 46 –
Promotor. - José Luis Chouciño Garrido
Ref.-LACC/plb

REQUIRIMENTO DE CORRECCIÓN DE DOCUMENTACIÓN

En relación ao expediente que se indica, segundo o informe emitido polos servizos técnicos municipais en data 29/09/2026 (CVD: dIt6xm7t+8Va6cyZVd1f), para poder continuar coa tramitación do expediente, deberá achegar a seguinte documentación:

<< (...) **Antecedentes**: Con data 29/06/26 ERC 202699900007493, José A, Rodríguez Lema presenta documento enriba sinalado para a aprobación inicial que a continuación vénse informar. Na data 15/09/2026 ERC 202699900011121, aporta, como documentación complementaria, o Acordo de aprobación inicial adoptado pola propiedade e a Certificación comprensiva de dicho acordo, a efectos de dar cumprimento ao artigo 269.2 do RLSG.

(...) Informe de requirimento:

-O punto 7. Valor de taxación, do anexo 4: monetización do 10% de cesión municipal, contén erros numéricos que deberán ser corrixidos.

Ese mesmo punto 7, sinala un VR para a ordenanza URTA de 88,24€/m2.

Este departamento conta cun informe de valoración onde unificamos e coordinamos uns concretos valores de repercusión do solo no noso termo municipal, tendo en conta as testemuñas que se xustificaron, as edificabilidades zonais, os valores de construción e coeficientes utilizados ao caso. Este informe é usado como base de referencia para analizar a conveniencia do valor ao que chega o taxador no proxecto de equidistribución que nos ocupa. Para a ordenanza URTA, na zona de influencia da UA-46, este informe municipal sinala un VR de 99,12 €/m2. (...).**>>**

A teor do establecido no artigo 73.2 e 3 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do Procedemento administrativo común das administracións públicas dispón dun prazo de dez días para achegar a documentación requirida. De non facelo no devandito prazo, e unha vez transcorridos 3 meses sen que vostede realice as actividades necesarias para continuar coa tramitación do expediente, de conformidade co artigo 95.1 da citada lei, producirase a caducidade do procedemento e arquivarase, previa resolución que deberá ser ditada nos termos previstos no artigo 21 da citada Lei 39/2015

Asinado dixitalmente na data do documento electrónico,
Luis Alberto Castro Calvete. Concelleiro delegado de Urbanismo.
(Por Decreto 1243/2025 de data 08/05/2025).

José Antonio Martinez Lema
En representación de José Luis Chouciño Garrido

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

CVD: CLTuy83WHEUhdWcwCQ1p Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.arteixo.org/

PLANOS

01. SITUACIÓN SOBRE FOTOGRAFÍA AÉREA.
02. PLANEAMIENTO VIGENTE.
03. PARCELAS DE ORIGEN.
04. PARCELAS DE RESULTADO.
05. PARCELA RESULTADO DE CARÁCTER PATRIMONIAL.
06. PARCELAS DOTACIONALES RESULTANTES.
07. PLANO DE SUPERPOSICIÓN.

