

ESTUDIO TÉCNICO 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

Diligencia: Documento aprobado inicialmente pola Xunta de Goberno Local do 03/11/2025 (punto 2).

Carballo, 17 de novembro de 2025, asinado dixitalmente á marxe
A secretaria
Marina Núñez Orjales

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN

**POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE
PLANEAMENTO:**

**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS EN RAZO –
ARNADOS (PE-2) – ETAPA 1**

Autores do proxecto:

LOPEZ YAÑEZ
JOSE ISIDRO -
32782185D
Firmado digitalmente
por LOPEZ YAÑEZ
JOSE ISIDRO -
32782185D
Fecha: 2025.02.05
14:18:09 +01'00'

Isidro López Yáñez

Arquitecto (Nº colex. 2.261)

BLANCO LOIS
BEATRIZ -
78791459Z
Firmado digitalmente
por BLANCO LOIS
BEATRIZ - 78791459Z
Fecha: 2025.02.05
12:24:40 +01'00'

Beatriz Blanco Lois

Enxeñeira Técnica Agrícola (Nº colex. 1.909)

Data: xaneiro 2025

Documento asinado electronicamente

ESTUDIO TÉCNICO 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

ÍNDICE

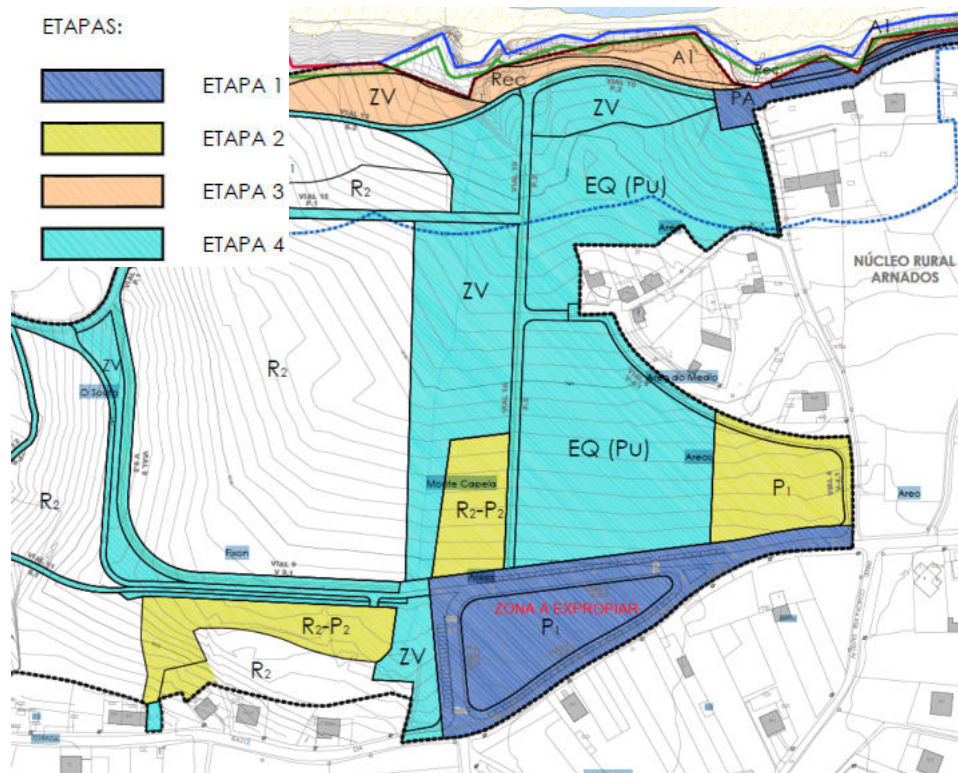
- 1. OBXECTO E FINALIDADE DA EXPROPIACIÓN**
- 2. CONTIDO E FORMALIDADES TÉCNICAS DO PROXECTO**
- 3. DELIMITACIÓN DO AMBITO TERRITORIAL**
- 4. FIXACIÓN DE PREZOS**
 - 4.1 NORMATIVA APLICABLE**
 - 4.2 VALORACIÓN DO SOLO**
 - 4.3 VALORACIÓN DOUTROS BENS AFECTADOS**
 - 4.4 PREMIO DE AFECCIÓN**
 - 4.5 RESUMO 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**

ESTUDIO TÉCNICO GALLEGO, S.A.

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

1. OBXECTO E FINALIDADE DA EXPROPIACIÓN

Polo Concello de Carballo prevese a obtención dos terreos necesarios para a execución dun aparcadoiro en Razo. A actuación encóntrase recollida no Plan Especial de Protección Infraestruturas e Dotacións en Razo – Arnados (PE-2) aprobado o 31/07/2023 e publicado no DOGA o 03/10/2023. O ámbito deste proxecto correspóndense cunha das actuacións que se establecen na etapa 1 do plan especial.



Plan de etapas do Plan Especial de Protección, Infraestruturas e Dotacións en Razo – Arnados (PE-2)

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, tramitase 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).

ESTUDIO TÉCNICO 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

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:

- 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:

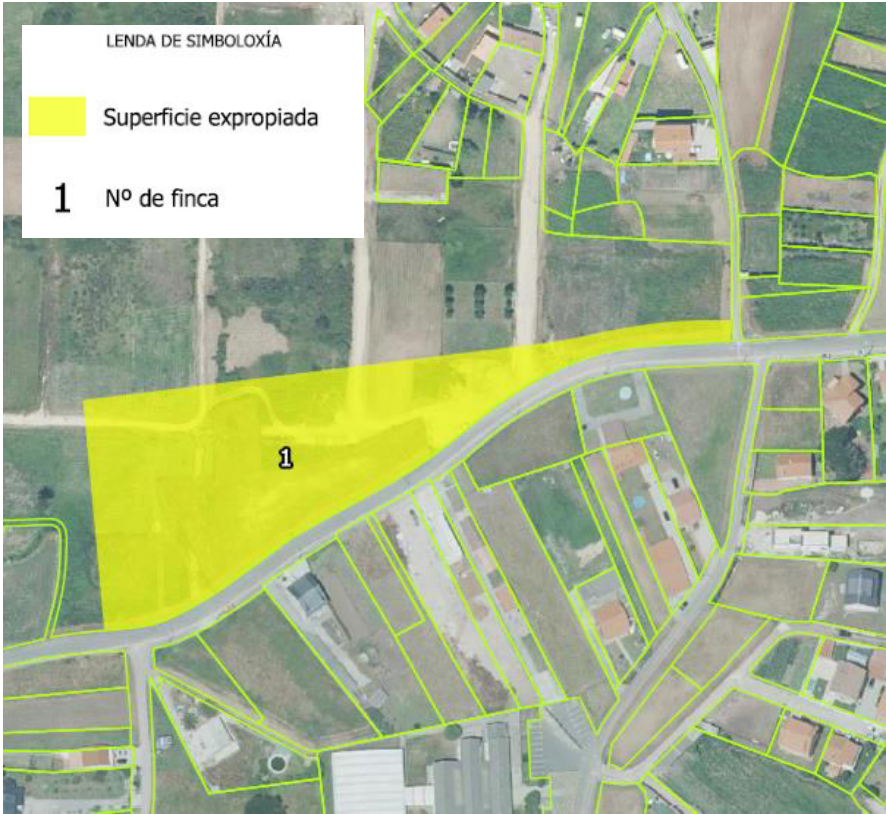
- a) Delimitación do ámbito territorial, cos documentos que o identifiquen en canto a situación, superficie e lindes, con descrición de bens e dereitos afectados e relación das persoas titulares.
- b) Fixación de prezos, con valoración razoada do solo, segundo a súa cualificación urbanística.
- c) Follas 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.

ESTUDIO TÉCNICO 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

3. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO TERRITORIAL

O ámbito afectado corresponde a parte da parcela catastral con referencia 15019A044001090000ID.



