DEPUTACIÓN PROVINCIAL DE LUGO
Servizo de Expropiacións e Control de Proxectos

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN POR TAXACIÓN CONXUNTA DA PARCELA CATASTRAL 7267104PH5776N0001HE PARA A SÚA INTEGRACIÓN NA RESIDENCIA DE MAIORES "RESIDENCIAL ROIS" DA FONSAGRADA.

ENDEREZO: Nº13 DA RUA DO PARQUE, A FONSAGRADA

ENTIDADE EXPROPIANTE: EXCMA. DEPUTACIÓN PROVINCIAL DE LUGO

DECEMBRO DE 2.022

	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Fecha y Hora	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Página	1/51

ÍNDICE DO PROXECTO

MEMORIA:

1.-ANTECEDENTES

2.-OBXECTO DO PROXECTO DE EXPROPIACIÓN

3.-ÁMBITO

4.-XUSTIFICACIÓN e BASES LEGAIS

5.-PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA, (artigo 118 la LSG)

6.- DETERMINACIÓN DO PREZO XUSTO

Fundamento da valoración
Cálculo xustificativo do prezo
Premio de afección

7.- CUSTE DAS EXPROPIACIÓNS

ANEXOS:

ANEXO 1: CADRO RESUMO DE BENS E DEREITOS AFECTADOS E A SÚA VALORACIÓN

ANEXO 2: FOLLA DE APRECIO INDIVIDUAL

ANEXO 3: PLANOS

Plano 1: Plano de planta, parcelario
Plano 2: Plano de emprazamento no PXOM

ANEXO 4: DOCUMENTACIÓN ACCESORIA

Informe clasificación urbanística
Información PXOM
Certificación catastral descritiva e gráfica
Fotografías inmoble

	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Fecha y Hora	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Página	2/51

MEMORIA

1.-ANTECEDENTES

Na sesión do 23 de setembro de 2022, a Xunta de Goberno da Excma. Deputación Provincial de Lugo acordou:

"(...)1.- Iniciar, con base nos informes técnicos e xurídicos obrantes no expediente o procedemento de expropiación forzosa da parcela catastral 7267104PH5776N0001HE.

2.- Remitir o Acordo ao Xefe do Servizo de Expropiacións co obxecto da tramitación do Expediente sinalado no punto anterior. (...)".

O Acordo de iniciación do expediente basease nos informes emitidos en setembro de 2.022 pola empresa Abante Arquitectura e Ingeniería, pola Técnica Superior de Edificios e Obras da Unidade de Proxectos e pola Xefa de Servizo de Benestar Social e Igualdade.

No informe técnico estrutural e urbanístico, redactado polo Arquitecto de Abante Arquitectura e Ingeniería, sinálase que o ser solo urbano consolidado e clasificado polo PXOM da Fonsagrada como Sistema Xeral de Equipamentos Comunitarios (S-02), esto faculta o Concello da Fonsagrada á obtención dos terreos mediante expropiación forzosa.
De este modo poderíase incorporar esa edificación ás instalacións da Residencia, ben reformándoa ou ben para crear unha zona verde ou espazo libre anexo á mesma.

O informe de setembro de 2022 da Técnica Superior de Edificios e Obras da Unidade de Proxectos dí que: *"O solar no que se sitúa o CAM da Fonsagrada está cualificado nunha parte como Sistema Xeral de Equipamentos Comunitarios, cualificación que tamén inclúe a edificación situada no número 13 (a que dá orixe a resolución xudicial), polo que, a incorporación da parcela causante da servidume, permitiría respectar o actual patio interior e zona de deambulación controlada, pero tamén ofrecería melloras como: ampliar as zonas de lecer; incrementar a luz ás instalacións actuais; proxectar a opción de creación de novas prazas residenciais que atendan a alta demanda asistencial actual, etc."*

Tamén chega a conclusión de que a incorporación da parcela da servidume ao uso previsto no Plan Xeral de Ordenación, permite minimizar as afeccións no funcionamento da residencia e, polo tanto, na prestación dos servizos públicos que nela se están a desenvolver, así como ampliar os servizos e/ou capacidade da residencia, de ser necesarios.

	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Fecha y Hora	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Página	3/51

No informe da Xefa de Servizo de Benestar Social e Igualdade ponse de manifesto que O CAM da Fonsagrada, a data do informe, conta con 28 prazas residenciais autorizadas, as cales atópanse destinadas 27 a modalidade ordinaria e 1 a modalidade excepcional ou respiro, constando ocupadas, cunha listaxe de agarda de 12 persoas e 18 persoas pendentes de valoración social.

O 20 de xuño de 2018, asinouse pola Deputación Provincial de Lugo e o Concello da Fonsagrada un Convenio Marco formalizado que lexitima á Deputación a facerse cargo da expropiación, baseado na intención de incluír a parcela no Centro de Atención a Maiores (CAM) da Fonsagrada polo interese público provincial de mellorar e ampliar a prestación do servizo de benestar social, para o cal se asinou o convenio e cuxo destino do solo se prevé no PXOM.

Para dar cumprimento o Acordo de inicio do expediente expropiatorio redáctase o presente proxecto de expropiación polo procedemento de taxación conxunta, con base no artigo 118 da vixente Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (en adiante LSG), para obter os terreos, bens e dereitos correspondentes á citada referencia catastral coa finalidade de poñelas a disposición da RESIDENCIA PARA PERSOAS MAIORES "RESIDENCIAL ROIS" situado na Rúa do Parque no núcleo da Fonsagrada.

2.-OBXECTO DO PROXECTO DE EXPROPIACIÓN

O obxecto deste proxecto de expropiación é o de servir de base para adquisición da parcela catastral 7267104PH5776N0001HE polo procedemento expropiatorio de taxación conxunta, coa finalidade de anexar os bens ás dependencias dispoñibles pola RESIDENCIA PARA PERSOAS MAIORES "RESIDENCIAL ROIS" situado na Rúa do Parque no Concello da Fonsagrada, procedemento regulado no artigo 118 da vixente LSG e, de conformidade con mesmo, reflicte o seguinte:

2.1.- A descrición dos bens e dereitos que resulten necesarios expropiar.

2.2.- A determinación dos propietarios e demais titulares afectados.

2.3.- O cálculo e xustificación dos prezos unitarios.

2.4.- A realización da folla de aprecio.

Os bens obxecto de expropiación, que se describirán máis adiante, son en resumo, o solar e a edificación existente nel, identificados catastralmente coa referencia mencionada.

O Concello da Fonsagrada conta con Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM.), aprobado provisionalmente polo Pleno do Concello da Fonsagrada en sesión extraordinaria celebrada o

	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Fecha y Hora	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Página	4/51

24 de abril do 2019, aprobándose definitivamente pola Orde do 3 de xullo de 2019 do Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda e publicado no DOGA do 17 de xullo de 2019.

Segundo o PXOM, a parcela encóntranse dentro do Solo Urbano Consolidado e clasificado como Sistema Xeral de Equipamentos Comunitarios (S-02).

O artigo 129.1 da LSG contempla que a obtención dos solos destinados aos sistemas xerais poderán ser obtidos por expropiación forzosa, asemade, o artigo 20.3.1 da normativa urbanística do PXOM da Fonsagrada, tamén recolle esta forma de adquisición.

Polo tanto, esta clasificación faculta o Concello da Fonsagrada para obter ou adquirir os terreos clasificados e destinados ao fin deste equipamento ou dotación comunitaria mediante expropiación forzosa, que será o que se desenvolve neste caso.

O Convenio Marco formalizado pola Deputación Provincial de Lugo e o Concello da Fonsagrada, do 20 de xuño de 2018, interadministrativo de cooperación para implantar e executar un sistema de servizos sociais en centros de atención a persoas maiores, lexitima á Deputación a facerse cargo da expropiación xa que a súa finalidade é a inclusión da parcela no Centro de Atención a Maiores (CAM) da Fonsagrada, por ser a opción máis conveniente para o interese público provincial de prestación do servizo de benestar social.

O artigo 117 bis da LSG, establece que a Administración expropiadora poderá utilizar, para o desenvolvemento da actividade de execución das actuacións no sistema de expropiación, todas as modalidades de xestión directa e indirecta admitidas pola lexislación. O sistema de expropiación máis adecuado neste caso é a taxación conxunta pola tipoloxía e destino que o PXOM sinala para este solo.

3.-ÁMBITO

O ámbito da presente expropiación é o marcado polo contorno da parcela catastral 7267104PH5776N0001HE, correspondente co ocupado pola vivenda número 13 da Rúa do Parque do núcleo urbano da Fonsagrada que, como se dixo anteriormente, está dentro do Sistema Xeral de Equipamentos Comunitarios (S-02) formando parte do Solo Urbano Consolidado.

O contorno deste solo de Sistema Xeral de Equipamentos Comunitarios S-02 ven definido a súa vez definido nos seguintes documentos do PXOM da Fonsagrada:

- No Plano O-O2. Solo urbano. Ordenación e xestión no Tomo IV. 1. Clasificación e ordenación do solo urbano.

	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Fecha y Hora	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Página	5/51

- Na correspondente ficha do solo S-02 do Anexo II. Fichas dotacións dentro do Tomo I. Memoria xustificativa.

Segundo Catastro, a superficie da edificación en planta baixa é de 156 m² ocupando toda a parcela. Pola súa parte, a construída é de 430 m² distribuídos do seguinte xeito:

Planta baixa: 26 m² como portal e escaleiras máis 129 m² destinados a garaxe.

Planta primeira:161 m² como vivenda.

Planta baixo cuberta: 114 m² como almacén.

4.-XUSTIFICACIÓN e BASES LEGAIS

De conformidade co disposto no artigo 85.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, a aprobación dos instrumentos de planeamento urbanístico implicará a declaración de utilidade pública e a necesidade de ocupación dos bens e dereitos afectados, para os fins da expropiación ou imposición de servidumes.

Trátase dunha expropiación urbanística e, como tal, regulada na Lei 7/2015, do 30 de outubro, pola que se aproba o texto refundido da Lei de solo e rehabilitación urbana (TRLSRU), na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG) e nos seus Regulamentos.

Ao tratarse dunha expropiación urbanística, este expediente formúlase polo procedemento de taxación conxunta, de acordo co disposto no artigo 118 e concordantes da LSG.

O artigo 100.2. da LSG dí que a execución do planeamento realizarase por polígonos completos, agás cando se trate de executar directamente os **sistemas xerais** ou as actuacións illadas previstas no artigo 103 que, a súa vez establece que o municipio poderá promover actuacións illadas en solo urbano ou en solo de núcleo rural para facer posible a execución de elementos concretos previstos polo planeamento. A obtención dos terreos necesarios realizarase mediante a aplicación dos mecanismos previstos no artigo 129.1.

O Artigo 129. Obtención do solo dos sistemas xerais e locais, no seu apartado primeiro di literal:

" Os terreos destinados polo planeamento a sistemas xerais que deban implantarse sobre solo urbano consolidado, de núcleo rural ou rústico, e a sistemas locais en solo urbano consolidado e en solo de núcleo rural obteranse mediante ***expropiación forzosa****, por convenio entre a Administración e o propietario ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio público municipal do solo."*

Para os efectos de fixación do prezo xusto polo procedemento de taxación conxunta, para o seu pagamento aos propietarios afectados e a ocupación do predio afectado confeccionouse o oportuno expediente, de acordo co disposto:

-No artigo 37 do Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación urbana (TRLSRU).

-No artigo 118 da Lei 2/2016, do solo de Galicia.(LSG).

-Nos artigos 23 e 24 do Real Decreto 1492/2011 do Regulamento de valoracións da Lei do solo. (RVLS).

