

Firmado por MARÍA TERESA  
FERNÁNDEZ LORENZO - 77597050H el  
día 15/01/2018 con un certificado emitido  
por Camerfirma AAPP II - 2014



**Deputación  
DA CORUÑA**

SERVIZO DE ASISTENCIA TÉCNICA A MUNICIPIOS  
Avda. Porto da Coruña nº 2  
15003 A Coruña

**PROXECTO DE EXPROPIACIÓN DE PARCELA 01  
COUZADA 28 DO PLAN ESPECIAL DE  
CONXUNTO HISTÓRICO DE CORCUBIÓN**

*Promotor: Concello de Corcubión*

*Redactor: Servizo de Asistencia Técnica a Municipios.*

*Deputación Da Coruña*

*Data: decembro de 2017*

**ÍNDICE:**

<b>I    MEMORIA XUSTIFICATIVA.....</b>	<b>3</b>
1.1    ASISTENCIA DEMANDADA .....	3
1.2    ANTECEDENTES.....	3
1.3    NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	4
1.4    OBTENCIÓN DE DOTACIÓN PÚBLICAS MEDIANTE O SISTEMAS DE EXPROPIACIÓN FORZOSA .....	11
<b>II    DELIMITACION DO ÁMBITO TERRITORIAL.....</b>	<b>11</b>
2.1    SITUACIÓN E CARACTERÍSTICAS DO INMOBLE .....	11
2.2    descripción e RELACIÓN DE PERSOAS TITULARES DE BENS AFECTADOS .....	13
<b>III    VALORACIÓN DO PREDIO.....</b>	<b>14</b>
3.1    COMPETENCIA.....	14
3.2    CRITERIOS DE VALORACIÓN.....	15
3.3    TAXACIÓN DO SOLO EN SITUACION DE URBANIZADO NON EDIFICADO .....	20
<b>IV    FOLLA DE XUSTIPREZO.....</b>	<b>26</b>
<b>V    ANEXOS.....</b>	<b>27</b>
<b>VI    PLANOS.....</b>	<b>61</b>

## I MEMORIA XUSTIFICATIVA

### 1.1 ASISTENCIA DEMANDADA

---

O proxecto redáctase a petición do Concello de Corcubión, da cal se reproduce a continuación as partes más significativas:

" O concello de Corcubión ten promovido hai poucos anos a modificación puntual da Ficha pertencente á couzada 28, parcela 01, do Plan Especial do Casco histórico de Corcubión, de xeito que de volveu a dotar dun uso público un espazo situado na Praza de Castelao, actualmente en mans privadas.

Recentemente se aprobou unha partida orzamentaria para a expropiación desta parcela, partindo da valoración efectuada por dous técnicos diferentes. Así mesmo, tense solicitado a ese Servizo un novo informe de valoración da parcela.

Tendo en conta (...) de que estamos a falar dun tema delicado como é a expropiación dunha parcela por unha importante cantidade para a economía deste Concello.

SOLICITA:

A emisión dun **proxecto de expropiación** para a parcela en cuestión por parte do persoal técnico da Deputación (...)"

### 1.2 ANTECEDENTES

---

En sesión extraordinaria do Pleno do Concello de Corcubión, do 18 de maio de 2011 foi aprobada definitivamente a modificación puntual da ficha individual da parcela nº 01, cuarteirón 28 do Plan Especial de Casco Histórico de Corcubión.

Con esta modificación recualifícase o soar que pasa a ter un uso dotacional público, establecendo novos criterios urbanísticos para axustar as condicións da parcela para esta nova finalidade, permitindo a integración dun espazo dotacional baixo a rasante da praza pública que se vaia adecuando ao desnivel da parcela e ao seu entorno edificado. As modificacións afectan aos seguintes parámetros do Plan Especial do Casco Histórico de Corcubión (en adiante PECH/1991):

- Supresión do volume edificable inicialmente establecido.
- Redución de alturas e superficies edificables relegándolas a unha planta, habilitando na súa cuberta maiores espazos libres para praza pública e zonas verdes.

Esta modificación quedou reflectida na ficha correspondente, que se insire no apartado V PLANOS deste proxecto.

### 1.3 NORMATIVA DE APLICACIÓN

---

Relacionanxe a continuación, con carácter indicativo e non limitativo, o conxunto xeral de normas e demais instrumentos xurídicos que poden incidir sobre este asunto<sup>1</sup>:

- 1 Real decreto, do 24 de xullo de 1889, polo que se aproba o Código civil, (en adiante CC/1889).
- 2 **Lei de expropiación forzosa, do 16 de decembro do 1954 (en adiante LEF/1954).**
- 3 Decreto do 17 de xuño de 1955 polo que se aproba o Regulamento de servizos das corporacións locais, aprobado por (en adiante RSCL/1955).
- 4 Decreto, do 26 de abril de 1957, polo que se aproba o Regulamento da Lei de expropiación forzosa (en adiante REF/1957).
- 5 Real decreto 3288/1978, do 25 de agosto, polo que se aproba o Regulamento de xestión urbanística; na parte non derogada polo correspondente decreto autonómico, D 143/2016, (en adiante RXU/1978).
- 6 Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local (en adiante L 7/1985).
- 7 Real decreto 849/1986, do 11 de abril, polo que se aproba o Regulamento do dominio público hidráulico (en todo o que non se opoña ao RDL 1/2001 e a LG 9/2010; en adiante RD 849/1986).
- 8 Real decreto lexislativo 781/1986, do 12 de abril, polo que se aproba o Texto refundido de disposicións vixentes en materia de réxime local (en adiante RD 781/1986).
- 9 Real decreto 2568/1986, do 28 de novembro, polo que se aproba o Regulamento de organización, funcionamento e réxime xurídico das entidades locais (en adiante RD 2568/1986).
- 10 **Normas subsidiarias de planeamento do Concello de Corcubión, aprobadas definitivamente con data do 13.01.1989 ( en adiante NSC/1989).**
- 11 **Ordes da Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas, do 03.04.1991 e do 15.09.1993, polas que se aproban as Normas subsidiarias e complementarias de planeamento da provincia da Coruña, Lugo, Ourense e Pontevedra (en adiante NSCPP/1991).**

---

<sup>1</sup> Exposto por orde cronolóxica.

- 12 Plan especial do Casco Histórico de Corcubión, aprobado definitivamente pola Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de data do 09.04.1991 (en adiante PECHC/1991) .
- 13 Real decreto 1020/1993 do Ministerio de Economía e Facenda, do 25 de xuño, sobre valoración catastral de bens inmobilés de natureza urbana (en adiante RD 1020/1993; con módulos actualizados mediante Orde do 18.12.2000).
- 14 Lei 1/1995, do 2 de xaneiro, de protección ambiental de Galicia (en adiante LG 1/1995).
- 15 Lei Orgánica 10/1995, de 23 de novembro, do Código Penal (en adiante CP/1995).
- 16 Lei 10/1995, do 23 de novembro, de ordenación do territorio de Galicia (en adiante LG 10/1995).
- 17 Sentenza 61/1997 do Tribunal Constitucional, do 20 de marzo de 1997 (en adiante STC 61/1997).
- 18 Real Decreto 1093/1997, do 4 de xullo, sobre inscripción no Rexistro da Propiedade de actos de natureza urbanística (en adiante RD 1093/1997).
- 19 Lei 5/1997, do 22 de xullo, da Administración Local de Galicia (en adiante LG 5/1997).
- 20 Lei 8/1997, do 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia, na parte non derrogada polo LG 10/2014 (en adiante LG 8/1997).
- 21 Real decreto 1627/1997, do 24 de outubro, polo que se establecen disposicións mínimas de seguridade e saúde nas obras de construcción (en adiante RD 1627/1997).
- 22 Sentenza 227/1998 do Tribunal Constitucional, do 29 de novembro, en relación coa facultade das Comunidades Autónomas para aprobar normas de procedemento administrativo derivadas da súa competencia lexislativa (en adiante STC 227/1998).
- 23 Plan sectorial de xestión de residuos sólidos urbanos de Galicia, aprobado polo Consello da Xunta mediante acordo do 23.04.1999 (en adiante PLSRSU/1999).
- 24 Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación (en adiante L 38/1999).
- 25 Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento da parcialmente derrogada LG 8/1997, en todo o que non se opoña á LG 10/2014 (en adiante D 35/2000).

- 26 Sentenza 164/2001 do Tribunal Constitucional, do 11 de xullo de 2001 (en adiante STC 164/2001).
- 27 Real decreto lexislativo 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o texto refundido da Lei de augas (en adiante LAG/2001, modificado polo art. 129 da L 62/2003).
- 28 Lei 16/2002, do 1 de xullo, de prevención e control integrados da contaminación (en adiante L 16/2002).
- 29 Decreto 189/2003, do 6 de febreiro, polo que se aproba o nomenclátor correspondente ás entidades de poboación da provincia da Coruña (en adiante D 189/2003).
- 30 Orde ECO 805/2003, do 27 de marzo, sobre valoracións hipotecarias (en adiante ECO 805/2003).
- 31 Lei 10/2003, do 20 de maio, de medidas urxentes de liberalización no sector inmobiliario e transportes (en adiante L 10/2003).
- 32 Lei 37/2003, do 17 de novembro, de ruído (en adiante L 37/2003).
- 33 Lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria (en adiante L 58/2003).
- 34 Real decreto lexislativo 1/2004, do 5 de marzo, polo que se aproba o texto refundido da Lei do catastro inmobiliario (en adiante LCI/2004).
- 35 Orde EHA 1213/2005, do 26 de abril, pola que se aproban os módulos para a determinación dos valores catastrais, modificada parcialmente polo RD 1461/2007, do 2 de novembro (en adiante EHA 1213/2005).
- 36 Real decreto 314/2006, do 17 de marzo, polo que se aproba o Código Técnico da Edificación (en adiante CTE/2006).
- 37 Orde VIV/1266/2006, do 31 de marzo, pola que se declaran para 2006 os ámbitos territoriais de prezo máximo superior aos efectos de favorecer o acceso dos cidadáns á vivenda (en adiante VIV/1266/2006).
- 38 Real decreto 417/2006, do 7 de abril, que desenvolve o texto refundido da Lei do catastro inmobiliario (en adiante RD 417/2006).
- 39 Plan xeral de ordenación municipal de Cerdido, aprobado por Orde da Consellaría de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes do 21.07.2006 (en adiante PXC/2006).
- 40 Lei 5/2006, do 30 de decembro, para a protección, conservación e mellora dos ríos galegos (en adiante L 5/2006).
- 41 Orde EHA/3188/2006, do 11 de outubro, pola que se determinan os módulos de

valoración para efectos do establecido no art. 30 e na disposición transitoria primeira da LCI/2004, do 5 de marzo (en adiante EHA/3188/2006).

- 42 Real decreto 505/2007, do 20 de abril, polo que se aproban as condicións básicas de accesibilidade e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados e das edificacións (en adiante RD 505/2007).
- 43 Lei 11/2007, do 22 de xuño, de acceso dos cidadáns aos servizos públicos (en adiante L 11/2007).
- 44 Real decreto 1065/2007, do 27 de xullo, polo que se aproba o Regulamento xeral da xestión e inspección tributaria (en adiante RD 1065/2007).
- 45 Lei 34/2007, do 15 de novembro, de calidade do aire e protección da atmósfera (en adiante L34/2007).
- 46 Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia (en adiante LG 7/2008).
- 47 Resolución da Dirección Xeral de tributos, do 01.12.2008, pola que se establece a normativa técnica sobre valoracións inmobiliarias (en adiante RDXT/01.12.2008).
- 48 Sentenza do Tribunal Supremo, do 28.01.2009, pola que se establece doutrina sobre a non adquisición por silencio administrativo de licenzas en contra da ordenación territorial ou urbanística (en adiante STS/28.01.2009).
- 49 Lei 17/2009, do 23 de novembro, sobre libre acceso ás actividades de servizos e o seu exercicio (en adiante L 17/2009).
- 50 Lei 25/2009, do 22 de decembro, de modificación de diversas leis para a súa adaptación á Lei sobre libre acceso ás actividades de servizo e o seu exercicio (en adiante L 25/2009).
- 51 Orde VIV/561/2010, do 1 de febreiro, sobre condicións básicas de accesibilidade nos espazos públicos urbanizados (en adiante O/ VIV/561/2010).
- 52 Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de Galicia (en adiante D 29/2010).
- 53 Real decreto 1000/2010, do 5 de agosto, sobre visado colexial obligatorio (en adiante RD 1000/2010).
- 54 Lei 9/2010, do 4 de novembro, de augas de Galicia (en adiante LG 9/2010).
- 55 Decreto 198/2010, do 2 de decembro, polo que se regula o desenvolvemento da administración electrónica na Xunta de Galicia e organismos dependentes (en adiante D 198/2010).

---

SERVIZO DE ASISTENCIA TÉCNICA A MUNICIPIOS

---

- 56 Decreto 19/2011, do 10 de febreiro, da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, polo que se aproban definitivamente as Directrices de ordenación do territorio de Galicia (en adiante DOT/2011).
- 57 Orde da Consellería de Facenda, do 28 de febreiro do 2011, sobre prezos medios de mercado nos inmóbeis rústicos e urbanos de Galicia (en adiante OCF/28.12.2011).
- 58 Lei 2/2011, do 4 de marzo, de economía sustentable (en adiante L 2/2011).
- 59 Real decreto lei 8/2011, do 1 de xullo, de fomento -entre outras accións- da actividade empresarial e simplificación administrativa (en adiante RDL 8/2011).
- 60 Decreto lexislativo 1/2011, do 28 de xullo, polo que se aproba o texto refundido das disposicións legais de Galicia en materia de tributos cedidos polo Estado (en adiante RDL 1/2011).
- 61 Lei 26/2011, do 1 de agosto, de adaptación normativa á Convención Internacional sobre os dereitos das persoas con discapacidade (en adiante L 26/2011).
- 62 Real Decreto 1274/2011, do 16 de setembro, polo que se aproba o Plan estratéxico do patrimonio natural e da biodiversidade 2011-2017 (en adiante RD 1274/2011).
- 63 **Real Decreto 1492/2011, do 24 de outubro, polo que se aproba o Regulamento de valoracións do RDL 2/2008 (en adiante RD 1492/2011).**
- 64 Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia (en adiante LG 8/2012).
- 65 Lei 12/2012, do 26 de decembro, de medidas urxentes de liberalización do comercio e de determinados servizos (en adiante L 12/2012).
- 66 Real decreto 235/2013, do 5 de abril, polo que se aproba o procedemento básico para a certificación enerxética dos edificios (en adiante RD 235/2013).
- 67 Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas; en todo o non derogado polo RDL 7/2015 (en adiante L 8/2013).
- 68 Lei 8/2013, do 28 de xuño, de estradas de Galicia (en adiante LG 8/2013).
- 69 Real decreto lexislativo 1/2013, do 29 de novembro, polo que se aproba o texto refundido da Lei xeral de persoas con discapacidade e da súa inclusión social (en adiante RDL 1/2013).
- 70 Lei 19/2013, do 9 de decembro, de transparencia, acceso á información pública e bo goberno (en adiante L 19/2013).
- 71 Lei 20/2013, do 9 de decembro, de garantía da unidade de mercado (en adiante L 20/2013).

- 72 Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental (en adiante L 21/2013).
- 73 Lei 9/2013, do 19 de decembro, de emprendemento e da competitividade económica de Galicia (en adiante LG 9/2013).
- 74 Lei 27/2013, do 27 de decembro, de racionalización e sustentabilidade da Administración Local (en adiante L 27/2013).
- 75 Decreto 37/2014, do 17 de marzo, polo que se declaran zonas LIC e se aproba o Plan director da Rede Natura 2000 de Galicia (en adiante D 37/2014).
- 76 Real decreto lei 8/2014, do 4 de xullo, sobre medidas urxentes de crecemento, competitividade e eficiencia (en adiante RDL 8/2014).
- 77 Orde HAP/1949/2014, do 13 de outubro, pola que se crea o Punto de Acceso Xeral da Administración Xeral do Estado e se crea a súa sede electrónica (en adiante HAP/1949/2014).
- 78 Lei 5/2014, do 27 de maio, de medidas urxentes derivadas da entrada en vigor da L 27/2013 (en adiante LG 5/2014).
- 79 Lei 10/2014, do 3 de decembro, de accesibilidade de Galicia (en adiante LG 10/2014).
- 80 Resolución conxunta da Axencia para a Modernización Tecnolóxica de Galicia e da Secretaría Xeral de Cultura, do 15 de decembro do 2014, pola que se aproba o marco de referencia do Arquivo dixital integrado de Galicia (en adiante RES/15.12.2014).
- 81 Orde da Consellaría de Facenda, do 29 de decembro de 2014, pola que se desenvolve o medio de comprobación de valores de prezos medios de mercado aplicable a determinados inmobilés rústicos e urbanos situados na Comunidade Autónoma de Galicia, e se aproban os prezos medios no mercado aplicables no exercicio 2015 (en adiante OCF/29.12.2014).
- 82 Decreto lexislativo 1/2015, do 12 de febreiro, polo que se aproba o texto refundido das disposicións en materia de política industrial de Galicia (en adiante DL 1/2015).
- 83 Resolución do Ministerio de Facenda e Administracións Públicas, do 24.03.2015, sobre acordo coa Comunidade Autónoma de Galicia en relación coa LG 5/2014 (en adiante MHAP/24.03.2015).
- 84 Lei 1/2015, do 1 de abril, de garantía da calidade dos servizos públicos e da boa administración (en adiante LG 1/2015).
- 85 Lei 2/2015, do 29 de abril, da función pública de Galicia (en adiante LG 2/2015).
- 86 Lei 13/2015, do 24 de xuño, de reforma da LH/1946 e da LCI/2014 (en adiante L

13/2015).

