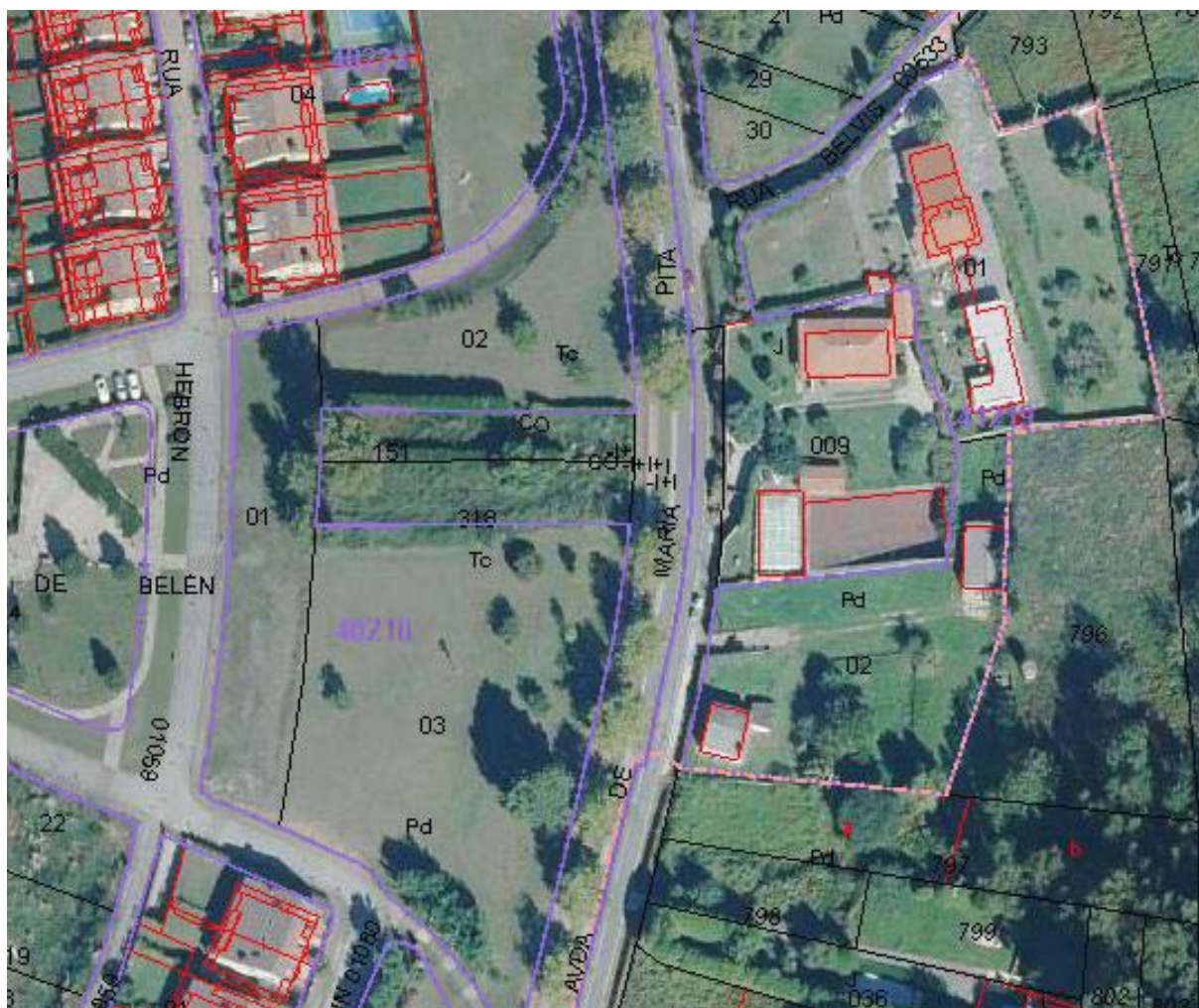


**PROXECTO DE EXPROPIACIÓN DE PARCELAS DE ZONA VERDE DE SISTEMA LOCAL EN AVENIDA DE MARIA PITA.**

**Situación:** Avenida de María Pita s/n.

**Referencias catastrais:** 15059A010001510000TL - 15059A010003180000TX.



MAYO 2026.

## INDICE:

|                                                             |   |
|-------------------------------------------------------------|---|
| MEMORIA.                                                    | 1 |
| 1.- Obxecto do Documento.                                   | 1 |
| 2.- Antecedentes.                                           | 1 |
| 3.- Situación urbanística.                                  | 2 |
| 4.- Identificación das parcelas obxecto de expropiación.    | 3 |
| 5.- Criterios de Valoración.                                | 3 |
| 7.- Valoración de outros elementos existentes nas parcelas. | 7 |
| 8.- Valor final da expropiación.                            | 8 |

## ANEXOS:

- ANEXO 1: VALORACIÓN DE ESPECIES VEXETAIS.
- ANEXO 2: CERTIFICACIÓN CATASTRAL DAS FINCAS.
- ANEXO 3: FOLLAS DE APRECIO

## PLANOS.

| Nº | TÍTULO                                 | ESCALAS   |
|----|----------------------------------------|-----------|
| 1  | SITUACIÓN                              | S / E     |
|    | PXOM PLANO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA   | 1 / 2.000 |
|    | PXOM PLANO DE XESTIÓN                  | 1 / 4.000 |
| 2  | AREA ESPACIAL HOMOGÉNEA EN SOLO URBANO | 1 / 1.500 |
| 3  | PARCELAS A EXPROPIAR                   | 1 / 250   |

---

## MEMORIA.

### 1.- Obxecto do Documento.

O presente documento ten por obxecto a adquisición pola vía de expropiación das parcelas con referencia catastral 15059A010001510000TL - 15059A010003180000TX que se atopan cualificadas como zona verde de sistema local.

Esta valoración ten que rexerse polos preceptos do RDL 7/2015 texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana, e Real Decreto 1492/2011, de 24 de outubro, polo que se aproba o Regulamento de valoracións da Lei de Solo.

A valoración enténdese referida ao momento de inicio do expediente expropiatorio.

### 2.- Antecedentes.

O Plan Xeral de Ordenación Municipal, aprobado por Orde de 11.12.2014 da C.M.A.T.I., DOG N°16 de 26.01.2015 e BOP N°29 de 12.02.2015, clasificou as parcelas como solo urbano consolidado e cualificadas como zona verde de sistema local no ámbito da ordenanza 2-C de cidade xardín, variante "C" de baixa densidade.

Estando o solo clasificado como zona verde de sistema local, e sendo de titularidade privada faise preciso recorrer ó mecanismo de expropiación para completala titularidade pública da zona verde cualificada polo Plan Xeral

O Plan Xeral prevé a expropiación como forma de obtención do solo tal e como se recolle no plano 3 de Xestión, folia 11.

O artigo 129.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, determina a expropiación forzosa como unha das maneiras de obter os terreos destinados polo planeamento a sistemas locais en solo urbano consolidado.

O artigo 9 e seguintes da Lei de Expropiación Forzosa, de 16 de decembro de 1954, establece a necesidade previa da declaración de utilidade pública da actuación e a necesidade de ocupación dos bens patrimoniais lexítimos que sexan necesarios para a execución aos efectos da expropiación.

Neste sentido o artigo 85.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia di:

*"A aprobación dos instrumentos de ordenación urbanística implicará a declaración de utilidade pública e a necesidade de ocupación dos bens e dereitos afectados aos fins de expropiación ou imposición de servidumes."*

A aprobación da Revisión do Plan Xeral implica por tanto a declaración da utilidade pública e necesidade de ocupación.

As parcelas obxecto de expropiación quedan na actualidade encravadas entre a Avenida María Pita e a zona verde do Plan Parcial de Canide. Son as únicas parcelas de titularidade privada que restan para completar este parque. As parcelas se atopan en estado de abandono sen mantemento por parte dos seus propietarios.

Esta situación xustifica a necesidade de proceder á obtención do solo necesario para completala zona verde/parque de Canide.

### **3.- Situación urbanística.**

O planeamento vixente é o Plan Xeral Municipal de Ordenación, aprobado parcialmente por Orde de 11.03.09 da C.P.T.O.P.T., BOP nº 75 de 02.04.2009, DOG nº 81 de 28.04.2009, aprobación completa por Orde de 11.12.2014 da C.M.A.T.I., DOG Nº16 de 26.01.2015 e BOP Nº29 de 12.02.2015.

Clasificación:

Solo urbano consolidado.

Cualificación:

A superficie obxecto de expropiación está cualificada como zona verde de sistema local.

As parcelas nas cales se atopa a superficie a expropiar están dentro do ámbito da ordenanza 2 de Cidade Xardín, variante "C" de baixa densidade.