-Nos artigos 291 a 293 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, do Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.(RLSG).

No artigo 117 bis da LSG, sinálase que a Administración expropiante poderá empregar, para o desenvolvemento da actividade de execución das actuacións no sistema de expropiación, todas as modalidades de xestión directa e indirecta admitidas pola lexislación de réxime xurídico, de contratación das administracións públicas, de réxime local e de ordenación territorial e urbanística.

No punto 1 do artigo 12 da LSG, recóllense as competencias urbanísticas dos municipios, entre as que están as de planeamento, xestión e execución do planeamento.

Nos apartados 2 e 3 do mesmo artigo, especifícase que os municipios exercerán as competencias urbanísticas que lles corresponden ben directamente ou ben por delegación, para o que poderán establecer as formas de colaboración con outras entidades de dereito público que resulten máis convenientes para o exercicio das súas competencias urbanísticas con arranxo á lexislación de réxime local.

O Convenio Marco formalizado pola Deputación Provincial de Lugo e o Concello da Fonsagrada, do 20 de xuño de 2018 lexitima á Deputación a facerse cargo da expropiación baseado na intención de incluír a parcela no Centro de Atención a Maiores (CAM) da Fonsagrada, polo interese público provincial de mellorar e ampliar a prestación do servizo de benestar social, para o cal se asinou o convenio e cuxo destino do solo se prevé no PXOM.

O PXOM da Fonsagrada sinala a parcela dentro do Solo Urbano Consolidado estando clasificada como Sistema Xeral de Equipamentos Comunitarios (S-02).

O artigo 19.1 do Título V da normativa urbanística do PXOM, define os sistemas xerais como os elementos da estrutura xeral e orgánica do territorio dedicados ao servizo do municipio no seu conxunto.

Comprende o Sistema Xeral de Espazos Libres e Zonas Verdes, o **Sistema Xeral de Equipamentos Comunitarios**, Sistema Xeral de Comunicacións e o Sistema Xeral de Infraestruturas.

Este sistemas xerais encóntranse grafados no Plano de Estrutura Xeral e Orgánica e enumerados na Memoria Xustificativa deste Plan.

Por outra banda, o artigo 20.3.1 da normativa urbanística do PXOM da Fonsagrada di:

*"1 - Os terreos destinados polo planeamento a dotacións locais en solo urbano consolidado obteranse mediante **expropiación forzosa**, por convenio entre a administración e o propietario, ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo."*

5.-PROCEDEMENTO DE TAXACIÓN CONXUNTA, (artigo 118 la LSG)

O artigo 118 desta lei describe o procedemento de **taxación conxunta**, que se utilizará neste expediente.

Para a aplicación deste procedemento, o expediente deberá conter os seguintes documentos:

1. Delimitación do ámbito territorial, cos documentos que o identifiquen en canto a situación, superficie e lindes, coa descrición de bens e dereitos afectados e a relación dos seus titulares.

2. Fixación de prezos coa valoración razoada do solo, segundo a súa cualificación urbanística.

3. Follas de prezo xusto individualizado de cada predio, nas que se conterá non só o valor do solo, senón tamén o correspondente ás edificacións, ás obras e ás instalacións.

4. Follas de prezo xusto que correspondan a outras indemnizacións.

Segundo o PXOM, o solo expropiado é Solo Urbano Consolidado estando clasificado como Sistema Xeral de Equipamentos Comunitarios (S-02), existindo nel unha edificación formada por baixo, primeira planta e faiado.

Unha vez aprobado inicialmente, o proxecto de expropiación xunto cos documentos sinalados, será exposto ao público, por prazo dun mes, para quenes poidan resultar interesados, formulen as observacións e reclamacións que estimen convenientes, en particular, no que concirne á titularidade ou valoración dos seus respectivos dereitos.

A información pública efectuarase mediante a inserción de anuncios no *Diario Oficial de Galicia* (DOG) e nun xornal dos de maior circulación da provincia.

Así mesmo, as taxacións notificaranse individualmente aos que aparezan como titulares de bens e dereitos no expediente, mediante traslado literal da correspondente folla de aprecio e da

proposta de fixación dos criterios de valoración, para que poidan formular alegacións no prazo dun mes, a contar a partir da data de notificación.

Informadas as alegacións, someterase o expediente á aprobación definitiva do órgano correspondente.

A resolución aprobatoria notificarase aos interesados titulares de bens e dereitos que figuran no mesmo, conferíndolles un prazo de vinte días, durante o que poderán manifestar por escrito, ante o órgano expropiador, a súa desconformidade coa valoración establecida no expediente aprobado.

O acordo de aprobación definitiva do expediente de taxación conxunta implicará a declaración de urxencia da ocupación de bens e dereitos afectados.

No suposto de que haxa desconformidade coa valoración establecida no expediente aprobado, darase traslado do expediente e a folla de aprecio impugnada ao Xurado de Expropiación de Galicia, a efectos de fixar o prezo xusto que, en todo caso, farase de acordo cos criterios de valoración establecidos na lexislación vixente.

Se os interesados non formulasen oposición á valoración no citado prazo, entenderase aceptada a que se fixou no acto aprobatorio do expediente, entendéndose fixado o xusto prezo definitivamente e de conformidade.

Os erros non denunciados e xustificados no prazo sinalado no artigo 118.2 da LSG non darán lugar á nulidade ou reposicións de actuacións, sen prexuízo de que os interesados conserven o seu dereito a ser indemnizados na forma que corresponda.

O pagamento, ou depósito, do importe da valoración establecida producirá os efectos previstos nos puntos 6, 7 e 8 do artigo 52 da LEF, sen prexuízo de que continúe a tramitación do procedemento para a definitiva fixación do prezo xusto.

O pagamento de prezo xusto só se fará efectivo, consignándose o seu importe en caso contrario, na forma determinada pola lexislación básica do Estado.

Posteriormente á aprobación definitiva do proxecto de expropiación procederase por parte da Deputación á inscrición rexistral das parcelas nos termos contidos na lexislación estatal e a instar ao Catastro á actualización da súa configuración e titularidade.

6.- DETERMINACIÓN DO PREZO XUSTO

O artigo 117 da LSG dispón que o **pagamento do prezo xusto só se fará efectivo**, consignándose en caso contrario o seu importe, na forma determinada pola lexislación básica do Estado.

Neste sentido o **TRLSRU** establece no punto 1 do **artigo 34**, ámbito do réxime de valoracións, que *"as valoracións do solo, as instalacións, construcións e edificacións, e os dereitos constituídos sobre ou en relación con eles, réxense polo disposto nesta Lei cando teñan por obxecto: b) A fixación do prezo xusto na expropiación, calquera que sexa a finalidade desta e a lexislación que a motive."*

Nos seguintes artigos, establécense os criterios e métodos de valoración para cada unha das dúas situacións básicas, nas que para os efectos da Lei, atoparase todo o solo: situación de solo rural e situación de solo urbanizado.

O solo que nos ocupa é Solo Urbano Consolidado e, xa que logo, estará en situación de solo urbanizado.

A valoración substanciada na Folla de Aprecio faise segundo o establecido no **artigo 37.2 TRLSRU** e tamén co establecido nos **artigos 23 e 24 do capítulo III do RVLS.**

Segundo o artigo 23 do RVLS, o xusto prezo determinarase polo **maior dos valores** obtidos aplicando o **Método Residual Estático** á parcela sen considerar a edificación existente, ou ben, o resultante da taxación conxunta da parcela e edificación existente mediante a aplicación do **Método de Comparación**.

Método Residual Estático (valor referido unicamente o solo):

Segundo o artigo 22.1 do RVLS, o valor da parcela determinase por :

Vsolo =Edificabilidade atribuída á parcela x Vrepercusión

Segundo o artigo 20.3 do RVLS no solo destinado a sistemas xerais que non ten atribuída edificabilidade ou aproveitamento privado, tomaremos a edificabilidade media e o uso maioritario no ámbito espacial homoxéneo.

Neste caso, para simplificar atribuirémoslle a edificabilidade que ten asignada a zona destinada a residencial máis preto.

O capítulo 22 da normativa urbanística do PXOM recolle a ordenanza 01.Residencial Intensiva. No artigo 22.1, defínese o ámbito de aplicación como o grafado nos planos de ordenación e será de aplicación en todas as zonas do núcleo urbano de tipoloxía edificatoria entre medianeiras destinadas a usos residenciais colectivos, con plantas baixas destinadas a usos comerciais.

Existen dúas tipoloxías morfolóxicas: o rueiro pechado e o rueiro aberto que pretende regularizar certos desenvolvementos lineais existentes.

O artigo 22.6.3 da normativa urbanística do PXOM, que trata das condición de volume e forma en residencial intensiva, establece que o número máximo de plantas será o establecido nos planos de ordenación e a cota máxima de cornixa e coroación será:

Nº de plantas	I (B)	II (B+1)	III (B+2)	IV (B+3)
Altura de cornixa (m)	4,00	B+3,10	B+6,20	B+9,30
Altura de coroación (m)	4,30	B+3,10	B+6,20	B+9,30

O artigo 22.5.6 define que os coeficientes de ocupación e edificabilidade son os derivados da aplicación das condicións de volume e forma dos edificios.

Nesta Rúa do Parque existe unha ringleira de edificacións que responden a residencial intensiva con tres alturas, é dicir, de (B+2) e o ser o fondo da parcela de ocupar a totalidade da superficie, tomaríamos unha edificabilidade de referencia de 3 m²t/m²solo.

V. repercusión=(Vvenda/K)- VConstruír

(Consideramos k= 1,2 por ser un núcleo con escasa dinámica inmobiliaria)

Por un lado sabemos que o valor de referencia do ámbito que nos ocupa está en 380 €/m² para unha edificación cunha antigüidade duns 32 anos.

Analizado o mercado existente no núcleo da Fonsagrada e consultadas páxinas webs de compravenda de inmobles como fotocasa, idealista, milanuncios consideramos un **Vvenda** para unha vivenda nova en **719,4 euros/m²t.**

Tomaremos o valor medio de construír en execución material en 450 €/m²t ao que sumado os gastos xerais, beneficio, honorarios, tributos e outros gastos danos un **Vconstruir= 580 €/m²t**

V. repercusión= (719,4/1,2)-580 = 19,50 €/m²t

Vunitario do solo =Edific. atrib. á parcela x Vrepercusión= 3 m²t/m²s x 19,50 €/m²t = 58,5 €/m²s

Valor solo = 156 m² de parcela x 58,5 €/m²s = **9.126,00 Euros**

Valoración conxunta solo e edificación polo método de comparación.-

No artigo 24 reflíctese a metodoloxía para a taxación conxunta do solo e da edificación polo método de comparación. Establécese que, cando existan un conxunto estatisticamente significativo de transaccións reais ou de ofertas cuxo número sexa igual ou superior a seis mostras comparable, a determinación do valor do inmoble por taxación conxunta realizarase polo método de comparación.

Se non existen suficientes mostras comparables que satisfagan a totalidade de condicións de semellanza nin suficientes mostras estatísticas para o Método de Comparación será de aplicación o sistema de homoxeneización reflectido no apartado 24.2.

Neste caso que nos ocupa non se pode localizar un conxunto significativo de mostras nin ofertas susceptibles de homoxeneizar, sería comparar vivendas de distinto tipo, calidade construtiva, situación....etc., polo que o número de coeficientes correctores necesarios farían moi complicado chegar a valorar estes bens axeitadamente.

Considérase conveniente valorar a edificación polo método de reposición, método que ven sendo de aplicación por taxadores, peritos e, asemade, polo Xurado de Expropiación de Galicia en casos análogos, cando non hai suficientes mostras comparables.

