

**PROXECTO DE EXPROPIACIÓN (TAXACIÓN CONJUNTA)
DA AMPLIACIÓN DO C.E.I.P. “SADA Y SUS CONTORNOS” SXEd-06-02 (Pb)**

Autor do proxecto:

Isidro López Yáñez
Arquitecto (Nº colex. 2.261)

Marta Casal Pernas
Lic. Dereito

Data: novembro 2025

Documento asinado electronicamente

ÍNDICE

1. **OBJECTO 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 **VALORACIÓN DOUTROS BENS AFECTADOS**
 - 4.4 **PREMIO DE AFECCIÓN**
 - 4.5 **RESUMO VALORACIÓN**
5. **FICHAS DE EXPROPIACIÓN**
6. **FICHAS DE XUSTO PREZO INDIVIDUALIZADO**
7. **PLANO DE SITUACIÓN**
8. **PLANO PARCELARIO**
9. **PLANO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA**
10. **INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA CATASTRAL**
11. **INFORMACIÓN REXISTRO DA PROPIEDAD**

1. OBXECTO E FINALIDADE DA EXPROPIACIÓN

Polo concello de Sada prevese a obtención de terreos para a execución de obra pública, a adquirir por expropiación forzosa. A actuación ven recollida no Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) aprobado o 11/10/2017.

A fin de obter os terreos necesarios para a ampliación, 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, tramitarase 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 iniciarase 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:

- a) 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.
- b) Fixación de prezos, coa valoración razoada do solo, segundo a súa cualificación urbanística.
- c) Follas de xusto prezo individualizado de cada finca, nas cales se conterà non so o valor do solo, senón tamén o correspondente ás edificacións, obras, instalacións e plantacións.
- d) Follas de xusto prezo que corresponden a outras indemnizacións.

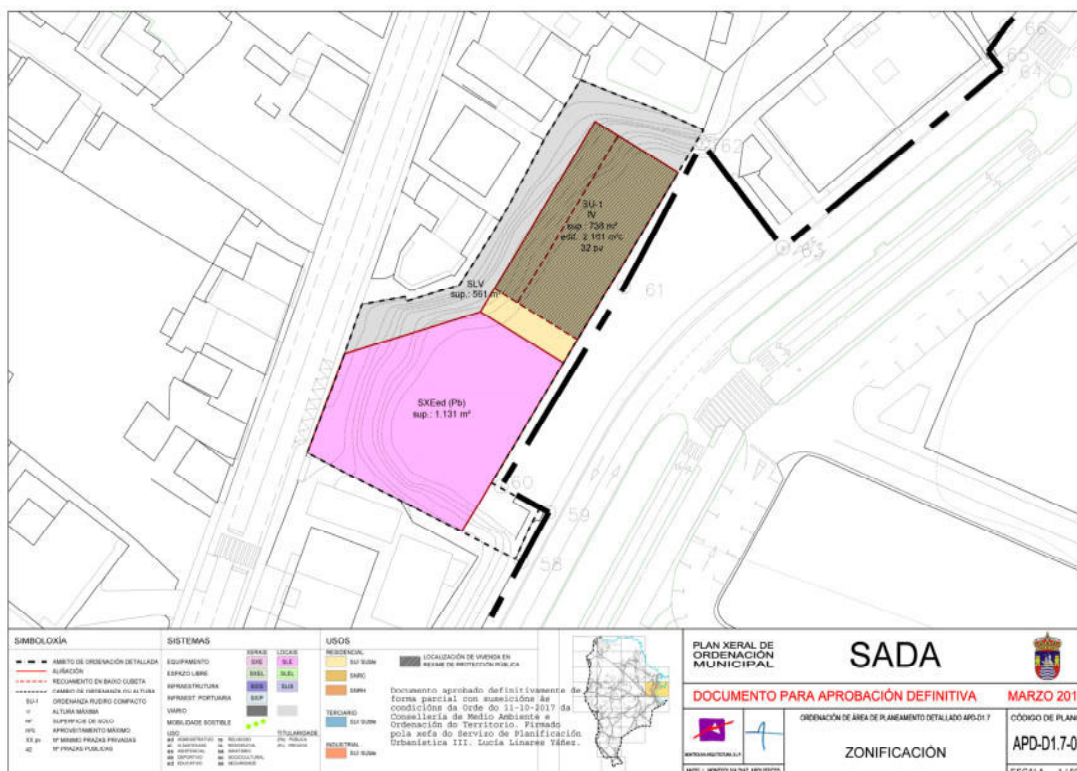
Así mesmo, o proxecto de expropiación axústase ao disposto no artigo 292 do RLSG, que establece que nos supostos do procedemento de taxación conxunta, formularase un proxecto cos seguintes documentos:

- 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 conterà 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

O ámbito deste proxecto ven determinado no plano de ordenación detallada do PXOM que se mostra a continuación:



Plano de ordenación detallada incorporada do ámbito de solo urbano non consolidado APD-D1.7-01. Zonificación.

RELACIÓN BENS E DEREITOS AFECTADOS								
Nº FINCA	TITULAR	REF. CATASTRAL	D.N.I.	CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	SITUACIÓN BÁSICA DO SOLO	SUPERFICIE TOTAL (m ²)	SUPERFICIE EXPROPIADA (m ²)	
							EN VIARIO	DOTACIONAL
1	LORENZO CIMADEVILA, M ^a DOLORES ISABEL LORENZO CIMADEVILA, M ^a ASUNCIÓN MARGARITA LORENZO CIMADEVILA, M ^a JESUS LORENZO CIMADEVILA HENRIQUE REMIXIO LORENZO CIMADEVILA, M ^a FÁTIMA	0608538NJ6000N0001ZW	***1255** ***1684** ***3383** ***6110** ***6111**	SOLO URBANO NON CONSOLIDADO: viario (108 m ²) e dotacional (125 m ²)	URBANIZADO	254	108	125
2	LORENZO CIMADEVILA, M ^a DOLORES ISABEL LORENZO CIMADEVILA, M ^a ASUNCIÓN MARGARITA LORENZO CIMADEVILA, M ^a JESUS LORENZO CIMADEVILA HENRIQUE REMIXIO LORENZO CIMADEVILA, M ^a FÁTIMA	0608539NJ6000N0001UW	***1255** ***1684** ***3383** ***6110** ***6111**	SOLO URBANO NON CONSOLIDADO: dotacional (364 m ²)	URBANIZADO	364		364
3	TIE SANJURJO, MARIA JOSEFA	0608540NJ6000N0001SW	***7812**	SOLO URBANO NON CONSOLIDADO: viario (148 m ²) e dotacional (641 m ²)	URBANIZADO	1.355	148	641

4. FIXACIÓN DE PREZOS

4.1. NORMATIVA APLICABLE

En canto á valoración dos bens afectados, procede aplicalos criterios recollidos no Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana (TRLSRU) 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 e 21.4 do TRLSRU:

3. Atópase na situación de chan urbanizado o que, estando legalmente integrado nunha malla urbana conformada por unha rede de vías, 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.

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:

a) 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, atribuiráselles a edificabilidade media e o uso maioritario no ámbito espacial homoxéneo en que por usos e tipoloxías a ordenación urbanística inclúenos.

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

c) 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:

A. 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.

B. 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.

Aos efectos do cálculo do valor de repercusión do solo, aplicarase o disposto no artigo 22 do RVLS:

1. O valor en situación de solo urbanizado non edificado, ou se a edificación existente ou en curso sexa ilegal ou se encontre na situación de ruína física, obterase aplicando á edificabilidade de referencia determinada segundo o disposto no artigo anterior (artigo 21), o valor de repercusión do solo segundo o uso correspondente, de acordo coa seguinte expresión:

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

Sendo:

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

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

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

- Os valores de repercusión do solo de cada un dos usos considerados aos que fai referencia o apartado anterior, determinaranse polo método residual estático de acordo coa seguinte expresión:

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

Sendo:

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

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

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

Dito coeficiente K , que terá con carácter xeral un valor de 1,40, poderá ser reducido ou aumentado de acordo cos seguintes criterios:

- Poderá reducirse ata un mínimo de 1,20 no caso de terreos en situación de urbanizado destinados á construción de vivendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, vivendas suxeitas a un réxime de protección que fixe valores máximos de venda que se aparten de maneira substancial dos valores medios do mercado residencial, naves industriais ou outras edificacións vinculadas a explotacións económicas, en razón de factores obxectivos que xustifiquen a redución da compoñente de gastos xerais como son a

calidade e a tipoloxía edificatoria, así como unha menor dinámica do mercado inmobiliario da zona.

- b) Poderá aumentarse ata un máximo de 1,50 no caso de terreos en situación de urbanizado destinados a promocións que en razón de factores obxectivos como poidan ser, a extraordinaria localización, a forte dinámica inmobiliaria, a alta calidade da tipoloxía edificatoria, o prazo previsto de comercialización, o risco previsible, u outras características da promoción, xustifiquen a aplicación dunha maior compoñente de gastos xerais.

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

Todos os valores deberán estar referidos á data que corresponda segundo o obxecto da valoración nos termos establecidos no apartado 2 do artigo 21 do texto refundido da Lei do Solo.

3. En caso de parcelas que non se encontren completamente urbanizadas ou que teñan pendente o levantamento de cargas ou o cumprimento de deberes para poder realizar a edificabilidade prevista, descontaranse do valor do solo determinado segundo o apartado 1 anterior da totalidade dos custos e gastos pendentes, así como o beneficio empresarial derivado da promoción, de acordo coa seguinte expresión:

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

Sendo:

V_{So} = Valor do solo descontados os deberes e cargas pendentes, en euros.

V_S = Valor do solo urbanizado non edificado, en euros.

G = Custos de urbanización pendentes de materialización e outros deberes e cargas pendentes, en euros.

TLR = Taxa libre de risco en tanto por un.

PR = Prima de risco en tanto por un.

A taxa libre de risco, aos efectos de determinar o beneficio da promoción neste Regulamento, será a última referencia publicada polo Banco de España do rendemento interno no mercado secundario da débeda pública de prazo entre dous e seis anos. En canto á prima de risco, aos efectos de determinar o beneficio da promoción neste Regulamento, fixarase en función dos

usos e topoloxías correspondentes atribuídos pola ordenación urbanística, tomando como referencia as porcentaxes establecidas no cadro do Anexo IV deste Regulamento en función do tipo de inmovible sen que poida ser superior á porcentaxe que se determine para o coeficiente corrector K establecido no apartado 2 anterior, incluída a propia prima de risco como sumando da totalidade dos gastos xerais.

Segundo o disposto no artigo 20 do RVLS, 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 alugueiro.

Cando se trate de chan urbanizado sometido a actuacións de reforma ou renovación da urbanización, tomarase a edificabilidade media ponderada do ámbito espacial no que se integren.

Se os terreos non teñen asignada edificabilidade ou uso privado pola ordenación urbanística, atribuiráselles a edificabilidade media, así definida no artigo seguinte, e o uso maioritario no ámbito espacial homoxéneo en que por usos e tipoloxías a ordenación urbanística incluíunos. A tales efectos, enténdese por ámbito espacial homoxéneo, a zona de chan urbanizado que, de conformidade co correspondente instrumento de ordenación urbanística, dispoña duns concretos parámetros xurídico-urbanísticos que permitan identificala de maneira diferenciada por usos e tipoloxías edificatorias con respecto a outras zonas de chan urbanizado, e que posibilita a aplicación dunha normativa propia para o seu desenvolvemento.

Tal e como prevé o artigo 21 do RVLS, para os efectos do disposto no apartado terceiro do artigo anterior, para determinar a edificabilidade media do ámbito espacial homoxéneo aplicarase a seguinte expresión:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Sendo:

EM = Edificabilidade media do ámbito espacial homoxéneo, en metros cadrados edificables por metro cadrado de chan.

E_i = Edificabilidade asignada a cada parcela i, integrada no ámbito espacial homoxéneo, en metros cadrados edificables por metro cadrado de chan.

S_e = Superficie de chan de cada parcela i, en metros cadrados.

VRS_i = Valor de repercusión do chan correspondente ao uso asignado a cada parcela *i*, en euros por metro cadrado de edificación.

VRS_r = Valor de repercusión do chan correspondente ao uso de referencia adoptado pola lexislación urbanística para a comparación co resto de usos, en euros por metro cadrado de edificación.

SA = Superficie de chan do ámbito espacial homoxéneo, en metros cadrados.

SD = Superficie de chan dotacional público existente no ámbito espacial homoxéneo xa afectado o seu destino, en metros cadrados.