- 87 Orde da Consellería de Facenda, do 29 de xuño do 2015, sobre coeficientes de valores catastrais para efectos de determinados impostos autonómicos (en adiante OCF/29.06.2015)
- 88 Decreto 106/2015, do 9 de xullo, sobre contaminación acústica de Galicia (en adiante D 106/2015).
- 89 Lei 37/2015, do 29 de setembro, de estradas (en adiante L 37/2015).
- 90 Sentenza 218/2015 do Tribunal Constitucional, do 22 de outubro do 2015, pola que se declara a nulidade da compensación por privación da facultade de participar na urbanización que se regula no art. 25.2.a. do RDL 2/2008, actualmente recollida no art. 38.2.a da LSRU/2015 (en adiante STC 218/2015).
- 91 Lei 39/2015, de 1 de outubro, do Procedemento Administrativo Común das Administracións Públicas (en adiante L39/2015).
- 92 Lei 40/2015, de 1 de outubro, do Réxime Xurídico do Sector Público (en adiante L40/2015).
- 93 **Texto refundido da Lei do Solo e rehabilitación urbana, aprobado por Real decreto lexislativo 7/2015, do 30 de outubro (en adiante LSRU/2015).**
- 94 Orde da Consellería de Facenda, 28 de decembro de 2015, pola que se regulan os medios de comprobación do valor dos bens inmobles que se utilizarán, dos previstos no artigo 57 da Lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria para efectos de determinados impostos autonómicos (en adiante OCF/28.12.2015).
- 95 Lei 1/2016, do 18 de xaneiro, de transparencia e bo goberno (en adiante LG 1/2016).
- 96 **Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (en adiante LSG/2016).**
- 97 Lei 3/2016, do 1 de marzo, de medidas en materia de proxectos públicos de urxencia ou de excepcional interese (en adiante LG 3/2016).
- 98 Instrucción 1/2016, do 29 de abril, sobre o réxime aplicable ás explotacións e instalacións de apoio á actividade agropecuaria existentes no momento da entrada en vigor da Lei 9/2002 (en adiante ITC 1/2016).
- 99 Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia (en adiante LG 5/2016).
- 100 **Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (en adiante RSG/2016).**
- 101 Decreto 144/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da regulación integrada de actividades económicas e apertura de establecementos

(en adiante RIAE/2016).

102 Lei 2/2017, do 8 de febreiro, de medida fiscais, administrativas e de ordenación (en adiante LG 2/2017).

103 Demais normativa concordante que resulta de aplicación.

#### **1.4 OBTENCIÓN DE DOTACIÓNES PÚBLICAS MEDIANTE O SISTEMAS DE EXPROPIACIÓN FORZOSA**

---

Tal e como se recolle na LSG/2016 e no RSG/2016, a aprobación dos instrumentos de planeamento urbanísticos implicará a declaración de utilidade pública e necesidade de ocupación de bens e dereitos afectados aos fins de expropiación, cando os ditos instrumentos habiliteen para a execución e esta deba producirse por expropiación.

No apartado 1.3 da Introdución desta Modificación do PECH/1991 recóllese precisamente que a forma de obtención dos terreos será mediante expropiación por causa de utilidade pública e interese social.

O xusto prezo expropriatorio determinarase de acordo co establecido na lexislación vixente, tal e como se xustifica no apartado III, Valoración do predio, do presente proxecto

## **II DELIMITACION DO ÁMBITO TERRITORIAL**

### **2.1 SITUACIÓN E CARACTERÍSTICAS DO INMOBLE**

---

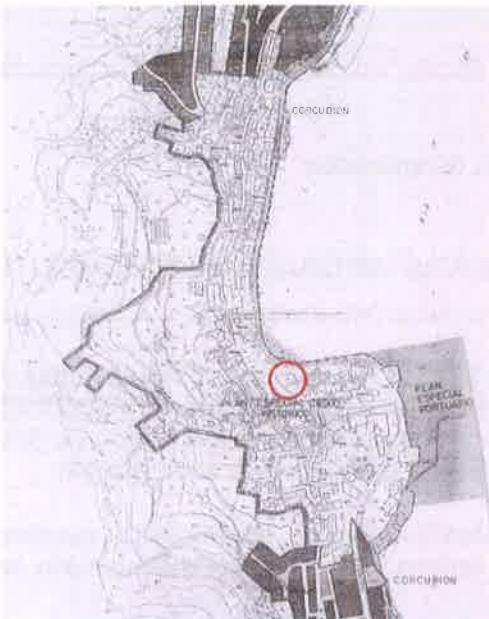
O predio obxecto de expropiación está situado no casco histórico de Corcubión, con fronte á fachada marítima, cuxos lindes son os seguintes<sup>2</sup>:

- Norte, Praza de Castelao e Tramo da Estrada de titularidade autonómica AC-445 que se corresponde coa Avenida da Mariña.
- Sur: Calexón que vai diminuíndo en cota e que se corresponde coa Avenida da Mariña.
- Este: Pequeno espazo público a cota inferior, que se corresponde coa Avenida da Mariña.
- Oeste: Praza de Castelao.

A continuación insírese os planos dos instrumentos de planeamento indicando o emprazamento do predio a expropiar.

---

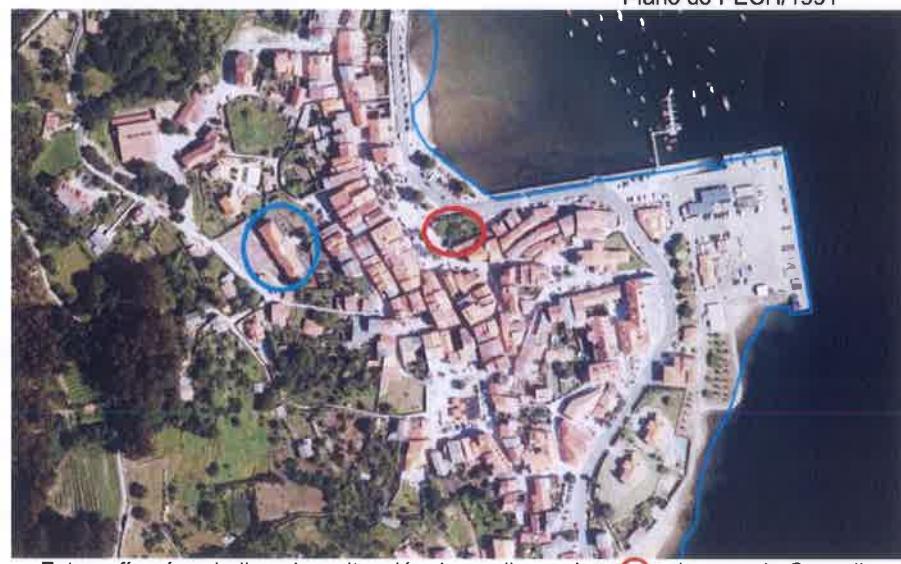
<sup>2</sup> Datos obrantes en informe técnico emitido o 30.10.2017



Plano das NSC/1989



Plano do PECH/1991



Fotografía aérea indicando a situación do predio a valorar (roxo) e da casa do Concello (azul)

En relación á superficie, e ante as discrepancias existentes na documentación existente respecto ao predio a valorar, emítese informe técnico por parte do Concello coas seguintes consideracións:

"(...)

3º.- Respecto á superficie da parcela, obxecto do presente informe, existe unha gran contradicción entre as superficies referidas na documentación catastral ( $381 m^2$  segundo Certificación Catastral Descriptiva e Gráfica) e rexistral ( $510 m^2$ )

segundo Nota Simple Informativa do Rexistro da Propiedade de Corcubión-Muros) que se xuntan ao presente informe.

Así mesmo, tamén se debe ter en conta a superficie da parcela definida no Proxecto Técnico redactado polo arquitecto Martín J. Ruíz Caparrós que acompañou a solicitude de licenza de obra presentada pola propiedade para a construcción dun edificio de vivendas que, tras un largo procedemento, non se chegou a formalizar. Neste Proxecto Técnico se define unha superficie de 428 m<sup>2</sup> que coincide coa superficie definida na Ficha do PECHC. Neste sentido, este proxecto adquire o carácter de documento público unha vez presentado ante o Concello, de acordo coa normativa urbanística de aplicación.

Partindo destas diferenzas o técnico que subscribe ten realizado diversas medicións nesta parcela, partindo dos datos que xa dispón, e tendo en conta que a edificación que existía na parcela está totalmente demolida, e que para a execución da nova edificación solicitada polo promotor se ten demolido o espazo público que o rodea de xeito que na actualidade é moi difícil determinar os límites desta parcela.

Segundo as medicións realizadas, a superficie real da parcela é de 428 m<sup>2</sup> que coincidirían cos definidos na Ficha Individual de Edificios e Solares do PECHC e cos definidos no Proxecto Técnico redactado polo arquitecto Martin J. Ruíz Caparrós.

*Achégase plano acoutado da parcela con referencia a elementos existentes"*

## 2.2 DESCRICIÓN E RELACIÓN DE PERSOAS TITULARES DE BENS AFECTADOS

Os datos do ben a expropiar son os seguintes:<sup>3</sup>

-TITULAR: Don Óscar de Pazos Pomiano

-TÍTULO: Compra venta en pública poxa, en virtude de escritura outorgada en Corcubión, o doce de abril de mil novecentos corenta e nove ante o Notario, Don Juan Manuel de Ezcurdia e Aboitiz.

-INSCRICIÓN REXISTRAL: Esta finca figura inscrita no folio 214 do Tomo 567, Libro 15 de Concello de Corcubión

-DESCRICIÓN: Rústica, terreo denominado Recheo sito no centro da Vila de Corcubión, que ten a figura dun trapecio e a extensión superficial de cincocentos dez metros cadrados.

-DATOS CATASTRAIS:

<sup>3</sup> Datos obrantes en Certificación do Rexistro da Propiedade de Corcubión así como en Catastro. Ver anexo 6.1 e 6.2



---

SERVIZO DE ASISTENCIA TÉCNICA A MUNICIPIOS

---

- Referencia catastral: 4448301MH8544N0001GM
- Titular catastral: Herdeiros de Óscar Pazos Pomiano
- Domicilio fiscal: Rúa Rafael Juan 80. 15130 Corcubión

-CARGAS: libre de cargas

-AFECCIÓN: todo o predio

### III VALORACIÓN DO PREDIO

#### 3.1 COMPETENCIA

---

De acordo coa previsión constitucional que outorga ás Comunidades Autónomas competencias na ordenación do territorio, urbanismo e vivenda<sup>4</sup>, Galicia ten atribuída no seu Estatuto de Autonomía a exclusividade nestas materias<sup>5</sup>.

Sen prexuízo do anterior, a sentenza 61/1997 do Tribunal Constitucional<sup>6</sup>, que derrogou a maior parte da anterior reforma lexislativa habida sobre urbanismo<sup>7</sup>, confirmou a competencia estatal para establecer as condicións básicas que garanten a igualdade no exercicio dos dereitos e deberes relacionados coa propiedade do solo en todo o territorio español; así como para garantir un desenvolvemento sustentable, competitivo e eficiente do medio urbano, garantindo a calidade de vida e a efectividade do dereito a gozar dunha vivenda digna e adecuada<sup>8</sup>. Este recoñecemento constitucional esténdese á regulación doutras cuestiós tamén relacionadas co urbanismo; como son a expropiación forzosa, as valoracións, a responsabilidade das Administracións Públicas ou o procedemento administrativo común<sup>9</sup>.

No seu caso, as normas estatais prevalecen sobre as das Comunidades Autónomas en todo o que non estea atribuído á exclusiva competencia destas<sup>10</sup>.

Así pois, en atención á doutrina xurisprudencial antes citada, as valoracións urbanísticas constitúen un eido propio de atribución á competencia do Estado.

---

<sup>4</sup> Art. 148.1.3 da Constitución española (CE/1978).

<sup>5</sup> Art. 27.3 do Estatuto de autonomía de Galicia, aprobado pola Lei orgánica 1/1986, do 6 de abril (EAG/1981).

<sup>6</sup> Sentenza 61/1997 do Tribunal Constitucional, do 20 de marzo de 1997 (STC 61/1997)

<sup>7</sup> Constituída pola L 8/1990 e o RDL 1/1992.

<sup>8</sup> Art. 1, 3 da LSRU/2015.

<sup>9</sup> Art. 149.1 da CE/1978.

<sup>10</sup> Art. 149.3 da CE/1978.

### 3.2 CRITERIOS DE VALORACIÓN

---

O Título V da vixente LSRU/2015 (TRLS desenvolvido polo RD 1492/2011) aborda os criterios de valoración do solo e das construcións e edificacións, para efectos reparcelatorios, expropiatorios e de responsabilidade patrimonial das Administracións Públicas; regulación que afectaría ao obxecto que nos ocupa, segundo consta na seguinte disposición:

*Artículo 34.- Ámbito del régimen de valoraciones*

1. *Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:*
  - a) *La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.*
  - b) *La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.*
  - c) *La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.*
  - d) *La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.*
2. *Las valoraciones se entienden referidas:*
  - a) *Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.*
  - b) *Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.<sup>11</sup>*
  - c) *Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.*
  - d) *Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.*

Con independencia das clases e categorías urbanísticas do solo que estableza a lexislación autonómica, na norma estatal pártese de dúas situacións básicas: solo rural (isto é: aquel que non está funcionalmente integrado na trama urbana) e solo

---

<sup>11</sup> A tasación enténdese referida á data de solicitude da valoración por parte do Concello, esto é , xullo 2017.

urbanizado (entendendo por tal o que foi efectiva e adequadamente transformado pola urbanización). Ámbalas dúas situacións básicas de solo deben valorarse conforme a súa natureza e situación real; é dicir: non se valorarán futuras expectativas xeradas pola acción dos poderes públicos.

A citada distinción sobre situacións básicas do solo aparece regulada no seguinte artigo da Lei urbanística estatal:

**Artículo 21.- Situaciones básicas del suelo**

1 *Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.*

2 *Está en la situación de suelo rural:*

a) *En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.*

b) *El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.*

3 *Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:*

a) *Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*

b) *Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.*

c) *Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.*

4 *También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación*

territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

En consecuencia, conforme ao establecido no PECHC/1991, o solo urbano no que se sitúa o inmoble obxecto da valoración ten a consideración de solo urbanizado e deberán seguirse ao seu respecto (solo e construcións) os criterios más detallados que figuran incluídos no Regulamento estatal que desenvolve esta materia<sup>12</sup>:

**Artículo 6.- Ámbito de las valoraciones y criterios generales para la valoración**

1 Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos cuyo objeto sea alguno de los establecidos en el artículo 21.1 del texto refundido de la Ley de Suelo (RDL 2/2008) se rigen por lo dispuesto en dicha ley, y en virtud de la misma, en este Reglamento. (Art. 34.1 RDL 7/2015).

2 El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad. Cuando estos existan, el valor de los mismos deberá deducirse del valor del derecho de propiedad. Se considerarán, entre ellos:

a) Los derechos reales limitativos del pleno dominio.

b) Los derechos de arrendamiento que representen, en virtud de la legislación específica en la materia, la imposibilidad de alcanzar la rentabilidad normal de mercado. Los alquileres no protegidos por la legislación arrendaticia, y que en consecuencia responden al funcionamiento libre del mercado, no serán considerados en ningún caso como cargas que detraigan valor del derecho de propiedad.

3 El suelo se tasará en la forma establecida en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. A tales efectos:

a) Cuando el suelo se encuentre en situación básica de rural, se estará a lo dispuesto en el Capítulo III de este Reglamento.

b) Cuando el suelo se encuentre en **situación básica de urbanizado**, se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV de este Reglamento.

(...)

**Capítulo IV Valoración en situación de suelo urbanizado**

**Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.**

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.

<sup>12</sup> RD 1492/2011

**SERVIZO DE ASISTENCIA TÉCNICA A MUNICIPIOS**

2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.
3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.
4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.
5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

**Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.**

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

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.

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.*

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS_0 = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

*VS<sub>0</sub> = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.*

*VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.*

*G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.*

*TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.*

*PR = Prima de riesgo en tanto por uno.*

*La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.*

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación.

*En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.*

### **3.3 TAXACIÓN DO SOLO EN SITUACION DE URBANIZADO NON EDIFICADO**

O procedemento a seguir será o determinado, segundo o exposto anteriormente, na LSRU/2015 e no RD 1492/2011, que se pode resumir nos seguintes pasos:

- determinación do uso e da edificabilidade de aplicación á parcela.
- determinación do valor de repercusión do solo segundo o método residual estático
- cálculo do valor do solo multiplicando o valor de repercusión pola edificabilidade e a superficie do predio
- desta cantidade descontarase, no seu caso, o valor dos deberes e cargas pendentes para poder realizar a edificabilidade prevista

Á cantidad obtida por este método deberase o 5% como premio de afección, segundo a LEF/1954

#### **3.3.1 Determinación do uso e edificabilidade de aplicación á parcela**

O artigo 20 do RD 1492/2011 recolle os criterios para determinar o uso e a edificabilidade de referencia:

***Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.***

- 1. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.***
- 2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.***
- 3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.***

No caso que nos ocupa, ao tratarse dun equipamento, non ten asignada edificabilidade ou uso privado polo que o primeiro paso será delimitar o ámbito

espacial homoxéneo. A parcela atópase non casco histórico de Corcubión, cuxo PECHC/1991 recolle na memoria que, agás contadas e significativas ocasións, mantén as aliñacións históricas, proposta que persegue non alterar de forma substancial os fondos edificatorios.

Con este obxectivo, dito plan especial conta coas seguintes ordenanzas:

- Ordenanza de Edificación Intensiva (Ordenanza A), que está constituída pola inmensa maioría do espazo do Casco Histórico. Polo comén supón a existencia de edificación entre medianeiras e mantemento de aliñacións excluíndo as más importantes zonas de equipamentos e espazos libres. Nesta cualificación estaba incluída a parcela antes da modificación do PE.
- Ordenanza de Edificación Extensiva (Ordenanza Z), constituída polos espazos de bosque que, polo xeral , aparecen en parcelas de tamaño moi superior ás da zona de Ordenanza A.
- Ordenanza de Equipamentos (Ordenanza E), formada polas zonas onde xa existan ou se prevexa que existan, con carácter exclusivo, dotacións equipamentais. Esta é a ordenanza de aplicación ao predio que se valora
- Ordenanza de espazos libres e zonas verdes (Ordenanza V), de aplicación aos espazos destinados ao lecer tales como prazas, parques, etc.
- Ordenanza de Edificación de vivenda unifamiliar en Zona de respecto (B), de aplicación nos espazos , que ainda que incluídos no ámbito do PECHC/1991 polas NSC/1989, non forman parte do casco histórico propriamente dito.

