

ANEJO Nº11: DISPONIBILIDAD DE LOS TERRENOS

CONEXIÓN LITORAL ENTRE EL PUERTO DE PORTONOVO Y LA PLAYA DE CANELAS

T.M. DE SANXENXO (PONTEVEDRA)

ÍNDICE

1	OBJETO DEL ANEJO	2
2	DISPONIBILIDAD DE LOS TERRENOS	2
3	VALORACIÓN ORIENTATIVA DE LAS SUPERFICIES A OCUPAR	2
4	OTROS BIENES A VALORAR	3
5	RESUMEN.....	4

APÉNDICE Nº1: PLANO DE PARCELAS A EXPROPIAR

APÉNDICE Nº2: LISTADOS CATASTRALES DE PARCELAS AFECTADAS



ANEJO Nº11: DISPONIBILIDAD DE LOS TERRENOS

CONEXIÓN LITORAL ENTRE EL PUERTO DE PORTONOVO Y LA PLAYA DE CANELAS

T.M. DE SANXENXO (PONTEVEDRA)

1 OBJETO DEL ANEJO

El objeto del presente anejo de "Disponibilidad de los terrenos" es servir de orientación al Ayuntamiento para realizar la expropiación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras por parte del MAGRAMA, Dirección General de sostenibilidad de la costa y del mar.

De esta forma, se evalúan las superficies de las parcelas catastrales afectadas por las obras, y una valoración económica estimada y propuesta como base para la expropiación, fundamentada en la consideración del tipo de suelo (Ley del Suelo RD 7/2015) y valor del m² expropiado en casos similares.

En ningún caso pretende este documento sustituir a los que elabore la administración, en base a mejor documentación de titularidad parcelaria y valoración del suelo.

2 DISPONIBILIDAD DE LOS TERRENOS

La actuación, que está incluida por completo en el municipio de Sanxenxo, en Pontevedra, consiste en mejorar la conexión litoral peatonal entre el Puerto de Portonovo y la Playa de Canelas, con una longitud total de 1.399 m, de los cuales, los primeros 930 m son actuaciones sobre infraestructuras existentes (aceras y caminos de tierra, en amarillo en la ortofoto inferior) y el tramo final, de 469 m, que discurre entre la Punta Corveiro y la Playa de Canelas, se plantea con una senda de madera apoyada y adaptada al tramo de costa (línea de color rojo en la imagen).



Trazado de la actuación sobre foto aérea, distinguiendo las vías existentes (amarillo) de la nueva senda de madera proyectada en el tramo entre Punta Corveira y la Playa de Canelas

Como se ha comentado, todos los terrenos necesarios para la ejecución del presente Proyecto serán puestos a disposición por el Ayuntamiento de Sanxenxo.

Las superficies que se relacionan en el presente anejo son las de propiedad privada estrictamente necesaria para la ejecución del paseo marítimo, siendo por tanto, precisa su expropiación como paso previo a la licitación de la obra proyectada.

La superficie total de los terrenos catastrales afectados asciende a 15.319,90 m².

3 VALORACIÓN ORIENTATIVA DE LAS SUPERFICIES A OCUPAR

Para estimar el valor de las expropiaciones a realizar se han tenido en cuenta la situación básica de los terrenos, de acuerdo con la definición contenida en el artículo 21 de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El texto distingue dos situaciones básicas:

Suelo Rural:

Art 21.2. Está en la situación de suelo rural:

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

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

Suelo urbanizado:

Art 21.3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

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

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

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

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

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

Siguiendo la clasificación del suelo según el planeamiento del vigente Plan Xeral de Ordenación Municipal de Sanxenxo, aprobado el 27 de febrero de 2003, publicado en el BOP con fecha 20 de marzo de 2003, se determina que toda la actuación discurre en suelo rústico de protección de costas o dentro del suelo reservado a sistemas generales viarios (Anejo nº3: Planeamiento).

