ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

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

Dilixencia: Documento aprobado definitivamente pola Xunta de Goberno Local do 2 de novembro de 2026 (punto 8).

En Carballo, 6 de novembro de 2026, asinado dixitalmente á marxe
A secretaria accidental - Susana Mariño Lorenzo

ANEXO DE EXPROPIACIÓN

PROXECTO DE MELLORAS DA REDE DE SANEAMENTO 2020 NA INTERSECCIÓN RÚA CARPINTEIROS E A RÚA ORIENTE

VERSIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA

Autores:

LOPEZ YAÑEZ JOSE ISIDRO - 32782185D
Firmado digitalmente por LOPEZ YAÑEZ JOSE ISIDRO - 32782185D
Fecha: 2026.09.15 11:29:57 +02'00'

Isidro López Yáñez
Arquitecto
Nº colex.2.261

BLANCO LOIS BEATRIZ - 78791459Z
Firmado digitalmente por BLANCO LOIS BEATRIZ - 78791459Z
Fecha: 2026.09.15 08:54:05 +02'00'

Beatriz Blanco Lois
Enxeñeira Técnica Agrícola
Nº colex.1.909

Data: Setembro 2026

Documento asinado electronicamente

CVD: TSXr5hkcAQEV5BLR5hQ/ Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.carballo.gal/
FIRMADO POR BEATRIZ BLANCO LOIS (FECHA: 15/09/2026 08:54:05) , JOSE ISIDRO LÓPEZ YÁÑEZ (FECHA: 15/09/2026 11:29:57) ,
JORDI BESSA PANADES (FECHA: 18/09/2026 19:28:29)
Registro de entrada: 2026999000007279 Fecha Registro: 18/09/2026 19:28:39
Versión imprimible

ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

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

ÍNDICE

1. OBXECTO E FINALIDADE DA EXPROPIACIÓN

2. XUSTIFICACIÓN DO PROCEDEMENTO EXPROPIATORIO

3. BENS E DEREITOS AFECTADOS

4. VALORACIÓN

4.1. NORMATIVA APLICABLE

4.2. CRITERIOS DE VALORACIÓN

4.3. MÉTODO DE CÁLCULO DO VALOR DO SOLO URBANIZADO

4.4. PREMIO DE AFECCIÓN

4.5. VALOR DOUTROS BENS E DEREITOS DISTINTOS DO SOLO

4.6. RESUMO DA VALORACIÓN

ANEXO 1: RELACIÓN DE BENS E DEREITOS AFECTADOS

ANEXO 2: PLANO PARCELARIO

CVD: TSXr5hkcAQEV5BLR5hQ/ Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.carballo.gal/
FIRMADO POR BEATRIZ BLANCO LOIS (FECHA: 15/09/2026 08:54:05) , JOSE ISIDRO LÓPEZ YÁÑEZ (FECHA: 15/09/2026 11:29:57) ,
JORDI BESSA PANADES (FECHA: 18/09/2026 19:28:29)
Registro de entrada: 2026999000007279 Fecha Registro: 18/09/2026 19:28:39
Versión imprimible

ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

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

Redáctase o presente proxecto para a súa aprobación definitiva, unha vez rematado o período de información pública sen que se presentasen alegacións ao respecto.

1. OBXECTO E FINALIDADE DA EXPROPIACIÓN

Redáctase o presente Anexo para a obtención do correspondente orzamento de expropiación, recollendo os datos dos terreos, bens e dereitos afectados pola execución das obras do proxecto "Melloras da rede de saneamento 2020".

A actuación encóntrase recollida no citado proxecto construtivo que define, describe, calcula e debuxa as obras necesarias para levar as diversas melloras na rede de saneamento municipal co obxecto de implantar sistema separatista de fecais/pluviais en zonas do núcleo de Carballo onde existe rede unitaria e repara os tramos de rede existente que se encontren deteriorados.

Para a execución das devanditas obras, resulta necesaria a ocupación e obtención dos bens e dereitos que se detallan no presente anexo.

2. XUSTIFICACIÓN DO PROCEDEMENTO EXPROPIATORIO

Segundo o establecido no artigo 10 da Lei de Expropiación Forzosa de 16 de decembro de 1954, a utilidade pública enténdese implícita, en relación coa expropiación de inmobles, en tódolos plans de obras e servizos do Estado, Provincia e Municipio.

En canto ás obras municipais, o artigo 94 do Real Decreto Lexislativo 781/1986, de 18 de abril, que aproba o Texto Refundido de Disposicións vixentes en materia de Réxime Local, establece que as obras comprendidas nos plans de obras e servizos locais, incluídos os plans provinciais de cooperación, levarán anexa a declaración de utilidade pública e a necesidade de ocupación dos terreos e edificios neles comprendidos a efectos da súa expropiación forzosa.

