ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

Vía La Cierva, 15 - Polígono del Tambre

Tel.: (981) 57 07 70 - Fax: (981) 57 01 11

e-mail: estudiotg@estudiotg.es

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN

POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: SISTEMA VIARIO EN PORTOMEDAL (VAL DO DUBRA)

Autor:

Isidro López Yáñez

Arquitecto

Nº colex. 2.261

Data: xullo 2026

Documento asinado electronicamente

CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/

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

1. OBXETO E FINALIDADE DA EXPROPIACIÓN

Polo Concello de Val do Dubra prevese a obtención dos terreos necesarios para a execución de viario en Portomedal. O escaso ancho dos viarios existentes no lugar de Portomedal dificulta o xiro na intersección a vehículos de pequenas dimensións, chegando a imposibilitalo a vehículos pesados e de grandes dimensións, sendo a solución a esta problemática a ampliación da mesma.

A actuación encóntrase recollida no planeamento municipal, en concreto nas Normas Subsidiarias aprobadas o 15/4/1997.

A fin de obter os terreos necesarios para a implantación da dotación planificada no planeamento aprobado, prevese o inicio do oportuno expediente expropiatorio, por ser un dos sistemas previstos no artigo 129 da Lei 2/2016 de 10 de febreiro, do Solo de Galicia (LSG). Por tratarse dunha expropiación por razóns de urbanismo, en execución do planeamento, tramitarse o expediente segundo o previsto nos artigos 117 e seguintes da LSG, polo procedemento de taxación conxunta e os artigos 290 e seguintes do Decreto 143/20116, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (RLSG).

2. CONTIDO E FORMALIDADES TÉCNICAS DO PROXECTO

Segundo o previsto no artigo 293 do RLSG, o procedemento iniciarase mediante a solicitude municipal ao Rexistro da Propiedade instando a expedición da certificación de dominio e cargas de tódalas parcelas incluídas no ámbito obxecto de expropiación.

En cumprimento do disposto no artigo 118 da LSG, o proxecto contén os seguintes documentos:

a) Delimitación do ámbito territorial, cos documentos que o identifican en canto a situación, superficie e lindes, coa descrición de bens e dereitos afectados e a relación das persoas titulares

b) Fixación de prezos, coa valoración razoada do solo, segundo a súa cualificación urbanística

c) Follas de xusto prezo individualizado

d) Follas de xusto prezo que corresponden a outras indemnizacións

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

CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/

a) Delimitación do ámbito territorial, cos documentos que o identifiquen en canto a situación, superficie e lindes, con descrición de bens e dereitos afectados e relación das persoas titulares.

b) Fixación de prezos, con valoración razoada do solo, segundo a súa cualificación urbanística

c) Follas de xusto prezo individualizado de cada finca, nas cales se conterá non so o valor do solo, senón tamén o correspondente ás edificacións, obras, instalacións e plantacións.

d) Follas de xusto prezo que correspondan a outras indemnizacións.

e) Plano de situación

f) Plano de información urbanística

g) Plano parcelario, con referencia a tódolos elementos físicos afectados.

3. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO TERRITORIAL

Tal e como se fixo constar no apartado 1 do proxecto, o ámbito territorial afectado ven delimitado nas NN.SS.

Para garantir o obxecto da actuación que se prevé acometer, sería necesario ocupar a totalidade da finca con referencia catastral 15089B513101180000DW. Así mesmo, para mellorar a visibilidade nesta intersección, aumentando así a seguridade viaria, considérase necesario o retranqueo dun muro existente duns 30 m de lonxitude, coa conseguinte ocupación do terreo segundo se reflicte no plano parcelario. A parte de terreo afectado nesta finca non ten referencia catastral, ao figurar na cartografía catastral xa integrado no dominio público; porén, por parte do concello indícase que se trata dun terreo de propiedade privada, e non estar cedido á administración municipal, polo que se inclúe no presente procedemento expropiatorio.

Tal e como se fixo constar no informe emitido pola Arquitecta Municipal do Concello de Val do Dubra, Ana María García Gerpe, “O terreo é procedente da zona da Concentración Parcelaria de Coucieiro, ID 150883270, con acordo firme de 24/11/1965. Presenta forma semicircular. Vista a cartografía da concentración, forma parte da finca 118 coa que linda polo norte, vía en medio. Linda polo sur coa finca 166 e terreo excluído, regato e vía en medio. Conforme ao disposto no TRLS trátase dunha finca, unidade de solo atribuído exclusiva e excluintemente a un propietario. O terreo atópase totalmente delimitado por vía. Visto o inventario de bens municipais, a vía que o delimita totalmente está recollida como ben municipal, vía no interior do núcleo. Vista a información catastral, a vía que o delimita totalmente está recollida no catastro como Pista a Portomedal, referencia catastral 15089B513090060000DL, de titularidade municipal. Vistas as NSM, a cartografía de maior escala dispoñible das NSM, plano de

CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/

delimitación do núcleo a escala 1/5000, non define a forma da vía e terreo. Tendo en consideración que se trata de finca atribuída a un propietario e que a titularidade municipal refírese unicamente ao terreo da vía, urbanisticamente constitúe parcela, unidade de solo que ten atribuída edificabilidade e uso urbanístico independente por resultar totalmente delimitada por unha dotación pública, vía pública."

En canto á cualificación do terreo como sistema viario, procede aplicar as seguintes condicións dispostas nas NSM, ás que tamén se refire a Arquitecta Municipal no seu informe:

TITULO V (ORDENACIÓN DE SISTEMAS)

SISTEMA VIARIO

CONDICIÓNS DA REDE DE ESTRADAS

B) VÍAS TIPO IV- Camiños rurais

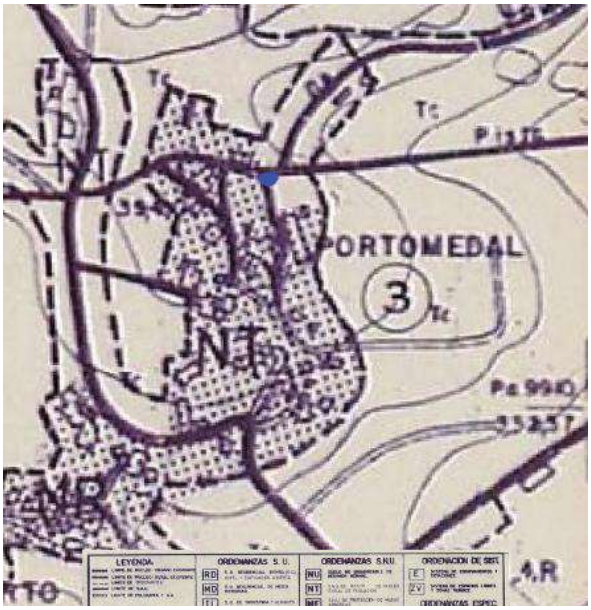
B.2) Da segunda orde – Os restantes camiños veciñais.

Os cerres situaranse, como mínimo, a 4 m. do eixo do camiño, e as edificacións a 6 m.

