**CONCELLO DE CARBALLO**
C.I.F.: P1501900C
Praza do Concello S/N
Teléfono 981 70 41 00
www.carballo.gal
infocarballo@carballo.gal
15100 CARBALLO
A Coruña

# INFORME TÉCNICO REFERENTE A UNHA PARCELA MUNICIPAL SITUADA NA RÚA MÉDICO JOSÉ MANUEL LADO

## 1.- TÉCNICO REDACTOR.

Alfredo Garrote Pazos, arquitecto xefe do Área de Urbanismo e Obras do Concello de Carballo.

## 2.- OBXECTO DO INFORME.

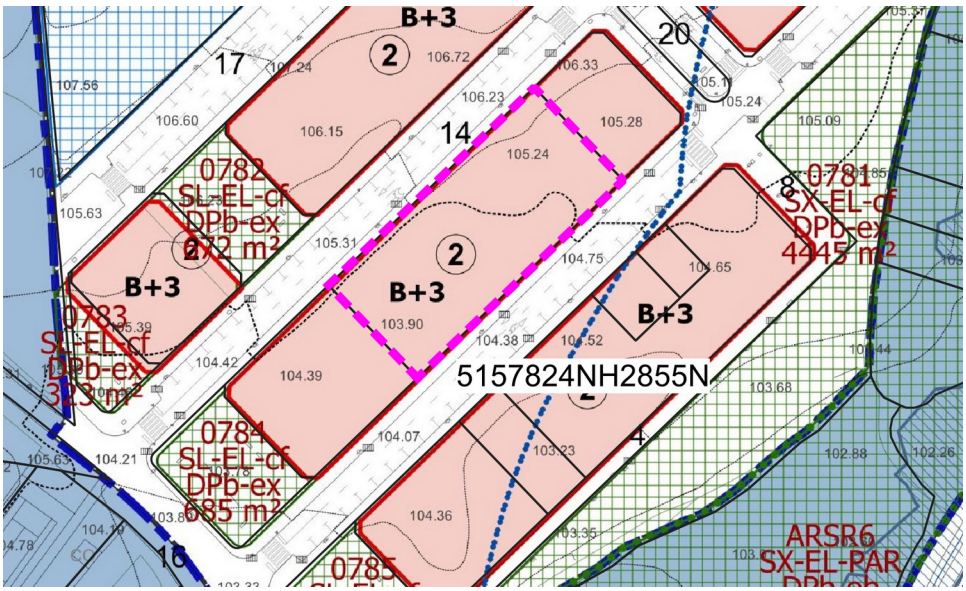
Mediante providencia de 16 de maio de 2025 a concelleira de Facenda, Patrimonio, Persoal e Réxime Interior requiriu aos Servizos Técnicos da Oficina Técnica Municipal para que se redacte un informe en relación a unha parcela de titularidade municipal que da fronte as rúas Medico Jose Manuel Lado e Sofia Casanova que ten a referencia catastral 5157824NH2855N0001WM e que figura inscrita no Inventario Municipal de Bens co nº de orde 235.

Segundo consta na devandita providencia o informe deberá referirse aos seguintes extremos:

- Indicación de que os bens non se atopan en ningún plan de ordenación, reforma ou adaptación, e que non son necesarios para a entidade local nin é previsible que o sexan nos dez anos inmediatos.
- Valoración da parcela.

## 3.- CLASIFICACIÓN E CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DA PARCELA. NECESIDADE DOS TERREOS PARA A ENTIDADE LOCAL OU PREVISIÓN DE QUE SEXAN NECESARIOS NOS PRÓXIMOS DEZ ANOS.

Segundo o PXOM vixente o inmoble con referencia catastral 5157824NH2855N0001WM está en terreos clasificados como solo urbano consolidado con ordenanza de aplicación nº 2 de *Zona residencial intensiva Vivenda colectiva en Carballo* con planta baixa e tres plantas altas (B+3).




*Parcela superposta sobre plano de ordenación do PXOM*

Debido á cualificación urbanística dos terreos para uso residencial, non están destinados polo plan xeral do concello de Carballo a un uso público (equipamento, espazo libre, ou infraestrutura viaria ou de servizos) nin tampouco de xeito específico para a construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública. Polo tanto non se prevé que resulten necesarios para o Concello de forma inmediata nin está prevista esta necesidade nos próximos dez anos.

Documento electrónico asinado dixitalmente cuxa integridade garántese mediante cotexo na Sede Electrónica deste Organismo co Código de Verificación Dixital (CVD) especificado á marxe.
(artigo 42.b da Lei 40/2015, de 1 de outubro, de Réxime Xurídico do Sector Público)

CVD: iQ97VflOHkiQjhKYUJNg Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

**CONCELLO DE CARBALLO**
C.I.F.: P1501900C
Praza do Concello S/N
Teléfono 981 70 41 00
www.carballo.gal
infocarballo@carballo.gal
15100 CARBALLO
A Coruña

## 4.- VALORACIÓN DA PARCELA.

Tal e como se indicou no apartado precedente a parcela con referencia catastral 5157824NH2855N está en terreos clasificados no PXOM como solo urbano consolidado que ten a condición de solar con ordenanza particular 2 de *Zona residencial intensiva. Vivenda colectiva en Carballo* cunha altura equivalente a planta baixa e tres plantas altas.