No presente suposto pretende executarse unha obra hidráulica, segundo a definición prevista no punto 31 do artigo 2 da Lei 9/2010, de 4 de novembro, de augas de Galicia, que establece que se entende por obra hidráulica "as actuacións necesarias para a restauración e consecución do bo estado ecolóxico das masas de auga, o seu entorno e os ecosistemas asociados, a construción de bens que teñan natureza inmoble destinada á captación, extracción, desalinización, almacenamento, regulación, condución, control e aproveitamento das augas, así como o saneamento, depuración, tratamento e reutilización das aproveitadas, e as que teñan por obxecto a recarga artificial dos acuíferos, a actuación sobre leitos, a corrección do réxime de correntes e a protección fronte a inundacións, así como aquelas outras necesarias para a protección do dominio público hidráulico".

CVD: TSXr5hkcAQEV5BLR5hQ/ Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.carballo.gal/
FIRMADO POR BEATRIZ BLANCO LOIS (FECHA: 15/09/2026 08:54:05) , JOSE ISIDRO LÓPEZ YÁÑEZ (FECHA: 15/09/2026 11:29:57) , JORDI BESSA PANADES (FECHA: 18/09/2026 19:28:29)
Registro de entrada: 2026999000007279 Fecha Registro: 18/09/2026 19:28:39
Versión imprimible

ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

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

Respecto das obras hidráulicas, a Disposición Adicional 8ª da Lei de Augas de Galicia dispón que "o réxime xurídico regulado nos artigos 28º e 29º da presente lei con relación á declaración e efectos xurídicos da declaración, respectivamente, das obras hidráulicas de interese xeral no ámbito do abastecemento, saneamento e depuración de augas residuais, así como no da conservación e mellora do dominio público hidráulico, é de aplicación ao resto de obras hidráulicas segundo a definición de obra hidráulica que se contén no artigo 2 desta lei".

En canto ao réxime xurídico aplicable ás obras hidráulicas definidas no artigo 2 da Lei de Augas, indica o artigo 29 da mesma que "a aprobación definitiva do proxecto, anteproxecto ou documento similar de obras hidráulicas de interese da Comunidade Autónoma conforme ao indicado no artigo anterior, levará implícita a declaración de utilidade pública e a necesidade de urxente ocupación dos bens e adquisición dos dereitos, a fins de expropiación forzosa e ocupación temporal, de acordo co disposto na lexislación correspondente. Esta declaración referirase tamén aos bens e dereitos que poidan incluírse no replanteo do documento técnico correspondente e ás modificacións de obras e obras complementarias que, no seu caso, poidan aprobarse posteriormente.

(...)

Para a aprobación técnica no proxecto, anteproxecto ou documento técnico similar dunha obra hidráulica de interese da Comunidade Autónoma deberá contarse cun informe preceptivo acerca da compatibilidade da actuación co planeamento urbanístico vixente, que se emitirá pola Administración urbanística competente no prazo máximo dun mes dende a súa solicitude".

En cumprimento do disposto na Lei de Augas, unha vez aprobado o proxecto de obra hidráulica, poderase iniciar o procedemento expropiatorio polo trámite de urxencia previsto no artigo 52 da Lei de Expropiación Forzosa de 16 de decembro de 1954.

3. BENS E DEREITOS AFECTADOS

A cartografía dos planos parcelarios obtívose dos datos obrantes no proxecto de obra aprobado.

Resultan afectadas 2 fincas. Se ben no proxecto de obra figuran tres parcelas a maiores no presente anexo non se inclúen. A medición das fincas afectadas efectuouse sobre plano.

No presente suposto non resultan afectados outros dereitos distintos da propiedade.

