

# ESTUDIO TECNICO GALLEG0, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: estudiotg@estudiotg.es

## PROXECTO DE EXPROPIACIÓN

### POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMIENTO:

#### SISTEMA XERAL VIARIO SX-VI/AU11 (RÚA NEPTUNO)

Autor:

Isidro López Yáñez

Arquitecto

Nº colex. 2.261

Dilixencia: Documento para información pública (sen datos protexidos)  
aprobado inicialmente pola Xunta de Goberno Local do 03/07/2023 (punto 8).  
En Carballo a 26 de xullo de 2023, asinado dixitalmente á marxe  
O Secretario Xeral - Miguel Piñeiro Souto

Data: maio 2023

Documento asinado electronicamente

POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: SISTEMA XERAL VIARIO SX-VI/AU11( RÚA NEPTUNO)

## ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: [estudiotg@estudiotg.es](mailto:estudiotg@estudiotg.es)

### INDICE

- 1 OBJETO E FINALIDADE DA EXPROPIACIÓN
- 2 CONTIDO E FORMALIDADES TÉCNICAS DO PROXECTO
- 3 DELIMITACIÓN DO AMBITO TERRITORIAL
- 4 FIXACIÓN DE PREZOS
  - 4.1 NORMATIVA APLICABLE
  - 4.2 VALORACIÓN DO SOLO
  - 4.3 PREMIO DE AFECCIÓN
  - 4.4 RESUME DE VALORACIÓN
- 5 FOLLAS DE XUSTO PREZO INDIVIDUALIZADO
- 6 PLANO DE SITUACIÓN
- 7 PLANO PARCELARIO
- 8 PLANO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA
- 9 INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA CATASTRAL
- 10 FINCAS DE RESULTADO

## ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: estudiotg@estudiotg.es

### 1. OBXECTO E FINALIDADE DA EXPROPIACIÓN

Polo Concello de Carballo prevese a obtención dos terreos necesarios para a execución de viario na rúa Neptuno. A actuación encóntrase recollida no Plan Xeral de Ordenación Municipal de Carballo (PXOM) aprobado con data de 4/2/2016, que cualifica os terreos como sistema xeral viario, englobados na actuación SX-VII/AU11, dentro dun ámbito de solo de núcleo rural, a obter polo concello.

A fin de obter os terreos necesarios para a implantación da dotación planificada no planeamento aprobado, prevese o inicio do oportuno expediente expropiatorio, por ser un dos sistemas previstos no artigo 129 da Lei 2/2016 de 10 de febreiro, do Solo de Galicia (LSG). Por tratarse dunha expropiación por razóns de urbanismo, en execución do planeamento, tramitarse o expediente segundo o previsto nos artigos 117 e seguintes da LSG, polo procedemento de taxación conxunta e os artigos 290 e seguintes do Decreto 143/20116, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (RLSG).

### 2. CONTIDO E FORMALIDADES TÉCNICAS DO PROXECTO

Segundo o previsto no artigo 293 do RLSG, o procedemento iniciárase mediante a solicitude municipal ao Rexistro da Propiedade instando a expedición da certificación de dominio e cargas de tódalas parcelas incluídas no ámbito obxecto de expropiación.

En cumprimento do disposto no artigo 118 da LSG, o proxecto contén os seguintes documentos:

- Delimitación do ámbito territorial, cos documentos que o identifican en canto a situación, superficie e lindes, coa descrición de bens e dereitos afectados e a relación das persoas titulares
- Fixación de prezos, coa valoración razoada do solo, segundo a súa cualificación urbanística
- Follas de xusto prezo individualizado
- Follas de xusto prezo que corresponden a outras indemnizacións

Así mesmo, o proxecto de expropiación axústase ao disposto no artigo 292 do RLSG, que establece que nos supostos do procedemento de taxación conxunta, formularase un proxecto cos seguintes documentos:

POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: SISTEMA XERAL VIARIO SX-VII/AU11( RÚA NEPTUNO)

## ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: estudiogt@estudiogt.es

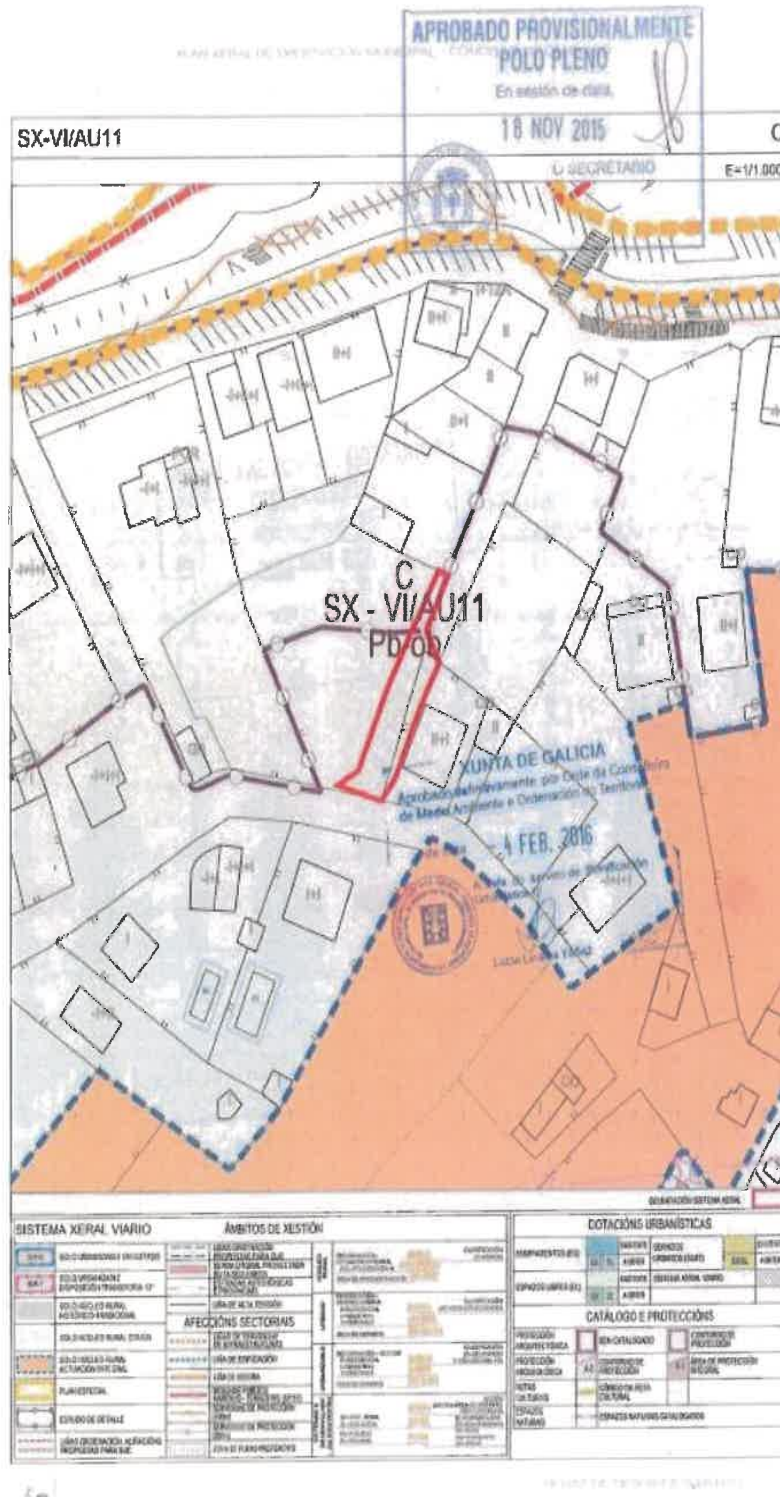
- a) Delimitación do ámbito territorial, cos documentos que o identifiquen en canto a situación, superficie e lindes, con descrición de bens e dereitos afectados e relación das persoas titulares.
- b) Fixación de prezos, con valoración razoada do solo, segundo a súa cualificación urbanística
- c) Follas de xusto prezo individualizado de cada finca, nas cales se conterá non so o valor do solo, senón tamén o correspondente ás edificacións, obras, instalacións e plantacións.
- d) Follas de xusto prezo que correspondan a outras indemnizacións.
- e) Plano de situación
- f) Plano de información urbanística
- g) Plano parcelario, con referencia a tódolos elementos físicos afectados.

### 3. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO TERRITORIAL

Tal e como se fixo constar no apartado 1 do proxecto, o ámbito territorial afectado ven delimitado no PXOM.

## ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: estudiotg@estudiotg.es



PXOM-Ficha de desenvolvemento de accións públicas

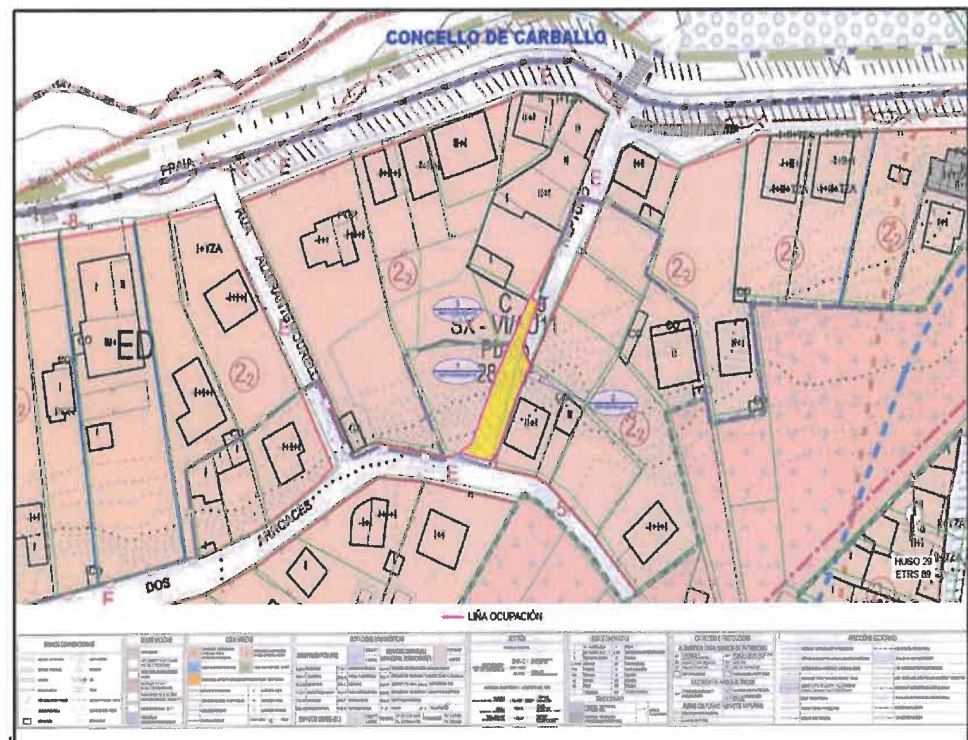
POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMENTO: SISTEMA XERAL VIARIO SX-VI/AU11( RÚA NEPTUNO)

## ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: estudiogt@estudiogt.es

O ámbito afectado correspóndese coas seguintes parcelas catastrais:

FINCA	REF. CATASTRAL
1	3931930NH2941N0001RW
2	3931926NH2941N0001KW
3	3931933NH2941N0001IW



POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: SISTEMA XERAL VIARIO SX-VIAU11( RÚA NEPTUNO)

CVD: LW8HDV0eHUaLGLuhHmbF  
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: estudiogt@estudiogt.es

RELACIÓN DE BENS E DEREITOS AFECTADOS

FINCA	REF. CATASTRAL	TITULAR	D.N.I.	SUPERFICIE TOTAL (m2)	SUPERFICIE AFECTADA (m2)	CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	SITUACIÓN BÁSICA DO SOLO	OUTROS BENS AFECTADOS
1	3931930NH2941N0001RW	MANUEL PENSADO MARTINEZ (USUFRUTO)-10% SILVIA MARIA PENSADO LORENZO (PROPIEDAD) - 90%	7632**** 46**67**	714	193	SOLO DE NUCLEO RURAL COMUN-ORDENANZA 2.2-SISTEMA VIARIO	URBANIZADO	1 UD TRASLADO PORTAL CHAPA GALVANIZADA (1,8 x 4 m)
								1 UD ARBORE DE XARDIN
								10 m2 MURO DE BLOQUE DE FORMIGÓN
2	3931926NH2941N0001KW	CONSUELO DIAZ FERNANDEZ MANUEL SANCHEZ FERREIRO (HERDEIROS)	32*43****	409	57	SOLO DE NUCLEO RURAL COMUN-ORDENANZA 2.2-SISTEMA VIARIO	URBANIZADO	1 UD TRASLADO CONTADOR DE AUGA
								1 m3 MURO DE FORMIGÓN
								57 m2 SOLEIRA DE FORMIGÓN
3	3931933NH2941N0001IW	SERVANDO FERNANDEZ RAMA	3240****	211	37	SOLO DE NUCLEO RURAL COMUN-ORDENANZA 2.2-SISTEMA VIARIO	URBANIZADO	78 m2 MURO DE BLOQUE DE FORMIGÓN
								8 m2 MURO DE BLOQUE DE FORMIGÓN

POLO PROCEDIMIENTO DE TAXACIÓN CONJUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: SISTEMA XERAL VIARIO SX-VIAU11( RÚA NEPTUNO)



## ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: estudiog@estudiog.es

### 4. FIXACIÓN DE PREZOS

#### 4.1. NORMATIVA APLICABLE

En canto á valoración dos bens afectados, procede aplicalos criterios recollidos no Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana (TRLRU) e no Real Decreto 1492/2011, de 24 de outubro, polo que se aproba o Regulamento de valoracións da Lei do solo (RVLS). Todo iso sen prexuízo de aplicar, no non regulado por ditas normativas, o previsto no Lei de Expropiación Forzosa, de 16 de decembro de 1954 (LEF), e no Decreto de 26 de abril de 1957, polo que se aproba o Regulamento da lei de expropiación forzosa (REF).

#### 4.2. VALORACIÓN DO SOLO

De acordo coa normativa indicada, o solo valórase pola situación urbanística na que se encontra, estando neste caso na situación de urbanizado segundo o disposto no artigo 21.3 TRLRU.

Artigo 21. Situacións básicas do solo

*3. Atópase na situación de chan urbanizado o que, estando legalmente integrado nunha malla urbana conformada por unha rede de viais, dotacións e parcelas propia do núcleo ou asentamento de poboación do que forme parte, cumpra algunha das seguintes condicións:*

*a) Ser urbanizado en execución do correspondente instrumento de ordenación.*

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

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

POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: SISTEMA XERAL VIARIO SX-VIAU11( RÚA NEPTUNO)



## ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre

Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11

e-mail: estudiog@estudiog.es

*4. Tamén se atopa na situación de chan urbanizado, o incluído nos núcleos rurais tradicionais legalmente asentados no medio rural, sempre que a lexislación de ordenación territorial e urbanística atribúalles a condición de chan urbano ou asimilada e cando, de conformidade con ela, contén coas dotacións, infraestruturas e servizos requiridos para o efecto."*

Con respecto ao solo urbanizado, o artigo 37 do xa citado TRLSRU dispón que:

1. Para a valoración do solo urbanizado que non está edificado, ou en que a edificación existente ou en curso de execución é ilegal ou se atopa en situación de ruína física:

Consideraranse como uso e edificabilidade de referencia os atribuídos á parcela pola ordenación urbanística, incluído no seu caso o de vivenda suxeita a algún réxime de protección que permita taxar o seu prezo máximo en venda ou aluguer.

Se os terreos non teñen asignada edificabilidade ou uso privado pola ordenación urbanística, atribuíráselles a edificabilidade media e o uso maioritario no ámbito espacial homoxéneo en que por usos e tipoloxías a ordenación urbanística incluíunos.

Aplicarase á devandita edificabilidade o valor de repercusión do solo segundo o uso correspondente, determinado polo método residual estático.

Da cantidade resultante da letra anterior descontarase, no seu caso, o valor dos deberes e cargas pendentes para poder realizar a edificabilidade prevista.

2. Cando se trate de solo edificado ou en curso de edificación, o valor da taxación será o superior dos seguintes:

O determinado pola taxación conxunta do solo e da edificación existente que se axuste á legalidade, polo método de comparación, aplicado exclusivamente aos usos da edificación existente ou a construción xa realizada.

a. O determinado polo método residual do apartado 1 deste artigo, aplicado exclusivamente ao solo, sen consideración da edificación existente ou a construción xa realizada.

3. Cando se trate de solo urbanizado sometido a actuacións de reforma ou renovación da urbanización, o método residual a que se refiren os apartados anteriores considerará os usos e edificabilidades atribuídos pola ordenación na súa situación de orixe.

POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: SISTEMA XERAL VIARIO SX-VI/AU11( RÚA NEPTUNO)

## ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: estudiog@estudiog.es

### Método residual estático

O Regulamento de valoración da Lei de Solo, establece que os valores de repercusión do solo de cada un dos usos considerados determinaranse polo método residual estático de acordo coa seguinte expresión:

$$VRS = V_v / K - V_c$$

Sendo:

- VRS: valor de repercusión do solo en euros por m2 edificable do uso considerado
- Vv: valor en venda do m2 de edificación do solo considerado do produto inmobiliario acabado, calculado sobre a base dun estudo de mercado estatisticamente significativo, en euros por m2 edificable.
- K: coeficiente que pondera a totalidade dos gastos xerais, incluídos os de financiamento, xestión e promoción, así como o beneficio empresarial normal da actividade de promoción inmobiliaria necesaria para a materialización da edificabilidade.