Para o cálculo do valor de reposición empregaremos a seguinte expresión do artigo 18 do RVLS, aínda que neste caso se trata de solo urbanizado, considérase axeitada para valorar edificacións compatibles co uso ou rendemento considerado na valoración do chan e non fosen tidas en conta na devandita valoración polo seu carácter de melloras permanentes:

$V = VR - (VR - VF).\ \beta$

Sendo:

V = Valor da edificación, construción ou instalación, en euros.
VR = Valor de reposición bruto, en euros.
VF = Valor da edificación, construción ou instalación ao final da súa vida útil en €.

β = Coeficiente corrector por antigüidade e estado de conservación.

O valor de reposición bruto, será o resultado de sumar ao valor de mercado dos elementos que integran os custos de execución material da obra na data á que debe entenderse referida a valoración, os gastos xerais e o beneficio industrial do construtor, o importe dos tributos que gravan a construción, os honorarios profesionais por proxectos e dirección das obras e outros

gastos necesarios para construír unha edificación, construción ou instalación de similares características utilizando tecnoloxía e materiais de construción actuais.

Obtido da Orde EHA/1213/2005, temos que o valor de construír en execución material considerado é de 450 €/m²t.

O valor do módulo de execución material aplicarémoslle os coeficientes do valor das construcións da norma catastral 1020/1993, que para un uso residencial, vivenda unifamiliar en liña ou mazá pechada cunha categoría 4, que son os seguintes:

- 1.2.2.4 para á zona das escaleiras e vivenda > coeficiente 1,15
- 1.2.3.4 para o garaxe > coeficiente 0,65
- 1.2.3.4 ou 1.2.2.9 para o baixocuberta/faiado > coeficiente 0,65

Estes coeficientes serán multiplicados polas superficies e polo custe material que sumado daranos o custe de reposición bruto (VR).

O custe o final da vida útil será o resultado de multiplicar o custe reposición bruto por 0,10 (VF).

Para calcular β, partimos de que a vivenda ten como data de construción o ano 1.945, e consta unha reforma significativa no ano 1.998.

Entón empregando a expresión do artigo 18 do RVLS:

$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$ (i=0,5)

Fa=1.972

Sendo o ano actual 2.022 e restándolle 1.972, danos que transcorreron 50 dos 100 anos de vida útil (anexo III do RVLS).

Entón a antigüidade é do 50 %, cun estado de conservación normal, β sería 0,3750. (anexo II do RVLS).

Aplicando a expresión $V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$ danos o resultado reflectido no seguinte cadro:

	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Fecha y Hora	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Página	13/51

CÁLCULO VALOR DA EDIFICACIÓN				
Cálculo valor de reposición bruto				
zona/tipoloxía norma catastral 1020/93	**superficies (m^2t)**	**módulo exe. mat. €/m^2 t**	**coef. norma catastral 1020/93**	**importe**
1ª planta, vivenda (tipo 1.2.2.4)	161	450	1,15	83.317,50 €
Planta b., escaleiras (tipo 1.2.2.4)	26	450	1,15	13.455,00 €
faiado (tipo 1.2.3.4 ou 1.2.2.9)	114	450	0,65	33.345,00 €
garaxe (tipo 1.2.3.4)	129	450	0,65	37.732,50 €
			PEM:	167.850,00 €
beneficio industrial, gastos xerais, taxas, honorarios, licencias, tributos e outros (35 %)				58.747,50 €
			Valor reposición bruto (VR):	226.597,50 €
			Vfinal vida útil (VF=10%):	22.659,75 €
			β (anexo II RVLS, 50 % antigüedade, estado normal):	0,3750
Vedificación=V Reposición bruto-(V Reposición bruto –Vfinal vida util)x β				
			Valor edificación:	**150.120,84 €**

O valor da propiedade resulta da taxación conxunta do solo e a edificación polo método de reposición, neste caso.

Entón á taxación ou valor da construción resultante sumarémoslle o valor do solo calculado de forma independente polo método residual estático por considerarse como un valor axeitado debido a escasa dinámica da promoción inmobiliaria no núcleo.

Valor: Valor do solo + valor das construcións= 9.126,00 +150.120,84 = 159.246,84 €

<u>Premio de afección:</u>

De acordo co **artigo 47 da Lei de Expropiación Forzosa (L.E.F.)** aplícase ao valor un premio de afección do 5%.

Entón:

Valor do solo + valor edificación:	159.246,84 €
Premio afección 5%	7.962,34 €
CANTIDADE TOTAL VALORACIÓN:	167.209,18 €

7.- CUSTE DAS EXPROPIACIÓNS

O prezo fixado para a folla de aprecio da Admón. que ascende a cantidade de **CENTO SESENTA E SETEMIL DOUSCENTOS NOVE EUROS, CON DEZAOITO CÉNTIMOS (167.209,18 €)**

Asdo.dixitalmente:

O XEFE DO SERVIZO DE EXPROPIACIÓNS
E CONTROL DE PROXECTOS.
DOUTOR ENXEÑEIRO DE CAMIÑOS.

ANEXO 1: CADRO RESUMO DE BENS E DEREITOS AFECTADOS E A SÚA VALORACIÓN.

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN POR TAXACIÓN CONXUNTA DA PARCELA CATASTRAL 7267104PH5776N0001HE PARA A SÚA INTEGRACIÓN NA RESIDENCIA DE MAIORES "RESIDENCIAL ROIS" DA FONSAGRADA.

Nº finca (en plano)	Referencia catastral	Titular catastral	Enderezo en Catastro	Clase do solo	Destino do solo	Sup. Solo (m2)	Outros bens a expropiar	valor solo + outros bens (Método comparación)	Premio de afección 5%	Total (€)
1	7267104PH5776N0001HE	Dolores Trashorras Carreira	Rua Azalea 7 Es:1 Pl:3 Pt:1 27004 Lugo	Urbano consolidado	Sistemas xerais (S-02)	156	Casa unifamiliar de 430 m² construídos totais, formada por planta baixa dedicada a garaxe, portal e escaleiras (155 m²), primeira planta dedicada a vivenda (161 m²) e faiado dedicado a almacén (114 m²). Construción do ano 1.945, reformada en 1.998, enfuscado exterior, carpintería exterior de aluminio branco sinxelo, cuberta de lousa, estado de conservación normal.	159.246,84 €	7.962,34 €	**167.209,18 €**
								Importe total expropiacións:		**167.209,18 €**

IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y | Fecha y Hora | 02/12/2022 10:11:41
Normativa | Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.
Firmado por | JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)
Url de verificación | https://etramite.deputacionlugo.org/verfirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y | Página | 17/51

ANEXO 2: FOLLA DE APRECIO INDIVIDUAL.

	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Fecha y Hora	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Página	18/51

DEPUTACIÓN PROVINCIAL DE LUGO

Servizo de Expropiacións e Control de Proxectos

FOLLA DE APRECIO

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN POR TAXACIÓN CONXUNTA DA PARCELA CATASTRAL 7267104PH5776N0001HE PARA A SÚA INTEGRACIÓN NA RESIDENCIA DE MAIORES "RESIDENCIAL ROIS" DA FONSAGRADA.

IDENTIFICACIÓN DOS BENS

FINCA Nº: 1

TITULAR: DOLORES TRASHORRAS CARREIRA

REF. CATASTRAL: 7267104PH5776N0001HE

SUPERFICIE CATASTRAL: 156 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 430 m² **AFECCIÓN:** EXPROPIACIÓN TOTAL

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA: SOLO URBANO CONSOLIDADO, SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTOS (S-02)

BENS: Casa unifamiliar de 430 m² construídos totais, formada por planta baixa dedicada a garaxe, portal e escaleiras (155 m²), primeira planta dedicada a vivenda (161 m²) e faiado dedicado a almacén (114 m²). Construción do ano 1.945, reformada en 1.998, enfuscado exterior, carpintería exterior de aluminio branco sinxelo, cuberta de lousa, estado de conservación normal.

LINDES:

Norte: 7267105PH5776N0001WE **Este:** 7267105PH5776N0001WE

Sur: 7267105PH5776N0001WE **Oeste:** Rúa do Parque

CÁLCULO DO VALOR DO SOLO				
Valor unitario €/m²			superficie (m²)	Importe
58,5 €/m²			156	9.126,00 €
CÁLCULO VALOR DA EDIFICACIÓN				
Cálculo valor de reposición bruto				
zona/tipoloxía norma catastral 1020/93	superficies (m²t)	módulo exe. mat. €/m² t	coef. norma catastral 1020/93	importe
1ª planta, vivenda (tipo 1.2.2.4)	161	450	1,15	83.317,50 €
Planta b., escaleiras (tipo 1.2.2.4)	26	450	1,15	13.455,00 €
faiado (tipo 1.2.3.4 ou 1.2.2.9)	114	450	0,65	33.345,00 €
garaxe (tipo 1.2.3.4)	129	450	0,65	37.732,50 €
			PEM:	167.850,00 €
			beneficio industrial, gastos xerais, taxas, honorarios, licencias, tributos e outros (35 %)	58.747,50 €
			Valor reposición bruto (VR):	226.597,50 €
			Vfinal vida útil (VF=10%):	22.659,75 €
			β (anexo II RVLS, 50 % antigüedade, estado normal):	0,3750
Vedificación=V Reposición bruto-(V Reposición bruto –Vfinal vida util)x β				
			Valor construcións:	**150.120,84 €**
			Valor do solo + valor edificación:	159.246,84 €
			Premio afección 5%	7.962,34 €
			CANTIDADE TOTAL VALORACIÓN:	**167.209,18 €**

O XEFE DO SERVIZO DE EXPROPIACIÓNS E CONTROL
DE PROXECTOS.
DOUTOR ENXEÑEIRO DE CAMIÑOS.

	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Fecha y Hora	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Página	19/51

ANEXO 3: PLANOS:

Plano 1: Plano de planta, parcelario.

Plano 2: Emprazamento no PXOM.

	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Fecha y Hora	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Página	20/51

DEPUTACIÓN DE LUGO

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN POR TAXACIÓN CONXUNTA DA PARCELA CATASTRAL 7267104PH5776N0001HE PARA A SÚA INTEGRACIÓN NA RESIDENCIA DE MAIORES "RESIDENCIAL ROIS" DA FONSAGRADA.