Desenvolvemento do método residual estático

Realízase a presente valoración de cara a obter un orzamento para coñecemento da administración cos posibles costes da adquisición dos bens e dereitos afectados.

Resulta afectado solo urbano non consolidado.

A valoración dos terreos realízase atendendo á situación básica en que se atopan.

Neste caso, considérase que os terreos se atopan na situación de solo urbanizado, aínda que precisan obras de urbanización para poder alcanzar a situación de solar, e cuxo importe procede descontar aos efectos de obter o valor do solo.

Así pois, empregárase como método de valoración o residual estático, para a obtención do valor unitario do solo en situación de urbanizado. A estes efectos, o Regulamento de valoración da Lei de Solo, establece que os valores de repercusión do solo de cada un dos usos considerados determináranse polo método residual estático de acordo coa seguinte expresión:

$$VRS = Vv / K - Vc$$

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.

Pártese dun valor de dito coeficiente K de 1,30.

Realizado estudo de mercado da zona, pártese dos seguintes valores en venda do produto inmobiliario final:

- Vivenda colectiva (vivenda libre): 2.014,70 €/m²
- Vivenda colectiva (vivenda pública): 1.438,40 €/m²
- Local comercial sen acondicionar: 818,14 €/m²
- Garaxe/rochos (vinculado a vivenda libre): 766,26 €/m²
- Garaxe/rochos (vinculado a vivenda pública): 685,35 €/m²

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. Móstrase extracto do estudo realizado.

A superficie das vivendas e dos garaxes corrixiuse para adaptala á superficie bruta repercutida no prezo, tendo en conta os espazos comúns construídos. Así mesmo, da superficie das vivendas descontouse a considerada por garaxes e rochos no seu caso.

Producto inmobiliario: vivenda en Sada

Data: último trimestre 2024 e primeiro do 2025

Testemuña	Localización	Valor (€)	Superficie (m ²)	Superficie bruta considerada (m ²)	Valor unitario (€/m ²)	Coefic. Homox.	Valor unitario homox (€/m ²)	Fonte
1	Plaza de Barrosa, 5	259.000,00	139,00	147,90	1.751,18	1,00	1751,18	IDEALISTA.COM
2	Oza dos Ríos, 7	185.000,00	90,00	94,00	1.968,09	1,05	2066,49	IDEALISTA.COM
3	Avda. Porto	248.000,00	90,00	94,00	2.638,30	1,00	2638,30	IDEALISTA.COM
4	Avda. Párroco Villanueva	110.000,00	75,00	77,50	1.419,35	1,15	1632,26	IDEALISTA.COM
5	Avda. Xoan Vicente Viqueira	103.000,00	46,00	50,60	2.035,57	1,03	2096,64	FOTOCASA
6	Pl da Barrosa	142.800,00	67,00	73,70	1.937,58	1,03	1995,71	OBRAS NUEVAS.COM
7	Plaza da Barrosa	145.000,00	72,00	79,20	1.830,81	1,05	1922,35	OBRAS NUEVAS.COM

Producto inmobiliario: local comercial en Sada

Data: 2025

Testemuña	Localización	Valor (€)	Superficie (m ²)	Valor unitario (€/m ²)	Coefic. Homox.	Valor unitario homox (€/m ²)	Fonte
1	Pr. Igrexa nova	169.000,00	132,00	1.280,30	1,1	1.408,33	IDEALISTA.COM
2	Av. Barrié de la Maza	97.900,00	198,00	494,44	1	494,44	IDEALISTA.COM
3	Av. Barrié de la Maza	180.000,00	296,00	608,11	1	608,11	IDEALISTA.COM
4	Rúa Braña	60.000,00	105,00	571,43	1,15	657,14	IDEALISTA.COM
5	Linares Riva	120.000,00	197,00	609,14	1	609,14	IDEALISTA.COM
6	Avenida Sada y sus contornos	35.000,00	30,00	1.166,67	0,97	1.131,67	IDEALISTA.COM

Producto inmobiliario: garaxe en Sada

Data: 2025

Testemuña	Localización	Valor total (€)	Superficie total (m2)	Superficie corrigida (m2)	Valor unitario (€/m2)	Coefic. Homox.	Valor unitario homox. (€/m2)	Fonte
1	Av San Xoan Vicente Viqueira, 15	10.000	14	23,80	420,17	1,10	462,18	IDEALISTA
2	Rúa Braña, 18	19.800	15	25,50	776,47	1,00	776,47	IDEALISTA
3	Rúa de Miño	19.800	11	18,70	1.058,82	1,00	1.058,82	IDEALISTA
4	Calle Braña, 3	14.500	12	20,40	710,78	1,00	710,78	IDEALISTA
5	Rúa Betanzos, 9	12.000	12	20,40	588,24	1,02	600,00	IDEALISTA
6	Avenida República Arxentina, 12	18.500	11	18,70	989,30	1,00	989,30	IDEALISTA

Para o valor en venda da vivenda protexida e das construcións asociadas á mesma consultáronse os valores oficiais fixados polo Consello da Xunta de Galicia no ano 2024.

O valor da construción fixouse partindo do Módulo Básico da Construción, que para o termo municipal considerouse un valor actualizado de 915,85 €/m². 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 inmoables de natureza urbana, que neste caso adopta o valor da unidade para o uso residencial permitido, mazá pechada, de categoría media; 0,4 para o local comercial en estrutura e 0,53 para o garaxe/rocho.

Ao valor das construcións de vivenda pública e garaxes e rochos vinculados á mesma aplicaranse os seguintes coeficientes correctores da edificación previstos no Real Decreto de 25 de xuño, que neste caso adopta o valor de 0,90 para o uso residencial permitido, mazá pechada, de categoría media; e 0,46 para o garaxe/rocho.

. Obtéñense os seguintes valores de construción:

- Vivenda colectiva (vivenda libre): 915,85 €/m²
- Vivenda colectiva (vivenda pública): 824,27 €/m²
- Local comercial sen acondicionar: 366,34 €/m²
- Garaxe/rochos (vinculado a vivenda libre): 485,40 €/m²
- Garaxe/rochos (vinculado a vivenda pública): 421,10 €/m²

Segundo os valores indicados, obtéñense os seguintes valores de repercusión do solo, segundo o uso considerado:

- Vivenda colectiva (vivenda libre): 633,92 €/m²
- Vivenda colectiva (vivenda pública): 282,20 €/m²

- Local comercial sen acondicionar: 263,00 €/m²
- Garaxe/rochos (vinculado a vivenda libre): 104,03 €/m²
- Garaxe/rochos (vinculado a vivenda pública): 79,13 €/m²

Para determinar o valor unitario hai que ter en conta a edificabilidade prevista no planeamento.

No presente caso, trátase dun solo urbanizado sometido a actuacións de reforma ou renovación da urbanización, nos termos previstos no artigo 20.2 do RVLS, polo que se tomará a edificabilidade media ponderada do ámbito espacial no que se integran, en concreto, a delimitación do propio solo urbano non consolidado no que se inclúe a dotación que pretende adquirirse, coas seguintes superficies edificables:

- Vivenda colectiva (vivenda libre considerada: 70%): 1.482,00 m²
- Vivenda colectiva (vivenda pública considerada: 30%): 636,00 m²
- Comercial: 44,00 m²
- Garaxe/trasteiros (vinculado a vivenda libre): 506,80 m²
- Garaxe/trasteiros (vinculado a vivenda pública): 217,20 m²

A superficie total do ámbito espacial homoxéneo considerado é de 2.542 m².

Tómase como uso de referencia o residencial colectivo en mazá pechada. Aplicando estas superficies e valores de repercusión antes calculados, obtemos a edificabilidade media ponderada referida ao uso residencial colectivo (vivenda libre), como uso predominante.

Edificabilidade media (EM)= $((1.482,00 * 633,92 / 633,92) + (636,00 * 282,20 / 633,92) + (44 * 263,00 / 633,92) + (506,80 * 104,03 / 633,92) + (217,20 * 79,13 / 633,92)) / 2.542 = 0,74 \text{ m}^2/\text{m}^2$

A edificabilidade así obtida haberá que minorala tendo en conta a cesión que corresponde aos propietarios polo 10% do aproveitamento tipo da área de reparto. En consecuencia, resulta unha edificabilidade a aplicar de 0,67 m²/m².

Aplicada esta edificabilidade ao valor residual do solo do uso residencial de vivenda libre, obtense un valor unitario de solo de 425,02 €/m².

Ao valor unitario do solo procede descontarlle o valor das cargas de urbanización pendentes para poder realizar a edificabilidade prevista, nos termos previstos no artigo 22.4 do RVLS. No presente caso, procede considerar entre as cargas pendentes a execución do viario previsto no planeamento, así como o coste derivado da execución dun muro de contención.

A valoración das obras de urbanización neste caso non pode asimilarse a outros tipos máis comúns consistentes na execución de rúas con beirarrúas e servizos en terreos máis ou menos favorables, que se poden executar mediante simples movementos de terras.

A diferenza de cota entre as dúas rúas que comunica o vial peonil previsto obriga á realización de importantes obras de estrutura que teñen unha elevada repercusión sobre custos os custos de urbanización máis comúns.

Tal e como se desprende da sección que figura nos planos de ordenación pormenorizada para o desenvolvemento do ámbito, será necesario executar uns muros de formigón que salven a diferenza de cota, nunha lonxitude considerable.

Tendo en conta a altura, así como o firme existente, como opción de urbanización expónse a execución de dous muros de formigón paralelos, salvando o ancho do vial peonil previsto, cimentados sobre unha laxa de cimentación e arriostrados entre si con tirantes tamén de formigón a diferentes alturas. Con esta opción conséguense unha estrutura autoportante que se arriostra a se mesma contra empúxeiros que puidese soportar do terreo circundante.

A caixa xerada entre os dous muros irase enchendo e compactando con terreo a media que se van executando os muros ata alcanzar a altura requirida.

Esta estrutura e recheo alcanzará as cotas definitivas de urbanización, desde a rúa superior ata a rúa inferior, diminuíndo paulatinamente sobre todo na zona de escaleiras.

Sobre a plataforma de terreo compactado executarase unha urbanización básica con pavimentación para uso peonil e os servizos urbanísticos necesario.

A contía do así deseñado recóllese a continuación na táboa adxunta.

PARTIDAS DE EXECUCIÓN	VALOR €
MURO CONTENCIÓN	91.540,54
ENCOFRADO	59.853,43
LOSA CIMENTACIÓN	52.580,45
ENCOFRADO	17.404,93
CONECTORES	10.239,89
ENCOFRADO	5.207,66
RELLENO	140.395,02
PAVIMENTO HORMIGÓN	11.296,86
ESCALERA	13.007,73
PLUVIAIS	10.950,00
ALUMEADO	21.900,00
BARANDULLAS	7.300,00
REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE PROYECTOS	43.800,00
SUBTOTAL	530.002,98
GG+BI(19%)	100.700,57
TOTAL	630.703,54

O valor das cargas de urbanización pendentes deberá actualizarse segundo os índices correspondentes á Taxa libre de risco en tanto por un e prima de risco en tanto por un.

TLR = Taxa libre de risco en tanto por un = 2,406%

PR = Prima de risco en tanto por un= 8%

Resulta un valor de cargas pendentes de urbanización de 273,93 €/m².

Descontado este importe do valor do solo, resulta un prezo unitario de solo a aplicar de 151,08 €/m².

4.3. VALORACIÓN DOUTROS BENS AFECTADOS

Non hai outros bens afectados a parte do solo.

4.4. PREMIO DE AFECCIÓN

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

4.5. RESUMO VALORACIÓN

Ascende polo tanto o total da valoración á cantidade de **DOUSCENTOS DEZANOVE MIL OITOCENTOS SESENTA E SEIS EUROS CON SETENTA E DOUS CÉNTIMOS (219.866,72 €)**.

CONCEPTOS INDEMNIZATORIOS	€
VALOR SOLO	209.396,88
5% PREMIO DE AFECCIÓN	10.469,84
TOTAL	219.866,72

5. FICHAS DE EXPROPIACIÓN

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN (TAXACION CONXUNTA) DA AMPLIACIÓN DO C.E.I.P. "SADA Y SUS CONTORNOS" SXEed-06-02 (Pb)

Nº ORDE	1/4	FICHA DE DATOS			
1	DATOS CATASTRAIS				
Ref. Catastr.	0608538NJ6000N0001ZW	Políg.		Parc.	