541300 541400 541500 541600

4796800



UA-46 VX



UA-46

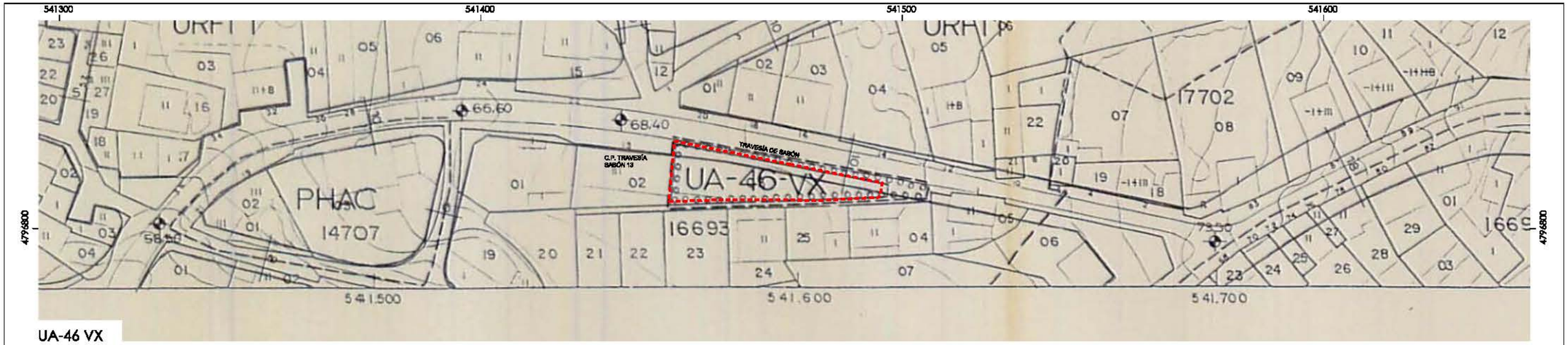
4796600

541400 541500 541600

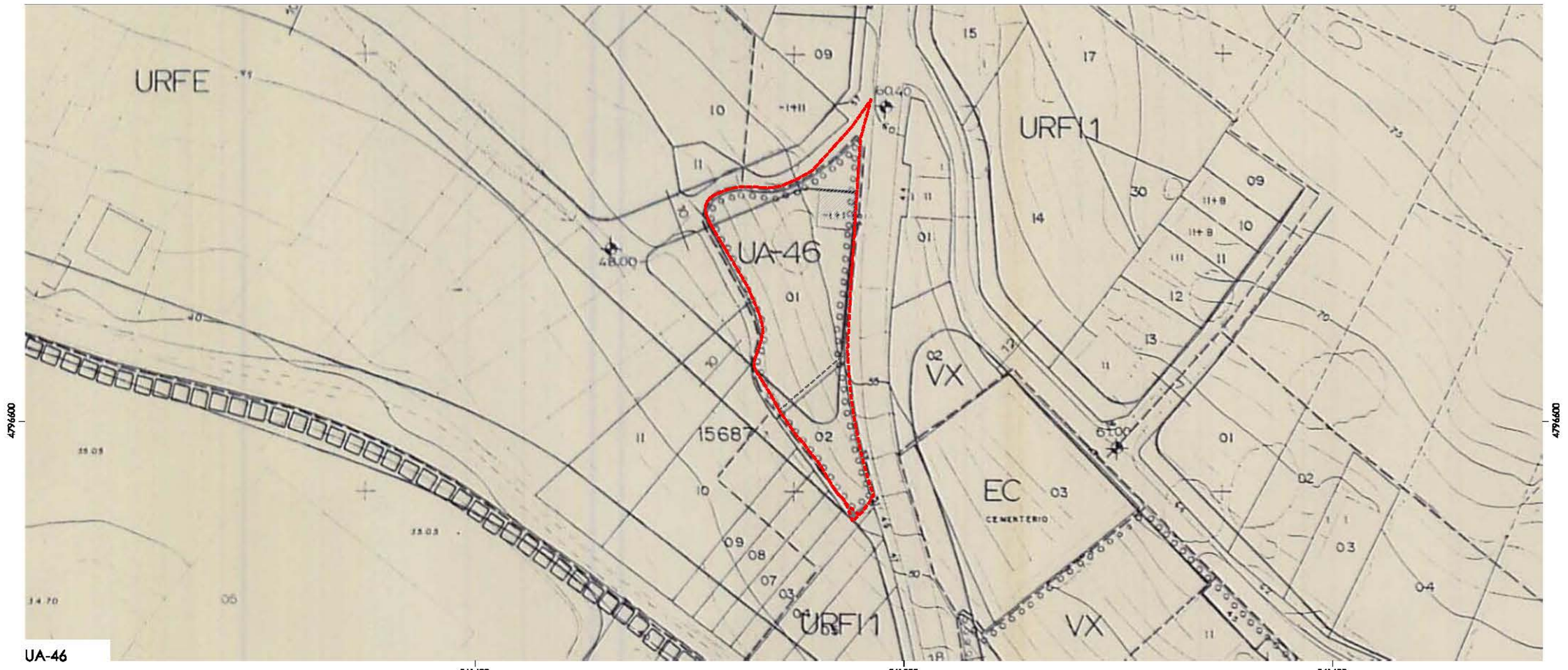
LEYENDA

DELIMITACIÓN UA-46 SEGÚN TOPOGRÁFICO

	AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO
	PROYECTO EQUIDISTRIBUCIÓN UA-46
Lema Arquitectura	MARTÍNEZ LEMA ARQUITECTOS S.L.P.
	APROBACIÓN INICIAL
	SITUACIÓN SOBRE FOTOGRAFÍA AÉREA
OCTUBRE 2026 ETRS89 HUSO 29N	01
1:1000	5 0 5 10 20 50m



UA-46 VX



UA-46

LEYENDA

DELIMITACIÓN UA-46 SEGÚN TOPOGRÁFICO

AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO

PROYECTO EQUIDISTRIBUCIÓN UA-46

MARTÍNEZ LEMA ARQUITECTOS S.L.P.