As determinacións para esta ordenanza se recollen no artigo 126.C da Normativa do Plan Xeral co seguinte texto:

"C. Variante 2C. De baixa densidade

#### **1. Definición e ámbito.**

*Comprende esta ordenanza aquelas áreas de solo urbano de baixa densidade edificadas no contorno dos núcleos ó abeiro de regulacións anteriores. O seu ámbito establécese en planos de ordenación.*

#### **2. Sistema de ordenación.**

*Fíxase un sistema de ordenación en base á edificación exenta en parcela e recuada nos lindeiros.*

#### **3. Parámetros e condicións de edificación.**

*A ocupación máxima de parcela será do 15%, cunha altura máxima de 7,00 m, equivalente a baixo e unha planta. A fronte mínima da parcela será de 14 m en contacto co viario público no que se apoie.*

*Se a topografía do terreo o aconsella poderá autorizarse que se acade unha ocupación máxima de ata o 30% cumprindo o resto dos parámetros de altura, fronte mínima, recuados e demais desta ordenanza, coa excepción de que a altura do cumio non superará 1,50 m en vez dos 3,50 regulados no artigo 113.6.*

*No caso anterior non se excederá a edificabilidade de 0,375 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. O cómputo de edificabilidade farase, en todo caso, de acordo co artigo 113.8 desta Normativa.*

*Establécese unha parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup> e un recuado mínimo a tódolos lindes de parcela de 3 m.*

*Excepcionalmente permitirase a edificación de vivenda unifamiliar individual en parcela e fronte menor ó mínimo aquí establecido cando dita parcela, atopándose entre dúas colindantes edificadas con anterioridade á aprobación do Plan que se revisa, non proceda de segregacións posteriores ou entre parcelas nas que sexa imposible a normalización coas colindantes, e cumpra cos restantes parámetros e condicións de edificación.*

*En zonas urbanas consolidadas pola edificación poderanse estudar solucións singulares para o completamento das parcelas que teñan quedado intercaladas entre as edificacións existentes xustificándose caso a caso o incumprimento doutros parámetros na solución arquitectónica proposta.*

*A inclinación máxima dos faldrons de cuberta será de 30°. Autorízase o aproveitamento baixo cuberta e por riba da altura máxima nas mesmas condicións que as establecidas para a ordenanza 1.*

#### **4. Edificacións auxiliares.**

*Será obrigatoria a previsión de dúas prazas de garaxe na parcela por cada vivenda e por cada 150 m<sup>2</sup> de edificación ou fracción.*

*Os sotos e semisotos non computarán edificabilidade, se ben os semisotos estarán dentro da altura máxima permitida.*

*Permítense garaxes, pequenos almacéns, dependencias de servizo e bodegas que computarán edificabilidade e terán unha altura máxima de 3 m medidos ata a cumieira poderán adosarse á edificación principal e ós lindes da parcela por detrás da liña de fachada sen prexuízo de terceiros.*

**5. Aliñacións e rasantes.**

*Manteranse as fixadas polo plano de ordenación.*

**6. Usos.**

*Permítese a vivenda unifamiliar.*

*En edificio exclusivo e en planta baixa da edificación autorizaranse así mesmo os seguintes usos compatíbles:*

*. Hoteleiro: categorías 1ª e 2ª, Comercial: en categorías 1ª e 2ª, Industrial en categoría 1ª, Garaxe-aparcamento: en categoría 1ª e 2ª, Docente, Sanitario, Asistencial., Sociocultural, Relixioso, Deportivo, Recreativo e Administración pública.*

**4.- Identificación das parcelas obxecto de expropiación.**

**PARCELA 1.-**

Referencia catastral: 15059A010001510000TL

Titular catastral: Arévalo Otero, Jose Luis. 100,00% de propiedade.

NIF: [REDACTED]

Domicilio: [REDACTED]

Superficie catastral: 683 m².

**PARCELA 2.-**

Referencia catastral: 15059A010003180000TX

Titular catastral: CANIDE S.A. 100,00% de propiedade.

NIF: A15032063

Domicilio: C/ Juan Flórez 36 Pl:02 Pt:D,15004 OLEIROS, A CORUÑA.

Superficie catastral: 755 m².

**5.- Criterios de Valoración.**

**5.1.- Consideracións xurídicas previas:**

Estando os terreos clasificados polo Plan Xeral Vixente como solo urbano destinado a sistema local viario no ámbito de aplicación da ordenanza 2 de Cidade Xardín, variante "B" de extensión de vivenda familiar. Procédese a facer a valoración de ditos terreos para poder destinalos ao fin que para eles prevé o planeamento que é o de sistema viario.

O artigo 34.1 do RDL 7/2015 establece os supostos nos que deben aplicarse os preceptos de valoración:

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. "



Polo tanto a situación que contempla este proxecto inclúese no apartado b) para a aplicación do sistema de expropiación promovida polo Concello para a obtención dunha zona verde de sistema local.

#### 5.2.- Características Xurídico-Urbanísticas do solo obxecto de expropiación.

O requisito previo de toda valoración a efectos expropiatorios é a determinación da situación básica do solo ó establecer o artigo 35.2 do TRLSRU que "o solo taxarase na forma establecida nos artigos seguintes, segundo a súa situación e con independencia da causa da valoración e o instrumento legal que a motive".

O solo afectado ten a clasificación de urbano consolidado, e está cualificado como zona verde de sistema local, polo que considérase que se atopa en situación urbanizado, de acordo co artigo 21.3 do TRLSRU.

#### 6.- Valoración do solo polo método residual estático.

Para a determinación do valor do solo exclusivamente, sen consideración dos elementos, segundo o artigo 37.1 apartado a) do TRLSRU, considéranse como uso e edificabilidade os atribuídos á parcela por la ordenación urbanística.

O artigo 22 determina que o valor do solo será o determinado polo método residual.

O valor de solo obterase aplicando á edificabilidade de referencia determinada o valor de repercusión de solo do uso de acordo coa seguinte expresión:

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

Sendo:

- $E_i$  a edificabilidade correspondente ao uso.
- $VRS_i$  o valor de repercusión do solo do uso residencial unifamiliar calculado polo método residual estático.

Cálculo do  $VRS_i$  o valor de repercusión do solo:

Calculase aplicando a seguinte expresión:

$$VRS = V_v / K - V_c$$

Sendo:

$V_v$  = Valor en venda do metro cadrado de edificación do uso considerado do produto inmobiliario acabado, calculado sobre a base dun estudo de mercado estatisticamente significativo, en euros por metro cadrado edificable.

$K$  = Coeficiente que pondera a totalidade dos gastos xerais, incluídos os de financiación, xestión e promoción, así como o beneficio empresarial normal da actividade de promoción inmobiliaria necesaria para a materialización da edificabilidade. Considérase  $K=1,40$

Sendo que se trata un solo destinado a viario de sistema local, non ten asinado polo planeamento unha edificabilidade ou uso privado. Así que debe terse en conta o apartado a) do artigo 37.1 do TRLSRU, e tomar como edificabilidade a media e o uso maioritario no ámbito espacial homoxéneo en que por usos e tipoloxías a ordenación urbanística os incluíra.

Polo tanto lle atribuiremos a edificabilidade media e uso maioritario do ámbito espacial homoxéneo no que por uso (residencial) e tipoloxía (unifamiliar en ordenanza 2C) o incluíu o Plan Xeral.

De acordo co artigo 20.3 do RVLS, delimítase como ámbito espacial homoxéneo as dúas mazás, nas que se atopan as fincas expropiadas, nas que é de aplicación a mesma ordenanza 2 de cidade xardín, variante C de baixa densidade.

Para esta ordenanza o uso é o de vivenda unifamiliar, e establece unha parcela mínima de 1000 m<sup>2</sup> e unha edificabilidade máxima de 0,375 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.



Na imaxe recóllese en azul o límite da área espacial homoxénea cunha superficie de 29.407,82 m<sup>2</sup>. Desta área descóntanse os sistemas locais de viario xa existentes (3.935,75 m<sup>2</sup> en cor gris) , a superficie de sistema viario pendente de cesión (1.064,41 m<sup>2</sup>) e o sistema local cualificado de zona verde obxecto deste expediente (1.357,39 m<sup>2</sup>) aprestando 29.416,6 m<sup>2</sup>.

A superficie neta de ordenanza 2C restante, repártese en dous bolsas sombreadas cunha superficie de 23.050,27 m<sup>2</sup>.

|       |                                 |              |
|-------|---------------------------------|--------------|
| ----- | LÍMITE ÁREA ESPACIAL HOMOXÉNEA  | 29.407,82 M2 |
| ----- | SUP. NETA ORDENANZA 2C          | 23.050,27 M2 |
| ----- | SISTEMA VIARIO EXISTENTE        | 3.935,75 M2  |
| ----- | SISTEMA VIARIO PENDENTE CESIÓN  | 1.064,41 M2  |
| ----- | SIST. LOCAL ZONA VERDE PENDENTE | 1.357,39 M2  |

Sendo así a edificabilidade media do ámbito espacial homoxéneo é:

$$\left[ 23.050,27 \text{ m}^2 \times 0,375 \text{ m}^2/\text{m}^2 \right] / 29.416,6 \text{ m}^2 = 0,2939 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Así a edificabilidade media calculada para este ámbito homoxéneo é 0,2939 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de uso vivenda unifamiliar.

### **6.1. Valor en Venta do produto inmobiliario.**

Antes escaseza de mostras de vendas na zona homoxénea delimitada nos portais inmobiliarios óptase por recorrer a aplicar o Valor de referencia catastral para esta zona. O valor de referencia é o determinado pola Dirección Xeral do Catastro como resultado da análise dos prezos de todas as compravendas de inmobles que se realizan ante fedatario público, en función dos datos de cada inmovible, obrantes no Catastro Inmobiliario.

Para su cálculo se aplica un factor de minoración aprobado pola Orden HFP/1104/2021, de 7 de outubro, pola cal se aproba o factor de minoración aplicable para a determinación dos valores de referencia dos inmobles. O artigo 1 da citada orde establece para os inmobles urbanos un factor de 0,90.

Polo tanto para adecualo a valor de mercado se corrixe dito valor.