DATOS DE TITULARES					
Nome	LORENZO CIMADEVILA Mª DOLORES ISABEL	DNI	***1255**	%	20
Enderezo				Tlf.	
OUTROS TITULARES					
Titular 2	LORENZO CIMADEVILA Mª ASUNCIÓN MARGARITA	DNI	***1684**	%	20
Titular 3	LORENZO CIMADEVILA Mª JESUS	DNI	***3383**	%	20
Titular 4	LORENZO CIMADEVILA HENRIQUE REMIXIO	DNI	***6110**	%	20
Titular 5	LORENZO CIMADEVILA Mª FÁTIMA	DNI	***6111**	%	20

DATOS REXISTRAIS						
Rexistro		Finca		Tomo		Sección
Libro		Folio		Inscripción		Cargas

DATOS CATASTRAIS					
Superficie	254	Valor Catastral	26308.8	Casif. / Cualif. Urbanística	SOLO URBANO NON CONSOLIDADO: VIARIO (108 m2) E DOTACIONAL (125 m2)
Referencia ficheiro gml					

CARACTERÍSTICAS DA FINCA		
Aproveitamento actual		Forma e configuración

DATOS CARACTERÍSTICOS DO TIPO DE OCUPACIÓN				
Tipo de afección (Total/Parcial)	Superficie orixinal (m²)	Superficie afectada (m²)		
		Pleno dominio	Servidume	Ocupación temporal
PARCIAL	254	233		

LINDEIROS			
PARCELA ORIXINAL		PARCELA EXPROPIADA	
Norte	0608540NJ6000N0001SW	Norte	FINCA 3
Sur	0608512NJ6000N0001WW	Sur	0608519NJ6000N0001LW
Leste	0915501NJ6001N0002LB	Leste	0608538NJ6000N0001ZW
Oeste	0608539NJ6000N0001UW	Oeste	FINCA 2

BENS AFECTADOS			
Descrición	Medicións	Descrición	Medicións
SOLO URBANO NON CONSOLIDADO - VIARIO	108		
SOLO URBANO NON CONSOLIDADO - DOTACIONAL	125		

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN (TAXACION CONXUNTA) DA AMPLIACIÓN DO C.E.I.P. "SADA Y SUS CONTORNOS" SXEed-06-02 (Pb)

Nº ORDE	2/4	FICHA DE DATOS			
1	DATOS CATASTRAIS				
Ref. Catastr.	0608538NJ6000N0001ZW	Políg.		Parc.	

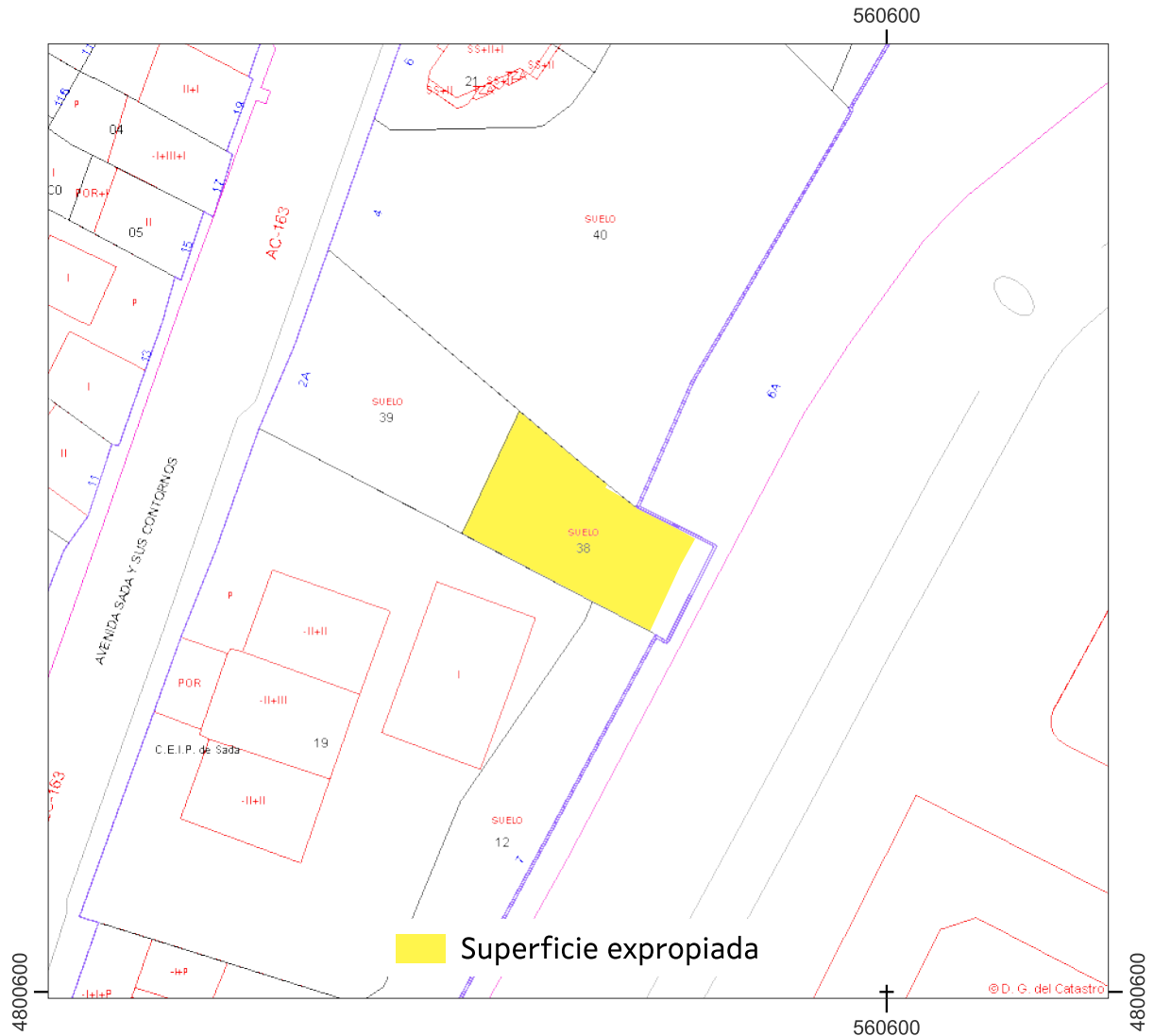


Sistema de coordenadas U.T.M. 29N Datum ETRS1989.

Escala 1:700

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN (TAXACION CONXUNTA) DA AMPLIACIÓN DO C.E.I.P. "SADA Y SUS CONTORNOS" SXEed-06-02 (Pb)

Nº ORDE	3/4	FICHA DE DATOS			
1	DATOS CATASTRAIS				
Ref. Catastr.	0608538NJ6000N0001ZW	Políg.		Parc.	



Sistema de coordenadas U.T.M. 29 Norte Datum ETRS 1989.

Escala 1:700

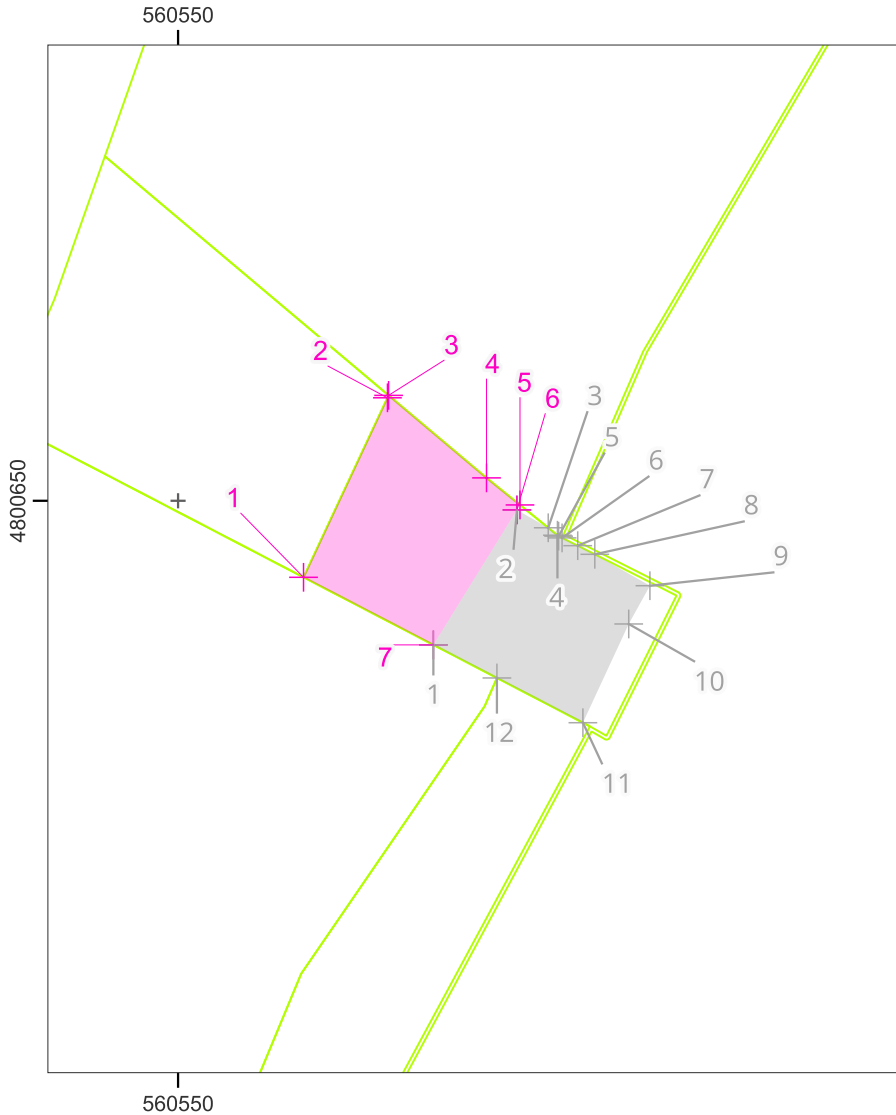
Referencia do gml:

Administración expropiante: Concello de Sada

Data: outubro 2025

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN (TAXACION CONXUNTA) DA AMPLIACIÓN DO C.E.I.P. "SADA Y SUS CONTORNOS" SXEed-06-02 (Pb)

Nº ORDE	4/4	FICHA DE DATOS			
1	DATOS CATASTRAIS				
Ref. Catastr.	0608538NJ6000N0001ZW	Políg.		Parc.	



Dotacional

PUNTO	UTM X	UTM Y
1	560558,31	4800644,95
2	560563,86	4800656,83
3	560563,93	4800656,99
4	560570,41	4800651,53
5	560572,63	4800649,74
6	560572,43	4800649,41
7	560566,9	4800640,48

Viario

PUNTO	UTM X	UTM Y
1	560566,9	4800640,48
2	560572,43	4800649,41
3	560574,5	4800648,23
4	560575,11	4800647,74
5	560575,19	4800647,67
6	560575,41	4800647,56
7	560576,45	4800647,04
8	560577,58	4800646,47
9	560581,23	4800644,39
10	560579,82	4800641,86
11	560576,79	4800635,33
12	560571,1	4800638,29

Dotacional Viario

Sistema de coordenadas U.T.M. 29 Norte Datum ETRS 1989.

Escala 1:500

Superficie pleno dominio: 233 m²

Data: outubro 2025

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN (TAXACION CONXUNTA) DA AMPLIACIÓN DO C.E.I.P. "SADA Y SUS CONTORNOS" SXEed-06-02 (Pb)

Nº ORDE	1/4	FICHA DE DATOS			
2	DATOS CATASTRAIS				
Ref. Catastr.	0608539NJ6000N0001UW	Políg.		Parc.	