APROBACIÓN INICIAL

PLANEAMIENTO VIGENTE

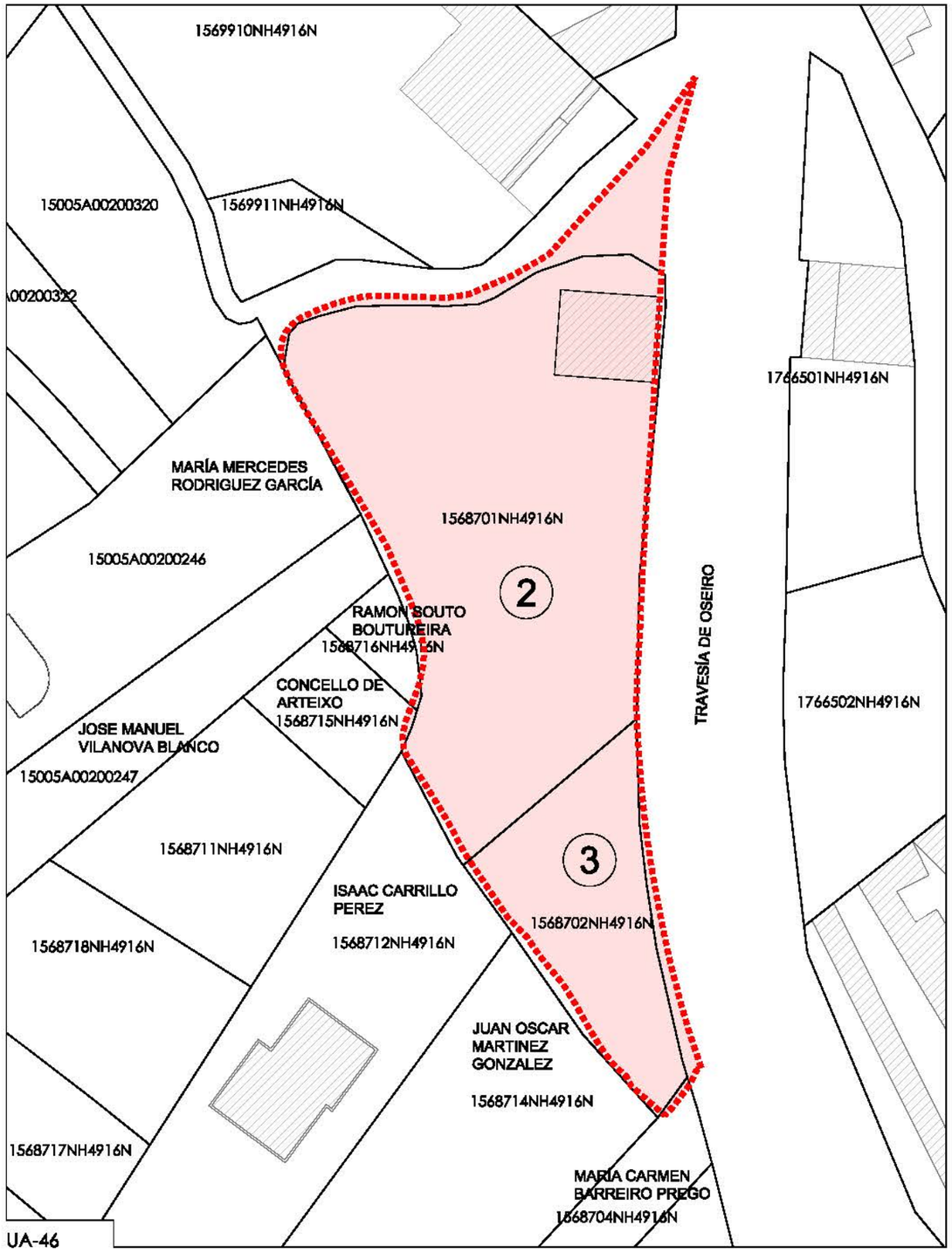
02

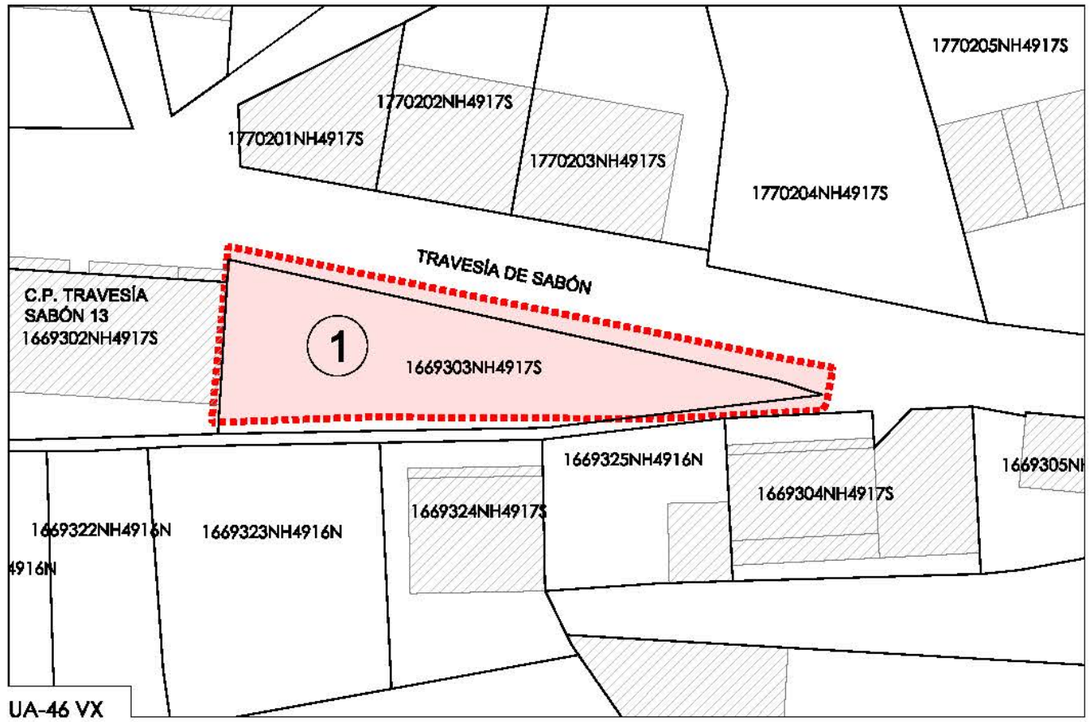
Lema Arquitectura

OCTUBRE 2026 · ETRS89 HUSO 29N

1:1000

5 0 5 10 20 50m





*Nota: No hay terrenos dotacionales existentes

LEYENDA

- DELIMITACIÓN UA-46 SEGÚN TOPOGRÁFICO
- EDIFICACIÓN EXISTENTE (SEGÚN CATASTRO)
- PARCELAS CATASTRALES
- (nº) PARCELAS DE ORIGEN
- PARCELAS DE ORIGEN

AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO

PROYECTO EQUIDISTRIBUCIÓN UA-46

MARTÍNEZ LEMA ARQUITECTOS S.L.P.