O valor de referencia da zona é de 248.800 € que corrixido pola anterior aplicación do factor será de 276.444,44 € para un produto inmobiliario das seguintes características:

- Tipoloxía: vivenda unifamiliar illada/pareada.
- Sup. Construída 180 m<sup>2</sup>.
- Sup. Construída anexos: 63 m<sup>2</sup>.
- Sup. Parcela: 560 m<sup>2</sup>.
- Calidade construción: Media.

Para obter un valor unitario por metros cadrado construído pódese a superficie dos anexos nun 50% obténdose un valor unitario por m<sup>2</sup> construído de:

$$276.444,44 / (180 + 63/2) = 1.309,23 \text{ €/m}^2 \text{ valor para antigüidade de 50 anos.}$$

O valor actualizado tendo en conta a antigüidade de 50 anos, aplicando o coeficiente corrector por antigüidade e estado de conservación do Anexo II do RD1492/2001 é o seguinte:

$$1.309,23 / (1 - 0,375) = 2.094,77 \text{ €/m}^2.$$

O valor da construción obtívose a partir do módulo básico de construción (MBC) definido no Real Decreto 1020/1993 vixente na data de valoración, e referido ó uso e tipoloxía edificatoria correspondente considerado no cálculo, por considerar que a súa definición axústase ós requisitos do artigo 22 do RVLS.

A Oleiros correspóndelle o MBC 2.

Este valor do MBC2 actualizouse para o ano 2025 pola circular 01.04/2025/P, de 13 de febreiro, de actualización de la circular 01.04/2020/P, de 21 de enero, sobre ponencias de valores, resultando nun valor de 810 €/m<sup>2</sup>.

Para referir este módulo ó uso e tipoloxía considerada no cálculo, para as vivendas multiplicouse polo coeficiente 1,45 do cadro de coeficientes do valor das construcións do Real Decreto 1020/1993 antes citado, correspondente ó uso residencial, clase vivendas unifamiliares illadas de carácter urbano, categoría media-alta (3); resultando ser 1.174,50 €/m<sup>2</sup>



## 6.2.- Cálculo do valor de repercusión de solo

Para calcular o valor de repercusión de solo do uso residencial aplícase a seguinte fórmula:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

$$VRS = 2.049,77 \text{ €/m}^2 / 1,40 - 1.174,50 \text{ €/m}^2 = 289,62 \text{ €/m}^2_c.$$

Por tanto o valor medio de repercusión de solo será de 289,62 €/m<sup>2</sup><sub>c</sub>.

Para obtelo valor do solo multiplícase pola edificabilidade da área de 0, m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> resultando un valor unitario do solo de:

$$289,62 \text{ €/m}^2_c \times 0,2939 = 85,12 \text{ €/m}^2.$$

## 6.3.- Gastos de urbanización pendentes:

Non se considera que existan gastos de urbanización pendentes.

## 7.- Valoración de outros elementos existentes nas parcelas.

### PARCELA EXPROPIADA 1.-

Sobre esta parte da parcela existen os seguintes elementos afectados pola expropiación:

1. Peche de malla metálica de simple torsión con postes y portal de acceso.  
Lonxitude total 10 metros.  
Estado de conservación deficiente.  
Valoración 500 €.
2. Muro de mampostería de pedra de 50cm de espesor, 3 metros de altura media.  
Lonxitude total 20 metros.  
Estado de conservación regular.  
Valoración 2.500 €.
3. Pe de seto de *mirtus communis*, 60 unidades formando seto en mal estado de conservación.  
60 uds a 11,00 €/ud. = 660 €

Os valores e descrición das especies vexetais son os que constan na valoración de data 05.06.2026 do enxeñeiro agrícola David Puñal Prol da sección de Parques, Xardíns e Zonas Verdes deste Concello que se incorpora a este Proxecto como Anexo1.

### PARCELA EXPROPIADA 2.-

Sobre esta parte da parcela existen os seguintes elementos afectados pola expropiación:

1. Peche de malla metálica de simple torsión con postes y portal de acceso.  
Lonxitude total 12 metros.  
Estado de conservación deficiente.  
Valoración 600 €.
2. Álamo negro, *populus canariensis*. Valor 360,00 €.
3. Aguacate, *persea americana*, 144,00 €.
4. Limoeiro, *citrus limón*, 44,80 €.
5. Evónimo, *euonimus japonicus*, 128,00 €.

Os valores e descrición das especies vexetais son os que constan na valoración de data 05.06.2026 do enxeñeiro agrícola David Puñal Prol da sección de Parques, Xardíns e Zonas Verdes deste Concello que se incorpora a este Proxecto como Anexo1.

### **8.- Valor final da expropiación.**

#### **PARCELA EXPROPIADA 1:**

| <b>Parcela 1</b>                                                         |                    |                        |             |                    |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|-------------|--------------------|
|                                                                          | medición           | valor/ud.              | coeficiente | valor              |
| Solo (m2)                                                                | 603 m <sup>2</sup> | 85,12 €/m <sup>2</sup> |             | 51.327,39 €        |
| Peches de malla metálica de simple torsión                               | 10 ml              | 50 €/ml                |             | 500,00 €           |
| Muro de mampostería de pedra de 50cm de espesor,3 metros de altura media | 30 m <sup>3</sup>  | 90 €/m <sup>3</sup>    |             | 2.700,00 €         |
| Pe de seto de <i>mirtus communis</i>                                     | 60 uds             | 11 €/ud.               | 0,48        | 316,80 €           |
|                                                                          |                    | Valor:                 |             | 54.844,16 €        |
|                                                                          |                    | 5% afección            |             | 2.742,21 €         |
|                                                                          |                    | <b>Valor exp.</b>      |             | <b>57.586,37 €</b> |

O valor resultante da expropiación da parcela N°1 é de 57.586,37 €.

#### **PARCELA EXPROPIADA 2:**

| <b>Parcela 2</b>                           |                    |                        | <b>coeficiente</b> |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|--------------------|
|                                            | medición           | valor/ud.              |                    | valor              |
| Solo (m2)                                  | 755 m <sup>2</sup> | 85,12 €/m <sup>2</sup> |                    | 64.265,60 €        |
| Peches de malla metálica de simple torsión | 12 ml              | 50 €/ml                |                    | 600,00 €           |
| Álamo negro, <i>populus canariensis</i> .  | 1ud.               | 750,00 €/ud            | 0,48               | 360,00 €           |
| Aguacate, <i>persea americana</i>          | 1ud.               | 450,00 €/ud            | 0,32               | 144,00 €           |
| Limoeiro, <i>citrus limón</i>              | 1ud.               | 350,00 €/ud            | 0,128              | 44,80 €            |
| Evónimo, <i>euonimus japonicus</i>         | 1ud.               | 250,00 €/ud            | 0,51               | 128,00 €           |
|                                            |                    | Valor:                 |                    | 65.542,40 €        |
|                                            |                    | 5% afección            |                    | 3.277,12 €         |
|                                            |                    | <b>Valor exp.</b>      |                    | <b>68.819,52 €</b> |

O valor resultante da expropiación da parcela N°2 é de 68.819,52 €.

Asinado dixitalmente polo arquitecto municipal Alfredo Olañeta Rebolleda,

ALFREDO OLAÑETA  
REBOLLEDA -

Firmado digitalmente por  
ALFREDO OLAÑETA  
REBOLLEDA  
Fecha: 2026.06.09 10:25:20  
+02'00'

## **ANEXO 1: VALORACIÓN DE ESPECIES VEXETAIS.**

Notificado a: **URBANISMO** Att.- Alfredo Olañeta  
S/Ref.: **Parcelas 151 y 318, Polígono 10** Con copia a: Silvia Legaspi  
Asunto: **Valoración da Vexetación da finca registral 15059A010001510000TL e 15059A010003180000TX**

Atendendo a solicitude procedente do Departamento de Urbanismo -----,

INFÓRMASE:

- Que foi recibida petición de informe de valoración dunha serie de árbores e arbustos existentes na parcela 15059A010001510000TL Y 15059A010003180000TX
- Que foi realizada visita de recoñecemento da vexetación o día 4 de Maio de 2026.
- Que unha vez analizada a documentación facilitada, establecense os seguintes criterios e resultados da valoración:
  - 1.- A valoración vai referida á data do presente informe. Ó ser unha parcela confinada protexida por peche e cunha exposición ás condicións climáticas litorais similar para tódalas plantas obxecto de valoración e co mesmo tratamento por parte da propiedade, os exemplares valoraranse no conxunto da súa especie e non por unidade.
  - 2.- Para o establecemento dos valores foi utilizada una media dos precios de mercado de planta similar en viveiro (€/ud. con IVA), sempre que foi posible para os árbores ou arbustos susceptibles de ser substituídos por outros similares. Realizaráse según os precios de mercado de cada unidade de obra (método comparativo). Dichos precios determinaránse por consulta a profesionais e empresas do sector da xardinería e o viverismo, tomando como ámbito a provincia de A Coruña. Co fin de valorar a calidade e condicionantes determinados de cada especie no lugar que ocupan, aplicanse os coeficientes que se detallan no apartado nº4. Estos coeficientes varían o precio de mercado polo mantemento que requirirán, posibles trasplantes e outros aspectos neste informe relacionados.
  - 3.- No caso de non atopar referencias exactas, e non ter a posibilidade de ser substituídos, utilízanse precios de plantas con similares requerimentos de produción, aplicando os coeficientes de corrección necesarios debido ós seus condicionantes específicos tendo en conta as minusvaloracións que se describen nos apartados nº5 e nº6. Estas unidades no substituíbles en viveiro teñen formas adaptadas ó terreo, así como o seu sistema radicular, son na súa maioría exemplares en regresión, moi deficitarias esteticamente e cuio trasplante non se valora xa que supera os custos do precio de mercado, transporte e manipulación.
  - 4.- Coeficientes de corrección aplicados.
    - **Calibre (1 máx. a 0 mín.):** O valor determinase según a media xeral das especies que ten como máximo 200 cm de calibre e 20 cm mínimo.
    - **Altura (3 máx. a 0 mín.):** 3,2 e 1 correlativamente para 15,10 e 5 metros aproximadamente de altura media da especie seleccionada.. 1 e cero correlativamente entre 200 e 0 centímetros para os arbustos, matas o masas, setos e emparrados.
    - **Estado sanitario (1 máx. a 0 mín.):** Aplicarase menor valor canto peor estado sanitario posúa.
    - **Trabaios de recuperación (3 máx. a 0 mín.):** Aplicarase menor valor cantos máis traballos de recuperación dos exemplares sexan necesarios: podas, abonados, uso de maquinaria especial, traballos de alto grado de especialización, tempo estimado de recuperación do exemplar, ...
  - 5.- Dentro dos importes se detraen as posibles minusvaloracións debidas a deficiencias no estado sanitario e estrutura xeneral. Non se ten en conta na valoración a posibilidade de reutilización dos exemplares en espazos verdes públicos, mediante técnicas de trasplante porque dende o



