

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN



Clave: **AC.21.215.30.3**

Título do proxecto: **Novo Complexo Hospitalario Universitario da Coruña . Fase 1.1
Proyecto Expropiación**

Situación: **As Xubias, s/n. Concello A Coruña (A Coruña)**
Data: **Octubre/2022**

Promotor: **Xunta de Galicia.**
Consultor: **UTE PINEARQ - VÁZQUEZ MUIÑO - MONTEOLIVA**
Autores do proxecto: **50% Manuel Vázquez Muíño
50% Alberto de Pineda Álvarez.**

ÍNDICE

MEMORIA

1. ANTECEDENTES, JUSTIFICACIÓN Y OBJETO
 - 1.1 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN
 - 1.2 OBJETO
 - 1.3 DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA
 - 1.4 PLANO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
2. RELACIÓN DE TITULARES, BIENES Y DERECHOS AFECTADOS
3. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS
 - 3.1 MARCO JURÍDICO
 - 3.2 CRITERIOS DE VALORACIÓN
 - 3.3 ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN A LOS TERRENOS
4. VALORACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS
 - 4.1 EL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO Y SU EDIFICABILIDAD MEDIA
 - 4.1 DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LOS TERRENOS
 - 4.2 HOJA DE APRECIO

PLANOS

- 1 PLANO DE EXPROPIACIÓN SEGÚN CARTOGRAFÍA DEL PXOM
- 2 PLANO DE EXPROPIACIÓN SEGÚN CARTOGRAFÍA CATASTRAL
- 3 PLANO DE EXPROPIACIÓN SEGÚN LEVANTAMIENTO TAQUIMÉTRICO
- 4 PLANO DE EXPROPIACIÓN. REPLANTEO

MEMORIA

1. ANTECEDENTES, JUSTIFICACIÓN Y OBJETO

1.1 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

Dentro del denominado “*Novo Complexo Hospitalario Universitario da Coruña*”, se engloba la demolición del actual Hospital de Pacientes y la ejecución de uno nuevo, dentro del ámbito del futuro Complejo Hospitalario.

Motivado por la necesidad de la ejecución del referido “Nuevo Hospital de Pacientes”; se hace necesaria la adquisición de una porción de terreno colindante con la parcela donde se llevará a cabo la actuación.

La porción de terreno a adquirir y que es necesaria para la ejecución de la obra, se halla dentro de una parcela actualmente arrendada al propio Complejo Hospitalario destinada a aparcamiento de vehículos del personal del Centro. Se trata de una porción con una extensión de 119 m² del total de 3.485 m² que tiene la parcela con referencia catastral 9593402NJ4999S0001TD.

Si bien la huella de Nuevo Hospital de Pacientes precisa de la adquisición de una menor superficie, la porción de 119 m² delimitada se corresponde con el terreno necesario para que la edificación deje un retranqueo mínimo de 3 m al lindero.

La justificación de la adquisición de los terrenos por el método de expropiación se sustenta en lo establecido en el artículo 101 de la Ley 8/2008 de 10 de julio de Salud de Galicia, que literalmente dice:

Artículo 101. Régimen jurídico del patrimonio.

- 1. El régimen jurídico del patrimonio del Servicio Gallego de Salud se regirá por lo establecido en la presente ley y, en su defecto, por lo dispuesto en la normativa reguladora del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Galicia, debiendo ajustarse a los principios siguientes:*