APROBACIÓN INICIAL

PARCELAS DE ORIGEN

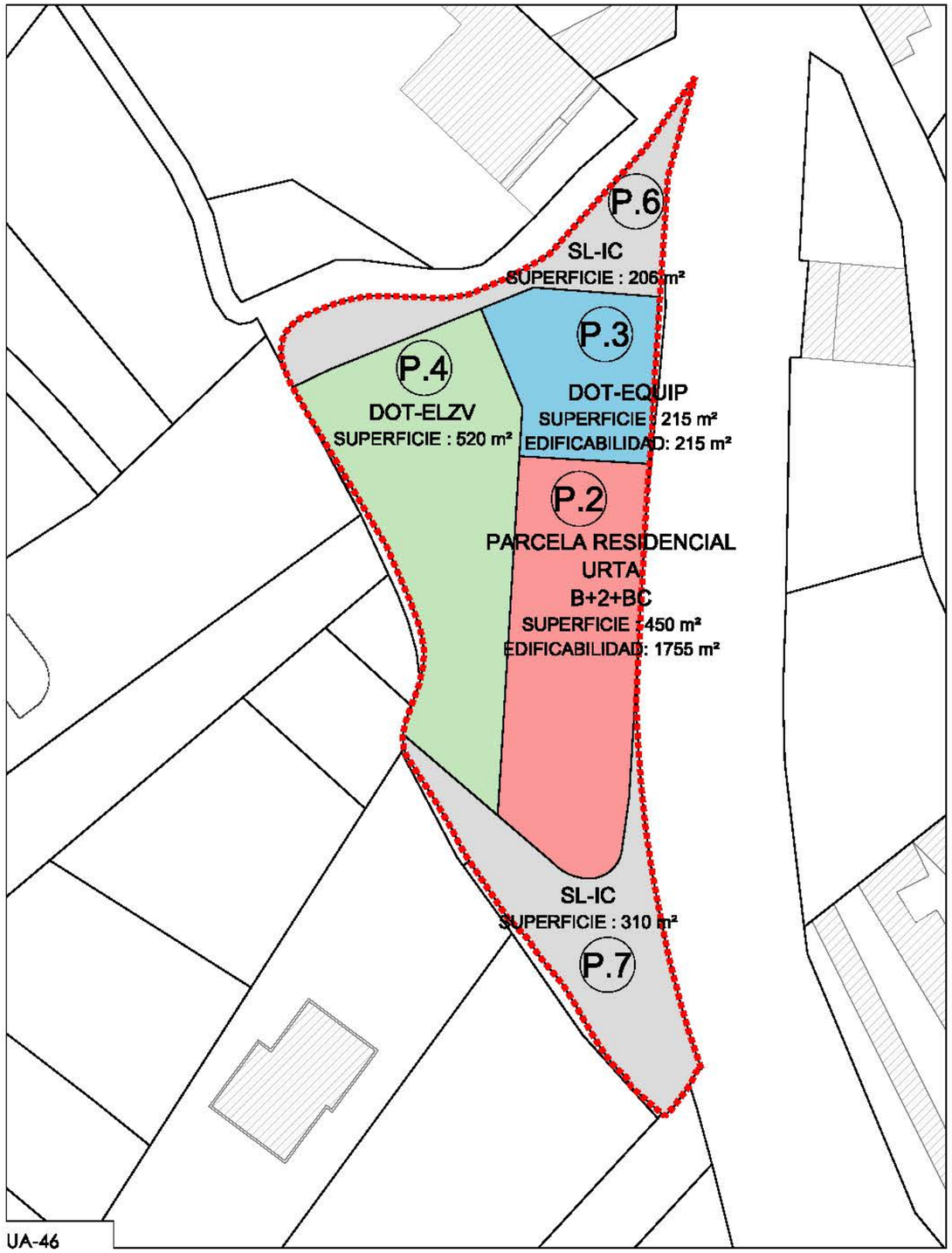
Lema Arquitectura

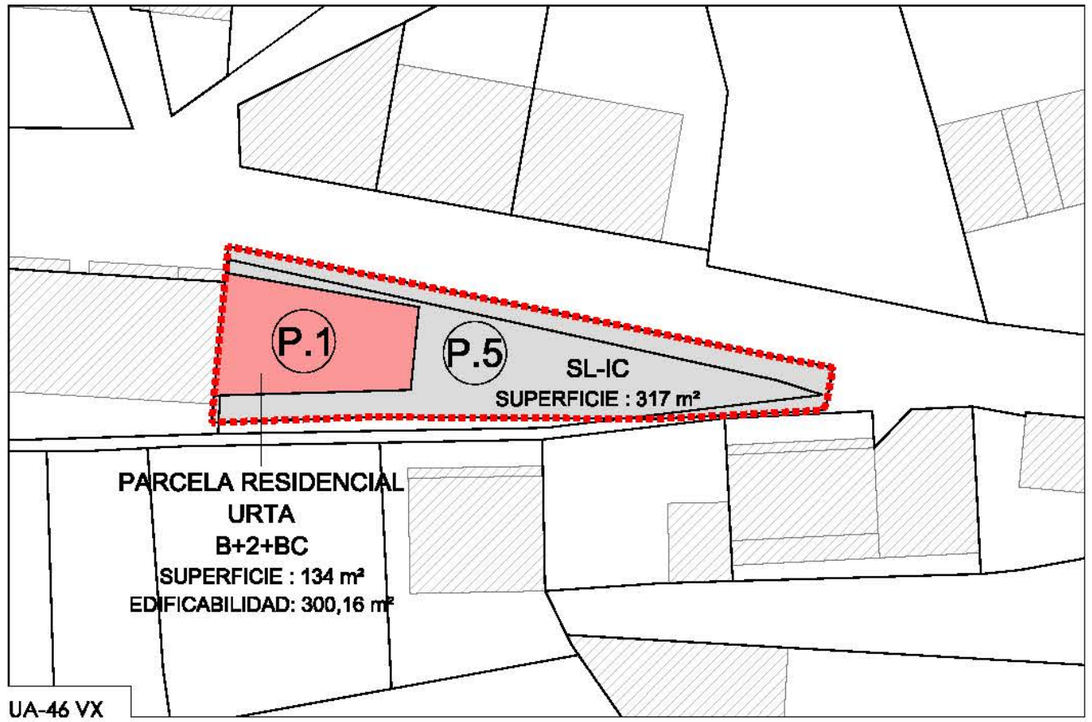
OCTUBRE 2026 ETRS89 HUSO 29N

03

1:500

5 0 5 10 25m





LEYENDA

- DELIMITACIÓN UA-46 SEGÚN TOPOGRÁFICO
- EDIFICACIÓN EXISTENTE (SEGÚN CATASTRO)
- PARCELAS CATASTRALES
- (P.nº) PARCELAS DE RESULTADO

