PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS PARA APERTURA DO SISTEMA XERAL VIARIO SXVI-1 (B, C, D ,E).

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL
EE. ESTUDO ECONÓMICO.

1. INICIATIVA PÚBLICA 2

2. AVALIACIÓN ECONÓMICA DA OBTENCIÓN DO SOLO E AS OBRAS DE URBANIZACIÓN 5

2.1. ESTIMACIÓN CUSTE UNITARIO DE OBTENCIÓN DO SOLO 5

2.2. CUSTE DE OBTENCIÓN DO SOLO 6

2.3. ESTIMACIÓN DOS CUSTES DE URBANIZACIÓN DO SX-VI1 7

2.4. CUSTE DE URBANIZACIÓN 8

2.5. INVESTIMENTO NECESARIO PARA A ACTUACIÓN 8

3. PLAN DE ETAPAS 10

Firmado digitalmente por: MARINA NÚÑEZ ORJALES - 32820109Y
Motivo: Plan especial de infraestruturas e dotacións para apertura do sistema xeral viario SXVI1 (B, C, D e E). Documento de aprobación inicial. Xunta de Goberno Local, sesión ordinaria 25/2025, do 15/12/2025 (punto 7 da acta da sesión). Expediente 2025/U035/000001. Concello de Carballo. A secretaria municipal, Marina Núñez Orjales.

1. INICIATIVA PÚBLICA

O presente PEID como unha actuación pública e tramítase a iniciativa do concello de Carballo para dispoñer de dotacións e infraestruturas ao servizo do conxunto da poboación como é a apertura dun sistema xeral viario.

Trátase por tanto dunha actuación de indubidable interese público que non beneficia exclusivamente aos propietarios dun ámbito concreto senón que mellora a mobilidade da Vila de Carballo e posibilita a realización de obras de reurbanización e humanización da AC-552 , polo que é promovida polo concello de Carballo, integrando as conexións deste vial co contorno inmediato.

Tal como se describe polo miúdo na memoria xustificativa o ámbito do plan especial de infraestruturas e dotacións correspóndese cos tramos B, C, D e E do sistema xeral viario SX-VI1 e as súas conexións.
A división en tramos devén da distinta clasificación dos terreos polos que discorre:

TRAMO	CLASIFICACIÓN
B	SOLO RÚSTICO
C	SOLO URBANIZABLE DELIMITADO
D	SOLO URBANIZABLE DELIMITADO
E	SOLO URBANO NON CONSOLIDADO. CON PROXECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN E URBANIZACIÓN APROBADO.

OBTENCIÓN DO SOLO:
Para a obtención do solo destinado polo planeamento a sistemas xerais o artigo 129 da LSG establece:
- sistemas xerais que haxan de implantarse sobre solo urbano consolidado, de núcleo rural ou rústico, e a sistemas locais en chan urbano consolidado e en chan 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.

- sistemas xerais en solo urbano non consolidado, en solo urbanizable ou, no seu caso, en solo rústico incluído nunha área de repartición e os destinados a sistemas locais en solo urbano non consolidado, actuacións integrais en solo de núcleo rural e en solo urbanizable obteranse:

a) Por cesión obrigatoria derivada da súa inclusión ou adscrición nunha área de repartición e no correspondente polígono.

b) Por ocupación directa.

c) Por permuta forzosa.

d) Mediante expropiación forzosa.

e) Por convenio urbanístico entre a Administración e o propietario.

Polo que nos atopamos nos seguintes supostos:

TRAMO SX-VI1b

Clasificado como solo rústico a obtención do solo realizase mediante expropiación forzosa.

O proxecto de Carballo tramitou un proxecto de expropiación con data de aprobación definitiva por parte da Xunta de Goberno local de 25/08/2025. A entrega de Actas realizouse o 18/09/2025.

TRAMO SX-VI1 C

En terreos clasificados como solo urbanizable delimitado. O sistema de obtención do solo será a expropiación conforme o previsto no artigo 129 da LSG.

SX-VI1 D

O Concello de Carballo asinou o 5 de setembro de 2025 un convenio co titular da parcela afectada polo tramo viario para a cesión dos terreos para posibilitara execución das obras do sistema xeral reservándose o aproveitamento urbanístico do solo.

TRAMO SX-VI1E

No tramo E, en terreos clasificados como solo urbano non consolidado SUNC-UU-R2, os terreos destinados ao SX-VI1 foron obxecto de cesión coa tramitación do proxecto de equidistribución e xa forman partes do dominio público.