JOSÉ ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ
XEFE DO SERVIZO DE EXPROPIACIÓNS E CONTROL DE PROXECTOS
DOUTOR ENXEÑEIRO DE CAMIÑOS

PLANO 1.- PLANO DE PLANTA, PARCELARIO

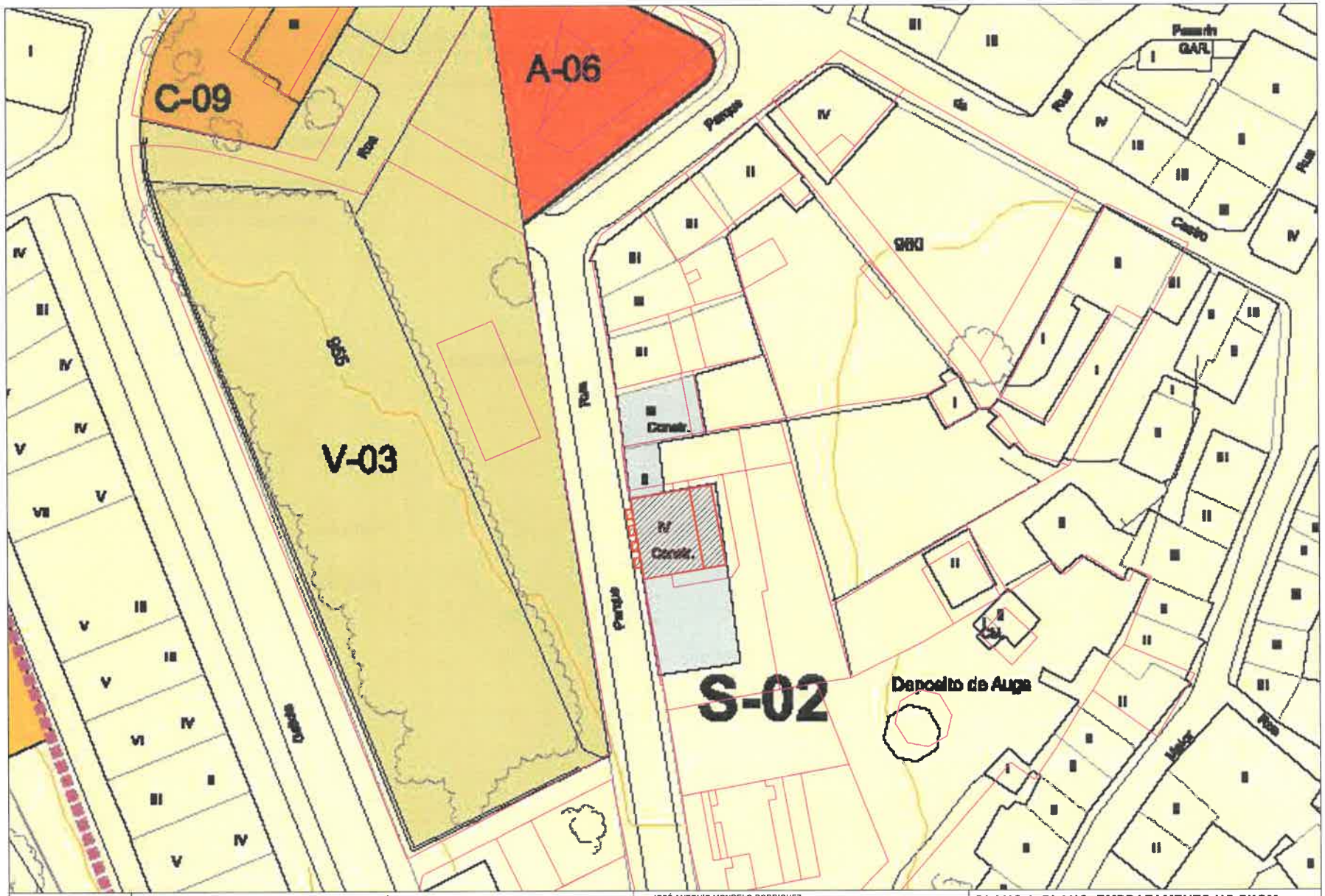
ESCALA: 1/500 | DECEMBRO 2.022

IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y | Fecha y Hora 02/12/2022 10:11:41

Normativa: Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Firmado por: JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)

Url de verificación: https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y



DEPUTACIÓN DE LUGO

PROXECTO DE EXPROPIACIÓN POR TAXACIÓN CONXUNTA DA PARCELA CATASTRAL 7267104PH5776N0001HE PARA A SÚA INTEGRACIÓN NA RESIDENCIA DE MAIORES "RESIDENCIAL ROIS" DA FONSAGRADA.

JOSÉ ANTONIO MONDELO RODRIGUEZ
XEFE DO SERVIZO DE EXPROPIACIÓNS E CONTROL DE PROXECTOS
DOUTOR ENXEÑEIRO DE CAMIÑOS

PLANO 2: PLANO EMPRAZAMENTO NO PXOM.

ESCALA =1/500 | DECEMBRO 2.022

Normativa	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Fecha y Hora	02/12/2022 10:11:41
Firmado por	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza. JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Página	22/51

ANEXO 4: DOCUMENTACIÓN ACCESORIA

Informe clasificación urbanística.

Información PXOM.

Certificación catastral descritiva e gráfica.

Fotografías inmoble.

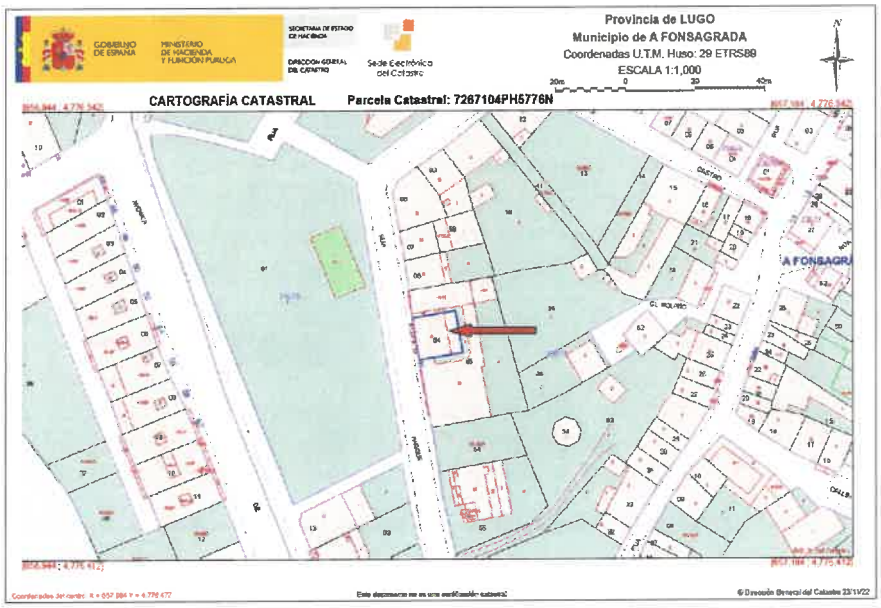
	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Fecha y Hora	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Página	23/51

INFORME CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	**Fecha y Hora**	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	**Página**	24/51

Concello de A Fonsagrada
Praza do Concello, s/n
982 34 00 00

LUIS RAMÓN TABOADA GARCÍA, ENXEÑEIRO DE EDIFICACIÓN, E ARQUITECTO TÉCNICO DO CONCELLO DA FONSAGRADA (LUGO).
Referente a solicitude de data 17/11/2022 efectuada pola Deputación Provincial de Lugo – Servizo de Expropiacións, rexistro de entrada nº 2604, na que se solicita informe urbanístico da parcela catastral 7267104PH5776N0001HE.



Imaxe 1 : Información catastral da finca (sinalase con indicativo vermello a parcela obxeto de informe)

INFORMO:

1.- En data 29 de novembro de 2022 emitín informe urbanístico relativo a clasificación de solo e ordenanza de aplicación da parcela catastral 7267104PH5776N0001HE. Por un erro material da situación real da parcela na cartografía do PXOM no devandito informe indiquei que na parcela eran de aplicación dúas ordenanzas, nos términos que textualmente reproduzo a continuación:

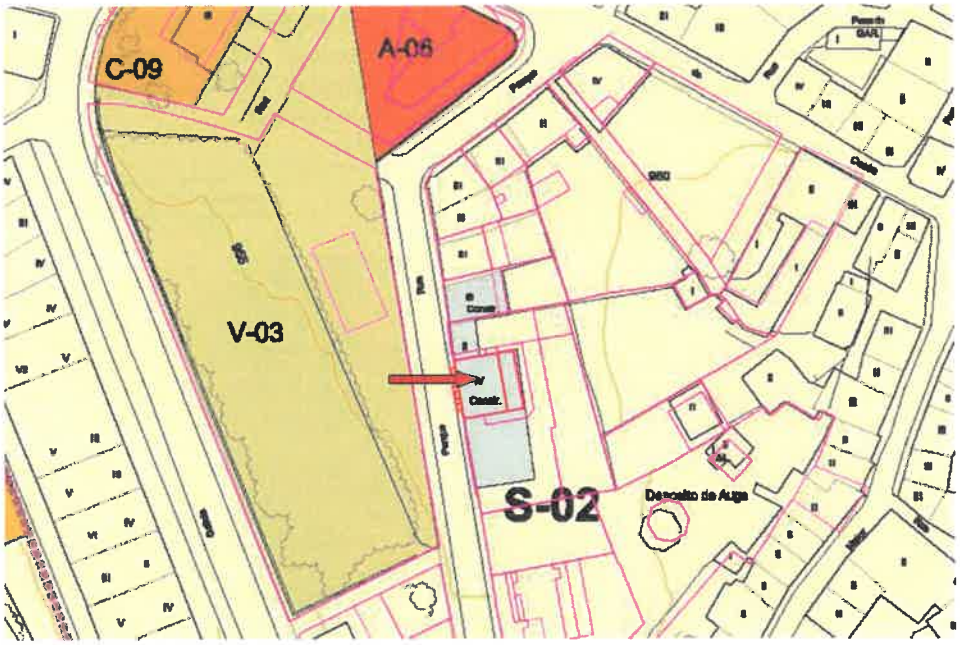
- *"3.- Na superficie da finca comprendida entre a alineación a rúa Parque e unha linea paralela a ésta distante 5,50 m. da rúa Parque a maiores do indicado no Capítulo 31 da Normativa urbanística do PXOM. "RÉXIME TRANSITORIO NO ÁMBITO DO PLAN ESPECIAL DO CASCO HISTÓRICO", é de aplicación a "ORDENANZA 07 EQUIPAMENTOS COMUNITARIOS" Uso característico Sanitario-Asistencial (Capítulo 28 da Normativa urbanística do PXOM".*
- *"4.- O resto da superficie da finca (comprendida entre a linea paralela a rúa Parque e distante de esta 5,50 m. e o linde posterior da finca) é de aplicación o "RÉXIME TRANSITORIO NO ÁMBITO DO PLAN ESPECIAL DO CASCO HISTÓRICO" (Capítulo 31 da Normativa urbanística do PXOM adxúntase copia da ordenanza de aplicación)".*

2.- A situación real da parcela catastral 7267104PH5776N0001HE na cartografía do PXOM non é a indicada no informe de data 29 de novembro de 2022. A situación real

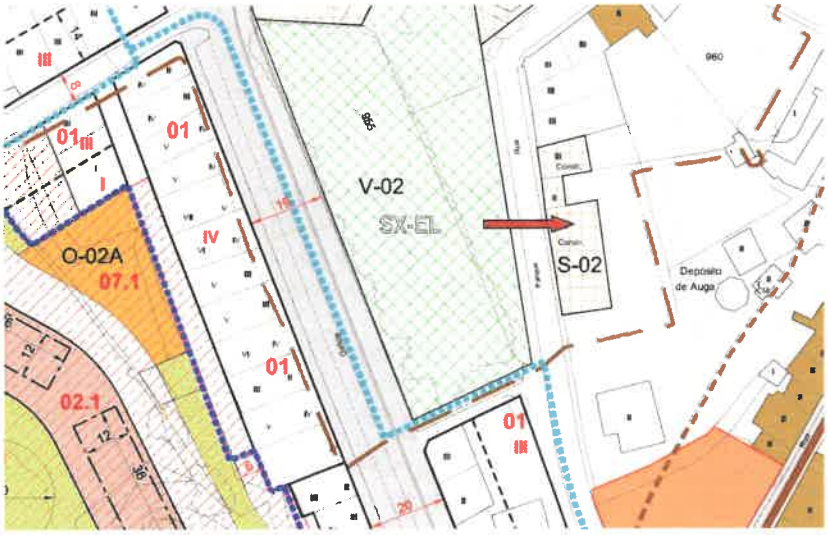
Cod. Validación: 3SCH6C5EJ5WLMACYC5DD5NRMY | Corrección: https://concellofonsagrada.sedelectronica.es/
Documento asinado electronicamente desde a plataforma xestiona esPublico | Páxina 1 a 8

	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Fecha y Hora	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Página	25/51

da parcela na cartografía do PXOM é a que se reflexa nos planos que se adxuntan a continuación.