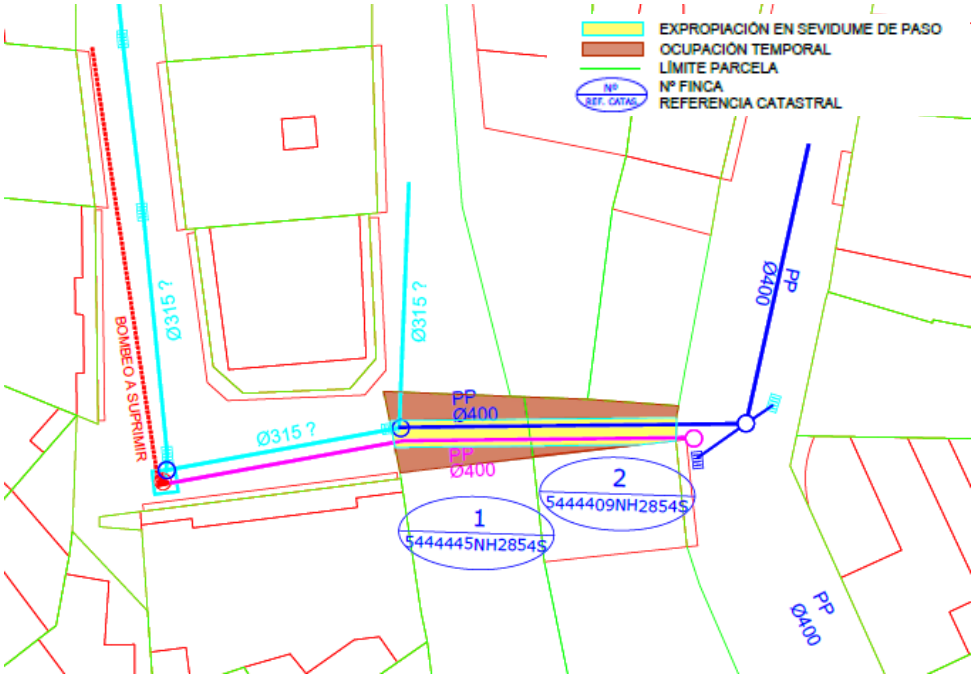
CVD: TSXr5hkcAQEV5BLR5hQ/ Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.carballo.gal/
FIRMADO POR BEATRIZ BLANCO LOIS (FECHA: 15/09/2026 08:54:05) , JOSE ISIDRO LÓPEZ YÁÑEZ (FECHA: 15/09/2026 11:29:57) ,
JORDI BESSA PANADES (FECHA: 18/09/2026 19:28:29)
Registro de entrada: 2026999000007279 Fecha Registro: 18/09/2026 19:28:39
Versión imprimible

ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

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



Plano de Conducións do Proxecto Melloras da Rede de Saneamento 2020



Plano de Conducións do Proxecto Melloras da Rede de Saneamento 2020 con superficie afectada

CVD: TSXr5hkcAQEV5BLR5hQ/ Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.carballo.gal/
FIRMADO POR BEATRIZ BLANCO LOIS (FECHA: 15/09/2026 08:54:05) , JOSE ISIDRO LÓPEZ YÁÑEZ (FECHA: 15/09/2026 11:29:57) ,
JORDI BESSA PANADES (FECHA: 18/09/2026 19:28:29)
Registro de entrada: 2026999000007279 Fecha Registro: 18/09/2026 19:28:39
Versión imprimible

ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

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

CVD: TSXr5hkcAQEV5BLR5hQ/ Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.carballo.gal/
FIRMADO POR BEATRIZ BLANCO LOIS (FECHA: 15/09/2026 08:54:05) , JOSE ISIDRO LÓPEZ YÁÑEZ (FECHA: 15/09/2026 11:29:57) ,
JORDI BESSA PANADES (FECHA: 18/09/2026 19:28:29)
Registro de entrada: 2026999000007279 Fecha Registro: 18/09/2026 19:28:39
Versión imprimible

4. VALORACIÓN

4.1. NORMATIVA APLICABLE

Para a estimación do valor dos bens que resultan de necesaria ocupación empregáronse os criterios de valoración establecidos no Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana (TRLSRU) e do Real Decreto 1492/2011, de 24 de outubro, polo que se aproba o Regulamento de valoracións da Lei do Solo.

A estes efectos, o TRLSRU, no seu art. 34 establece no seu apartado 1 que:

1. As valoracións do solo, as instalación, construcións e edificacións, e os dereitos constituídos sobre ou en relación con eles, réxense polo disposto nesta Lei cando teñan por obxecto:

   (…)

   b) A fixación do xusto prezo na expropiación, calquera que sexa a finalidade desta e a lexislación que a motive.

O apartado 2 do art. 34 indica que

2. As valoracións enténdense referidas:

   (…)

   b) Cando se aplique a expropiación forzosa, ao momento de iniciación do expediente de xusto prezo individualizado ou de exposición ao público do proxecto de expropiación se se sigue o procedemento de taxación conxunta.

4.2. CRITERIOS DE VALORACIÓN

De acordo coa normativa indicada, o solo valórase pola situación urbanística na que se encontra, segundo o disposto no artigo 21 do TRLSRU:

1. Todo o solo se encontra, aos efectos desta lei, nunha das situacións básicas de solo rural ou de solo urbanizado.

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

ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

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

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.