DATOS DE TITULARES					
Nome	LORENZO CIMADEVILA Mª DOLORES ISABEL	DNI	***1255**	%	20
Enderezo				Tlf.	
OUTROS TITULARES					
Titular 2	LORENZO CIMADEVILA Mª ASUNCIÓN MARGARITA	DNI	***1684**	%	20
Titular 3	LORENZO CIMADEVILA Mª JESUS	DNI	***3383**	%	20
Titular 4	LORENZO CIMADEVILA HENRIQUE REMIXIO	DNI	***6110**	%	20
Titular 5	LORENZO CIMADEVILA Mª FÁTIMA	DNI	***6111**	%	20

DATOS REXISTRAIS						
Rexistro		Finca		Tomo		Sección
Libro		Folio		Inscripción		Cargas

DATOS CATASTRAIS					
Superficie	364	Valor Catastral	37636.2	Casif. / Cualif. Urbanística	SOLO URBANO NON CONSOLIDADO: DOTACIONAL (364 m2)
Referencia ficheiro gml					

CARACTERÍSTICAS DA FINCA		
Aproveitamento actual		Forma e configuración

DATOS CARACTERÍSTICOS DO TIPO DE OCUPACIÓN				
Tipo de afección (Total/Parcial)	Superficie orixinal (m ²)	Superficie afectada (m ²)		
		Pleno dominio	Servidume	Ocupación temporal
TOTAL	364	364		

LINDEIROS			
PARCELA ORIXINAL		PARCELA EXPROPIADA	
Norte	0608540NJ6000N0001SW	Norte	FINCA 3
Sur	0608519NJ6000N0001LW	Sur	0608519NJ6000N0001LW
Leste	0608540NJ6000N0001SW	Leste	FINCA 1
Oeste	AVD SADA E OS SEUS CONTORNOS	Oeste	AVD SADA E OS SEUS CONTORNOS

BENS AFECTADOS			
Descrición	Medicións	Descrición	Medicións
SOLO URBANO NON CONSOLIDADO - DOTACIONAL	364		

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN (TAXACION CONXUNTA) DA AMPLIACIÓN DO C.E.I.P. "SADA Y SUS CONTORNOS" SXEed-06-02 (Pb)

Nº ORDE	2/4	FICHA DE DATOS			
2	DATOS CATASTRAIS				
Ref. Catastr.	0608539NJ6000N0001UW	Políg.		Parc.	

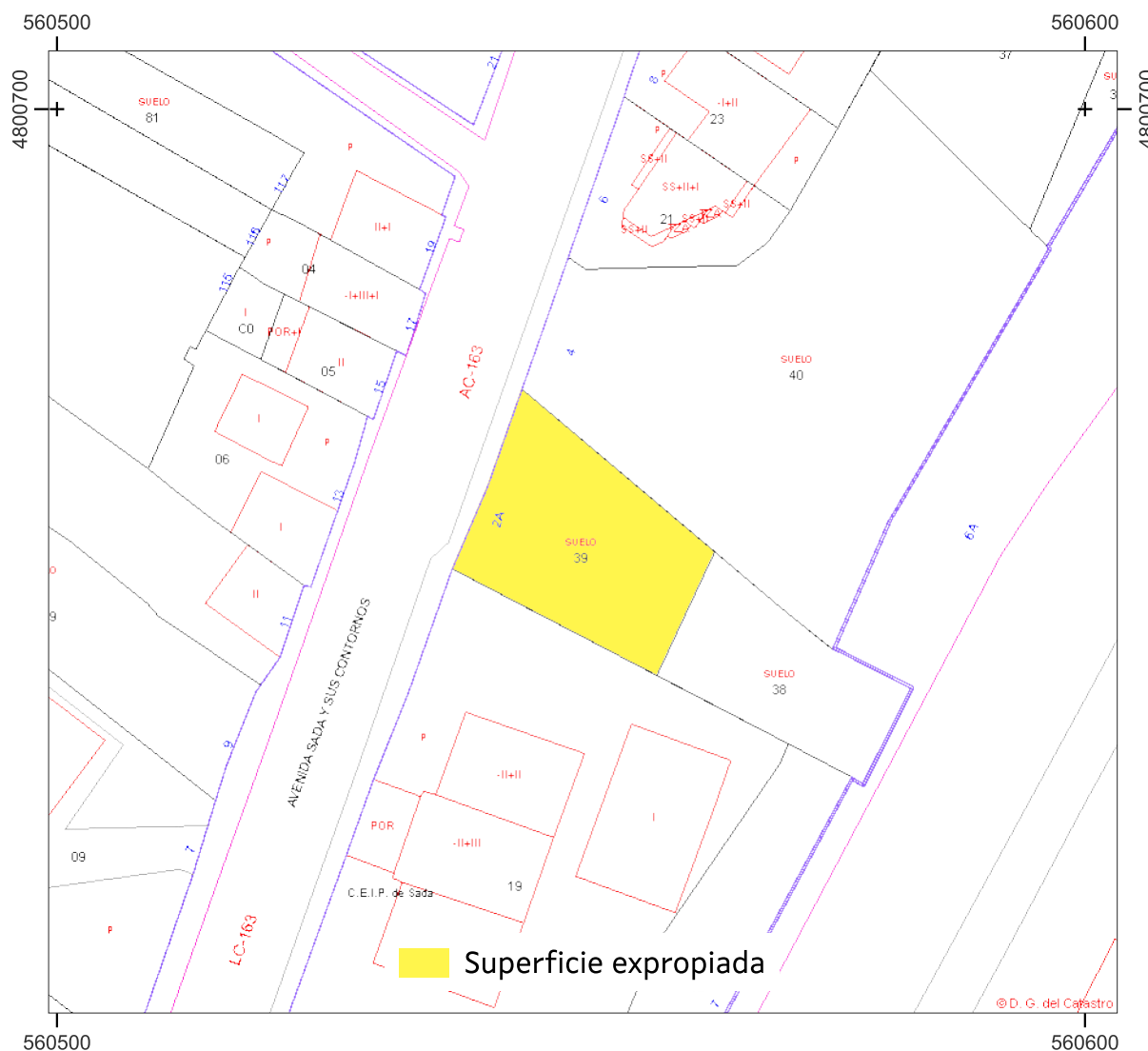


Sistema de coordenadas U.T.M. 29N Datum ETRS1989.

Escala 1:700

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN (TAXACION CONXUNTA) DA AMPLIACIÓN DO C.E.I.P. "SADA Y SUS CONTORNOS" SXEed-06-02 (Pb)

Nº ORDE	3/4	FICHA DE DATOS			
2	DATOS CATASTRAIS				
Ref. Catastr.	0608539NJ6000N0001UW	Políg.		Parc.	



Sistema de coordenadas U.T.M. 29 Norte Datum ETRS 1989.

Escala 1:700

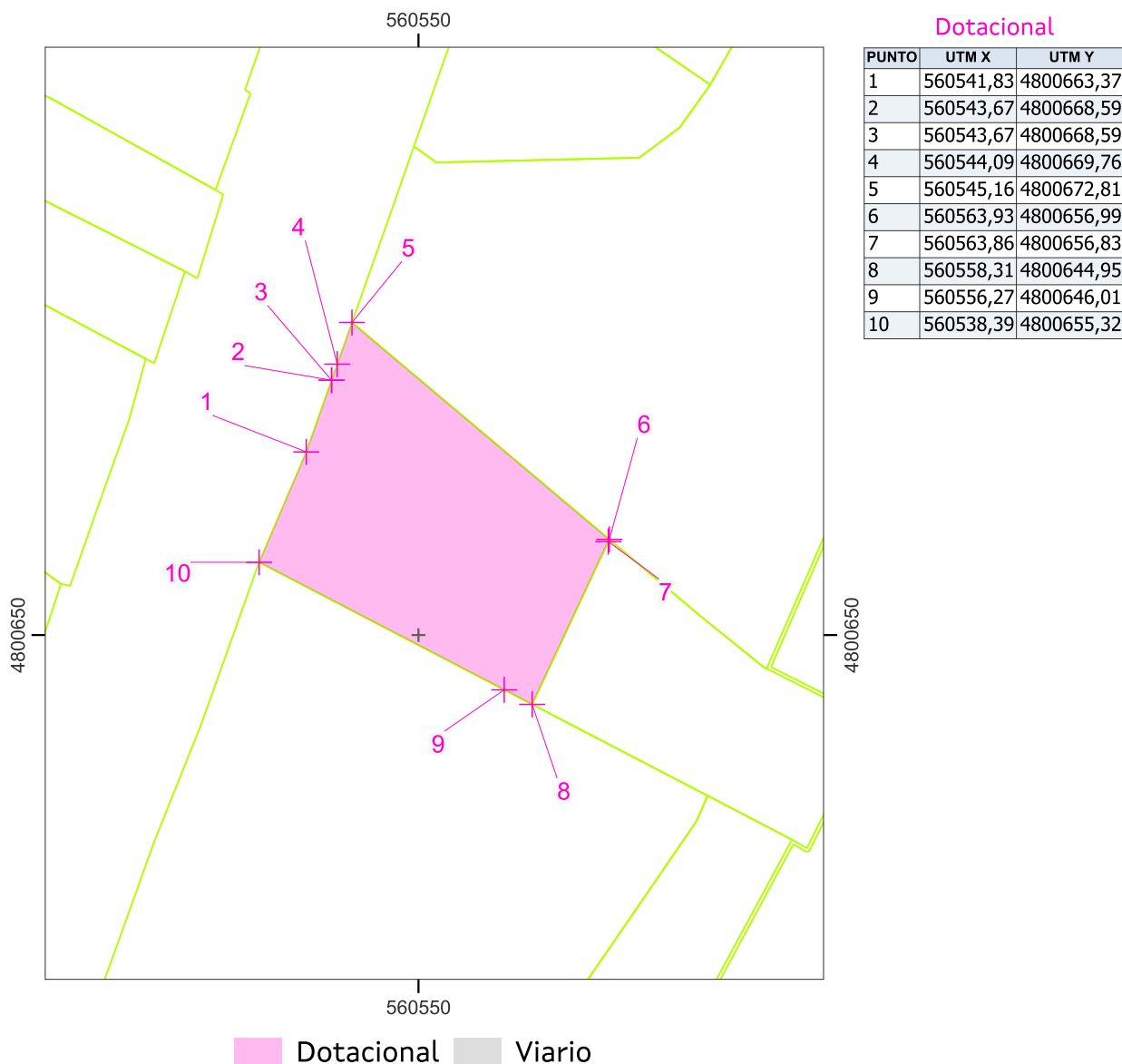
Referencia do gml:

Administración expropiante: Concello de Sada

Data: outubro 2025

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN (TAXACION CONXUNTA) DA AMPLIACIÓN DO C.E.I.P. "SADA Y SUS CONTORNOS" SXEed-06-02 (Pb)

Nº ORDE	4/4	FICHA DE DATOS			
2	DATOS CATASTRAIS				
Ref. Catastr.	0608539NJ6000N0001UW	Políg.		Parc.	



Sistema de coordenadas U.T.M. 29 Norte Datum ETRS 1989.

Escala 1:500

Superficie pleno dominio: 364 m²

Data: outubro 2025

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN (TAXACION CONXUNTA) DA AMPLIACIÓN DO C.E.I.P. "SADA Y SUS CONTORNOS" SXEed-06-02 (Pb)

Nº ORDE	1/4	FICHA DE DATOS			
3	DATOS CATASTRAIS				
Ref. Catastr.	0608540NJ6000N0001SW	Políg.		Parc.	

DATOS DE TITULARES					
Nome	TIE SANJURJO, MARIA JOSEFA	DNI	***7812**	%	100
Enderezo				Tlf.	
OUTROS TITULARES					
Titular 2		DNI		%	
Titular 3		DNI		%	
Titular 4		DNI		%	
Titular 5		DNI		%	

DATOS REXISTRAIS						
Rexistro		Finca		Tomo		Sección
Libro		Folio		Inscripción		Cargas

DATOS CATASTRAIS					
Superficie	1355	Valor Catastral	140313.6	Casif. / Cualif. Urbanística	SOLO URBANO NON CONSOLIDADO: VIARIO (148 m2) E DOTACIONAL (641 m2)
Referencia ficheiro gml					

CARACTERÍSTICAS DA FINCA		
Aproveitamento actual		Forma e configuración

DATOS CARACTERÍSTICOS DO TIPO DE OCUPACIÓN				
Tipo de afección (Total/Parcial)	Superficie orixinal (m ²)	Superficie afectada (m ²)		
		Pleno dominio	Servidume	Ocupación temporal
PARCIAL	1355	789		

LINDEIROS				
PARCELA ORIXINAL			PARCELA EXPROPIADA	
Norte	0608521NJ6000N0001PW		Norte	0608521NJ6000N0001PW
Sur	0608538NJ6000N0001ZW		Sur	FINCA 1
Leste	0915501NJ6001N0002LB		Leste	0915501NJ6001N0002LB
Oeste	0608539NJ6000N0001UW		Oeste	FINCA 2

BENS AFECTADOS			
Descrición	Medicións	Descrición	Medicións
SOLO URBANO NON CONSOLIDADO - VIARIO	148		
SOLO URBANO NON CONSOLIDADO - DOTACIONAL	641		

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN (TAXACION CONXUNTA) DA AMPLIACIÓN DO C.E.I.P. "SADA Y SUS CONTORNOS" SXEd-06-02 (Pb)

Nº ORDE	2/4	FICHA DE DATOS			
3	DATOS CATASTRAIS				
Ref. Catastr.	0608540NJ6000N0001SW	Políg.		Parc.	

