

EXPEDIENTE:	2022/00049455J
PROCEDEMENTO:	Expropiación por taxación conxunta

A Xunta de Goberno Local do Concello de Santiago de Compostela, na sesión ordinaria celebrada o 23 de outubro de 2023 adoptou o seguinte acordo:

Aprobación definitiva do Proxecto de Expropiación por taxación conxunta para creación dunha plataforma loxística de intercambio de mercadorías na parcela SU-3 do PXOM (fase I)

A proposta é do seguinte teor literal:

Logo de ver o informe da técnica da Sección de Expropiacións e do Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do 19.10.2023 que de seguir se transcribe:

“ANTECEDENTES:

A Xunta de Goberno Local do Concello de Santiago de Compostela na sesión que tivo lugar o día 26 de decembro de 2022, acordou aprobar inicialmente o Proxecto de Expropiación por taxación conxunta para a creación dunha plataforma loxística de intercambio de mercadorías na parcela SU-3 do PXOM (fase I).

O proxecto de expropiación elaborouse de oficio polo Concello de Santiago a través do equipo técnico Alfonso Botana S.L.

De conformidade cos artigos 118.3 da Lei do Solo de Galicia (LSG), e 293.2 do Regulamento da Lei do Solo de Galicia (RLSG), este expediente estivo exposto ao público mediante publicación dos correspondentes anuncios no DOGA (24.01.2023); no diario “La Voz de Galicia” (24.01.2023); e no portal de transparencia do Concello. En ditos anuncios concedeuse o prazo dun mes, a contar desde o día seguinte ao da última publicación, para que os interesados puidesen formular as alegacións que consideren oportunas.

Simultaneamente se lles notificou a aprobación do expediente persoalmente aos afectados mediante traslado literal da correspondente folla de valoración, aos que se lles outorgou, así mesmo, un prazo dun mes para a formulación de alegacións que xulgase oportunas, contado desde a recepción da respectiva notificación. Ante a existencia de direccións descoñecidas publicouse o anuncio no Boletín Oficial do Estado (BOE 26.01.2023), dando cumprimento ao artigo 44 da Lei 39/2015 do Procedemento Administrativo Común das Administracións Públicas.

Durante o referido trámite de información pública aos interesados, formuláronse as seguintes alegacións que se informan de seguido.

Por outra banda, detectadas algunhas discrepancias entre as superficies que figuran no Rexistro da Propiedade e as superficies gráficas, en marzo de 2023, outorgouse trámite de audiencia aos titulares das parcelas nº 8, nº 9, nº 10, nº 11, nº 12, nº 13 e nº 14, dándolles traslado das follas de prezo xusto coa superficie afectada resultante da

medición gráfica. Ante a existencia de direccións descoñecidas publicouse este trámite no Boletín Oficial do Estado (BOE 19.04.2023), dando cumprimento ao artigo 44 da Lei 39/2015 do Procedemento Administrativo Común das Administracións Públicas.

Ao longo do período conferido para o trámite de audiencia, formuláronse alegacións.

Constan no expediente informes do arquitecto municipal de datas 29.09.2023, 04.10.2023, e 18.10.2023

Para o seu análise e contestación agrúpanse as alegacións que presentan un contido similar.

ESCRITOS DE ALEGACIÓN PRESENTADO POR MARÍA VÁZQUEZ GONZÁLEZ EN REPRESENTACIÓN DE MERCAGALICIA, titular de MERCAGALICIA, (parcela nº 15)

Con data 02.02.2023, número rexistro 2023007746, formúlase alegación no expediente, en representación de MERCAGALICIA, titular da parcela nº 15 do expediente expropiatorio, opoñéndose á expropiación forzosa da parcela.

Mediante acordo da Xunta de Goberno Local de data 03.02.2023, acordouse excluir a parcela nº 15 do proxecto de expropiación coas seguintes condicións:

- MERCAGALICIA achegará o compromiso de permitir a ocupación da parcela se fose precisa para executar as obras de urbanización ou de acondicionamento do terreo.
- Polo órgano competente da administración municipal adoptaranse as decisións que procedan respecto da futura incorporación da parcela ao dominio público municipal.

Con data 06.10.2023, número de rexistro 2023060897, MERCAGALICIA achegou o compromiso requirido no acordo de exclusión.

ESCRITOS DE ALEGACIÓN PRESENTADOS POR PILAR CARBALLEIRA POMBO (parcela nº 12)

A interesada presenta dous escritos de alegacións, con data 27.01.2023, número de rexistro 2023006827, e 21.02.2023, número de rexistro 2023012789, na súa condición de titular da parcela nº 12, de referencia catastral 15079A505018050000FL, obxecto de expropiación no expediente. No escrito presentado o 27.01.2023, fai constar que a superficie afectada segundo o proxecto é de 2.675 m². Sen embargo, na escritura de adjudicación parcial de herdanza consta que a finca ten unha superficie de 2.660 m². Por outra parte, a superficie que figura na nota simple informativa do Rexistro da Propiedade número 2 de Santiago de Compostela é de 2.665 m².

Por todo o exposto solicita se corrixa a superficie da parcela nº 12 afectada polo procedemento expropiatorio, xa que a efectos rexistrais a superficie é inferior á que consta no documento de expropiación.

Por outra parte, na alegación presentada indica que “o *SUND-30 non conta con planeamento de desenvolvemento aprobado*”. Continúan sinalando que “o apartado 3 do artigo 95, dispón como requisito previo para levar a cabo a execución do planeamento en solo urbanizable a previa aprobación do plan parcial do sector

correspondente (no caso que nos ocupa, o SUND-30); salvo que o plan xeral estableza a ordenación detallada, o que o propio acordo de aprobación inicial do PEID recoñece que non ocorre no ámbito do SUND-30. (...), a aprobación de dito plan especial debe considerarse como requisito previo e habilitante para levar a cabo a expropiación dos terreos obxecto do Proxecto de Expropiación Forzosa que nos ocupa”.

Continúa a alegación manifestando o “rexeitamento e oposición aos criterios de valoración en canto contradín e vulneran o Texto Refundido da Lei do Solo. (...). O artigo 36 TRLS dispón que os terreos taxaranse mediante a capitalización da renda anual real ou potencial, a que sexa superior, segundo o seu estado no momento ao que deba entenderse referida a valoración da renda; (...). O valor do solo rural así obtido poderá ser corrixido á alza en función de factores obxectivos de localización, como a accesibilidade a núcleos de poboación ou a centros de actividade económica ou contorna de singular valor ambiental ou paisaxístico, (...) as follas de aprecio individualizadas omiten deliberadamente o cálculo das rendas potenciais, das que son susceptibles as parcelas.”. Indícase por outra parte que “debe denunciarse que os criterios de valoración contidos no Proxecto de Expropiación e as follas de aprecio individualizadas omiten tamén de xeito deliberado toda referencia a factores de corrección á alza, sinalando no artigo 36 (accesibilidade a núcleos de poboación e centros de actividade económica), (...). As parcelas obxecto de expropiación atópanse a menos de 4 km de Santiago, (...), a proximidade con núcleos de poboación debe ser necesariamente tida en conta como factor de corrección igual que debe selo a proximidade das parcelas a centros de comunicacións e transporte como o aeroporto de Santiago e a súa estación de ferrocarril, por expreso mandato do apartado 4 do artigo 17 RV”.

Xunta coa alegación copia da escritura de adjudicación parcial de herdanza, número de protocolo 845, de data 23 de xullo de 2019, ante o notario Jesús M^a Rodríguez Vázquez, segundo a cal entre outras adjudícase a Dna Pilar Carballeira Pombo, unha terceira parte da finca descrita baixo o número 1, que figura coa seguinte descrición: “finca número 1.378 do Plano Xeral de concentración parcelaria da zona de San Miguel dos Agros. Rústica terreo adicado a monte roturado e sen roturar, ao sitio “BISCELLA”, de vinte e seis áreas, sesenta centiáreas. Linda: sur, Juana Pombo Suárez; norte, José Botana Otero e outros (1.196); leste, Dolores García Chenel (1.193); e oeste, camiño de concentración parcelaria. Referencia catastral: 15079A505018050000FL. Inscripción: tomo 1.059, libro 101, folio 75 e finca 9.073 do Rexistro da Propiedade de Santiago número dous”. Os dous tercios restantes, adjudícanse a D. Emilio Carballeira Pombo, e D. Antonio Carballeira Pombo.

