

# **PROXECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DO SOLO RÚSTICO APTO PARA URBANIZAR EN SOBRE DAS GRELAS. CONCELLO DE ROIS.**

## **ÍNDICE**

### **I.-MEMORIA**

1	ANTECEDENTES .....	2
1.1	OBJECTO DO PROXECTO DE ACTUACIÓN .....	2
1.2	PROMOTOR .....	3
2	O MARCO LEGAL .....	3
3	SITUACIÓN URBANÍSTICA .....	6
3.1	ÁMBITO DA ACTUACIÓN .....	6
3.2	ESTRUTURA DA PROPIEDAD .....	7
3.3	DETERMINACIÓNS DE XESTIÓN. DELIMITACIÓN DA ÁREA DE REPARTO E APROVEITAMENTO TIPO .....	7
4	FINCAS APORTADAS .....	10
4.1	APROVEITAMENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN .....	11
5	CRITERIOS ADOPTADOS NA EQUIDISTRIBUCIÓN .....	12
5.1	CRITERIOS DE VALORACION DAS PARCELAS APORTADAS .....	12
5.2	CRITERIOS DE VALORACIÓN DAS EDIFICACIÓNS, OBRAS, PLANTACIÓNS E INSTALACIÓN .....	12
5.3	CRITERIOS DE ADXUDICACIÓN DAS PARCELAS DE RESULTADO .....	12
5.4	CRITERIOS DE VALORACIÓN DAS PARCELAS DE RESULTADO .....	16
5.5	CUSTOS DE URBANIZACION .....	17
6	PARCELAS DE RESULTADO .....	22
6.1	DESCRIPCION DAS PARCELAS DE RESULTADO .....	22
6.2	ADXUDICACIÓNS .....	22
6.3	TERRENOS DE CESION OBLIGATORIA .....	24
7	EQUIDISTRIBUCION E RESULTADO DA CONTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL .....	25
7.1	CUOTAS DE PARTICIPACION .....	25
7.1	EFECTOS XURIDICOS DO PROXECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN .....	28

### **2.-PLANOS**

Anexo 1. Fichas das parcelas de orixe.

Anexo 2. Fichas das parcelas de resultado.

Anexo 3. Certificacións rexistras.

Anexo 4. Convenio urbanístico entre a "ENTIDADE URBANÍSTICA DO PLAN DE SECTORIZACIÓN SOBRE DAS GRELAS" e o Concello de Rois.

Anexo 5. Escritura pública da "ENTIDADE URBANÍSTICA DO PLAN DE SECTORIZACIÓN SOBRE DAS GRELAS"

## I.- MEMORIA

### 1 ANTECEDENTES

O Concello de Rois, aprobou definitivamente o 21 de xaneiro de 2002 o seu Plan Xeral de Ordenación Municipal.

En desenvolvemento de dito Plan Xeral, se tramita o Plan de Sectorización de solo rústico apto para urbanizar sobre Das Grelas que foi aprobado pola Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación ambiental o 28 de setembro de 2009.

O 5 de maio de 2012 foi aprobado inicialmente polo Concello de Rois e someteuse a información pública durante dous meses. A dita información pública comunicouse no DOG de 13 de xullo de 2012, así como en La Voz de Galicia de 2 de xuño de 2012 e no Correo Gallego da mesma data.

A Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental mediante resolución do 8 de abril de 2013 publicou a memoria ambiental correspondente ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica do Plan de Sectorización en Sobre das Grelas, concello de Rois.

A aprobación provisional polo Concello produciuse o 19 de abril de 2013.

De acordo co disposto no artigo 86.1d. Da LOUG, o Concello de Rois, solicitou o 3 de marzo de 2013 o informe preceptivo e vinculante para o control de legalidade e tutela dos intereses municipais así como as determinacións establecidas nas directrices de ordenación do territorio e dos plans territoriais e sectoriais.

A Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas emitiu o informe o 28 de novembro de 2014, sinalando que deberían de facerse unha serie de modificacións e aclaracións. As ditas aclaracións e modificacións son por tanto incorporadas no documento refundido Plan de Sectorización "Sobre das Grelas", incluíndo tamén as recomendacións sinaladas no informe da Subdirección Xeral de Redes e operadores de Telecomunicacións emitido o 1 de abril de 2016.