Departamento de Parques e Xardíns do Concello de Oleiros adoptanse políticas de adquisición de exemplares comerciais cun formato adecuado en tamaño para o seu crecemento en espazos públicos. O trasplante sempre ten un grado de fallo de enraizamento que, na medida do posible, téndese a reducir.

6.- En xeral, os exemplares arboreos a valorar están bastante descoidados, polo que se establecen esos coeficientes de 'Traballos de recuperación' e 'Estado sanitario' que repercuten negativamente no valor dos exemplares, depreciándolos.

7.- Non se valoran especies (ver tabla) que polo seu crecemento espontáneo non son susceptibles de adquirir en viveiro nin son susceptibles de trasplante cunhas garantías mínimas. Tampouco o céspede porque non existe una calidade suficiente de mantemento estético e técnico, ademais de que a cuberta do solo xa se valora no importe do mesmo. O precio de mercado dos setos establecece por metro lineal e o das masas por metro cuadrado.

**8.- Valoración da relación de vexetación existente:** O total da vexetación existente ascende a NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS E SESENTA CÉNTIMOS (993.60€)

| Nome común              | Nome científico              | Tipo           | Sustituible | Calibre | Altura | Estado sanitario | Traballos de recuperación | Total coeficientes | €/ ud.   | UD. | Total           |
|-------------------------|------------------------------|----------------|-------------|---------|--------|------------------|---------------------------|--------------------|----------|-----|-----------------|
| Álamo negro             | <b>Populus x canariensis</b> | Árbol          | NO          | 1       | 3      | 0,4              | 0,4                       | 0,48               | 750,00 € | 1   | 360,00 €        |
| Aguacate                | <b>Persea americana</b>      | Árbol          | NO          | 1       | 2      | 0,4              | 0,4                       | 0,32               | 450,00 € | 1   | 144,00 €        |
| Limonero                | <b>Citrus limón</b>          | Árbol          | SI          | 0,2     | 1      | 0,8              | 0,8                       | 0,13               | 350,00 € | 1   | 44,80 €         |
| Evónimo                 | <b>Euonimus japonicus</b>    | Arbusto        | SI          | 0,8     | 1      | 0,8              | 0,8                       | 0,51               | 250,00 € | 1   | 128,00 €        |
| Mirto                   | <b>Mirtus communis</b>       | Arbusto (Seto) | SI          |         | 1      | 0,8              | 0,6                       | 0,48               | 11,00 €  | 60  | 316,80 €        |
| <b>TOTAL VALORACIÓN</b> |                              |                |             |         |        |                  |                           |                    |          |     | <b>993,60 €</b> |





**9.- Reportaxe fotográfico:**





O que participamos para coñecemento e pertinentes efectos.

Asinado electrónicamente a 5 de xuño de 2.026, polo Xefe de Parques e Xardíns, David Puñal Prol



## **ANEXO 2: CERTIFICACIÓN CATASTRAL DAS FINCAS.**



CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 15059A010001510000TL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV MARIA PITA Suelo Polígono 10 Parcela 151 CABREIRA. 15177 OLEIROS [A CORUÑA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [ 2026 ]6.116,56 €

Valor catastral suelo:6.116,56 €

Valor catastral construcción:0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social  
AREVALO OTERO JOSE LUIS

NIF/NIE

Derecho  
100,00% de  
propiedad

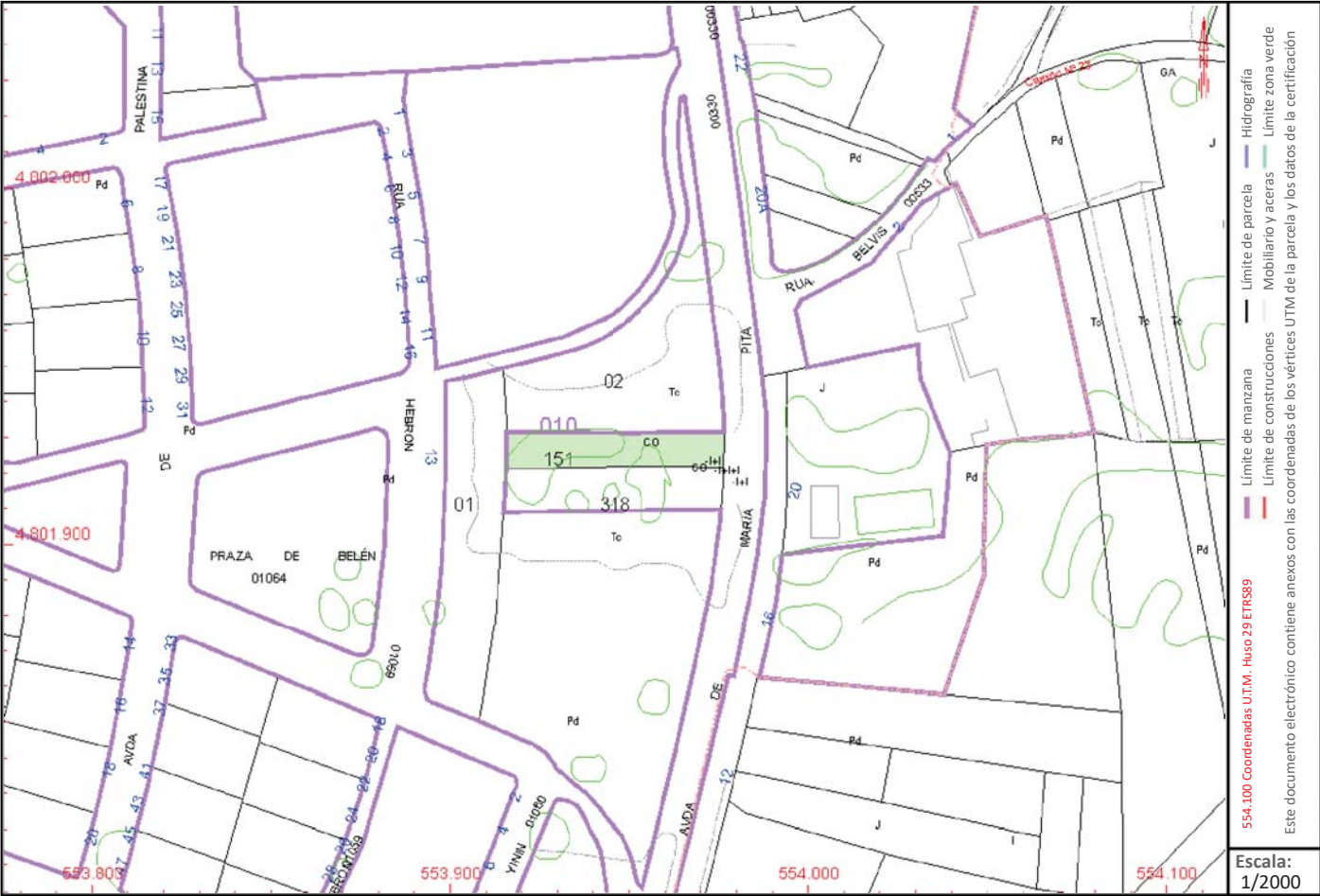
Domicilio

Cultivo

| Subparcela | Cultivo/Aprovechamiento | IP | Superficie m² | Subparcela | Cultivo/Aprovechamiento | IP | Superficie m² |
|------------|-------------------------|----|---------------|------------|-------------------------|----|---------------|
| 0          | HE Huerta especial      | 00 | 603           |            |                         |    |               |

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 603 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE OLEIROS [A CORUÑA]  
Finalidad: EXPROPIACION ZONA VERDE CANIDE  
Fecha de emisión: 23/03/2026

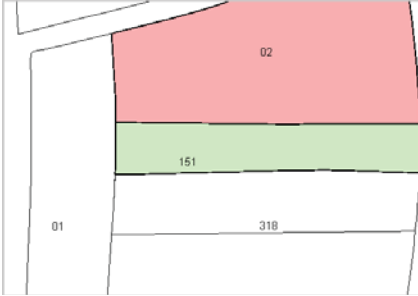


CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 15059A010001510000TL

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

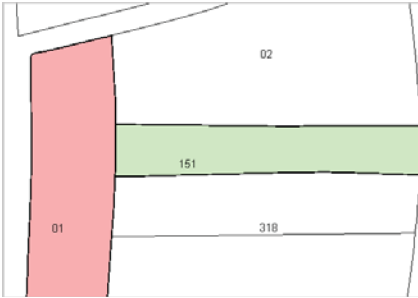


Referencia catastral: 4021802NJ5042S0001JW

Localización: AV MARIA PITA  
OLEIROS [A CORUÑA]