ESCRITOS DE ALEGACIÓNS PRESENTADOS POR PLÁCIDO BLANCO GARCÍA (parcela nº 2)

Con data 31.01.2023, por D. Plácido Blanco García, preséntase escrito de alegacións número de rexistro 2023007245. Posteriormente o 23.02.2023, presenta outro escrito de alegacións, número de rexistro 2023013395.

O interesado, propietario da parcela nº 2, xunto con D. Plácido Manuel Blanco Paris, Dna. María Belén Blanco Paris e Dna María Alba Blanco Paris, afectada polo procedemento expropiatorio, solicita que a finca lle quede ben comunicada. Mostra a

súa desconformidade coa valoración ofertada, solicitando se lle compensen os gastos de compra e notaría, solicitando un valor de 89.358,19 €. Por outra parte, indica que na valoración falta por abonar o valor dos eucaliptos plantados.

Indica o expropiado que non se lle notificou a folla de aprecio, nin a proposta de fixación dos criterios de valoración, causándolle indefensión. Fai referencia a que *“conforme ao artigo 68.i) LSG incorpórase o plan especial a un plan de etapas, no que se determina a estratexia de actuación. (...) a expropiación dos terreos 4 anos desde a aprobación definitiva do PEID”*. E por último, fai constar que o Plan Especial foi aprobado inicialmente, pero aínda non está aprobado de forma definitiva, senón en exposición pública, polo que *“o expediente de expropiación forzosa instruído para a obtención dos terreos é nulo, por canto segundo resulta do Plan especial, a expropiación do solo debe facerse no prazo de catro anos desde a aprobación definitiva do propio Plan Especial”*.

Xunta copia da escritura de compravenda, número de protocolo 1.665, de data 3 de setembro de 2008, ante o notario Nelson Rodicio Rodicio, no que comparecen D. Amancio Touriño de la Fuente, en representación de D. Francisco Carballeira García, e D. Plácido Blanco García, casado en réxime de gañanciais con Dna. Estrella París Noya, en nome propio e en representación de Plácido Manuel Blanco Paris, María Belén Blanco Paris e María Alba Blanco Paris, segundo poder outorgado o 24 de abril de 2006, número de protocolo 1.519. D. Francisco Carballeira García é dono da seguinte finca: *“finca número 1192 do Plano Xeral da zona rústica, terreo adicado a monte, ao sitio de A MAÑA, que linda: norte, Dolores García Chenel (1193); sur, José Cruz Seijo, (1191); leste, camiño de concentración; e oeste, Carmen Suárez Suárez (1378). Superficie: trinta e tres áreas. Indivisible. Inscripción. Tomo 646, libro 303, folio 159, finca 18.889, Rexistro nº 2 de Santiago. Referencia catastral: non a xunta.(...) D. Francisco Carballeira García, vende a D. Plácido Blanco García, D. Plácido- Manuel Blanco Paris, Dna María Belén Blanco Paris e Dna María Alba Blanco Paris, quen es compran na proporción dun corenta por cento o señor Blanco García, e un vinte por cento cada un dos Señores Blanco Paris, (...)”*.

Asimesmo, xuntan copia do anuncio publicado no DOG o 13.01.2023, de información pública do Plan Especial de Infraestruturas e Dotacións para a creación dunha plataforma loxística de intercambio de mercadorías no sistema xeral SU-3 (Tambre Norte).

ESCRITOS DE ALEGACIÓNS PRESENTADOS POR HENRIQUE FERRO CRUZ (parcela Nº 1) E JUANA MARÍA CRUZ DEL RÍO (parcela Nº 1).

Con data 06.02.2023, D. Henrique Ferro Cruz, na súa condición de nudo propietario da parcela de referencia catastral 17079A50501191, presenta dous escritos de alegacións número de rexistro 2023008462 e 2023008464.

Con data 6 de febreiro de 2023, por Juana María Cruz, na súa condición de usufrutuaria da parcela de referencia catastral 17079A50501191, preséntase escrito de alegacións número de rexistro 2023008468 e 2023008470.

Opóñense á aprobación inicial do Proxecto de expropiación, así como á modalidade elixida,- taxación conxunta- e á valoración contida na folla de aprecio. Continúa o alegante do seguinte xeito: *“o proxecto de expropiación impugnado trae causa no plan*

especial de infraestruturas e dotacións na parcela SU-3 e segundo o acordo notificado, a aprobación do instrumento de planeamento urbanístico levará consigo a declaración de utilidade pública e a necesidade de ocupación dos bens e dereitos afectados, invocándose o artigo 85.1 da Lei do Solo de Galicia. O que ocorre é que o instrumento de planeamento urbanístico non está aprobado, existindo ata a data unha mera aprobación inicial (...). É por iso que a Administración carece de potestade expropiatoria para a actuación concreta xa que non pode considerarse declarada nin a utilidade pública nin a necesidade de ocupación.”

Continúan alegando que "a pretensión é acometer a edificación proxectada con aproveitamento privativo do solo a costas de seus propietarios, mediante a aprobación unilateral pola Administración da súa edificabilidade(...); A Administración actuaría urbanísticamente como si se tratase dun solo urbanizable, e en cambio cando se trata de expropiar o solo alleo, valórao como rústico e así financia a urbanización prevista e as instalacións detraendo o valor do solo en prexuízo dos lexítimos propietarios. A conclusión de dita actuación non é unha expropiación senón unha usurpación dos dereitos patrimoniais dos cidadáns”

Os titulares, indican ademais, que “debe sinalarse a falta de ningún criterio valorativo respecto da finca do que subscribe (...). Comprenderase que a simple referencia ao pe de páxina no documento denominado folla de aprecio, respecto ao RD Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, como criterio de xustificación de valoración non constitúe máis que un sarcasmo, que deixa totalmente en entre dito a actuación da Administración”.

A maiores, indica que o Concello expropiou parte da finca no ano 1998, agora afectada. Na data sinalada, continúa o propietario “valórase en 61,48 €/m²; o que tendo en conta a variación de índice de prezos ao consumo, alcanza a porcentaxe de 58,8%, o que aplicado ao xusto prezo supón na actualidade 97,95 €/m²”.

Xunta a seguinte documentación: copia incompleta da escritura de pacto sucesorio, número de protocolo 1.387 de 20 de outubro de 2016, ante o notario Héctor Ramiro Pardo García, na que comparecen os donos D. Enrique Manuel Ferro Cepeda, e Dña. Juana María Cruz del Río casados en réxime de gañanciais e Henrique Ferro Cruz.

Nos escritos de alegacións número de rexistro 2023008464, de data 06.02.2023 e 2023008470 de data 06.02.2023, o nudo propietario e a usufrutuaria da parcela 17079A50501191, indican que “a pretensión do Concello é acometer a edificación mediante a aprobación do plan especial, renunciando expresamente ao obrigado desenvolvemento do solo urbanizable. (...). A fuxida por parte da Administración do obrigado desenvolvemento do solo urbanizable, ten como finalidade, a de evitar calificar as parcelas incluídas no ámbito, e por tanto afectas á expropiación por causa do mesmo, da súa condición de solo urbanizable aos efectos da súa valoración. (...) A formulación do plan especial, en modo algún lexítima a actuación que pretende esa Administración e impón unhas determinadas condicións que non se cumpren no expediente aprobado. Así non se incorporou o contido do proxecto ao proxecto de urbanización do ámbito(...). A aprobación inicial do Plan constitúe un evidente fraude de lei en claro prexuízo dos propietarios dos terreos sobre os que se vai proceder á súa edificación en exclusivo beneficio desa Administración”.