A aprobación definitiva fíxose polo acordo do Pleno da Corporación do Concello de Rois o 23 de xaneiro de 2019. Publicouse no DOG número 34 de 18 de febreiro de 2019

A Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo inscribiu o Plan de Sectorización "Sobre das Grelas" por resolución do 24 de setembro de 2019, no Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia co nº RPG00073/2019

Este planeamento de desenvolvemento, establece como sistema de xestión o de concerto, por estar garantido de maneira solidaria a execución da actuación por parte da totalidade de propietarios e o seu desenvolvemento nunha única etapa.

#### 1.1 OBXECTO DO PROXECTO DE ACTUACIÓN

O presente Proxecto de equidistribución da área de solo rústico apto para urbanizar no lugar de Sobre das Grelas do Concello de Rois desenvolve un ámbito de 98.628 m<sup>2</sup>, o que se lle adscriben 2.242 m<sup>2</sup> para ampliación do vial de conexión.

Este ámbito no comprende a totalidade da bolsa de SRAU polo que o solo restante tería que desenvolverse nunha fase posterior, servindo a presente actuación como punto de partida.

O total da superficie, por tanto ten as seguintes lindes:

\*Norte: José Lago Otero (669), Camilo Segade Crespo (688-2), Descoñecidos (688).

\*Sur: Termo Municipal de Padrón.

\*Este: camiño de concentración parcelaria, Carmen García Tembra e outros (664), Nieves Espasandín García (659).

\*Oeste: camiño de concentración parcelaria y masa común (668).

Co Plan de Sectorización ampliouse a zona verde prevista como zona "tampón" entre a actividade industrial preexistente e o espazo natural do río Ulla-Deza. Pasouse dos 9.224 m<sup>2</sup> aos 9.864,00 m<sup>2</sup>.

Ademais en cumprimento da lei 3/2007 de incendios forestais de Galicia tal e como requiriu a CMATI na ampliación do ámbito de planeamento incorpórase unha franxa de solo de 30 metros de ancho que queda libre de edificación e para a que se contempla unha servidume de paso e todas as parcelas as que afecte.

A superficie do sector executarase como un único polígono mediante o sistema de concerto. Prevese manter as instalacións industriais e destinar 1.845 m<sup>2</sup> a equipamentos públicos e 9.224 m<sup>2</sup> a espazos libres públicos, establecendo 346 prazas de aparcamento (87 nas marxes dos viarios e 259 dentro das parcelas).

O plan de Sectorización foi articulado conforme ao disposto na lei 2/2010 de 25 de marzo de medidas urxentes de modificación da lei 9/2002 de 30 de decembro, e este proxecto de equidistribución que agora se redacta segue o disposto na Lei 2/2016 de 10 de febreiro do Solo de Galicia e polo Decreto 143/2016 da Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, por non estar inicialmente aprobado a data de aprobación da LSG.

Disposición transitoria sexta. Proxectos de equidistribución e urbanización en tramitación:

- *Os proxectos de equidistribución e urbanización inicialmente aprobados con anterioridade á entrada en vigor desta lei poderán continuar tramitándose de conformidade co contido, tramitación e demais disposicións recollidas na Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística do medio rural de Galicia, e modificacións legais dela, ou adaptarse ao disposto na presente lei, sen que isto supoña obrigatoriamente a necesidade de aprobar de novo inicialmente o proxecto e sometelo a un novo período de información pública, agás alteración substancial do contido do proxecto.*

Trátase de ordenar unha situación urbanística caótica, froito do desenvolvemento espontáneo, realizado tempo atrás e baseada na necesidade do momento, para o funcionamento do complexo industrial instalado no ámbito.

## **1.2 PROMOTOR**

O promotor do proxecto e a "ENTIDADE URBANÍSTICA DO PLAN DE SECTORIZACIÓN SOBRE DAS GRELAS".