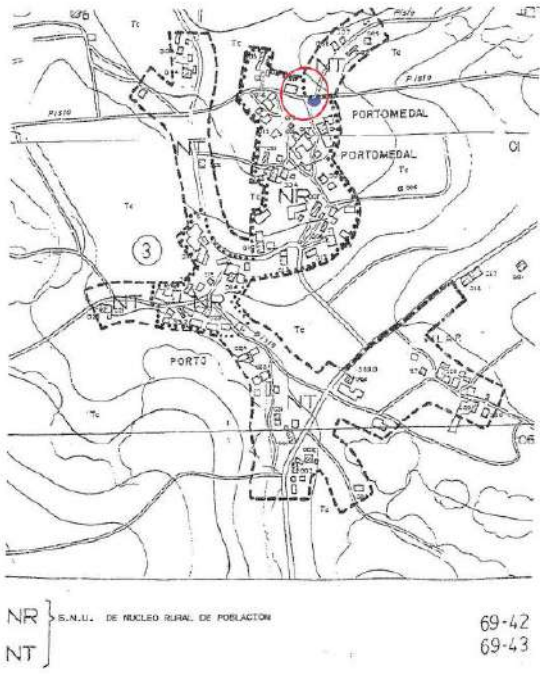
"Vista a información catastral a superficie é de 76 m2. Non se atopa edificada. Polo linde norte existe peche vexetal. Polo linde sur existe en parte peche vexetal e en parte peche de pedra. Visto o arquivo municipal, non constan licenzas. As NSR non establecen aliñacións gráficas, senón condición de situación dos peches. Como mínimo a 4 m do eixo. Os peches existentes sitúanse a distancia menor. Están rematados. Non constan expedientes de reposición da legalidade urbanística no prazo de seis anos establecido no artigo 153 da LSG. Resulta de aplicación o réxime previsto no artigo 90 da LSG. As instalacións que resulten incompatibles coas determinacións do planeamento por estaren afectados por viais quedarán incursos no réxime de fóra de ordenación e só poderán realizarse obras de conservación debendo renunciar o incremento do valor expropiatorio. A parcela non acada superficie de parcela mínima esixible. Non é soar. En aplicación da norma de aplicación directa da LSG sobre protección de vías de circulación e da condición de situación dos peches das NSM, a parcela está afectada por vial na totalidade da súa superficie. A totalidade da superficie da parcela queda comprendida na franxa de 4 m dende o eixo sendo terreos necesarios para a regularización do viario."

CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/

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



Situación da finca sobre cartografía das NSM



CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/

ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

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

RELACIÓN DE BENS E DEREITOS AFECTADOS

Finca nº: 1

Referencia catastral: 15089B513101180000DW

Titulares:

- LIMIA NOVOA, CÉSAR (USUFRUCTUARIO) 10% cota sobre o xusto prezo

- LIMIA BLANCO, ANA CRISTINA (NUDO PROPIETARIO)- 30% cota sobre o xusto prezo

- LIMIA BLANCO, GUILLERMO GUSTAVO (NUDO PROPIETARIO)- 30% cota sobre o xusto prezo

- LIMIA BLANCO, CESAR (NUDO PROPIETARIO)- 30% cota sobre o xusto prezo

Superficie total da finca (catastral): 76 m^2

Superficie afectada: 76 m^2

Clasificación urbanística: Solo non urbanizable de núcleo rural de poboación (ordenanza NR)

Situación básica do solo: Urbanizado

Outros bens afectados: 6 m^3 balado de pedra

4 ud tuia adulta

Finca nº: 2

Referencia catastral: Non consta

Titulares:

- LIMIA NOVOA, CÉSAR (USUFRUCTUARIO) 10% cota sobre o xusto prezo

- LIMIA BLANCO, ANA CRISTINA (NUDO PROPIETARIO)- 30% cota sobre o xusto prezo

- LIMIA BLANCO, GUILLERMO GUSTAVO (NUDO PROPIETARIO)- 30% cota sobre o xusto prezo

- LIMIA BLANCO, CESAR (NUDO PROPIETARIO)- 30% cota sobre o xusto prezo

Superficie total da finca (catastral): 45 m^2

Superficie afectada: 45 m^2

Clasificación urbanística: Solo non urbanizable de núcleo rural de poboación (ordenanza NR)

Situación básica do solo: Urbanizado

Outros bens afectados: 1 m^3 formigón en columna

1 ud. Traslado depósito auga (1.000 l)

18 m^2 muro de bloque e pp cimentación

30 m maia de arame

12 ud poste de formigón

2 m^3 muro de formigón

CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/

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

4. FIXACIÓN DE PREZOS

4.1. NORMATIVA APLICABLE

En canto á valoración dos bens afectados, procede aplicalos criterios recollidos no Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana (TRLSRU) e no Real Decreto 1492/2011, de 24 de outubro, polo que se aproba o Regulamento de valoracións da Lei do solo (RVLS). Todo iso sen prexuízo de aplicar, no non regulado por ditas normativas, o previsto no Lei de Expropiación Forzosa, de 16 de decembro de 1954 (LEF), e no Decreto de 26 de abril de 1957, polo que se aproba o Regulamento da lei de expropiación forzosa (REF).

4.2. VALORACIÓN DOS BENS AFECTADOS

De acordo coa normativa indicada, o solo valórase pola situación urbanística na que se encontra, estando neste caso na situación de urbanizado segundo o disposto no artigo 21.2 TRLSRU.

> Artigo 21. Situacións básicas do solo
>
> *2.“Está na situación de solo rural:*
>
> *a) En todo caso, o solo preservado pola ordenación territorial e urbanística da súa transformación mediante a urbanización, que deberá incluír, como mínimo, os terreos excluídos de dita transformación pola lexislación de protección ou policía do dominio público, da natureza ou do patrimonio cultural, os que deban quedar suxeitos a tal protección conforme á ordenación territorial e urbanística polos valores neles concorrentes, incluso os ecolóxicos, agrícolas, gandeiros, forestais e paisaxísticos, así como aqueles con riscos naturais ou tecnolóxicos, incluídos os de inundación ou doutros accidentes graves, e cantos outros prevea a lexislación de ordenación territorial ou urbanística.*
>
> *b) O solo para o que os instrumentos de ordenación territorial e urbanística prevean ou permitan o seu paso á situación de solo urbanizado, ata que remate a correspondente actuación de urbanización, e calquera outro que non reúna os requisitos a que se refire o apartado seguinte.*
>
> *3. Atópase na situación de chan urbanizado o que, estando legalmente integrado nunha malla urbana conformada por unha rede de viais, dotacións e parcelas propia do núcleo ou asentamento de poboación do que forme parte, cumpra algunha das seguintes condicións:*
>
> *a) Ser urbanizado en execución do correspondente instrumento de ordenación.*
>
> *b) Ter instaladas e operativas, conforme ao establecido na lexislación urbanística aplicable, as infraestruturas e os servizos necesarios, mediante a súa conexión en rede, para satisfacer a demanda*

CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/

dos usos e edificacións existentes ou previstos pola ordenación urbanística ou poder chegar a contar con eles sen outras obras que as de conexión coas instalacións preexistentes. O feito de que o chan sexa lindeiro con estradas de circunvalación ou con vías de comunicación interurbanas non comportará, en por si, a súa consideración como adoito urbanizado.

c) Estar ocupado pola edificación, na porcentaxe dos espazos aptos para ela que determine a lexislación de ordenación territorial ou urbanística, segundo a ordenación proposta polo instrumento de planificación correspondente.