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.

Actualmente, Carballo conta cun Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) aprobado definitivamente o 04/02/2016 e publicado no DOG o 26/02/2016. Os terreos afectados encóntranse dentro da delimitación de solo urbano consolidado (sistema viario). Á vista do exposto o terreo afectado está na situación básica de urbanizado.

A valoración con respecto ao solo en situación de urbanizado faise de acordo ao artigo 37 do TRLSRU:

CVD: TSXr5hkcAQEV5BLR5hQ/ Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.carballo.gal/
FIRMADO POR BEATRIZ BLANCO LOIS (FECHA: 15/09/2026 08:54:05) , JOSE ISIDRO LÓPEZ YÁÑEZ (FECHA: 15/09/2026 11:29:57) ,
JORDI BESSA PANADES (FECHA: 18/09/2026 19:28:29)
Registro de entrada: 2026999000007279 Fecha Registro: 18/09/2026 19:28:39
Versión imprimible

ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

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

1. Para a valoración do solo urbanizado que non estea edificado, ou no que a edificación existente ou en curso de execución é ilegal ou se encontra na 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 venta 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 no que por usos e tipoloxías a ordenación urbanística os incluíra.

   b) Aplicaráselle a dita 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 realizala 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.

4.3. MÉTODO DE CÁLCULO DO VALOR DO SOLO URBANIZADO

O art. 22 do Regulamento de valoracións da Lei do solo (RVLS) establece que os valores de repercusión do solo de cada un dos usos considerados determinaranse polo método residual estático de acordo coa seguinte expresión:

VRS = Vv / K – Vc

CVD: TSXr5hkcAQEV5BLR5hQ/ Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.carballo.gal/
FIRMADO POR BEATRIZ BLANCO LOIS (FECHA: 15/09/2026 08:54:05) , JOSE ISIDRO LÓPEZ YÁÑEZ (FECHA: 15/09/2026 11:29:57) ,
JORDI BESSA PANADES (FECHA: 18/09/2026 19:28:29)
Registro de entrada: 2026999000007279 Fecha Registro: 18/09/2026 19:28:39
Versión imprimible

ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

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

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 estudio de mercado estatisticamente significativo, en euros por m² 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.

Pártese dun valor de dito coeficiente K de 1,40.

Realizado o estudio de mercado de produto inmobiliario final para os diferentes usos, obtense un valor en venda de 1.327,66 €/m2 de vivenda colectiva. 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.

Estudo de mercado

TESTIGO	LOCALIZACIÓN	VALOR TOTAL (€)	SUP. TOTAL (m²)	VALOR UNITARIO(€/m²)	COEF. HOMOX.	VALOR UNITARIO HOMOXENEIZADO (€/m²)	FONTE
1	Rúa Desiderio Varela	142.000,00	138	1.028,99	1,08	1.111,30	Idealista
2	Rúa Vázquez de Parga	137.500,00	85	1.617,65	1	1.617,65	Idealista
3	Rúa Perú	149.900,00	152	986,18	1,12	1.104,53	Idealista
4	Rúa Fomento	250.000,00	146	1.712,33	0,98	1.678,08	Idealista
5	Rúa Mahón	122.000,00	67	1.820,90	1	1.820,90	Idealista
6	Avda Milagrosa	111.000,00	88	1.261,36	1,08	1.362,27	Idealista
7	Río Xallas	103.000,00	100	1.030,00	1	1.030,00	Idealista
8	Avda. Razo	135.000,00	107	1.261,68	1	1.261,68	fotocasa
9	Rúa Muiño	165.000,00	180	916,67	1,05	962,50	fotocasa

O valor da construción fixouse partindo do Módulo Básico da Construción, considerando un valor de 600 €/m2 a 1/1/2008. A día de hoxe, resulta un valor da construción actualizado de 852,60 €/m2 (42,10 % de variación do IPC). A este valor aplicaránselle os coeficientes correctores da edificación previstos no Real Decreto de 25 de xuño, polo que se aproban as normas técnicas de valoración e o cadro de valores do solo e das construcións para determinar o valor catastral de inmobles de natureza urbana. Fíxase o coeficiente do valor de 1,00, para o uso residencial clase vivenda colectiva urbana modalidade mazá pechada, nunha categoría media. Obtense un valor de construción de vivenda colectiva de 852,60 €/m2.