PARCELAS RESULTADO:

- PARCELA RESIDENCIAL
- PARCELA DE SISTEMA LOCAL DE ESPACIO LIBRE/ZONA VERDE
- PARCELA DE SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO
- SISTEMA LOCAL VIARIO

Lema Arquitectura

OCTUBRE 2026 · ETRS89 HUSO 29N · 1:500

AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO

PROYECTO EQUIDISTRIBUCIÓN UA-46

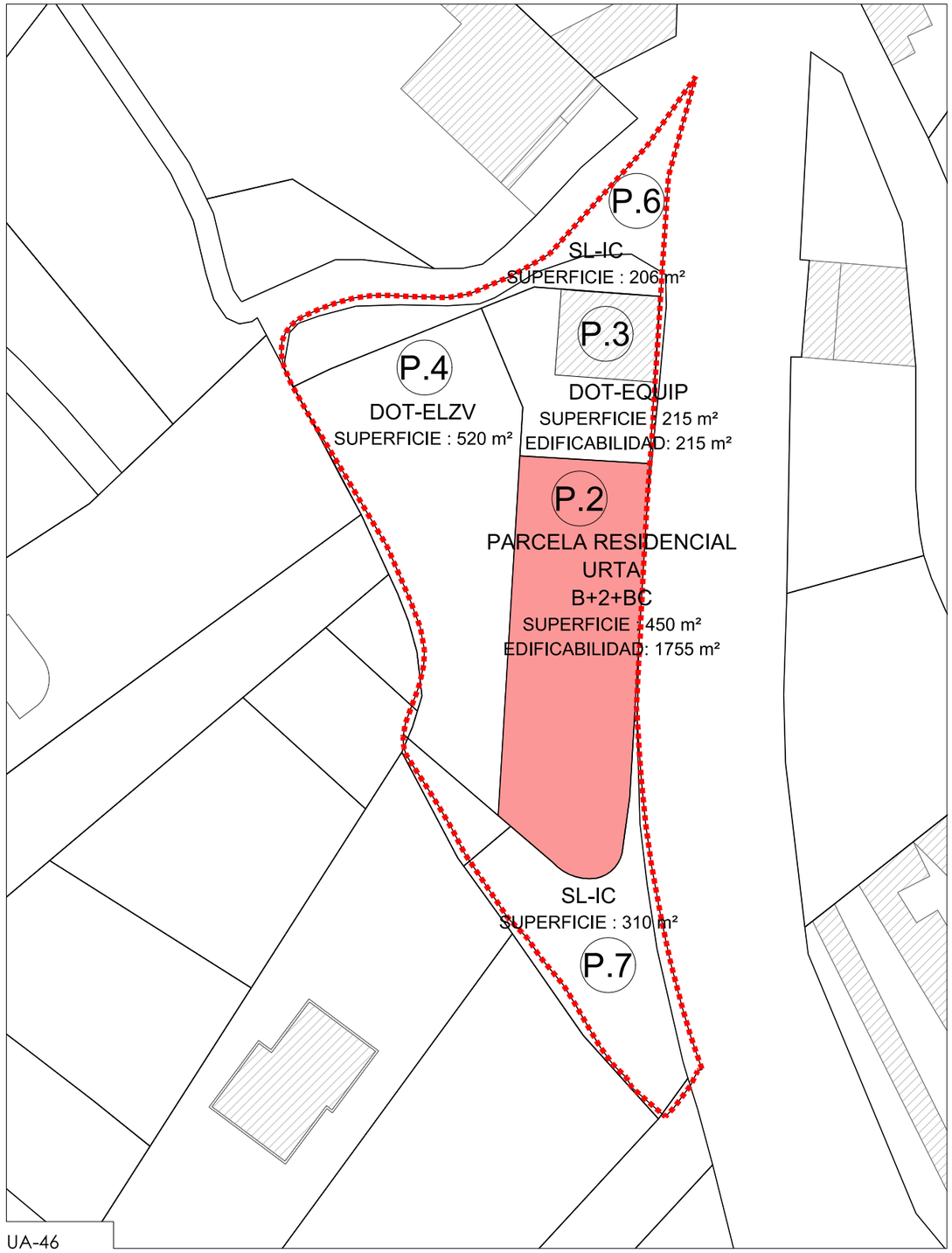
MARTÍNEZ LEMA ARQUITECTOS S.L.P.