4. Tamén se atopa na situación de chan urbanizado, o incluído nos núcleos rurais tradicionais legalmente asentados no medio rural, sempre que a lexislación de ordenación territorial e urbanística atribúalles a condición de chan urbano ou asimilada e cando, de conformidade con ela, conten coas dotacións, infraestruturas e servizos requiridos para o efecto."

Con respecto ao solo urbanizado, o artigo 37 do xa citado TRLSV dispón que:

1. Para a valoración do solo urbanizado que non está edificado, ou en que a edificación existente ou en curso de execución é ilegal ou se atopa en situación de ruína física:

Consideraranse como uso e edificabilidade de referencia os atribuídos á parcela pola ordenación urbanística, incluído no seu caso o de vivenda suxeita a algún réxime de protección que permita taxar o seu prezo máximo en venda ou aluguer.

Se os terreos non teñen asignada edificabilidade ou uso privado pola ordenación urbanística, atribuiráselles a edificabilidade media e o uso maioritario no ámbito espacial homoxéneo en que por usos e tipoloxías a ordenación urbanística incluíunos.

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

Da cantidade resultante da letra anterior descontarase, no seu caso, o valor dos deberes e cargas pendentes para poder realizar a edificabilidade prevista.

2. Cando se trate de solo edificado ou en curso de edificación, o valor da taxación será o superior dos seguintes:

O determinado pola taxación conxunta do solo e da edificación existente que se axuste á legalidade, polo método de comparación, aplicado exclusivamente aos usos da edificación existente ou a construción xa realizada.

a. O determinado polo método residual do apartado 1 deste artigo, aplicado exclusivamente ao solo, sen consideración da edificación existente ou a construción xa realizada.

CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/

3. Cando se trate de solo urbanizado sometido a actuacións de reforma ou renovación da urbanización, o método residual a que se refiren os apartados anteriores considerará os usos e edificabilidades atribuídos pola ordenación na súa situación de orixe.

Método residual estático

O Regulamento de valoracións da Lei de Solo, establece que os valores de repercusión do solo de cada un dos usos considerados determinaranse polo método residual estático de acordo coa seguinte expresión:

VRS = Vv / K – Vc

Sendo:

- VRS: valor de repercusión do solo en euros por m2 edificable do uso considerado

- Vv: valor en venda do m2 de edificación do solo considerado do produto inmobiliario acabado, calculado sobre a base dun estudo de mercado estatisticamente significativo, en euros por m2 edificable.

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

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

Realizado estudio de mercado de produto inmobiliario final para os diferentes usos, obtense un valor en venda de 995,16 €/m2 de vivenda unifamilar.

O estudo realízase tendo en conta a oferta de venda do devandito produto en inmobiliarias, ao non poder ter acceso a datos de transaccións reais.

Os valores obtidos homoxeneizáronse aplicando coeficientes correctores, en función da situación, estado e calidades de edificación dos inmobles.

O valor da construción fixouse partindo do Módulo Básico da Construción, considerando un valor de 500 euros/m2 a 1/1/2008. A día de hoxe, resulta un valor da construción actualizado de 699,50€/m2 (39,9 % de variación do IPC). A este valor aplicaránselle os coeficientes correctores da edificación previstos no Real Decreto de 25 de xuño, polo que se aproban as normas técnicas de valoración e o cadro de valores do solo e das construcións para determinar o valor catastral de inmobles de natureza urbana. Fíxase o coeficiente do valor de 1para o uso residencial, clase vivenda unifamiliar, modalidade illada ou pareada, nunha categoría media (4). Obtense un valor de construción de vivenda unifamiliar de 699,50 €/m2.

VRS = Vv / K – Vc

CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/

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

VRS= 11,33 €/m2 (uso residencial vivienda unifamiliar)

Para determinar o valor unitario hai que ter en conta a edificabilidade prevista no planeamento, que fixa 0,25 m2/m2 por parcela bruta.

Aplicada a edificabilidade prevista no planeamento ao valor residual do solo, obtense un valor unitario do solo de 2,83 €/m2.

No suposto do solo afectado, dadas as específicas condicións, procede aplicar determinados coeficientes correctores, previstos no RD 1020/1993 por concorrer estas circunstancias:

- Finca afectada por situación especial de carácter extrínseco: ao estar afectada por futuro vial. Fíxase un coeficiente0,80.

Resulta así un valor do solo de 2,27 €/m2.

Para a finca nº 1, procede, ademais, a aplicación dos seguintes coeficientes:

- Forma irregular que impide ou dificulta a obtención do rendemento previsto no planeamento: Fíxase un coeficiente ,085.
- Inedificabilidade temporal. . Fíxase un coeficiente 0,60.

Aplicados estes coeficientes correctores sobre o valor do solo, resulta un valor final do solo da finca nº 1 de 1,16 €/m2.

Segundo o método residual estático, obtéñense os seguintes valores, referidos exclusivamente ao solo:

Finca	Valor unitario €/m2	Superficie afectada m2	Valor €
1	1,16	76	88,16
2	2,27	45	102,15

Valor comparación solo e edificacións/construcións existentes

O solo afectado encóntrase cualificado integramente na totalidade da parcela como sistema viario. Este tipo de solo, de cesión obrigatoria e gratuíta, arroxa un valor nulo no mercado.

Sen prexuízo do exposto, valoraranse as construcións e bens existentes polo método de reposición neto, considerando a súa antigüidade e estado de conservación.

Establécense os seguintes prezos de reposición de elementos construtivos:

CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/

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

Bens afectados	**€/ud**
m² formigón en columna	320,00
ud. Traslado depósito auga (1,000 l)	150,00
m² muro de bloque e pp cimentación	36,40
m maia de arame	9,26
ud. poste de formigón	22,18
m³ muro de formigón	343,15
m³ balado de pedra	5,00
ud. tuia adulta	11,00

Obtéñense os seguintes valores :

Finca	Valor solo €	Valor outros bens €	Valor total €
1	0	74,00	74,00
2	0	2.355,46	2.355,46

4.3. VALORACIÓN APLICADA (VALOR SUPERIOR)

A vista do exposto, resultan os seguintes valores aplicados nas fincas, por ser os superiores dos obtidos segundo o método residual estático (referido exclusivamente ao solo) e o de comparación (referido ao solo e ao resto de bens existentes).

Finca	Valor solo €	Valor outros bens	Valor total
1	88,16	0,00	88,16
2	0	2.355,46	2.355,46

4.4. PREMIO DE AFECCIÓN

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

CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/

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

4.5. RESUME VALORACIÓN

Ascende polo tanto o total das valoracións do presente anexo de expropiacións á cantidade de **DOUS MIL CINCOCENTOS CINCUENTA E OITO EUROS CON TRINTA E UN CÉNTIMOS (2.558,31 €).**

Finca	Valor solo €	Valor outros bens €	Valor total €
1	88,16	0	88,16
2	0	2.355,46	2.355,46
		Subtotal	2.443,62
		5% Premio de afección	114,69
		Total	2.558,31

Documento asinado electronicamente

Isidro López Yáñez

Arquitecto.