Así mesmo, indica que a formulación do Plan especial, “como excepción ao non desenvolvemento do solo urbanizable do seu ámbito, xustifícase no acordo notificado

na invocación do artigo 227 do Regulamento da Lei do Solo de Galicia. Non obstante a dicción literal do precepto en modo algún lexitima a actuación que pretende esa Administración (desenvolver urbanísticamente a finca e deixar parte da mesma como suposto solo rústico para así pagar menos importe nas expropiacións) e impón unhas determinadas condicións que non se teñen cumprido no expediente aprobado. Así non se procedeu á información nin aos trámites posteriores (...)”.

ESCRITOS DE ALEGACIÓNS PRESENTADOS POR MARÍA JESUSA BOTANA LÓPEZ, JOSÉ BOTANA LÓPEZ E MARÍA CARMEN LÓPEZ OTERO (parcelas nº 8, 9 e 10); ESCRITO DE ALEGACIÓNS PRESENTADO POR MARÍA CARMEN POMBO LÓPEZ (parcela nº 14); ESCRITO DE ALEGACIÓNS PRESENTADO POR VÍCTOR MANUEL OTERO SÁNCHEZ (parcela nº 4); ESCRITO DE ALEGACIÓNS PRESENTADO POR ANTONIO COUSELO OTERO (parcela nº 5); ESCRITO DE ALEGACIÓNS PRESENTADO POR FLORENCIO MARTÍNEZ BOTANA (parcela nº 6, 7 e 11); ESCRITO DE ALEGACIÓNS PRESENTADO POR MARÍA DEL CARMEN OTERO OTERO (parcela nº 13)

Debido ás similitudes nas alegacións presentadas, analízanse de xeito conxunto, indicando as particularidades de cada unha.

Con data 22 de febreiro de 2023, preséntanse escritos de alegacións, número de rexistro 2023013779 (**parcela nº 8**) por María Jesusa Botana López, José Botana López e María Carmen López Otero, na condición de comunidade hereditaria de Florencio Botana Otero (non acreditan a condición de herdeiros); número de rexistro 2023013785 (**parcela nº 9**), por María Jesusa Botana López e José Botana López; e número de rexistro 2023013771 (**parcela nº 10**), por María Jesusa Botana López, como parte da propiedade, (non xunta documentación).

Con data 22 de febreiro de 2023, preséntase escrito de alegacións número de rexistro 2023013772, por María Carmen Pombo López, en beneficio da Comunidade hereditaria de Antonio Pombo Míguez, non acredita a condición de herdeira nin xunta documentación, en relación á **parcela nº 14**.

Con data 23 de febreiro de 2023, preséntase escrito de alegacións número de rexistro 2023013929, en relación á **parcela nº 4** por Víctor Manuel Otero Sánchez.

Con data 22 de febreiro de 2023, preséntase escrito de alegacións número de rexistro 2023013932, en relación á **parcela nº 5** por Antonio Couselo Otero.

Con data 22 de febreiro de 2023, por Florencio Martínez Botana preséntanse os seguintes escritos de alegacións: escrito de alegacións número de rexistro 2023013788 (**parcela nº 6**) en beneficio das Comunidades hereditarias de María Botana Otero, Edelmiro Martínez Otero e José Manuel Martínez Botana, situación que non se acredita documentalmente, escrito de alegacións número de rexistro 2023013802 (**parcela nº 7**), en beneficio da comunidade hereditaria de María Manuela Botana Otero, condición non acreditada documentalmente, e escrito de alegacións número de rexistro 2023013796 (**parcela nº 11**), en beneficio da Comunidade hereditaria de Emilio Botana Otero, non xuntado documentación acreditativa desta condición.

Con data 22 de febreiro de 2023, preséntase escrito de alegacións número de rexistro 2023013936, en relación á **parcela nº 13** do expediente expropiatorio, por María del Carmen Otero Otero.

Nos escritos presentados indícase que “o SUND-30 non conta con planeamento de desenvolvemento aprobado”. Continúan sinalando que “ o apartado 3 do artigo 95, dispón como requisito previo para levar a cabo a execución do planeamento en solo urbanizable a previa aprobación do plan parcial do sector correspondente (no caso que nos ocupa, o SUND-30); salvo que o plan xeral estableza a ordenación detallada, o que o propio acordo de aprobación inicial do PEID recoñece que non ocorre no ámbito do SUND-30. (...), a aprobación de dito plan especial debe considerarse como requisito previo e habilitante para levar a cabo a expropiación dos terreos obxecto do Proxecto de Expropiación Forzosa que nos ocupa”.

Por outra parte, continúa a alegación manifestando o “*rexeitamento e oposición aos criterios de valoración en canto contradín e vulneran o Texto Refundido da Lei do Solo. (...). O artigo 36 TRLS dispón que os terreos taxaranse mediante a capitalización da renda anual real ou potencial, a que sexa superior, segundo o seu estado no momento ao que deba entenderse referida a valoración da renda; (...). O valor do solo rural así obtido poderá ser correxido á alza en función de factores obxectivos de localización, como a accesibilidade a núcleos de poboación ou a centros de actividade económica ou contorna de singular valor ambiental ou paisaxístico, (...) as follas de aprecio individualizadas omiten deliberadamente o cálculo das rendas potenciais, das que son susceptibles as parcelas.*” Indícase por outra parte que “*debe denunciarse que os criterios de valoración contidos no Proxecto de Expropiación e as follas de aprecio individualizadas omiten tamén de xeito deliberado toda referencia a factores de corrección á alza, sinalando no artigo 36 (accesibilidade a núcleos de poboación e centros de actividade económica), (...). As parcelas obxecto de expropiación atópanse a menos de 4 km de Santiago, (...), a proximidade con núcleos de poboación debe ser necesariamente tido en conta como factor de corrección igual que debe selo a proximidade das parcelas a centros de comunicacións e transporte como o aeroporto de Santiago e a súa estación de ferrocarril, por expreso mandato do apartado 4 do artigo 17 RV.*”

Víctor Manuel Otero Sánchez, en relación á **parcela nº 4**, mostra súa desconformidade coa titularidade da parcela, indicando que é da súa propiedade por herdanza de seu avó Miguel Otero Sánchez; por acta de declaración de herdeiros foi declarado único herdeiro. Fai constar que xunta documentación, sen embargo non figura documentación anexa algunha.

Ademáis, en relación ás alegacións realizadas nas fincas nº 4, 5, 6 e 7 indican que “*a valoración omite a indemnización dos prexuízos derivados da expropiación parcial da finca (artigo 46 LEF).*”

Tal e como se indicou anteriormente, detectadas algunhas discrepancias entre as superficies que figuran no Rexistro da Propiedade e as que son obxecto de expropiación segundo medición gráfica das parcelas afectadas, en marzo de 2023

sométese a trámite de audiencia aos titulares das parcelas nº 8, nº 9, nº 10, nº 11, nº 12, nº 13 e nº 14, indicando a superficie que resulta da medición gráfica.

En contestación a dito trámite, preséntanse dúas alegacións: por Pilar Carballeira Pombo, en relación coa finca nº 12 (cotitular da parcela nº 12), número de rexistro 2023030296 o 2 de maio de 2023 (recibido o 27 de abril de 2023); e por Francisco Pombo López na súa condición de herdeiro de Antonio Pombo Míguez, en relación coa parcela nº 14 (non acredita a condición de herdeiro), número de rexistro 2023030251, o 2 de maio de 2023, (recibido o 27 de abril de 2023), presentándose esta última fora de prazo.

As alegacións ao trámite de audiencia presentan un contido similar. Mostran a *“non conformidade coa xeorreferenciación e superficie gráfica obrantes nas bases de datos catastrais, referentes ás parcelas 12, 13 e 14 do proxecto de expropiación e cuxas referencias catastrais 15079A50501805, 15079A50501804 e 15079A50501378, respectivamente, e por tanto manifesto a non conformidade coa valoración /taxación no proceso de expropiación realizada en base a ditas cabidas. Os predios indicados proveñen dunha división realizada por herdanza da parcela 1.378 de Concentración Parcelaria, da zona de San Miguel dos Agros, e cuxo reparto de cabida en tres pezas realizouse claramente nun 25%, 25%, 50%(...). Solicita se realice unha valoración/taxación dos predios a expropiar en base ás superficies rexistras e de acordo ao proxecto de deslinde e xeorreferenciación”*.