- a) *El Servicio Gallego de Salud tiene plena capacidad para adquirir y poseer bienes y derechos por los medios establecidos en el ordenamiento jurídico, así como para ejercer las acciones y recursos que procedan para la defensa y tutela de su patrimonio.*
 - b) *Son bienes de dominio público del Servicio Gallego de Salud los afectos a la prestación directa de servicios públicos propios del organismo y los inmuebles de su propiedad en que se alojen sus unidades y entidades dependientes de su administración, y como tal disfrutan de los beneficios tributarios que les sean de aplicación.*
 - c) *Se aplicará el régimen jurídico demanial a los derechos reales del Servicio Gallego de Salud en los que concurran las circunstancias descritas en el apartado anterior.*
 - d) *La declaración de utilidad pública se entiende implícita en toda expropiación relativa a obras y servicios que sean competencia del Servicio Gallego de Salud para el cumplimiento de las funciones y la consecución de los fines fijados por la ley.*
- 2. *El Servicio Gallego de Salud podrá adquirir por sí mismo bienes inmuebles y derechos a título gratuito previa autorización del Consejo de la Xunta. Las adquisiciones gratuitas de bienes muebles podrá hacerlas directamente sin necesidad de autorización previa, dejando constancia en el expediente de la conveniencia de la adquisición.*
 - 3. *El Servicio Gallego de Salud podrá arrendar directamente los inmuebles que sean necesarios para el desarrollo de sus funciones, debiendo publicar el anuncio y la adjudicación en el Diario Oficial de Galicia. No obstante, se exceptuará la publicación del anuncio en aquellos casos en que se acredite que basándose en las peculiaridades del bien haya de arrendarse un inmueble determinado.*

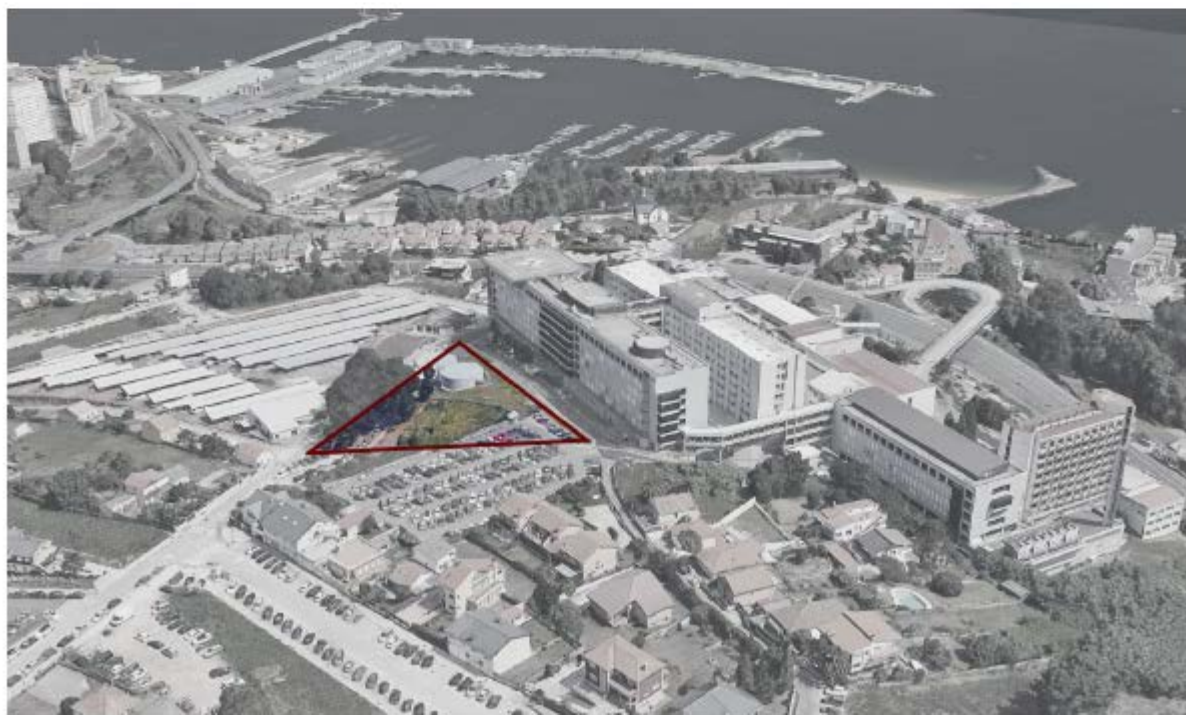
4. *El Servicio Gallego de Salud podrá disponer de los bienes y derechos que le pertenezcan en propiedad y que no sean necesarios para el ejercicio de sus funciones.*
5. *Podrán cederse los bienes muebles propiedad del organismo a terceros en el marco de relaciones de colaboración y para fines de interés sanitario. También podrán cederse con fines benéficos bienes muebles de los que no se prevea su utilización.*

1.2 OBJETO

El Proyecto de Expropiación, si éste fuese necesario, tendría por objeto determinar el valor individualizado que constituya el justiprecio de los bienes y derechos afectados por la actuación.