Neste senso, parece que o ámbito homoxéneo debe coincidir coa delimitación do casco histórico, cuxos parámetros son diferentes ao resto de solo urbanizado delimitado no seu planeamento. E dentro deste área, o ámbito coincidirá co delimitado pola Ordenanza A, que inclúe a maioría do solo con aproveitamento privado (a Ordenanza Z corresponde con predios que quedan dentro da delimitación do ámbito do PECHC/1991 pero con características e tratamento moi diferente por parte deste Plan Especial). Esta Ordenanza A era a atribuída inicialmente ao predio obxecto desta valoración.

Unha vez delimitado o ámbito, deberase calcular a súa edificabilidade media, tal e como se regula no artigo 21 do RD 1492/2011.

**Artículo 21. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.**

A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

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

Siendo:

$E_i$  = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

$E_i$  = Edificabilidad asignada a cada parcela  $i$ , integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

**SERVIZO DE ASISTENCIA TÉCNICA A MUNICIPIOS**

*Si = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.*

*VRSi = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.*

*VRSr = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.*

*SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.*

*SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.*

Segundo se recolle no informe do técnico municipal, apartado 7, como uso asignado ás parcelas tómase o uso residencial:

**Tómase como uso asignado a cada parcela o residencial (si ben nas plantas baixas dalgúns inmobles se dan outros usos -hosteleiro, oficinas- o planeamento admite o uso residencial nas plantas baixas, tendo este uso un maior ou igual valor de repercusión que os usos actuais).**

Para o cálculo da edificabilidade, aos efectos de determinar a existencia ou non de planta baixa cuberta no número de alturas e que computará no seu caso cun valor de 0.5 ( segundo informe municipal o uso residencial permítense nestas plantas cunha serie de condicións), seguíronse os seguintes criterios :

- Nas edificacóns nas que non se permitía o aumento de plantas respecto das existentes, computouse o baixo cuberta onde se puido comprobar que existía, agás nas que na ficha individual especifique que se permite baixo cuberta que se computarán existan ou non.
- Nas edificacóns onde se permite un aumento de plantas, compútase a planta baixa cuberta, cando as configuración xeométrica e a superficie o permitan, agás que xa se engadiran as plantas e non se construíra esta planta

En relación á superficie do ámbito espacial homoxéneo, tendo en conta que se deben descontar todos os solos dotacionais xa existentes, afectados ao seu destino e cuxos usos se pretenda manter, esta superficie corresponderase coa das parcelas privadas da Ordenanza A más a da parcela 01 da couzada 28, xa que, a pesar que está clasificada como equipamento, é unha superficie que debe aínda obterse.

A edificabilidade resultante é a seguinte:

Sup Ambito	49.130,3800
Sup Edificabl	113.822,0400
Edif	2,3167

As táboas de cálculo figuran no Anexo I.

### 3.3.2 Determinación do valor de repercusión do solo mediante o método residual estático

O artigo 22.2 do RD 1492/2011 recolle a fórmula para o cálculo do valor de repercusión do solo, tal e como vimos anteriormente:

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

Para determinar o valor en venta do metro cadrado fixose un estudio de mercado con mostras similares, isto é, mostras en cascos históricos que tiveran unha dinámica inmobiliaria análoga. As vivendas seleccionadas atópanse nos concellos de Corcubión, Muxía e Cedeira. Deste estudio de mercado descartáronse mostras no concello de Muros e Laxe, por ter un mercado inmobiliario máis ou menos activo dando lugar a un prezo por m<sup>2</sup> bastante máis elevado, e reducido no segundo caso, que o resto. As características das mostras aparecen recollidas no Anexo II.

As mostras homoxeneizáronse ao que sería un inmoble tipo no casco histórico de Corcubión: vivenda nun primeiro andar<sup>13</sup>, sen ascensor, sen praza de garaxe, cunha superficie construída igual ou menor a 80 m<sup>2</sup>, e cunha localización similar ao predio a expropiar. Como se trataría dunha vivenda nova, o estado de conservación sería bo.

Se os prezos existentes nos portais inmobiliarios fan referencia a superficie útil, tendo en conta que o que se precisa son por superficie construída, no caso de ausencia de datos, tómase como equivalencia entre ambas coeficiente de 1.25.

Dos prezos publicitados descóntase un 3 % no caso de que a oferta sexa a través de servizos profesionais, e un 10% por tratarse de ofertas e non de transaccións reais. Este 10% pasa a un 1.5% no testigo 3 porque o prezo actual xa ofrece unha importante rebaixa respecto do prezo orixinal (un 19%).

O prezo das mostras deben actualizarse ao momento actual para o que se usa os criterios do art . 24.2 do RD 1492/2011, corrixindo así a depreciación sufrida polo paso do tempo. Para a determinación das datas de construcción tomáronse como referencia as obrantes nas propias ofertas ou nas fichas de catastro. No caso de reformas, estimouse unha data aproximada, en ausencia de datos. Para o coeficiente F que establece o valor estimado das construcións respecto ao valor en venta do produto inmobiliario, o valor adoptado foi de 0.80. No anexo III recóllese os cálculos destes coeficientes correctores da depreciación.

No seguinte cadro aparecen relacionados os datos obtidos das mostras e o resultado da súa homoxeneización.

---

<sup>13</sup> Os edificios teñen unha altura entre dúas e tres plantas

**SERVIZO DE ASISTENCIA TÉCNICA A MUNICIPIOS**

	€/m <sup>2</sup>	Estado	Ascensor	Garaxe	Sup	Local	Antigüedad	€/m <sup>2</sup>	Of./VentaComerc	€/m <sup>2</sup> homox.
testigo 1	825,688	1,053	1,053	1,000	1,053	1,053	1,423	1.442,275	0,100	0,030
testigo 2	982,143	1,053	1,053	1,000	1,053	1,053	1,138	1.372,513	0,100	0,000
testigo 3	945,455	1,053	1,111	1,000	1,000	1,000	1,130	1.250,094	0,015	0,030
testigo 4	1.107,692	1,000	1,000	0,952	1,053	1,053	1,027	1.200,150	0,100	0,030
testigo 5	800,000	1,000	1,111	1,000	1,053	1,053	1,042	1.026,046	0,100	0,030
testigo 6	937,500	1,053	1,053	1,000	1,000	1,053	1,228	1.342,844	0,100	0,000
								1.272,320		1.208,559
										1.138,205

O valor resultante de venta por m<sup>2</sup> sería de 1.138,205 €/m<sup>2</sup>.

O coeficiente K terá en xeral un valor de 1,40 podendo ser reducido ata 1,20 e aumentado ata 1,50 en función das características concretas do mercado, tal e como vimos anteriormente no artigo 22.2 do RD 1492/2011. Tendo en conta a situación actual do sector inmobiliario no concello de Corcubión, óptase por tomar como valor de K 1,30, valor intermedio entre un mercado normal e un de escasa dinámica.

Para determinar o valor da construcción, pártese dos valores recollidos no exemplar do segundo trimestre da revista "emedos, agenda de la contrucción". Os cálculos para obter o Vc a partir do Orzamento de execución material que figura en dita publicación, aparece recollido no Anexo 6.6, obtendo un resultado de :

$$Vc = 780,00 \text{ €/m}^2$$

Tendo en conta todos estes datos o valor de repercusión do solo ten o seguinte importe:

$$VRS = (Vv/K) - Vc = 95,542 \text{ €/m}^2$$

### 3.3.3 Cálculo do valor do solo por m<sup>2</sup>

O valor do solo calcularase segundo a fórmula do artigo 22.1 do RD1492/2011:

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

Tendo unha edificabilidade de 2,3167 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e un Vrs de 95,542 €/m<sup>2</sup> o valor do solo por m<sup>2</sup>:

$$Vs = 221,343 \text{ €/m}^2$$

Se este valor o multiplicamos pola superficie do predio obtemos o valor do solo total:

$$Vs_t = 94734,80 \text{ €}$$

### 3.3.4 Desconto de cargas ou deberes pendentes

No caso de parcelas que non se atopen completamente urbanizadas procederase da seguinte forma establecida no art. 22.3 do RD 1492/2011

No caso que nos ocupa, a parcela está incluída nun ámbito totalmente urbanizado, polo que non será preciso descontar ningunha cantidade do valor obtido no apartado 3.3.3

### 3.3.5 Premio de afección

A LEF/1954 no seu artigo 47 establece o seguinte

#### Artículo 47

*En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5 por 100 como premio de afección.*

Tendo en conta este artigo, ao tratarse dunha valoración para levar a cabo unha expropiación, deberá aumentarse o 5% do valor obtido, dando un resultado total de:

Xustiprezo 99471,54 €



---

SERVIZO DE ASISTENCIA TÉCNICA A MUNICIPIOS

---

**IV FOLLA DE XUSTIPREZO**

EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN FORZOSA POR CAUDA DE UTILIDADE PÚBLICA MOTIVADO POR APROBACIÓN DE INSTRUMENTO DE PLANEAMENTO: MODIFICACIÓN DE PECHC/1991 COUZADA 28 PARCELA 01  
TERMO MUNICIPAL: CORCUBIÓN  
PROPIETARIOS: HERDEIROS DE ÓSCAR PAZOS POMIANO

**VALORACIÓN PREDIOS AFECTADOS**

UNIDADES	CONCEPTOS	PREZO/UNIDADE	EUROS
428,00	m <sup>2</sup> solo urbanizado	221,343	94.734,80 €
		SUBTOTAL	94.734,80 €
		5% premio afección	4.736,74 €
		<b>TOTAL</b>	<b>99.471,54 €</b>

O valor do xustiprezo ascende á cantidad de noventa e nove mil catrocentos setenta e un euros con cincuenta e catro céntimos de euros

A Coruña, 20 de decembro de 2017

A arquitecta do SATM

María Teresa Fernández Lorenzo



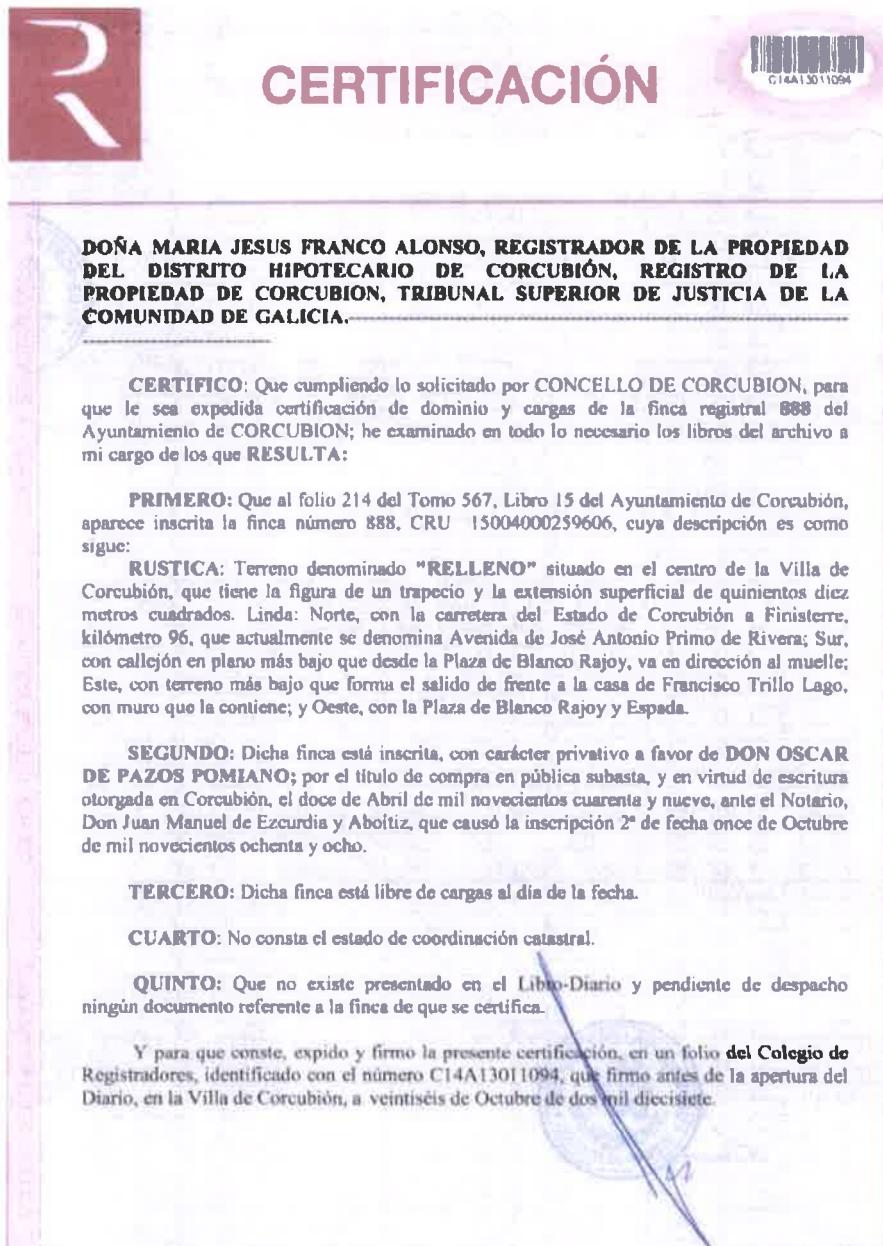
SERVIZO DE ASISTENCIA TÉCNICA A MUNICIPIOS

---

V ANEXOS

## V ANEXOS

### 5.1 CERTIFICACIÓN DE TITULARIDADE E CARGAS SOBRE O PREDIO



Art. 225 de la Ley Hipotecaria. La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación del Registro. Art. 375 del Reglamento Hipotecario. Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro. Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil. La función de certificar de los escritorios del Registro correspondiente específicamente a los Procedimientos Mercantiles. / La certificación sobre el título medieval debe efectuarlo personalmente el cónsul de los asuntos del Registro. Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles. Los derechos y gastos inscritos sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.

## 5.2 FICHA CATASTRAL



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

ESTADO  
DE SPAIN  
ESTADO  
DE SPAIN  
ESTADO  
DE SPAIN

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4448301MH8544N0001GM

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: PZ CASTELAO Suelo 15130 CORCUBIÓN (A CORUÑA)

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral (2017): 83.360,88 €

83.360,88 €

Valor catastral suelo: 0,00 €

0,00 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

### Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social:  
PAZOS ROMANOS OSCAR (MEREDUEROS DE)

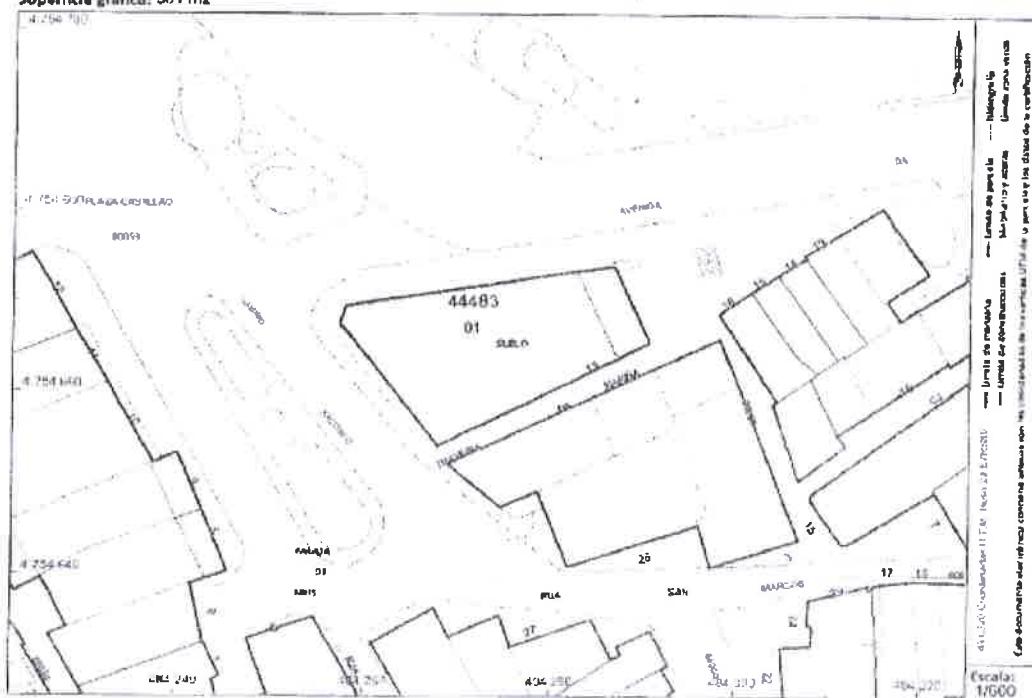
NIF/NIE:  
32215245L

Derecho:  
100,00% de  
propiedad

Domicilio fiscal:  
CL RAFAEL JUAN 80  
15130 CORCUBIÓN (A CORUÑA)

### PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 381 m<sup>2</sup>



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del soterrario.  
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE CORCUBIÓN (A CORUÑA)  
Finalidad: USO ADMINISTRATIVO  
Fecha de emisión: 30/05/2017



## SERVIZO DE ASISTENCIA TÉCNICA A MUNICIPIOS

2017-05-30 11:47:48 http://www.sedelec.catastro.gob.es/CAT/ConsultaInmueble/SEICImprimirListado.aspx?KIC=4418301MH8544N0001GM&del=15&mult=2&SelId=0&ln



CONSELLERÍA  
DE OBRAS  
PÚBLICAS

MINISTERIO  
DE HABITACIÓN

MICROSOFT  
OFFICE

## Sede Electrónica del Catastro

Fecha y hora

Fecha 30/5/2017

Hora 11:47:48

### DATOS DESCRITIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral 4418301MH8544N0001GM

Localización PZ CASTELAO Suelo  
15130 CORCUBION (A CORUÑA)

Clase Urbano

Uso principal Suelo sin edif.