Xunta escritura de ratificación, aprobación e protocolización das operacións particionais de Antonio Pombo Otero e Carmen Suárez, número de protocolo 376, de 10 de febreiro de 1.977 ante o notario Alberto Barreras López. Na escritura descríbese no número 18, a finca nº1378 do plano de concentración parcelaria da zona de San Miguel, *“de cabida unha hectárea seis áreas e sesenta e unha centiáreas. Parcelación, a finca divídese nas parcelas seguintes, A) parcela de 53 áreas 31 centiáreas que se describe na partida segunda do cupo de Francisco; B) parcela de 26 áreas, 65 centiáreas, que se describe na partida segunda do cupo de María; C) parcela de 26 áreas 65 centiáreas, que se describe no cupo de Juana”*.

Achegan un informe de deslinde e xeorreferenciación de tres parcelas e da súa parcela matriz de orixe en base a títulos e concentración parcelaria, asinado por enxeñeiro técnico en topografía, no que conclúe o seguinte: *“a excepción do lindeiro máis ao sur, a disposición espacial dos lindeiros das parcelas catastrais 15079A50501805, 15079A50501804 e 15079A50501378, son erróneos pola gran diferenza e sen respectar a proporción de reparto establecida nos títulos de herdanza”*. Xunta informe de validación gráfica fronte a parcelario catastral.

CONSIDERACIÓNS:

Alegacións relativas aos requisitos previos habilitantes da expropiación (necesidade de aprobación do plan parcial ou do plan especial):

Tanto a declaración de utilidade pública como a necesidade de ocupación dos bens e dereitos afectados atópase implícita na aprobación do Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM), posto que é éste o instrumento que cualifica o solo como dotación pública de sistema xeral (SU-3).

A delimitación e cualificación do solo adicado a sistemas xerais é unha competencia reservada ao planeamento xeral. O PXOM debe prever as reservas de solo precisas para atender as necesidades da poboación de todo o municipio, en proporción á capacidade residencial máxima prevista no plan xeral para a totalidade do termo municipal (artigos 42.1 e 52.f da Lei do solo de Galicia). Os sistemas xerais de equipamento están ao servizo de toda ou dunha importante parte da poboación municipal (artigo 65.4.a).4 do Regulamento da Lei do Solo de Galicia). Por iso a lei reserva a súa delimitación ao planeamento xeral ao se tratar de elementos determinantes do desenvolvemento urbano que configuran a estrutura xeral e orgánica do territorio.

En consecuencia, cando o PXOM cualifica o solo como dotación pública de sistema xeral, leva implícitas tanto a declaración de utilidade pública como a necesidade de ocupación dos bens e dereitos afectados, pois así resulta do disposto nos artigos 85 e 129.3.a) da LSG.

Cuestión distinta é a execución das obras de construción do equipamento dentro do solo cualificado como sistema xeral. Así, nos solos urbanizables, mentres non se aprobe o plan parcial non poderán realizarse construcións, agás as que se vaian executar mediante a redacción de plans especiais de infraestruturas e as de carácter provisional (artigo 28.2 LSG).

Pero nada impide que o solo se obteña antes de aprobarse o plan especial, posto que ao se tratar dun sistema xeral podería tamén adicarse pola administración expropiante a usos dotacionais de carácter provisional, isto é, sen necesidade de aprobar ningún plan especial.

Polo que respecta á alegación relativa a que a execución do planeamento en solo urbanizable require a previa aprobación do plan parcial do sector, isto é certo cando o que se pretende é transformar íntegramente o sector de solo urbanizable, a través dos procedementos de execución sistemática do plan. Pero para executar un sistema xeral, de forma anticipada á transformación do sector, o mesmo artigo 28.2 da LSG permite que poida realizarse como unha actuación aillada a través dun plan especial de infraestruturas e dotacións.

Se ademais, como é o caso, o solo afectado ten a cualificación de SISTEMA XERAL, é posible a súa obtención anticipada, ben sexa para adicalo a usos públicos de carácter provisional -sen necesidade de aprobar ningunha outra figura de planeamento-, ben sexa para poder logo realizar construcións definitivas consonte a un plan especial.

En resumo, non debemos confundir os requisitos para obter o solo cualificado como sistema xeral -que derivan da súa cualificación como tal no PXOM-, dos outros requisitos que esixe a lei do solo de Galicia para executar construcións definitivas (plan especial) ou para transformar un sector de solo urbanizable (plan parcial).

Certamente a aprobación do plan especial é necesaria para construír o equipamento, pero non para adquirir os terreos necesarios, xa que é o Plan Xeral – e non o Plan especial- o que habilita a súa expropiación forzosa.

Atopámonos pois nun suposto especial de obtención anticipada dun sistema xeral, cuxa causa expropiandi deriva directamente do Plan Xeral, aínda cando para executar a construción sexa preciso aprobar o Plan Especial de Infraestruturas e Dotacións.

A aprobación do proxecto de expropiación é sempre previa á urbanización e edificación do solo, posto que é precisa a dispoñibilidade dos terreos para iniciar as obras. Polo tanto, a expropiación é un presuposto previo á execución do planeamento, segundo prevé o artigo 222 RLSG.

En relación ao plan de etapas no que se sinala un prazo máximo de expropiación de 4 anos, a contar desde a aprobación definitiva do Plan Especial de Infraestruturas e Dotacións, trátase dun prazo que opera como máximo, e que non impide a tramitación simultánea do plan especial co proxecto de expropiación.

En todo caso, con data 11.10.2023 o Pleno municipal aprobou definitivamente o Plan Especial, polo que non existiría o impedimento alegado para aprobar definitivamente o proxecto de expropiación.

En virtude dos argumentos expostos, propónse **desestimar** as alegacións a este respecto.

Alegacións relativas á valoración.

En relación ás alegacións relativas ás valoracións, remitímonos aos criterios que se definen no proxecto técnico de expropiación, así como aos informes do arquitecto municipal de datas 29.09.2023, 04.10.2023, e 18.10.2023

Alegacións relativas á omisión da indemnización dos prexuízos derivados da expropiación parcial.

Trátase unha vez máis dunha cuestión de valoración, polo que nos remitimos aos informes correspondentes.

Nembargantes é preciso citar o artigo 23 da Lei de Expropiación Forzosa, que indica o seguinte: *“cando a expropiación implique só a necesidade de ocupación dunha parte da finca rústica ou urbana, de tal modo que a consecuencia de aquela resulte antieconómica para o propietario a conservación da parte de finca non expropiada, poderá solicitar da Administración que dita expropiación comprenda a totalidade da finca,(...)”*.

Polo tanto debe ser o expropiado o que solicite a expropiación total do predio, achegando xustificación bastante de que a conservación do resto resulta antieconómica.

Polo que respecta ao feito de que non se notificou a folla de aprecio nin a proposta de fixación dos criterios de valoración, cómpre indicar que coa notificación do acordo de aprobación inicial engadiuse como anexo a folla de valoración, que expresamente remite aos criterios de valoración descritos no proxecto de expropiación. Este proxecto estivo exposto ao público por un prazo dun mes, dando cumprimento aos artigos 293.2 Regulamento da Lei do Solo de Galicia, e 118.2 da Lei do Solo de Galicia, e na notificación practicada indicouse o enlace web no que as persoas interesadas poderían consultar toda a documentación do proxecto.

Polo tanto, a información dos criterios de valoración estivo a disposición de todos os expropiados, polo que se propón **desestimar** a alegación.

Alegacións nas que se solicita que a finca quede ben comunicada.