La estimación del valor de las expropiaciones se ha realizado por aplicación de los siguientes precios unitarios, teniendo en cuenta la situación básica de los terrenos, contrastando los datos con expropiaciones realizadas en núcleos costeros similares:

- **Precio de terrenos en suelo rural (sólo el suelo, sin contar otros bienes expropiados):**
18,00 € / m²
- Precio de terrenos en suelo urbanizado (sólo el suelo, sin contar otros bienes expropiados):
90,00 € / m²

4 OTROS BIENES A VALORAR

En la valoración no se han incluido otros bienes expropiados distintos al suelo ya que las únicas edificaciones que están afectadas por la adquisición de terrenos son las de la parcela catastral 4334641NG1943S0000QH (Parcela nº6 en plano), en la que hay edificaciones industriales abandonadas y carentes de valor dado su precario estado estructural, por lo que habrán de ser demolidas.



Nave a demoler en parcela catastral 4334641NG1943S0000QH

Por otro lado, en la Parcela nº4 (36051A0010048000001GU) es necesario retranquear el cierre existente (barandilla metálica en mal estado). Se incluye en el presupuesto del proyecto la ejecución de un nuevo cierre de malla electrosoldada de 1.5 m sobre dos hileras de bloques de hormigón split torho blanco 15x20x40, por lo que en la expropiación no se valora este bien.



Edificación industrial abandonada en Zona Rústica de Protección de Costas (Parcela 6)



Estado precario de la estructura a demoler (Parcela 6)



Barandilla metálica a retirar y zona para reposición de nuevo cierre en Parcela nº4 (36051A0010048000001GU)

5 RESUMEN

El valor total orientativo de las expropiaciones por los distintos conceptos expresados asciende a la cantidad de CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS (156.950,46 €).

En la tabla adjunta se expone la relación fincas afectadas por la expropiación en la que se indica el número con que se designa cada parcela en los planos de expropiación y la superficie a expropiar, junto a los datos identificativos que figuran en el Catastro:

- Número asignado a la parcela en los planos de expropiación.
- Referencia catastral.
- Clasificación catastral.
- Clasificación del suelo según el RD 7/2015 de 30 de OCTUBRE (TR Ley del Suelo y rehabilitación urbana).
- Clasificación según PXOM.
- Uso (catastro)
- Observaciones (otros bienes inmuebles que pueden apreciarse, de manera aproximada)
- Superficie ocupación.
- Precio por m²

PARCELAS AÑADIDAS AL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE									
Nº Parcela	Nº Ref. Catastral	Situación básica CATASTRO	SITUACIÓN BÁSICA (artículo 21 de RD 7/2015 de 30 de octubre: texto ref Ley del suelo y rehabilitación urbana)	Clasificación PXOM	Uso CATASTRO	Observaciones	Sup. Ocupación (m²)	€/m²	Importe (€)
1	36051A001004770000FY	Rústico	Rural	Suelo rústico de protección de costas	Agrario	Sin construcciones	116.11	18.00 €	2 089.98 €
2	36051A001004780001GH	Rústico	Rural	Suelo rústico de protección de costas	Agrario	La parcela tiene una superficie construida de 362 m2 de vivienda unifamiliar, a la cual no se afecta. Se garantiza su acceso a la Playa de Canelas por el nuevo paseo de madera con escaleras	3.51	18.00 €	63.18 €
3	36051A001004790001GW	Rústico	Rural	Suelo rústico de protección de costas	Agrario	No se superan los límites catastrales de la parcela, por lo que no se valora expropiación alguna	0.00	18.00 €	0.00 €
4	36051A00100480000001GU	Rústico	Rural	Suelo rústico de protección de costas	Agrario	La parcela tiene una superficie construida de 292 m2 de vivienda unifamiliar, a la cual no se afecta. Se garantiza su acceso a la Playa de Canelas por el nuevo paseo de madera con escaleras. El proyecto incluye la retirada de la barandilla de hierro en estado ruinoso y el retranqueo de un nuevo cierre, para delimitar el acceso desde la nueva senda	204.73	18.00 €	3 685.14 €
5	36051A001004810000FG	Rústico	Rural	Suelo rústico de protección de costas	Agrario	Sin construcciones	5 544.18	18.00 €	99 795.24 €
6	4334641NG1943S0000QH + (4334641NG1943S0001WJ)	Rústico	Rural	Suelo rústico de protección de costas	Agrario	Existen edificaciones industriales de 772 m2, abandonadas y en estado muy ruinoso, que no suponen coste de expropiación, ya que no son susceptibles de aprovechamiento de acuerdo al PXOM. Será necesario demoler estas edificaciones	2 850.94	18.00 €	51 316.92 €
7	36051A001090170000FW	Rústico	Rural	Suelo rústico de protección de costas	Agrario Vía de comunicación de dominio público	Zona costera	4 622.44	- €	0.00 €
8	36051A001090180000FA	Rústico	Rural	Suelo rústico de protección de costas y sistema viario	Agrario Vía de comunicación de dominio público	Zona costera y de camino público	1 977.99	- €	0.00 €
TOTAL							15 319.90	TOTAL	156 950.46 €