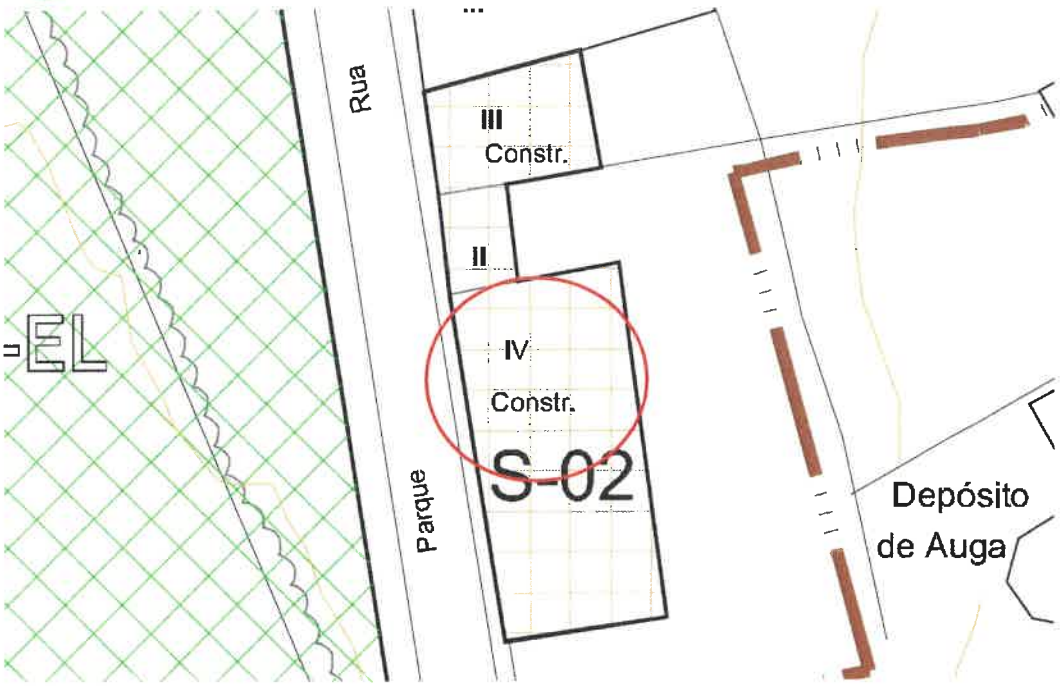
Imaxe 2 : Situación real da parcela (sinalase con indicativo vermello a parcela obxeto de informe)

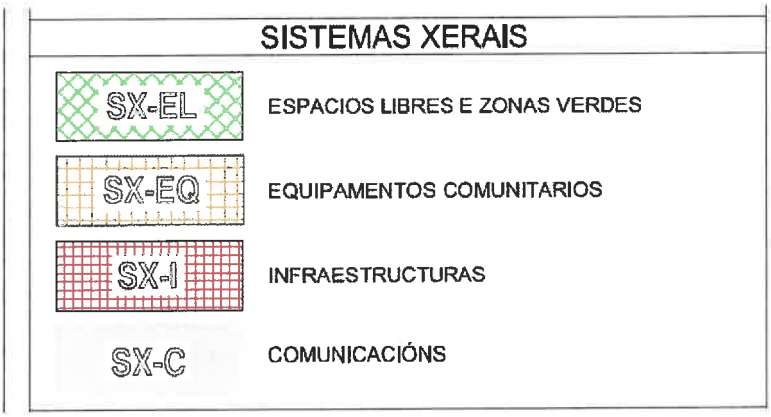


Imaxe 3 : Situación real da parcela na cartogarfía do PXOM (sinalase con indicativo vermello a parcela obxeto de informe)

Cod. Validación: 3SCH8C5EJ5WLMACYC5DD5NRMY | Correción: https://concelloafonsagrada.sedelectronica.es/
Documento asinado electronicamente desde a plataforma Xestiona esPúblico | Páxina 2 a 8

	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Fecha y Hora	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Página	26/51





Imaxe 4 e 5 : Plano de clasificación do PXOM coa situación da parcela

3.- Por tanto a situación urbanística real da parcela é a que se indica a continuación, e non a indicada no informe de data 29 de novembro de 2022

- A totalidade da parcela con referencia catastral nº 7267104PH5776N0001HE con frente a rúa Parque, atópase en solo clasificado polo PXOM en vigor como "SOLO URBANO CONSOLIDADO", e calificada como de "*EQUIPAMENTOS COMUNITARIOS*" e por tanto é de aplicación en toda ela a *"ORDENANZA 07 EQUIPAMENTOS COMUNITARIOS" Uso característico Sanitario-Asistencial* (Capítulo 28 da Normativa urbanística do PXOM adxúntase copia da ordenanza)

Cod. Validación: 3SCH6C5EJ5WLMACYC5DD5NRMY | Correción: https://concelloafonsagrada.sedelectronica.es/
Documento asinado electronicamente desde a plataforma xestiona esPublico | Páxina 3 a 8

	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Fecha y Hora	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Página	27/51

DILIXENCIA PARA FACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FOI APROBADO PROVISIONALMENTE POLO PLENO DO CONCELLO NA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA O 24/04/2019 E CONTÉN AS MODIFICACIÓNS INDICADAS NA ORDE DO 3 DE XULLO DE 2019 DE APROBACIÓN DEFINITIVA DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DA FONSAGRADA (DOGA 17/07/2019).

A SECRETARIA ACCIDENTAL,

ASDO.: OLGA LANDEIRA BURGUÉ

CAPÍTULO 28. ORDENANZA O7. EQUIPAMENTOS COMUNITARIOS

ART. 28.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Será de aplicación en tódalas áreas do solo urbano consolidado destinadas a equipamentos, sexan sanitarios e asistenciais, socioculturais, comerciais, administrativos e de servizos públicos, educativos, deportivos, relixiosos ou outros, públicos ou privados.

ART. 28.2. CARACTERÍSTICAS ACTUAIS E OBXECTIVOS PREVISTOS

Considérase que o concello de A Fonsagrada está equipado acorde coa súa poboación no tocante a sistemas xerais de equipamentos.

O principal obxectivo do presente Plan, referente a equipamentos, é a regularización dos equipamentos existentes e a dotación de novos espazos obtidos a través das áreas de reparto para futuras intervencións.

ART. 28.3. CONDICIÓNS DE USO

1 - Uso global: Dotacional-Equipamento.

a) Usos característicos:

- Sanitario – Asistencial.
- Educativo.
- Deportivo.
- Relixioso.
- Administrativo e Servizos Públicos.
- Residencial.
- Sociocultural.
- Funerario.
- Comercial.

2 - Usos permitidos: Todos aqueles que poidan estar vinculados ao uso principal característico.

Segundo o artigo 42.5 da Lei 2/2016 do Solo de Galicia, o concello en pleno, por maioría absoluta legal e sen necesidade de seguir o procedemento de modificación puntual do plan, poderá acordar o cambio de uso dos terreos reservados para equipamentos públicos por outro uso dotacional público distinto, sempre que se manteña a titularidade pública ou se destine a incrementar as zonas verdes e os espazos libres públicos.

3 - Usos prohibidos: Todos os demais.

ART. 28.4. CONDICIÓNS DE PARCELA

Para edificacións exentas:

1 - Superficie neta mínima de parcela: 500 m².

2 - Fronte mínima de parcela: 14,00 m.

Para edificacións entre medianeiras:

1 - Superficie neta mínima de parcela: 120 m².

Cod. Validación: 3SCH6C5EJ5WLMACYC5DD5NRMY | Correción: https://concelloafonsagrada.sedelectronica.es/
Documento asinado electronicamente desde a plataforma xestiona esPúblico | Páxina 4 a 8

	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Fecha y Hora	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Página	28/51

DILIXENCIA PARA FACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FOI APROBADO PROVISIONALMENTE POLO PLENO DO CONCELLO NA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA O 24/04/2019 E CONTÉN AS MODIFICACIÓNS INDICADAS NA ORDE DO 3 DE XULLO DE 2019 DE APROBACIÓN DEFINITIVA DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A FONSAGRADA (DOGA 17/07/2019).
A FONSAGRADA
A SECRETARIA ACCIDENTAL,
ASDO.: OLGA LANDEIRA BURGUÉ

2 - Fronte mínima de parcela: 5.00 m.

ART. 28.5. **CONDICIÓNS DE POSICIÓN E OCUPACIÓN**

1 - Para a tipoloxía illada:

a) A posición da edificación será recuada, é dicir, estará dentro da área de movemento establecida polos recuados mínimos establecidos.

b) Ocupación máxima en planta: 60% da parcela neta, ou a existente se fora superior.

c) Coeficiente de edificabilidade:

I) Equipamentos non deportivos: 2 m^2/m^2 sobre parcela neta edificable.

II) Equipamentos deportivos: a edificabilidade máxima será de 1 m^2/m^2 sobre parcela neta edificable.

2 - Para a tipoloxía entre medianeiras:

a) A posición da edificación será en liña, é dicir, sen recuamentos.

b) Deberán cumprir as condicións particulares da Ordenanza aplicable á edificación da súa contorna, no que se refire a condicións de ocupación e edificabilidade.

3 - Nos equipamentos existentes, no caso de ter unha edificabilidade superior, manterase dita edificabilidade.

ART. 28.6. **CONDICIÓNS DE VOLUME E FORMA**

1 - A cota de orixe e referencia se establecerá do xeito indicado no punto 1 do art. 18.5 desta normativa para o caso de edificación en ringleira e no punto 2 para a edificación illada.

2 - Baixo rasante: permítense sotos de acordo coas Normas de Edificación deste Plan, que poden ocupar a superficie total da planta baixa.

3 - Deberán respectarse os módulos e normas específicas na materia, así como terse en conta as características da contorna, dentro do carácter singular que debe ter a edificación destinada a equipamentos.

4 - A altura máxima de coroación será de 7.10 m, agás nos casos xustificados pola tipoloxía e uso do edificio.

Imaxe 6 e 7 : Normativa urbanística do PXOM Imaxe da ordenanza O7 . Equipamentos comunitarios

- A totalidade da parcela con referencia catastral nº 7267104PH5776N0001HE 4 atópase no ámbito do Plan Especial do Casco Histórico e por tanto aplicable, en todo o que non contradiga o indicado na ordenanza *"ORDENANZA 07 EQUIPAMENTOS COMUNITARIOS,* o Capítulo 31 da Normativa Urbanística do PXOM. "RÉXIME TRANSITORIO NO ÁMBITO DO PLAN ESPECIAL DO CASCO HISTÓRICO"(adxúntase copia da ordenanza)

Concello de A Fonsagrada - Servicio de Urbanismo
concello@afonsagrada.org

Cod. Validación: 3SCH6C5EJ5WLMACYC5DD5NRMY | Corrección: https://concelloafonsagrada.sedeelectronica.es/
Documento asinado electronicamente desde a plataforma xestiona esPublico | Páxina 5 a 8

	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Fecha y Hora	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Página	29/51

DILIXENCIA PARA FACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FOI APROBADO PROVISIONALMENTE POLO PLENO DO CONCELLO NA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA O 24/04/2019 E CONTÉN AS MODIFICACIÓNS INDICADAS NA ORDE DO 3 DE XULLO DE 2019 DE APROBACIÓN DEFINITIVA DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DA FONSAGRADA (DOGA 17/07/2019).

A SECRETARIA ACCIDENTAL,

ASDO.: OLGA LANDEIRA BURGUÉ

CAPÍTULO 31. RÉXIME TRANSITORIO NO ÁMBITO DO PLAN ESPECIAL DO CASCO HISTÓRICO

ART. 31.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

O definido nos planos de Ordenación do núcleo urbano de A Fonsagrada.