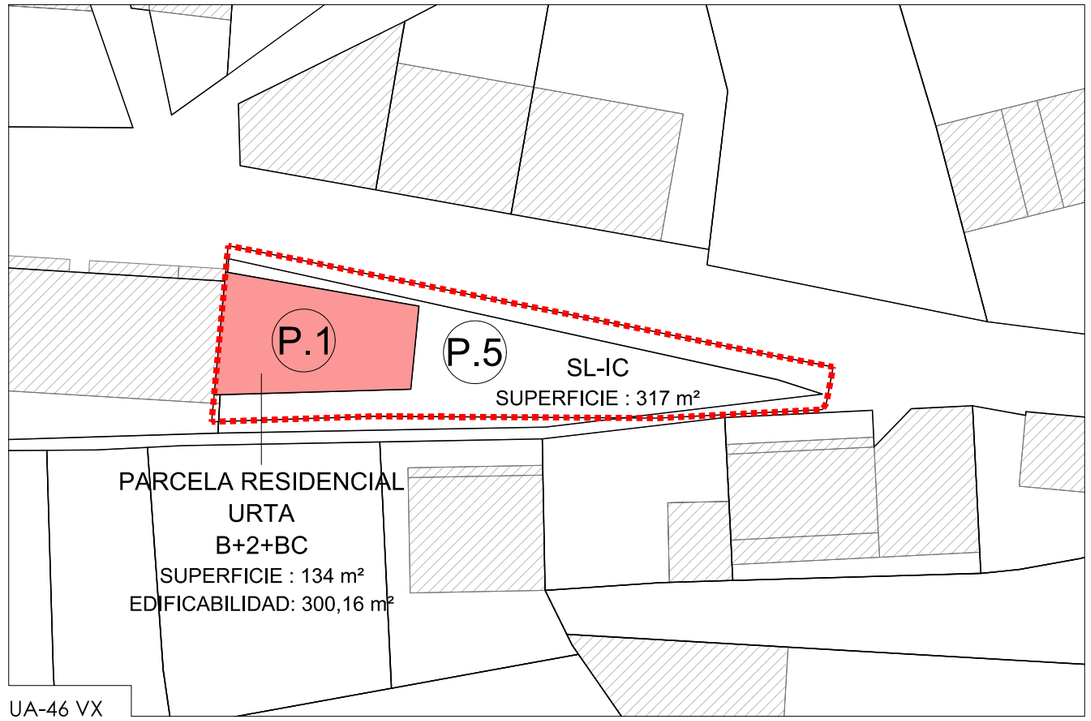
APROBACIÓN INICIAL

PARCELAS DE RESULTADO

04

5 0 5 10 25m





LEYENDA

- DELIMITACIÓN UA-46 SEGÚN TOPOGRÁFICO
- EDIFICACIÓN EXISTENTE (SEGÚN CATASTRO)
- PARCELAS CATASTRALES
- P.nº PARCELAS DE RESULTADO

PARCELAS RESULTADO DE CARÁCTER PATRIMONIAL:

- PARCELA RESIDENCIAL

AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO

PROYECTO EQUIDISTRIBUCIÓN UA-46

MARTÍNEZ LEMA ARQUITECTOS S.L.P.

APROBACIÓN INICIAL

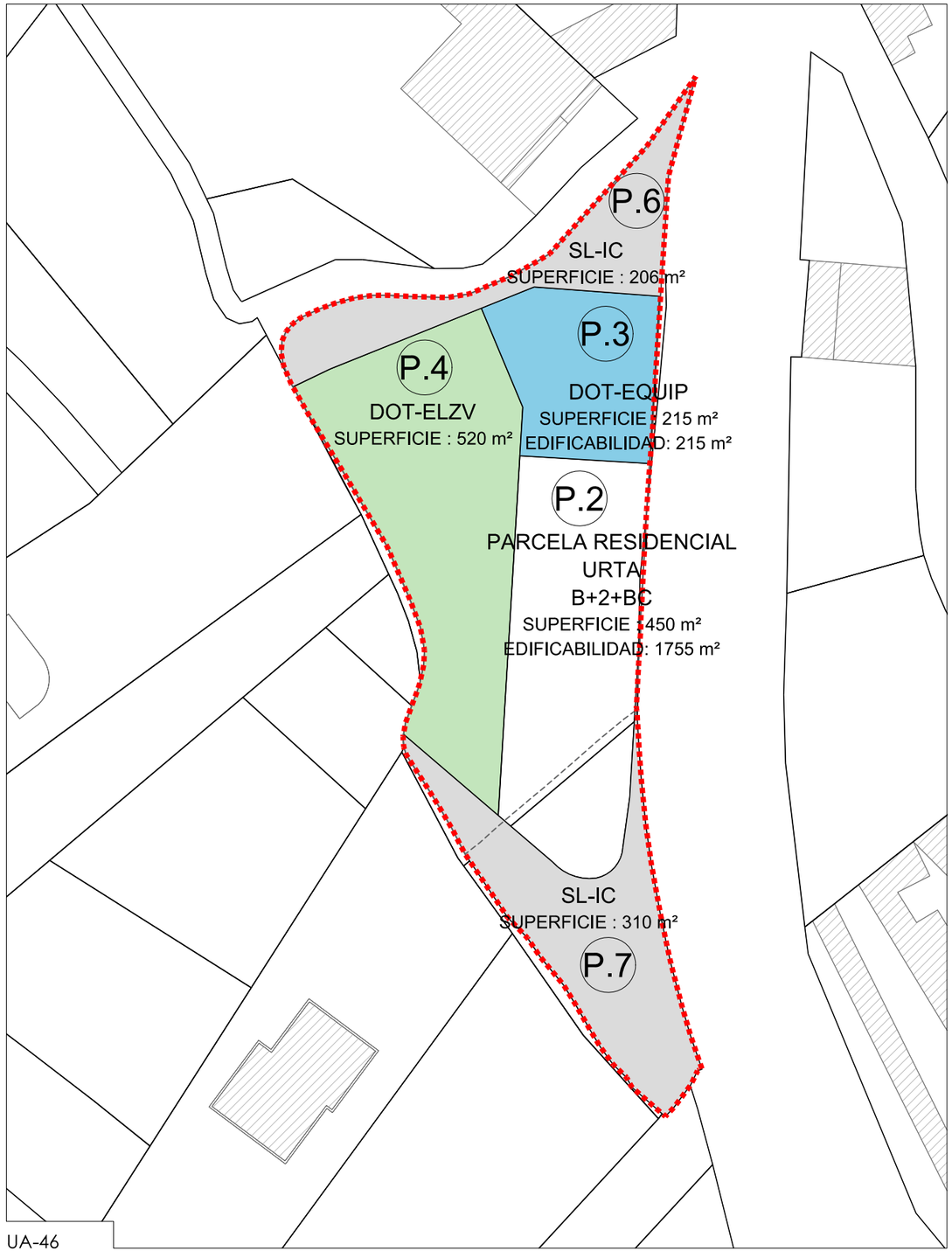
PARCELAS RESULTADO DE CARÁCTER PATRIMONIAL