CVD: TSXr5hkcAQEV5BLR5hQ/ Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.carballo.gal/
FIRMADO POR BEATRIZ BLANCO LOIS (FECHA: 15/09/2026 08:54:05) , JOSE ISIDRO LÓPEZ YÁÑEZ (FECHA: 15/09/2026 11:29:57) ,
JORDI BESSA PANADES (FECHA: 18/09/2026 19:28:29)
Registro de entrada: 2026999000007279 Fecha Registro: 18/09/2026 19:28:39
Versión imprimible

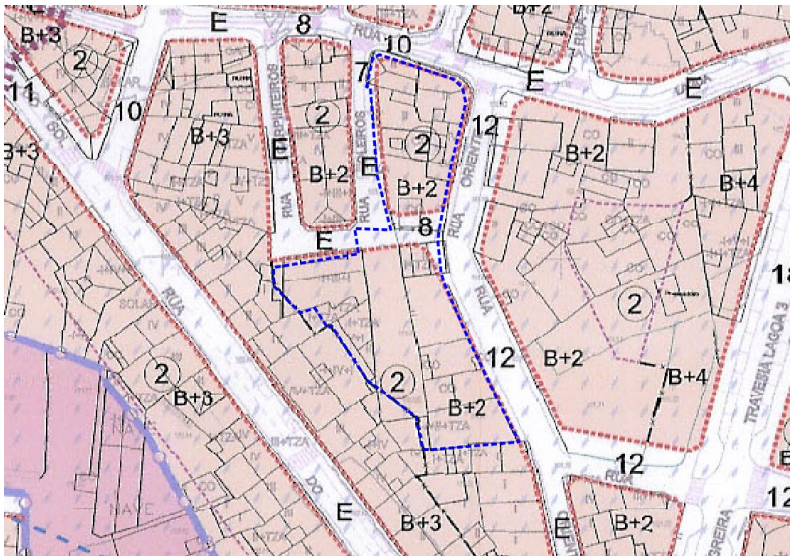
ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

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

VRS = Vv / K – Vc

VRS= 95,73 €/m2 (uso residencial vivenda colectiva)

Para determinar o valor unitario do solo hai que ter en conta a edificabilidade obtida no ámbito espacial homoxéneo.



Delimitación ámbito espacial homoxéneo

Superficie total ámbito (m^2)	2.647,71
Superficie Mazá 1 (m^2)	757,06
Superficie Mazá 2 [planta baixa] (m^2)	1.678,53
Superficie Mazá 2 [planta alta] (m^2)	1.471,16
Superficie edificable Mazá 1 (m^2)	2.649,71
Superficie edificable Mazá 2 [planta baixa] (m^2)	1.678,53
Superficie edificable Mazá 2 [planta alta] (m^2)	3.677,90
Superficie total edificable (m^2)	8.006,14
Edificabilidade (m^2/m^2)	3,02

A superficie total edificable é 8.006,14 m^2 e a superficie total do ámbito espacial homoxéneo é 2.647,71 m^2, resultando unha edificabilidade aplicable de 3,02 m^2/m^2.

Aplicada a edificabilidade ao valor residual do solo, obtense un valor unitario do solo de 289,10 €/m^2.

CVD: TSXr5hkcAQEV5BLR5hQ/ Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.carballo.gal/
FIRMADO POR BEATRIZ BLANCO LOIS (FECHA: 15/09/2026 08:54:05) , JOSE ISIDRO LÓPEZ YÁÑEZ (FECHA: 15/09/2026 11:29:57) ,
JORDI BESSA PANADES (FECHA: 18/09/2026 19:28:29)
Registro de entrada: 2026999000007279 Fecha Registro: 18/09/2026 19:28:39
Versión imprimible

CVD: TSXr5hkcAQEV5BLR5hQ/ Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.carballo.gal/
FIRMADO POR BEATRIZ BLANCO LOIS (FECHA: 15/09/2026 08:54:05) , JOSE ISIDRO LÓPEZ YÁÑEZ (FECHA: 15/09/2026 11:29:57) ,
JORDI BESSA PANADES (FECHA: 18/09/2026 19:28:29)
Registro de entrada: 2026999000007279 Fecha Registro: 18/09/2026 19:28:39
Versión imprimible

ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

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

En todo caso, e de acordo co disposto no RVLS, do valor do solo urbanizado deberán descontarse os deberes e cargas pendentes que teñan para que resulte apto para a edificación.

En base ao exposto, resulta un gasto de urbanización pendente no ámbito de 85 €/m². Este valor procede corrixilo segundo a fórmula prevista no art. 22 do RVLS:

VSo = VS - G · (1 + TLR + PR)

Onde:

- VSo: valor do solo descontados os deberes e cargas pendentes, en euros.