APÉNDICE Nº1:

PLANO DE PARCELAS A EXPROPIAR





LEYENDA

- LÍMITE ACTUACIÓN
- DPMT

Nº	REF. CATASTRAL	SUP (m²)
1	36051A001004770000FY	118,11
2	36051A001004780001GH	3,61
3	36051A001004790001GW	0,00
4	36051A00100480000001GU	204,73
5	36051A001004810000FG	5.544,18
6	4334641NG1943S0000QH + (4334641NG1943S0001WJ)	2.850,84
7	36051A001090170000FW	4.622,44
8	36051A001090180000FA	1.977,98

APÉNDICE Nº2:

LISTADOS CATASTRALES DE PARCELAS AFECTADAS



477 Duro
Cauelas

Consulta y certificación de Bien Inmueble

- Cartografía
- Certificaciones del inmueble
- Imprimir Datos

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral 36051A001004770000FY

Localización Polígono 1 Parcela 477
PUNTA DO SEANE, SANXENXO (PONTEVEDRA)

Clase Rústico

Coefficiente de participación 100,000000 %

Uso Agrario

Valor catastral suelo 177,74 €

Valor catastral construcción 0,00 €

Valor catastral 177,74 €

Año valor 2015

Fecha de modificación en Catastro 23/12/2002

Fecha de la alteración 13/05/1996

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble



Polígono 1 Parcela 477

Localización PUNTA DO SEANE, SANXENXO (PONTEVEDRA)

Superficie suelo 2.342 m²

Datos de titularidad catastral

Nombre EN INVESTIGACION, ARTICULO 47 DE LA LEY 33/2003

Domicilio fiscal RU CONSISTORIO 4 36960 SANXENXO (PONTEVEDRA)

Derecho 100,00% de Propiedad

Fecha de modificación en Catastro 07/03/2012

Fecha de la alteración 13/05/1996

Cultivos

Subparcelas	Clase de Cultivo	Intensidad Productiva	Superficie (ha)	Valor catastral (€)
0		0,00	0,2342	177,74

478

Consulta y certificación de Bien Inmueble

- Cartografía
- Certificaciones del inmueble
- Expedientes Abiertos
- Notificaciones PVC
- Hoja de valoración
- Fotografía fachada
- Imprimir Datos

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral 36051A001004780001GH

Localización LG PORTONOVO-ADINA 4 Polígono 1 Parcela 478 F51508200NG19C - PUNTA DO SEANE, 36979 SANXENXO (PONTEVEDRA)

Clase Rústico

Superficie (*) 362 m²

Coefficiente de participación 100,000000 %

Uso Agrario

Año construcción local principal 1990

Valor catastral suelo 4.759,17 €

Valor catastral construcción 77.025,98 €

Valor catastral 81.785,15 €

Año valor 2015

Fecha de modificación en Catastro 23/07/2014

Fecha de la alteración 31/12/2014

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble



LG PORTONOVO-ADINA 4 Polígono 1 Parcela 478

Localización F51508200NG19C - PUNTA DO SEANE, SANXENXO (PONTEVEDRA)

Superficie construida 362 m²

Superficie suelo 2.032 m²

Tipo Finca Parcela construida sin división horizontal

Datos de titularidad catastral

Nombre GARCIA GARCIA JESUS

NIF/CIF 35175711V

Domicilio fiscal CL ENRIQUE LABARTA 3 PI:09 36001 PONTEVEDRA (PONTEVEDRA)