RELACIÓN DE BENS E DEREITOS AFECTADOS	
Nº finca	1
Titular	En investigación
Referencia catastral	15019A044001090000ID
Clasificación urbanística segundo o PXOM	Solo rústico de especial protección agropecuaria
Situación básica do solo	Rural
Destino	Pasto
Superficie total (m²)	92.113
Superficie afectada aparcadoiro e viais perimetrais (m²)	11.164

ESTUDIO TÉCNICO 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. 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 (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 rural segundo o disposto no artigo 21 do TRLSRU:

2. Está na situación de solo rural:

a) En todo caso, o solo preservado pola ordenación territorial e urbanística da súa transformación mediante a urbanización, que deberá incluír, como mínimo, os terreos excluídos de dita transformación pola lexislación de protección ou policía do dominio público, da natureza ou do patrimonio cultural, os que deban quedar suxeitos a tal protección conforme á ordenación territorial e urbanística polos valores neles concorrentes, inclusive os ecolóxicos, agrícolas, gandeiros, forestais e paisaxísticos, así como aqueles con riscos naturais ou tecnolóxicos, incluídos os de inundación ou de outros accidentes graves, e cantos outros prevexa a lexislación de ordenación territorial ou urbanística.

b) No solo para o que os instrumentos de ordenación territorial e urbanística prevexan ou permitan o seu paso á situación de solo urbanizado, ata que remate a correspondente actuación de urbanización, e calquera outro que non reúna os requisitos a que se refire o apartado seguinte.

Con respecto ao solo rural, o artigo 36 do xa citado TRLSRU dispón que:

1. Cando o solo sexa rural aos efectos desta lei e de conformidade co disposto na Disposición adicional sétima:

ESTUDIO TÉCNICO 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

- a) Os terreos taxaranse mediante a capitalización da renda anual real ou potencial, a que sexa superior, da explotación segundo o seu estado no momento ao que deba entenderse referida a valoración.

A renda potencial calcularase atendendo ao rendemento do uso, desfrute ou explotación da que sexan susceptibles os terreos conforme á lexislación que lles sexa aplicable, empregando os medios técnicos normais para a súa produción. Incluirá, no seu caso, como ingresos as subvencións que, con carácter estable, se outorguen aos cultivos e aproveitamentos considerados para o seu cálculo e descontaranse os custos necesarios para a explotación considerada.

O valor do solo rural así obtido poderá ser corrixido á alza en función de factores obxectivos de localización, como a accesibilidade a núcleos de poboación ou a centros de actividade económica ou a localización 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 de forma regulamentaria de establezan.

- b) As edificacións, construcións e instalacións, cando deban valorarse con independencia do solo, taxaranse polo método de custo de reposición segundo o seu estado e antigüidade no momento ao que deba entenderse referida a valoración.
- c) As plantacións e as sementeiras preexistentes, así como as indemnizacións por razón de arrendamentos rústicos ou outros dereitos, taxaranse con arranxo aos criterios das Leis de Expropiación Forzosa e de Arrendamentos Rústicos.
2. En ningún dos casos previstos no apartado anterior poderán considerarse expectativas derivadas da asignación de edificabilidades e usos pola ordenación territorial ou urbanística que non foran plenamente realizados.

Para obter o valor de 1 ha de solo, realizarase a capitalización da renda potencial en explotacións agropecuarias e forestais, tal e como establece o artigo 10 RVLS, e considerando como cultivos potenciais os probables implantados na zona.

O artigo 11 do devandito regulamento establece que na capitalización da renda real ou potencial da explotación en solo rural deberase considerar en todo caso un escenario ilimitado que contemple a permanencia do solo rural. Atendendo ás diferentes clases de explotacións, carácter cíclico das mesmas e en atención á natureza de determinados recursos que se poidan establecer, procederase a dividir unha duración ilimitada nun número determinado de duracións limitadas como se prevé nos artigos 13, 14, 15 deste regulamento.

ESTUDIO TÉCNICO 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

A capitalización da renda real ou potencial da explotación, con carácter xeral, realízase utilizando a seguinte expresión (art. 11 RVLS, letra a)):

$$V = R_1/(1+r)^1 + R_2/(1+r)^2 + \dots + R_n/(1+r)^n = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} R_i/(1+r)^i$$

Onde:

V= valor de capitalización, en euros

R₁, R₂, ..., R_n = renda anual da explotación dende o primeiro ano ata o final da duración ilimitada da vida útil, en euros.

r= tipo de capitalización

i= índice de suma

n= número de anos, sendo $n \rightarrow \infty$

Pola súa banda, o artigo 13 letra c) RVLS establece que cando as rendas variables evolucionen no tempo en ciclos periódicos, de duración k, e a valoración se realice ao comezo do ciclo, o valor de capitalización, V, será:

$$V = (R_1/(1+r_2)^1 + R_2/(1+r_2)^2 + \dots + R_k/(1+r_2)^k) \cdot ((1+r_2)^K / (1+r_2)^k - 1)$$

A renda calcularase de acordo co previsto no artigo 9 RVLS, e determinarase a partir da información técnica e económica da explotación considerada. Establecéronse partidas de ingresos e gastos en función dos coñecementos técnicos e experiencia acreditada e valoracións, así como da información procedente de estudos e publicacións de Administracións e outros profesionais sobre rendementos, prezos e custos, sendo a renda, R, a diferenza entre ingresos e custos.

O artigo 12 RVLS dispón que como tipo de capitalización aplicable con carácter xeral, r₁, utilizarase o establecido no apartado 1 da Disposición adicional sétima do TRLS, que establece que *“para a capitalización da renda anual real ou potencial da explotación á que se refire o apartado 1 do art. 23, utilizarase como tipo de capitalización o valor media dos datos anuais publicados polo Banco de España da rendibilidade das Obrigacións do Estado a 30 anos, correspondentes aos tres anos anteriores á data á que deba entenderse referida a valoración”*.

Este tipo de capitalización, segundo as referencias publicadas polo Banco de España a que se refire a mencionada Disposición Adicional 7ª, é de **3,53%**.

ESTUDIO TÉCNICO 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

- U₃, considerando a localización do solo en contornas de singular valor ambiental ou paisaxístico, de acordo coa seguinte expresión:

$$U_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$$

Onde:
p= coeficiente de ponderación segundo a calidade ambiental ou paisaxística.
t= coeficiente de ponderación segundo o réxime de usos e actividades.

Como factor U₃ tomouse o valor da unidade, por non existir valores significativos aplicables.

Do produto destes tres factores obtense un valor do factor de localización de 1,66565555, que se aplicará sobre o valor do solo.

FACTOR LOCALIZACIÓN	1,66565555
U ₁	1,18172667
U ₂	1,40951
U ₃	1

Para a obtención do valor do solo rural realizáronse análises, en función da renda potencial da renda potencial que é capaz de xerar o terreo, para obter o rendemento económico en €/m² dunha hectárea de terreo con cultivo de herba e forraxe.