Valor catastral 83.360,88 €

Año valor 2017

Valor catastral suelo 83.360,88 €

Valor catastral construcción 0,00 €

Fecha de modificación en Catastro 28/01/2005

Fecha de la alteración 29/12/2004

### PARCELA CATASTRAL



Localización PZ CASTELAO  
CORCUBION (A CORUÑA)

Superficie gráfica 381 m<sup>2</sup>

### TITULARIDAD

Apellidos Nombre/Razón Social PAZOS POMIANO OSCAR (HEREDEROS DE)

NIF/NIE 32215248E

Domicilio fiscal CL RAFAEL JUAN 80  
15130 CORCUBION (A CORUÑA)

Derecho 100,00% de Propiedad

Fecha de modificación en Catastro 28/01/2005

Fecha de la alteración 01/01/1994

### 6.3 CÁLCULO DE EDIFICABILIDADE

**Couzada 1**

	Uso	Superficie Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidade	m2 totales edificables
Parcela 01	Residencial	56,7000	56,7000	3,0000	3,0000	170,1000
Parcela 02	Residencial	60,1000	60,1000	3,0000	3,0000	180,3000
Parcela 03	Residencial	45,0800	45,0800	3,0000	3,0000	135,2400
Parcela 04	Residencial	52,0000	52,0000	3,0000	3,0000	156,0000
Parcela 05	Residencial	105,0000	105,0000	3,5000	3,5000	367,5000
Parcela 06	Residencial	45,0000	45,0000	3,5000	3,5000	157,5000
Parcela 07	Residencial	53,1000	53,1000	3,0000	3,0000	159,3000
		416,9800				1.325,9400

**Couzada 2**

	Uso	Superficie Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidade	m2 totales edificables
Parcela 01	Horta	157,5000	0,0000	0,0000	0,0000	
Parcela 02	Horta	103,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
		260,5000				

**Couzada 3**

	Uso	Superficie Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidade	m2 totales edificables
Parcela 01	Uso publico	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Parcela 02	Horta	36,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Parcela 03	Residencial	94,5000	86,2000	1,0000	0,9122	86,2000
Parcela 04	Residencial	50,6000	50,6000	2,5000	2,5000	126,5000
Parcela 05	Residencial	103,3000	75,5000	2,0000	1,4618	151,0000
Parcela 06	Residencial	35,4000	35,4000	2,5000	2,5000	88,5000
Parcela 07	Residencial	133,7000	121,0000	2,0000	1,8100	242,0000
Parcela 09	Residencial	89,5000	89,5000	2,5000	2,5000	223,7500
Parcela 10	Residencial	93,1000	69,5000	2,0000	1,4930	139,0000
Parcela 11	Residencial	41,0000	41,0000	2,0000	2,0000	82,0000
Parcela 12	Residencial	124,2000	48,9000	2,0000	0,7874	97,8000
Parcela 13	Residencial	98,6000	62,7000	2,0000	1,2718	125,4000
Parcela 14	Residencial	36,4000	36,4000	2,0000	2,0000	72,8000
Parcela 15	Residencial	125,8000	54,8000	2,5000	1,0890	137,0000
Parcela 16	Residencial	56,2000	56,2000	2,0000	2,0000	112,4000
Parcela 17	Residencial	40,4000	40,4000	2,0000	2,0000	80,8000
Parcela 18	Residencial	72,0000	56,1000	2,0000	1,5583	112,2000
		1.230,7000				1.877,3500

**Couzada 4**

	Uso	Superficie Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidade	m2 totales edificables
Parcela 03	Residencial	209,1000	66,6000	2,0000	0,6370	133,2000
Parcela 04	Residencial	126,5000	53,8000	2,5000	1,0632	134,5000
Parcela 05	Residencial	154,3000	67,4000	2,5000	1,0920	168,5000
Parcela 06	Residencial	159,0000	67,2000	2,5000	1,0566	168,0000
Parcela 07	Residencial	91,5000	58,0000	2,0000	1,2678	116,0000
Parcela 08	Residencial	119,0000	59,2000	2,5000	1,2437	148,0000
Parcela 09	Residencial	89,5000	53,3000	2,0000	1,1911	106,6000
Parcela 10	Residencial	130,0000	71,2000	3,5000	1,9169	249,2000
Parcela 11	Residencial	184,0000	166,5000	3,5000	3,1671	582,7500
Parcela 12	Residencial	107,3000	96,5000	3,5000	3,1477	337,7500
Parcela 13	Residencial	46,0000	46,0000	3,0000	3,0000	138,0000
Parcela 14	Residencial	151,4000	132,0000	3,5000	3,0515	462,0000
Parcela 15	Residencial	182,1000	147,5000	3,0000	2,4300	442,5000
Parcela 16	Residencial	99,0000	57,5000	3,0000	1,7424	172,5000
Parcela 17	Residencial	325,0000	139,2000	3,0000	1,2849	417,6000
Parcela 18	Residencial	146,0000	146,0000	3,5000	3,5000	511,0000
Parcela 19	Residencial	99,8000	93,6000	3,0000	2,8136	280,8000
Parcela 20	Residencial	149,0000	117,8000	3,5000	2,7671	412,3000
		2.568,5000				4.981,2000

**SERVIZO DE ASISTENCIA TÉCNICA A MUNICIPIOS**

<b>Couzada 5</b>							
	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad	m2 totales edificables
Parcela 01	Uso público		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>Couzada 6</b>							
	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad	m2 totales edificables
Parcela 01	Residencial		47,2000	47,2000	3,0000	3,0000	141,6000
Parcela 02	Residencial		48,9000	48,9000	3,5000	3,5000	171,1500
Parcela 03	Residencial		66,0000	50,4000	3,5000	2,6727	176,4000
Parcela 04	Residencial		65,1000	65,1000	3,0000	3,0000	195,3000
Parcela 05	Capela		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
			227,2000				684,4500
<b>Couzada 7</b>							
	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad	m2 totales edificables
Parcela 01	Residencial		40,0000	40,0000	2,0000	2,0000	80,0000
Parcela 02	Residencial		87,6000	87,6000	3,5000	3,5000	306,6000
Parcela 03	Residencial		53,2000	53,2000	2,5000	2,5000	133,0000
Parcela 04	Residencial		47,3000	47,3000	3,0000	3,0000	141,9000
Parcela 05	Residencial		83,4000	83,4000	3,0000	3,0000	250,2000
Parcela 06	Residencial		59,8000	59,8000	3,5000	3,5000	209,3000
			371,3000				1.121,0000
<b>Couzada 8</b>							
	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad	m2 totales edificables
Parcela 01	Residencial		22,6000	22,6000	3,5000	3,5000	79,1000
Parcela 02	Residencial		55,5000	55,5000	3,0000	3,0000	166,5000
Parcela 03	Residencial		66,5000	66,5000	3,5-1,5	2,5000	166,2500
Parcela 04	Residencial		117,8000	117,8000	3,5-1,5	2,5000	294,5000
Parcela 05	Residencial		66,5000	66,5000	3,5-1,5	2,5000	166,2500
			328,9000				872,6000
<b>Couzada 9</b>							
	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad	m2 totales edificables
Parcela 01	Residencial		80,0000	80,0000	2,5000	2,5000	200,0000
Parcela 02	Residencial		168,0000	75,0000	3,5000	1,5625	262,5000
Parcela 03	Residencial		70,0000	70,0000	3,5000	3,5000	245,0000
Parcela 04	Residencial		91,0000	91,0000	3,5000	3,5000	318,5000
Parcela 05	Residencial		108,8000	66,5000	3,5000	2,1392	232,7500
Parcela 06	Residencial		165,4000	70,0000	3,5000	1,4813	245,0000
Parcela 07	Residencial		94,4000	94,4000	3,5000	3,5000	330,4000
Parcela 08	Residencial		37,8000	37,8000	3,5000	3,5000	132,3000
Parcela 09	Residencial		42,5000	42,5000	3,5000	3,5000	148,7500
Parcela 10	Residencial		66,8000	66,8000	3,5000	3,5000	233,8000
Parcela 11	Residencial		38,5000	38,5000	2,5000	2,5000	96,2500
Parcela 12	Residencial		155,0000	155,0000	2,5000	2,5000	387,5000
Parcela 13	Residencial		71,5000	55,0000	3,0000	2,3077	165,0000
Parcela 14	Residencial		44,1000	32,0000	3,0000	2,1769	96,0000
Parcela 15	Residencial		57,0000	57,0000	2,0000	2,0000	114,0000
Parcela 16	Residencial		33,1000	33,1000	2,0000	2,0000	66,2000
Parcela 17	Residencial		58,9000	58,9000	2,0000	2,0000	117,8000
			1.382,8000				3.391,7500

Couzada 10	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad	m2 totales edificables
Parcela 01	Residencial		59,8000	59,8000	2,0000	2,0000	119,6000
Parcela 02	Residencial		45,0000	45,0000	2,5000	2,5000	112,5000
Parcela 03	Residencial		43,5000	43,5000	3,5000	3,5000	152,2500
Parcela 04	Residencial		62,4000	52,2000	3,0000	2,5096	156,6000
Parcela 05	Residencial		91,9000	77,0000	3,0000	2,5136	231,0000
Parcela 06	Casa cultura	0,0000		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Parcela 07	Casa cultura	0,0000		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Parcela 08	Residencial		92,2000	92,2000	2,5000	2,5000	230,5000
Parcela 09	Residencial		71,0000	64,0000	2,5000	2,2535	160,0000
			465,8000				1.162,4500
<b>Couzada 11</b>							
Couzada 11	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad	m2 totales edificables
Parcela 01	Residencial		108,3000	94,0000	3,5000	3,0379	329,0000
Parcela 02	Residencial		95,6000	78,8000	3,5000	2,8849	275,8000
Parcela 03	Residencial		44,8000	35,8000	3,0000	2,3973	107,4000
Parcela 04	Residencial		76,6000	57,0000	3,5000	2,6044	199,5000
Parcela 05	Residencial		143,1000	66,0000	3,5000	1,6143	231,0000
Parcela 06	Residencial		140,9000	140,9000	3,5000	3,5000	493,1500
Parcela 07	Residencial		166,0000	166,0000	3,5000	3,5000	581,0000
Parcela 08	Residencial		108,0000	68,0000	3,5000	2,2037	238,0000
Parcela 09	Residencial		71,3000	71,3000	3,5000	3,5000	249,5500
Parcela 11	Residencial		198,5000	165,9000	3,5000	2,9252	580,6500
Parcela 12	Residencial		112,0000	112,0000	3,5000	3,5000	392,0000
Parcela 13	Residencial		38,0000	20,0000	1,0000	0,5263	20,0000
Parcela 14	Residencial		212,0000	71,0000	1,0000	0,3349	71,0000
Parcela 15	Residencial		157,2000	97,0000	3,5000	2,1597	339,5000
Parcela 16	Residencial		181,8000	105,8000	3,0000	1,7459	317,4000
Parcela 17	Residencial		162,0000	110,7000	3,0000	2,0500	332,1000
			2.016,1000				4.757,0500
<b>Couzada 12</b>							
Couzada 12	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad	m2 totales edificables
Parcela 01	Residencial		90,5000	90,5000	2,5000	2,5000	226,2500
Parcela 02	Residencial		47,7000	47,7000	3,5000	3,5000	166,9500
Parcela 03	Residencial		56,2000	56,2000	3,5000	3,5000	196,7000
Parcela 04	Residencial		44,0000	44,0000	2,0000	2,0000	88,0000
Parcela 05	Residencial		73,6000	41,4000	3,5000	1,9688	144,9000
Parcela 06	Residencial		97,5000	97,5000	3,5000	3,5000	341,2500
Parcela 07	Residencial		41,5000	28,8000	2,0000	1,3880	57,6000
Parcela 08	Residencial		72,9000	72,9000	3,5000	3,5000	255,1500
Parcela 09	Residencial		58,1000	58,1000	3,5000	3,5000	203,3500
Parcela 10	Residencial		72,9000	72,9000	3,5000	3,5000	255,1500
Parcela 11	Residencial		46,5000	46,5000	3,5000	3,5000	162,7500
Parcela 12	Residencial		77,0000	77,0000	3,5000	3,5000	269,5000
Parcela 13	Residencial		76,0000	76,0000	3,5000	3,5000	266,0000
			854,4000				2.633,5500
<b>Couzada 13</b>							
Couzada 13	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad	m2 totales edificables
Parcela 01	Residencial		80,5000	80,5000	3,5000	3,5000	281,7500
Parcela 02	Residencial		69,0000	69,0000	3,5000	3,5000	241,5000
Parcela 03	Residencial		129,4000	129,4000	3,5000	3,5000	452,9000
Parcela 04	Residencial		65,5000	65,5000	3,5000	3,5000	229,2500
Parcela 05	Residencial		129,7000	111,1000	3,5000	2,9981	388,8500
Parcela 06	Residencial		56,0000	56,0000	3,5000	3,5000	196,0000
Parcela 07	Residencial		83,3000	83,3000	3,5000	3,5000	291,5500
Parcela 08	Residencial		66,0000	66,0000	3,0000	3,0000	198,0000
Parcela 09	Residencial		57,2000	57,2000	3,5000	3,5000	200,2000
Parcela 10	Residencial		97,4000	97,4000	3,5000	3,5000	340,9000
Parcela 11	Residencial		65,4000	65,4000	3,5000	3,5000	228,9000
Parcela 12	Residencial		107,0000	107,0000	3,5000	3,5000	374,5000
Parcela 13	Residencial		161,1000	161,1000	3,5000	3,5000	563,8500
			1.167,5000				3.988,1500

**SERVIZO DE ASISTENCIA TÉCNICA A MUNICIPIOS**

Cousada 14						
	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad
Parcela 01	Residencial		90,0000	90,0000	3,0000	3,0000
Parcela 02	Residencial		37,2000	37,2000	3,5000	3,5000
Parcela 03	Residencial		41,9000	41,9000	2,0000	2,0000
Parcela 04	Residencial		37,8000	37,8000	3,0000	3,0000
Parcela 05	Residencial		44,2000	44,2000	2,0000	2,0000
Parcela 06	Residencial		77,5000	77,5000	3,0000	3,0000
Parcela 07	Residencial		89,4000	89,4000	3,5000	3,5000
Parcela 08	Residencial		41,8000	41,8000	3,5000	3,5000
Parcela 09	Residencial		46,5000	46,5000	3,5000	3,5000
Parcela 10	Residencial		48,8000	48,8000	3,0000	3,0000
			555,1000			
						1.686,6500

Cousada 15						
	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad
Parcela 01	Residencial		87,5000	87,5000	2,5000	2,5000
Parcela 02	Residencial		106,0000	106,0000	2,5000	2,5000
Parcela 03	Residencial		100,0000	100,0000	2,5000	2,5000
Parcela 04	Residencial		75,0000	75,0000	2,5000	2,5000
Parcela 05	Residencial		87,0000	87,0000	2,5000	2,5000
Parcela 06	Residencial		232,0000	232,0000	2,5000	2,5000
Parcela 07	Residencial		131,4000	131,4000	2,5000	2,5000
Parcela 08	Residencial		926,0000	652,0000	3,5000	2,4644
			1.744,9000			
						4.329,2500

Cousada 16						
	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad
Parcela 01	Residencial		37,5000	37,5000	3,5000	3,5000
Parcela 02	Residencial		36,0000	36,0000	3,5000	3,5000
Parcela 03	Residencial		61,0000	46,0000	3,5000	2,6393
Parcela 04	Residencial		36,0000	36,0000	3,5000	3,5000
Parcela 05	Residencial		102,3000	102,3000	3,5000	3,5000
Parcela 06	Residencial		166,6000	166,6000	3,0000	3,0000
Parcela 07	Residencial		60,0000	60,0000	3,5000	3,5000
Parcela 08	Residencial		111,0000	111,0000	3,5000	3,5000
Parcela 09	Residencial		152,0000	152,0000	3,5000	3,5000
Parcela 10	Residencial		117,0000	117,0000	2,0000	2,0000
Parcela 11	Residencial		107,2000	107,2000	2,0000	2,0000
Parcela 12	Residencial		87,5000	87,5000	3,5000	3,5000
Parcela 13	Residencial		46,8000	46,8000	3,5000	3,5000
			1.120,9000			
						3.451,0500

Cousada 17						
	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad
Parcela 01	Residencial		650,0000	480,0000	3,5000	2,5846
Parcela 02	Residencial		157,0000	138,7000	3,5000	3,0920
Parcela 03	Residencial		155,3000	155,3000	3,5000	3,5000
Parcela 04	Residencial		57,0000	57,0000	3,5000	3,5000
Parcela 05	Residencial		581,0000	228,0000	3,5000	1,3735
			1.600,3000			
						3.706,5000

Cousada 18						
	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad
Parcela 01	Residencial		180,0000	180,0000	3,5000	3,5000
Parcela 02	Residencial		61,2000	61,2000	3,0000	3,0000
Parcela 03	Residencial		61,2000	61,2000	3,0000	3,0000
Parcela 04	Residencial		97,5000	97,5000	3,5000	3,5000
Parcela 05	Residencial		88,8000	88,8000	3,5000	3,5000
Parcela 06	Residencial		165,3000	165,3000	3,0000	3,0000
			654,0000			
						2.145,1500