ART. 31.2. OBXECTIVOS PREVISTOS

Protexer e establecer as cautelas, non só das edificacións catalogadas, senón da súa contorna, así como do tramo do Camiño de Santiago incluído neste ámbito. Todo elo, mentres non se aprobe o Plan Especial de Protección ao que remite o PXOM., e que definirá de xeito pormenorizado os tipos de intervención permitidas, e as posibles novas edificacións.

ART. 31.3. CARACTERÍSTICAS ACTUAIS

O ámbito está estruturado por dous viais, o coincidente co Camiño de Santiago, o máis antigo, con tipos edificatorios e parcelario claramente diferenciados, e o coincidente coa travesía da estrada autonómica LU-530 (Avda. de Galicia), consolidado nas primeiras décadas do pasado século igualmente cun caserío tradicional e diferenciado do anterior.

ART. 31.4. CONDICIÓNS XERAIS PARA OS ÁMBITOS SEN ORDENANZA

Prohibición de modificación do parcelario; nin agregacións nin segregacións.

Mantemento das alineacións existentes

Xustificación da integración do proxectado, coa documentación gráfica necesaria, como mínimo:

- Alzado do tramo do vial no que se proxecte a nova edificación, cinco edificios en cada sentido (E: 1/100).
- Materiais de acabados exteriores
- Detalle construtivo da cornixa ou beirao.
- Sección constructiva da carpintería.
- Calquera outra documentación que solicite o preceptivo informe da Consellería de Cultura.

ART. 31.5. ÁMBITOS CON ORDENANZA

Existen dentro do ámbito do Plan Especial algunhas zonas nas que é de aplicación a Ordenanza 01 (Residencial Intensiva), coas alturas e fondos grafiadas nos planos de ordenación.

A concesión de licenza, estará sempre condicionada ao informe favorable da administración competente en materia de protección do patrimonio.

Cod. Validación: 3SCH6C5EJ5WLMACYC5DD5NRMY | Corrección: https://concelloafonsagrada.sedelectronica.es/
Documento asinado electronicamente desde a plataforma xestiona esPúblico | Páxina 6 a 8

Concello de A Fonsagrada - Servicio de Urbanismo
concello@afonsagrada.org

	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Fecha y Hora	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Página	30/51

DILIXENCIA PARA FACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FOI APROBADO PROVISIONALMENTE POLO PLENO DO CONCELLO NA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA O 24/04/2019 E CONTÉN AS MODIFICACIÓNS INDICADAS NA ORDE DO 3 DE XULLO DE 2019 DE APROBACIÓN DEFINITIVA DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A FONSAGRADA (DOGA 17/07/2019).
A SECRETARIA ACCIDENTAL,
ASDO.: OLGA LANDEIRA BAÑA

ART. 31.6. ÁMBITOS SEN ORDENACIÓN

Na confluencia Rúa Maior, Rúa do Parque, existe un soar cuxa ordenación se remite ao Plan Especial do Casco Histórico, debendo entre tanto non se aprobe o Plan Especial, protexerse, tanto os muros de peche da parcela como a masa arbórea existente.

ART. 31.7. CONDICIÓNS DE USO

1 - Uso característico principal: residencial colectivo, ou familiar

a) Nas plantas baixas só se permitirá o uso de vivenda, cando se trate de edificio destinado a vivenda unifamiliar.

b) Na planta baixo cuberta poderá autorizarse o uso residencial, sempre que cumpran coa normativa vixente de habitabilidade e accesibilidade.

2 - Usos permitidos:

a) Terciario (uso 2):

2.1.- Administrativo

2.2.- Comercial.

2.3.- Hostaleiro.

2.4.- Hoteleiro, tipos "a" e "b".

2.5.- Espectáculos.

b) Industrial (uso 3)

3.1.- Industrial, tipo "a".

c) Servizos do automóbil (uso 4)

4.1.- Garda, tipo "b".

4.2.- Talleres, tipo "a".

d) Dotacional-Equipamentos (uso 5):

Todos os tipos agás 5.8. Funerarios, de acordo coas normas específicas en cada caso.

e) Dotacional-Espazos libres e zonas verdes (uso 6)

f) Dotacional-Infraestruturas (uso 7)

Todos os tipos agás ó 7.1.e. Tratamento e eliminación de residuos sólidos, de acordo coas normas específicas en cada caso.

g) Dotacional-Comunicacións (uso 8)

3 - Usos prohibidos: todos os demais.

ART. 31.8. CONDICIÓNS DE PARCELA

A existente, non permitíndose ningunha modificación do parcelario, agás nas zonas de ordenanza 01, e na área de reparto ordenada AR-2.

Cod. Validación: 3SCH6C5EJ5WLMACYC5DD5NRMY | Corrección: https://concelloafonsagrada.sedelectronica.es/
Documento asinado electronicamente desde a plataforma xestiona esPublico | Páxina 7 a 8

Concello de A Fonsagrada - Servicio de Urbanismo
concello@afonsagrada.org

	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Fecha y Hora	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Página	31/51

DILIXENCIA PARA FACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FOI APROBADO PROVISIONALMENTE POLO PLENO DO CONCELLO NA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA O 24/04/2019 E CONTÉN AS MODIFICACIÓNS INDICADAS NA ORDE DO 3 DE XULLO DE 2015 DE APROBACIÓN DEFINITIVA DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DA FONSAGRADA (DOGA 17/07/2015).

A SECRETARIA ACCIDENTAL,

ASDO.: OLGA LANDEIRA BURGUÉ

ART. 31.9. CONDICIÓNS DE POSICIÓN E OCUPACIÓN

As aliñacións oficiais son as sinaladas nos planos detallados de Ordenación de núcleo urbano.

1 - Tipoloxía edificatoria: Edificación entre medianeiras.

2 - Posición da edificación: En liña, sen recuamentos en planta baixa.

ART. 31.10. CONDICIÓNS DE VOLUME E FORMA

1 - A cota de orixe e referencia establecerase do xeito indicado no art. 18.5 desta normativa.

2 - Baixo rasante: permítense sotos de acordo coas Normas de Edificación deste Plan, que poden ocupar a superficie total da parcela, unicamente nos ámbitos de ordenanza 01.

3 - O número máximo de plantas será o establecido nos planos de ordenación, nos ámbitos de ordenanza 01, e no resto, as alturas e características serán as que estableza a Consellería de Cultura, como consecuencia do obxectivo de integración do edificio na súa contorna.

ART. 31.11. ACTUACIÓNS PERMITIDAS

1 - Nos elementos catalogados, incluídos no ámbito do Plan Especial do Casco Histórico, permítense as actuacións sinaladas nas fichas correspondentes do Catálogo.

2 - No resto das edificacións permitiranse as obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, reestruturación e ampliación, neste último caso sempre que non se produza un menoscabo nos valores para protexer.

3 - As novas edificacións regularanse polos parámetros da ordenanza O-I, e en todo caso os proxectos deberán estar sometidos ao informe vinculante da D.X.P., a cal poderá establecer as condicións que deberá cumprir a nova edificación.

Imaxe 8, 9 e 10: Normativa urbanística do PXOM Imaxe do "Capítulo 31 Réxime transitorio no ámbito do Plan Especial do Casco Histórico"

E para que conste ós efectos oportunos, asino o presente informe na Fonsagrada a 2 de decembro de 2022.

O Arquitecto Técnico,

Asdo Luis Ramón Taboada García – Documento asinado electrónicamente

Concello de A Fonsagrada - Servicio de Urbanismo
concello@afonsagrada.org

Cod. Validación: 3SCH6C5EJ5WLMACYC5DD5NRMY | Corrección: https://concelloafonsagrada.sedelectronica.es/
Documento asinado electronicamente desde a plataforma xestiona esPublico | Páxina 8 a 8

	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Fecha y Hora	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Página	32/51

INFORMACIÓN PXOM.

	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Fecha y Hora	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Página	33/51

DILIXENCIA PARA FACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FOI APROBADO PROVISIONALMENTE POLO PLENO DO CONCELLO NA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA O 24/04/2019 E CONTÉN AS MODIFICACIÓNS INDICADAS NA ORDE DO 3 DE XULLO DE 2019 DE APROBACIÓN DEFINITIVA DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DA FONSAGRADA (DOGA 17/07/2019).

A SECRETARIA ACCIDENTAL

ASDO.: OLGA LANDEIRA BURGUÉ

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

C O N C E L L O D E A F O N S A G R A D A

ANEXO II- TOMO I

FICHAS DOTACIÓNS

CVE: HBPu34BRc7
Verificación: https://sede.xunta.gal/cve

DVEGA, S.L.

ARQUITECTURA, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, SL

XULLO 2019

	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Fecha y Hora	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Página	34/51

DILIXENCIA PARA FACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FOI APROBADO PROVISIONALMENTE POLO PLENO DO CONCELLO NA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA O 24/04/2019 E CONTÉN AS MODIFICACIÓNS INDICADAS NA ORDE DO 3 DE XULLO DE 2019 DE APROBACIÓN DEFINITIVA DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DA FONSAGRADA (DOGA 17/07/2019).

A SECRETARIA ACCIDENTAL,

ASDO.: OLGA LANDEIRA BURGUE

R-139 .Igrexa Parroquial de Vieiro	121m²	
R-140 .Cemiterio de Vieiro	197m²	
R-141 .Capela de S. Antón (Airixín)	33m²	VILABOL DE SUARNA
R-142 .Capela de S. Isidro (Estoupelo)	52m²	
R-143 .Capela da Divina Pastora (Naraxa)	30m²	
R-144 .Igrexa parroquial e Cemiterio de Vilabol de Suarna	1.344m²	
R-145 .Capela de S. Roque (Xegunde)	50m²	
R-146 .Igrexa Santuario do Carme (A Fornaza)	155m²	VILAR DE CUIÑA
R-147 .Capela de S. Xoán (Liñares de Bidul)	46m²	
R-148 .Capela (Miñide)	26m²	
R-149 .Igrexa parroquial e Cemiterio de Vilar de Cuiña	1.631m²	
SANITARIAS - ASISTENCIAIS		
S-01 .Centro de Saudé	452m²	FONSAGRADA
S-02 .Residencia da 3ª Idade	521m²	
ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES		
V-01 .Praza (Lentomil)	996m²	CARBALLIDO
V-02 . Parque (Fonsagrada)	4.918m2	FONSAGRADA
V-03. Zona Verde Cementerio (Fonsagrada)	2.025m2	
V-04 .Praza (Ribón)	566m2	LAMAS DE MOREIRA
V-05 .Praza (Monteseiro)	418m²	MONTESEIRO
V-06. Area de Lecer (Padrón)	1.923m²	PADRÓN
V-07 .Campo da Festa (A Airexa)	926m²	PIÑEIRA
V-08 .Mirador (Silvela)	874m²	SAN MARTÍN DE SUARNA
V-09 .Campo da Festa de San Pedro de Neiro	2.853m²	SAN PEDRO DE NEIRO
V-10 .Mirador de Arexo	584m²	VILAR DE CUIÑA
V-11 .Merendeiro da Ferraría da Cuiña	5.430m²	

DOTACIÓNS LOCAIS DE EQUIPAMENTOS A OBTER		
EQUIPAMENTOS		
O-01A. Parcela Dotacional	737	FONSAGRADA
O-02A. Solo Dotacional AR-1	839	FONSAGRADA
O-03A. Solo Dotacional SUDI-1	644	PADRÓN
O-04A. Solo Dotacional AR-2	140	FONSAGRADA
R-01A. Ampliación Cemiterio	3.472	FONSAGRADA
TOTAL S.X. EQUIPAMENTOS	***5.832***	
ZONAS VERDES		
V-01A. Zona Verde AR-1	4.442	FONSAGRADA
V-02A. Zona Verde SUDI-1	3.300	PADRÓN
V-03A. Zona Verde AR-2	396	FONSAGRADA
TOTAL S.X. ZONAS VERDES E ESPAZOS LIBRES	***8.138***	
SISTEMAS XERAIS A OBTER		
EQUIPAMENTOS		
D-01A. Pistas de Tenis-Piscina	5.516	FONSAGRADA
TOTAL S.X. EQUIPAMENTOS	***5.516***	
ZONAS VERDES		
V-04A. Zona Verde Casa da Dirección	108.078	VILAR DE CUIÑA
V-05A. Zona verde Xunto SUDI-1	13.918	PADRÓN
V-06A. Zona Verde	10.088	FONSAGRADA
TOTAL S.X. ZONAS VERDES E ESPAZOS LIBRES	***132.084***	

A Fonsagrada, xullo de 2019

Antonio de Vega Rodríguez
Arquitecto
Director equipo redactor

CVE: HBPu34BRc7
Verificación: https://sede.xunta.gal/cve

	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Fecha y Hora	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Página	35/51

DILIXENCIA PARA FACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FOI APROBADO PROVISIONALMENTE POLO PLENO DO CONCELLO NA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA O 24/04/2019 E CONTÉN AS MODIFICACIÓNS INDICADAS NA ORDE DO 3 DE XULLO DE 2019 DE APROBACIÓN DEFINITIVA DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DA FONSAGRADA (DOGA 17/07/2019).