Dado, que el arrendatario de dichos terrenos es el propio Complejo Hospitalario, el único afectado por la expropiación sería el titular de los terrenos.

1.3 DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA





1.4 PLANO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



Zonificación actual según PXOM



Zonificación tras tramitación urbanística

2. RELACIÓN DE TITULARES, BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Titular:

APARCISA (Aparcamiento Ciudad Sanitaria S.A.)

CIF: A15083538

Domicilio fiscal: Avda Monserrat, 10 Bajo (15009 A Coruña)

Bienes afectados:

Porción de terreno de 119 m²

Parcela: Referencia catastral 9593402NJ4999S0001TD

Dirección: c/Castaño Eirís, 41 (15009 A Coruña)

Clasificación urbanística: Suelo Urbano No Consolidado

Tenencia: Pleno dominio (se desconocen posibles cargas)

3. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS

3.1 MARCO JURÍDICO

El marco jurídico a observar para la redacción del Proyecto de Expropiación, en caso de ser necesario, lo constituyen las siguientes disposiciones:

- 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 (en adelante TRLSRU/15).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS/11), que desarrolla la ley mencionada con antelación.
- Plan General de Ordenación Urbana de A Coruña, aprobado definitivamente el 25 de febrero de 2013; y las posteriores figuras de planeamiento que a la parcela le pudiesen afectar.

3.2 CRITERIOS DE VALORACIÓN

Tal y como establece el artículo 21 del RD 7/2015, todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado:

- *Está en situación de suelo rural aquel preservado por la ordenación urbanística de su transformación mediante la urbanización o aquellos 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.*
- *Está en situación de suelo urbanizado aquel que estando integrado en la malla urbana ha sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación, cuente con los servicios urbanísticos necesarios o requiera meras obras de conexión a los mismos, o esté ocupado por la edificación en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la ordenación urbanística que le es de aplicación.*

Atendiendo a dichas situaciones básicas establecidas por la Ley, y a efectos de la valoración del bien afectado por la Expropiación, se considera el suelo en situación de urbanizado; y al no estar edificado, se estará a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (Decreto 1492/2011, de 24 de octubre), obteniéndose su valor aplicando a la edificabilidad de referencia el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente.

Cuando los terrenos no tengan asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

3.3 ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN A LOS TERRENOS

El PXOM de A Coruña, clasifica los terrenos objeto de expropiación como Suelo Urbano No Consolidado, dentro del denominado “Espacio libre y equipamiento en Curramontes” (EL-8/QG), cuyo objetivo es obtener el suelo necesario para el sistema local de espacios libres y equipamientos; estableciendo como sistema de obtención la expropiación y no asignándole a los terrenos edificabilidad ninguna.

4. VALORACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS

4.1 EL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO Y SU EDIFICABILIDAD MEDIA

Al no tener los terrenos asignada una edificabilidad, establecemos un ámbito espacial homogéneo formado por los Polígonos adyacentes de Suelo Urbano No Consolidado S31 y S32-3; en los que consideraremos una edificabilidad media de 0,3 m²/m² con un uso asimilable al terciario (Actividades Económicas)

4.1 DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LOS TERRENOS

Considerando la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo establecido y para un uso terciario de edificación resuelta entre 3 y 4 plantas, y un valor de repercusión según dicho uso del entorno de 450-550 €/m²c; se establece un valor unitario del suelo (0,3 x 450/550) de 135 – 165 €/m².