OBRAS DE URBANIZACIÓN:

O Concello de Carballo con carácter excepcional e de forma xa xustificada na memoria executará as obras de vialidade do SX-VI1 previstas no presente plan especial con carácter anticipado á execución dos planeamentos de desenvolvemento previstos no plan xeral.

2. AVALIACIÓN ECONÓMICA DA OBTENCIÓN DO SOLO E AS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Para realizar o estudo económico do Plan Especial de Infraestruturas e dotacións, así como a memoria de viabilidade económica, realízanse as seguintes estimacións dos custes derivados da execución do sistema viario SX VI1:

- ESTIMACIÓN DO CUSTE DO SOLO

Para a obtención do solo do tramo en solo rústico (tramo SX-VI1 b) tramitouse xa o proxecto de expropiación, tomarase o valor resultante deste trámite de expropiación para a valoración do solo no tramos restantes nos que se prevé a expropiación como método de obtención.

- CUSTES DE URBANIZACIÓN DO SX-VI1

Tendo en conta que o primeiro tramo (tramo A do sistema xeral viario SX VI1 fora do obxecto do presente PEID) xa foi rexecutado polo Concello realizarase a estimación do custo de urbanización de cada un dos tramos segundo unha ratio por metro liñal e aplicando o IPC.

2.1. ESTIMACIÓN CUSTE UNITARIO DE OBTENCIÓN DO SOLO

Tal como se describe no apartado precedente para a obtención dos terreos do tramo B tramitouse o proxecto de expropiación, contando con aprobación definitiva por parte da Xunta de Goberno local de 25 de agosto de 2025.

No citado proxecto de expropiación realízase a valoración do solo do tramo B, considerado en situación de solo rural segundo o disposto no artigo 21 do TRLSRU.

Realizase a taxación mediante a capitalización da renda anual potencial do terreos, considerando dous posibles destinos: monte- cultivo de eucalipto e horta- xardín, cos seguintes valores:

Obtense un valor de solo rural destinado a monte de 4,33 €/m².

Ascende o valor do solo con destino a horta e xardín a 11,21 €/m².

Segundo o disposto no artigo 21 do TRLSRU están en situación de solo rural os terreos para o instrumento de ordenación territorial ou urbanística prevexan ou permitan o seu paso a situación de solo urbanizado ata que remate a correspondente actuación de urbanización, polo tanto este é tamén o caso dos tramos C e D, estimando os mesmos valores de expropiación.

2.2. CUSTE DE OBTENCIÓN DO SOLO

SX-VI1 B

Para o tramo B achegase o valor de expropiación (que recolle tanto o valor do solo como os dos bens afectados e o premio de afección) recollido dun xeito pormenorizado no proxecto de expropiación:

4.5. RESUME VALORACIÓN

Ascende polo tanto o total das valoracións do presente anexo de expropiacións á cantidade de **CENTO CUARENTA E CINCO MIL CENTO CUARENTA E TRES EUROS CON OITO CÉNTIMOS (145.143,08 €).**

CONCEPTOS INDEMNIZATORIOS	€
VALOR SOLO	32.535,36
VALOR BENS	105.696,14
SUBTOTAL	138.231,50
5% PREMIO DE AFECCIÓN	6.911,58
TOTAL	**145.143,08**

SX-VI1 C

Para o tramo C estimase o valor do solo considerando os usos indicados no SIOSE, estimando o valor de solo destinado a monte para os prados, monte baixo e plantacións e o valor de horta/ xardín para as zonas verdes artificiais.

As pacelas de carácter privado dentro do tramo c obxecto da expropiación:

REF. CAT	SUP. PARCELA (m³)	SUP. AFECTADA ÁMBITO (m²)	DESTINO	VALOR UNITARIO	VALOR (€)
15019A24000**150**	365	37	monte	4,33	160,21
15019A24000**092**	351	103	monte	4,33	445,99
15019A24000**151**	349	316	monte	4,33	1.368,28
15019A24000**156**	342	236	monte	4,33	1.021,88
15019A24000**095**	2235	4	monte	4,33	17,32
15019A24000**096**	3062	1140	monte	4,33	4.936,20
15019A24000**097**	1298	484	monte	4,33	2.095,72
0011**031**00NH28F	17189	1955	xardín	11,21	21.915,55
54569**04**NH2855N	6425	761	monte	4,33	3.295,13
					35.256,28

No proxecto de expropiación recollerá a valoración definitiva do solo e dos bens que poidan existir.
Considerando o 5% de premio de afección a estimación de custe de obtención do solo do tramo C é de : 37.019,09€

SX-VI1 D

Para o tramo D o Concello de Carballo asinou o 5 de setembro de 2025 un convenio co titular da parcela afectada polo tramo viario para a cesión dos terreos para posibilitara execución das obras do sistema xeral reservándose o aproveitamento urbanístico do solo.