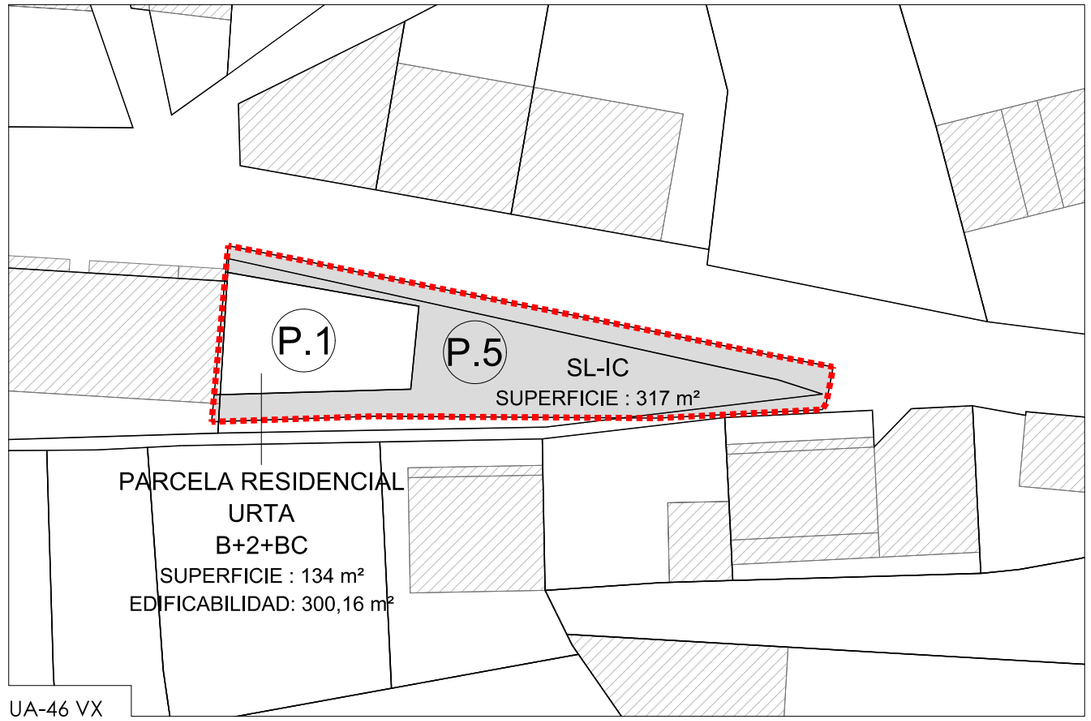
Lema Arquitectura

OCTUBRE 2026 | ETRS89 HUSO 29N | 05

1:500

5 0 5 10 25m





LEYENDA

- DELIMITACIÓN UA-46 SEGÚN TOPOGRÁFICO
- EDIFICACIÓN EXISTENTE (SEGÚN CATASTRO)
- PARCELAS CATASTRALES
- P.nº PARCELAS DE RESULTADO

PARCELAS DOTACIONALES RESULTANTES:

- PARCELA DE SISTEMA LOCAL DE ESPACIO LIBRE Y ZONA VERDE
- PARCELA DE SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO
- SISTEMA LOCAL VIARIO

AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO

PROYECTO EQUIDISTRIBUCIÓN UA-46

MARTÍNEZ LEMA ARQUITECTOS S.L.P.