A reclamación realizada en torno a que se solicita que a finca quede “ben comunicada”, trátase dunha cuestión a considerar durante o proceso de execución material das obras, no que haberá de garantirse o acceso ao resto de predio non afectado pola expropiación. No seu defecto, o expropiado podería solicitar a expropiación total do predio, cumprindo o exixido no artigo 23 da Lei de Expropiación Forzosa.

Alegacións relativas á titularidade.

En canto á discrepancia mostrada en relación á titularidade da **parcela nº 4**, segundo o artigo 3 da Lei de Expropiación forzosa, *“as actuacións do expediente expropiatorio entenderanse en primeiro lugar co propietario da cousa ou titular do dereito obxecto de expropiación. Salvo proba en contrario, a Administración expropiante considerará propietario ou titular a quen con este carácter conste en rexistros públicos que produzan presunción de titularidade, que só pode ser destruída xudicialmente, ou no seu defecto, a quen apareza con tal carácter en rexistros fiscais, ou finalmente a quen o sexa pública e notoriamente”*.

O artigo 3.3 do Real Decreto Lexislativo 1/2004, de 5 de marzo, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Catastro Inmobiliario (TRLRHL), *“salvo proba en contrario, e sen prexuízo do Rexistro da Propiedade, cuxos pronunciamentos xurídicos prevalecerán, os datos contidos no Catastro Inmobiliario presúmense certos”*.

Na relación de parcelas e titulares afectados consignáronse tanto aos titulares que figuran no Rexistro da Propiedade como aos que figuran no Catastro, e os interesados non achegaron documentación suficiente e axeitada para desvirtuar a presunción derivada dos Rexistros públicos.

No suposto que nos ocupa, as actuacións realizáronse de acordo cos preceptos transcritos. Por outra parte, o interesado indica que xunta documentación non figurando documentación algunha como adxunta.

A tenor do escrito presentado non se pode desvirtuar a presunción de titularidade dos rexistros indicados, polo tanto **proponse desestimar a alegación**, sen prexuízo de que nun momento posterior se poida modificar no suposto de que se acredite fehacientemente a titularidade sobre o predio.

Alegacións realizadas relativas á superficie:

A tenor das actuacións realizadas no expediente, analizados os datos, compróbase que a superficie catastral da parcela nº 12 é de 2.391 m². A tenor do artigo 247 do RLSG no seu punto 3 recolle o seguinte: *“nos procedementos de xestión e execución urbanística observaranse as presuncións e beneficios legais recoñecidos aos titulares de dereitos inscritos segundo a lexislación hipotecaria. Así mesmo prevalecerán de forma motivada, as medicións reais sobre as descrições documentais que contradigan a realidade sempre que existan signos externos (peches, camiños etc), que constaten de forma pacífica a realidade física alegada”*.

De acordo co establecido no Texto Refundido da Lei do Catastro Inmobiliario, RD Lexislativo 1/2004 de 5 de marzo, no seu artigo 3.3 : “*salvo proba en contrario e sen prexuízo do establecido no Rexistro da Propiedade, cuxos pronunciamentos xurídicos prevalecerán, os datos contidos no Catastro Inmobiliario presúmense certos*”.

Pola súa parte o artigo 13.2 do mesmo texto, recolle: “*os titulares dos dereitos a que se refire o artigo 9 están suxeitos á obriga de formalizar as declaracións conducentes á incorporación no Catastro Inmobiliario dos inmobles e das súas alteracións, excepto nos supostos de comunicación previstos en este Capítulo. Asimesmo, están obrigados a colaborar con Catastro Inmobiliario suministrándolle tanta información resulte precisa para a súa xestión, ben sexa con carácter xeral, ben a requirimento dos órganos competentes de aquel conforme ao regulamentariamente establecido. Cando foran varios os obrigados a declarar un mesmo feito, acto ou negocio, cumprida a obriga por un, entenderase cumprida por todos*”.

A doutrina xurisprudencial existente na materia entende que debe outorgarse preferencia á superficie real das parcelas afectadas segundo o parcelario catastral, posto que a protección do Rexistro da Propiedade só abrangue á titularidade (pronunciamento xurídico) pero non aos datos físicos nin por tanto a superficie dos predios inscritos.

Se ben é certo que algúns expropiados teñen solicitado a correspondente rectificación catastral, non é posible prever neste momento se a súa solicitude vai ser acollida, ou se podería afectar ás superficies doutras parcelas. En consecuencia, procede considerar o parcelario catastral existente no momento en que se aprobou inicialmente o proxecto de expropiación (artigo 34.2.b) do Real decreto lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da lei do solo e rehabilitación urbana).

Por outra parte, é preciso indicar que as alegacións preséntanse en relación coas fincas nº 12 e nº 14, sen embargo, inclúese a finca nº 13 como obxecto da modificación, sen figurar escrito algún por parte dos titulares. A maior abundamento, en relación á parcela nº 14 do proxecto expropiatorio, o alegante non acredita a súa condición de herdeiro nin o tracto sucesorio, e é presentada fora de prazo.

Polo tanto a superficie a considerar no proxecto de expropiación é a que figura no Catastro, é dicir 2.391 m², no caso da finca nº 12; 3.280 m² na finca nº 13, e 4.755 m² na finca nº 14.

Nas parcelas nº 8, nº 9, nº 10 e nº 11 as superficies afectadas son as que se indicaron no trámite de audiencia realizado en marzo de 2023, é dicir finca nº 8 superficie afectada 6.523 m²; finca nº 9 superficie afectada 2.044 m²; finca nº 10, superficie afectada 2.080 m², e finca nº 11 superficie afectada 2.066 m².

As parcelas nº 1, nº 2, nº 3, nº 4, nº 5, nº 6, e nº 7, manteñen a superficie recollida no proxecto inicialmente aprobado.

RESUMO DAS MODIFICACIÓNS INTEGRADAS NO PROXECTO DE EXPROPIACIÓN QUE SE SOMETE A APROBACIÓN DEFINITIVA

1ª-Rectificacións na superficie dos bens e dereitos afectados

Procedeuse a rectificar a superficie das parcelas afectadas para adaptalas ao parcelario catastral, como de seguido se indica:

- Parcela nº 8, superficie afectada 6.523 m²
- Parcela nº 9, superficie afectada nº 2.044 m²
- Parcela nº 10, superficie afectada 2.080 m²
- Parcela nº 11, superficie afectada 2.066 m².
- Parcela nº 12, superficie afectada 2.391 m².
- Parcela nº 13, superficie afectada 3.280 m².
- Parcela nº 14, superficie afectada 4.755 m².

2ª. Criterios de valoración: Calculouse o factor de localización, segundo os informes emitidos polo arquitecto municipal de data 29.09.2023, 04.10.2023 e 18.10.2023, resultando un factor de localización de 1,86.

Segundo o informe emitido polo arquitecto municipal de data 18.10.2023, “o incremento dos valores unitarios do solo dos terreos afectados pola expropiación radica única e exclusivamente **na aplicación do factor de localización disposto no artigo 17 do TRLSRU** ó valor de capitalización das rendas anuais das explotacións calculado conforme o artigo 13 do RVLS e, **en ningún caso se debe a unha variación dos criterios de valoración e metodoloxía de cálculo respecto á recollida no proxecto de expropiación aprobado inicialmente con data de 26.12.2022. Así pois, aplicando o devandito factor de localización, cun valor de 1,86, ós valores de capitalización das rendas anuais das explotacións determinados, de 5,42 €/m² para solo de uso agropecuario e de 2,33 €/m² para o solo de uso forestal, obtéñense uns valores finais do solo de 10,08 €/m² para o solo de uso agropecuario e de 4,33 €/m² para o solo de uso forestal”.**

3ª. Exclusión da parcela 15

De conformidade co acordo adoptado pola Xunta de Goberno Local o 3 de febreiro de 2023 exclúese do procedemento de expropiación a parcela nº 15, (referencia catastral 15079A505013850000FB se ben no Rexistro da Propiedade atópase incluída dentro da ficna rexistral 25515), propiedade de MERCAGALICIA.