Colexiado nº: 2.261

CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/

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

5. FICHAS DE DATOS

CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: SISTEMA VIARIO EN PORTOMEDAL (VAL DO DUBRA)

Nº ORDE	1/4	FICHA DE DATOS				
1	DATOS CATASTRAIS					
	Ref. Catastr.	15089B513101180000DW	Políg.		Parc.	

DATOS DE TITULARES					
Nome	LIMIA NOVOA, CÉSAR (USUFRUCTUARIO)	DNI	***2338**	%	10
Enderezo				Tlf.	
OUTROS TITULARES					
Titular 2	LIMIA BLANCO, ANA CRISTINA	DNI	***1796**	%	30
Titular 3	LIMIA BLANCO, GUILLERMO GUSTAVO	DNI	***1443**	%	30
Titular 4	LIMIA BLANCO, CESAR	DNI	***4335**	%	30
Titular 5		DNI		%	

DATOS REXISTRAIS							
Rexistro		Finca		Tomo		Sección	
Libro		Folio		Inscrición		Cargas	

DATOS CATASTRAIS					
Superficie	76	Valor Catastral	0.33	Casif. / Cualif. Urbanística	SNU-Núcleo Rural
Referencia ficheiro gml					

CARACTERÍSTICAS DA FINCA			
Aproveitamento actual		Forma e configuración	

DATOS CARACTERÍSTICOS DO TIPO DE OCUPACIÓN				
Tipo de afección (Total/Parcial)	Superficie orixinal (m²)	Superficie afectada (m²)		
		Pleno dominio	Servidume	Ocupación temporal
TOTAL	76	76		

LINDEIROS			
PARCELA ORIXINAL		PARCELA EXPROPIADA	
Norte	15089B513090060000DL	Norte	15089B513090060000DL
Sur	15089B513090060000DL	Sur	15089B513090060000DL
Leste	15089B513090060000DL	Leste	15089B513090060000DL
Oeste	15089B513090060000DL	Oeste	15089B513090060000DL

BENS AFECTADOS			
Descrición	Medicións	Descrición	Medicións
SNU- Núcleo rural	76		
m3 Balado de pedra	6		
ud Tuia adulta	4		

CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/

Nº ORDE	2/4	FICHA DE DATOS				
1	DATOS CATASTRAIS					
	Ref. Catastr.	15089B513101180000DW	Políg.		Parc.	



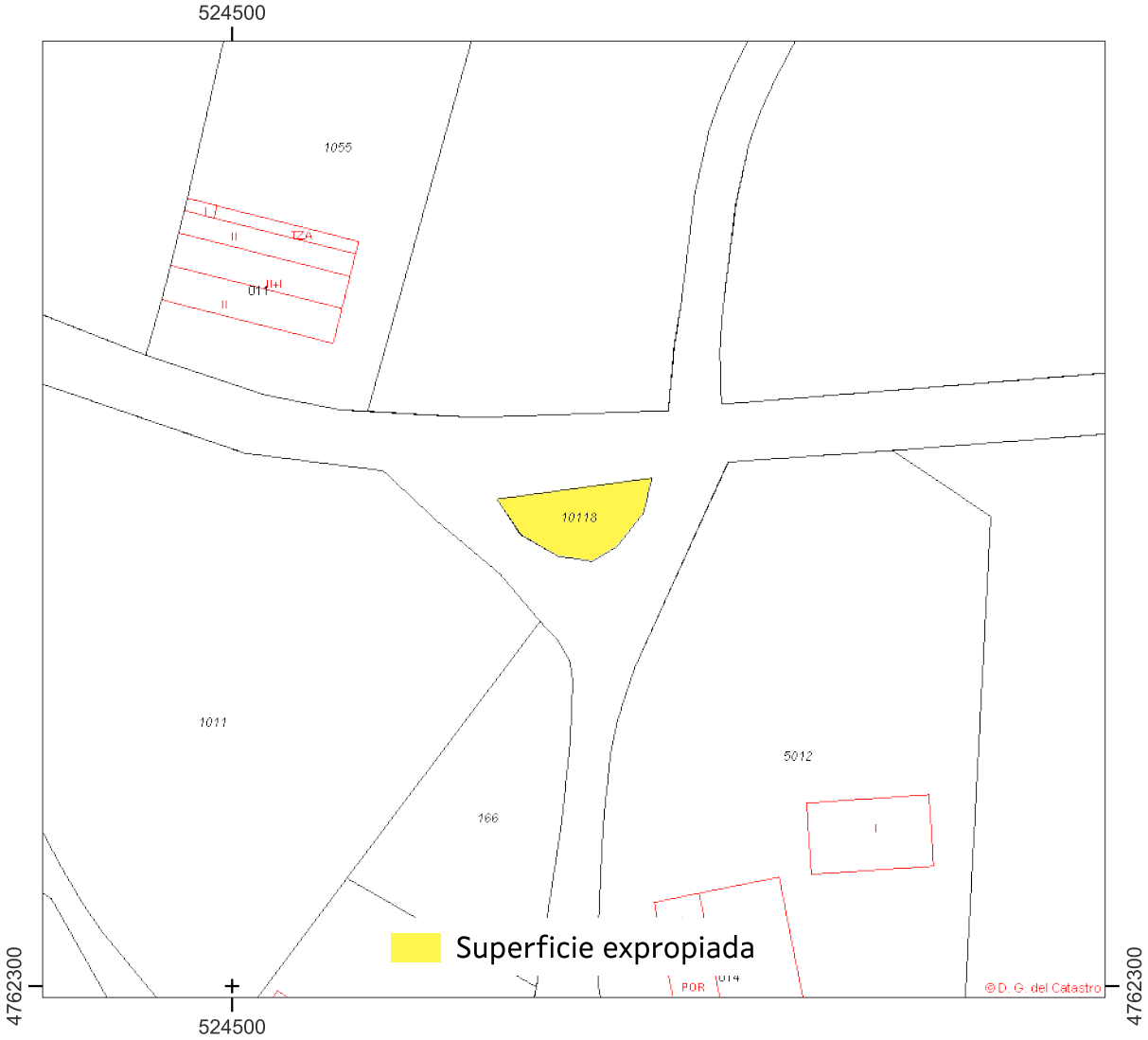
Sistema de coordenadas U.T.M. 29N Datum ETRS1989. Escala 1:700



CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: SISTEMA VIARIO EN PORTOMEDAL (VAL DO DUBRA)

Nº ORDE	3/4	FICHA DE DATOS				
1	DATOS CATASTRAIS					
	Ref. Catastr.	15089B513101180000DW	Políg.		Parc.	