INGRESOS				
ANO	CULTIVO	PRODUCCIÓN (kg/ha)	PREZO (€/kg)	TOTAL (€/ha)
1	FORRAXE	48.800,00	0,0698	3.406,24
1	HERBA	15.900,00	0,0597	949,23
SUBTOTAL ANO 1				4.355,47
2	HERBA	47.700,00	0,0597	2.847,69
SUBTOTAL ANO 2				2.847,69
TOTAL INGRESOS ...				7.203,16

GASTOS		
ACTIVIDADE		CUSTO (€/ha)
FORRAXE ANO 1	PREPARACIÓN TERREO	479
	ABONO	325
	SEMBRA	300
	MANTEMENTO	145
	COLLEITA E ENSILADO	345

ESTUDIO TÉCNICO 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

GASTOS		
ACTIVIDADE		CUSTO (€/ha)
SUBTOTAL ...		1.594,00
HERBA ANO 1	PREPARACIÓN TERREO	230
	ABONO	79
	SEMBRA	110
	MANTEMENTO	205
	COLLEITA E ENSILADO	180
SUBTOTAL ...		804
TOTAL ANO 1		2.398,00
HERBA ANO 2	ABONO	195
	MANTEMENTO	205
	COLLEITA E ENSILADO	180
	ABONO	79
	MANTEMENTO	205
	COLLEITA E ENSILADO	180
	ABONO	79
	MANTEMENTO	205
	COLLEITA E ENSILADO	180
TOTAL ANO 2		1.508,00
TOTAL GASTOS...		3.906,00

TAXA DE CAPITALIZACIÓN	
TIPO NOMINAL	3,53
FACTOR CORRECTOR	1
INFLACIÓN	1
TAXA CORRIXIDA	0,0353

VALORACIÓN LABRADÍO				
Ano considerado	Ingresos (€/ha)	Gastos (€/ha)	Renda anual (€/ha)	Renda actualizada (€/ha)*
1	4.355	2.398	1.957	1890,727325
2	2.848	1.508	1.340	1249,890271
Total ...				3.140,62

* Renda actualizada = renda anual / (1+ taxa)^ano

Capitalización das rendas anuais (€/ha)	46.853,75
Valor do solo (€/m²)	4,685374933
Factor localización	1,665655554
Valor unitario do solo (€/m²)	7,804220779

*Capitalización de rendas anuais (€/ha) = total rendas actualizadas do ciclo / (1- (1/ (1+ taxa)^duración ciclo))

O valor do solo con destino a pasto ascende a 7,80 €/m².

ESTUDIO TÉCNICO 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

4.3. 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 **NOVENTA E UN MIL CATROCENTOS TRINTA E TRES EUROS CON DEZASEIS CÉNTIMOS (91.433,16 €)**.

CONCEPTOS INDEMNIZATORIOS	€
VALOR SOLO	87.079,20
5% PREMIO DE AFECCIÓN	4.353,96
TOTAL	91.433,16

ESTUDIO TÉCNICO 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

5. FICHAS DE EXPROPIACIÓN



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS EN RAZO – ARNADOS (PE-2) – ETAPA 1

Nº ORDE	1/4	FICHA DE DATOS				
1	DATOS CATASTRAIS					
	Ref. Catastr.	15019A044001090000ID	Políg.	044	Parc.	00109

DATOS DE TITULARES					
Nome	EN INVESTIGACIÓN		DNI		%
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	92113	Valor Catastral	17247.91	Calif. Urbaníst.	
Referencia ficheiro gml					

CARACTERÍSTICAS DA FINCA			
Aproveitamento actual	PASTO	Forma e configuración	

DATOS CARACTERÍSTICOS DO TIPO DE OCUPACIÓN				
Tipo de afección (Total/Parcial)	Superficie total (m²)	Superficie expropiada (m²)	Servidume (m²)	Ocupación temporal (m²)
PARCIAL	92113	11164		

LINDEIROS			
PARCELA ORIXINAL		PARCELA EXPROPIADA	
Norte	15019A044001610000IB	Norte	
Sur	15019A042090090000IQ	Sur	
Leste	15019A044090070000ID	Leste	
Oeste	15019A044002460000IS	Oeste	

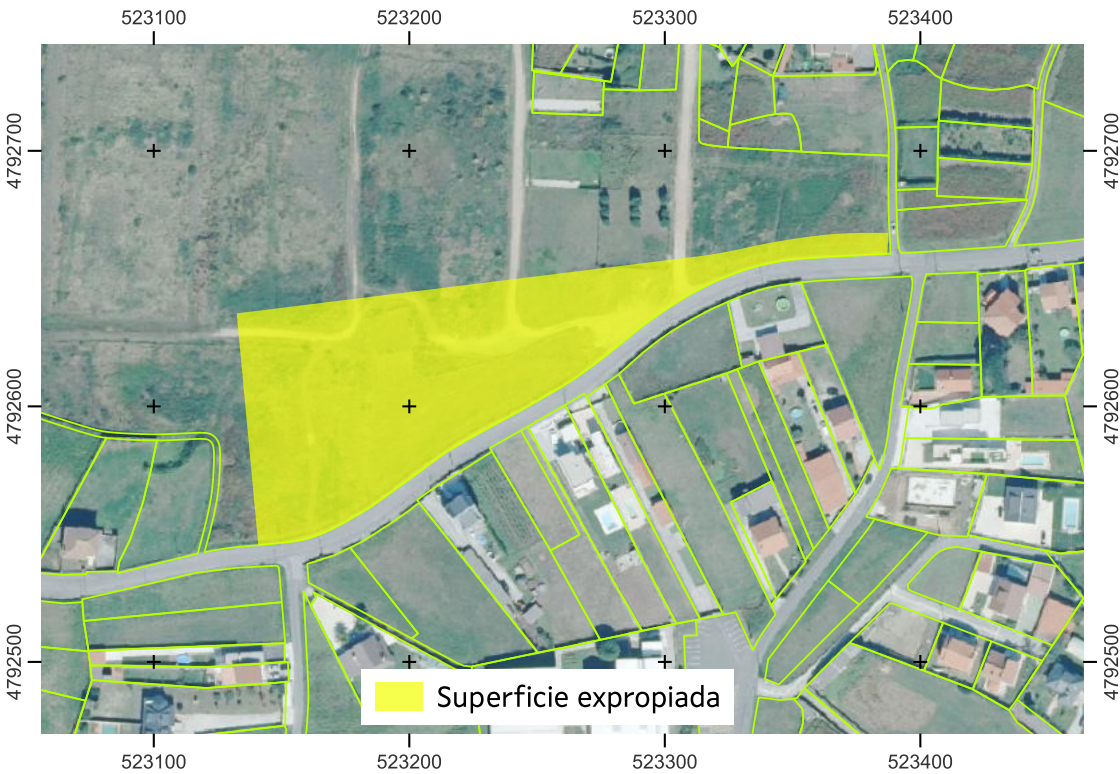
BENS AFECTADOS			
Descrición	Medicións	Descrición	Medicións
M2 SOLO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGROPECUARIA	11164		

CVD: Pr87idFLCuUPRoRi9nAK Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. <https://sede.carballo.gal/>
FIRMADO POR SELLO ELECTRÓNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO (FECHA: 04/12/2024 13:32:17) , BEATRIZ BLANCO LOIS (FECHA: 05/02/2025 12:24:40) ,
JOSE ISIDRO LOPEZ YANEZ (FECHA: 05/02/2025 14:18:09)
Versión imprimible



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS EN RAZO – ARNADOS (PE-2) – ETAPA 1

Nº ORDE	2/4	FICHA DE DATOS				
		DATOS CATASTRAIS				
1		Ref. Catastr.	15019A044001090000ID	Políg.	044	Parc. 00109