4ª. Modificacións nas follas de prezo xusto

A resultas das rectificacións indicadas nos apartados anteriores, procedeuse a elaborar as follas de prezo xusto de todos os bens e dereitos afectados, que suman un total de 277.532,64 euros (douscentos setenta e sete mil cincocentos trinta e dous euros con sesenta e catro céntimos)

Isto supón un incremento de 104.016,26 euros, respecto do retido na aprobación inicial (173.516,38 euros).

Constan no expediente RC 220220035058 por importe de 173.516,38 euros; e RC 220230026239, por importe de 104.016,26 euros, no Centro Xestor 08 con cargo á aplicación 050 15103 6000001. Proxecto 2021 2 EXPR 25 1.

PROPOSTA:

Por todo o exposto, propónse, **PREVIA FISCALIZACIÓN**, á Xunta de Goberno adoptar o seguinte **ACORDO**:

Primeiro. Estimar parcialmente as alegacións presentadas no que atinxe ao factor de localización, de xeito que de acordo cos informes técnicos emitidos en datas 29.09.2023, 04.10.2023 e 18.10.2023, resulta un valor de 4,33 €/m² para o solo rural forestal e 10,08 €/m² para o solo rural agropecuario.

Segundo o informe emitido polo arquitecto municipal de data 18.10.2023, “o incremento dos valores unitarios do solo dos terreos afectados pola expropiación radica única e exclusivamente **na aplicación do factor de localización disposto no artigo 17 do TRLSRU** ó valor de capitalización das rendas anuais das explotacións calculado conforme o artigo 13 do RVLS e, **en ningún caso se debe a unha variación dos criterios de valoración e metodoloxía de cálculo respecto á recollida no proxecto de expropiación aprobado inicialmente con data de 26.12.2022. Así pois, aplicando o devandito factor de localización, cun valor de 1,86, ós valores de capitalización das rendas anuais das explotacións determinados, de 5,42 €/m² para solo de uso agropecuario e de 2,33 €/m² para o solo de uso forestal, obtéñense uns valores finais do solo de 10,08 €/m² para o solo de uso agropecuario e de 4,33 €/m² para o solo de uso forestal”.**

De seguido indícase o prezo xusto dos bens e dereitos afectados en cada parcela que suman un total de **277.532,64 euros**, (douscentos setenta e sete mil cincocentos trinta e dous euros con sesenta e catro céntimos), coa seguinte distribución:

Valoración total dos bens e dereitos afectados							
Finc a	Ud	Ben afectado	Medición (Ud)	Prezo (€/Ud)	Importe (€)	Premio afección (€)	Total (€)
1	m ²	Solo rural forestal	2.703	4,33	11.703,99	585,20	12.289,19
	ud	Árbore frondosa mediana	112	36,00	4.032,00	201,60	4.233,60
	ud	Árbore madeirable grande	168	24,00	4.032,00	201,60	4.233,60
	TOTAL						
2	m ²	Solo rural forestal	1599	4,33	6.923,67	346,18	7.269,85
	ud	Árbore madeirable mediana	200	18,00	3.600,00	180,00	3.780,00
	TOTAL						
3	m ²	Solo rural forestal	1.981	4,33	8.577,73	428,89	9.006,62
	ud	Árbore frondosa mediana	83	36,00	2.988,00	149,40	3.137,40
	ud	Árbore madeirable grande	124	24,00	2.976,00	148,80	3.124,80
	TOTAL						
4	m ²	Solo rural forestal	2.572	4,33	11.136,76	556,84	11.693,60
	ud	Árbore frondosa mediana	107	36,00	3.852,00	192,60	4.044,60
	ud	Árbore madeirable grande	161	24,00	3.864,00	193,20	4.057,20
	TOTAL						

5	m ²	Solo rural forestal	2.275	4,33	9.850,75	492,54	10.343,29
	ud	Árbore madeirable grande	285	24,00	6.840,00	342,00	7.182,00
	TOTAL						17.525,29
6	m ²	Solo rural forestal	3.098	4,33	13.414,34	670,72	14.085,06
	ud	Árbore frondosa mediana	229	36,00	8.244,00	412,20	8.656,20
	ud	Árbore madeirable grande	194	24,00	4.656,00	232,80	4.888,80
TOTAL						27.630,06	
7	m ²	Solo rural agropecuario	318	10,08	3.205,44	160,27	3.365,71
	TOTAL						3.365,71
8	m ²	Solo rural agropecuario	6.523	10,08	65.751,84	3.287,59	69.039,43
	ud	Árbore de ribeira mediana	8	8,00	64,00	3,20	67,20
	TOTAL						69.106,63
9	m ²	Solo rural agropecuario	2.044	10,08	20.603,52	1.030,18	21.633,70
	ud	Árbore de ribeira mediana	51	8,00	408,00	20,40	428,40
	TOTAL						22.062,10
10	m ²	Solo rural forestal	2.080	4,33	9.006,40	450,32	9.456,72
	ud	Árbore de ribeira mediana	73	8,00	584,00	29,20	613,20
	TOTAL						10.069,92
11	m ²	Solo rural forestal	2.066	4,33	8.945,78	447,29	9.393,07
	ud	Árbore de ribeira mediana	83	8,00	664,00	33,20	697,20
	TOTAL						10.090,27
12	m ²	Solo rural forestal	2.391	4,33	10.353,03	517,65	10.870,68
	ud	Árbore de ribeira mediana	96	8,00	768,00	38,40	806,40
	TOTAL						11.677,08
13	m ²	Solo rural forestal	3.280	4,33	14.202,40	710,12	14.912,52
	ud	Árbore de ribeira mediana	114	8,00	912,00	45,60	957,60
	TOTAL						15.870,12
14	m ²	Solo rural forestal	4.755	4,33	20.589,15	1.029,46	21.618,61
	ud	Árbore de ribeira mediana	196	8,00	1.568,00	78,40	1.646,40
	TOTAL						25.265,01
15	Excluída						-
VALOR TOTAL DA EXPROPIACIÓN						277.532,64	

Segundo. Rexeitar as alegacións presentadas no que atinxe ás outras cuestións formuladas, con base nas consideracións anteriormente indicadas

Terceiro. Aprobar definitivamente o “Proxecto de expropiación por taxación conxunta para a creación dunha plataforma loxística de intercambio de mercadorías na parcela SU-3 do PXOM (fase I)”, segundo o documento reformado presentado polo equipo redactor, Alfonso Botana S.L., o 09.10.2023, con número de rexistro 2023061209 de data 10.10.2023.

Cuarto.- Autorizar e dispoñer o gasto por importe de **277.532,64 euros**, con cargo á aplicación, 050 15103 6000001. Proxecto 2021 2 EXPR 25 1, Centro Xestor 08, en concepto de prezo xusto do “Proxecto de expropiación para a creación dunha plataforma loxística de intercambio de mercadorías na parcela SU-3 do PXOM (fase I)”, en Santiago de Compostela. O recoñecemento da obriga do gasto realizarase posteriormente cando se acredite a titularidade das fincas polos propietarios e titulares de bens e dereitos afectos.

Quinto.- Aprobar definitivamente as follas de aprezo que se inclúen no proxecto segundo a valoración que se contén nos informes técnicos emitidos.

Sexto.- Notificar as follas de aprezo, os informes nos que se fundamenta a valoración, e o acordo adoptado ás persoas interesadas titulares dos bens e dereitos afectados, conferíndolles un **prazo de vinte días (20)** durante o cal poderán manifestar por escrito ante o órgano expropiante a súa desconformidade coa valoración establecida no expediente aprobado. **De non manifestar a súa desconformidade no prazo sinalado de 20 días, entenderase determinado o prezo xusto definitivamente e de conformidade** (artigo 293.8 do Regulamento da Lei do solo de Galicia).

En caso de desconformidade, darase traslado do expediente e da folla de aprezo impugnada ao Xurado de Expropiación de Galicia.