Sistema de coordenadas U.T.M. 29 Norte Datum ETRS 1989. Escala 1:700

Referencia do gml:

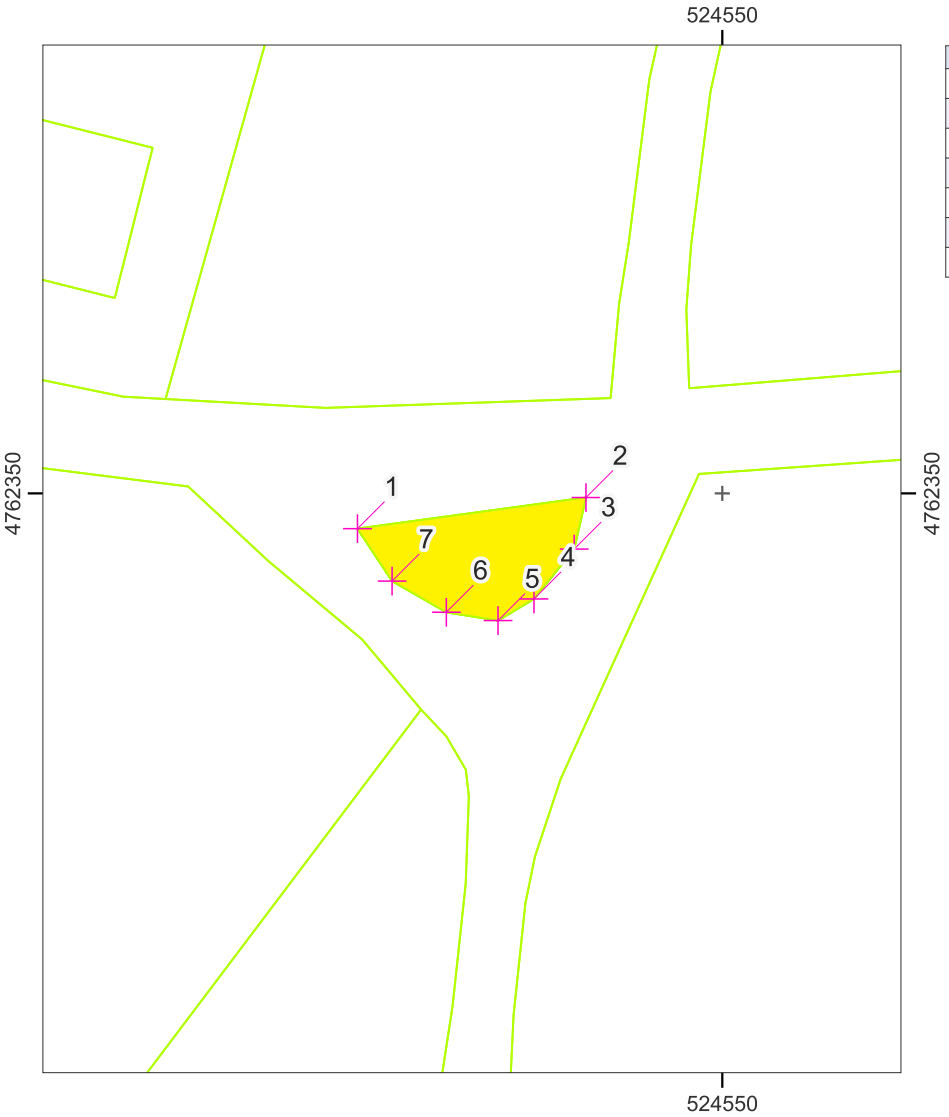
Administración expropiante: Concello De Val Do Dubra

Data: xullo 2026

CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: SISTEMA VIARIO EN PORTOMEDAL (VAL DO DUBRA)

Nº ORDE	4/4	FICHA DE DATOS				
1	DATOS CATASTRAIS					
	Ref. Catastr.	15089B513101180000DW	Políg.		Parc.	



Vértices

PUNTO	UTM X	UTM Y
1	524525,88	4762347,68
2	524541	4762349,74
3	524540,22	4762346,33
4	524537,56	4762343,03
5	524535,18	4762341,6
6	524531,76	4762342,15
7	524528,17	4762344,21

Superficie expropiada

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

Escala 1:500

Superficie pleno dominio: 76 m²

Data: xullo 2026

CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: SISTEMA VIARIO EN PORTOMEDAL (VAL DO DUBRA)

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

DATOS DE TITULARES					
Nome	LIMIA NOVOA, CÉSAR (USUFRUCTUARIO)	DNI	***2338**	%	10
Enderezo				Tlf.	
OUTROS TITULARES					
Titular 2	LIMIA BLANCO, ANA CRISTINA	DNI	***1796**	%	30
Titular 3	LIMIA BLANCO, GUILLERMO GUSTAVO	DNI	***1443**	%	30
Titular 4	LIMIA BLANCO, CESAR	DNI	***4335**	%	30
Titular 5		DNI		%	

DATOS REXISTRAIS							
Rexistro		Finca		Tomo		Sección	
Libro		Folio		Inscrición		Cargas	

DATOS CATASTRAIS					
Superficie	4742	Valor Catastral		Casif. / Cualif. Urbanística	SNU-Núcleo Rural
Referencia ficheiro gml					

CARACTERÍSTICAS DA FINCA			
Aproveitamento actual		Forma e configuración	

DATOS CARACTERÍSTICOS DO TIPO DE OCUPACIÓN				
Tipo de afección (Total/Parcial)	Superficie orixinal (m²)	Superficie afectada (m²)		
		Pleno dominio	Servidume	Ocupación temporal
PARCIAL	4742	45		

LINDEIROS			
PARCELA ORIXINAL		PARCELA EXPROPIADA	
Norte		Norte	
Sur		Sur	
Leste		Leste	
Oeste		Oeste	

BENS AFECTADOS			
Descrición	Medicións	Descrición	Medicións
SNU- Núcleo rural	45		
m3 Formigón en columna	1		
m2 Muro de bloque e parte proporcional de cimentación	18		
m Malla de arame	30		
ud Poste formigón	12		
m3 Muro de formigón	2		
ud Traslado depósito auga (1.000L)	1		

CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/

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



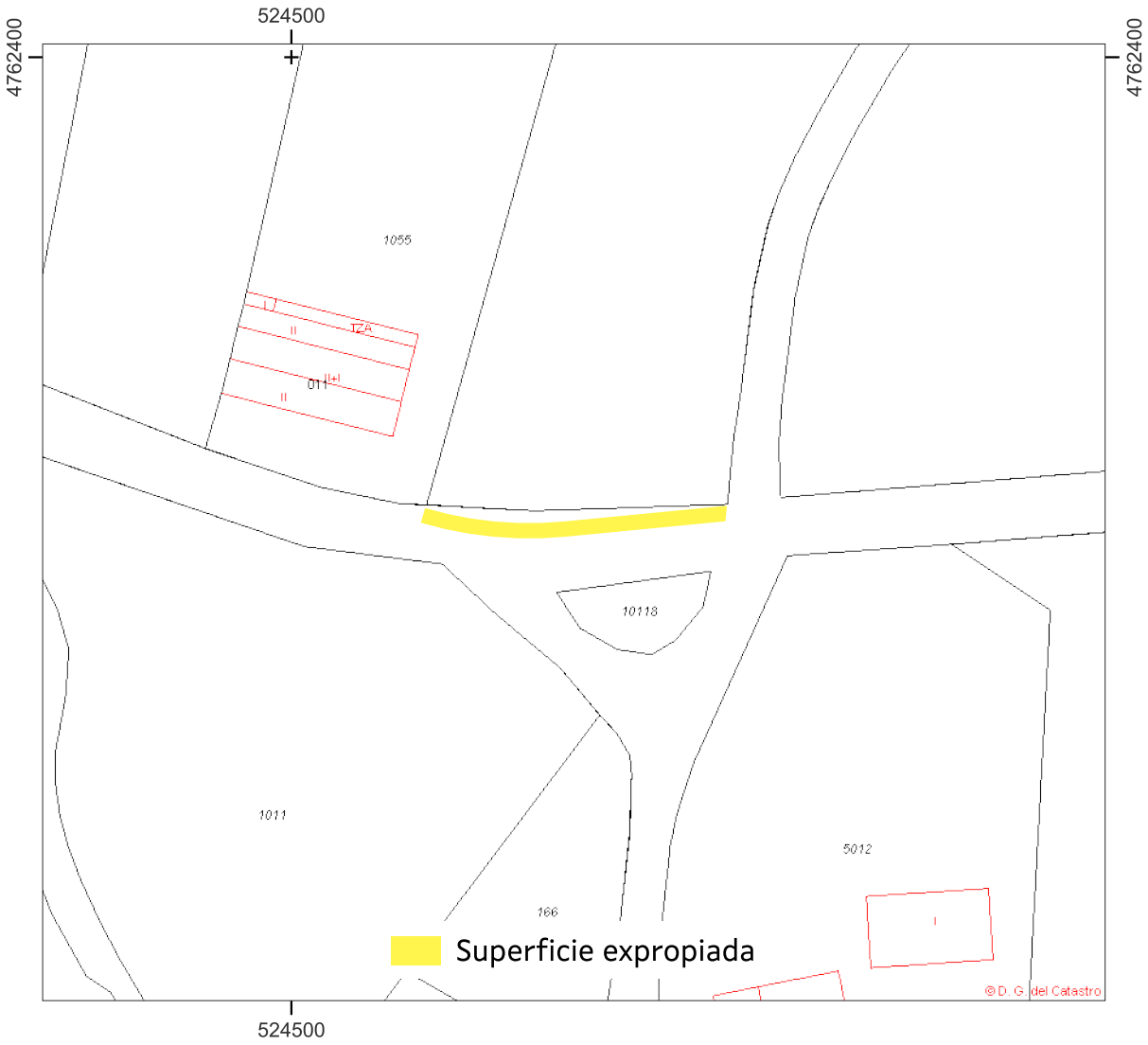
Sistema de coordenadas U.T.M. 29N Datum ETRS1989. Escala 1:700



CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: SISTEMA VIARIO EN PORTOMEDAL (VAL DO DUBRA)

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



Sistema de coordenadas U.T.M. 29 Norte Datum ETRS 1989. Escala 1:700

Referencia do gml:

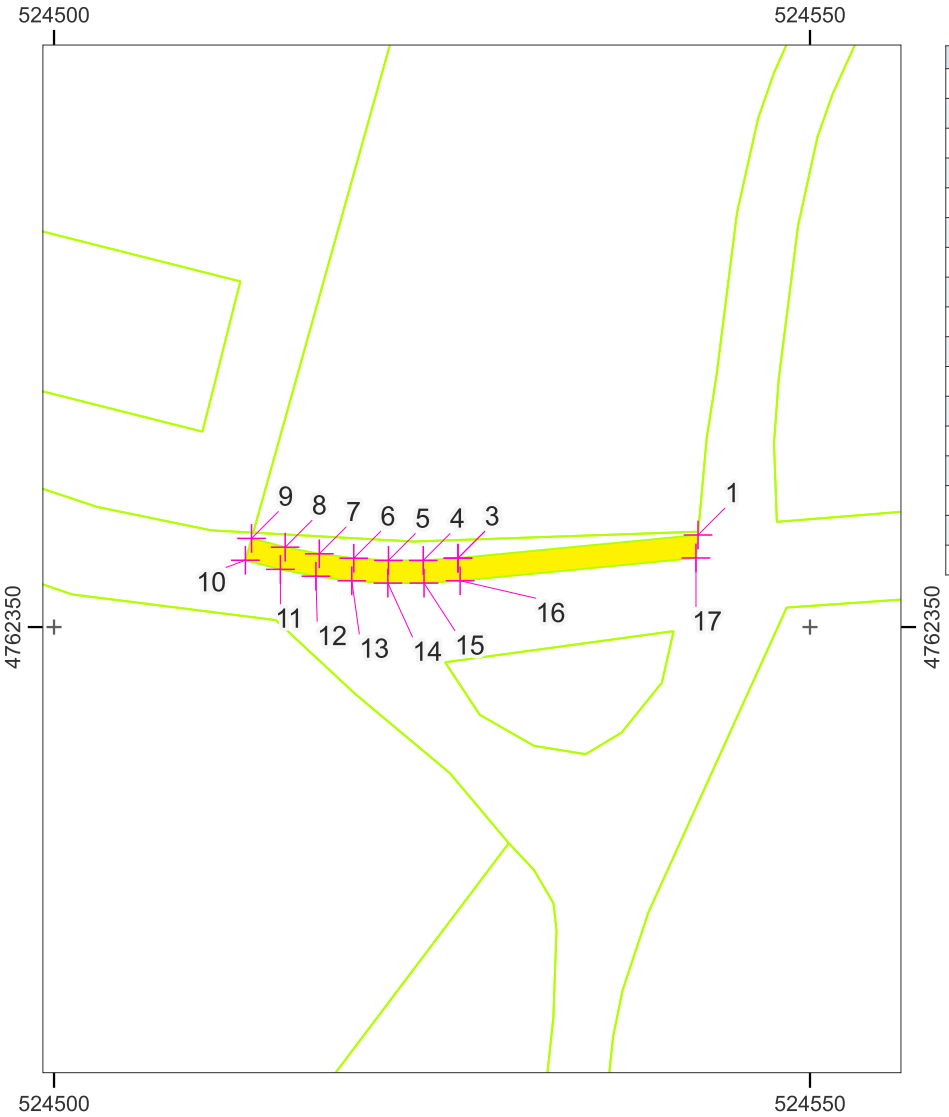
Administración expropiante: Concello De Val Do Dubra

Data: xullo 2026

CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: SISTEMA VIARIO EN PORTOMEDAL (VAL DO DUBRA)

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



Vértices

PUNTO	UTM X	UTM Y
1	524542,61	4762356,1
2	524526,73	4762354,57
3	524526,73	4762354,57
4	524524,43	4762354,42
5	524522,13	4762354,42
6	524519,84	4762354,56
7	524517,55	4762354,86
8	524515,3	4762355,29
9	524513,07	4762355,88
10	524512,66	4762354,43
11	524514,98	4762353,83
12	524517,33	4762353,37
13	524519,7	4762353,07
14	524522,09	4762352,92
15	524524,48	4762352,92
16	524526,87	4762353,07
17	524542,48	4762354,58

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

Escala 1:500

Superficie pleno dominio: 45 m²

Data: xullo 2026

CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/

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

6. FOLLAS DE XUSTIPREZO INDIVIDUALIZADO

CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/

Concello de Val do Dubra

ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: SISTEMA VIARIO EN PORTOMEDAL (VAL DO DUBRA)

FOLLA DE PREZO XUSTO DA ADMINISTRACIÓN

Nº ORDE	1/2	FICHA DE DATOS				
1	DATOS CATASTRAIS					
	Ref. Catastr.	15089B513101180000DW	Políg.		Parc.	