Segundo o disposto no artigo 21.3. do *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* (RDL 7/2015), os terreos obxecto de valoración están na **situación de solo urbanizado non edificado**.

Segundo o artigo 37.1. do RDL 7/2015 á valoración do solo urbanizado que non está edificado que é a que corresponde no presente caso, aplicaranse as regras que se indican a continuación:

*a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso e de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.*

*Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.*

*b)Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.*

*c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.*

Tendo en conta a situación básica de solo na que se atopan os terreos obxecto de valoración e o indicado nos apartados anteriores, o método de valoración será o indicado nos apartados 1 e 2 do artigo 22. do *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo* (RVLS).

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

*Siendo:*

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

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

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

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

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

*Siendo:*

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

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

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

Documento electrónico asinado dixitalmente cuxa integridade garántese mediante cotexo na Sede Electrónica deste Organismo co Código de Verificación Dixital (CVD) especificado á marxe.
(artigo 42.b da Lei 40/2015, de 1 de outubro, de Réxime Xurídico do Sector Público)

CVD: iQ97VfloHkiQjhKYUJNg Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

**CONCELLO DE CARBALLO**
C.I.F.: P1501900C
Praza do Concello S/N
Teléfono 981 70 41 00
www.carballo.gal
infocarballo@carballo.gal
15100 CARBALLO
A Coruña

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

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

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

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

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

- CÁLCULO DO VALOR DE REPERCUSIÓN.

1. Valor en venta (Vv).

Tendo en conta os valores que figuran en diversos expedientes municipais de expropiación correspondentes a terreos co mesmo uso e tipoloxía que os da parcela catastral 5157824NH2855N resulta un valor en venta (Vv) de 1.298,67 €/m² de vivenda colectiva.

2. Valor da construción.

Partimos do módulo básico de construción do ano 2008 (600 €/m²) e o actualizamos aplicando o incremento do IPC que é do 40,80%, co cal nos resulta un valor de construción de 844,80 €/m².

3. Coeficiente K.

Considérase un coeficiente K de 1,40.

4. Valor de repercusión.

Aplicando a fórmula do artigo 22.2. do RVLS, considerando os valores anteriores calcúlase o VRS.

VRS = (1298,67 €/m²/1,40) – 844,80 €/m²c = **82,82 €/m² edificable**.

- CÁLCULO DA EDIFICABILIDADE DA PARCELA (E):

A parcela ten unha superficie de 1.998 m² e un aproveitamento equivalente a planta baixa, tres plantas altas e aproveitamento baixo cuberta que supón un índice de edificabilidade estimado (E) de 4,60 m²/m². Non se consideran os voos sobre a vía pública debido a que poden ser compensados cos patios de parcela necesarios para ventilación e iluminación dalgunhas das estancias das vivendas.

Aplicando este índice sobre a superficie da parcela resulta unha superficie construíble total de

E = 4,60 x 1998 = **9.190,80 m²c**

- ESTIMACIÓN DO VALOR DO SOLO.

Documento electrónico asinado dixitalmente cuxa integridade garántese mediante cotexo na Sede Electrónica deste Organismo co Código de Verificación Dixital (CVD) especificado á marxe.
(artigo 42.b da Lei 40/2015, de 1 de outubro, de Réxime Xurídico do Sector Público)

CVD: iQ97VfloHkiQjhKYUJNg Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

**CONCELLO DE CARBALLO**
C.I.F.: P1501900C
Praza do Concello S/N
Teléfono 981 70 41 00
www.carballo.gal
infocarballo@carballo.gal
15100 CARBALLO
A Coruña

Aplicamos a expresión do artigo 22.1. do RVLS considerando o valor de repercusión e a edificabilidade calculadas nos apartados precedentes :

VS = E x VRS = 9.190,80 m²c x 82,82 €/m²c = **761.182,00 €**

Resulta pois un valor estimado para a parcela municipal que ten a referencia catastral 5157824NH2855N e o nº de orde 235 do IMB de **setecentos sesenta e un mil cento oitenta e dous euros.**

En Carballo maio de 2025

Asdo. O arquitecto xefe do Área de Urbanismo e Obras

CVD: iQ97VflOHkiQjhKYUJNg Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

Documento electrónico asinado dixitalmente cuxa integridade garántese mediante cotexo na Sede Electrónica deste Organismo co Código de Verificación Dixital (CVD) especificado á marxe.
(artigo 42.b da Lei 40/2015, de 1 de outubro, de Réxime Xurídico do Sector Público)