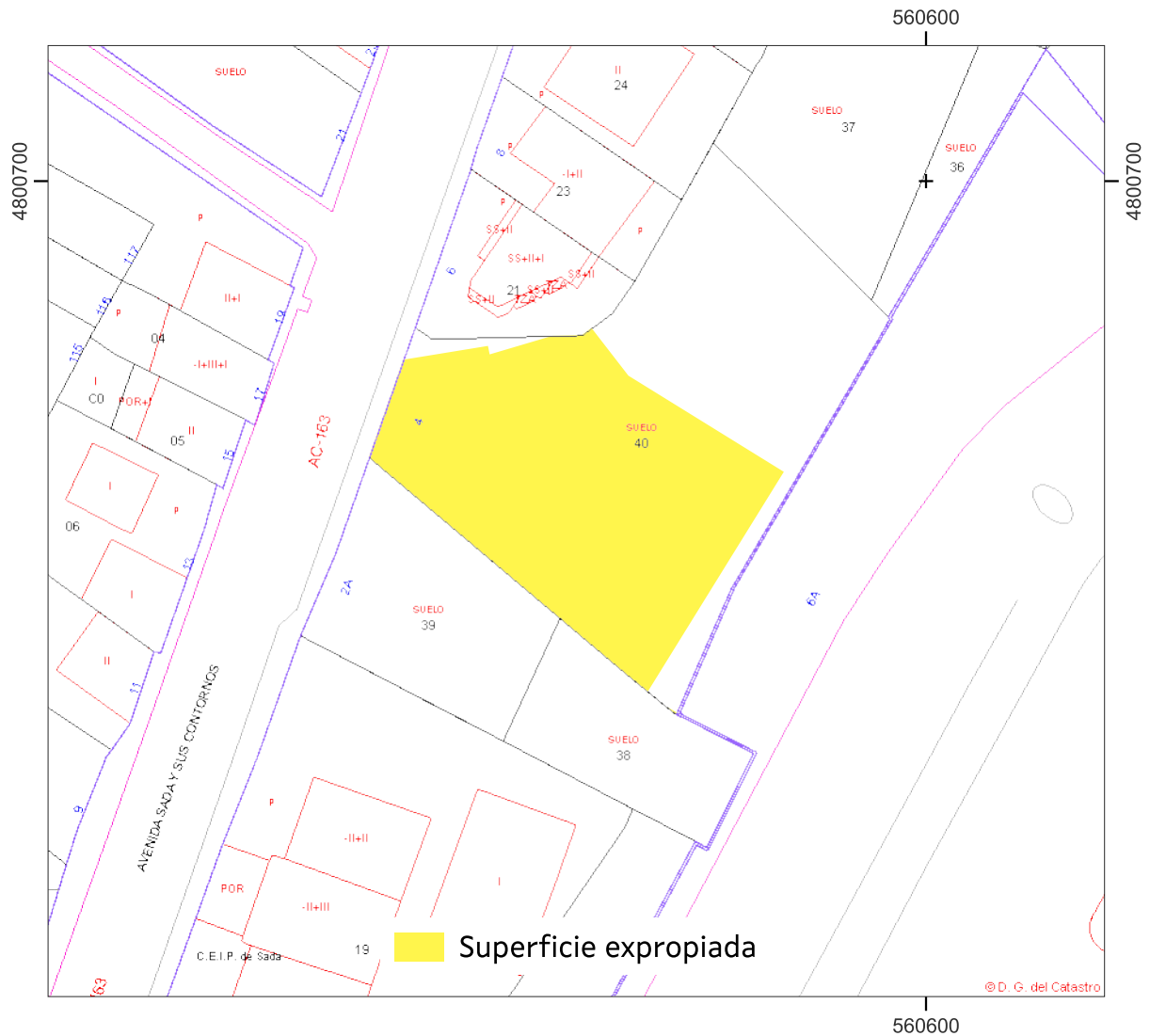


Sistema de coordenadas U.T.M. 29N Datum ETRS1989.

Escala 1:700

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN (TAXACION CONXUNTA) DA AMPLIACIÓN DO C.E.I.P. "SADA Y SUS CONTORNOS" SXEed-06-02 (Pb)

Nº ORDE	3/4	FICHA DE DATOS			
3	DATOS CATASTRAIS				
Ref. Catastr.	0608540NJ6000N0001SW	Políg.		Parc.	



Sistema de coordenadas U.T.M. 29 Norte Datum ETRS 1989.

Escala 1:700

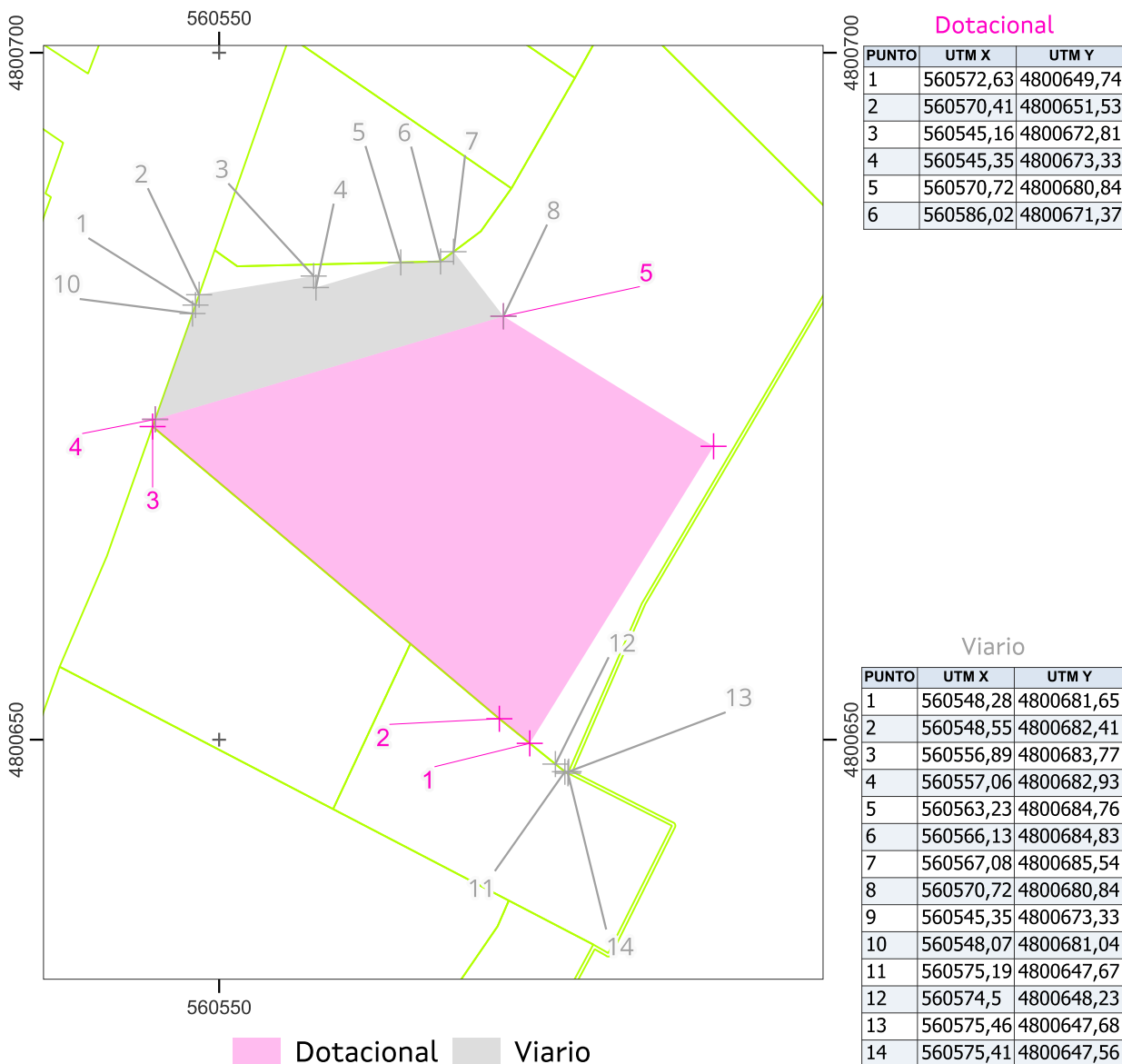
Referencia do gml:

Administración expropiante: Concello de Sada

Data: outubro 2025

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN (TAXACION CONXUNTA) DA AMPLIACIÓN DO C.E.I.P. "SADA Y SUS CONTORNOS" SXEed-06-02 (Pb)

Nº ORDE	4/4	FICHA DE DATOS			
3	DATOS CATASTRAIS				
Ref. Catastr.	0608540NJ6000N0001SW	Políg.		Parc.	



Sistema de coordenadas U.T.M. 29 Norte Datum ETRS 1989.

Escala 1:500

Superficie pleno dominio: 789 m²

Data: outubro 2025

6. FICHAS DE XUSTO PREZO INDIVIDUALIZADO

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN (TAXACION CONXUNTA) DA AMPLIACIÓN DO C.E.I.P. "SADA Y SUS CONTORNOS" SXEed-06-02 (Pb)

FOLLA DE PREZO XUSTO DA ADMINISTRACIÓN

Nº ORDE	1/2	FICHA DE DATOS			
1	DATOS CATASTRAIS				
Ref. Catastr.	0608538NJ6000N0001ZW	Políg.		Parc.	

AFECCIÓN	PARCIAL	REFERENCIA FICHEIRO GML			
DATOS DE TITULARES					
Nome	LORENZO CIMADEVILA Mª DOLORES ISABEL	DNI	***1255**	%	20
Enderezo				Tíf	
OUTROS TITULARES					
Titular 2	LORENZO CIMADEVILA Mª ASUNCIÓN MARGARITA	DNI	***1684**	%	20
Titular 3	LORENZO CIMADEVILA Mª JESUS	DNI	***3383**	%	20
Titular 4	LORENZO CIMADEVILA HENRIQUE REMIXIO	DNI	***6110**	%	20
Titular 5	LORENZO CIMADEVILA Mª FÁTIMA	DNI	***6111**	%	20

DESCRIPCIÓN VALORACIÓN DE BENS E DEREITOS

DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO € / UD	MEDICIÓN UD	IMPORTE €	PREMIO DE AFECCIÓN €	TOTAL IMPORTE €
SOLO URBANO NON CONSOLIDADO - VIARIO	151,08	108	16.316,64	815,83	17.132,47
SOLO URBANO NON CONSOLIDADO - DOTACIONAL	151,08	125	18.885,00	944,25	19.829,25
VALOR TOTAL (€)					36.961,72
	Trinta e seis mil novecentos sesenta e un con setenta e dous				

--	--

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN (TAXACION CONXUNTA) DA AMPLIACIÓN DO C.E.I.P. "SADA Y SUS CONTORNOS" SXEed-06-02 (Pb)

FOLLA DE PREZO XUSTO DA ADMINISTRACIÓN

Nº ORDE	2/2	FICHA DE DATOS			
1	DATOS CATASTRAIS				
	Ref. Catastr.	0608538NJ6000N0001ZW	Políg.		Parc.

<p>CRITERIOS DE VALORACIÓN EMPREGADOS POLA ADMINISTRACIÓN</p> <p>1.-Valoración do solo rural: o seu valor determínase segundo os criterios establecidos no artigo 36 del RD Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da lei de solo e rehabilitación urbana e no Real Decreto 1492/2011, de 24 de outubro, de valoracións da lei de solo, isto é, mediante a capitalización da renda anual real ou potencial, a que sexa superior, da explotación segundo o estado no momento ó que deba entenderse referida a valoración. O valor do solo rural así obtido poderá ser corrixido en función de factores obxectivos de localización, como a accesibilidade a núcleos de poboación ou a centros de actividade económica ou a ubicación en contornas de singular valor ambiental ou paisaxístico, cuxa aplicación e ponderación terá que ser xustificada no correspondente expediente de valoración, todo iso nos termos que regulamentariamente se establezan.</p> <p>2.-Valoración do solo urbanizado: a súa valoración efectuarase de acordo cos criterios establecidos no artigo 37 do RD Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro e no RD 1492/2011, de 24 de outubro.</p> <p>3.- Valoración de obras, edificacións, instalacións e plantacións: Segundo o disposto no artigo 35 del RD Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, as edificacións, construcións e instalacións, as sementeiras e as plantacións no solo rural, taxaranse con independencia dos terreos sempre que se axusten á legalidade ó tempo da valoración, sexan compatibles co uso ou rendemento considerado na valoración do solo e non foran tidos en conta en dita valoración polo seu carácter de melloras permanentes. No solo urbanizado, as edificacións, construcións e instalacións que se axusten á legalidade taxaranse conxuntamente co solo na forma prevista en el apartado 2 do art. 37 da citada norma.</p> <p>A valoración das edificacións ou construcións terán en conta a súa antigüidade e o seu estado de conservación. Si quedaran incursas na situación de fora de ordenación, o seu valor reducirase en proporción ó tempo transcorrido da súa vida útil.</p> <p>4.- Resto de valoracións: axustaranse ós criterios establecidos na Lei de Expropiación Forzosa de 16 de decembro de 1954 e demais normativa de aplicación.</p>	<p>OUTRAS VALORACIÓNS</p>
--	----------------------------------

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN (TAXACION CONXUNTA) DA AMPLIACIÓN DO C.E.I.P. "SADA Y SUS CONTORNOS" SXEed-06-02 (Pb)

FOLLA DE PREZO XUSTO DA ADMINISTRACIÓN

Nº ORDE	1/2	FICHA DE DATOS			
2	DATOS CATASTRAIS				
Ref. Catastr.	0608539NJ6000N0001UW	Políg.		Parc.	