Se parte dun valor de dito coeficiente K de 1,35.

Realizado estudio de mercado de produto inmobiliario final para os diferentes usos, obtense un valor en venda de 1.299,73 €/m2 de vivenda unifamiliar.

O estudo realízase tendo en conta a oferta de venda do devandito produto en inmobiliarias, ao non poder ter acceso a datos de transaccións reais.

Os valores obtidos homoxeneizáronse aplicando coeficientes correctores, en función da situación, estado e calidades de edificación dos inmobles.

## ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre

Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11

e-mail: estudiotg@estudiotg.es

### ESTUDO DE MERCADO

#### CARBALLO

#### VIVENDA UNIFAMILIAR

TESTEMUÑA	PREZO VENDA (€)	SUPERFICIE (m2)	VALOR UNITARIO (€/m2)	COEFICIENTE HOMOXENEIZACIÓN	VALOR UNITARIO HOMOXENEIZADO (€/m2)	SITUACIÓN	FONTE
1	368.000,00	300	1.226,67	1	1.226,67	Camión Xoane	idealista.com
2	463.000,00	367	1.261,58	0,9	1.135,42	Alcalde Bolón	idealista.com
3	560.000,00	433	1.293,30	0,9	1.163,97	Feira Berdillo	idealista.com
4	135.000,00	115	1.173,91	1	1.173,91	Pedra Sal	idealista.com
5	110.000,00	90	1.222,22	1	1.222,22	Gran Vía	idealista.com
6	197.000,00	105	1.876,19	1	1.876,19	Requeixo	idealista.com

O valor da construción fíxose partindo do Módulo Básico da Construción, considerando un valor de 600 euros/m<sup>2</sup> a 1/1/2008. A día de hoxe, resulta un valor da construción actualizado de 792,00 €/m<sup>2</sup> (32,00 % de variación do IPC). A este valor aplicaráselle os coeficientes correctores da edificación previstos no Real Decreto de 25 de xuño, polo que se aproban as normas técnicas de valoración e o cadro de valores do solo e das construcións para determinar o valor catastral de inmobles de natureza urbana. Fíxase o coeficiente do valor de 1,1 para o uso residencial, clase vivenda unifamiliar, modalidade illada ou pareada, nunha categoría media (5). Obtense un valor de construción de vivenda unifamiliar de 871,20 €/m<sup>2</sup>.

$$VRS = V_v / K - V_c$$

$$VRS = 91,56 \text{ €/m}^2 \text{ (uso residencial vivienda unifamiliar)}$$

Para determinar o valor unitario hai que ter en conta a edificabilidade obtida no ámbito espacial homoxéneo. Neste caso a edificabilidade do ámbito espacial homoxéneo faise coincidir coa que corresponde á ordenanza dominante na zona que é a de solo de núcleo rural común grao 2, resultando unha edificabilidade aplicable de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Aplicada a edificabilidade prevista no planeamento ao valor residual do solo, obtense un valor residual do solo de 27,47 €/m<sup>2</sup>.

POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: SISTEMA XERAL VIARIO SX-VIAU11(RÚA NEPTUNO)

## ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: estudiotg@estudiotg.es

### Valor comparación solo e edificacións/construcións existentes

O solo afectado encóntrase cualificado como sistema viario. Trátase pois dun terreo sen edificabilidade asignada polo planeamento, e destinado unicamente a integralo dominio público viario.

Intentado realizar estudo de mercado de fincas con estas características, resultou imposible localizar testemuñas de ventas de terreos urbanos en reserva viaria, sen edificabilidade, que puideran ser de referencia aplicable no presente caso.

Adóitase neste suposto o valor do solo de 27,47 €/m<sup>2</sup>, por analoxía. Aos efectos de homoxeneizar o valor do solo urbano tendo en conta as construcións existentes, terase en conta o valor destas obtido polo método de reposición neto, considerando a súa antigüidade e estado de conservación.

Establécense os seguintes prezos de reposición de elementos construtivos:

BENS AFECTADOS	€/ud
UD TRASLADO PORTAL CHAPA GALVANIZADA (1,8 x 4 m)	784,8
UD ARBORE DE XARDIN	50
m <sup>2</sup> MURO DE BLOQUE DE FORMIGÓN	30
UD TRASLADO CONTADOR DE AUGA	80
m <sup>3</sup> MURO DE FORMIGÓN	266
m <sup>2</sup> SOLEIRA DE FORMIGÓN	26

No presente caso, nas fincas con construcións existentes, adóitase o valor do solo e edificacións existentes no seu conxunto que resulta do método de comparación, por ser o superior obtido, en comparación co valor exclusivamente do solo polo método residual.

### 4.3.PREMIO DE AFECCIÓN

A taxación do xustiprezo dos bens afectados inclúe o 5% do prezo establecido segundo os criterios que anteceden, porcentaxe que procede como premio de afección.

POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: SISTEMA XERAL VIARIO SX-VIAU11( RÚA NEPTUNO)

## ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: estudiotg@estudiotg.es

### 4.4.RESUME VALORACIÓN

Ascende polo tanto o total das valoracións do presente anexo de expropiacións á cantidade de  
**TRECE MIL NOVECENTOS CINCUENTA E OITO EUROS CON TRINTA E OITO CÉNTIMOS**  
**(13.958,38 €).**

CONCEPTOS INDEMNIZATORIOS	€
VALOR SOLO	7.883,89
VALOR BENS	5.409,80
SUBTOTAL	13.293,69
5% PREMIO DE AFECCIÓN	664,69
<b>TOTAL</b>	<b>13.958,38</b>

Documento asinado electronicamente

Isidro López Yáñez

Arquitecto.

Colexiado nº: 2.261

LOPEZ  
YAÑEZ JOSE  
ISIDRO -  
32782185D

Firmado  
digitalmente por  
LOPEZ YAÑEZ JOSE  
ISIDRO -  
32782185D  
Fecha: 2023.05.25  
15:31:17 +02'00'

FIRMADO POR JOSE ISIDRO LOPEZ YANEZ (FECHA: 25/05/2023 15:31:17) , JOSÉ RAMÓN BLANCO FERNÁNDEZ (FECHA: 26/05/2023 11:55:38)  
Registro de entrada: 202399900002454 Fecha Registro: 26/05/2023 11:55:46  
Versión imprimible

## ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: [estudiotg@estudiotg.es](mailto:estudiotg@estudiotg.es)

### 5. FOLLAS DE XUSTIPREZO INDIVIDUALIZADO

POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: SISTEMA XERAL VIARIO SX-VVAU11( RÚA NEPTUNO)

FINCA NÚMERO:

1

REFERENCIA CATASTRAL:

3931930NH2941N0001RW

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:  
SOLO DE NÚCLEO RURAL  
COMUN- ORDENANZA 2.2-  
SISTEMA VIARIO (URBANIZADO)

TITULARES:

XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX

DIRECCIÓN:

XXXXXX  
XXXXXX  
XXXXXX

LINDEIROS:

NORTE: 3931932NH2941N0001XW

SUR: Rúa Arroaces

ESTE: Finca 2 (3931926NH2941N0001KW)

OESTE: 3931901NH2941N0001IW

BENS E DEREITOS AFECTADOS:

- 193 m<sup>2</sup> Solo de núcleo rural común  
Ordenanza 2.2 - Sistema Viario
- 1 ud. Traslado portal chapa galvanizada  
(1,80 x 4 m)
- 1 ud. Árbore de xardín
- 10<sup>2</sup> Muro de bloque de formigón

PLANO DA SITUACIÓN DA FINCA DESPOIS DA EXPROPIACIÓN



ESCALA 1:750

■ Zona expropiada pleno dominio ■ Resto de finca

REPORTAXE FOTOGRÁFICO



VALORACIÓN:

193 m<sup>2</sup> (solo) x 27,47 €/m<sup>2</sup> = 5.301,71 €  
1 ud. Traslado portal x 784,80€/ud = 784,80 €  
1 ud árbore de xardín x 50,00€/ud = 50,00 €  
10 m<sup>2</sup> de bloque x 30,00 €/m<sup>3</sup> = 300,00 €

SUPERFICIE:

Total: 714 m<sup>2</sup>  
Afectada: 193 m<sup>2</sup>

SUBTOTAL: 6.436,51 €  
5 % premio afección: 321,83 €  
**TOTAL: 6.758,34 €**



FINCA NÚMERO:

2

REFERENCIA CATASTRAL:

3931926NH2941N0001KW

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:

SOLO DE NÚCLEO RURAL  
COMUN- ORDENANZA 2.2-  
SISTEMA VIARIO (URBANIZADO)

TITULARES:

XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX

DIRECCIÓN:

XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX

LINDEIROS:

NORTE: 3931929NH2941N0001XW

SUR: Rúa Arroaces

ESTE: 3931925NH2941N0001OW

OESTE: Finca 1 (3931930NH2941N0001RW)

BENS E DEREITOS AFECTADOS:

- 57 m<sup>2</sup> Solo de núcleo rural común Ordenanza 2.2 - Sistema Viario
- 1 ud. Traslado de contador de auga
- 0,5 m<sup>3</sup> Muro de formigón
- 57 m<sup>2</sup> Soleira formigón
- 78 m<sup>2</sup> Muro de bloque de formigón

PLANO DA SITUACIÓN DA FINCA DESPOIS DA EXPROPIACIÓN



ESCALA 1:750

■ Zona expropiada pleno dominio ■ Resto de finca

REPORTAXE FOTOGRÁFICO



SUPERFICIE:

Total: 409 m<sup>2</sup>  
Afectada: 57 m<sup>2</sup>

VALORACIÓN:

57 m<sup>2</sup> (solo) x 27,47 €/m<sup>2</sup> = 1.565,79 €

1 ud traslado contador x 80,00€/ud = 80,00€

0,5 m<sup>3</sup> (muro de formigón) x 266 €/m<sup>3</sup> = 133,00 €

57 m<sup>2</sup> soleira de formigón x 26,00 €/m<sup>2</sup> = 1.482,00 €

78 m<sup>2</sup> muro de bloque x 30,00 €/m<sup>2</sup> = 2.340,00 €

SUBTOTAL: 5.600,79 €

5 % premio afección: 280,04 €

**TOTAL: 5.880,83 €**

FINCA NÚMERO:

3

REFERENCIA CATASTRAL:

3931933NH2941N0001IW

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:  
SOLO DE NÚCLEO RURAL  
COMUN- ORDENANZA 2.2-  
SISTEMA VIARIO (URBANIZADO)

TITULARES:

XXXXXXXXXXXX

DIRECCIÓN:

XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX

BENS E DEREITOS AFECTADOS:

- 37 m<sup>2</sup> Solo de núcleo rural común  
Ordenanza 2.2 - Sistema Viario
- 8 m<sup>2</sup> Muro de bloque de formigón

LINDEIROS:

NORTE: 3931904NH2941N0000AQ

SUR: Finca 1 (3931930NH2941N0001RW)

ESTE: Rúa Neptuno

OESTE: 3931932NH2941N0001XW

PLANO DA SITUACIÓN DA FINCA DESPOIS DA EXPROPIACIÓN



ESCALA 1:750

■ Zona expropiada pleno dominio ■ Resto de finca

REPORTAXE FOTOGRÁFICO



VALORACIÓN:

37 m<sup>2</sup> (solo) x 22,47 €/m<sup>2</sup>= 1.016,39 €

8 m<sup>2</sup> Muro de bloque x 30,00 €/m<sup>2</sup>= 240,00

SUPERFICIE:

Total: 211 m<sup>2</sup>

Afectada: 37 m<sup>2</sup>

SUBTOTAL: 1.256,39 €

5 % premio afección: 62,82 €

**TOTAL: 1.319,21 €**

FIRMADO POR JOSE ISIDRO LOPEZ YAÑEZ (FECHA: 25/05/2023 15:31:17) , JOSÉ RAMÓN BLANCO FERNÁNDEZ (FECHA: 26/05/2023 11:55:38)  
Registro de entrada: 202399900002454 Fecha Registro: 26/05/2023 11:55:46  
Versión imprimible

## ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

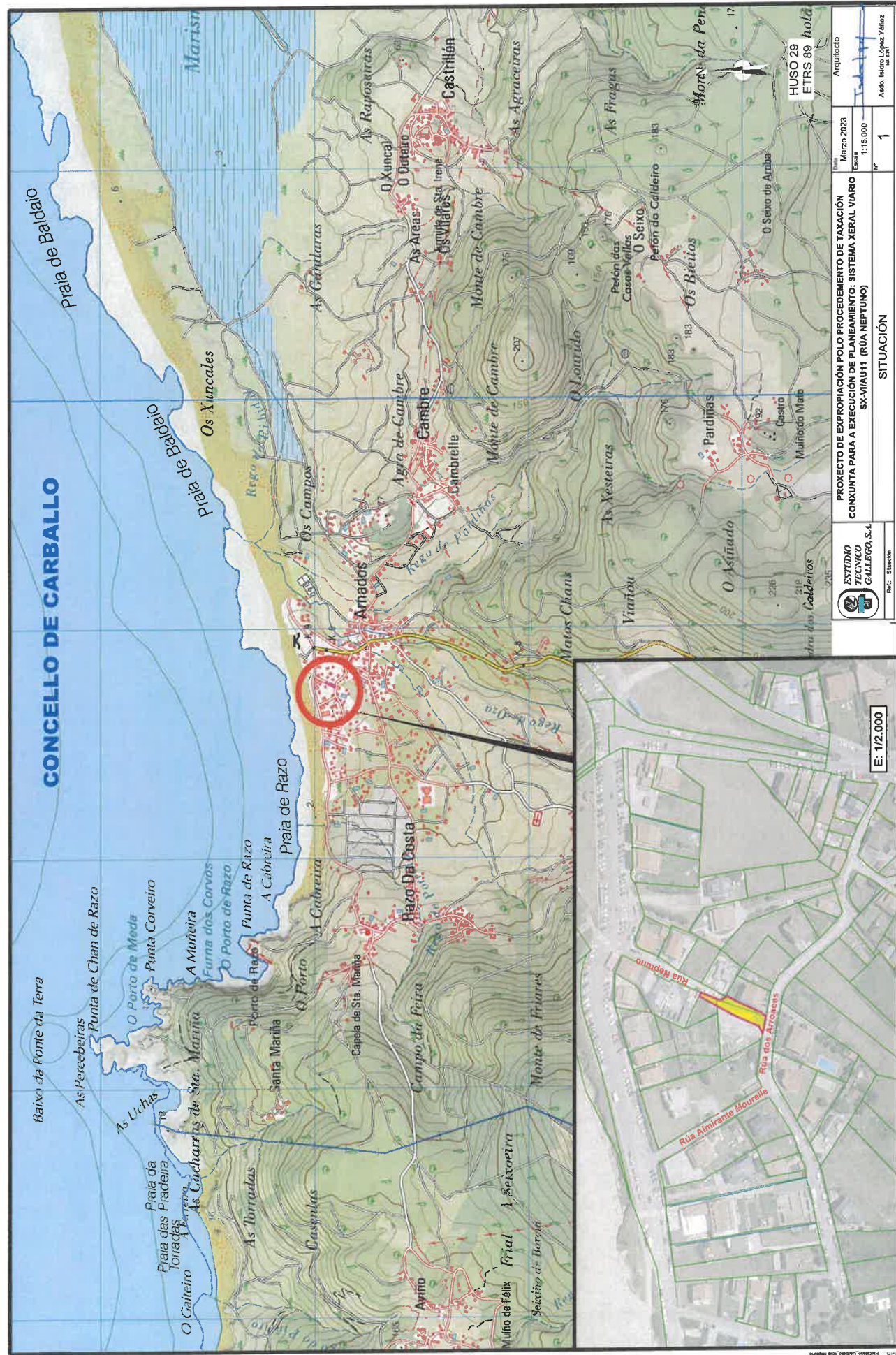
Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: [estudiotg@estudiotg.es](mailto:estudiotg@estudiotg.es)

## 6. PLANO DE SITUACIÓN

POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: SISTEMA XERAL VIARIO SX-VIAU11(RÚA NEPTUNO)



CVD: LW8HDV0eHUaLGLuHmbF  
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.