439

Consulta y certificación de Bien Inmueble

- Cartografía
- Certificaciones del inmueble
- Expedientes Abiertos
- Notificaciones PVC
- Hoja de valoración
- Fotografía fachada
- Imprimir Datos

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral 36051A001004790001GW

Localización RU PUNTA SEAME 6 Polígono 1 Parcela 479 F51508300NG19C - PUNTA DO SEANE. 36960 SANXENXO (PONTEVEDRA)

Clase Rústico

Superficie (*) 207 m²

Coefficiente de participación 100,000000 %

Uso Agrario

Año construcción local principal 1970

Valor catastral suelo 4.134,35 €

Valor catastral construcción 38.481,30 €

Valor catastral 42.615,65 €

Año valor 2015

Fecha de modificación en Catastro 23/07/2014

Fecha de la alteración 31/12/2014

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble



RU PUNTA SEAME 6 Polígono 1 Parcela 479

Localización F51508300NG19C - PUNTA DO SEANE. SANXENXO (PONTEVEDRA)

Superficie construida 207 m²

Superficie suelo 4.941 m²

Parcela construida sin división horizontal

Tipo Finca sin división horizontal

Datos de titularidad catastral

Nombre MOLINA DOCH MARIA DOLORES

NIF/CIF 33217728R

Domicilio fiscal CL PASEO COLON # PI:04 Pt:C 36003 PONTEVEDRA (PONTEVEDRA)

480

Consulta y certificación de Bien Inmueble

- Cartografía
- Certificaciones del inmueble
- Expedientes Abiertos
- Notificaciones PVC
- Hoja de valoración
- Fotografía fachada
- Imprimir Datos

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral 36051A001004800001GU

Localización RU PUNTA SEAME 8 Polígono 1 Parcela 480 F51508500NG19C - PUNTA DO SEANE. 36960 SANXENXO (PONTEVEDRA)

Clase Rústico

Superficie (*) 292 m²

Coefficiente de participación 100,000000 %

Uso Agrario

Año construcción local principal 1973

Valor catastral suelo 3.647,74 €

Valor catastral construcción 62.294,39 €

Valor catastral 65.942,13 €

Año valor 2015

Fecha de modificación en Catastro 23/07/2014

Fecha de la alteración 31/12/2014

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble



RU PUNTA SEAME 8 Polígono 1 Parcela 480

Localización F51508500NG19C - PUNTA DO SEANE. SANXENXO (PONTEVEDRA)

Superficie construida 292 m²

Superficie suelo 2.635 m²

Parcela construida sin división horizontal

Tipo Finca sin división horizontal

Datos de titularidad catastral

Nombre ROCAFORT MORALES MARIA DE LAS FLORES

NIF/CIF 35253702S

Domicilio fiscal LG FEROS 15 15886 TEO (A CORUÑA)

481

Pta Seane

Consulta y certificación de Bien Inmueble

- Cartografía
- Certificaciones del inmueble
- Expedientes Abiertos
- Hoja de valoración
- Imprimir Datos

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral 36051A001004810000FG

Localización Polígono 1 Parcela 481
PUNTA DO SEANE, SANXENXO
(PONTEVEDRA)

Clase Rústico

Coficiente de participación 100,000000 %

Uso Agrario

Valor catastral suelo 21,43 €

Valor catastral construcción 0,00 €

Valor catastral 21,43 €

Año valor 2015

Fecha de modificación en Catastro 16/12/2013

Fecha de la alteración 01/01/2013

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble



Localización Polígono 1 Parcela 481
PUNTA DO SEANE, SANXENXO
(PONTEVEDRA)

Superficie construida 0 m²

Superficie suelo 9,458 m²

Datos de titularidad catastral

Nombre POCH DIAZ RABAGO MARTA CARMEN (HEREDEROS DE)

NIF/CIF 00286053W

Domicilio fiscal PZ CERVANTES 12 PI:01
15704 SANTIAGO DE COMPOSTELA
(A CORUÑA)

Derecho 100,00% de Propiedad

Fecha de modificación en Catastro 13/05/1996

Fecha de la alteración 13/05/1996

Cultivos