Cousada 19						
	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad
Parcela 01	Residencial	162,0000		162,0000	3,0000	3,0000
Parcela 02	Patio_xardín	244,0000		0,0000	3,0000	0,0000
Parcela 03	Residencial	233,0000		233,0000	1,0000	1,0000
Parcela 04	Residencial	260,8000		186,0000	2,0000	1,4264
Parcela 05	Residencial	223,8000		116,5000	2,0000	1,0411
Parcela 06	Residencial	242,5000		119,0000	2,0000	0,9814
Parcela 07	Residencial	327,8000		119,8000	2,0000	0,7309
Parcela 08	Residencial	119,8000		119,8000	3,0000	3,0000
Parcela 09	Residencial	450,7000		225,0000	3,0000	1,4977
Parcela 10	Residencial	429,2000		207,2000	2,5000	1,2069
Parcela 11	Residencial	158,5000		158,5000	3,0000	3,0000
Parcela 12	Residencial	240,6000		181,9000	2,0000	1,5121
Parcela 13	Residencial	383,6000		202,1000	2,5000	1,3171
Parcela 14	Correos/Res	185,1000		185,1000	2,5000	2,5000
		3.476,3000				5.161,3000

Cousada 20						
	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad
Parcela 01	Centro 3 idas	0,0000		0,0000	0,0000	0,0000
		0,0000		0,0000	0,0000	0,0000

Cousada 21						
	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad
Parcela 01	Residencial	1.480,5000		554,0000	2,5000	0,9355
		1.480,5000				1.385,0000
						1.385,0000

Cousada 22						
	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad
Parcela 01	Residencial	479,0000		164,0000	2,0000	0,6848
Parcela 02	Hostal	448,0000		196,0000	3,5000	1,5313
Parcela 03	Residencial	64,0000		64,0000	3,5000	3,5000
Parcela 04	Residencial	157,3000		147,3000	3,5000	3,2775
Parcela 05	Asilo	0,0000		55,2000	0,0000	0,0000
Parcela 06	Centro de dí	0,0000		104,9000	0,0000	0,0000
Parcela 07	Capela do pi	0,0000		119,9000	0,0000	0,0000
Parcela 08	Residencial	112,5000		112,5000	3,0000	3,0000
Parcela 09	Residencial	89,6000		89,6000	3,0000	3,0000
Parcela 10	Residencial	134,0000		52,7000	3,5000	1,3765
Parcela 11	Residencial	37,2000		37,2000	3,0000	3,0000
Parcela 12	Residencial	739,0000		434,0000	3,5000	2,0555
		2.260,6000				1.519,0000
						4.174,9000

Cousada 23						
	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad
Parcela 02	Concello	0,0000		0,0000	0,0000	0,0000
Parcela 03	Residencial	117,8000		117,8000	3,5000	3,5000
Parcela 04	Residencial	97,6000		97,6000	3,5000	3,5000
Parcela 05	Residencial	69,0000		69,0000	3,5000	3,5000
Parcela 06	Residencial	71,0000		71,0000	3,0000	3,0000
Parcela 07	Residencial	137,0000		137,0000	3,0000	3,0000
Parcela 08	Residencial	338,0000		338,0000	3,5000	3,5000
Parcela 09	Gardaría	0,0000		0,0000	3,0000	0,0000
Parcela 10	Residencial	106,6000		93,6000	2,5000	2,1951
Parcela 11	Residencial	101,2000		82,0000	2,0000	1,6206
Parcela 12	Residencial	58,5000		48,0000	2,5000	2,0513
Parcela 14	Aula FP	0,0000		0,0000	0,0000	0,0000
Parcela 15	Residencial	249,5000		134,0000	3,5000	1,8798
Parcela 16	Xardín	0,0000		0,0000	0,0000	0,0000
		1.346,2000				3.789,4000



**SERVIZO DE ASISTENCIA TÉCNICA A MUNICIPIOS**

Cousada 24						
	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad
Parcela 01	Residencial		122,8000	122,8000	3,5000	3,5000
Parcela 02	Residencial		106,6000	106,6000	3,0000	3,0000
Parcela 03	Residencial		109,3000	109,3000	3,5000	3,5000
Parcela 04	Residencial		137,6000	137,6000	3,5000	3,5000
			476,3000			
						1.613,7500

Cousada 25						
	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad
Parcela 01	Residencial		94,5000	94,5000	3,5000	3,5000
Parcela 02	Residencial		110,0000	110,0000	3,5000	3,5000
Parcela 03	Mercado mp		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Parcela 04	Residencial		115,0000	115,0000	3,5000	3,5000
			319,5000			
						1.118,2500

Cousada 26						
	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad
Parcela 01	Residencial		49,5000	49,5000	3,0000	3,0000
Parcela 02	Residencial		50,4000	50,4000	3,5000	3,5000
Parcela 03	Residencial		85,1000	85,1000	1,0000	1,0000
Parcela 04	Residencial		70,2000	70,2000	1,0000	1,0000
Parcela 05	Residencial		78,9000	78,9000	2,5000	2,5000
Parcela 06	Residencial		76,8000	76,8000	2,5000	2,5000
Parcela 07	Residencial		85,4000	85,4000	2,0000	2,0000
Parcela 08	Residencial		78,7000	78,7000	2,0000	2,0000
			575,0000			
						1.197,6500

Cousada 27						
	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad
Parcela 01	Residencial		236,0000	236,0000	3,5000	3,5000
Parcela 02	Residencial		58,0000	58,0000	3,5000	3,5000
Parcela 03	Residencial		83,0000	83,0000	3,5000	3,5000
Parcela 04	Residencial		120,0000	120,0000	3,5000	3,5000
Parcela 05	Residencial		155,8000	155,8000	3,5000	3,5000
Parcela 06	Residencial		147,0000	147,0000	3,5000	3,5000
Parcela 07	Residencial		99,9000	99,9000	3,5000	3,5000
Parcela 08	Residencial		90,4000	90,4000	3,0000	3,0000
			990,1000			
						3.420,1500

Cousada 28						
	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad
Parcela 01	Dotacional		0,0000	0,0000	3,0000	0,0000
						0,0000

Cousada 29						
	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad
Parcela 01	Residencial		50,1000	50,1000	1,0000	1,0000
Parcela 02	Residencial		50,2000	50,2000	2,0000	2,0000
Parcela 03	Residencial		100,8000	100,8000	2,0000	2,0000
Parcela 04	Residencial		159,2000	159,2000	2,5000	2,5000
Parcela 05	Residencial		133,1000	133,1000	2,5000	2,5000
			493,4000			
						1.082,8500

Cousada 30						
	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad
Parcela 01	Residencial		145,2000	95,2000	2,0000	1,3113
Parcela 02	Residencial		43,3000	43,3000	2,0000	2,0000
Parcela 03	Residencial		39,2000	39,2000	2,5000	2,5000
Parcela 04	Residencial		49,7000	49,7000	3,0000	3,0000
Parcela 05	Residencial		82,0000	82,0000	2,0000	2,0000
			650,2000			

Parcela 06	PROYECTO DE EXPROPIACIÓN. PARCELA 100 COUZADA 100 PECH CORCUBIÓN					73,5000
Parcela 07	Residencial	85,5000	36	85,5000	2,0000	2,0000
Parcela 08	Residencial	131,8000		131,8000	2,5000	2,5000
		650,2000				1.262,1000



Couzada 31	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad	m2 totales edificables
Parcela 01	Residencial		207,5000	175,0000	3,0000	2,5301	525,0000
Parcela 02	Residencial		168,4000	120,4000	2,0000	1,4299	240,8000
Parcela 03	Residencial		45,9000	45,9000	2,0000	2,0000	91,8000
Parcela 04	Residencial		162,1000	162,1000	2,0000	2,0000	324,2000
Parcela 05	Residencial		84,4000	84,4000	2,0000	2,0000	168,8000
Parcela 06	Residencial		26,1000	26,1000	3,0000	3,0000	78,3000
Parcela 07	Residencial		70,8000	70,8000	2,0000	2,0000	141,6000
Parcela 08	Vivenda parcial		0,0000	0,0000	2,0000	0,0000	0,0000
			765,2000				1.570,5000
Couzada 32	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad	m2 totales edificables
Parcela 01	Residencial		156,2000	156,2000	3,5000	3,5000	546,7000
Parcela 02	Residencial		79,0000	79,0000	3,0000	3,0000	237,0000
Parcela 03	Residencial		125,5000	125,5000	2,0000	2,0000	251,0000
			360,7000				1.034,7000
Couzada 33	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad	m2 totales edificables
Parcela 01	Residencial		74,1000	74,1000	2,0000	2,0000	148,2000
Parcela 02	Residencial		38,5000	38,5000	2,0000	2,0000	77,0000
			112,6000				225,2000
Couzada 34	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad	m2 totales edificables
Parcela 01	Residencial		65,3000	62,3000	2,0000	1,9081	124,6000
Parcela 02	Residencial		78,7000	78,7000	2,5000	2,5000	196,7500
Parcela 03	Residencial		50,4000	50,4000	3,0000	3,0000	151,2000
Parcela 04	Residencial		42,6000	42,6000	3,5000	3,5000	149,1000
Parcela 05	Residencial		43,5000	43,5000	2,5000	2,5000	108,7500
			280,5000				730,4000
Couzada 35	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad	m2 totales edificables
Parcela 01	Residencial		117,8000	109,8000	3,5000	3,2623	384,3000
Parcela 02	Residencial		37,8000	37,8000	3,5000	3,5000	132,3000
Parcela 03	Residencial		94,2000	94,2000	3,0000	3,0000	282,6000
Parcela 04	Residencial		55,8000	55,8000	3,5000	3,5000	195,3000
Parcela 05	Residencial		36,0000	36,0000	3,0000	3,0000	108,0000
Parcela 06	Residencial		18,0000	18,0000	3,0000	3,0000	54,0000
Parcela 07	Residencial		20,1000	20,1000	3,0000	3,0000	60,3000
Parcela 08	Residencial		124,6000	124,6000	3,5000	3,5000	436,1000
Parcela 09	Residencial		44,0000	44,0000	3,5000	3,5000	154,0000
			548,3000				1.806,9000
Couzada 36	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad	m2 totales edificables
Parcela 01	Residencial		94,2000	94,2000	3,5000	3,5000	329,7000
Parcela 02	Residencial		66,1000	66,1000	3,5000	3,5000	231,3500
Parcela 03	Residencial		40,5000	40,5000	2,5000	2,5000	101,2500
Parcela 04	Residencial		49,0000	49,0000	2,0000	2,0000	98,0000
Parcela 05	Residencial		65,0000	49,5000	3,5000	2,6654	173,2500
Parcela 06	Residencial		108,0000	89,1000	3,0000	2,4750	267,3000
Parcela 07	Residencial		75,4000	75,4000	3,5000	3,5000	263,9000
Parcela 08	Residencial		200,0000	192,5000	3,5000	3,3688	673,7500
Parcela 09	Residencial		86,0000	67,9000	3,0000	2,3686	203,7000
Parcela 10	Residencial		88,4000	60,5000	3,0000	2,0532	181,5000
			872,6000				2.523,7000

**SERVIZO DE ASISTENCIA TÉCNICA A MUNICIPIOS**

**Couzada 37**

	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad	m2 totales edificables
Parcela 01	Residencial		63,0000	38,8000	3,0000	1,8476	116,4000
Parcela 02	Residencial		47,5000	47,5000	3,5000	3,5000	166,2500
Parcela 03	Residencial		42,2000	42,2000	3,0000	3,0000	126,6000
Parcela 04	Residencial		60,7000	60,7000	3,0000	3,0000	182,1000
Parcela 05	Residencial		57,2000	57,2000	3,5000	3,5000	200,2000
Parcela 06	Residencial		51,2000	51,2000	3,5000	3,5000	179,2000
Parcela 07	Residencial		52,8000	52,8000	3,5000	3,5000	184,8000
Parcela 08	Residencial		79,8000	79,8000	3,5000	3,5000	279,3000
Parcela 09	Residencial		60,0000	60,0000	3,5000	3,5000	210,0000
Parcela 10	Residencial		63,2000	63,2000	3,5000	3,5000	221,2000
Parcela 11	Residencial		85,2000	85,2000	3,5000	3,5000	298,2000
Parcela 12	Residencial		49,3000	49,3000	3,0000	3,0000	147,9000
Parcela 13	Residencial		90,3000	25,3000	2,5000	0,7004	63,2500
Parcela 14	Residencial		100,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
			902,4000				2.375,4000

**Couzada 38**

	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad	m2 totales edificables
Parcela 01	Igrexa		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

**Couzada 39**

	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad	m2 totales edificables
Parcela 01	Equipamento		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

**Couzada 40**

	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad	m2 totales edificables
Parcela 01	Residencial		199,4000	150,6000	2,0000	1,5105	301,2000
Parcela 03	Gardería		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Parcela 04	Residencial		393,0000	252,0000	2,5000	1,6031	630,0000
Parcela 05	Residencial		193,5000	130,8000	2,5000	1,6899	327,0000
Parcela 06	Residencial		132,2000	132,2000	3,0000	3,0000	396,6000
Parcela 07	Residencial		44,1000	44,1000	3,5000	3,5000	154,3500
Parcela 08	Residencial		41,3000	41,3000	3,0000	3,0000	123,9000
Parcela 09	Residencial		158,5000	158,5000	3,0000	3,0000	475,5000
Parcela 10	Residencial		190,0000	100,0000	2,0000	1,0526	200,0000
Parcela 11	Residencial		67,0000	67,0000	2,0000	2,0000	134,0000
Parcela 12	Residencial		78,4000	78,4000	2,0000	2,0000	156,8000
			1.497,4000				2.899,3500

**Couzada 41**

	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad	m2 totales edificables
Parcela 01	Residencial		311,8000	174,8000	2,0000	1,1212	349,6000
Parcela 02	Residencial		238,0000	80,0000	2,5000	0,8403	200,0000
Parcela 03	Residencial		65,2000	65,2000	2,0000	2,0000	130,4000
Parcela 04	Residencial		65,6000	65,2000	2,0000	1,9878	130,4000
Parcela 05	Residencial		73,1000	73,1000	3,0000	3,0000	219,3000
Parcela 06	Residencial		96,5000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Parcela 07	Residencial		154,0000	154,0000	2,5000	2,5000	385,0000
Parcela 08	Residencial		70,1000	70,1000	3,0000	3,0000	210,3000
Parcela 09	Residencial		77,9000	77,9000	3,0000	3,0000	233,7000
Parcela 10	Residencial		52,5000	52,5000	3,0000	3,0000	157,5000
Parcela 11	Residencial		47,2000	47,2000	3,0000	3,0000	141,6000
			1.251,9000				2.157,8000

**Couzada 42**

	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad	m2 totales edificables
Parcela 01	Residencial		72,5000	72,5000	3,5000	3,5000	253,7500
Parcela 02	Residencial		58,9000	58,9000	3,5000	3,5000	206,1500
Parcela 03	Residencial		59,8000	59,8000	3,0000	3,0000	179,4000
Parcela 04	Residencial		115,2000	115,2000	3,0000	3,0000	345,6000
Parcela 05	Residencial		116,9000	116,9000	3,0000	3,0000	350,7000
Parcela 06	Residencial		52,9000	52,9000	3,5000	3,5000	185,1500
Parcela 07	Residencial		76,0000	76,0000	3,5000	3,5000	266,0000
Parcela 08	Residencial		28,0000	28,0000	3,0000	3,0000	84,0000

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN. PARCELA 01. COUZADA 28.PECH CORCUBIÓN

<b>Couzada 43</b>							
	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad	m2 totales edificables
Parcela 01	Residencial		65,2000	49,2000	3,5000	2,6411	172,2000
Parcela 02	Rúa		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Parcela 03	Residencial		51,3000	51,3000	3,0000	3,0000	153,9000
Parcela 04	Residencial		75,0000	75,0000	3,5000	3,5000	262,5000
Parcela 05	Residencial		37,0000	37,0000	3,0000	3,0000	111,0000
Parcela 06	Residencial		73,1000	73,1000	3,0000	3,0000	219,3000
Parcela 07	Residencial		39,9000	39,9000	2,0000	2,0000	79,8000
			341,5000				998,7000

<b>Couzada 44</b>							
	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad	m2 totales edificables
Parcela 01	Residencial		687,0000	687,0000	3,0000	3,0000	2.061,0000
Parcela 02	Residencial		716,0000	716,0000	3,5000	3,5000	2.506,0000
Parcela 03	Residencial		127,8000	108,8000	2,0000	1,7027	217,6000
Parcela 04	Residencial		282,6000	106,0000	2,0000	0,7502	212,0000
Parcela 05	Residencial		316,0000	154,0000	3,0000	1,4620	462,0000
Parcela 06	Residencial		303,3000	158,3000	2,0000	1,0439	316,6000
Parcela 07	Residencial		350,0000	125,0000	3,0000	1,0714	375,0000
Parcela 08	Garaxe		272,6000	162,5000	1,0000	0,5961	162,5000
Parcela 09	Residencial		118,2000	118,2000	2,0000	2,0000	236,4000
Parcela 10	Residencial		130,0000	130,0000	3,0000	3,0000	390,0000
Parcela 11	Residencial		111,0000	86,0000	3,0000	2,3243	258,0000
Parcela 12	Residencial		99,4000	52,2000	3,5000	1,8380	182,7000
Parcela 13	Residencial		132,3000	56,3000	3,5000	1,4894	197,0500
Parcela 14	Residencial		55,4000	55,4000	3,5000	3,5000	193,9000
Parcela 15	Residencial		210,3000	57,3000	3,5000	0,9536	200,5500
Parcela 16	Residencial		210,9000	118,9000	3,0000	1,6913	356,7000
Parcela 17	Residencial		175,8000	88,8000	3,5000	1,7679	310,8000
Parcela 19	Residencial		310,0000	153,0000	3,5000	1,7274	535,5000
Parcela 20	Residencial		628,0000	321,0000	3,5000	1,7890	1.123,5000
Parcela 21	Residencial		954,0000	818,0000	3,5000	3,0010	2.863,0000
			6.190,6000				13.160,8000

<b>Couzada 45</b>							
	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad	m2 totales edificables
Parcela 01	Residencial		423,0000	210,5000	3,5000	1,7417	736,7500
			423,0000				736,7500