A SECRETARIA ACCIDENTAL,

ASDO.: OLGA LANDEIRA BURGUÉ

CAPÍTULO 19. SISTEMAS XERAIS

ART. 19.1. CONCEPTO E CLASES

Considéranse sistemas xerais os elementos da estrutura xeral e orgánica do territorio dedicados ao servizo do municipio no seu conxunto.

Comprende o Sistema Xeral de Espazos Libres e Zonas Verdes, o Sistema Xeral de Equipamentos Comunitarios, o Sistema Xeral de Comunicacións e o Sistema Xeral de Infraestruturas.

ART. 19.2. SISTEMAS XERAIS EXISTENTES E A OBTER

1 - Os sistemas xerais existentes no concello, son os que se atopan como tales grafados no Plano de Estrutura Xeral e Orgánica e enumerados na Memoria Xustificativa deste Plan.

2 - Para o concello de A Fonsagrada, dadas as súas características, resérvanse bolsas de solo para os sistemas xerais necesarios segundo os criterios da Lei do Solo 2/2016 que se incorporarán no proceso de desenvolvemento urbanístico xerado polo Plan Xeral. Os espazos reservados para ditas previsións atópanse grafados no plano de Estrutura Xeral e Orgánica e enumerados na Memoria Xustificativa.

ART. 19.3. REGULACIÓN

1 - Os sistemas xerais, sen prexuízo do cumprimento da normativa sectorial de aplicación, regularanse polas Normas Particulares aplicables en cada clase de solo no que se localicen.

2 - Así o Sistema Xeral de Espazos Libres e Zonas Verdes regularase pola ordenanza O8 (capítulo 29) en solo urbano, o mesmo que o Sistema xeral de Equipamentos, que en solo urbano regularase pola ordenanza O7 (Título VI.capítulo 28).

3 – En solo rústico, os sistemas Xerais de Espazos Libres e Zonas Verdes, e o de Equipamentos deberán cumplir as condicións establecidas no Art. 37.9 desta normativa.

ART. 19.4. OBTENCIÓN DE TERREOS DESTINADOS A SISTEMAS XERAIS

A obtención dos terreos destinados a sistemas xerais realizarase segundo a clasificación do solo en que se atopen.

1 - Os sistemas xerais que se deban implantar en solo rústico obteranse:

a) Mediante expropiación forzosa.

b) Por convenio entre a administración e o propietario.

c) Por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo.

2 - Os sistemas xerais que se implanten en solo urbanizable obteranse:

CVE: Z6OVEAa939
Verificación: https://sede.xunta.gal/cve

	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Fecha y Hora	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Página	36/51

DILIXENCIA PARA FACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FOI APROBADO PROVISIONALMENTE POLO PLENO DO CONCELLO NA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA O 24/04/2019 E CONTÉN AS MODIFICACIÓNS INDICADAS NA ORDE DO 3 DE XULLO DE 2019 DE APROBACIÓN DEFINITIVA DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DA FONSAGRADA (DOGA 17/07/2019).

A SECRETARIA ACCIDENTAL,

ASDO.: OLGA LANDEIRA BURGUÉ

a) Mediante cesión obrigatoria derivada da súa inclusión ou adscrición nunha área de repartición.

b) Por ocupación directa.

c) Por permuta forzosa.

d) Por expropiación forzosa.

e) Por convenio urbanístico.

ART. 19.5. **EXECUCIÓN**

1 - A execución dos sistemas xerais corresponderá por norma xeral á administración pública, de acordo co establecido na lexislación urbanística.

2 - A execución dos sistemas xerais, cando requira a actuación expropiatoria, esixirá a aprobación previa dun plan especial.

3 - Os sistemas xerais serán en todo caso de titularidade e uso público.

CVE: Z6OVEAa939
Verificación: https://sede.xunta.gal/cve

	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Fecha y Hora	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Página	37/51

DILIXENCIA PARA FACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FOI APROBADO PROVISIONALMENTE POLO PLENO DO CONCELLO NA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA O 24/04/2019 E CONTÉN AS MODIFICACIÓNS INDICADAS NA ORDE DO 3 DE XULLO DE 2019 DE APROBACIÓN DEFINITIVA DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DA FONSAGRADA (DOGA 17/07/2019).

A SECRETARIA ACCIDENTAL,

ASDO.: OLGA LANDEIRA PAPÍ

CAPÍTULO 20. DOTACIÓNS LOCAIS

ART. 20.1. CONCEPTO E DELIMITACIÓN

Considéranse dotacións locais os espazos e equipamentos dedicados ao servizo da poboación dunha parte do concello e dedicados a parques e xardíns públicos, zonas deportivas ou de recreo, templos, centros docentes, asistenciais, sanitarios, culturais, administrativos e demais servizos de interese social, podendo ser públicos ou privados.

ART. 20.2. REGULACIÓN

As dotacións locais de equipamentos regularanse, sen prexuízo do cumprimento da normativa sectorial de aplicación, polas Normas Particulares da clase de solo no que se atopen, polas Normas de Usos e demais normativa contida neste Plan Xeral.

Si se ubican en solo urbano ou urbanizable regularanse pola ordenanza Equipamentos (Título VI.capítulo 28 desta normativa) e polas condicións especiais establecidas no Título VII.art. 32.5 no caso de estar en solo rústico ou de núcleo rural.

As dotacións locais de zonas verdes (parques e xardíns) e espazos públicos abertos regularanse pola ordenanza do mesmo nome en calquera clase de solo, capítulo 29.

ART. 20.3. OBTENCIÓN DE TERREOS DESTINADOS A DOTACIÓNS LOCAIS

A obtención dos terreos destinados a dotacións locais e espazos axardinados realizarase de acordo co artigo 129 da Lei do Solo 2/2016.

1 - Os terreos destinados polo planeamento a dotacións locais en solo urbano consolidado obteranse mediante expropiación forzosa, por convenio entre a administración e o propietario, ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo.

2 - Os terreos destinados a dotacións locais en solo urbano non-consolidado e en solo urbanizable obteranse mediante cesión obrigatoria e gratuíta a través do sistema de actuación que se adopte ou por expropiación, ocupación directa ou permuta forzosa.

3 - A obriga de cesión gratuíta dos terreos destinados a dotacións de carácter local inclúe tamén a súa urbanización, a custo dos propietarios incluídos no correspondente polígono.

ART. 20.4. EXECUCIÓN E CONSERVACIÓN

1 - Correspóndelles aos seus titulares a execución e conservación das dotacións locais.

2 - A execución dos espazos axardinados forma parte do deber de urbanización correspondente aos propietarios dos terreos.

3 - A conservación dos espazos axardinados forma parte do deber de conservación. A estes efectos o concello poderá esixir a constitución das Entidades de Conservación.

CVE: Z8OVEAa839
Verificación: https://sede.xunta.gal/cve

	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Fecha y Hora	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Página	38/51

DILIXENCIA PARA FACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FOI APROBADO PROVISIONALMENTE POLO PLENO DO CONCELLO NA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA O 24/04/2019 E CONTÉN AS MODIFICACIÓNS INDICADAS NA ORDE DO 3 DE XULLO DE 2019 DE APROBACIÓN DEFINITIVA DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DA FONSAGRADA (DOGA 17/07/2019).

A SECRETARIA ACCIDENTAL,

ASDO.: OLGA LANDEIRA BOUTOU

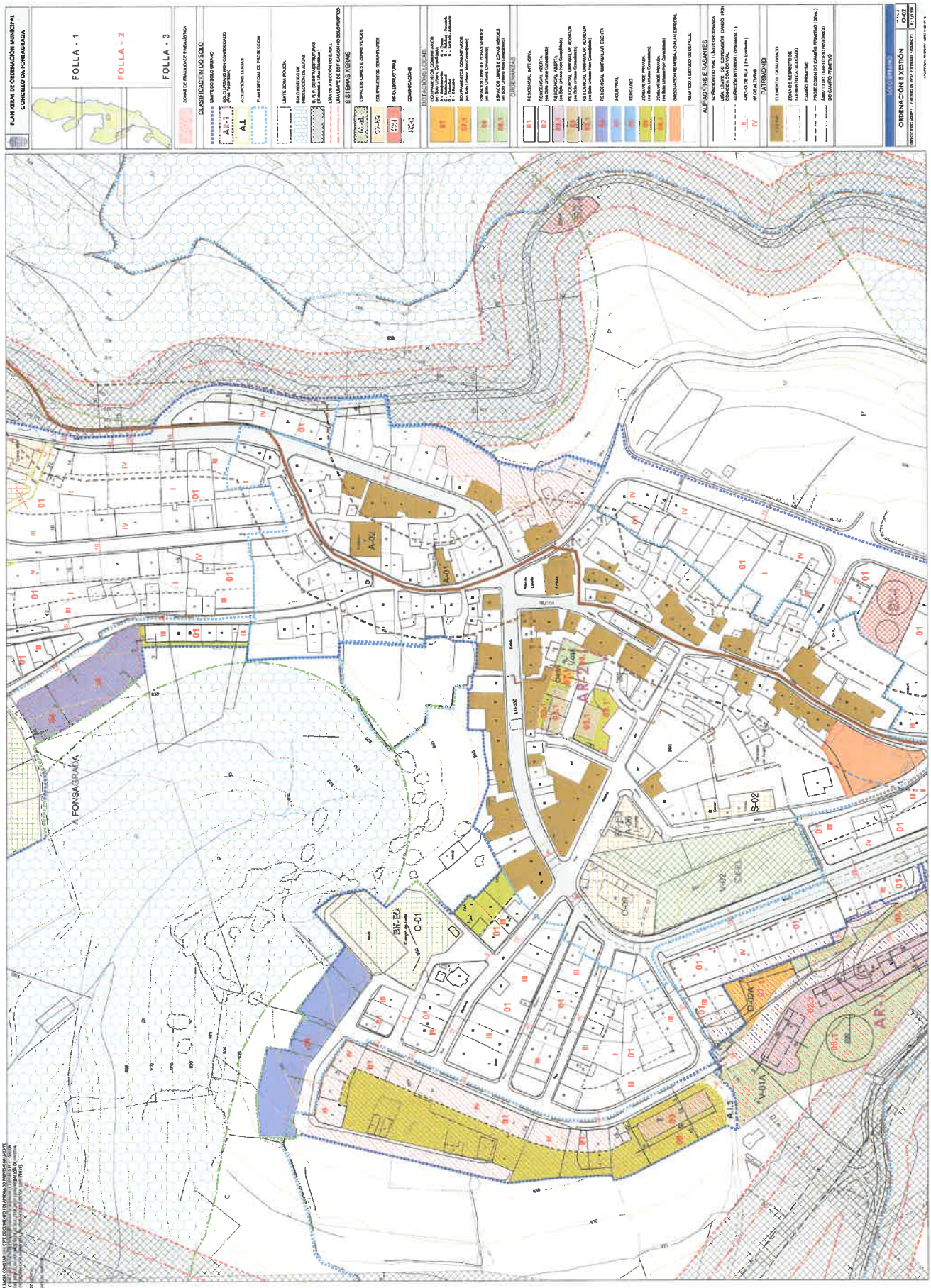
ART. 20.5. TITULARIDADE E RÉXIME DE USO

1 - A titularidade das dotacións locais poderá ser pública ou privada. Non se considerarán dotacións locais aqueles equipamentos cuxo réxime de uso non sexa público.