- VS: 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.

VSo = 289,10 – 85 · (1 + 0,08 + 0,02359) = 195,29 €/m²

Resultan aplicables os seguintes valores:

- A taxa libre de risco (TLR): 2,359 % (publicada polo Banco de España)

Porcentajes

		Mercado hipotecario: Tipos de referencia oficiales														
		Euribor (b)					Tipo de interés basado en el Euro short-term rate (€STR)					Tipo medio préstamos hipotecarios a más de 3 años,adquisición de vivienda libre.Entidades de crédito en España	Tipo medio préstamos a la vivienda entre uno y 5 años. Entidades de crédito en la zona euro (c)	Interest Rate Swap (IRS) a cinco años	Deuda Pública. Rendimiento interno mercado secundario entre 2 y 6 años (d)	Otros tipos de referencia del mercado hipotecario (e)
		Una semana	Un mes	Tres meses	Seis meses	Un año	Una semana	Un mes	Tres meses	Seis meses	Un año					Míbor a un año (f)
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
22	M	0,012	0,090	0,342	0,672	1,088	0,052	-0,027	-0,192	-0,356	-0,463	2,058	2,058	1,717	0,833	1,088
23	M	3,197	3,244	3,433	3,692	3,865	3,277	3,196	3,003	2,621	1,749	3,987	3,898	3,115	2,998	3,865
24	M	3,606	3,559	3,572	3,481	3,274	3,600	3,654	3,732	3,810	3,770	3,665	3,934	2,577	2,938	3,274
24	*Oct*	3,308	3,205	3,167	3,002	2,691	3,166	3,354	3,540	3,685	3,850	3,423	3,820	2,304	2,777	2,691
	Nov	3,148	3,066	3,007	2,788	2,506	3,167	3,168	3,382	3,566	3,789	3,206	3,700	2,251	2,686	2,506
	Dic	3,029	2,890	2,825	2,632	2,436	2,913	3,067	3,204	3,443	3,715	3,105	3,620	2,136	2,584	2,436
25	*Ene*	2,898	2,792	2,704	2,614	2,525	2,922	2,922	3,058	3,313	3,627	2,960	3,570	2,391	2,543	2,525
	Feb	2,663	2,606	2,525	2,460	2,407	2,666	2,734	2,919	3,166	3,532	2,872	3,490	2,273	2,517	2,407
	Mar	2,472	2,401	2,442	2,385	2,398	2,418	2,514	2,723	2,977	3,413	2,923	3,530	2,451	2,524	2,398
	Abr	2,316	2,243	2,249	2,202	2,143	2,168	2,366	2,535	2,810	3,276	2,851	3,510	2,225	2,528	2,143
	May	2,158	2,094	2,087	2,116	2,081	2,169	2,170	2,355	2,644	3,129	2,852	3,480	2,237	2,512	2,081
	Jun	1,994	1,929	1,984	2,050	2,081	1,927	2,021	2,194	2,463	2,980	2,802	3,420	2,233	2,532	2,081
	Jul	1,907	1,892	1,986	2,055	2,079	1,924	1,924	2,041	2,288	2,824	2,748	3,410	2,301	2,450	2,079
	Ago	1,895	1,890	2,021	2,084	2,114	1,926	1,926	1,963	2,164	2,682	2,791	3,390	2,336	2,406	2,114
	Sep	1,898	1,897	2,027	2,102	2,172	1,927	1,926	1,928	2,068	2,534	2,695	3,410	2,355	2,340	2,172
	Oct	1,915	1,906	2,034	2,107	2,187	1,930	1,928	1,930	1,990	2,410	2,796	3,390	2,328	2,359	2,187

- Prima de risco (PR) : 8 % (Anexo IV do RVLS)

Deducidos os gastos de urbanización pendentes do valor do solo, obtense un valor unitario final de 195,29 €/m².

ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

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

CVD: TSXr5hkcAQEV5BLR5hQ/ Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.carballo.gal/
FIRMADO POR BEATRIZ BLANCO LOIS (FECHA: 15/09/2026 08:54:05) , JOSE ISIDRO LÓPEZ YÁÑEZ (FECHA: 15/09/2026 11:29:57) ,
JORDI BESSA PANADES (FECHA: 18/09/2026 19:28:29)
Registro de entrada: 2026999000007279 Fecha Registro: 18/09/2026 19:28:39
Versión imprimible

4.4. PREMIO DE AFECCIÓN

No presente caso non procede aplicar o premio de afección do 5% previsto no artigo 47 da Lei de Expropiación Forzosa de 16 de decembro de 1954, ao non estar afectado o pleno dominio dos bens, e non existir por tanto privación da propiedade.