Estimando pues, un valor unitario del suelo de 165 €/m², el valor de los terrenos a adquirir ascendería a la cantidad de:

$$\text{Valor del suelo VS} = 119 \text{ m}^2 \times 165 \text{ €/m}^2 = 19.635 \text{ €}$$

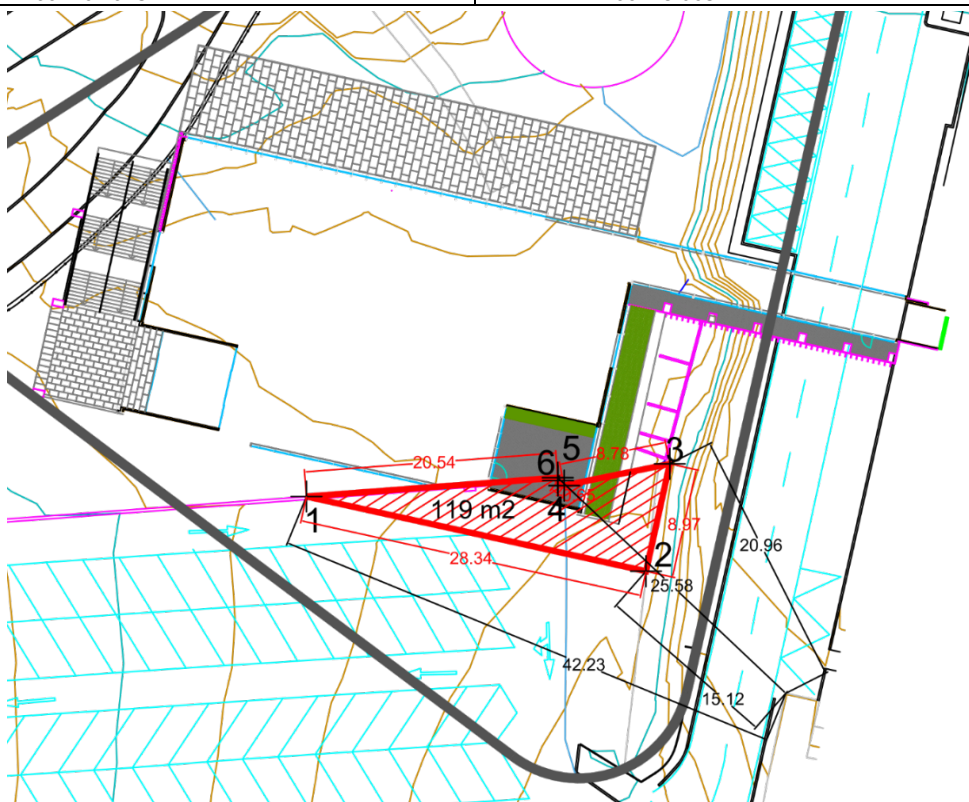
Se ha de tener en cuenta que, al ser la adquisición del suelo mediante el sistema de expropiación, el valor de los terrenos se ve incrementado en un 5% como premio de afección, tal y como establece el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa.

$$19.635 \text{ €} \times 1,05 = 20.616,75 \text{ € (Valoración de los terrenos a expropiar)}$$

4.2 HOJA DE APRECIO

Se adjunta hoja de aprecio individualizada del bien a adquirir según datos anteriormente expuestos.

FINCA	REFERENCIA CATASTRAL	CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA
	9593402NJ4999S	Suelo Urbano No Consolidado
PROPIETARIO:		DIRECCIÓN:
APARCAMIENTO CIUDAD SANITARIA S.A (100%)		C/ Castaño Eirís, 41, (15009 A Coruña)
LINDEROS		
Norte: Catastrales 9593411NJ4999S y 9593413NJ4999S		Este: Catastrales 9794201NH4999N y viario público
Sur: Catastrales 9593403NJ4999S y 9593412NJ4999S		Oeste: Catastrales 9593409NJ4999S, 9593410NJ4999S y 9593401NJ4999S
BIENES Y DERECHOS AFECTADOS		VALORACIÓN
119 m² de Suelo Urbano No Consolidado		Suelo: 119 m² x 165 €/m² x 1,05 = 20.616,75 €
COORDENADAS		
1 X: 549451.94 Y: 4799213.5318	4 X: 549472.436 Y: 4799214.822	
2 X: 549479.6145 Y: 4799207.4414	5 X: 549472.436 Y: 4799214.822	
3 X: 549481.5523 Y: 4799216.1978	6 X: 549472.4175 Y: 4799215.068	



PLANOS