2 - A titularidade dos parques ou espazos axardinados poderá ser privada ou pública, pero o seu réxime de uso será público en todos os casos para ter consideración de dotación local.

CVE: Z6OVEAa939
Verificación: https://sede.xunta.gal/cve

	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Fecha y Hora	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Página	39/51



	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	**Fecha y Hora**	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	**Página**	40/51

DILIXENCIA PARA FACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FOI APROBADO PROVISIONALMENTE POLO PLENO DO CONCELLO NA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA O 24/04/2019 E CON EN AS MODIFICACIÓNS INDICADAS NA ORDE DO 3 DE XULLO DE 2019 DE APROBACIÓN DEFINITIVA DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DA FONSAGRADA (DOGA 17/07/2019).

A SECRETARIA ACCIDENTAL

ASDO.: OLGA LANDEIRA BURGUÉ

A Equipamento Administrativo	R Equipamento Relixoso-Funerario
C Equipamento Sociocultural	S Equipamento Sanitario
D Equipamento Deportivo	V Espazos Libres e Zonas Verdes
E Equipamento Educativo	O Outros

SISTEMA XERAL

Superficie parcela : 521 m2 Situación : A Fonsagrada (A Fonsagrada)

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
CONCELLO DE A FONSAGRADA

EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO

RESIDENCIA DA TERCEIRA IDADE	S-02
COORDENADAS X: 657188 / Y: 4776688 / Z: 960	E : 1/2000

ARQUITECTURA, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, SL.

CVE: HBPu34BRc7
Verificación: https://sede.xunta.gal/cve

	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Fecha y Hora	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Página	41/51

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRITIVA E GRÁFICA.

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7267104PH5776N0001HE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL PARQUE 13 27100 A FONSAGRADA [LUGO]

Clase: Urbano
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 430 m2 **Año construcción:** 1945

Valor catastral [2022]:	**61.027,58 €**
Valor catastral suelo:	14.987,20 €
Valor catastral construcción:	46.040,38 €

Titularidad

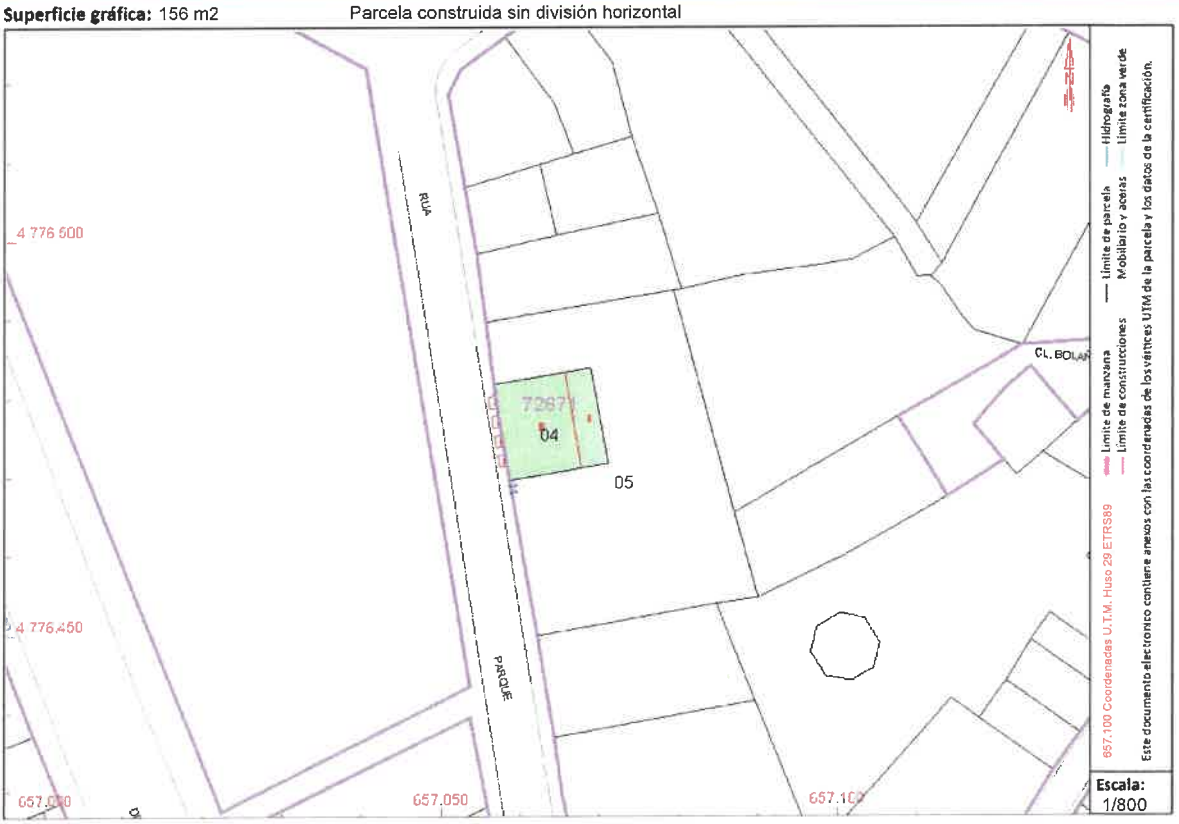
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
TRASHORRAS CARREIRA DOLORES		100,00% de propiedad	RU AZALEA 7 Es:1 Pl:03 Pt:01 27004 LUGO [LUGO]

Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
1/00/A	VIVIENDA	26	1/01/A	VIVIENDA	161
1/00/B	APARCAMIENTO	129	1/+1/A	ALMACEN	114

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 156 m2 Parcela construida sin división horizontal



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: DIPUTACION PROVINCIAL DE LUGO
Finalidad: ex
Fecha de emisión: 11/11/2022

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: FKW1PEQY33FXEZPT (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 11/11/2022

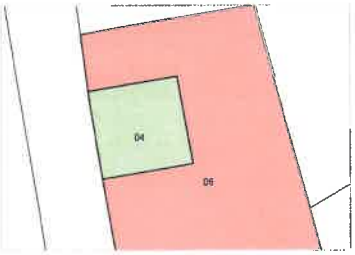
	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Fecha y Hora	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Página	43/51

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7267104PH5776N0001HE

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 7267105PH5776N0001WE

Localización: CL PARQUE 11
A FONSAGRADA [LUGO]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
EXCMA.DIPUTACION DE LUGO	P2700000I	CL SAN MARCOS 8 27001 LUGO [LUGO]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: FKW1PEQY33FXEZPT (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 11/11/2022

	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Fecha y Hora	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Página	44/51

FOTOGRAFÍAS INMOBLE A EXPROPIAR.

	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Fecha y Hora	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	Página	45/51

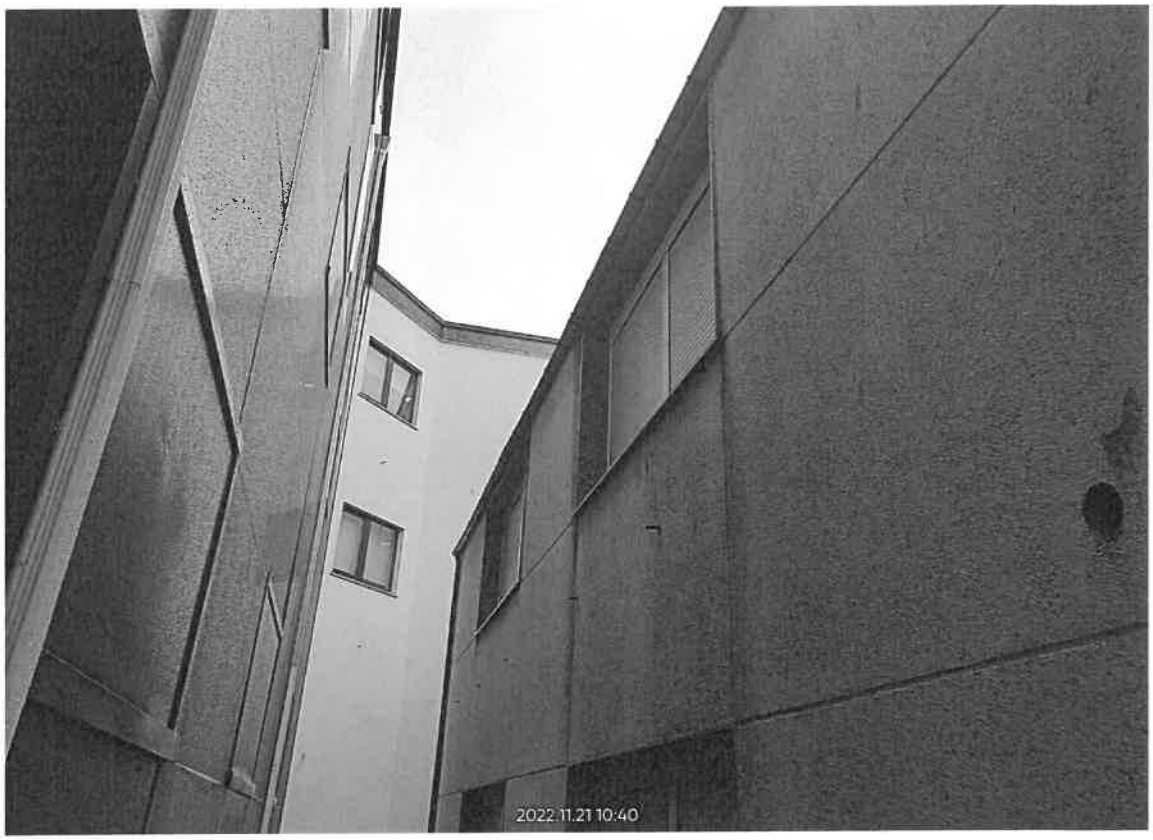
RESIDENCIAL ROIS
2022.11.21 10:27

RESIDENCIAL

RESIDE
2022.11.21 10:38

2022.11.21 10:39

2022.11.21 10:39


2022.11.21 10:40

2022.11.21 10:40

2022.11.21 10:43

	IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	**Fecha y Hora**	02/12/2022 10:11:41
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmado por	JOSE ANTONIO MONDELO RODRÍGUEZ (RESPONSABLE SERVIZO, XEFE, COORDINADOR/A)		
Url de verificación	https://etramite.deputacionlugo.org/verifirma-lugo/code/IV7AHX2LLA67VHEJ6EPXJ4J66Y	**Página**	51/51