2.3. ESTIMACIÓN DOS CUSTES DE URBANIZACIÓN DO SX-VI1

A Oficina Técnica Municipal que está a executar o primeiro tramo (tramo a) do sistema xeral viario SX-VI1 realízase a partir destes datos unha estimación presuposto de execución material e contrata para obter os custos de urbanización dos tramos c (no SUD-R11) e d (SUD- R05).

Tal como se avanza na memoria o Concello de Carballo está xa rematou as obras de vialidade do tramo A do SX-VI1 incluído no solo urbanizable delimitado R3 cunha lonxitude de 800ml que conta con ordenación detallada que se incorporou na tramitación do vixente plan xeral.

Para a apertura deste tramo a oficina técnica municipal elaborou o “Proxecto de apertura e pavimentación do vial do SX-VI1a do PXOM de Carballo” este proxecto contempla as obras de apertura de vialidade nos mesmos termos que as previstas no PEID, cunha calzada de doble carril de circulación de 3,2m e arcén de 1,2m a cada lado, cunha senda mixta de 3m así como as cunetas de drenaxe e movementos de terras precisos.

O custo de urbanización incluídos gastos xerais, beneficio industrial e IVE do tramo A ascende a 615.370,74€ que considerando o IPC dende o ano 2023 en que se redactou ata a actualidade (3,0%), ascendería a 633.831,86€.

Consideramos pois un coste unitario por metro liñal de 792,29€/ml.

2.4. CUSTE DE URBANIZACIÓN

Tendo en conta o custe unitario de urbanización estimado, considerando a lonxitude dos tramos a executar, a urbanización ascenderá a:

SX-VI1 B

Para o tramo B de 160ml estimase un custe de urbanización de: 126.766,40€

SX-VI1 C

Para o tramo C de 250ml estimase un custe de urbanización de: 198.072,50€

SX-VI1 D

Para o tramo D de 183ml estimase un custe de urbanización de: 144.989,07€

SX-VI1 E

Para o tramo E de 244ml estimase un custe de urbanización de: 193.318,76€

2.5. INVESTIMENTO NECESARIO PARA A ACTUACIÓN

Desglósase a continuación o investimento necesario para cada un dos tramos de xeito individualizado.

TRAMO	LONXITUDE (m)	SUPERFICIE (m²)	CUSTE DO SOLO (€)	CUSTE DA URBANIZACIÓN (€)	TOTAL (€)
B	160m	3.425m²	145.143,08€	126.766,40	271.909,48
C	250m	5.300m²	37.019,09	198.072,50	235.091,59
D	183m	3.650m²	0	144.989,07	144.989,07
E	244m	4.914m²	0	193.318,76	193.318,76
		TOTAL	**182.162,17**	**663.146,73**	**845.308,90**

O custe total estimado considerando a obtención do solo e a urbanización ascende a oito centos corenta e cinco mil tres centos oito euros con noventa céntimos (845.308,90€)

3. PLAN DE ETAPAS

Dado que o sistema xeral viario SX-VI1 dentro do ámbito do plan especial de infrestruturas e dotacións divídese en 4 tramos atendendo as diferentes realidades urbanísticas (diferentes clasificacións e ámbitos de desenvolvemento) establécense catro etapas coincidente con cada un dos tramos que poden desenvolverse de xeito simultáneo ou consecutivo en función da dispoñibilidade dos terreos, co investimento desglosado no punto 2.5.

Estímase os seguintes prazos de execución:

ETAPA TRAMO B

APROBACIÓN DO PROXECTO DE URBANIZACIÓN

Doce (12) meses dende a aprobación definitiva do PEID

INICIO DAS OBRAS

Doce meses dende a aprobación definitiva do proxecto de urbanización

SEGUINTES ETAPAS

APROBACIÓN DO PROXECTO DE EXPROPIACIÓN: (só no caso do tramo c)

Doce (12) meses dende o remate das obras da etapa anterior

APROBACIÓN DO PROXECTO DE URBANIZACIÓN

Doce (12) meses dende o remate das obras da etapa anterior (ou dende a aprobación do proxecto de expropiación no caso de tramo c)

INICIO DAS OBRAS

Doce meses dende a aprobación definitiva do proxecto de urbanización

Firman o presente en outubro de 2025

Iria Pérez Miranda (arquitecta colexiada 3194 do COAG)

Ignacio Lázaro Quintela (arquitecto colexiado 3877 COAG)