AFECCIÓN	TOTAL	REFERENCIA FICHEIRO GML			
DATOS DE TITULARES					
Nome	LIMIA NOVOA, CÉSAR (USUFRUCTUARIO)	DNI	***2338**	%	10
Enderezo				Tlf	
OUTROS TITULARES					
Titular 2	LIMIA BLANCO, ANA CRISTINA	DNI	***1796**	%	30
Titular 3	LIMIA BLANCO, GUILLERMO GUSTAVO	DNI	***1443**	%	30
Titular 4	LIMIA BLANCO, CESAR	DNI	**4335**	%	30
Titular 5		DNI		%	

DESCRICIÓN VALORACIÓN DE BENS E DEREITOS

DESCRICIÓN	VALOR UNITARIO € / UD	MEDICIÓN UD	IMPORTE €	PREMIO DE AFECCIÓN €	TOTAL IMPORTE €
SNU- Núcleo rural	1,16	76	88,16	4,41	92,57
m3 Balado de pedra		6	0,00	0,00	0,00
ud Tuia adulta		4	0,00	0,00	0,00
VALOR TOTAL (€)	Noventa e dous con cincuenta e sete euros				92,57

CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: SISTEMA VIARIO EN PORTOMEDAL (VAL DO DUBRA)

FOLLA DE PREZO XUSTO DA ADMINISTRACIÓN

Nº ORDE	2/2	FICHA DE DATOS				
1	DATOS CATASTRAIS					
	Ref. Catastr.	15089B513101180000DW	Políg.		Parc.	

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

CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/

Concello de Val do Dubra

ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: SISTEMA VIARIO EN PORTOMEDAL (VAL DO DUBRA)

FOLLA DE PREZO XUSTO DA ADMINISTRACIÓN

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

AFECCIÓN	PARCIAL	REFERENCIA FICHEIRO GML	

DATOS DE TITULARES					
Nome	LIMIA NOVOA, CÉSAR (USUFRUCTUARIO)	DNI	***2338**	%	10
Enderezo				Tlf	
OUTROS TITULARES					
Titular 2	LIMIA BLANCO, ANA CRISTINA	DNI	***1796**	%	30
Titular 3	LIMIA BLANCO, GUILLERMO GUSTAVO	DNI	***1443**	%	30
Titular 4	LIMIA BLANCO, CESAR	DNI	***4335**	%	30
Titular 5		DNI		%	

DESCRICIÓN VALORACIÓN DE BENS E DEREITOS

DESCRICIÓN	VALOR UNITARIO € / UD	MEDICIÓN UD	IMPORTE €	PREMIO DE AFECCIÓN €	TOTAL IMPORTE €
SNU- Núcleo rural	0,00	45	0,00	0,00	0,00
m3 Formigón en columna	320,00	1	320,00	16,00	336,00
m2 Muro de bloque e parte proporcional de cimentación	36,40	18	655,20	32,76	687,96
m Malla de arame	9,26	30	277,80	13,89	291,69
ud Poste formigón	22,18	12	266,16	13,31	279,47
m3 Muro de formigón	343,15	2	686,30	34,31	720,62
ud Traslado depósito auga (1.000L)		1	150,00		150,00
VALOR TOTAL (€)	Dous mil catrocentos sesenta e cinco con setenta e tres euros				2.465,74

CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: SISTEMA VIARIO EN PORTOMEDAL (VAL DO DUBRA)

FOLLA DE PREZO XUSTO DA ADMINISTRACIÓN

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

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

CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/

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

7. PLANO DE SITUACIÓN

CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/



LENDA DE SIMBOLOXÍA	GRÁFICO DE FOLLAS		CONCELLO DE VAL DO DUBRA
Ámbito a ocupar	01	Concello de Val do Dubra	PROXECTO DE EXPROPIACIÓN POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: SISTEMA VIARIO EN PORTOMEDAL (VAL DO DUBRA)
		ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.	Técnico autor do proxecto: Isidro López Yañez
			Estado Documento: Aprobación inicial
		Código Plano:	Título de plano: Situación e localización do ámbito
		Data: xullo 2026 / SRC ETRS89 / UTM zona 29 - Norte	
		Escala: 1:5.000 / 1:1.000.000	01

CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/

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

8. PLANO PARCELARIO

CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/



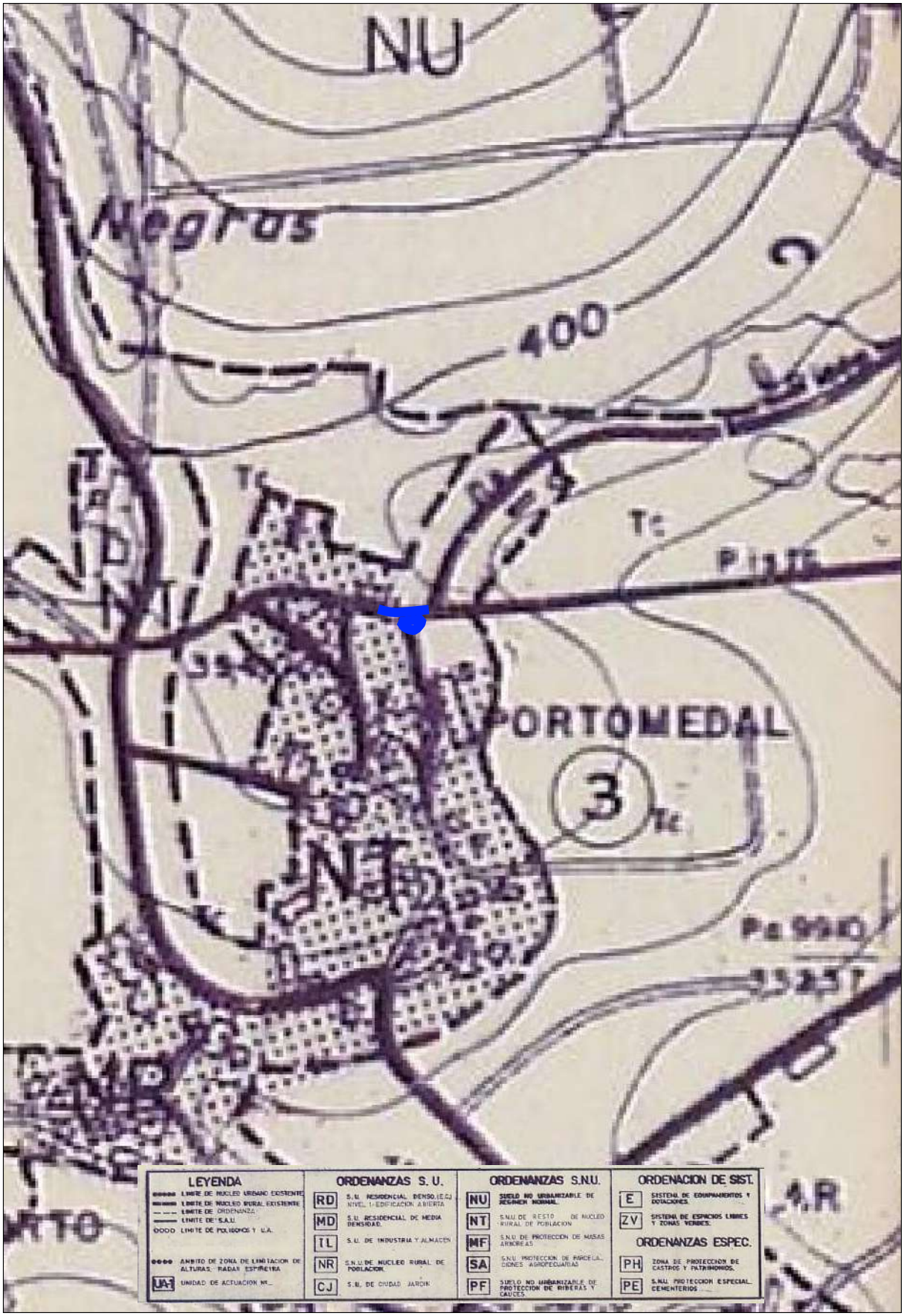
LENDA DE SIMBOLOXÍA	GRÁFICO DE FOLLAS		CONCELLO DE VAL DO DUBRA
Ámbito a ocupar Superficie expropiación Pacela catastral 1 Nº de finca	1	Concello de Val do Dubra ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.	PROXECTO DE EXPROPIACIÓN POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: SISTEMA VIARIO EN PORTOMEDAL (VAL DO DUBRA) Técnico autor do proxecto: Isidro López Yañez Estado Documento: Aprobación inicial Título de plano: Plano parcelario - Vista xeral
		Código Plano:	
		Data: xullo 2026 SRC ETRS89 / UTM zona 29 - Norte	
		Escala: 1:1.000	01

CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/

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

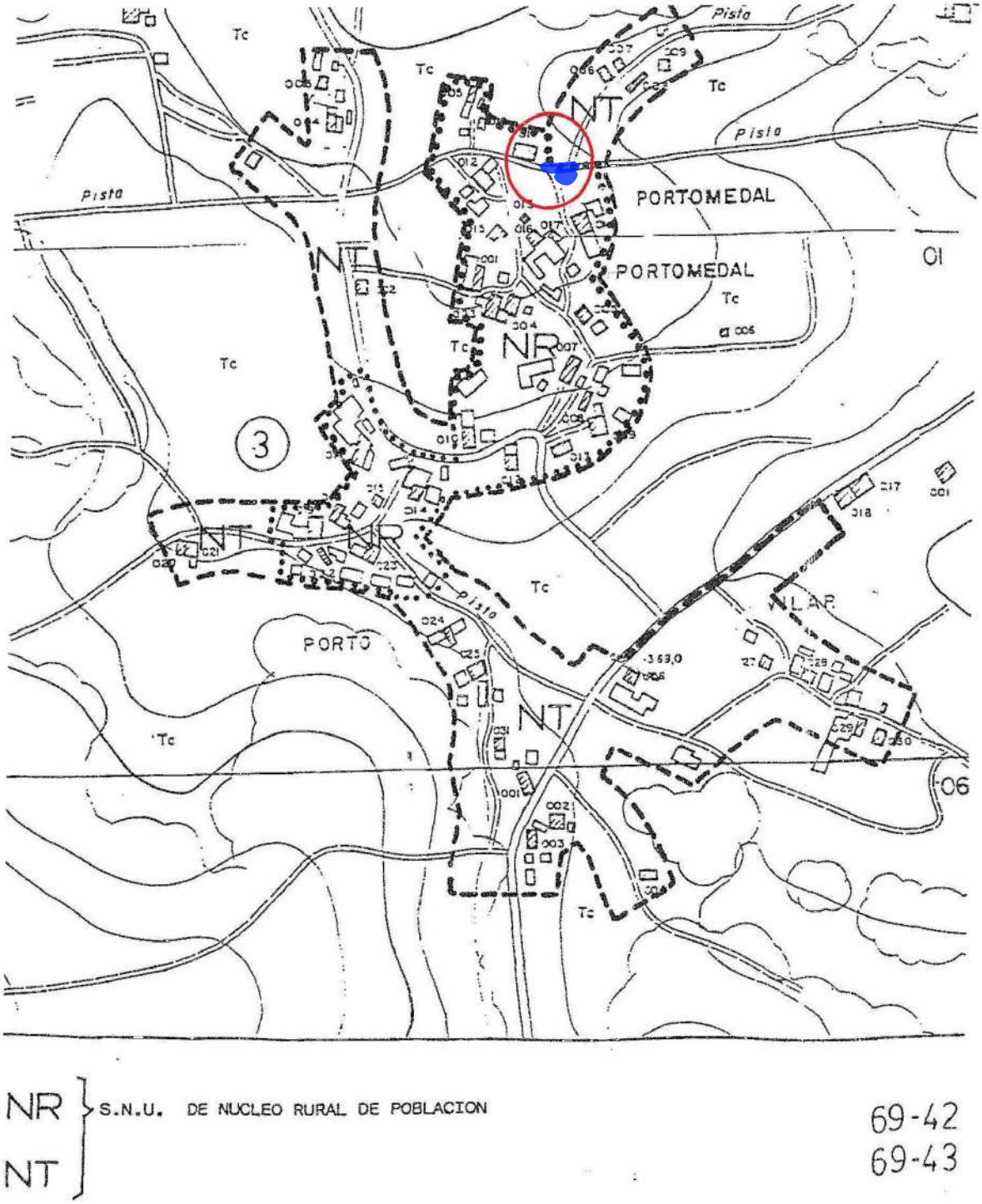
CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/

9. PLANO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA



LENDA DE SIMBOLOXÍA Ámbito a ocupar	GRÁFICO DE FOLLAS 1	Concello de Val do Dubra ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.	CONCELLO DE VAL DO DUBRA PROXECTO DE EXPROPIACIÓN POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: SISTEMA VIARIO EN PORTOMEDAL (VAL DO DUBRA) Técnico autor do proxecto: Isidro López Yañez Estado Documento: Aprobación inicial Título de plano: Información urbanística (NNSS) 01
		Código Plano:	
		Data: xullo 2026 SRC ETRS89 / UTM zona 29 - Norte	
		Escala: 1:4.000	

CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/



LENDA DE SIMBOLOXÍA

Ámbito a ocupar

GRÁFICO DE FOLLAS

1

Concello de Val do Dubra

ESTUDIO TECNICO GALLEGO, S.A.

CONCELLO DE VAL DO DUBRA

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN POLO PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA PARA A EXECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: SISTEMA VIARIO EN PORTOMEDAL (VAL DO DUBRA)

Técnico autor do proxecto: Isidro López Yañez

Estado Documento: Aprobación inicial

Código Plano:

Título do plano: Información urbanística (PXOM) - Detalle

Data: xullo 2026

SRC ETRS89 / UTM zona 29 - Norte

Escala: 1:6.000

01

CVD: lXJvDLHvUzfGjGysiJqU Verificable en la Sede Electrónica del Organismo. https://sede.valdodubra.gal/