Titularidad principal

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF       | Domicilio                                |
|---------------------------------|-----------|------------------------------------------|
| AYUNTAMIENTO DE OLEIROS         | P1505900I | PZ GALICIA 1<br>15173 OLEIROS [A CORUÑA] |



Referencia catastral: 4021801NJ5042S0001IW

Localización: RU HEBRON 13  
OLEIROS [A CORUÑA]

Titularidad principal

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF       | Domicilio                                |
|---------------------------------|-----------|------------------------------------------|
| AYUNTAMIENTO DE OLEIROS         | P1505900I | PZ GALICIA 1<br>15173 OLEIROS [A CORUÑA] |



Referencia catastral: 15059A010003180000TX

Localización: AV MARIA PITA Polígono 10 Parcela 318  
CAROADA. OLEIROS [A CORUÑA]

Titularidad principal

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF       | Domicilio                                                              |
|---------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------|
| CANIDE SA                       | A15032063 | CL JUAN FLOREZ 36 PI:02 Pt:D<br>LA CORUÑA<br>15004 A CORUÑA [A CORUÑA] |

Diligencia: Aprobado inicialmente por Decreto do Alcalde nº 2026003924, de data 06/07/2026. O Secretario

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: BXPk32ZZHA80QDCK (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 23/03/2026



CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 15059A01000T1L0000V

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AMR APSARUSAREl oígrúgíagr gRORicBoícR1LREAP. A7ACU51[ [ R UNP. eRAE. Pbs Ai

Clase: bCdcrg

Uso principal: el oígrúgíagr gRORicBoícR1LREAP. A7ACU51[ [ R UNP. eRAE. Pbs Ai

Valor catastral: [ 2026 ]7.658,37 €

Valor catastral suelo:[ 05L3[ R

Valor catastral construcción:030R2

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social  
EA4S7NRA

NIF/NIE  
A150TF01

Derecho  
100300%R oR  
pCgpo, c,

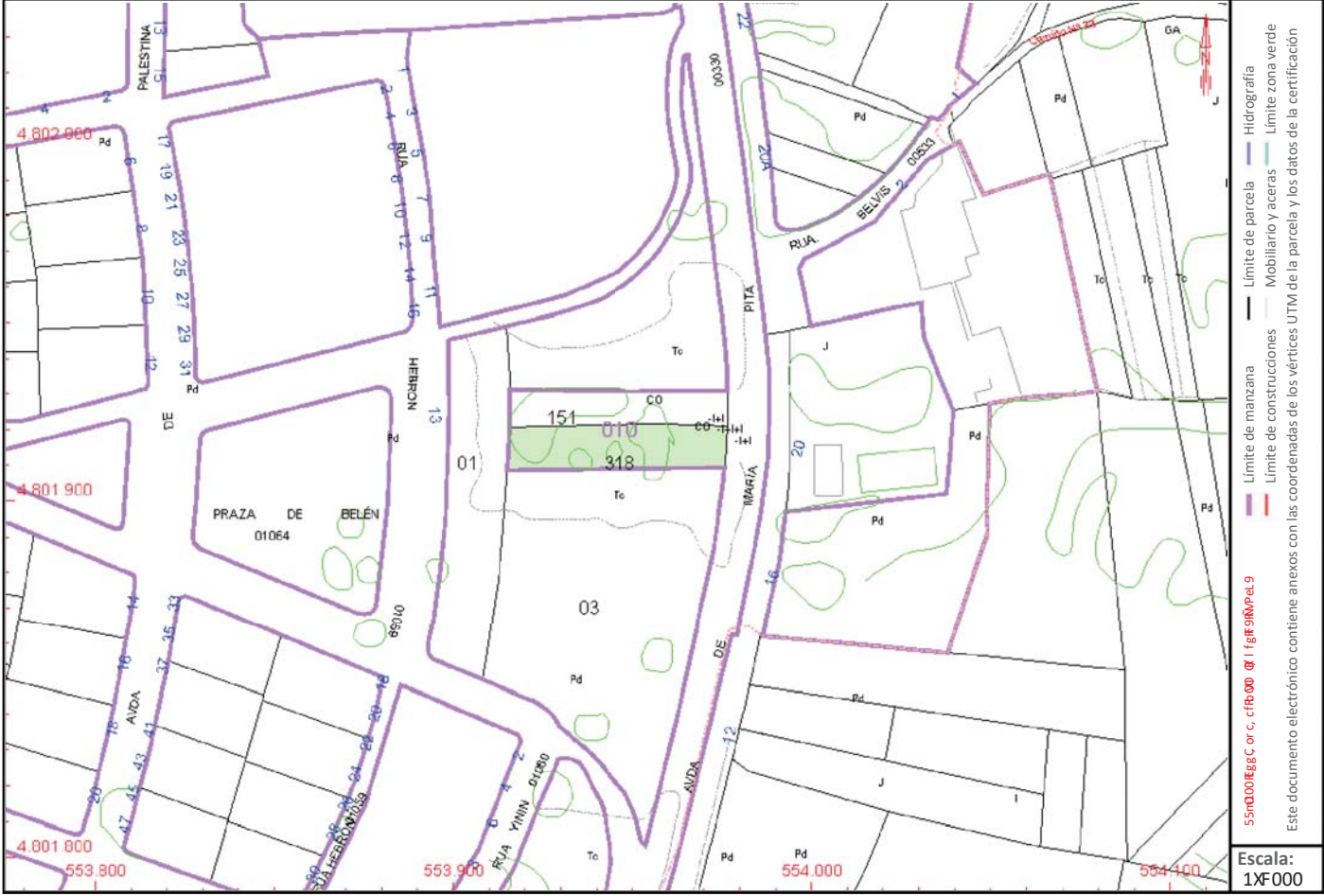
Domicilio  
EURBAA4RUJ PNBRT1RHH0RtH7RAE. Pbs A  
1500nRAE. Pbs ARAE. Pbs Ai

Cultivo

| Subparcela | Cultivo/Aprovechamiento<br>/ NÚ / oCtRfipoB6i | IP Superficie m² | Subparcela | Cultivo/Aprovechamiento | IP Superficie m² |
|------------|-----------------------------------------------|------------------|------------|-------------------------|------------------|
| RR0        |                                               | 00 [ 55          |            |                         |                  |

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: [ 55R F



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AZb4VAI S4V. R NR UNP. eRAE. Pbs Ai  
Finalidad: N uP. uSAES 4RB. 4ARNP7NRA4S7N  
Fecha de emisión: FTXOTXF0FJ







## **ANEXO 3: FOLLAS DE APRECIO**

## FOLLA DE APRECIO DA PARCELA Nº. 1

Parte da parcela con referencia catastral : 15059A010001510000TL

### Normativa Urbanística Aplicable:

O Plan Xeral de Ordenación Municipal, aprobado por Orde de 11.12.2014 da C.M.A.T.I., DOG Nº16 de 26.01.2015 e BOP Nº29 de 12.02.2015, clasificou as parcelas como solo urbano consolidado e cualificadas como zona verde de sistema local no ámbito da ordenanza 2-C de cidade xardín, variante "C" de baixa densidade.

Determinou o sistema de expropiación como a forma de obtención destas parcelas

**Clasificación Urbanística:** Solo urbano consolidado.

**Cualificación Urbanística:** zona verde de sistema local no ámbito da ordenanza 2-C de cidade xardín, variante "C" de baixa densidade

### Datos da propiedade:

Apellidos Nombre/Razón Social: AREVALO OTERO JOSE LUIS

NIF/NIE

Domicilio

Derecho

100,00% de Propiedad

**Superficie total parcela:** 603 m<sup>2</sup>.

### Datos da superficie expropiada:

Superficie : 603,00 m<sup>2</sup>.

Son os seus lindeiros:

Norte: Zona verde pública de Canide, parcela catastral 4021802NJ5042S0001JW.

Sur: Parcela catastral 15059A010003180000TX.

Leste: Avenida María Pita.

Oeste: Parcela catastral 4021801NJ5042S0001IW propiedade do Concello de Oleiros..

**Datos rexistrals:** a data de hoxe descoñécense.

### Bens e dereitos afectados:

A superficie de solo afectada pola expropiación é a totalidade da parcela cunha superficie de 603,00 m<sup>2</sup>.