<b>Couzada 46</b>							
	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad	m2 totales edificables
Parcela 01	Residencial		64,2000	64,2000	3,5000	3,5000	224,7000
Parcela 02	Residencial		76,0000	76,0000	3,5000	3,5000	266,0000
Parcela 03	Residencial		90,0000	90,0000	3,5000	3,5000	315,0000
Parcela 04	Residencial		119,0000	119,0000	3,0000	3,0000	357,0000
			349,2000				1.162,7000

<b>Couzada 47</b>							
	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad	m2 totales edificables
Parcela 01	Colexio		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

**SERVIZO DE ASISTENCIA TÉCNICA A MUNICIPIOS**

Couzada 48	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad	m2 totales edificables
Parcela 01	Residencial	115,1000		115,1000	3,5000	3,5000	402,8500
Parcela 02	Residencial	89,0000		89,0000	3,5000	3,5000	311,5000
Parcela 03	Residencial	114,8000		114,8000	3,5000	3,5000	401,8000
Parcela 04	Residencial	38,0000		38,0000	3,0000	3,0000	114,0000
Parcela 05	Residencial	97,0000		97,0000	3,0000	3,0000	291,0000
Parcela 06	Residencial	46,8000		46,8000	3,5000	3,5000	163,8000
Parcela 07	Residencial	60,0000		60,0000	3,0000	3,0000	180,0000
Parcela 08	Residencial	82,0000		82,0000	3,5000	3,5000	287,0000
Parcela 09	Residencial	29,4000		29,4000	3,0000	3,0000	88,2000
Parcela 10	Residencial	57,0000		57,0000	2,5000	2,5000	142,5000
Parcela 11	Residencial	46,8000		46,8000	3,0000	3,0000	140,4000
Parcela 12	Residencial	26,0000		26,0000	3,5000	3,5000	91,0000
Parcela 13	Residencial	110,0000		93,0000	3,5000	2,9591	325,5000
Parcela 14	Residencial	79,0000		79,0000	3,5000	3,5000	276,5000
Parcela 15	Residencial	150,4000		125,8000	3,5000	2,9275	440,3000
Parcela 16	Residencial	177,8000		77,8000	3,5000	1,5315	272,3000
Parcela 17	Residencial	95,5000		67,5000	3,5000	2,4738	236,2500
Parcela 18	Residencial	62,0000		57,0000	3,5000	3,2177	199,5000
Parcela 19	Residencial	254,0000		254,0000	3,5000	3,5000	889,0000
		1.730,6000					5.253,4000
<b>Couzada 49</b>	<b>Uso</b>	<b>Superficie</b>	<b>Parcela</b>	<b>Superficie edificable</b>	<b>Planta permitida</b>	<b>Edificabilidad</b>	<b>m2 totales edificables</b>
Parcela 01	Rexistro	0,0000		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Parcela 02	Multiuso	0,0000		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Parcela 03	Extensión ag	0,0000		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Parcela 04	Instituto soc	0,0000		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
		0,0000					0,0000
<b>Couzada 50</b>	<b>Uso</b>	<b>Superficie</b>	<b>Parcela</b>	<b>Superficie edificable</b>	<b>Planta permitida</b>	<b>Edificabilidad</b>	<b>m2 totales edificables</b>
		0,0000					0,0000
<b>Couzada 51</b>	<b>Uso</b>	<b>Superficie</b>	<b>Parcela</b>	<b>Superficie edificable</b>	<b>Planta permitida</b>	<b>Edificabilidad</b>	<b>m2 totales edificables</b>
Parcela 01	Residencial	116,2000		116,2000	2,5000	2,5000	290,5000
Parcela 02	Residencial	150,1000		62,6000	2,5000	1,0426	156,5000
Parcela 03	Residencial	272,5000		120,5000	3,5000	1,5477	421,7500
Parcela 04	Residencial	85,1000		85,1000	3,5000	3,5000	297,8500
Parcela 05	Residencial	135,7000		39,5000	3,5000	1,0188	138,2500
Parcela 06	Residencial	146,9000		99,2000	3,5000	2,3635	347,2000
Parcela 07	Residencial	76,1000		76,1000	3,5000	3,5000	266,3500
Parcela 08	Residencial	79,0000		79,0000	3,5000	3,5000	276,5000
Parcela 09	Residencial	31,2000		31,2000	3,0000	3,0000	93,6000
Parcela 10	Residencial	32,5000		32,5000	3,0000	3,0000	97,5000
Parcela 11	Residencial	133,6000		125,6000	3,5000	3,2904	439,6000
Parcela 12	Residencial	48,0000		41,6000	3,0000	2,6000	124,8000
Parcela 13	Residencial	48,0000		48,0000	3,0000	3,0000	144,0000
Parcela 14	Residencial	67,4000		65,1000	3,5000	3,3806	227,8500
Parcela 15	Residencial	82,2000		82,2000	3,5000	3,5000	287,7000
Parcela 16	Residencial	45,3000		24,0000	3,0000	1,5894	72,0000
Parcela 17	Residencial	75,0000		63,8000	3,5000	2,9773	223,3000
Parcela 18	Residencial	19,8000		19,8000	3,0000	3,0000	59,4000
Parcela 19	Residencial	20,5000		20,5000	3,0000	3,0000	61,5000
Parcela 20	Residencial	41,8000		41,8000	3,0000	3,0000	125,4000
Parcela 21	Residencial	51,0000		51,0000	3,0000	3,0000	153,0000
Parcela 22	Residencial	61,2000		61,2000	3,0000	3,0000	183,6000
Parcela 23	Residencial	272,0000		272,0000	3,5000	3,5000	952,0000
		2.091,1000					5.440,1500



Deputación  
DA CORUÑA

SERVIZO DE ASISTENCIA TÉCNICA A MUNICIPIOS

Couzada 52	Uso	Superficie	Parcela	Superficie edificable	Planta permitida	Edificabilidad	m2 totales edificables
Parcela 01	Residencial	159,7000		85,0000	2,0000	1,0645	170,0000
Parcela 02	Residencial	387,8000		192,5000	2,0000	0,9928	385,0000
Parcela 03	Residencial	165,0000		165,0000	3,5000	3,5000	577,5000
Parcela 04	Residencial	127,2000		127,2000	3,5000	3,5000	445,2000
Parcela 05	Residencial	46,0000		46,0000	3,0000	3,0000	138,0000
Parcela 06	Residencial	59,4000		59,4000	3,5000	3,5000	207,9000
Parcela 07	Residencial	441,0000		297,9000	2,0000	1,3510	595,8000
Parcela 07A	Residencial	296,0000		296,0000	3,5000	3,5000	1.036,0000
		1.682,1000					3.555,4000

#### 6.4 COMPARABLES

As mostras recóllense en xullo de 2017 para unha primeira valoración. Nas datas nas que se redacta o presente proxecto, novembro de 2017, mantéñense eses datos iniciais pola falta de cambios na dinámica inmobiliaria.

##### Testemuña 1

Situación	Rúa Real nº 14 .Cedeira	Precio total	90.000 euros
Tipoloxía	Edificio vivenda colectiva	Uso	Vivenda
Superficie	92 m (u) 109 (c*)	Data const/ref	Más de 50 anos. Reforma recente
Características	Vivenda usada	Ascensor/altura	Non/2 <sup>a</sup>
Distribución	3D+2B+S+C	Conservación	Normal
Precio unitario	825,69 €/m <sup>2</sup>	Calidades	Normal
Garaxe	Non		
Fonte información	<a href="http://galisea.com/comprar-alquilar/c-real-no14?lang=es?lang=es">http://galisea.com/comprar-alquilar/c-real-no14?lang=es?lang=es</a>		

##### Testemuña 2

Situación	Rúa Campo da Viña,14 Corcubión	Precio total	110.000 euros
Tipoloxía	Edificio vivenda colectiva	Uso	Vivenda
Superficie	100 (u) 112 (c)	Data const/ref	1992
Características	Vivenda usada	Ascensor/altura	Non/2 <sup>a</sup>
Distribución	3D+2B	Conservación	Normal
Precio unitario	982.14 €/m <sup>2</sup>	Calidades	Normal
Garaxe	Non		
Fonte información	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/28655939/">https://www.idealista.com/inmueble/28655939/</a>		

##### Testemuña 3

Situación	Ático en plaza Castelao. Corcubión	Precio total	65.000 euros
Tipoloxía	Edificio vivenda colectiva	Uso	Vivenda
Superficie	55 (u) 68.75 (c*)	Data const/ref	Más de 50 anos. Reforma recente
Características	Vivenda usada	Ascensor/altura	Non/3 <sup>a</sup>
Distribución	2D+1B	Conservación	Normal
Precio unitario	945.45 €/m <sup>2</sup>	Calidades	Normal
Garaxe	Non		
Fonte información	<a href="http://www.inmolojomoar.com/atico-en-Corcubion-es77405.html">http://www.inmolojomoar.com/atico-en-Corcubion-es77405.html</a>		

##### Testemuña 4

Situación	Rúa Encarnación. Muxía	Precio total	90.000 euros
Tipoloxía	Edificio vivenda colectiva	Uso	Vivenda
Superficie	65 (u) 81.25 (c*)	Data const/ref	2010
Características	Vivenda usada	Ascensor/altura	Non/1 <sup>a</sup>
Distribución	2D+1B	Conservación	Ben
Precio unitario	1107.69 €/m <sup>2</sup>	Calidades	Boa
Garaxe	Si		
Fonte información	<a href="http://www.inmolojomoar.com/apartamento-en-Muxia-es193817.html">http://www.inmolojomoar.com/apartamento-en-Muxia-es193817.html</a>		



**Testemuña 5**

Situación	Rúa Moncho Valcarcel, Corcubion	Precio total	90.000 euros
Tipoloxía	Edificio vivenda colectiva	Uso	Vivenda
Superficie	90(u) 112.5(c*)	Data const/ref	1991.Reforma 2008
Características	Vivenda usada	Ascensor/altura	Non/3 <sup>a</sup>
Distribución	3D+1B	Conservación	Ben
Precio unitario	800 €/m <sup>2</sup>	Calidades	Boa
Garaxe	Non		
Fonte información	<a href="http://www.inmolojomoar.com/piso-en-Corcubion-es271258.html">http://www.inmolojomoar.com/piso-en-Corcubion-es271258.html</a>		

**Testemuña 6**

Situación	Rúa Cinco Calles, 5.Muxía	Precio total	75.000 euros
Tipoloxía	Edificio vivenda colectiva	Uso	Vivenda
Superficie	75(u) 80(c)	Data const/ref	1982
Características	Vivenda usada	Ascensor/altura	Non /2 <sup>a</sup>
Distribución	3D+1B	Conservación	Normal
Precio unitario	937.5 €/m <sup>2</sup>	Calidades	Normal
Rocho	Si		
Fonte información	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/2090840/">https://www.idealista.com/inmueble/2090840/</a>		

A superficie que figura é a seguinte:

Superficie útil: (u); Superficie construída dato de oferta: (c) ; superficie construída obtida a partir de (u): (c\*)

En relación á distribución terase en conta as seguintes abreviaturas:

Dormitorio :D; Baño: B; Cociña :C; Salón :S



## SERVIZO DE ASISTENCIA TÉCNICA A MUNICIPIOS

### TESTEMUÑA 1. CEDEIRA.

Datos do portal inmobiliario

**Galisea** Desarrolla, vende casas

(+34) 981 48 25 39 / (+34) 986 923 956 | info@galisea.com

Inicio Comprar Alquilar ¿Quiénes somos? Contacto

C/ Real, nº14 ref. 2221033 Me Interesa

Nombre \*

Teléfono \*

Email \*

Mensaje \*

ENVIAR

Duplex de aproximadamente 92 m<sup>2</sup> útiles, distribuidos en tres dormitorios, salón-comedor, cocina independiente y 2 baños. Reforma reciente. Listo para entrar a vivir.

90000€

Características generales

Armado  
 Cocina armada  
 Estimaciones  
 Garaje



Deputación  
DA CORUÑA

SERVIZO DE ASISTENCIA TÉCNICA A MUNICIPIOS



## TESTEMUÑA 2. CORCUBIÓN

### Datos do portal inmobiliario

[« Viviendas en Corcubión](#)

#### Piso en venta en calle Campo Da Viña, 14, Corcubion

110.000 € 112 m<sup>2</sup> 3 hab. 2º planta exterior  
Hipoteca 281 eur/mes · [Calcular hipoteca](#) ✓ [Solicitar hipoteca](#)

[Guardar favorito](#)

[Descartar](#)



#### Pregunta al anunciante

¿Alguna duda? ¡Pregúntale en el formulario! Puedes hacerlo en tu perfil.

[Contactar](#)

#### Política de privacidad

630 488 026  
Particular - ANTONIO  
Área: Zona Sur

#### Ayúdanos a mejorar

¿Hay algún error en este anuncio?

[Compartir anuncio 28655939](#)

[www.idealista.com/28655939](http://www.idealista.com/28655939)

[Enviar a un amigo](#)

[Ver fotos en modo:](#)

[Mosaico](#)

[Grande](#)





Deputación  
DA CORUÑA

SERVIZO DE ASISTENCIA TÉCNICA A MUNICIPIOS



¡Comparte tu opinión! ¡Ayúdanos a mejorar el servicio público de la Deputación de A Coruña!

Contactar

Política de privacidad

630 488 026

Particular - ANTONIO

Anuncio: 28655939

Ayúdanos a mejorar

¿Hay algún error en este anuncio?

Compartir anuncio 28655939

[www.idealista.com/28655939](http://www.idealista.com/28655939)

Enviar a un amigo

#### Comentario del anunciante

Disponible en:

\*Piso en casco histórico muy luminoso excellentes vista a la ría.

#### Precio

110.000 eur

982 eur/m<sup>2</sup>

Hacer una contráferata

Recibir aviso si baja de precio

¿Quieres saber si está caro o barato?

Informate antes de negociar

Comprar estimación de precio

#### idealista/hipotecas

Te ayudamos a conseguir la mejor hipoteca. Compara ofertas de bancos y elige las que más se adapten a tus necesidades. Y si quieres te asesoramos y hacemos todo el papeleo por ti. Servicio gratuito y sin compromiso.

Posible cuota de la hipoteca

281 eur/mes

[Calcular hipoteca](#)

¿Te darán el préstamo?

[Solicitar tu hipoteca](#)

#### Características básicas

112 m<sup>2</sup> construidos, 100 m<sup>2</sup> útiles

3 habitaciones

2 baños

Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados

Orientación sur, este

Certificación energética: en trámite

#### Edificio

Planta 2º exterior

Sin ascensor

#### Ubicación

Calle Campo Da Víña, 14

Corcubion

Fisterra, A Coruña

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN. PARCELA 01. COUZADA 28.PECH CORCUBIÓN

## TESTEMUÑA 3. CORCUBIÓN

Datos do portal inmobiliario

Venta > Ático > Corcubión > Ático en Corcubión ATC0302

**Ático en Corcubión**  
Nº de referencia: ATC0302

80.000€ I-VI-NQ  
**65.000€**

[Impresion página](#) [Compartir](#) [Consultor de Hipotecas](#) [Presentación Multimedia](#)

[Fotos](#)

-19%



www.7m7m.com

[Vistas](#) [Alquilar](#)

**Más información**

Si desea más información de este inmueble, complete los datos a continuación:

NOMBRE: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_  
Teléfono: \_\_\_\_\_  
Comentarios: \_\_\_\_\_

Recibiré la newsletter con las novedades de 7m7m.com

**Enviar**

También puede llamaros al:  
**981747500 -**  
**667667310 -**  
**667667297**

[más](#)

**Detalle inmueble**

✓ Tipo de propiedad: Ático	✓ Tipo de operación: Venta
✓ PROPIEDAD: A Coruña	✓ Localidad: Corcubión
✓ Zona: Casco Histórico	✓ Habitaciones: 2
✓ Baños: 1	✓ Sup.: 60,00 m <sup>2</sup>
✓ Tipo de obra: Segunda mano	✓ Vistas: Al mar
<b>Características</b>	✓ Ameblado: Sí
✓ Orientación: Este	
✓ Tipo de calefacción: Eléctrica	
<b>Ático en Corcubión</b>	

Ático en la Plaza de Castelao, inmejorable situación, con vistas al mar.



## TESTEMUÑA 4. MUXÍA

Datos do portal inmobiliario

Venta > Apartamento > Muxía > Apartamento en Muxía AP0438

**Apartamento en Muxía**  
Nº de referencia: AP0438

**90.000€**

[Ver más detalles](#)

[Fotografía](#)



**Más información**

Si desea más información de este inmueble, complete los datos a continuación

**Nombre:** \_\_\_\_\_  
**E-mail:** \_\_\_\_\_  
**Teléfono:** \_\_\_\_\_  
**Comentarios:** \_\_\_\_\_

[Acepto la política de privacidad y condiciones de uso de inmobiliariocoruña.com](#)

**Enviar**

También puede llamarnos al:  
**981747500 –**  
**667667310 –**  
**667667297**

[Ver más](#)

**Detalles inmueble**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Tipo de propiedad:</b> Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Tipo de operación:</b> Venta
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Provincia:</b> A Coruña	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Población:</b> Muxía
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Zona:</b> Casco Histórico	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Habitaciones:</b> 2
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Balcones:</b> 1	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Sup. Bruto:</b> 65 m <sup>2</sup>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Sup. Parcela:</b> 65 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Tipo de obra:</b> Segunda mano

**Características**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Planta:</b> 11	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Año Construcción:</b> 2010
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Orientación:</b> Oeste	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Vistas:</b> Despejadas
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Tipo de calefacción:</b> Calefacción	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Garaje:</b> Sí
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Anchurada:</b> Sí	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Trastero:</b> Sí
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Puerta blindada:</b> Sí	

**Apartamento en Muxía**

Apartamento totalmente amueblado en el centro de Muxía, a 100 m del puerto. Excelente situación. Totalmente amueblado y lista para ocupar...