FIRMADO POR JOSE ISIDRO LOPEZ YAÑEZ (FECHA: 25/05/2023 15:31:17) , JOSE RAMÓN BLANCO FERNÁNDEZ (FECHA: 26/05/2023 11:55:38)  
Registro de entrada: 202399900002454 Fecha Registro: 26/05/2023 11:55:46  
versión imprimible

## ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: [estudiotg@estudiotg.es](mailto:estudiotg@estudiotg.es)

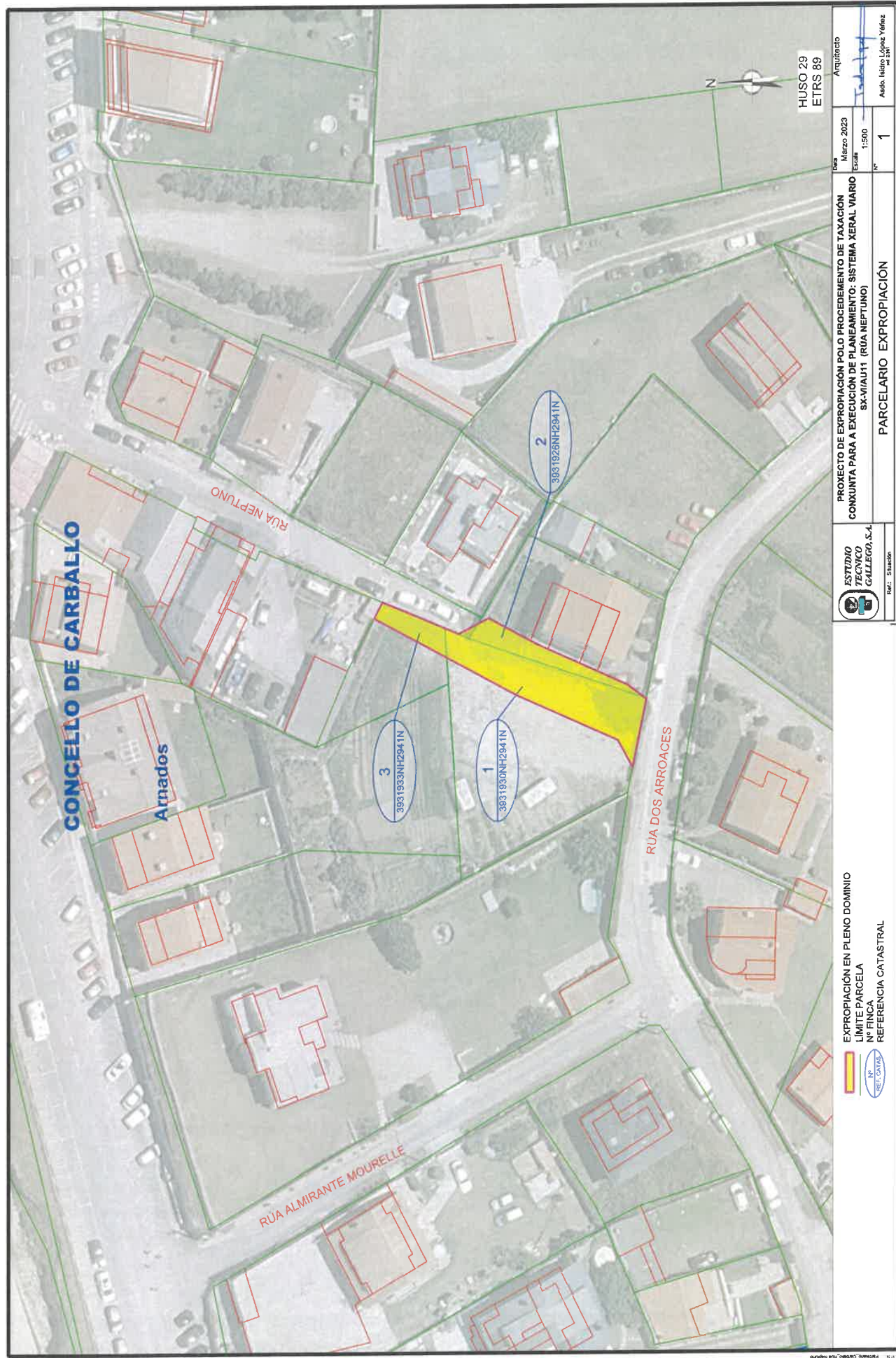
## 7. PLANO PARCELARIO

POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: SISTEMA XERAL VIARIO SX-VIAU11( RÚA NEPTUNO)



CVD: LW8HDV0eHUaLGLuhHmbF  
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

FIRMADO POR JOSÉ ISIDRO LOPEZ YANEZ (FECHA: 25/05/2023 15:31:17) ,  
JOSÉ RAMÓN BLANCO FERNÁNDEZ (FECHA: 26/05/2023 11:55:39)  
Registro de entrada: 20230900002454 Fecha Registro: 05/05/2023 11:55:45  
Versión imprimible



FIRMADO POR JOSE ISIDRO LOPEZ YANEZ (FECHA: 25/05/2023 15:31:17) / JOSE RAMON BLANCO FERNANDEZ (FECHA: 26/05/2023 11:55:38)  
Registro de entrada: 202399900002454 Fecha Registro: 26/05/2023 11:55:46  
Versión imprimible

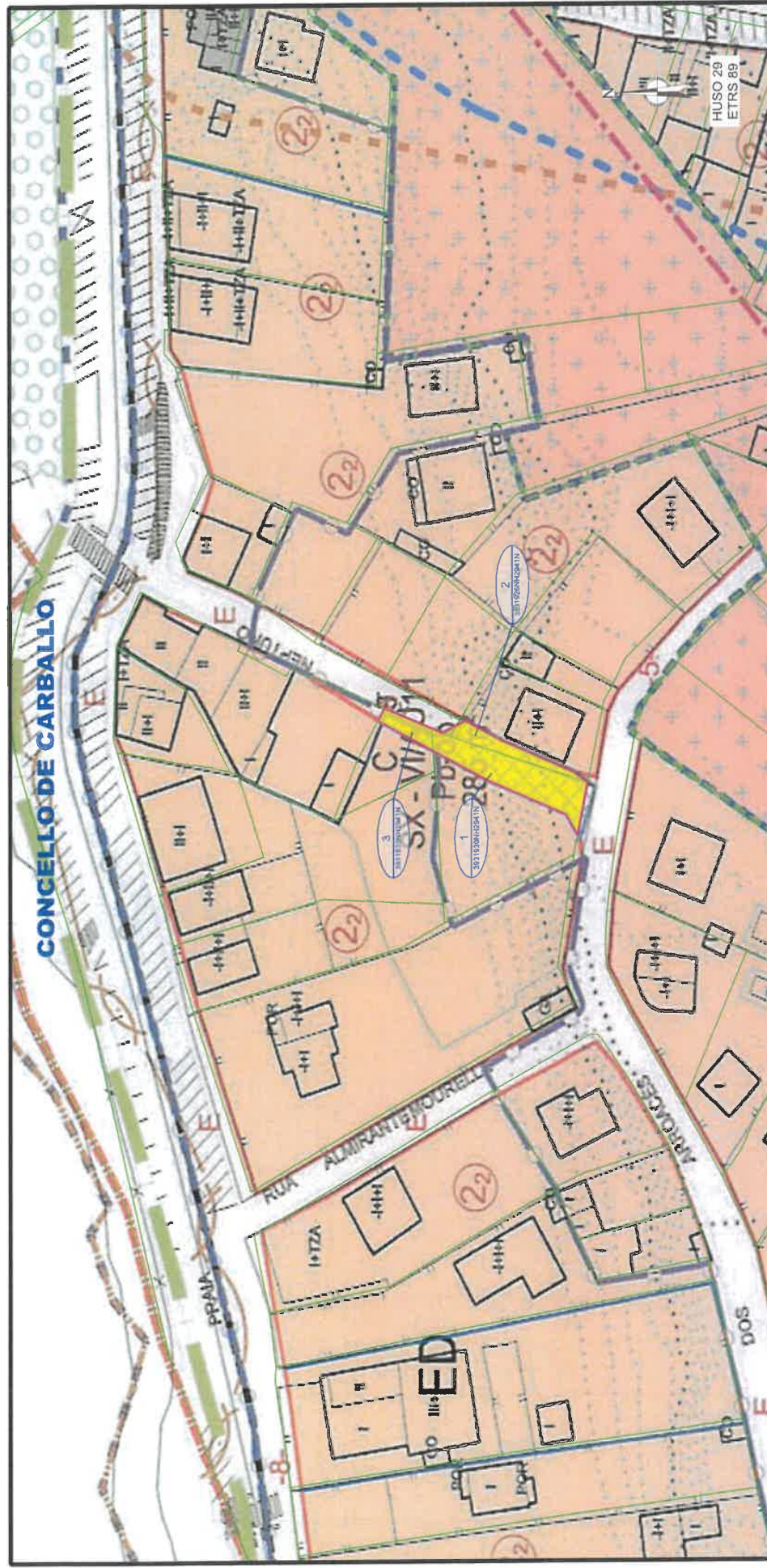
## ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: [estudiotg@estudiotg.es](mailto:estudiotg@estudiotg.es)

### 8. PLANO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: SISTEMA XERAL VIARIO SX-VVAU11( RÚA NEPTUNO)



[illegible]

 <b>ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.</b>	<b>PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POLO PROCEDIMIENTO DE TAXACIÓN CONJUNTA PARA A EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: SISTEMA XERAL VARIO SX-MIAU11 (RUA NEPTUNO)</b>		Fecha Marzo 2023	Escala 1:1,000	Arquitecto Asist. Isidro López Yáñez nº 281
	<b>Plan xeral de ordenación municipal de Carballo 04-02-2016</b>		Nº 1		
Ref.: Planeamiento					