### OUTROS ELEMENTOS AFECTADOS:

1. Peche de malla metálica de simple torsión con postes y portal de acceso.  
Lonxitude total 10 metros.  
Estado de conservación deficiente.  
Valoración 500 €.
2. Muro de mampostería de pedra de 50cm de espesor, 3 metros de altura media.  
Lonxitude total 20 metros.  
Estado de conservación regular.  
Valoración 2.500 €.
3. Pe de seto de *mirtus communis*, 60 unidades formando seto en mal estado de conservación.  
60 uds a 11,00 €/ud. = 660 €

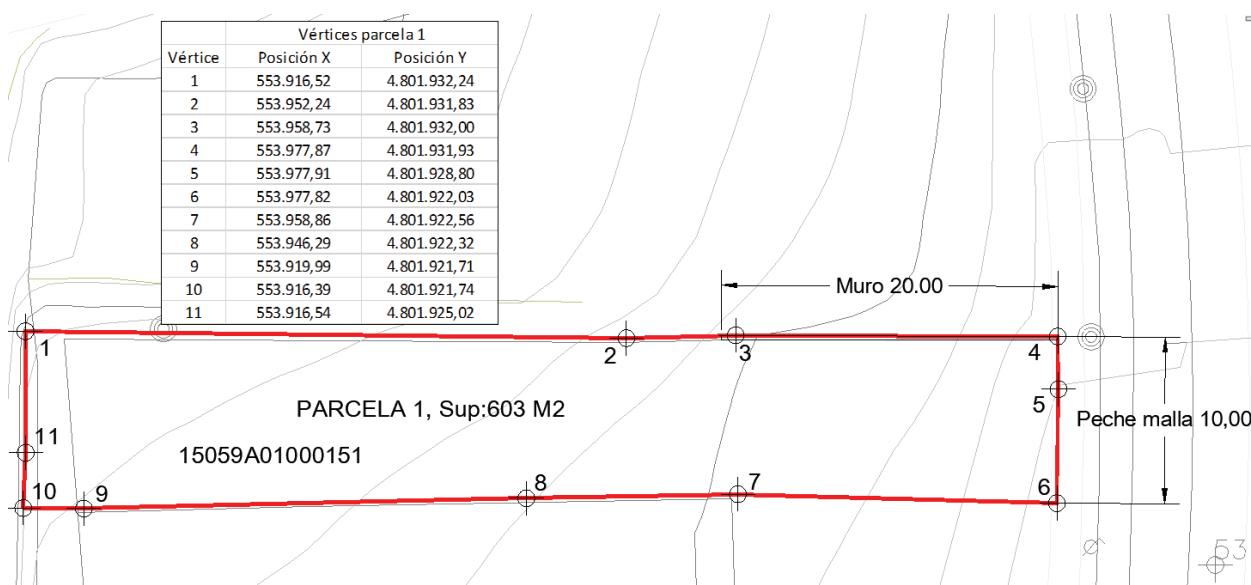
Os valores e descrición das especies vexetais son os que constan na valoración de data 05.06.2026 do enxeñeiro agrícola David Puñal Prol da sección de Parques, Xardíns e Zonas Verdes deste Concello que se incorpora a este Proxecto como Anexo1.

| <b>Parcela 1</b>                                                         |                    |                        |             |                    |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|-------------|--------------------|
|                                                                          | medición           | valor/ud.              | coeficiente | valor              |
| Solo (m2)                                                                | 603 m <sup>2</sup> | 85,12 €/m <sup>2</sup> |             | 51.327,39 €        |
| Peches de malla metálica de simple torsión                               | 10 ml              | 50 €/ml                |             | 500,00 €           |
| Muro de mampostería de pedra de 50cm de espesor,3 metros de altura media | 30 m <sup>3</sup>  | 90 €/m <sup>3</sup>    |             | 2.700,00 €         |
| Pe de seto de <i>mirtus communis</i>                                     | 60 uds             | 11 €/ud.               | 0,48        | 316,80 €           |
|                                                                          |                    | Valor:                 |             | 54.844,16 €        |
|                                                                          |                    | 5% afección            |             | 2.742,21 €         |
|                                                                          |                    | <b>Valor exp.</b>      |             | <b>57.586,37 €</b> |

**O valor resultante da expropiación é de cincuenta e sete mil quíntos oitenta e seis euros e trinta e sete céntimos de euro. (57.586,37 €).**

Esta valoración tense formulado en función dos datos catastrais por descoñecer o Concello os títulos acreditativos de propiedade que deben ser aportados polos que se din propietarios.

PLANO DA PARCELA E COORDENADAS UTM ETRS89.



## FOLLA DE APRECIO DA PARCELA Nº. 2

Parte da parcela con referencia catastral : 15059A010003180000TX

### Normativa Urbanística Aplicable:

O Plan Xeral de Ordenación Municipal, aprobado por Orde de 11.12.2014 da C.M.A.T.I., DOG Nº16 de 26.01.2015 e BOP Nº29 de 12.02.2015, clasificou as parcelas como solo urbano consolidado e cualificadas como zona verde de sistema local no ámbito da ordenanza 2-C de cidade xardín, variante "C" de baixa densidade.

Determinou o sistema de expropiación como a forma de obtención destas parcelas

**Clasificación Urbanística:** Solo urbano consolidado.

**Cualificación Urbanística:** zona verde de sistema local no ámbito da ordenanza 2-C de cidade xardín, variante "C" de baixa densidade

### Datos da propiedade:

|                                |                                                                     |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Apellidos Nombre/Razón Social: | CANIDE S.A.                                                         |
| NIF/NIE                        | A15032063                                                           |
| Domicilio                      | CL JUAN FLOREZ 36 PI:02 Pt:D LA CORUÑA<br>15004 A CORUÑA (A CORUÑA) |
| Derecho                        | 100,00% de Propiedad                                                |

**Superficie total parcela:** 755 m<sup>2</sup>.

### Datos da superficie expropiada:

Superficie : 755,00 m<sup>2</sup>.

Son os seus lindeiros:

|        |                                                                            |
|--------|----------------------------------------------------------------------------|
| Norte: | Parcela catastral 15059A010001510000TL                                     |
| Sur:   | Zona verde pública de Canide, 4021803NJ5042S0001EW.                        |
| Leste: | Avenida María Pita.                                                        |
| Oeste: | Parcela catastral 4021801NJ5042S0001IW propiedade do Concello de Oleiros.. |

**Datos rexistrals:** a data de hoxe descoñécese.

### Bens e dereitos afectados:

A superficie de solo afectada pola expropiación é a totalidade da parcela cunha superficie de 755,00 m<sup>2</sup>.

### OUTROS ELEMENTOS AFECTADOS:

1. Peche de malla metálica de simple torsión con postes y portal de acceso.  
Lonxitude total 12 metros.  
Estado de conservación deficiente.  
Valoración 600 €.
2. Álamo negro, *populus canariensis*. Valor 360,00 €.
3. Aguacate, *persea americana*, 144,00 €.
4. Limoeiro, *citrus limón*, 44,80 €.
5. Evónimo, *euonimus japonicus*, 128,00 €.



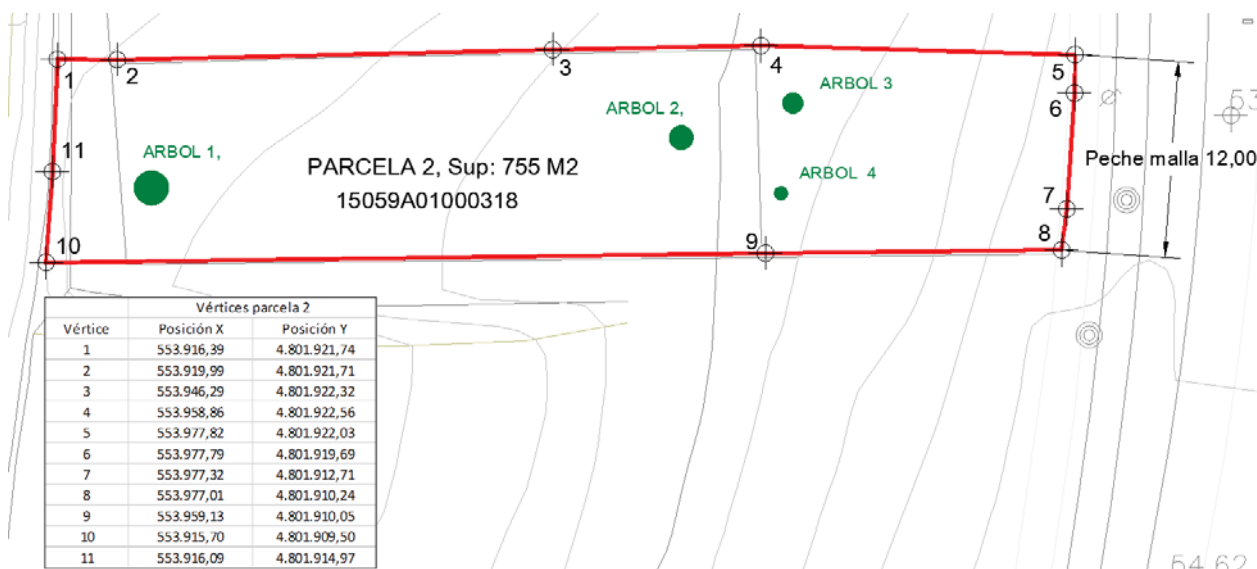
Os valores e descrición das especies vexetais son os que constan na valoración de data 05.06.2026 do enxeñeiro agrícola David Puñal Prol da sección de Parques, Xardíns e Zonas Verdes deste Concello que se incorpora a este Proxecto como Anexo1.

| Parcela 2                                  |                    |                        | coeficiente |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|------------------------|-------------|--------------------|
|                                            | medición           | valor/ud.              |             | valor              |
| Solo (m2)                                  | 755 m <sup>2</sup> | 85,12 €/m <sup>2</sup> |             | 64.265,60 €        |
| Peches de malla metálica de simple torsión | 12 ml              | 50 €/ml                |             | 600,00 €           |
| Álamo negro, <i>populus canariensis</i> .  | 1ud.               | 750,00 €/ud            | 0,48        | 360,00 €           |
| Aguacate, <i>persea americana</i>          | 1ud.               | 450,00 €/ud            | 0,32        | 144,00 €           |
| Limoeiro, <i>citrus limón</i>              | 1ud.               | 350,00 €/ud            | 0,128       | 44,80 €            |
| Evónimo, <i>euonimus japonicus</i>         | 1ud.               | 250,00 €/ud            | 0,51        | 128,00 €           |
|                                            |                    | Valor:                 |             | 65.542,40 €        |
|                                            |                    | 5% afección            |             | 3.277,12 €         |
|                                            |                    | <b>Valor exp.</b>      |             | <b>68.819,52 €</b> |

**O valor resultante da expropiación é de sesenta e oito mil oitocentos dezanove euros e cincuenta e dous céntimos de euro. (68.819,52 €).**

Esta valoración tense formulado en función dos datos catastrais por descoñecer o Concello os títulos acreditativos de propiedade que deben ser aportados polos que se din propietarios.