Sétimo.- O acordo de aprobación definitiva implicará a declaración de urxencia de ocupación dos bens e dereitos afectados, segundo o artigo 293.10 do Regulamento da lei do solo de Galicia, (artigo 118.10 da Lei do solo de Galicia).

O pago ou depósito do importe da valoración establecida xurdirá os efectos previstos nos números 6, 7 e 8 do artigo 52 da Lei de expropiación forzosa, sen prexuízo de que continúe a tramitación do procedemento para a definitiva fixación do prezo xusto (artigo 118.11 da LSG).”

PROPOSTA

Á vista de canto antecede, propónse á Xunta de Goberno Local, previo informe de fiscalización que deberá emitir a Intervención Municipal, que adopte os seguintes acordos:

Primeiro. Estimar parcialmente as alegacións presentadas no que atinxe ao factor de localización, de xeito que de acordo cos informes técnicos emitidos en datas 29.09.2023, 04.10.2023 e 18.10.2023, resulta un valor de 4,33 €/m² para o solo rural forestal e 10,08 €/m² para o solo rural agropecuario.

Segundo o informe emitido polo arquitecto municipal de data 18.10.2023 , “o incremento dos valores unitarios do solo dos terreos afectados pola expropiación radica única e exclusivamente **na aplicación do factor de localización disposto no artigo 17 do TRLSRU** ó valor de capitalización das rendas anuais das explotacións calculado conforme o artigo 13 do RVLS e, **en ningún caso se debe a unha variación dos criterios de valoración e metodoloxía de cálculo** respecto á recollida no proxecto de expropiación aprobado inicialmente con data de 26.12.2022. Así pois, **aplicando o devandito factor de localización, cun valor de 1,86**, ós valores de capitalización das rendas anuais das explotacións determinados, de 5,42 €/m² para solo de uso agropecuario e de 2,33 €/m² para o solo de uso forestal, **obtéñense uns valores finais do solo de 10,08 €/m² para o solo de uso agropecuario e de 4,33 €/m² para o solo de uso forestal”**.

De seguido indícase o prezo xusto dos bens e dereitos afectados en cada parcela que suman un total de **277.532,64 euros**, (douscentos setenta e sete mil cincocentos trinta e dous euros con sesenta e catro céntimos), coa seguinte distribución:

Valoración total dos bens e dereitos afectados							
Finc a	Ud	Ben afectado	Medición (Ud)	Prezo (€/Ud)	Importe (€)	Premio afección (€)	Total (€)
1	m ²	Solo rural forestal	2.703	4,33	11.703,99	585,20	12.289,19
	ud	Árbore frondosa mediana	112	36,00	4.032,00	201,60	4.233,60
	ud	Árbore madeirable grande	168	24,00	4.032,00	201,60	4.233,60
	TOTAL						
2	m ²	Solo rural forestal	1599	4,33	6.923,67	346,18	7.269,85
	ud	Árbore madeirable mediana	200	18,00	3.600,00	180,00	3.780,00
	TOTAL						
3	m ²	Solo rural forestal	1.981	4,33	8.577,73	428,89	9.006,62
	ud	Árbore frondosa mediana	83	36,00	2.988,00	149,40	3.137,40
	ud	Árbore madeirable grande	124	24,00	2.976,00	148,80	3.124,80
	TOTAL						
4	m ²	Solo rural forestal	2.572	4,33	11.136,76	556,84	11.693,60
	ud	Árbore frondosa mediana	107	36,00	3.852,00	192,60	4.044,60
	ud	Árbore madeirable grande	161	24,00	3.864,00	193,20	4.057,20
	TOTAL						
5	m ²	Solo rural forestal	2.275	4,33	9.850,75	492,54	10.343,29
	ud	Árbore madeirable	285	24,00	6.840,00	342,00	7.182,00

		grande					
	TOTAL						17.525,29
6	m ²	Solo rural forestal	3.098	4,33	13.414,34	670,72	14.085,06
	ud	Árbore frondosa mediana	229	36,00	8.244,00	412,20	8.656,20
	ud	Árbore madeirable grande	194	24,00	4.656,00	232,80	4.888,80
	TOTAL						27.630,06
7	m ²	Solo rural agropecuario	318	10,08	3.205,44	160,27	3.365,71
	TOTAL						3.365,71
8	m ²	Solo rural agropecuario	6.523	10,08	65.751,84	3.287,59	69.039,43
	ud	Árbore de ribeira mediana	8	8,00	64,00	3,20	67,20
	TOTAL						69.106,63
9	m ²	Solo rural agropecuario	2.044	10,08	20.603,52	1.030,18	21.633,70
	ud	Árbore de ribeira mediana	51	8,00	408,00	20,40	428,40
	TOTAL						22.062,10
10	m ²	Solo rural forestal	2.080	4,33	9.006,40	450,32	9.456,72
	ud	Árbore de ribeira mediana	73	8,00	584,00	29,20	613,20
	TOTAL						10.069,92
11	m ²	Solo rural forestal	2.066	4,33	8.945,78	447,29	9.393,07
	ud	Árbore de ribeira mediana	83	8,00	664,00	33,20	697,20
	TOTAL						10.090,27
12	m ²	Solo rural forestal	2.391	4,33	10.353,03	517,65	10.870,68
	ud	Árbore de ribeira mediana	96	8,00	768,00	38,40	806,40
	TOTAL						11.677,08
13	m ²	Solo rural forestal	3.280	4,33	14.202,40	710,12	14.912,52
	ud	Árbore de ribeira mediana	114	8,00	912,00	45,60	957,60
	TOTAL						15.870,12
14	m ²	Solo rural forestal	4.755	4,33	20.589,15	1.029,46	21.618,61
	ud	Árbore de ribeira mediana	196	8,00	1.568,00	78,40	1.646,40
	TOTAL						25.265,01
15	Excluída						-
VALOR TOTAL DA EXPROPIACIÓN						277.532,64	

Segundo. Rexeitar as alegacións presentadas no que atinxe ás outras cuestións formuladas, con base nas consideracións anteriormente indicadas

Terceiro. Aprobar definitivamente o “Proxecto de expropiación por taxación conxunta para a creación dunha plataforma loxística de intercambio de mercadorías na parcela SU-3 do PXOM (fase I)”, segundo o documento reformado presentado polo equipo redactor, Alfonso Botana S.L., o 09.10.2023, con número de rexistro 2023061209 de data 10.10.2023.

Cuarto.- Autorizar e dispoñer o gasto por importe de **277.532,64 euros**, con cargo á aplicación, 050 15103 6000001. Proxecto 2021 2 EXPR 25 1, Centro Xestor 08, en concepto de prezo xusto do “Proxecto de expropiación para a creación dunha plataforma loxística de intercambio de mercadorías na parcela SU-3 do PXOM (fase I)”, en Santiago de Compostela. O recoñecemento da obriga do gasto realizarase posteriormente cando se acredite a titularidade das fincas polos propietarios e titulares de bens e dereitos afectos.

Quinto.- Aprobar definitivamente as follas de aprezo que se inclúen no proxecto segundo a valoración que se contén nos informes técnicos emitidos.

Sexto.- Notificar as follas de aprezo, os informes nos que se fundamenta a valoración, e o acordo adoptado ás persoas interesadas titulares dos bens e dereitos afectados, conferíndolles un **prazo de vinte días (20)** durante o cal poderán manifestar por escrito ante o órgano expropiante a súa desconformidade coa valoración establecida no expediente aprobado. **De non manifestar a súa desconformidade no prazo sinalado de 20 días, entenderase determinado o prezo xusto definitivamente e de conformidade** (artigo 293.8 do Regulamento da Lei do solo de Galicia).

En caso de desconformidade, darase traslado do expediente e da folla de aprezo impugnada ao Xurado de Expropiación de Galicia.

Sétimo.- O acordo de aprobación definitiva implicará a declaración de urxencia de ocupación dos bens e dereitos afectados, segundo o artigo 293.10 do Regulamento da lei do solo de Galicia, (artigo 118.10 da Lei do solo de Galicia).