FIRMADO POR JOSE ISIDRO LOPEZ YAÑEZ (FECHA: 25/05/2023 15:31:17) , JOSÉ RAMÓN BLANCO FERNÁNDEZ (FECHA: 26/05/2023 11:55:38)  
Registro de entrada: 202399900002454 Fecha Registro: 26/05/2023 11:55:46  
Versión imprimible

## ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: [estudiotg@estudiotg.es](mailto:estudiotg@estudiotg.es)

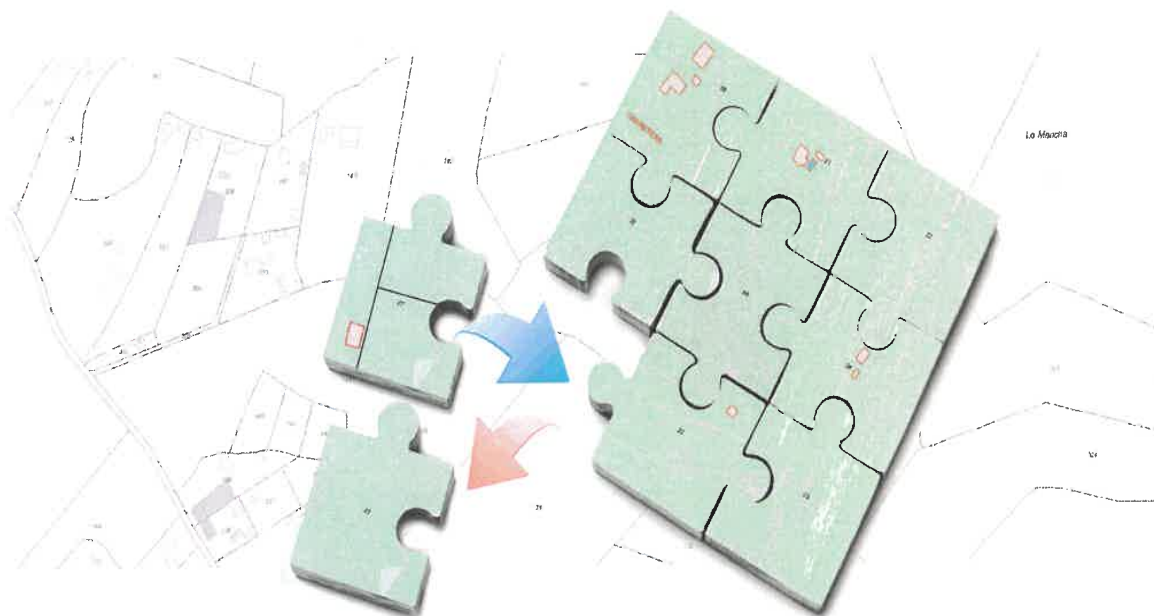
### 9. INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA CATASTRAL

POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: SISTEMA XERAL VIARIO SX-VIAU11( RÚA NEPTUNO)



## INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 40B8Q4663VQGFT9Y



### 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**

### Tipo de operación

REPARCELACIÓN

### Solicitante del IVG

GOMEZ OTERO ALVARO

Titulación: Ing. Tec. Topografía  
Colegio profesional: COITT

Universidad: Santiago de Compostela  
Número colegiado: 7472



FIRMADO POR JOSE ISIDRO LOPEZ YANEZ (FECHA: 25/05/2023 15:31:17) , JOSE RAMON BLANCO FERNANDEZ (FECHA: 26/05/2023 11:55:38)

Registro de entrada: 202399900002454 Fecha Registro: 26/05/2023 11:55:46

Versión imprimible

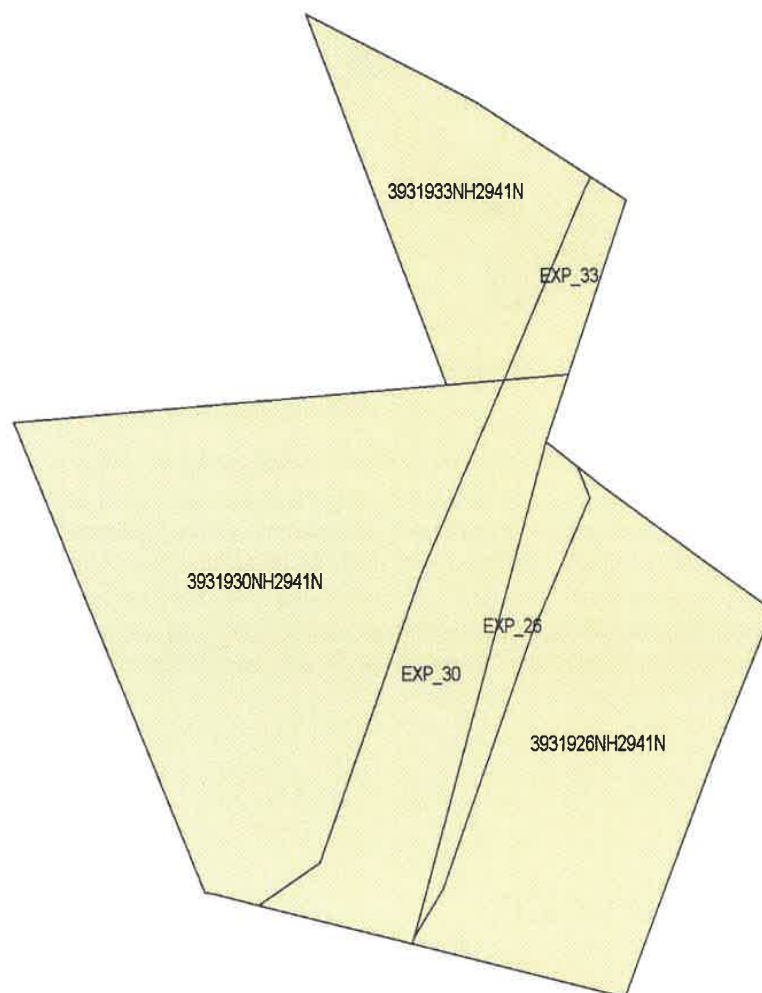
## Nueva parcelación

Provincia: A CORUÑA

Municipio: CARBALLO

(523710 ; 4792963)

(523785 ; 4792963)



(523710 ; 4792896)

(523785 ; 4792896)

ESCALA 1:400



FIRMADO POR JOSE ISIDRO LOPEZ YANEZ (FECHA: 25/05/2023 15:31:17) , JOSE RAMON BLANCO FERNANDEZ (FECHA: 26/05/2023 11:55:38)  
Registro de entrada: 20239900002454 Fecha Registro: 26/05/2023 11:55:46  
Versión imprimible

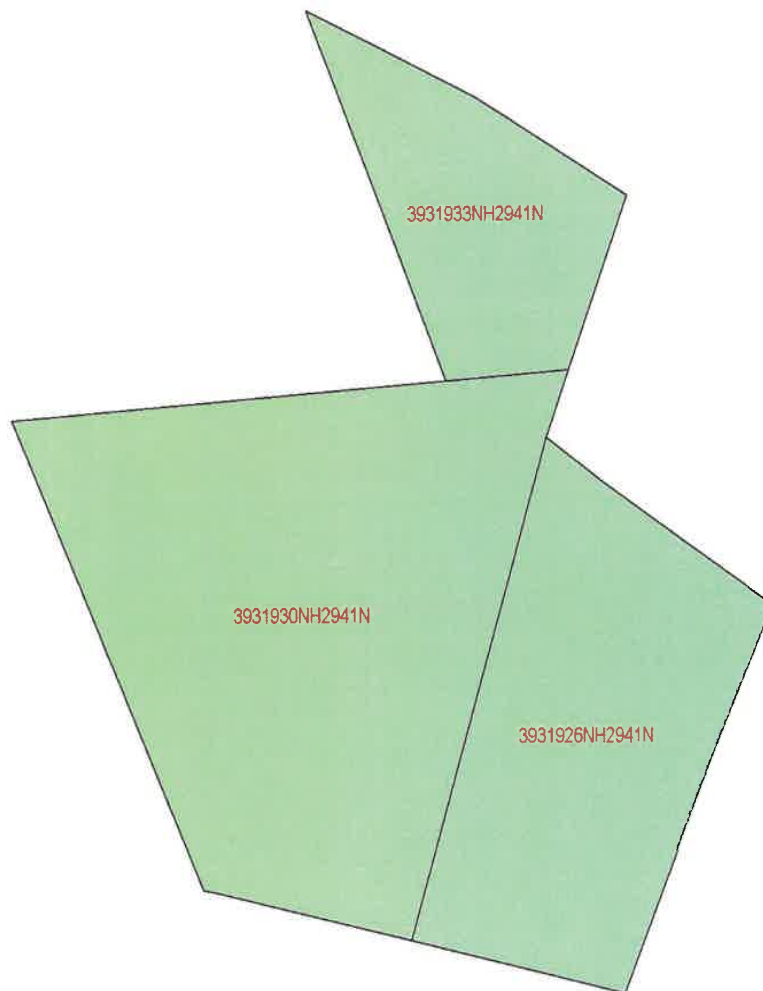
## Parcelación catastral

Provincia: A CORUÑA

Municipio: CARBALLO

(523710 ; 4792963)