PLANO DA PARCELA E COORDENADAS UTM ETRS89.

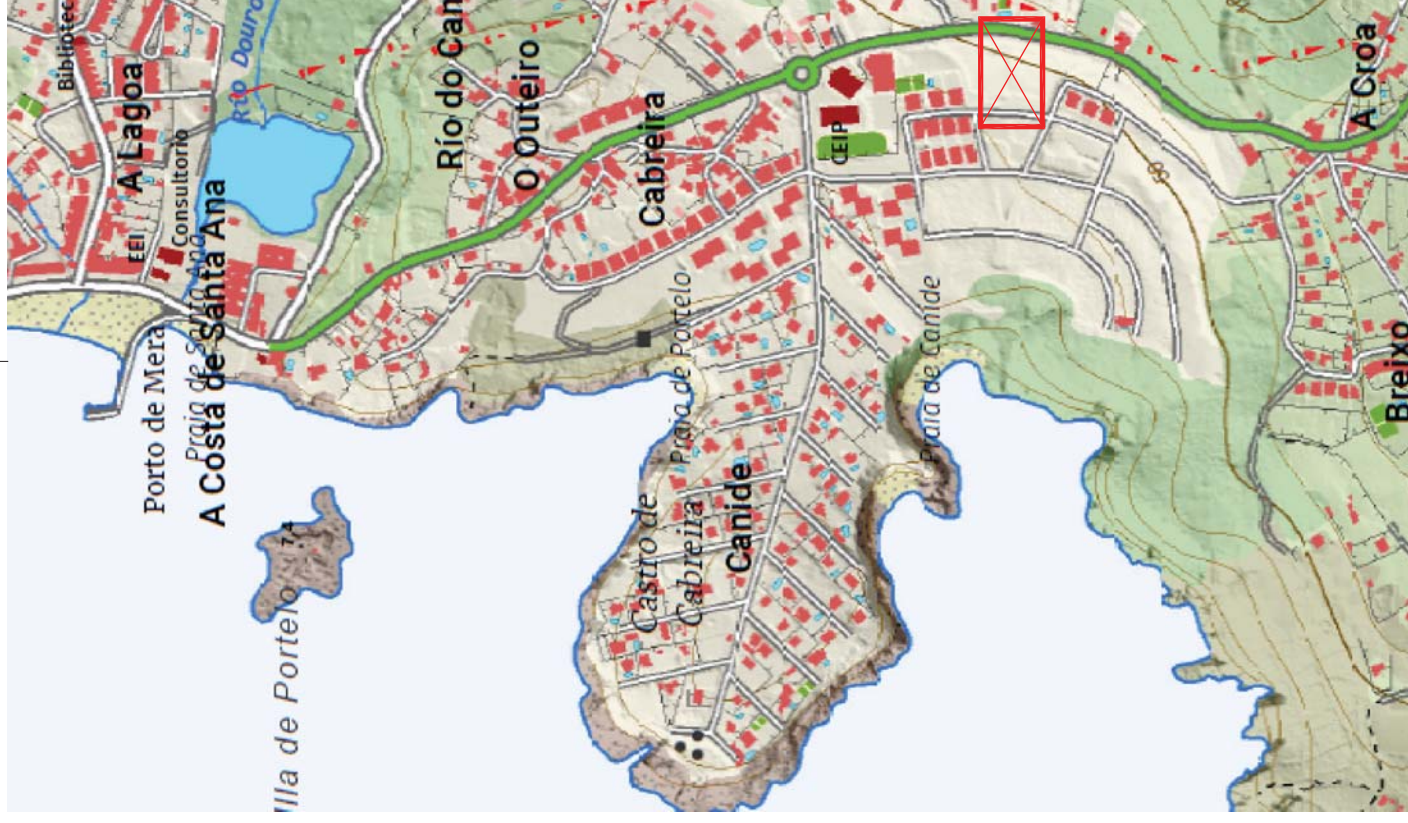




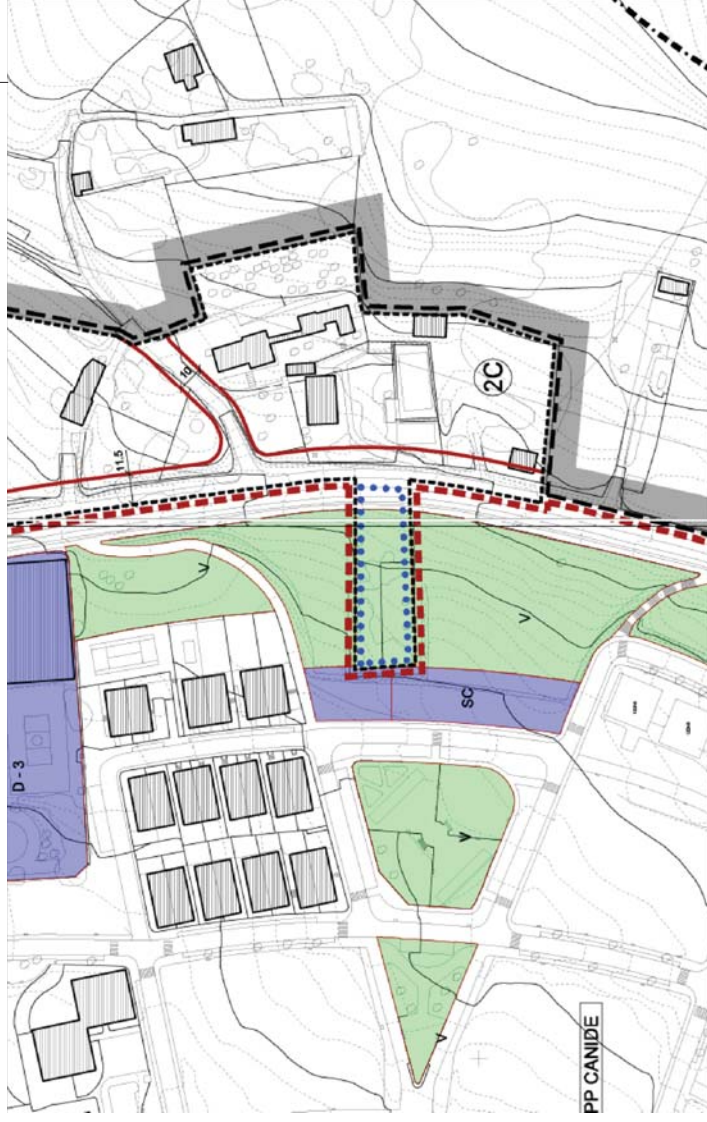
**CONCELLO DE  
OLEIROS**

## **PLANOS.**

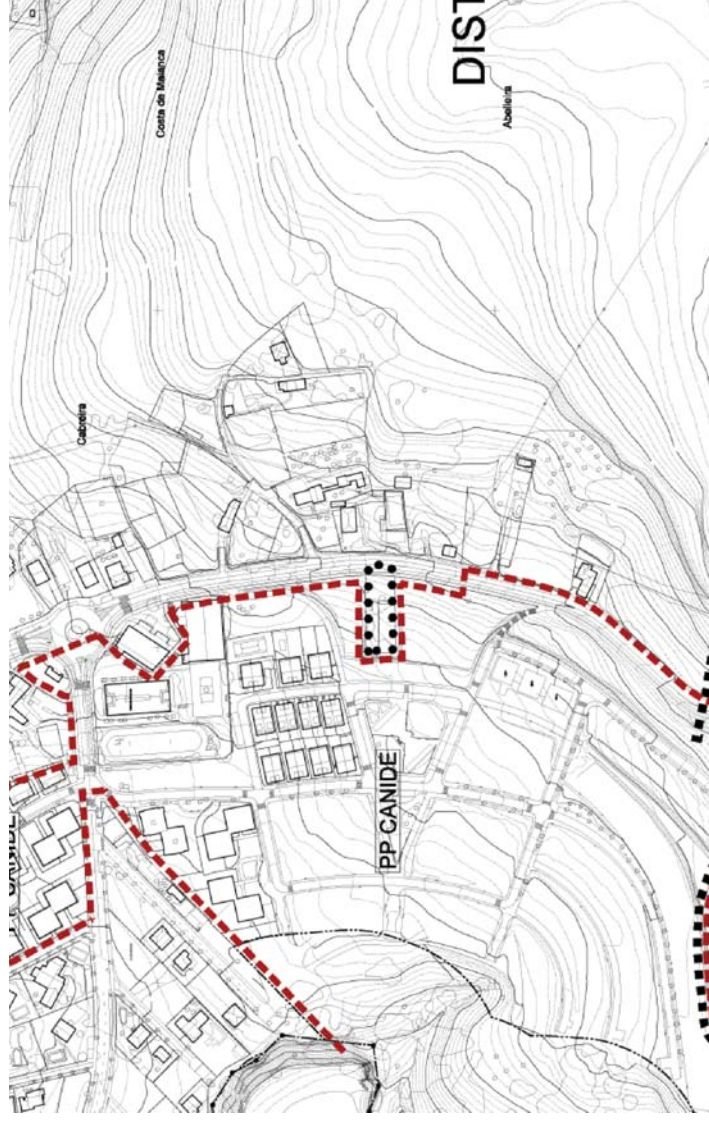
| Nº | TÍTULO                                 | ESCALAS   |
|----|----------------------------------------|-----------|
| 1  | SITUACIÓN                              | S / E     |
|    | PXOM PLANO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA   | 1 / 2.000 |
|    | PXOM PLANO DE XESTIÓN                  | 1 / 4.000 |
| 2  | AREA ESPACIAL HOMOGÉNEA EN SOLO URBANO | 1 / 1.500 |
| 3  | PARCELAS A EXPROPIAR                   | 1 / 250   |



PLANO SITUACION . S/E



● ● ● ÁMBITOS DE SOLO URBANO A EXPROPIAR PLANO PXOM N°2 folia 14-15. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. Escala 1 /2000.