AFECCIÓN	TOTAL	REFERENCIA FICHEIRO GML			
DATOS DE TITULARES					
Nome	LORENZO CIMADEVILA Mª DOLORES ISABEL	DNI	***1255**	%	20
Enderezo				Tíf	
OUTROS TITULARES					
Titular 2	LORENZO CIMADEVILA Mª ASUNCIÓN MARGARITA	DNI	***1684**	%	20
Titular 3	LORENZO CIMADEVILA Mª JESUS	DNI	***3383**	%	20
Titular 4	LORENZO CIMADEVILA HENRIQUE REMIXIO	DNI	***6110**	%	20
Titular 5	LORENZO CIMADEVILA Mª FÁTIMA	DNI	***6111**	%	20

DESCRIPCIÓN VALORACIÓN DE BENS E DEREITOS

DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO € / UD	MEDICIÓN UD	IMPORTE €	PREMIO DE AFECCIÓN €	TOTAL IMPORTE €
SOLO URBANO NON CONSOLIDADO - DOTACIONAL	151,08	364	54.993,12	2.749,66	57.742,78
VALOR TOTAL (€)		Cincoenta e sete mil setecentos corenta e dous con setenta e oito			57.742,78

--	--

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN (TAXACION CONXUNTA) DA AMPLIACIÓN DO C.E.I.P. "SADA Y SUS CONTORNOS" SXEed-06-02 (Pb)

FOLLA DE PREZO XUSTO DA ADMINISTRACIÓN

Nº ORDE	2/2	FICHA DE DATOS			
2	DATOS CATASTRAIS				
	Ref. Catastr.	0608539NJ6000N0001UW	Políg.		Parc.

<p>CRITERIOS DE VALORACIÓN EMPREGADOS POLA ADMINISTRACIÓN</p> <p>1.-Valoración do solo rural: o seu valor determínase segundo os criterios establecidos no artigo 36 del RD Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da lei de solo e rehabilitación urbana e no Real Decreto 1492/2011, de 24 de outubro, de valoracións da lei de solo, isto é, mediante a capitalización da renda anual real ou potencial, a que sexa superior, da explotación segundo o estado no momento ó que deba entenderse referida a valoración. O valor do solo rural así obtido poderá ser corrixido en función de factores obxectivos de localización, como a accesibilidade a núcleos de poboación ou a centros de actividade económica ou a ubicación en contornas de singular valor ambiental ou paisaxístico, cuxa aplicación e ponderación terá que ser xustificada no correspondente expediente de valoración, todo iso nos termos que regulamentariamente se establezan.</p> <p>2.-Valoración do solo urbanizado: a súa valoración efectuarase de acordo cos criterios establecidos no artigo 37 do RD Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro e no RD 1492/2011, de 24 de outubro.</p> <p>3.- Valoración de obras, edificacións, instalacións e plantacións: Segundo o disposto no artigo 35 del RD Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, as edificacións, construcións e instalacións, as sementeiras e as plantacións no solo rural, taxaranse con independencia dos terreos sempre que se axusten á legalidade ó tempo da valoración, sexan compatibles co uso ou rendemento considerado na valoración do solo e non foran tidos en conta en dita valoración polo seu carácter de melloras permanentes. No solo urbanizado, as edificacións, construcións e instalacións que se axusten á legalidade taxaranse conxuntamente co solo na forma prevista en el apartado 2 do art. 37 da citada norma.</p> <p>A valoración das edificacións ou construcións terán en conta a súa antigüidade e o seu estado de conservación. Si quedaran incursas na situación de fora de ordenación, o seu valor reducirase en proporción ó tempo transcorrido da súa vida útil.</p> <p>4.- Resto de valoracións: axustaranse ós criterios establecidos na Lei de Expropiación Forzosa de 16 de decembro de 1954 e demais normativa de aplicación.</p>	<p>OUTRAS VALORACIÓNS</p>
--	----------------------------------

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN (TAXACION CONXUNTA) DA AMPLIACIÓN DO C.E.I.P. "SADA Y SUS CONTORNOS" SXEed-06-02 (Pb)

FOLLA DE PREZO XUSTO DA ADMINISTRACIÓN

Nº ORDE	1/2	FICHA DE DATOS			
3	DATOS CATASTRAIS				
Ref. Catastr.	0608540NJ6000N0001SW	Políg.		Parc.	

AFECCIÓN	PARCIAL	REFERENCIA FICHEIRO GML			
DATOS DE TITULARES					
Nome	TIE SANJURJO, MARIA JOSEFA	DNI	***7812**	%	100
Enderezo				Tíf	
OUTROS TITULARES					
Titular 2		DNI		%	
Titular 3		DNI		%	
Titular 4		DNI		%	
Titular 5		DNI		%	

DESCRIPCIÓN VALORACIÓN DE BENS E DEREITOS

DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO € / UD	MEDICIÓN UD	IMPORTE €	PREMIO DE AFECCIÓN €	TOTAL IMPORTE €
SOLO URBANO NON CONSOLIDADO - VIARIO	151,08	148	22.359,84	1.117,99	23.477,83
SOLO URBANO NON CONSOLIDADO - DOTACIONAL	151,08	641	96.842,28	4.842,11	101.684,39
VALOR TOTAL (€)	Cento vinte e cinco mil cento sesenta e dous con vinte e dous				125.162,22

--	--

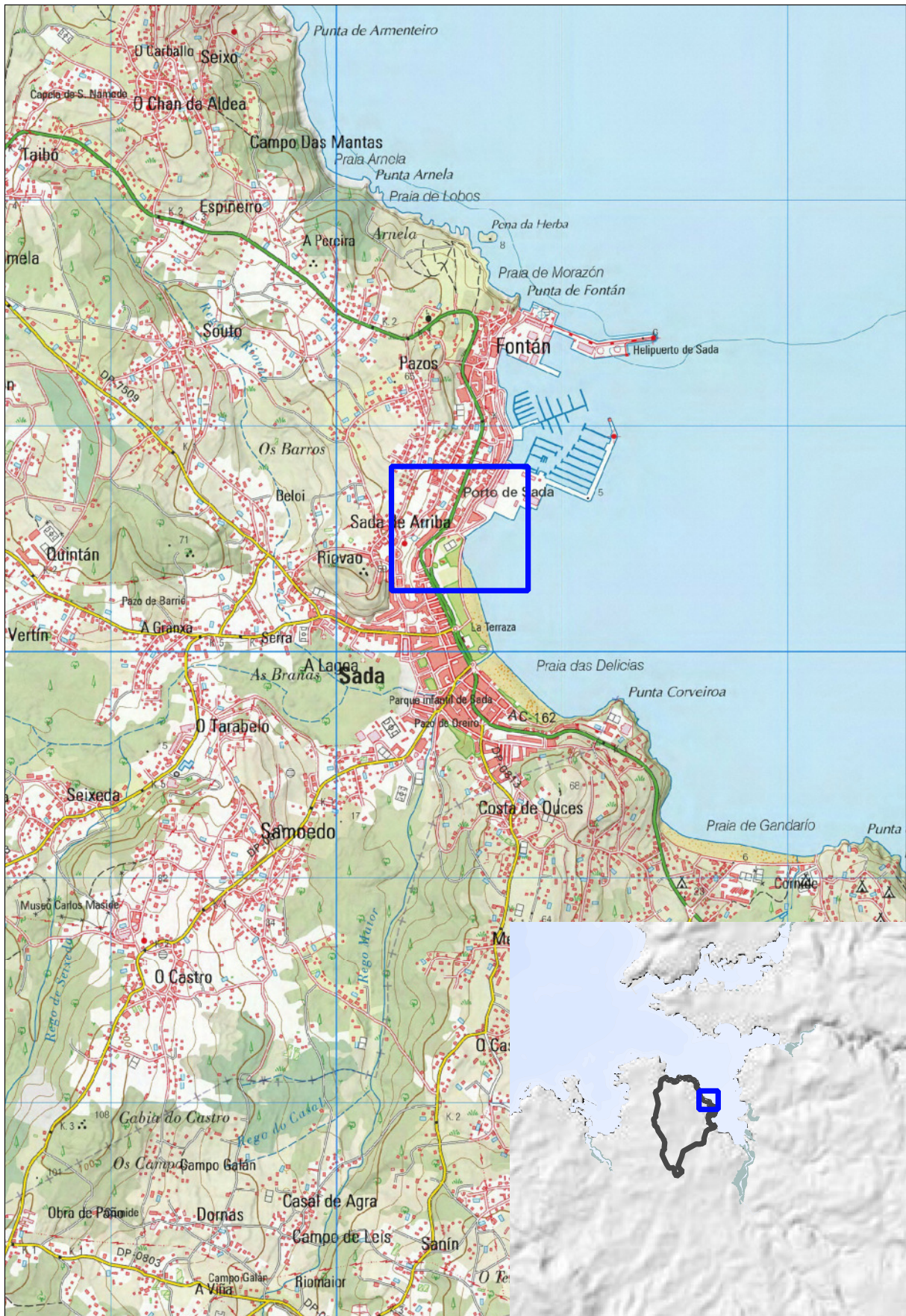
PROXECTO DE EXPROPIACIÓN (TAXACION CONXUNTA) DA AMPLIACIÓN DO C.E.I.P. "SADA Y SUS CONTORNOS" SXEed-06-02 (Pb)



FOLLA DE PREZO XUSTO DA ADMINISTRACIÓN

Nº ORDE	2/2	FICHA DE DATOS			
3	DATOS CATASTRAIS				
	Ref. Catastr.	0608540NJ6000N0001SW	Políg.		Parc.

<p>CRITERIOS DE VALORACIÓN EMPREGADOS POLA ADMINISTRACIÓN</p> <p>1.-Valoración do solo rural: o seu valor determínase segundo os criterios establecidos no artigo 36 del RD Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da lei de solo e rehabilitación urbana e no Real Decreto 1492/2011, de 24 de outubro, de valoracións da lei de solo, isto é, mediante a capitalización da renda anual real ou potencial, a que sexa superior, da explotación segundo o estado no momento ó que deba entenderse referida a valoración. O valor do solo rural así obtido poderá ser corrixido en función de factores obxectivos de localización, como a accesibilidade a núcleos de poboación ou a centros de actividade económica ou a ubicación en contornas de singular valor ambiental ou paisaxístico, cuxa aplicación e ponderación terá que ser xustificada no correspondente expediente de valoración, todo iso nos termos que regulamentariamente se establezan.</p> <p>2.-Valoración do solo urbanizado: a súa valoración efectuarase de acordo cos criterios establecidos no artigo 37 do RD Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro e no RD 1492/2011, de 24 de outubro.</p> <p>3.- Valoración de obras, edificacións, instalacións e plantacións: Segundo o disposto no artigo 35 del RD Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, as edificacións, construcións e instalacións, as sementeiras e as plantacións no solo rural, taxaranse con independencia dos terreos sempre que se axusten á legalidade ó tempo da valoración, sexan compatibles co uso ou rendemento considerado na valoración do solo e non foran tidos en conta en dita valoración polo seu carácter de melloras permanentes. No solo urbanizado, as edificacións, construcións e instalacións que se axusten á legalidade taxaranse conxuntamente co solo na forma prevista en el apartado 2 do art. 37 da citada norma.</p> <p>A valoración das edificacións ou construcións terán en conta a súa antigüidade e o seu estado de conservación. Si quedaran incursas na situación de fora de ordenación, o seu valor reducirase en proporción ó tempo transcorrido da súa vida útil.</p> <p>4.- Resto de valoracións: axustaranse ós criterios establecidos na Lei de Expropiación Forzosa de 16 de decembro de 1954 e demais normativa de aplicación.</p>	<p>OUTRAS VALORACIÓNS</p>
--	----------------------------------