4.5. VALOR DOUTROS BENS E DEREITOS DISTINTOS DO SOLO

Imporase unha servidume de acueduto que se valora como o 50 % sobre o valor do solo. Terá un ancho de 4 m dende o peche de parcela afectada por onde discorren os colectores de saneamento e pluviais.

A ocupación temporal valórase como o 10 % sobre o valor do solo, considerando o tempo previsto para a execución da obra.

4.6. RESUMO DE VALORACIÓN

Tendo en conta os bens afectados e os criterios de valoración expostos, obtense un valor total dos bens e dereitos afectados de **CINCO MIL DOUSCENTOS CATORCE EUROS CON SESENTA E NOVE CÉNTIMOS (5.214,51€).**

CONCEPTOS INDEMNIZATORIOS	€
VALOR SOLO O.T.	1.015,56
VALOR SOLO S.A.	4.198,95
5% PREMIO DE AFECCIÓN	0
TOTAL	**5.214,51**

ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

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

CVD: TSXr5hkcAQEV5BLR5hQ/ Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.carballo.gal/
FIRMADO POR BEATRIZ BLANCO LOIS (FECHA: 15/09/2026 08:54:05) , JOSE ISIDRO LÓPEZ YÁÑEZ (FECHA: 15/09/2026 11:29:57) ,
JORDI BESSA PANADES (FECHA: 18/09/2026 19:28:29)
Registro de entrada: 2026999000007279 Fecha Registro: 18/09/2026 19:28:39
Versión imprimible

ANEXO 1: RELACIÓN DE BENS E DEREITOS AFECTADOS

ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

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

CVD: TSXr5hkcAQEV5BLR5hQ/ Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.carballo.gal/
FIRMADO POR BEATRIZ BLANCO LOIS (FECHA: 15/09/2026 08:54:05) , JOSE ISIDRO LÓPEZ YÁÑEZ (FECHA: 15/09/2026 11:29:57) ,
JORDI BESSA PANADES (FECHA: 18/09/2026 19:28:29)
Registro de entrada: 2026999000007279 Fecha Registro: 18/09/2026 19:28:39
Versión imprimible

- **FINCA 1**

Nº FINCA	1
TITULAR	LADO VARELA MÓNICA ISABEL
REF. CATASTRAL	5444445NH2854S0001QF
D.N.I.	***9244**
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	Solo urbano consolidado (sistema viario)
SITUACIÓN BÁSICA DO SOLO	Urbanizado
DESTINO	Horta
SUPERFICIE TOTAL (m^2)	530
SUP. SERVIDUME DE ACUEDUCTO (m^2)	21
SUP. OCUPACIÓN TEMPORAL (m^2)	34

- **FINCA 2**

Nº FINCA	2
TITULAR	BARCA VARELA RAFAEL
REF. CATASTRAL	5444409NH2854S0001GF
D.N.I.	***4501**
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	Solo urbano consolidado (sistema viario)
SITUACIÓN BÁSICA DO SOLO	Urbanizado
DESTINO	Fronte edificación
SUPERFICIE TOTAL (m^2)	347
SUP. SERVIDUME DE ACUEDUCTO (m^2)	22
SUP. OCUPACIÓN TEMPORAL (m^2)	18