(523785 ; 4792963)



(523710 ; 4792896)

(523785 ; 4792896)

ESCALA 1:400



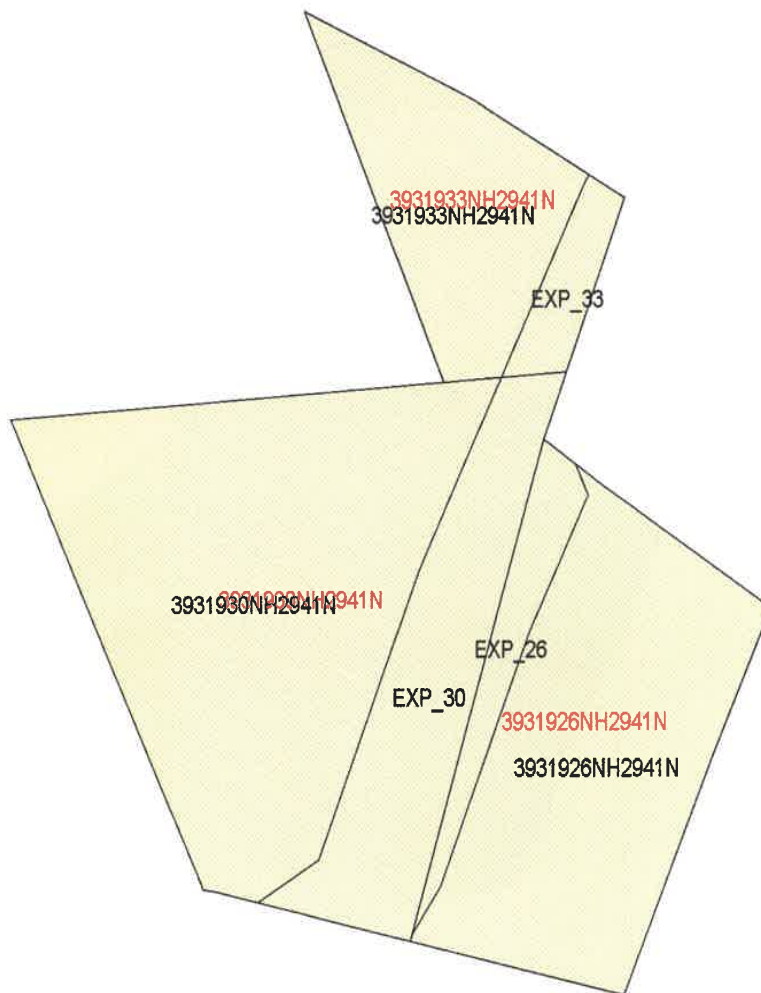
## Superposición con cartografía catastral

Provincia: A CORUÑA

Municipio: CARBALLO

(523710 ; 4792963)

(523785 ; 4792963)



(523710 ; 4792896)

(523785 ; 4792896)

ESCALA 1:400



### 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






FIRMADO POR JOSE ISIDRO LOPEZ YAÑEZ (FECHA: 25/05/2023 15:31:17) , JOSÉ RAMÓN BLANCO FERNÁNDEZ (FECHA: 26/05/2023 11:55:38)  
Registro de entrada: 202399900002454 Fecha Registro: 26/05/2023 11:55:46  
Versión imprimible

## INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTA A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 40B8Q4663VQGFT9Y

### Parcelas catastrales **afectadas**

	Referencia Catastral: 3931930NH2941N Dirección RU ARROACES 26 CARBALLO [A CORUÑA]  AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia Catastral: 3931933NH2941N Dirección RU NEPTUNO 6 CARBALLO [A CORUÑA]  AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia Catastral: 3931926NH2941N Dirección RU ARROACES 24 CARBALLO [A CORUÑA]  AFECTADA TOTALMENTE





## Parcelas resultantes



Parcela 3931926NH2941N - Mantiene RC  
superficie 352 m2

LINDEROS LOCALES: LINDEROS EXTERNOS:  
EXP\_26 3931929NH2941N  
EXP\_30 3931925NH2941N  
15019A04409012



Parcela 3931930NH2941N - Mantiene RC  
superficie 522 m2

LINDEROS LOCALES: LINDEROS EXTERNOS:  
3931933NH2941N 3931932NH2941N  
EXP\_30 3931901NH2941N  
EXP\_33 3931931NH2941N  
15019A04409012



Parcela 3931933NH2941N - Mantiene RC  
superficie 175 m2

LINDEROS LOCALES: LINDEROS EXTERNOS:  
3931930NH2941N 3931932NH2941N  
EXP\_30 3931904NH2941N  
EXP\_33




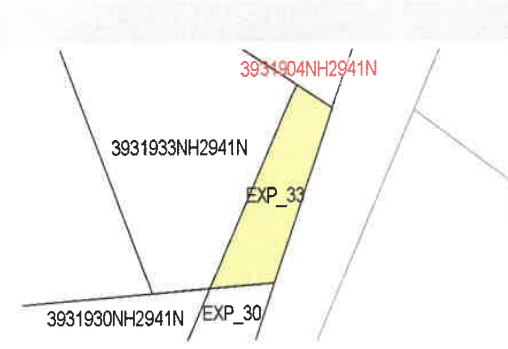
Parcela EXP\_26  
superficie 57 m2

LINDEROS LOCALES: LINDEROS EXTERNOS:  
3931926NH2941N  
EXP\_30



FIRMADO POR JOSE ISIDRO LOPEZ YANEZ (FECHA: 25/05/2023 15:31:17) , JOSE RAMÓN BLANCO FERNÁNDEZ (FECHA: 26/05/2023 11:55:38)  
Registro de entrada: 202399900002454 Fecha Registro: 26/05/2023 11:55:46  
Versión imprimible

## Parcelas resultantes

	<p>Parcela EXP_30 superficie 193 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: 3931926NH2941N 3931930NH2941N 3931933NH2941N EXP_26 EXP_33</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: 15019A04409012</p>
	<p>Parcela EXP_33 superficie 37 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: 3931930NH2941N 3931933NH2941N EXP_30</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: 3931904NH2941N</p>



FIRMADO POR JOSE ISIDRO LOPEZ YAÑEZ (FECHA: 25/05/2023 15:31:17) , JOSÉ RAMÓN BLANCO FERNÁNDEZ (FECHA: 26/05/2023 11:55:38)  
Registro de entrada: 202399900002454 Fecha Registro: 26/05/2023 11:55:46  
Versión imprimible

## ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre  
Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11  
e-mail: [estudiotg@estudiotg.es](mailto:estudiotg@estudiotg.es)