7. PLANO DE SITUACIÓN



<p>LEENDA DE SIMBOLOXÍA</p> <p> Ámbito de actuación</p>	<p>GRÁFICO DE FOLLAS</p> <p> 01</p>	<p> CONCELLO DE SADA</p> <p> ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.</p> <p>Código Plano:</p> <p>Data: SRC ETRS89 / outubro 2025 UTM zona 29 - Norte</p> <p>Escala: 1:25.000 / 1:500.000</p>	<p>CONCELLO DE SADA</p> <p>PROXECTO DE EXPROPIACIÓN (TAXACION CONXUNTA) DA AMPLIACIÓN DO C.E.I.P. "SADA Y SUS CONTORNOS" SXEed-06-02 (Pb)</p> <p>Técnico autor do proxecto: Isidro López Yañez</p> <p>Estado Documento: Aprobación inicial</p> <p>Título de plano: Situación e localización do ámbito</p>
---	---	--	--

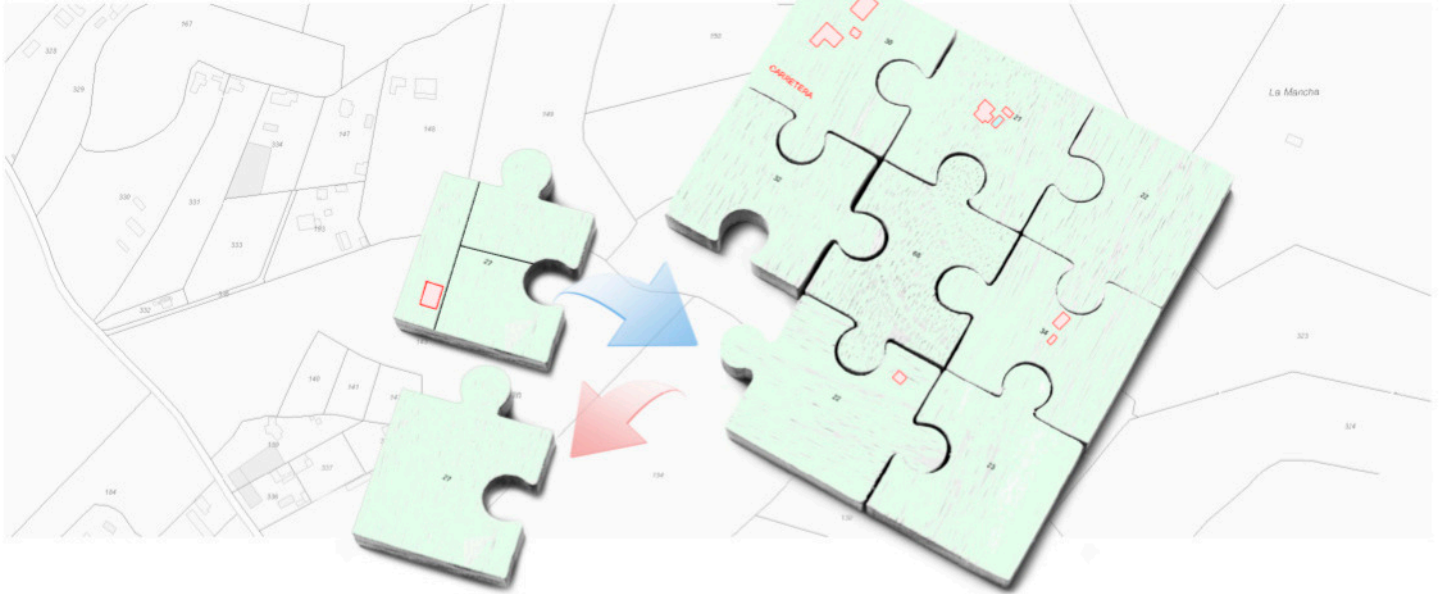
8. PLANO PARCELARIO



<p>LENDAS DE SIMBOLOXÍA</p> <p> Superficie expropiada</p> <p> Parcela catastral</p> <p> Nº de finca</p>	<p>GRÁFICO DE FOLLAS</p> <div style="border: 1px solid black; width: 150px; height: 100px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> 1 </div>	<p> CONCELLO DE SADA</p> <p> ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.</p> <p>Código Plano:</p> <p>Data: SRC ETRS89 / outubro 2025 UTM zona 29 - Norte</p> <p>Escala: 1:500</p>	<p style="text-align: center;">CONCELLO DE SADA</p> <p style="text-align: center;">PROXECTO DE EXPROPIACIÓN (TAXACIÓN CONXUNTA) DA AMPLIACIÓN DO C.E.I.P. "SADA Y SUS CONTORNOS" SXEed-06-02 (Pb)</p> <p>Técnico autor do proxecto: Isidro López Yañez</p> <p>Estado Documento: Aprobación inicial</p> <p>Título de plano: Plano parcelario - Vista xeral</p> <p style="text-align: right;">01</p>
--	---	---	---

9. PLANO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

10. INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA CATASTRAL



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.



Tipo de operación

REPARCELACIÓN

Solicitante del IVG

GOMEZ OTERO ALVARO

Titulación: Ing. Tec. Topografía
Colegio profesional: COITT

Universidad: Santiago de Compostela
Número colegiado: 7472



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

CSV: GHE1AT4DHKHT4JKW

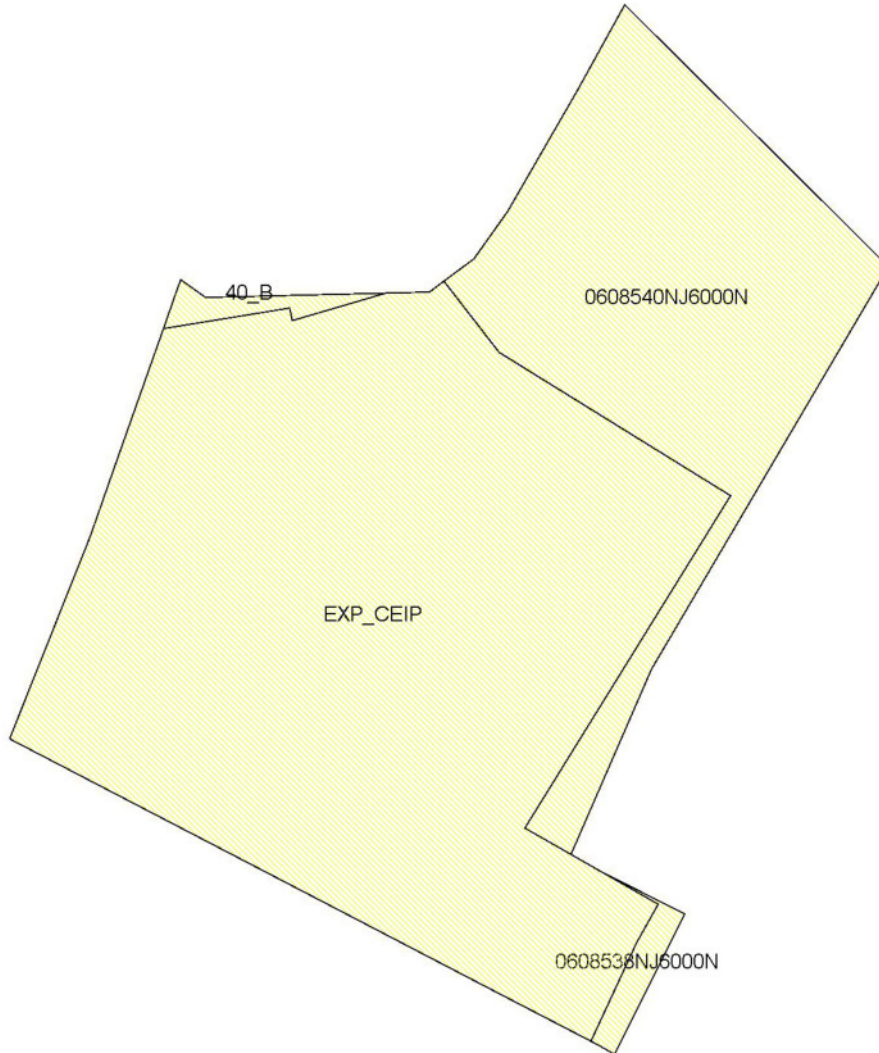
Nueva parcelación

Provincia: A CORUÑA

Municipio: SADA

(560521 ; 4800711)

(560614 ; 4800711)



(560521 ; 4800627)

(560614 ; 4800627)

ESCALA 1:500



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: GHE1AT4DHKHT4JKW

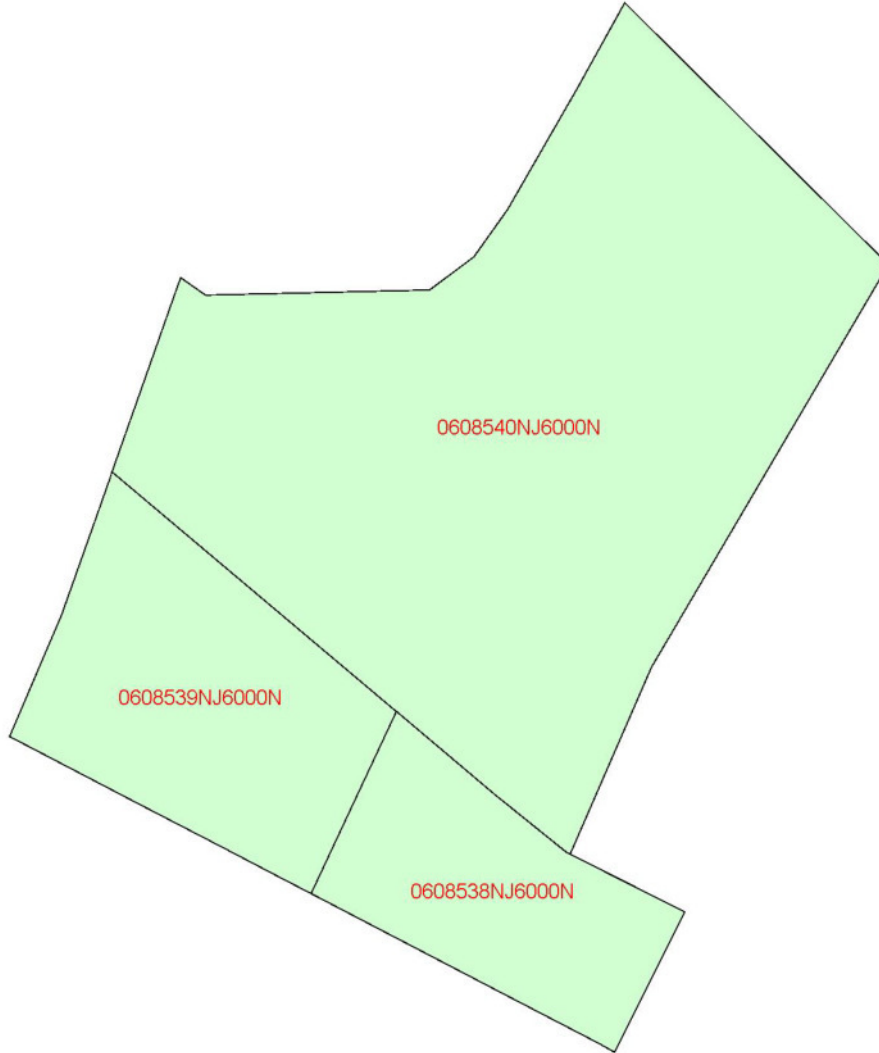
Parcelación catastral

Provincia: A CORUÑA

Municipio: SADA

(560521 ; 4800711)

(560614 ; 4800711)



(560521 ; 4800627)

(560614 ; 4800627)