Sistema de coordenadas U.T.M. 29N Datum ETRS1989. Escala 1:2.700

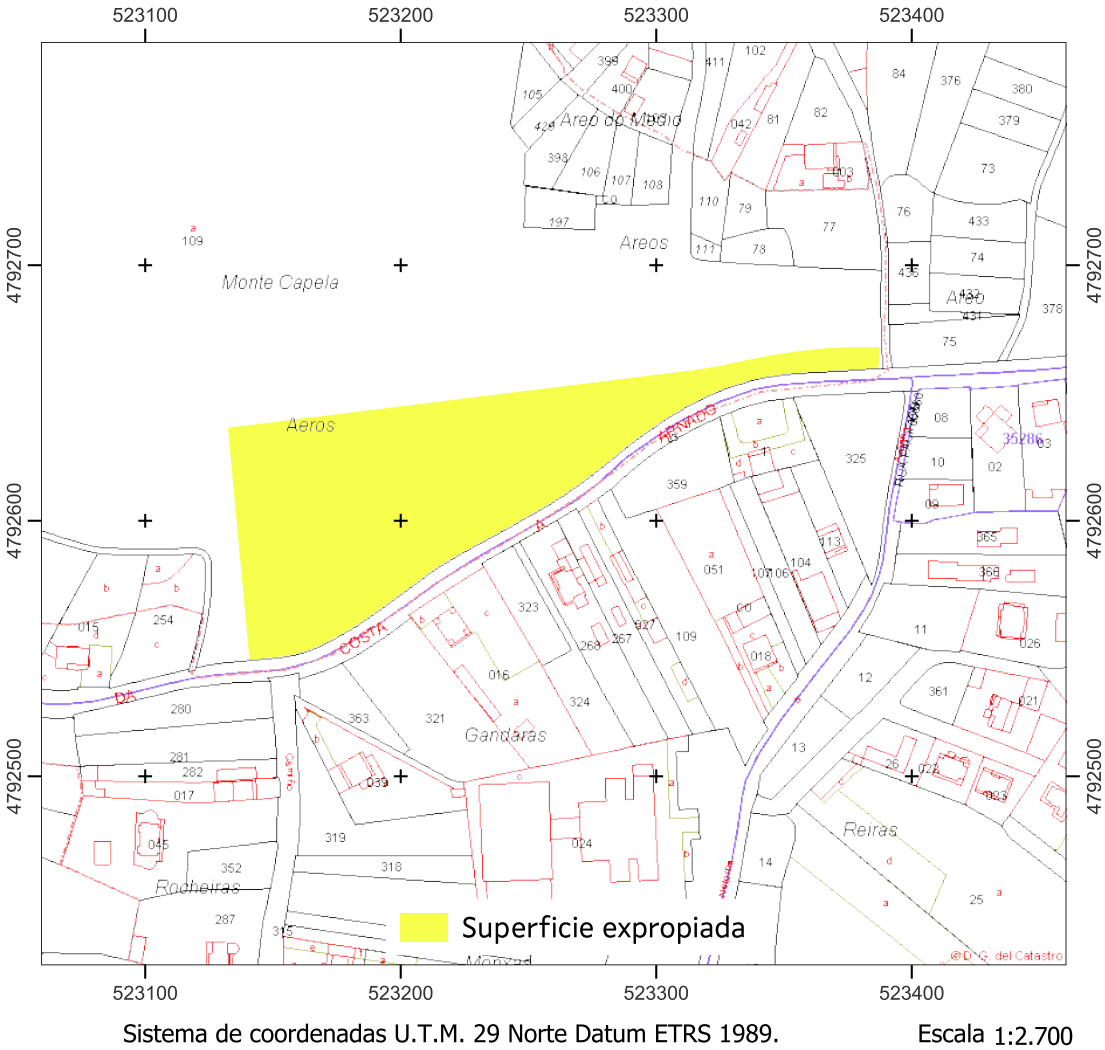


CVD: Pr87idFLCuUPRoRi9nAK Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.carballo.gal/
FIRMADO POR SELLO ELECTRÓNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO (FECHA: 04/12/2024 13:32:17) , BEATRIZ BLANCO LOIS (FECHA: 05/02/2025 12:24:40) ,
JOSE ISIDRO LOPEZ YANEZ (FECHA: 05/02/2025 14:18:09)
Versión imprimible



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS EN RAZO – ARNADOS (PE-2) – ETAPA 1

Nº ORDE	3/4	FICHA DE DATOS				
1	DATOS CATASTRAIS					
	Ref. Catastr.	15019A044001090000ID	Políg.	044	Parc.	00109

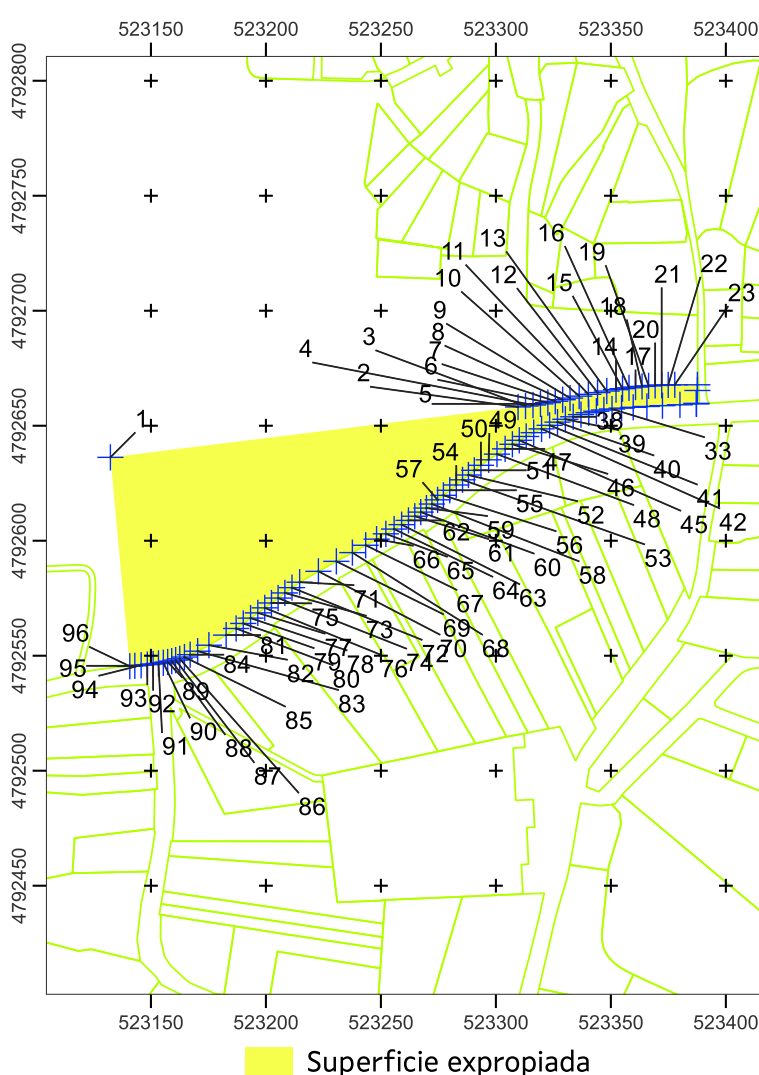


Referencia do gml:
Administración expropiante: Concello de Carballo
Beneficiario da expropiación: Concello de Carballo
Data: xaneiro 2025



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS EN RAZO – ARNADOS (PE-2) – ETAPA 1

Nº ORDE	4/4	FICHA DE DATOS				
		DATOS CATASTRAIS				
1		Ref. Catastr.	15019A044001090000ID	Políg.	044	Parc. 00109