PLANO PXOM N°3 folla 11 XESTION. Escala 1 / 4000.



O Arquitecto Municipal:  
Alfredo Olaneta Rebolledo.

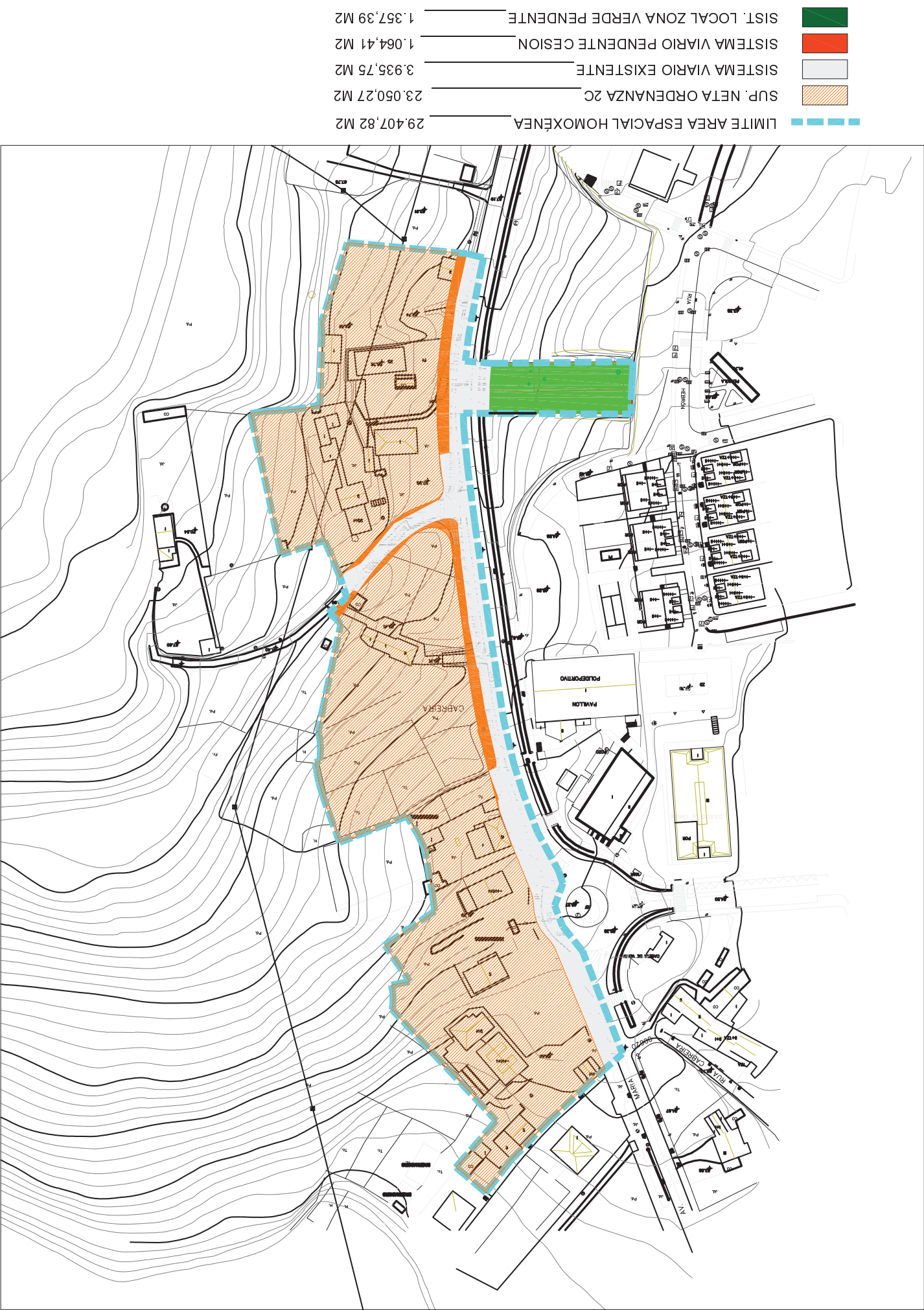
DATA  
05 / 2.026

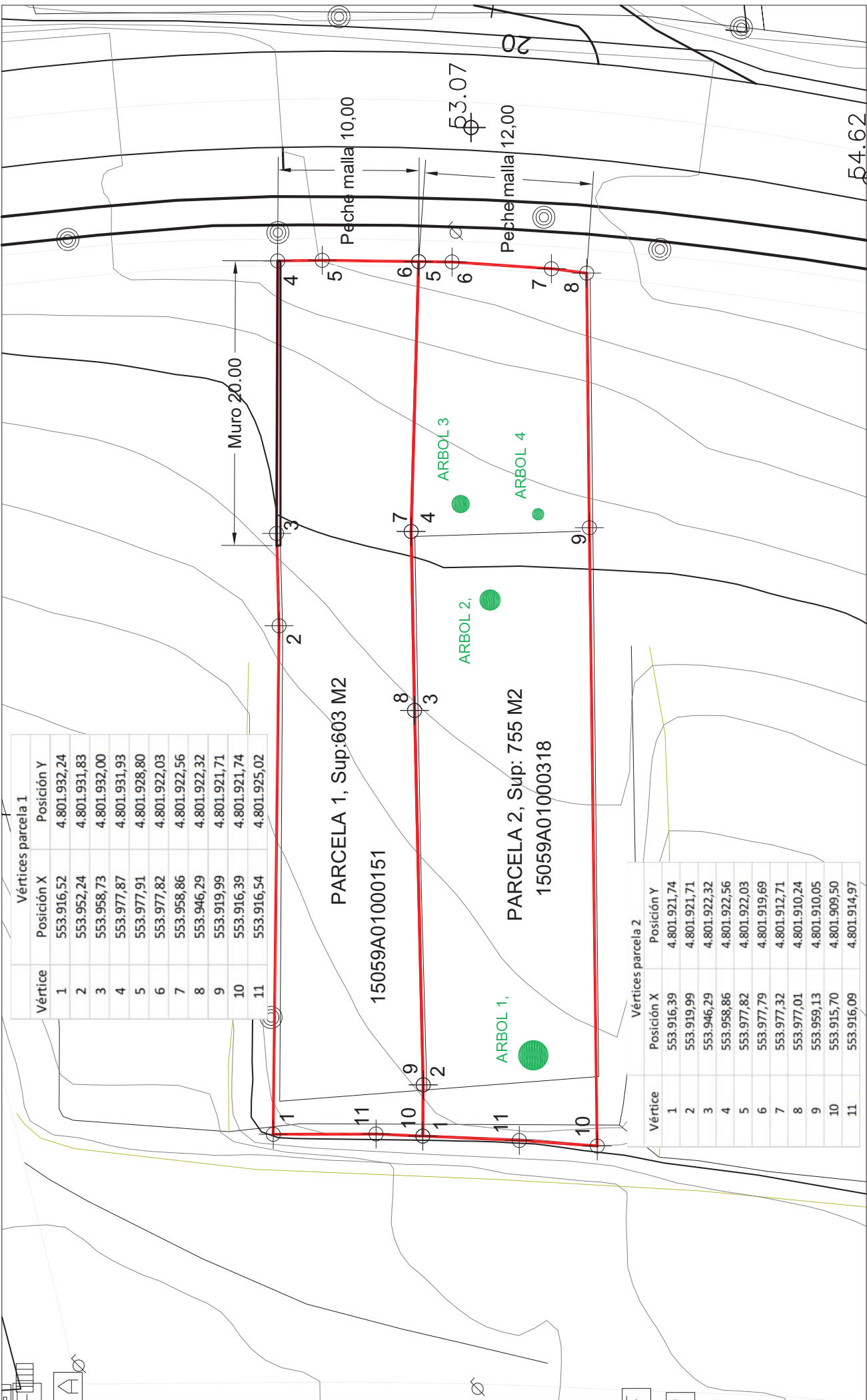


PLANO: -AREA ESPACIAL HOMOXÉNEA EN SOLO URBANO

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN DE PARCELAS DE ZONA VERDE DE SISTEMA LOCAL EN AVENIDA DE MARIA PITA OLEIROS. A CORUÑA.

No 2  
Escala  
1 / 1500





DATA  
05/ 2.026

O Arquitecto Municipal:  
Alfredo Olaneta Rebolledo.



Concello de  
Oleiros

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN DE PARCELAS DE ZONA  
VERDE DE SISTEMA LOCAL EN AVENIDA DE MARIA PITA  
OLEIRQS. A CORUÑA.

PLANO: PARCELAS A EXPROPIAR

Escala  
1 / 250

Nº 3