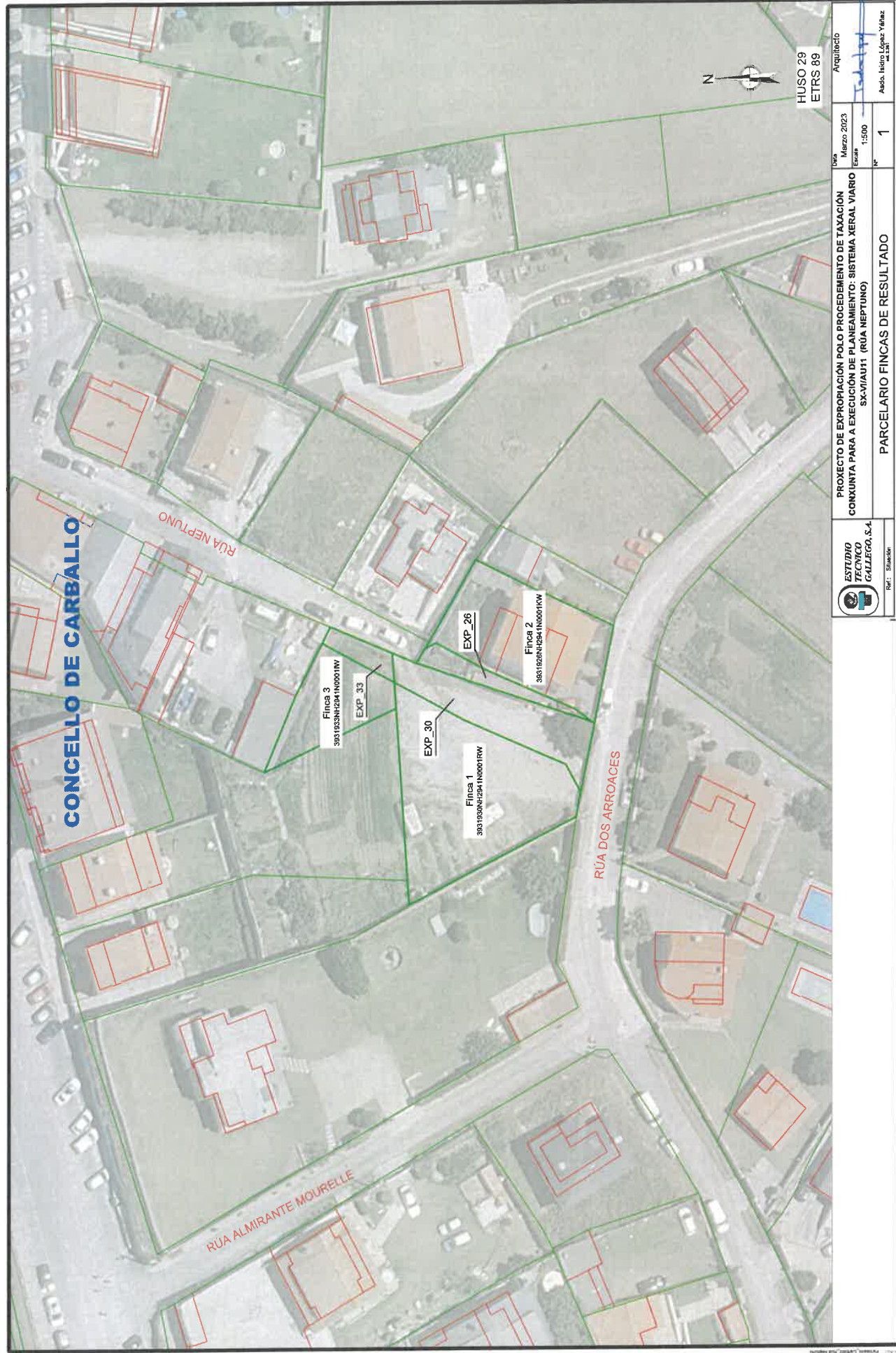
### 10. FINCAS DE RESULTADO

POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: SISTEMA XERAL VIARIO SX-VIAU11( RÚA NEPTUNO)



CVD: LW8HDV0eHUaLGLuhHmbF  
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

FIRMADO POR JOSE ISIDRO LOPEZ XARBEZ (FECHA: 26/05/2023 11:55:38)  
JOSE RAMON BLANCO FERNANDEZ (FECHA: 26/05/2023 11:55:38)  
Registro de entrada: 0039990002454 Fecha Recepción: 06/05/2023 11:55:46  
Versión imprimible



FINCA NÚMERO:

Finca 1

REFERENCIA CATASTRAL:

3931930NH2941N0001RW

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA E USO:

Solo núcleo rural

PROPIETARIOS:

XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX

DIRECCIÓN:

XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX

LINDEIROS:

NORTE: 3931932NH2941N0001XW

SUR: Rúa Arroaces

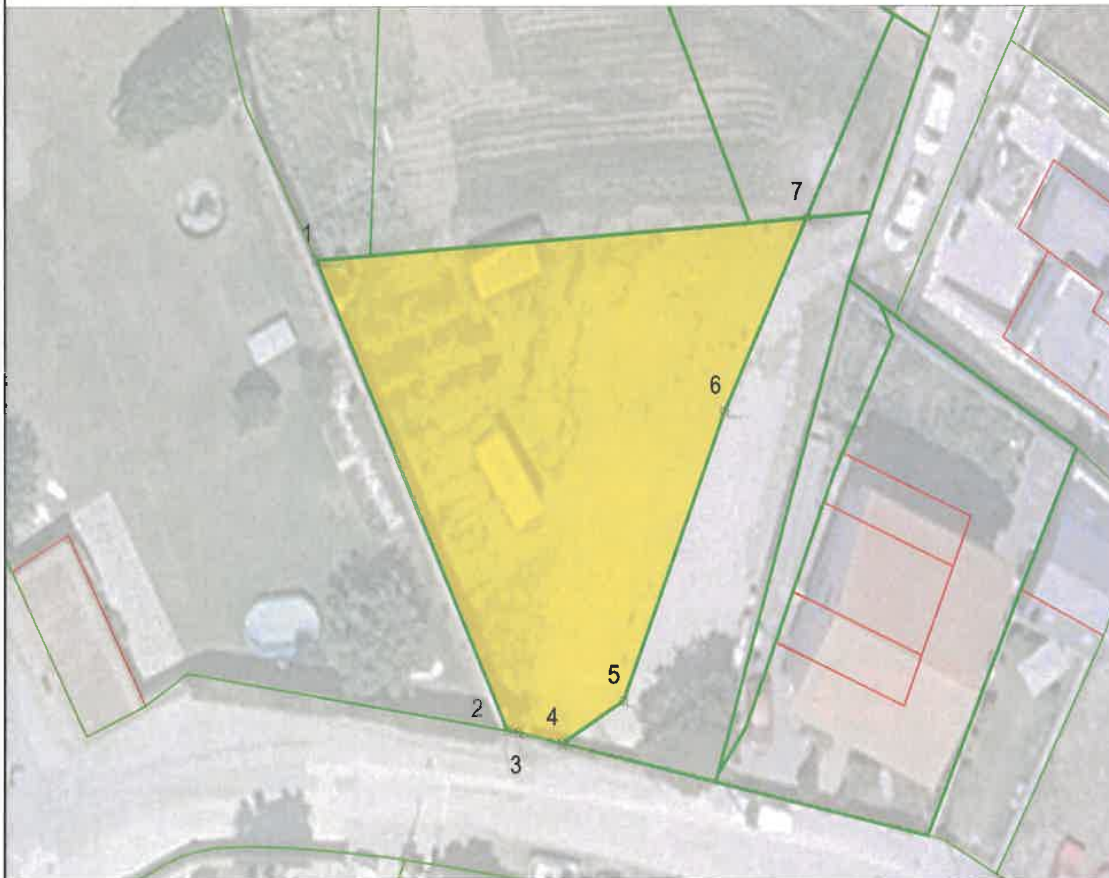
ESTE: Finca EXP\_30

OESTE: 3931901NH2941N0001IW

LISTADO DE PUNTOS

Nome	Coord. X	Coord. Y
1	523721.943	4792934.583
2	523734.552	4792908.643
3	523735.263	4792908.543
4	523738.128	4792907.933
5	523742.137	4792910.275
6	523748.772	4792926.211
7	523754.204	4792936.880

PLANO DA FINCA



ESCALA 1:400

SUPERFICIE: 285 m²



FINCA NÚMERO:

Finca 2

REFERENCIA CATASTRAL:

3931926NH2941N0001KW

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA E USO:

Solo núcleo rural

PROPIETARIOS:

XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX

DIRECCIÓN:

XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX

LINDEIROS:

NORTE: 3931929NH2941N0001XW

SUR: Rúa Arroaces

ESTE: 3931925NH2941N0001OW

OESTE: Finca EXP\_26

LISTADO DE PUNTOS

Nome	Coórd. X	Coórd. Y
1	523771.742	4792923.773
2	523771.914	4792924.138
3	523771.841	4792924.194
4	523760.903	4792930.883
5	523760.412	4792931.203
6	523759.039	4792932.112
7	523759.887	4792930.370
8	523759.723	4792930.088
9	523756.040	4792922.854
10	523752.729	4792914.902
11	523750.183	4792908.786
12	523748.300	4792906.162
13	523748.183	4792905.793
14	523762.203	4792902.813
15	523763.133	4792904.893
16	523768.113	4792916.103

PLANO DA FINCA



ESCALA 1:400

SUPERFICIE: 285 m²

FINCA NÚMERO:

Finca 3

REFERENCIA CATASTRAL:

3931933NH2941N0001IW

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA E USO:

Solo núcleo rural

PROPIETARIOS:

XXXXXXXXXX

DIRECCIÓN:

XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX

LINDEIROS:

NORTE: 3931904NH2941N0000AQ

SUR: Finca 1 (3931930NH2941N0001RW)

ESTE: EXP\_33

OESTE: 3931932NH2941N0001XW

LISTADO DE PUNTOS

Nome	Coord. X	Coord. Y
1	523759.950	4792948.065
2	523752.323	4792952.243
3	523741.273	4792957.073
4	523750.423	4792936.613
5	523754.204	4792936.881
6	523759.597	4792947.475

PLANO DA FINCA



ESCALA 1:400

SUPERFICIE: 285 m²