PTO	UTM X	UTM Y	PTO	UTM X	UTM Y
1	523132,3	4792636,3	59	523269,7	4792614,3
2	523309,5	4792658,2	60	523267,2	4792612,5
3	523312,8	4792658,6	61	523264,6	4792610,7
4	523316	4792659,1	62	523261,9	4792608,9
5	523319,2	4792659,6	63	523258,9	4792607,1
6	523322,5	4792660,1	64	523255,6	4792605,1
7	523325,7	4792660,7	65	523252	4792603,1
8	523328,9	4792661,4	66	523248	4792600,8
9	523332,1	4792662,1	67	523243,3	4792598,1
10	523336,1	4792662,9	68	523237,5	4792594,9
11	523340,1	4792663,7	69	523230,5	4792591,1
12	523344,1	4792664,5	70	523222,7	4792586,8
13	523348,1	4792665,1	71	523214,6	4792582
14	523352,1	4792665,7	72	523211,2	4792579,7
15	523354,9	4792666,2	73	523208,2	4792577,4
16	523357,7	4792666,5	74	523205,2	4792575,2
17	523360,6	4792666,9	75	523202,3	4792573
18	523363,4	4792667,2	76	523199,4	4792570,9
19	523366,2	4792667,4	77	523196,4	4792568,7
20	523369,1	4792667,6	78	523193,2	4792566,4
21	523371,9	4792667,7	79	523190,1	4792564,1
22	523374,8	4792667,8	80	523187	4792561,9
23	523377,6	4792667,9	81	523182,6	4792559,1
24	523387,4	4792667,9	82	523175,1	4792554,7
25	523387,5	4792665,4	83	523170,2	4792552,1
26	523387	4792659,8	84	523167	4792550,5
27	523387	4792659,5	85	523164,5	4792549,5
28	523379,9	4792659,2	86	523162,5	4792548,8
29	523372,3	4792658,8	87	523160,7	4792548,2
30	523365,5	4792658,4	88	523159	4792547,7
31	523359,6	4792658,1	89	523157,2	4792547,4
32	523354,5	4792657,7	90	523155,3	4792547
33	523350,4	4792657,3	91	523153,2	4792546,8
34	523346,8	4792656,9	92	523150,9	4792546,5
35	523343,6	4792656,4	93	523148,3	4792546,2
36	523340,2	4792655,7	94	523145,7	4792546
37	523336,9	4792654,9	95	523142,9	4792545,7
38	523333,5	4792653,9	96	523140,7	4792545,5
39	523330,1	4792652,9			
40	523326,7	4792651,6			
41	523323,2	4792650,2			
42	523319,7	4792648,7			
43	523316,3	4792647			
44	523313,1	4792645,4			
45	523310	4792643,7			
46	523307,1	4792642			
47	523303,9	4792640			
48	523300,4	4792637,7			
49	523296,7	4792635,2			
50	523293,4	4792632,9			
51	523290,5	4792630,7			
52	523287,9	4792628,6			
53	523285,4	4792626,6			
54	523282,7	4792624,3			
55	523279,8	4792622			
56	523277,1	4792619,8			
57	523274,5	4792617,9			
58	523272,1	4792616			

Sistema de coordenadas U.T.M. 29 Norte Datum ETRS 1989.
Escala 1:3.000

Superficie afectada: 11164

Data: xaneiro 2025

ESTUDIO TÉCNICO 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

6. FICHAS DE XUSTO PREZO INDIVIDUALIZADO

FOLLA DE PREZO XUSTO DA ADMINISTRACIÓN

AFECCIÓN		TOTAL		REFERENCIA FICHEIRO GML			
DATOS DE TITULARES							
Nome	EN INVESTIGACIÓN			DNI		%	
Enderezo						Tlf	
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 €
M2 SOLO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGROPECUARIA	7,80	11164	87.079,20	4.353,96	91.433,16
VALOR TOTAL (€)	CENTO VINTE MIL TRESCENTOS OITENTA E SEIS CON NOVENTA E NOVE				91.433,16



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS EN RAZO – ARNADOS (PE-2) – ETAPA 1

FOLLA DE PREZO XUSTO DA ADMINISTRACIÓN

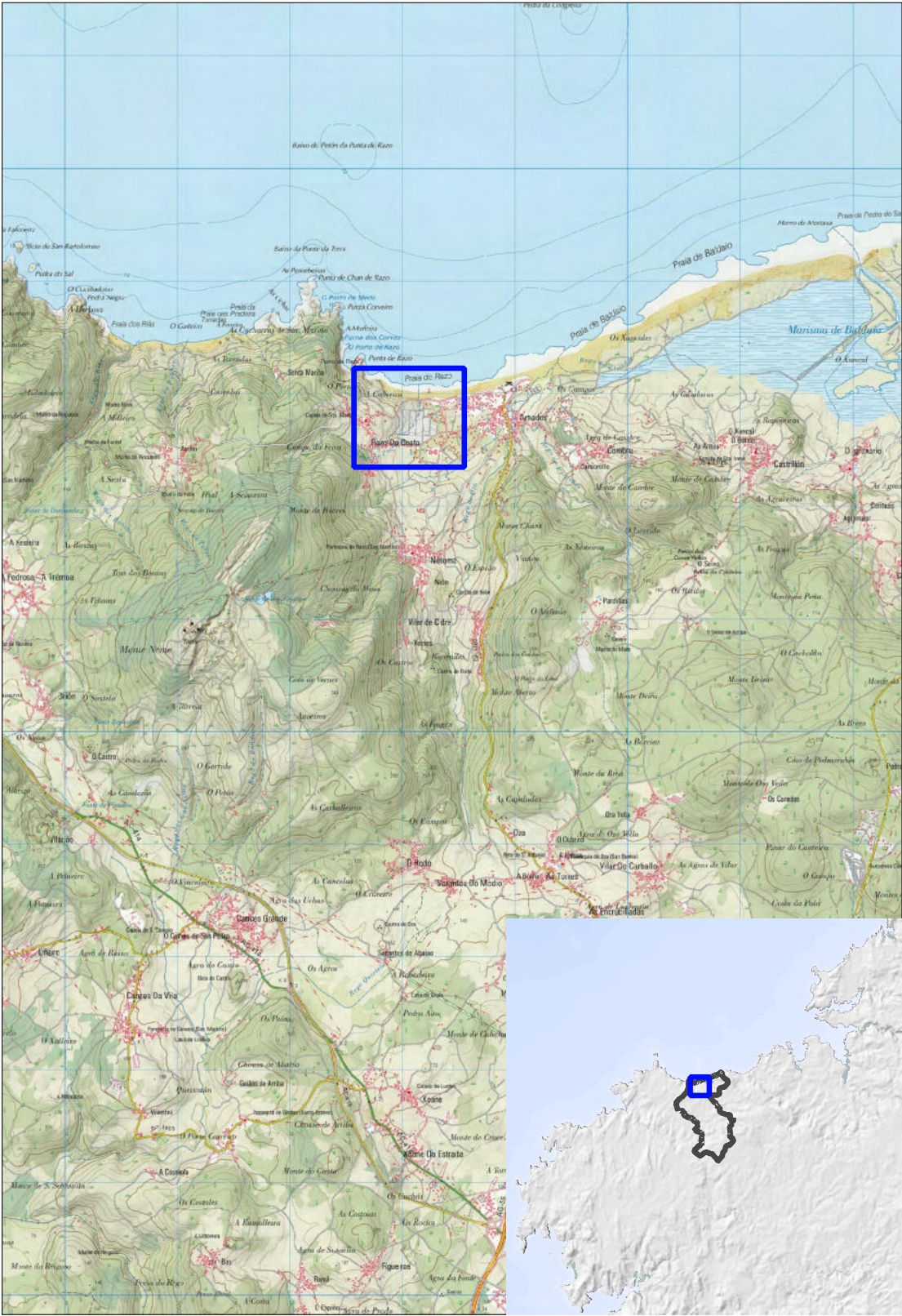
Nº ORDE	2/2	FICHA DE DATOS				
1	DATOS CATASTRAIS					
	Ref. Catastr.	15019A044001090000ID	Políg.	044	Parc.	00109

CRITERIOS DE VALORACIÓN EMPREGADOS POLA ADMINISTRACIÓN	OUTRAS VALORACIÓNS
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. 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. 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 sementeirás 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. 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. 4.- Resto de valoracións: axustaranse ós criterios establecidos na Lei de Expropiación Forzosa de 16 de decembro de 1954 e demais normativa de aplicación.	