## TESTEMUÑA 5. CORCUBIÓN

**Datos do portal inmobiliario**

**Piso**  
**Corcubión**  
**PISO496**  
**90.000€**



**Detalle fotografías:**

- ✓ Tipo de propiedad: Piso
- ✓ Provincia: A Coruña
- ✓ Zona: Campo de la Iglesia
- ✓ Baños: 1
- ✓ Tipo de obra: Segunda mano
- ✓ Características:
- ✓ Planta: 3º
- ✓ Año Reforma: 2008
- ✓ Sup. Salón: 15 m²
- ✓ Orientación: Este
- ✓ Tipo de calefacción: A gas
- ✓ Reformado: Sí
- ✓ Alco: en calle Mocho Valcarel.

Anto, de tres habitaciones, un baño, salón y cocina, bien cuidado, amueblado y con mucha luz. Situado en zona céntrica, y cerca del paseo marítimo.

También puede llamaros al:  
**981747500 -**  
**667667310 -**  
**667667297**

---

### PROPIEDADES SIMILARES

**CORCUBIÓN**



Venta  
**PISO237**  
Piso en Corcubión  
Habitaciones: 3  
Sup. Útil. 100 m²

**CORCUBIÓN**



Venta  
**PISO309**  
Piso en Corcubión  
Habitaciones: 3  
Sup. Útil. 90 m²

**CORCUBIÓN**



Venta  
**PISO334**  
Piso en Corcubión  
Habitaciones: 3  
Sup. Útil. 100 m²

**CORCUBIÓN**



Venta  
**PISO349**  
Piso en Corcubión  
Habitaciones: 3  
Sup. Útil: 95 m²

Este sitio web utiliza cookies propias y de terceros con la finalidad de obtener información estadística en base a los datos de navegación de nuestros visitantes.

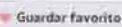


## TESTEMUÑA 6. MUXÍA

### Datos do portal inmobiliario

#### Piso en venta en calle Cinco Calles, 5, Muxia

75.000 € 80 m<sup>2</sup> 3 hab. 2<sup>a</sup> planta exterior  
Hipoteca 192 eur/mes - [Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

 Guardar favorito  Descartar



Ver fotos en modo:  Mosaico  Grande



#### Preguntas al anunciante

¿Alguna duda? ¿Quieres visitar el inmueble? Pregunta al anunciante!

Contactar

Política de privacidad

629 928 894 | 600 001 645  
Particular - marlouzamor  
Anuncio: 2090840

#### Ayúdanos a mejorar

¿Hay algún error en este anuncio?

Compartir anuncio 2090840

[www.idealista.com/2090840](http://www.idealista.com/2090840)

 Enviar a un amigo

### Comentario del anunciante

Disponible en: Español

"Muxia, es un pueblo muy atractivo, tranquilo, especial para descansar, pasar las vacaciones, con los niños, los abuelos, todos. Esta muy cerca de todas las playas y lugares mas tipicos de galicia, precio a convenir, tiene opción de guardar el coche o coches(optional)si vienes a pasar unos dias o vacaciones, tambien es ideal para personas desplazadas, personal de administracion, banca, sanitaria, etc. Muy buen trato. No pierdas esta oportunidad.

distribución:

1 vecinos en el edificio

la cas... [Ver descripción completa](#)

### Precio

**75.000 eur**

938 eur/m<sup>2</sup>

[Hacer una contraoferta](#)

[Recibir aviso si baja de precio](#)

[¿Quieres saber si está caro o barato?](#)

[Infórmate antes de negociar](#)

[Comprar estimación de precio](#)

### idealista/hipotecas

Te ayudamos a conseguir la mejor hipoteca. Compara ofertas de bancos y elige las que más se adapten a tus necesidades. Y si quieras te asesoramos y hacemos todo el papeleo por ti. Servicio gratuito y sin compromiso.

Possible cuota de la hipoteca

**192 eur/mes**

[Calcular hipoteca](#)

[¿Te darán el préstamo?](#)

[Solicitar tu hipoteca](#)

### Características básicas

80 m<sup>2</sup> construidos, 75 m<sup>2</sup> útiles

3 habitaciones

1 baño

Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados

Trastero

Orientación sur, este

Certificación energética: no indicado

## 6.5 CÁLCULO DE ANTIGÜIDADE

---

Para o cálculo de antigüidade úsase a fórmula do artigo 24.2 do RD 1492/2011:

*Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.*

[...]

*2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.*

*Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

*Siendo:*

*Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.*

*Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.*

*F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.*

*$\beta$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.*

*$\beta_i$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.*

*A los efectos de la determinación del coeficiente  $\beta$ , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.*

Estímase que o peso do valor da construcción sobre o valor en venta do produto inmobiliario é dun 80%.

Para determinar a data de construcción cando se fixeran obras de reforma ou rehabilitación posteriormente á obra de construcción, seguiuse o determinado no artigo 18.4 do RD 1492/2011:

*A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:*

*$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$*

*Siendo:*

*$Fa$  = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.*

*$Fc$  = fecha de construcción o implantación.*

*$Fr$  = fecha de reforma o rehabilitación*

*i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.*

*El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.*

Os datos de partida son os seguintes:

$\beta = 0,0051$

F: 0,80

Antigüedad			
testigo 1	1967,00	50,00	0,38
testigo 2	1992,00	25,00	0,16
testigo 3	1993,00	24,00	0,15
testigo 4	2010,00	7,00	0,04
testigo 5	2007,00	10,00	0,06
testigo 6	1982,00	35,00	0,24

Cálculo dos coeficientes de antigüidade:

testigo 2		testigo 4	
0,00	1,00	0,00	1,00
0,13	0,87	0,03	0,97
	1,14		1,03
testigo 5		testigo 6	
0,00	1,00	0,00	1,00
0,04	0,96	0,19	0,81
	1,04		1,23
testigo1		testigo3	
0,00	1,00	0,00	1,00
0,30	0,70	0,12	0,88
	1,42		1,13

## 6.5 CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUCCIÓN

Segundo o exposto no apartado 3.3.2 pártese dos datos do exemplar 164, correspondente ao terceiro trimestre, da revista "emedos, agenda de la construcción", e para calcular os gastos a maiores tomouse como referencia o recollido no epígrafe 3 do apartado de Criterios de Valoración da Memoria da Modificación do PECHC/1991.

Para o orzamento de execución material (en adiante OEM), tomouse como punto de partida o recollido para unha vivenda de 75 m<sup>2</sup> na zona norte. Se ben é certo que estes prezos poden resultar algo elevados dependendo da zona xeográfica concreta, vense compensados tendo en conta que no noso caso temos catro fachadas e non dúas, ou que a cimentación contemplada na publicación é superficial, e no noso caso será preciso unha cimentación profunda tendo en conta que se trata dun terreo gañado ao mar.



**EDIFICIO DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS**  
Superficie aproximada de una vivienda: 75 m<sup>2</sup>

**DESCRIPCIONES**

98521 Calidad sencilla						
Calidad sencilla	GAT	CEN	ROR	LEV	PVA8	AND
Movimiento de tierra:	0,64	0,61	0,59	0,57	0,68	0,64
Baseamianto:	0,95	0,82	0,91	0,77	0,89	0,85
Estructura:	1,50	1,82	2,02	1,96	1,70	1,70
Edificación:	16,49	15,90	16,90	17,10	17,22	16,87
Afaltaria:	13,71	11,42	11,65	12,20	14,80	12,00
Aislamiento e impermeab.	1,03	1,17	1,38	1,37	1,14	1,20
Cubierta:	4,05	3,62	3,59	3,34	4,14	3,85
Soldados:	6,00	5,90	5,85	5,71	5,94	6,22
Chapaes y alacatados:	0,39	0,40	0,38	0,38	0,43	0,40
Revestimientos y revestidos int.:	0,18	0,16	0,15	0,14	0,16	0,17
Revestidos y estucos ext.:	3,30	3,04	2,98	2,97	3,40	3,21
Ventanas y escayolas:	4,50	5,05	5,25	4,86	5,53	4,46
Carpintería interior:	7,14	7,68	7,15	7,61	7,14	7,60
Carpintería exterior:	4,62	4,66	4,59	4,46	4,59	4,76
Varios:	1,37	1,19	1,36	0,91	0,86	1,52
Cerámica:	1,22	0,88	0,94	0,89	0,88	0,97
Aparatos sanitarios:	2,54	2,32	2,36	2,20	2,31	2,41
Fornos y gas:	4,39	4,77	4,24	4,45	4,45	3,61
Ventilación:	1,77	1,74	1,75	1,64	1,80	1,82
Electricidad y domótica:	6,32	6,71	5,75	5,96	5,23	5,29
Calefacción:	10,30	11,01	11,71	10,94	9,80	10,45
Energía solar:	1,07	1,19	1,24	1,15	1,12	1,22
Muebles de cocina y electro.	1,76	1,99	1,96	2,01	1,73	2,05
Pintura:	0,64	0,93	1,02	1,95	0,68	0,66
Alzadas de elevación:	2,38	2,78	2,82	2,26	2,62	2,45
Varios:	0,70	0,74	0,66	0,77	0,77	0,81
Gestión de Residuos:	1,24	2,03	1,93	1,71	1,47	1,40
Total %:	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
<b>Electricidad vivienda:</b>	858,99	841,83	817,44	830,90	974,21	927,63
<b>Total gastos y I.V.A.:</b>	121,17	109,16	103,68	111,79	144,44	132,41
<b>COSTE TOTAL EUROS/M2:</b>	727,35	662,98	621,55	670,58	689,55	659,44

**98522 Calidad media**

98522 Calidad media						
Calidad media	GAT	CEN	ROR	LEV	PVA8	AND
Movimiento de tierra:	0,61	0,58	0,54	0,64	0,64	0,61
Baseamianto:	0,81	0,78	0,77	0,73	0,84	0,82
Cimentación:	1,81	1,73	1,91	1,86	1,94	1,96
Edificación:	15,66	14,88	16,40	16,27	16,41	16,82
Afaltaria:	14,10	11,90	12,17	12,44	14,96	13,51
Aislamiento e impermeab.	0,98	1,11	1,31	1,31	1,08	1,14
Cubierta:	3,84	3,43	3,38	3,18	3,54	3,69
Soldados:	6,49	6,00	6,55	6,21	6,56	6,54
Chapaes y alacatados:	0,45	0,47	0,49	0,45	0,49	0,50
Revestimientos y estucos int.:	2,17	2,15	2,14	2,14	2,17	2,16
Revestidos y estucos ext.:	3,13	2,88	2,60	2,82	3,24	3,05
Ventanas y escayolas:	4,27	4,78	4,97	4,65	3,37	4,24
Carpintería interior:	7,96	8,29	7,49	8,22	7,51	8,04
Carpintería exterior:	5,09	5,07	5,01	4,90	5,05	5,18
Varios:	1,41	1,24	1,47	1,13	0,92	1,71
Cerámica:	1,16	0,83	0,85	0,85	0,84	0,92
Aparatos sanitarios:	3,09	3,25	3,33	3,12	3,24	3,38
Fornos y gas:	4,17	4,05	3,98	4,05	4,23	3,47
Ventilación:	1,68	1,65	1,86	1,56	1,71	1,72
Electricidad y domótica:	5,61	6,34	5,34	5,56	4,93	4,92
Calefacción:	9,78	10,43	11,07	10,42	9,34	9,91
Energía solar:	1,06	1,14	1,27	1,14	1,14	1,06
Muebles de cocina y electro.:	1,79	2,11	2,26	2,11	2,01	2,43
Pintura:	0,80	0,88	0,97	1,06	0,84	0,82
Aparatos de elevación:	2,17	2,62	2,44	2,15	2,69	2,33
Varios:	3,75	3,98	3,90	3,92	3,82	3,88
Gestión de Residuos:	1,18	1,82	1,81	1,83	1,40	1,33
Total %:	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
<b>Instalación eléctrica:</b>	838,38	873,55	847,54	837,28	952,81	955,42
<b>Total gastos y I.V.A.:</b>	127,68	114,71	109,00	117,45	120,56	111,08
<b>COSTE TOTAL EUROS/M2:</b>	786,06	884,26	837,17	794,79	722,37	666,03

A este valor de 547,64 €, hai que sumarlle os gastos do orzamento de Seguridade e saúde, estimado nun 1,5% do OEM, así como os de Control de Calidade, estimados nun 3% do OEM. Con esto resulta un total de Orzamento, tendo en conta un 13% de Gastos Xerais, e un 6% de Beneficio Industrial de 681,02 €.

OEM eMedos	547,64 €
SS 1,50%	8,21 €
CC 3,00%	16,43 €
OEM	572,28 €
GX+BI	0,19 €
Orzamento sen IVE	681,02 €

A este orzamento, haberá que sumarlle, o gasto do estudo xeotécnico repercutido por m<sup>2</sup> de construcción permitida (428x2.3167). Estes prezos de referencia foron obtidos da paxina web "<https://generadordeprecios.info>" dando un resultado de :

Estudo xeotécnico total	1.460,34 €
( prezo por m <sup>2</sup> )	1,48 €

Para o cálculo de honorarios, tomamos como referencia o derrogado baremo do Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia, e asumindo unha porcentaxe para a dirección de execución similar á establecida para a dirección de obra. A porcentaxe total aplicarase sobre o OEM e inclúe: redacción de proxecto básico, redacción de proxecto de execución con cálculo de instalacións, redacción de estudio de seguridade e saúde, dirección de obra, incluíndo as instalacións, dirección de execucións, coordinación de seguridade e saúde, e elaboración da documentación final de obra.

Honorarios	12,22 €
	66,92 €

O custe das autorizacións municipais están fixadas en 3,25% sobre o OEM, segundo a Ordenanza fiscal nº1 Reguladora do Imposto sobre construcións,Instalacións e obras do Concello de Corcubión, en vigor dende o 12.03.2016.

Autorización 3,25% s/OEM	0,03
	18,60 €

Para gastos de titulación do novo inmoble (impostos e aranceis), usaremos o coeficiente recollido na memoria da Modificación do PECHC/1991:

c) *Titulación do novo inmoble (T): impostos e aranceis*

Detállanse a continuación os gastos fiscais e de aranceis de Notaría (N) e do Registro da Propiedade (RP) aos que estaría sometido, si fora o caso, a titulación do novo inmoble que sustituirá o afectado pola actuación.



---

SERVIZO DE ASISTENCIA TÉCNICA A MUNICIPIOS

---

En promociones inmobiliarias os gastos fiscales atopanse conxuntamente entre o 0,4% e o 2% do valor escriturado das operacións necesarias.

Para a compra-venta, os gastos de Notaría sitúanse entre o 0,05% e o 1,40% e os de inscrición no Rexistro da Propiedade entre o 0,03% e o 0,60% según as escalas.

Calcúlase un valor medio para estas operacións, asignando un valor conxunto de 1.76 % sobre o Orzamento sen IVE

Notarios 1,76% sobre	1,76
Orzamento sen IVE	11,99 €

A suma da totalidade destes gastos ten o seguinte resultado:

$$Vc = 780,00 \text{ €/m}^2$$

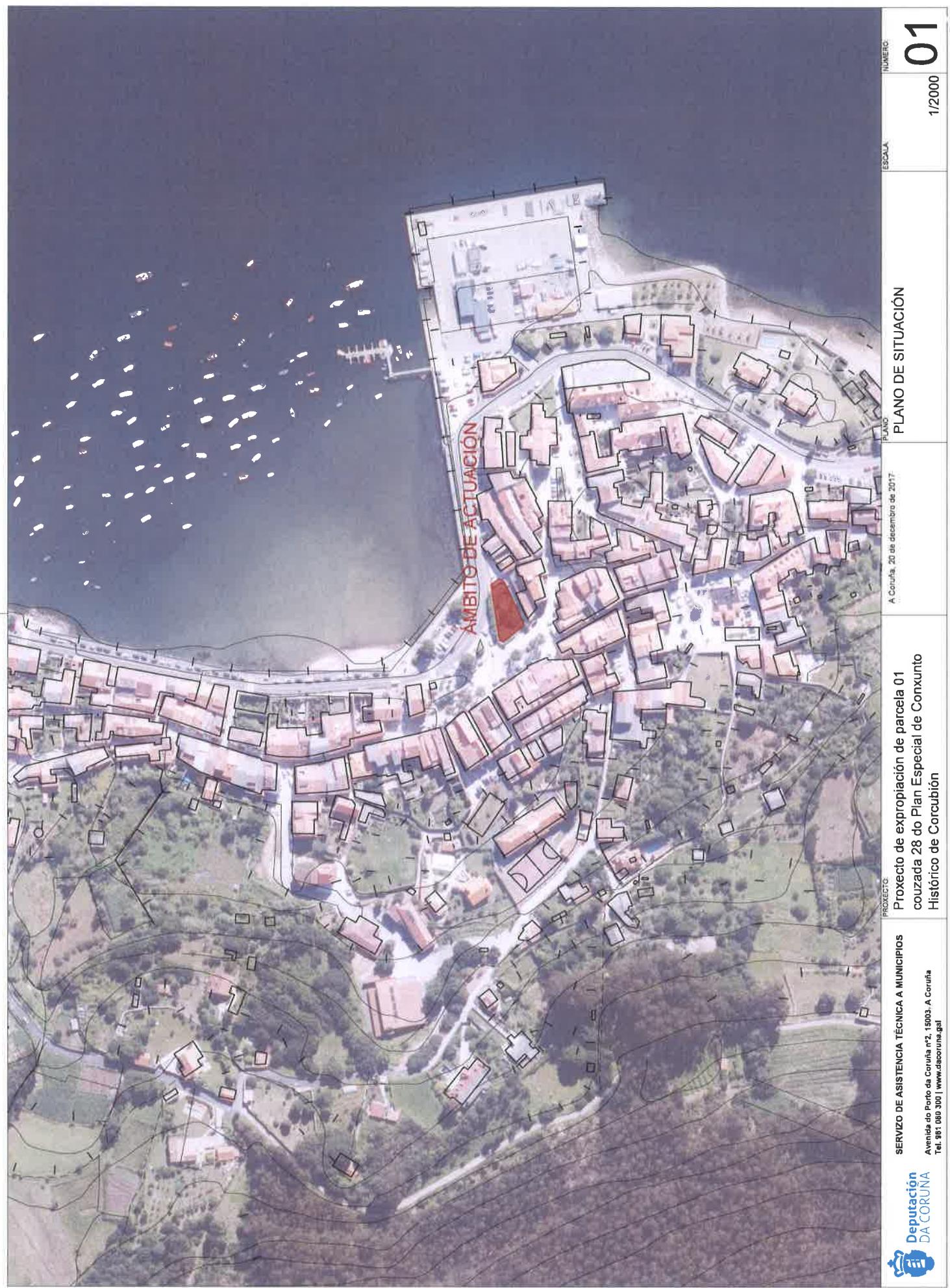


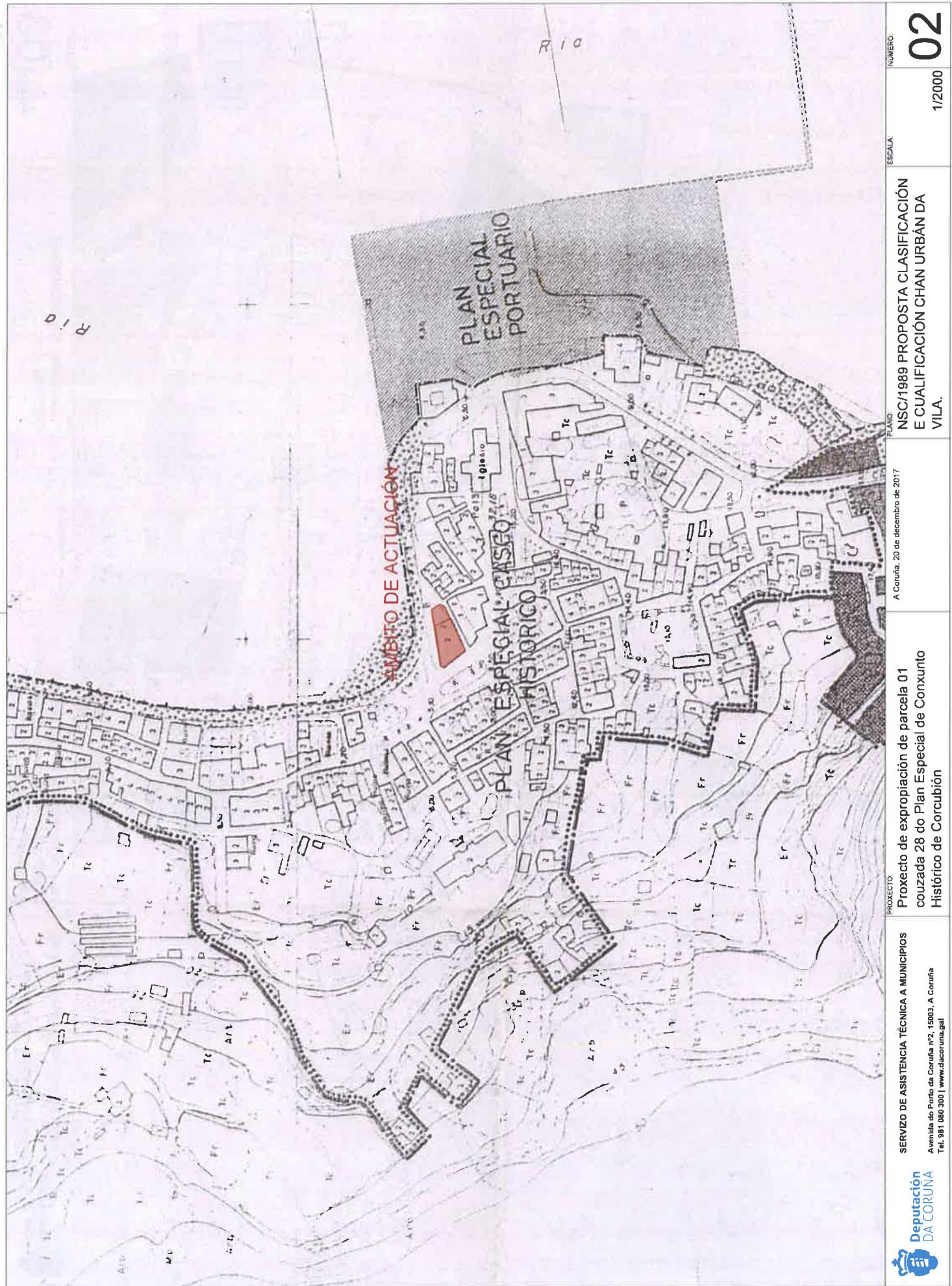
---

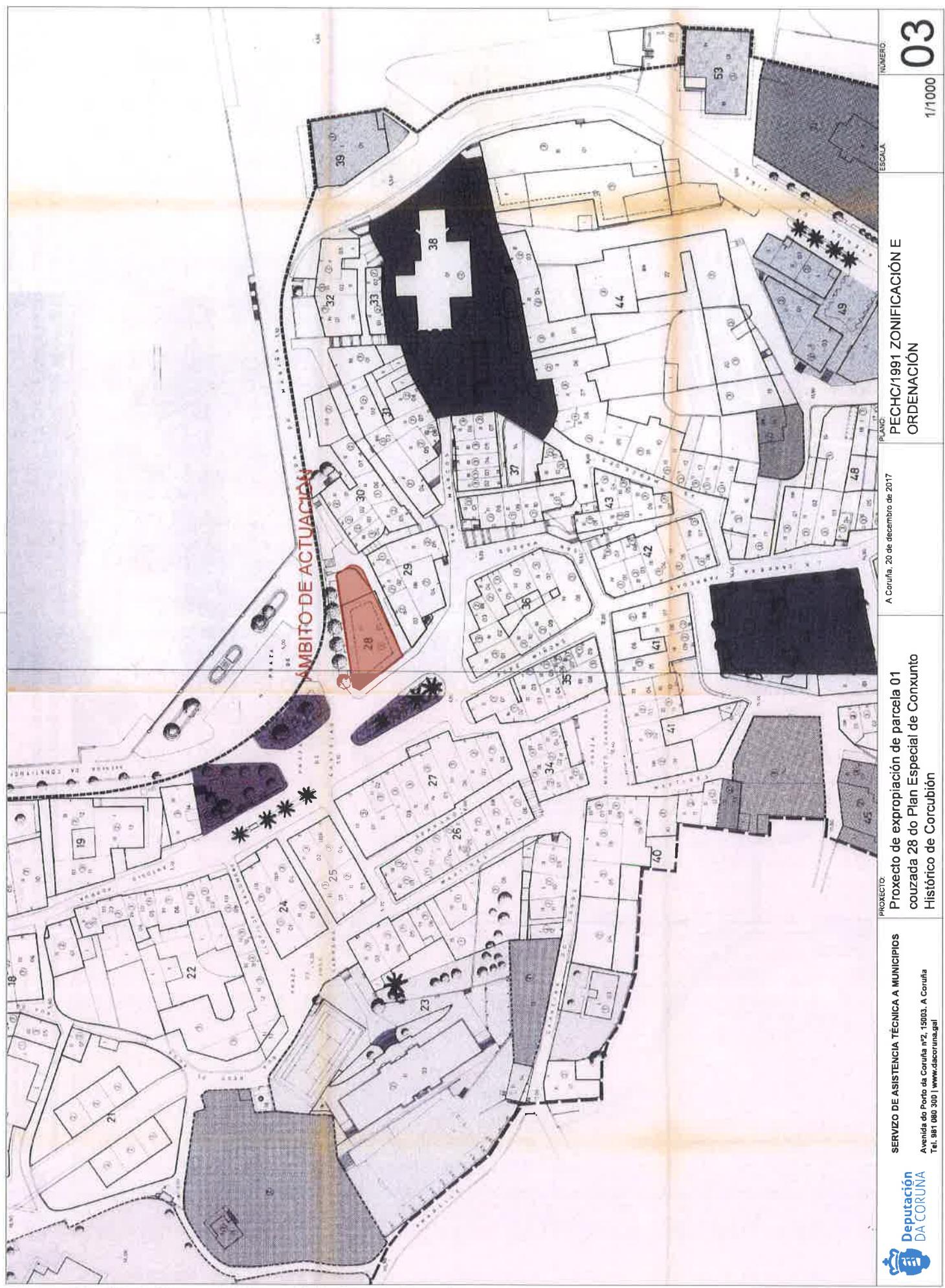
SERVIZO DE ASISTENCIA TÉCNICA A MUNICIPIOS

---

**VI PLANOS**



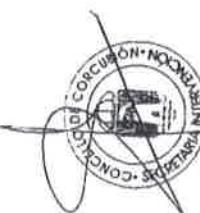
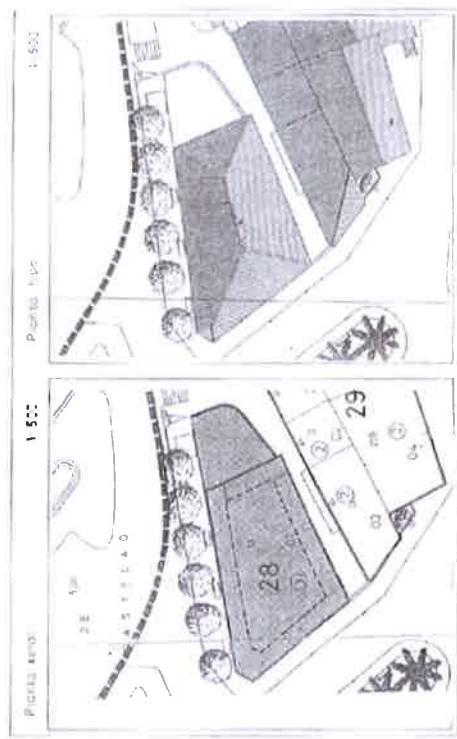




## NORMATIVA PARTICULAR

Régime urbanístico	Normal	Catálogo												
Obras necesarias														
<input type="checkbox"/> Nt de plantas	<input type="checkbox"/> Derroche legal													
<input type="checkbox"/> Altura de cerca	<input type="checkbox"/> Derroche parcial													
<input type="checkbox"/> Frente de edificación	<input type="checkbox"/> Eliminación antigüedad													
<input type="checkbox"/> Superficie de parcela	<input type="checkbox"/> Reforma fachada													
<input type="checkbox"/> Superficie a ocupar	<input type="checkbox"/> Reforma cubierta													
<input type="checkbox"/> Superficie libre	<input type="checkbox"/> Obras													
<input type="checkbox"/> Nt de viviendas	<input type="checkbox"/>													
<input type="checkbox"/> vivienda	<input type="checkbox"/>													
<input type="checkbox"/> Sección	<input type="checkbox"/>													
<input type="checkbox"/> separación	<input type="checkbox"/>													
Observaciones														
<p>PROHÍBENSE: PNT2. A PINTAR LA PLANTA NON PODEREN TENER CORPOS SEGUIDOS VARIOS, ATACANTE BALCONES, E MA SEGURIA PLANTA PERTINENTE AS GALLUDAS, MAS CONDICIONES DO ARTIGO 3.5.6.3 A PLANTA BAIXA LEVARA UN SOFORAL CORRIDO AO LONGO DE TODAS LAS ZACHADAS, SIN TREPAS, E CUN PANCE MEXIJO</p>														
Obras permitidas														
<input type="checkbox"/> A Construcción														
<input type="checkbox"/> B Caseración														
<input type="checkbox"/> C Restauración														
<input type="checkbox"/> D Rehabilitación														
<input type="checkbox"/> E Restrección														
<input type="checkbox"/> F Adición de planta														
<input type="checkbox"/> G Obras, novas ou alteracións en as construções														
Observaciones														
<p>Ficha catálogo (se veza)</p> <p>Datos actos: _____ Entit. _____</p> <p>Entit. _____</p> <p>Propietario: Privado <input type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/> (Inter. _____)</p> <p>Nº de catálogo: _____</p> <p>Descripción principais características: _____</p> <p>Categoría: _____</p> <p>A Buo de Interés cultural Detalle: _____ Indic. esp.: _____</p> <p>B Propósito para BIC año PE: _____</p> <p>C Incluido en catálogo: _____</p> <p>Intérss: _____</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>Grado</td> <td>Nombre de la instalación</td> </tr> <tr> <td>Industria Agrícola</td> <td>1 2 3</td> <td>W X Y Z</td> </tr> <tr> <td>Aquitectónica</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Urbana</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Grado	Nombre de la instalación	Industria Agrícola	1 2 3	W X Y Z	Aquitectónica			Urbana		
	Grado	Nombre de la instalación												
Industria Agrícola	1 2 3	W X Y Z												
Aquitectónica														
Urbana														

## NORMATIVA PARTICULAR GRAFICA



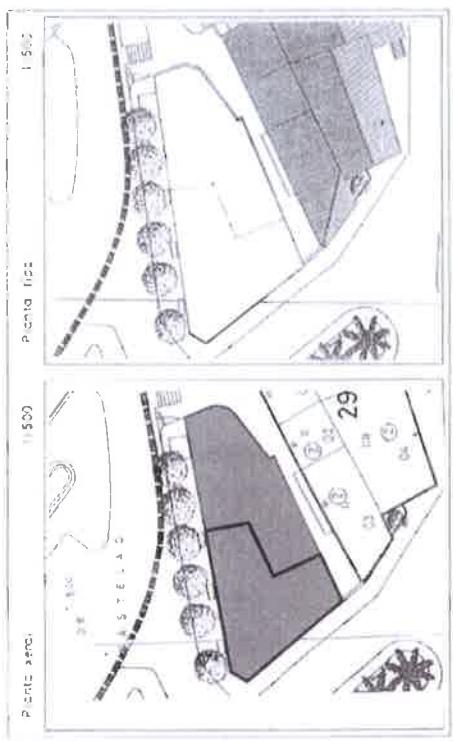
SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA A MUNICIPIOS  
Deputación DA CORUNA  
Avda do Porto da Coruña nº2, 15003. A Coruña  
Tel. 981 080 300 | www.dacorunaygal

PLANO:  
PECHC/1991 FICHA INICIAL DO  
ÁMBITO DE ACTUACIÓN  
A Coruña, 20 de diciembre de 2017  
04  
ESCALA:  
NUMERO:

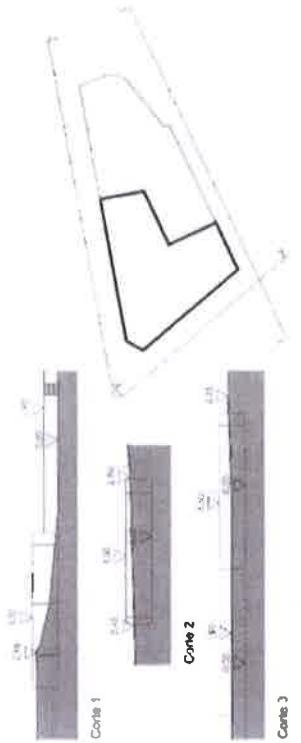
## NORMATIVA PARTICULAR

## NORMATIVA PARTICULAR GRAFICA

Régime urbanístico	Normal	Catálogo													
Condiciones urbanísticas															
Nº de plantas	<input checked="" type="checkbox"/>														
Altura de cerrisa	<input checked="" type="checkbox"/>	1 m.													
Frente de edificación	<input checked="" type="checkbox"/>	6x8 m.													
Superficie de parcela	<input checked="" type="checkbox"/>	425 m <sup>2</sup>													
Superficie a ocupar	<input checked="" type="checkbox"/>	214 m <sup>2</sup>													
Superficie libre	<input checked="" type="checkbox"/>	214 m <sup>2</sup>													
Nº de viviendas	<input checked="" type="checkbox"/>	0													
Áreas	<input checked="" type="checkbox"/>														
Total en parcelación	<input checked="" type="checkbox"/>														
Observaciones															
<p>A superficie edificable, que es un uso adicional, se disponen bloques a rasante, abriendo cara a cerrisa más que a parcela sobre, sin que exceda a altura de 1 m. respecto del nivel de penza (resaca). A cubierta desta edificación sera plancha de yeso que sea impermeable e similar como concreción de Praza do Castelao. Por rúa da altura de comitiva indicar de acuerdo con a condicións das bases que comuniquen co Real Federación.</p>															
Ficha catálogo (de su uso)															
Datos Xerográficos	<input type="checkbox"/>														
Fecha construcción	<input type="checkbox"/>	2016													
Autor	<input type="checkbox"/>														
Propiedad:	<input checked="" type="checkbox"/>	Privada													
Veler catastral	<input type="checkbox"/>	plano													
Destinación principal características	<input type="checkbox"/>														
Categoría	<input type="checkbox"/>														
A. Bm de interés cultural	<input type="checkbox"/>														
B. Propósito para BIC para PdE	<input type="checkbox"/>														
C. Incluido en catálogo	<input type="checkbox"/>														
Interés	Género	Área de Protección													
Historia artística	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Arquitectónica															
Urbanística															



— Ámbito de edificación destinada a equipamiento



Corte 3

### Obras de mejoramiento

- A. Construcción
- B. Conservación
- C. Restauración
- D. Rehabilitación
- E. Reservorios/celdas
- F. Adición de planta
- G. Obras, rova, canales, vertederos de aguas residuales

### Observaciones

Interés	Género	Área de Protección
Historia artística	1	2
Arquitectónica	3	4
Urbanística	5	6

PROYECTO:  
Servicio de Asistencia Técnica a Municipios  
A Coruña, de diciembre de 2017  
Deputación  
DA CORUNA  
Avenida do Porto da Coruña nº2, 15003, A Coruña  
Tel. 981 080 300 | www.deputaciongal.es

PLANO:  
FICHA MODIFICADA DO ÁMBITO DE  
ACTUACIÓN. MARZO DE 2011

NÚMERO:  
05