O pago ou depósito do importe da valoración establecida xurdirá os efectos previstos nos números 6, 7 e 8 do artigo 52 da Lei de expropiación forzosa, sen prexuízo de que continúe a tramitación do procedemento para a definitiva fixación do prezo xusto (artigo 118.11 da LSG).

A proposta foi fiscalizada pola intervención municipal con nº de referencia 2023/1208 e con resultado Fiscalización de conformidade.

A Xunta de Goberno Local acorda:

Primeiro. Estimar parcialmente as alegacións presentadas no que atinxe ao factor de localización, de xeito que de acordo cos informes técnicos emitidos en datas 29.09.2023, 04.10.2023 e 18.10.2023, resulta un valor de 4,33 €/m² para o solo rural forestal e 10,08 €/m² para o solo rural agropecuario.

Segundo o informe emitido polo arquitecto municipal de data 18.10.2023 , “o incremento dos valores unitarios do solo dos terreos afectados pola expropiación radica única e exclusivamente **na aplicación do factor de localización disposto no artigo 17 do TRLSRU** ó valor de capitalización das rendas anuais das explotacións calculado conforme o artigo 13 do RVLS e, **en ningún caso se debe a unha variación dos criterios de valoración e metodoloxía de cálculo** respecto á recollida no proxecto de expropiación aprobado inicialmente con data de 26.12.2022. Así pois, **aplicando o devandito factor de localización, cun valor de 1,86**, ós valores de capitalización das rendas anuais das explotacións determinados, de 5,42 €/m² para solo de uso agropecuario e de 2,33 €/m² para o solo de uso forestal, **obtéñense uns valores finais do solo de 10,08 €/m² para o solo de uso agropecuario e de 4,33 €/m² para o solo de uso forestal”**.

De seguido indícase o prezo xusto dos bens e dereitos afectados en cada parcela que suman un total de **277.532,64 euros**, (douscentos setenta e sete mil cincocentos trinta e dous euros con sesenta e catro céntimos), coa seguinte distribución:

Valoración total dos bens e dereitos afectados							
Finc a	Ud	Ben afectado	Medición (Ud)	Prezo (€/Ud)	Importe (€)	Premio afección (€)	Total (€)
1	m ²	Solo rural forestal	2.703	4,33	11.703,99	585,20	12.289,19
	ud	Árbore frondosa mediana	112	36,00	4.032,00	201,60	4.233,60
	ud	Árbore madeirable grande	168	24,00	4.032,00	201,60	4.233,60
	TOTAL						
2	m ²	Solo rural forestal	1599	4,33	6.923,67	346,18	7.269,85
	ud	Árbore madeirable mediana	200	18,00	3.600,00	180,00	3.780,00
	TOTAL						
3	m ²	Solo rural forestal	1.981	4,33	8.577,73	428,89	9.006,62
	ud	Árbore frondosa mediana	83	36,00	2.988,00	149,40	3.137,40
	ud	Árbore madeirable grande	124	24,00	2.976,00	148,80	3.124,80
	TOTAL						
4	m ²	Solo rural forestal	2.572	4,33	11.136,76	556,84	11.693,60
	ud	Árbore frondosa mediana	107	36,00	3.852,00	192,60	4.044,60
	ud	Árbore madeirable grande	161	24,00	3.864,00	193,20	4.057,20
	TOTAL						
5	m ²	Solo rural forestal	2.275	4,33	9.850,75	492,54	10.343,29
	ud	Árbore madeirable	285	24,00	6.840,00	342,00	7.182,00

		grande					
	TOTAL						17.525,29
6	m ²	Solo rural forestal	3.098	4,33	13.414,34	670,72	14.085,06
	ud	Árbore frondosa mediana	229	36,00	8.244,00	412,20	8.656,20
	ud	Árbore madeirable grande	194	24,00	4.656,00	232,80	4.888,80
	TOTAL						27.630,06
7	m ²	Solo rural agropecuario	318	10,08	3.205,44	160,27	3.365,71
	TOTAL						3.365,71
8	m ²	Solo rural agropecuario	6.523	10,08	65.751,84	3.287,59	69.039,43
	ud	Árbore de ribeira mediana	8	8,00	64,00	3,20	67,20
	TOTAL						69.106,63
9	m ²	Solo rural agropecuario	2.044	10,08	20.603,52	1.030,18	21.633,70
	ud	Árbore de ribeira mediana	51	8,00	408,00	20,40	428,40
	TOTAL						22.062,10
10	m ²	Solo rural forestal	2.080	4,33	9.006,40	450,32	9.456,72
	ud	Árbore de ribeira mediana	73	8,00	584,00	29,20	613,20
	TOTAL						10.069,92
11	m ²	Solo rural forestal	2.066	4,33	8.945,78	447,29	9.393,07
	ud	Árbore de ribeira mediana	83	8,00	664,00	33,20	697,20
	TOTAL						10.090,27
12	m ²	Solo rural forestal	2.391	4,33	10.353,03	517,65	10.870,68
	ud	Árbore de ribeira mediana	96	8,00	768,00	38,40	806,40
	TOTAL						11.677,08
13	m ²	Solo rural forestal	3.280	4,33	14.202,40	710,12	14.912,52
	ud	Árbore de ribeira mediana	114	8,00	912,00	45,60	957,60
	TOTAL						15.870,12
14	m ²	Solo rural forestal	4.755	4,33	20.589,15	1.029,46	21.618,61
	ud	Árbore de ribeira mediana	196	8,00	1.568,00	78,40	1.646,40
	TOTAL						25.265,01
15	Excluída						-
VALOR TOTAL DA EXPROPIACIÓN						277.532,64	

Segundo. Rexeitar as alegacións presentadas no que atinxe ás outras cuestións formuladas, con base nas consideracións anteriormente indicadas

Terceiro. Aprobar definitivamente o “Proxecto de expropiación por taxación conxunta para a creación dunha plataforma loxística de intercambio de mercadorías na parcela SU-3 do PXOM (fase I)”, segundo o documento reformado presentado polo equipo redactor, Alfonso Botana S.L., o 09.10.2023, con número de rexistro 2023061209 de data 10.10.2023.

Cuarto.- Autorizar e dispoñer o gasto por importe de **277.532,64 euros**, con cargo á aplicación, 050 15103 6000001. Proxecto 2021 2 EXPR 25 1, Centro Xestor 08, en concepto de prezo xusto do “Proxecto de expropiación para a creación dunha plataforma loxística de intercambio de mercadorías na parcela SU-3 do PXOM (fase I)”, en Santiago de Compostela. O recoñecemento da obriga do gasto realizarase posteriormente cando se acredite a titularidade das fincas polos propietarios e titulares de bens e dereitos afectos.

Quinto.- Aprobar definitivamente as follas de aprezo que se inclúen no proxecto segundo a valoración que se contén nos informes técnicos emitidos.

Sexto.- Notificar as follas de aprezo, os informes nos que se fundamenta a valoración, e o acordo adoptado ás persoas interesadas titulares dos bens e dereitos afectados, conferíndolles un **prazo de vinte días (20)** durante o cal poderán manifestar por escrito ante o órgano expropiante a súa desconformidade coa valoración establecida no expediente aprobado. **De non manifestar a súa desconformidade no prazo sinalado de 20 días, entenderase determinado o prezo xusto definitivamente e de conformidade** (artigo 293.8 do Regulamento da Lei do solo de Galicia).

En caso de desconformidade, darase traslado do expediente e da folla de aprezo impugnada ao Xurado de Expropiación de Galicia.

Sétimo.- O acordo de aprobación definitiva implicará a declaración de urxencia de ocupación dos bens e dereitos afectados, segundo o artigo 293.10 do Regulamento da lei do solo de Galicia, (artigo 118.10 da Lei do solo de Galicia).

O pago ou depósito do importe da valoración establecida xurdirá os efectos previstos nos números 6, 7 e 8 do artigo 52 da Lei de expropiación forzosa, sen prexuízo de que continúe a tramitación do procedemento para a definitiva fixación do prezo xusto (artigo 118.11 da LSG).