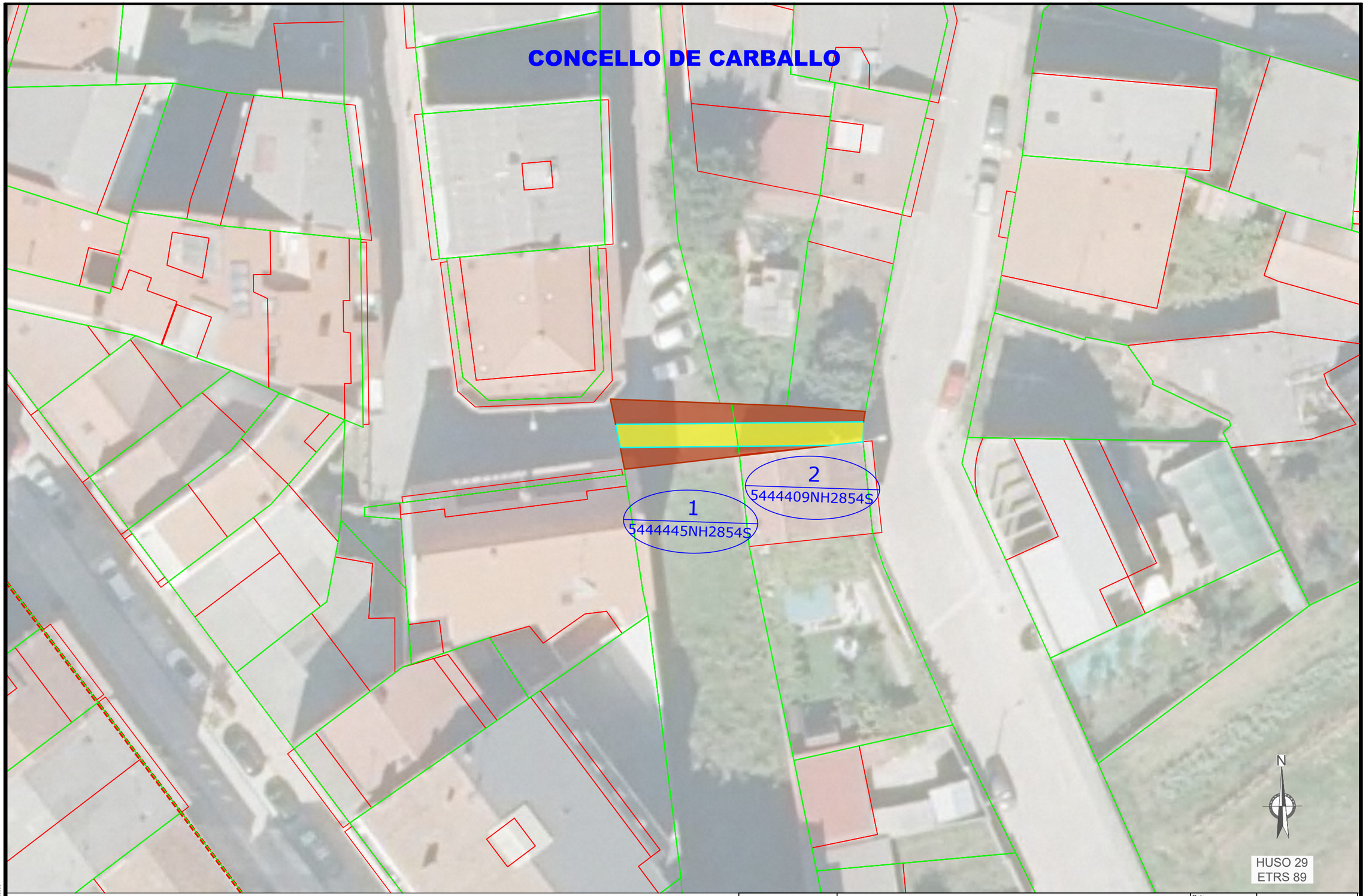
ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

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

CVD: TSXr5hkcAQEV5BLR5hQ/ Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.carballo.gal/
FIRMADO POR BEATRIZ BLANCO LOIS (FECHA: 15/09/2026 08:54:05) , JOSE ISIDRO LÓPEZ YÁÑEZ (FECHA: 15/09/2026 11:29:57) ,
JORDI BESSA PANADES (FECHA: 18/09/2026 19:28:29)
Registro de entrada: 2026999000007279 Fecha Registro: 18/09/2026 19:28:39
Versión imprimible

ANEXO 2: PLANO PARCELARIO

CVD: TSXr5hkcAQEV5BLR5hQ/ Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.carballo.gal/
FIRMADO POR BEATRIZ BLANCO LOIS (FECHA: 15/09/2026 08:54:05) ,
JOSE ISIDRO LÓPEZ YÁÑEZ (FECHA: 15/09/2026 11:29:57) ,
JORDI BESSA PANADES (FECHA: 18/09/2026 19:28:29)
Registro de entrada: 202699000007279 Fecha Registro: 18/09/2026 19:28:39
Versión imprimible



Autor: Rocío Fáscoro Taboada
Trazado: EDUARDO

Tamaño impresión: ISO_expand_A3_(420.00_x_297.00_MM)
Tabla de plumas: —

Ruta: H:\EXPROPIA\Concellos\Carballo\Rúa Carpinteiros
Nombre: Parcelario_Rúa Carpinteiros

EXPROPIACIÓN EN SEVIDUME DE PASO
OCUPACIÓN TEMPORAL
LÍMITE PARCELA
Nº FINCA
Nº / REF. CATAS. REFERENCIA CATASTRAL

ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Ref.: Situación

MEJORAS DE LA RED DE SANEAMIENTO 2020

PARCELARIO EXPROPIACIÓN

Data: decembro 2024
Escala: 1:400
Nº: 1