ESTUDIO TÉCNICO 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

7. PLANO DE SITUACIÓN

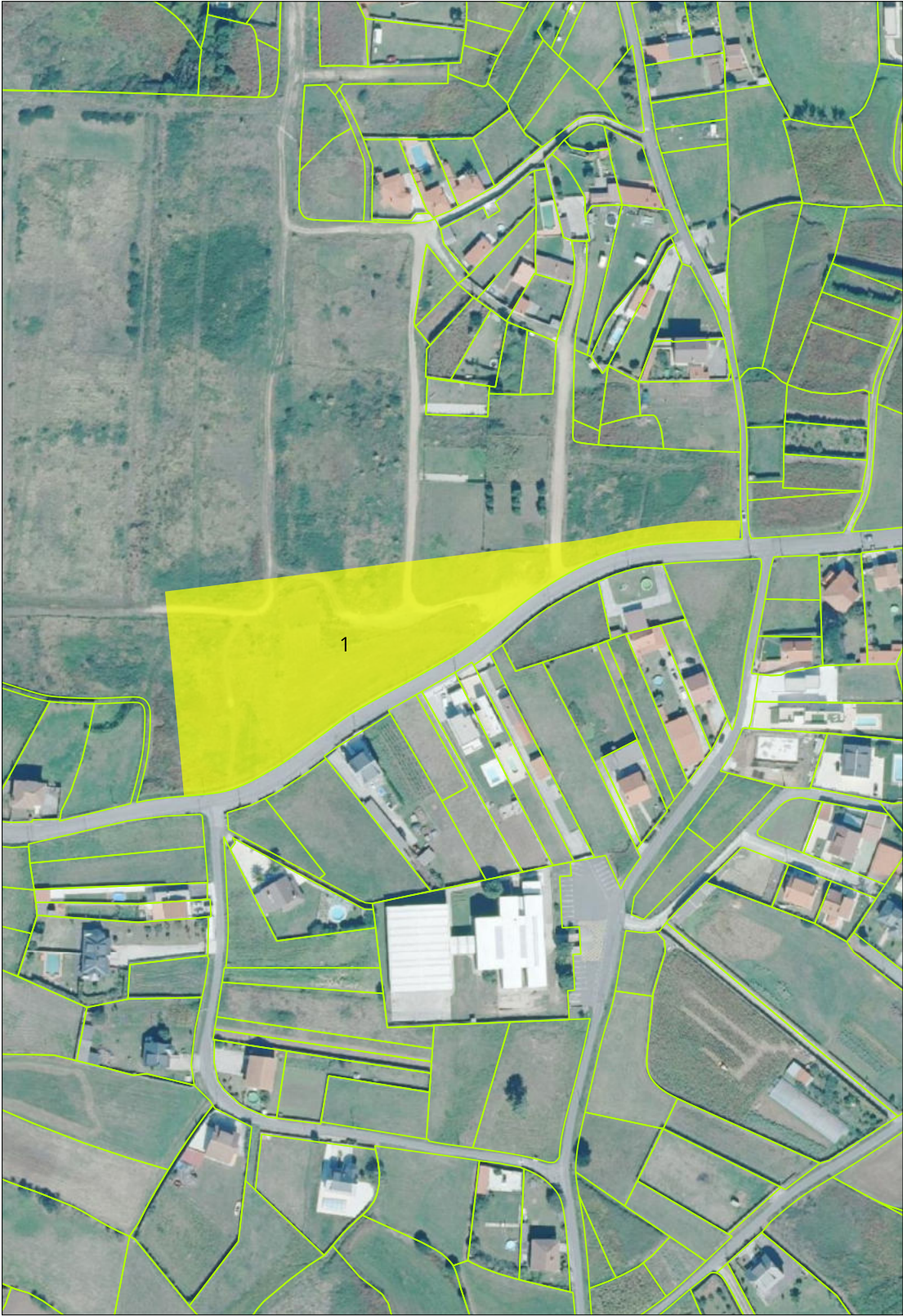


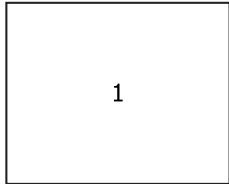
LEENDA DE SIMBOLOXÍA	GRÁFICO DE FOLLAS	01		CONCELLO DE CARBALLO
			PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS EN RAZO – ARNADOS (PE-2) – ETAPA 1	
				Técnicos autores do proxecto: Isidro López Yañez e Beatriz Blanco Lois
			Estado Documento: Aprobación inicial	
			Código Plano:	
Data: xaneiro 2025 SRC ETRS89 / UTM zona 29 - Norte				
Escala: 1:50.000 / 1:1.500.000		01		

ESTUDIO TÉCNICO 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

8. PLANO PARCELARIO

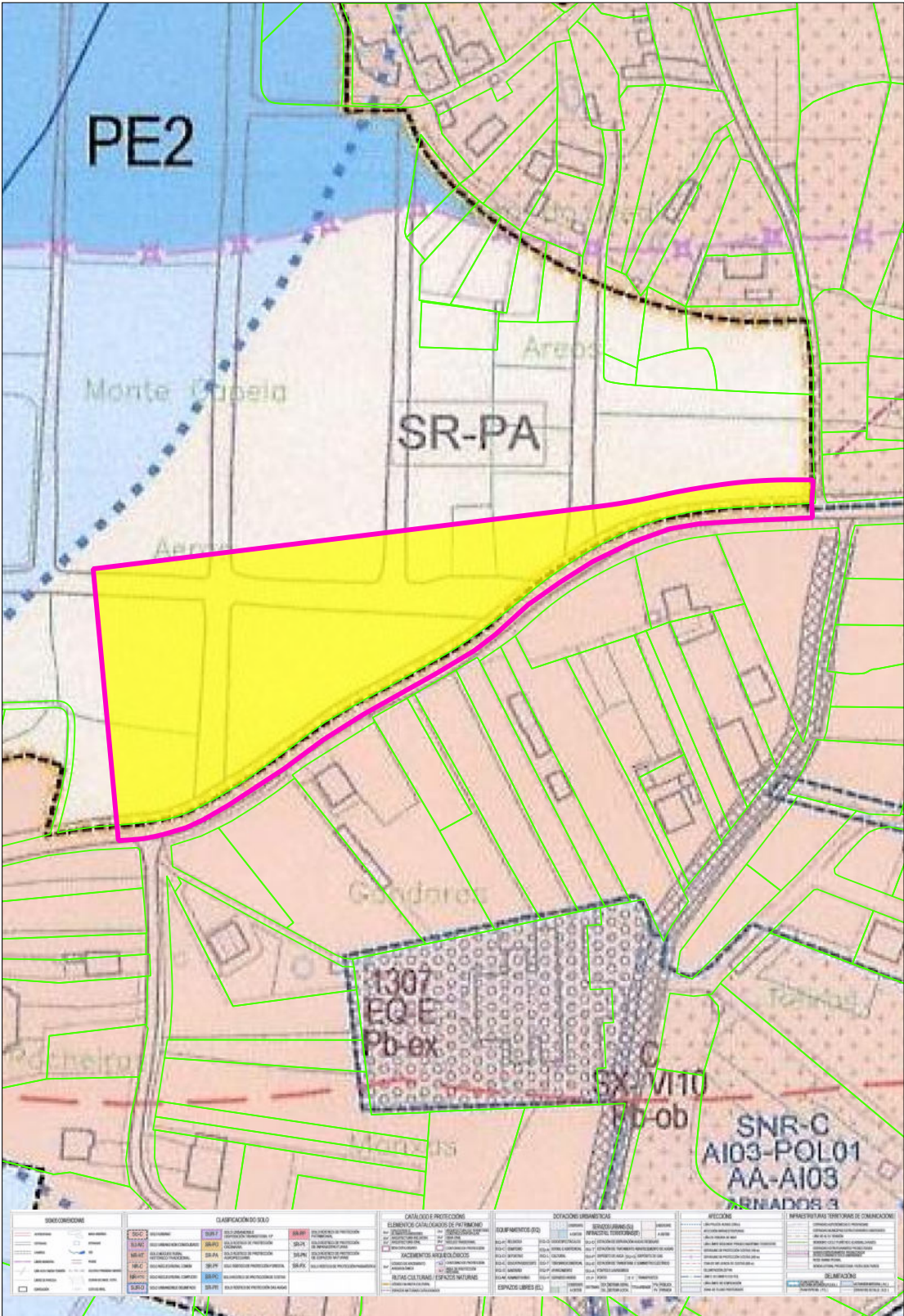


LEENDA DE SIMBOLOXÍA		GRÁFICO DE FOLLAS		 CONCELLO DE CARBALLO	
 Superficie expropiada			 ESTUDIO TECNICO GALLEG0, S.A.	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, INFRAESTRUTURAS E DOTACI0NS EN RAZO – ARNADOS (PE-2) – ETAPA 1	
1 Nº de finca			Técnicos autores do proxecto: Isidro López Yañez e Beatriz Blanco Lois		
			Estado Documento: Aprobación inicial		
			Código Plano:		
			Título de plano: Plano parcelario - Vista xeral		
			Data: SRC ETRS89 / xaneiro 2025 UTM zona 29 - Norte		
	Escala: 1:2.500				
					01