APROBACIÓN INICIAL

PARCELAS DOTACIONALES RESULTANTES

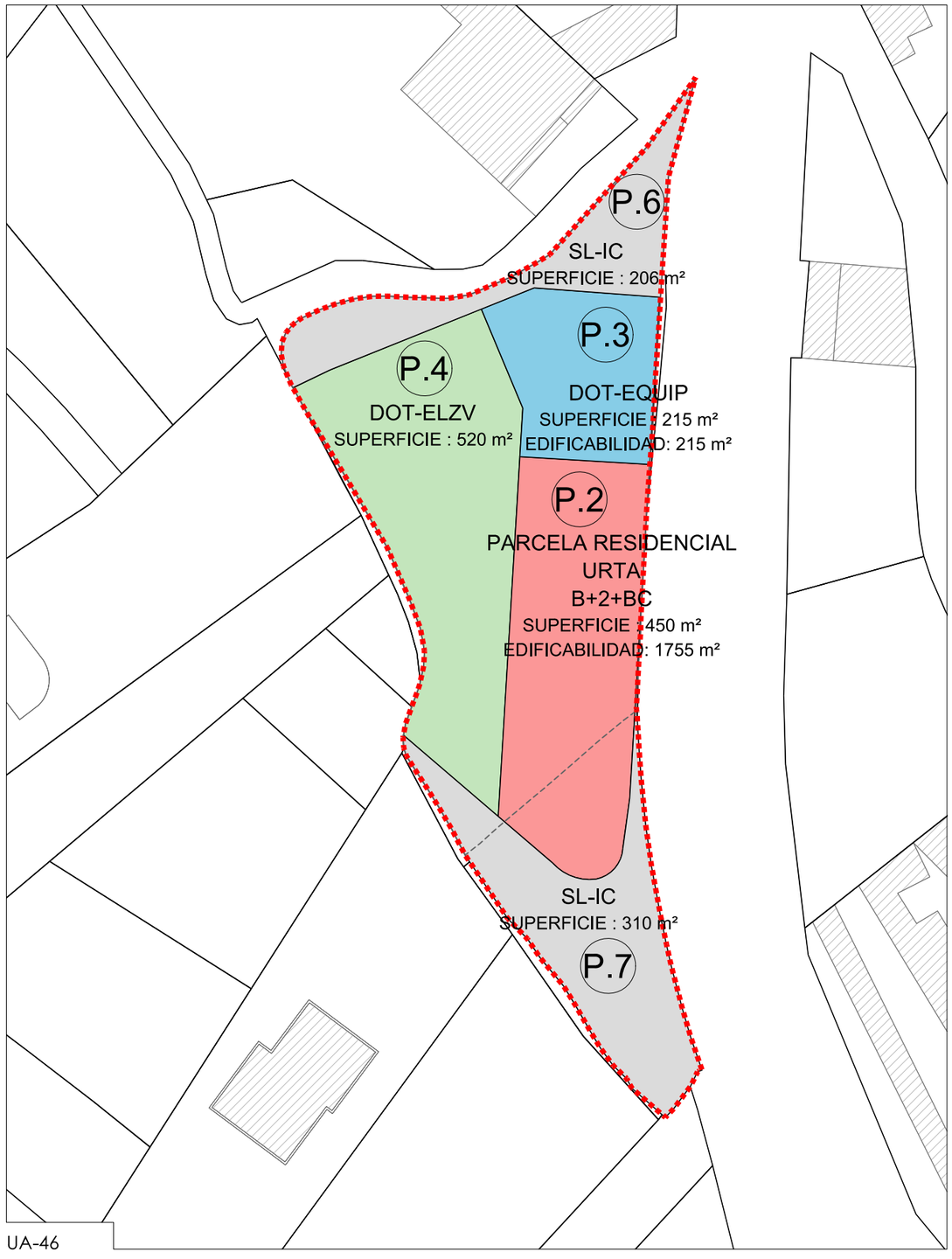
Lema Arquitectura

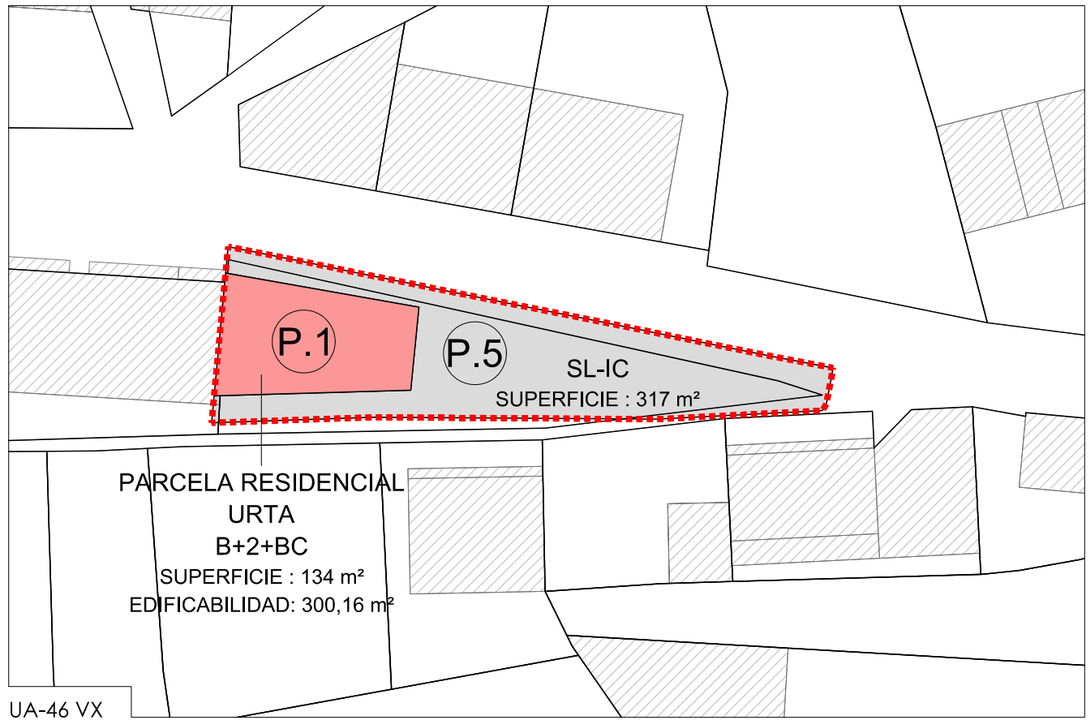
OCTUBRE 2026 | ETRS89 HUSO 29N

06

1:500

5 0 5 10 25m





LEYENDA

- DELIMITACIÓN UA-46 SEGÚN TOPOGRÁFICO
- EDIFICACIÓN EXISTENTE (SEGÚN CATASTRO)
- PARCELAS CATASTRALES
- PARCELAS DE ORIGEN (ZONA DE ACTUACIÓN)
- P.nº PARCELAS DE RESULTADO

PARCELAS RESULTADO:

- PARCELA RESIDENCIAL
- PARCELA DE SISTEMA LOCAL DE ESPACIO LIBRE/ZONA VERDE
- PARCELA DE SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO
- SISTEMA LOCAL VIARIO

AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO

PROYECTO EQUIDISTRIBUCIÓN UA-46

MARTÍNEZ LEMA ARQUITECTOS S.L.P.

APROBACIÓN INICIAL

PLANO DE SUPERPOSICIÓN

07

Lema Arquitectura

OCTUBRE 2026 | ETRS89 HUSO 29N

1:500

5 0 5 10 25m