ESCALA 1:500



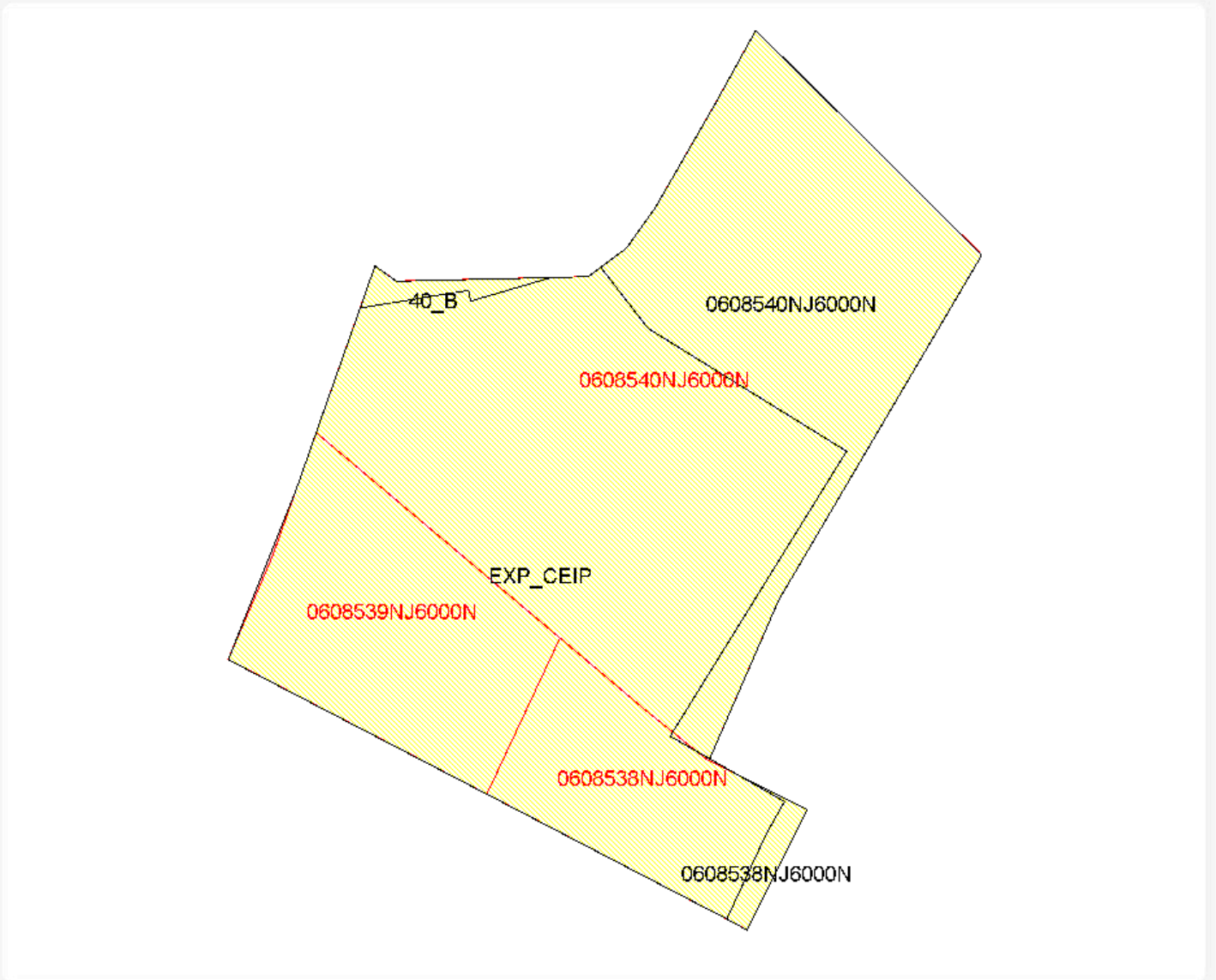
Superposición con cartografía catastral

Provincia: A CORUÑA

Municipio: SADA

(560521 ; 4800711)

(560614 ; 4800711)



(560521 ; 4800627)

(560614 ; 4800627)

ESCALA 1:500



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



Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 0608539NJ6000N

Dirección AV SADA CONTORNOS 2 [A]
SADA [A CORUÑA]

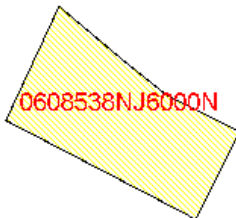
AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 0608540NJ6000N

Dirección AV SADA CONTORNOS 4
SADA [A CORUÑA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 0608538NJ6000N

Dirección AV SADA CONTORNOS
SADA [A CORUÑA]

AFECTADA TOTALMENTE



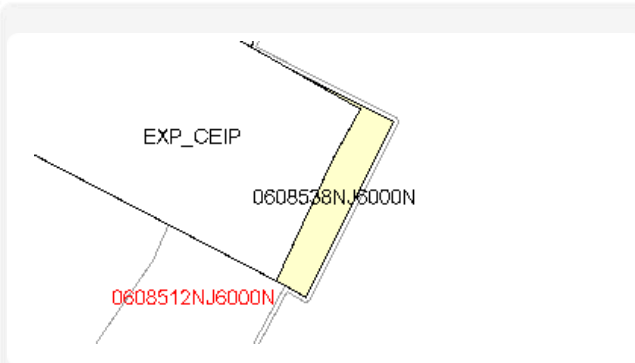
Referencia Catastral:

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

Superficie afectada: 2 m2



Parcelas resultantes



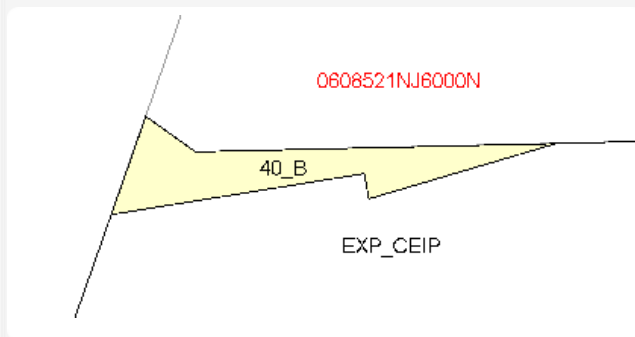
Parcela 0608538NJ6000N
Mantiene RC
superficie 20 m2

LINDEROS LOCALES: EXP_CEIP
LINDEROS EXTERNOS: 0608512NJ6000N



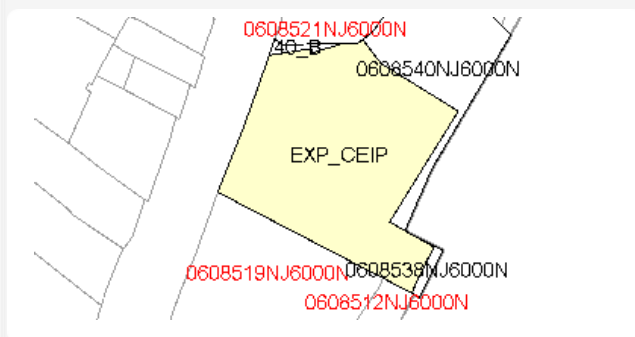
Parcela 0608540NJ6000N
Mantiene RC
superficie 549 m2

LINDEROS LOCALES: EXP_CEIP
LINDEROS EXTERNOS: 0608536NJ6000N, 0608537NJ6000N, 0608524NJ6000N, 0608521NJ6000N, 0608523NJ6000N



Parcela 40_B
Se asignará una nueva RC
superficie 18 m2

LINDEROS LOCALES: EXP_CEIP
LINDEROS EXTERNOS: 0608521NJ6000N



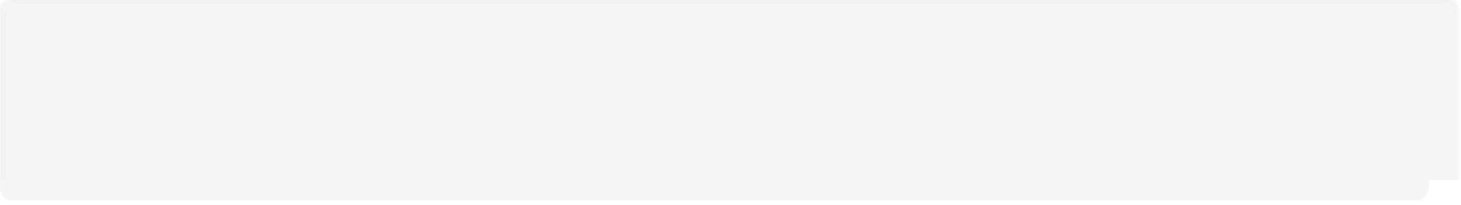
Parcela EXP_CEIP
Se asignará una nueva RC
superficie 1388 m2

LINDEROS LOCALES: 0608538NJ6000N, 0608540NJ6000N, 40_B
LINDEROS EXTERNOS: 0608521NJ6000N, 0608512NJ6000N, 0608519NJ6000N



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas resultantes



11. INFORMACIÓN REXISTRO DA PROPIEDAD

JESÚS FERNÁNDEZ BREA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE BETANZOS, PROVINCIA DE A CORUÑA

CERTIFICO: Que en vista de la **providencia de inicio de expediente de EXPROPIACIÓN FORZOSA para la obtención de suelo destinado a sistema general educativo SXEed 06-02 -PB- en el ámbito de APD-D1.7 Ampliación del Colegio de Sada y Sus Contornos** del término municipal de Sada, presentada en este Registro por correo postal certificado a las trece horas y veintiun minutos del día 14/10/2025, bajo el número de asiento 4072 del diario 2025 por el Ayuntamiento de Sada, he consultado los índices y libros del archivo registral a mi cargo, de donde resulta:

Que las fincas a que dicha instancia se refiere no aparece en los índices de este Registro, y al no contener otras circunstancias descriptivas, no ha podido identificarse la finca con otras inscritas en este Registro de la Propiedad de Betanzos

RELACIÓN DE FINCAS:

Finca 1: La finca con referencia catastral descriptiva y gráfica 0608540NJ6000N0001SW en la que aparece como titular doña María Josefa Tie Sanjurjo con una superficie gráfica de 1355 metros cuadrados, tal y como en la misma se describe no ha sido identificada con ninguna de la fincas inscritas o anotadas a favor de persona alguna en este Registro.

Finca 2: La finca con referencia catastral descriptiva y gráfica 068539NJ6000N0001UW en la que aparecen como titulares: María Dolores Isabel, María Asunción, María Jesús, Henrique Remixio y María Fátima Lorenzo Cimadevila con una superficie gráfica de 364 metros cuadrados, tal y como en la misma se describe no ha sido identificada con ninguna de las fincas inscritas o anotadas a favor de persona alguna en este Registro.

Finca 3: La finca con referencia catastral descriptiva y gráfica 0608538NJ6000N0001ZW en la que aparecen como titulares: María Dolores Isabel, María Asunción, María Jesús, Henrique Remixio y María Fátima Lorenzo Cimadevila con una superficie gráfica de 254 metros cuadrados, tal y como en la misma se describe no ha sido identificada con ninguna de las fincas inscritas o anotadas a favor de persona alguna en este Registro.

Y para que así conste, expido la presente.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de

blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por JESÚS FERNÁNDEZ BREA registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BETANZOS a día diecisiete de octubre del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 21500212419E0595

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. : 21500212419E0595



Concello de Sada

Servizo de Urbanismo e Medio Ambiente

Av. do Porto 24
Sada (15160), A Coruña
Teléfono: 981 902 179
Fax: 981 624 853

Rexistro da propiedade de Betanzos

Expediente: 2024/X999/000755

Asunto: Expropiación forzosa para a obtención do solo destinado a sistema xeral educativo 06-02(PB) no ámbito da APD-D1.7 "Ampliación do Colexio Sada y sus Contornos".

Por providencia da Alcaldía do 14 de decembro de 2024 iniciouse o expediente de expropiación forzosa forzosa SXEed 06-02 (Pb) no ámbito da APD AR-D1.7. Ampliación do Colexio Sada y sus Contornos.

En aplicación do disposto no artigo 268 do Regulamento da Lei do Solo de Galicia, aprobado por Decreto 143/2016, do 22 de setembro, remítese oficio ao Rexistro da Propiedade de Betanzos, solicitando:

- Certificación de titularidade e cargas de todas as parcelas incluídas no ámbito obxecto da expropiación.
- Anotación expresiva do inicio do expediente nos termos e coa duración e efectos previstos na lexislación hipotecaria.
- Expedición de certificación negativa das parcelas non inscritas.

Para estes efectos achégase a seguinte documentación:

- Providencia de inicio do expediente expediente de expropiación forzosa forzosa SXEed 06-02 (Pb) no ámbito da APD AR-D1.7, asinada dixitalmente polo alcalde.
- Certificación catastral individualizada de cada unha das parcelas obxecto do expediente.
- Plano xeral do ámbito afectado polo expediente de expropiación forzosa.

Enlace descarga documentación:

https://sede.sada.gal/etc/L01150755/2024X999000755/IDOC_13633067919074947209.zip

Documento asinado dixitalmente polo alcalde, Óscar Benito Portela Fernández, na data que figura coa sinatura.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE BETANZOS a día diecisiete de octubre del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 21500214B6B30EBA

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. : 21500214B6B30EBA