ESTUDIO TÉCNICO 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

9. PLANO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA



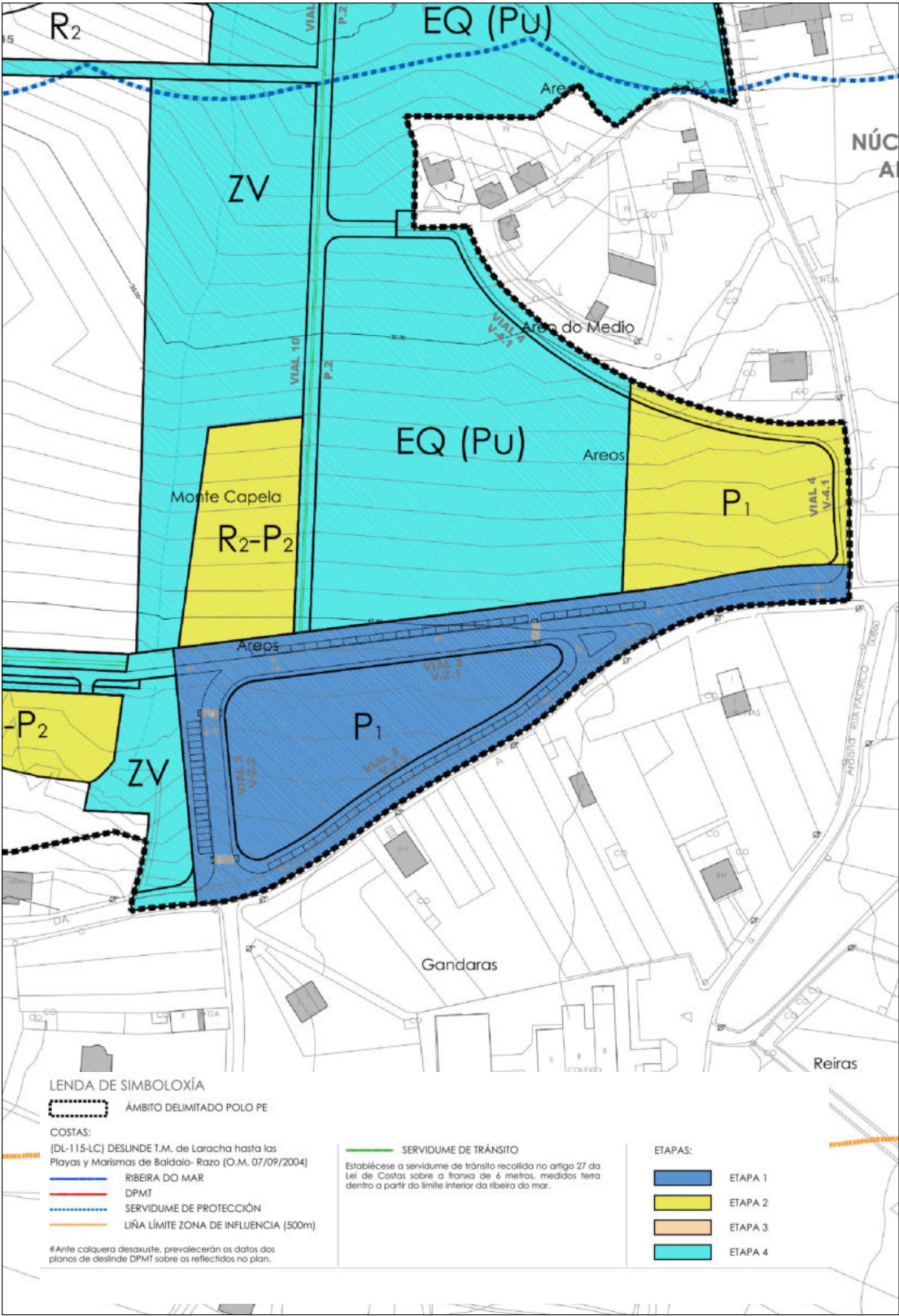


	GRÁFICO DE FOLLAS		CONCELLO DE CARBALLO
	1		PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, INFRAESTRUTURAS E DOTACIONS EN RAZO – ARNADOS (PE-2) – ETAPA 1
			Técnicos autores do proxecto: Isidro López Yañez e Beatriz Blanco Lois
		Estado Documento: Aprobación inicial	
		Título de plano: Planeamento de desenvolvemento	
		Data: SRC ETRS89 / xaneiro 2025 UTM zona 29 - Norte	
	Escala: 1:10.000		1

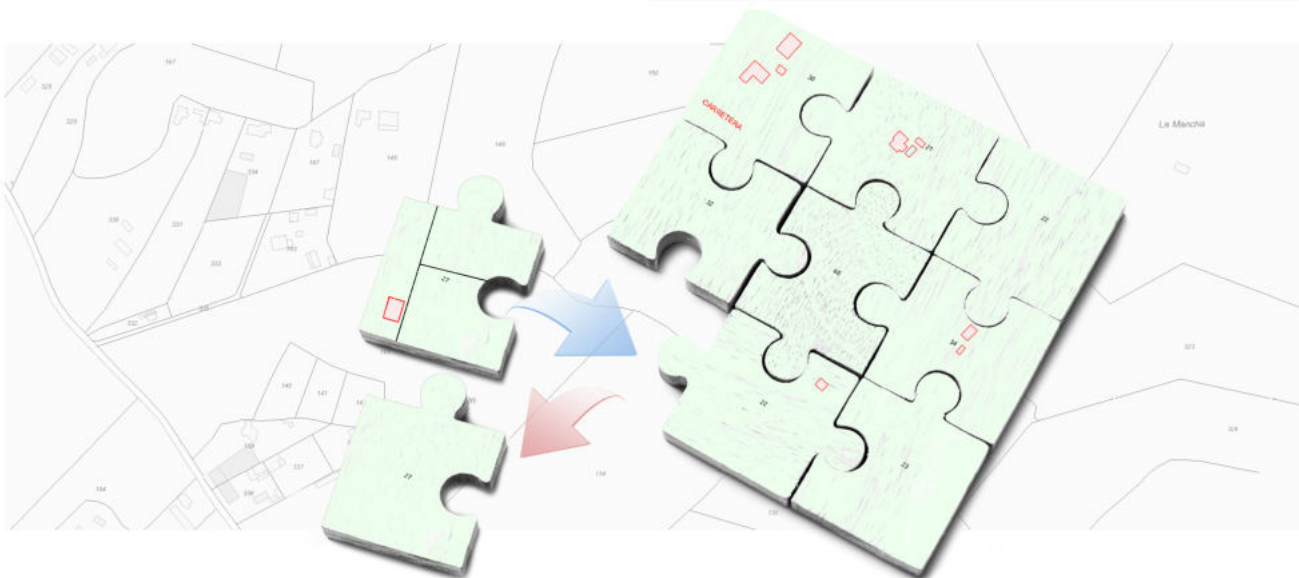
ESTUDIO TÉCNICO GALLEGO, S.A.

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

10. INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA CATASTRAL

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 96P1M2KJCPKQ18NY



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

SEGREGACIÓN

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: 96P1M2KJCPKQ18NY

Nueva parcelación

Provincia: A CORUÑA

Municipio: CARBALLO

(522863 ; 4792993)

(523423 ; 4792993)



(522863 ; 4792491)

(523423 ; 4792491)

ESCALA 1:3000

50m 0 50 100m



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 96P1M2KJCPKQ18NY

Parcelación catastral

Provincia: A CORUÑA

Municipio: CARBALLO

(522863 ; 4792993)

(523423 ; 4792993)



15019A04400109

(522863 ; 4792491)

(523423 ; 4792491)

ESCALA 1:3000



CVD: Pr87idFLCuUPRoR9nAk Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. <https://sede.electronica.gal/>
FIRMADO POR SELLO ELECTRÓNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO (FECHA: 04/12/2024 13:32:17) , BEATRIZ BLANCO LOIS
JOSE ISIDRO LOPEZ YANEZ (FECHA: 05/02/2025 14:18:09)
Versión imprimible



GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



Sede Electrónica
del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTA A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 96P1M2KJCPKQ18NY

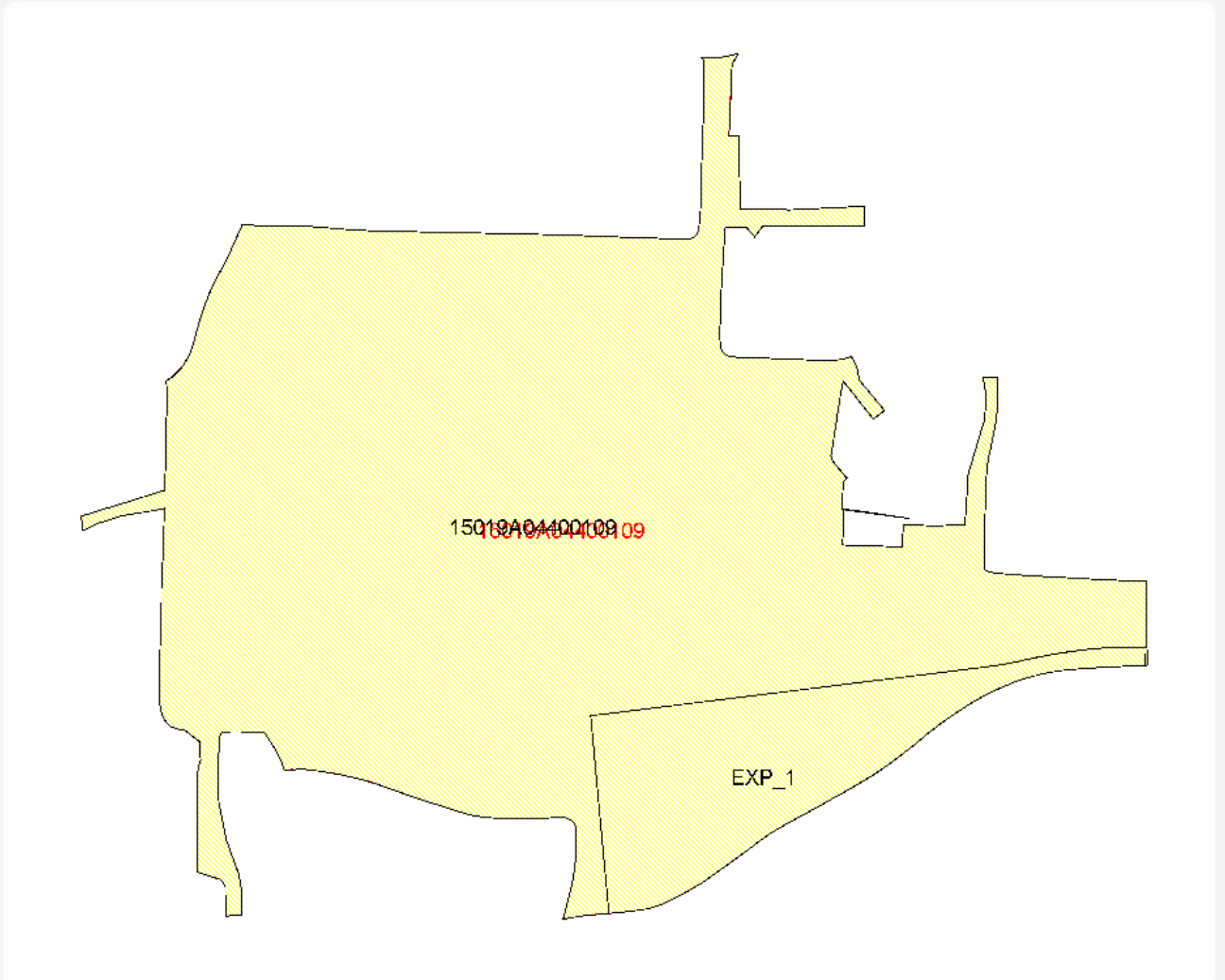
Superposición con cartografía catastral

Provincia: A CORUÑA

Municipio: CARBALLO

(522863 ; 4792993)

(523423 ; 4792993)



(522863 ; 4792491)

(523423 ; 4792491)

ESCALA 1:3000

50m 0 50 100m

Legenda

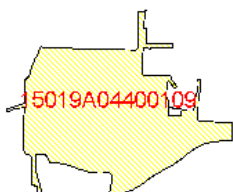
- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTA A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 96P1M2KJCPKQ18NY

Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 15019A04400109

Dirección LG RAZO COSTA
CARBALLO [A CORUÑA]

AFECTADA TOTALMENTE



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA
FRENTA A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 96P1M2KJCPKQ18NY

Parcelas **resultantes**



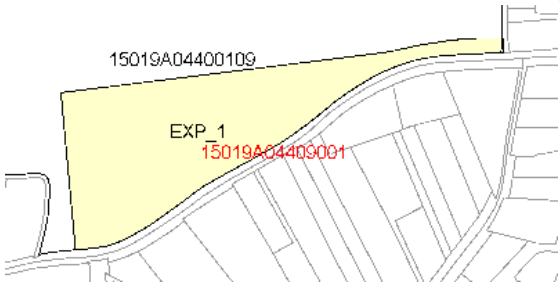
Parcela 15019A04400109 - Mantiene RC
superficie 80949 m2

LINDEROS LOCALES:
EXP_1

LINDEROS EXTERNOS:
15019A04400411
15019A04400101
15019A04400146
15019A04400391
15019A04400399
15019A04400104
15019A04400398
15019A04400103
15019A04400197
001900700NH29C
15019A04400401
001900200NH29C
15019A04400414
15019A04400152
15019A04400159
15019A04400155
15019A04400156
15019A04400148
15019A04400157
15019A04400135
15019A04400158
15019A04400106
15019A04400429
15019A04400105
15019A04400133
15019A04400161
15019A04400243
15019A04400244
15019A04400370
15019A04400191
15019A04400238
15019A04400246
15019A04400263
15019A04400264
15019A04400245
15019A04400262
15019A04400265
002401200NH29C
002401300NH29C
15019A04400224

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas resultantes



Parcela	EXP_1	15019A04400226
superficie	11164 m2	15019A04400107
		15019A04400108
		15019A04400110
		15019A04400077
		15019A04400078
		15019A04400111
		15019A04400385
		15019A04400260
		15019A04400387
		15019A04409002
		15019A04409007
		15019A04409001
		15019A04409003

Parcela EXP_1 superficie 11164 m2

LINDEROS LOCALES: 15019A04400109

LINDEROS EXTERNOS: 15019A04409001

- Se asignará una nueva RC