## **2 O MARCO LEGAL**

O presente proxecto de equidistribución, redáctase en base o indicado no artigo 296 e co contido do artigo 249 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da

Lei do Solo de Galicia (en diante RLSG), no que indica que o sistema de concerto poderá utilizarse cando todos os terreos do polígono, agás os de uso e dominio público, se é o caso, pertencan a un único propietario, ou ben cando todos os propietarios do polígono garantan solidariamente a actuación (artigo 120.1 da LSG).

Atendendo o indicado e as particularidades da estrutura da propiedade, a xestión realizarase, polos todos os propietarios que garanten solidariamente a actuación, mediante a constitución en escritura pública, por todos os propietarios, dunha entidade urbanística de xestión.

En atención o artigo 297.2 do RLSG, entidade urbanística de xestión formulará o presente proxecto de equidistribución axustado ao contido dos artigos 105 da LSG, e 260 a 264 do RLSG, así como uns estatutos polos que se rexerá a actuación

Mediante o presente documento establécense as bases técnicas e económicas que permitan o desenvolvemento da dita actuación, definindo as novas parcelas así como as determinacións de urbanización do mencionado ámbito.

O seu obxecto é a xestión urbanística do plan de sectorización do solo rústico apto para urbanizar sobre das Grelas no concello de Rois que desenrola pormenorizadamente a ordenación do ámbito; ordenación que está recollida polo PXOM do Concello de Rois.

A unidade xestionase polo Sistema de Concerto, definíndose neste proxecto as fincas aportadas, as fincas resultantes ou de replazo, as cesións obrigatorias e as reservas dotacionais o Concello de Rois así como a distribución das cargas urbanísticas.

Segundo o indicado no artigo 260.1 do RLSG, o instrumento de equidistribución terá en conta os seguintes criterios:

- a) O dereito dos propietarios será proporcional á superficie das parcelas respectivas (artigo 105.1.a) da LSG).
- b) A valoración das parcelas achegadas e das resultantes deberá referirse ao momento de inicio do procedemento de aprobación do instrumento (artigo 105.1.b) da LSG).
- c) As plantacións, obras, edificacións, instalacións e melloras que non poidan conservarse valoraranse con independencia do solo, e o seu importe deberáselle satisfacer ao propietario interesado con cargo ao proxecto, en concepto de cargas de urbanización (artigo 105.1.c) da LSG).
- d) As obras de urbanización non contrarias ao planeamento vixente ao tempo da súa realización que resulten útiles para a execución do novo plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo ao proxecto, e satisfaceráselle o seu importe ao titular do terreo sobre o que se realizasen (artigo 105.1.d) da LSG).
- e) Toda a superficie susceptible de aproveitamento privado do polígono non destinada a un uso dotacional público deberá ser obxecto de adxudicación entre os propietarios afectados, en proporción aos seus respectivos dereitos na equidistribución (artigo 105.1.e) da LSG).
- f) O valor das parcelas e as compensacións económicas substitutivas ou complementarias por diferenzas de adxudicación que, se é o caso, procedan calcularanse de conformidade co establecido na lexislación estatal sobre valoracións (artigo 105.1.f) da LSG).

g) Procurarase, sempre que sexa posible, que os predios adxudicados estean situados nun lugar próximo ao das antigas propiedades dos mesmos titulares (artigo 105.1.g) da LSG).

h) Cando a escasa contía dos dereitos dalgún propietario non permita que se lle adxudique un predio independente, adxudicáraselle en pro indiviso con outros propietarios. Non obstante, se a contía deses dereitos non acada o 15 % da parcela mínima edificable, a adxudicación poderá substituírse por unha indemnización en metálico (artigo 105.1.h) da LSG).

Nas adxudicacións en pro indiviso, a regra xeral será a creación de comunidades do menor número posible de comeneiros.

i) Promoverase o agrupamento dos aproveitamentos urbanísticos dos propietarios, evitando a súa dispersión en distintas parcelas de resultado.

j) O acordo aprobatorio da equidistribución poderá extinguir, total ou parcialmente, os condominios existentes sobre as parcelas achegadas, salvo oposición expresa de todos os afectados. Para tal fin, o proxecto propoñerá as adxudicacións en parcela independente dos dereitos correspondentes ás cotas indivisas de cada copropietario.

2. En ningún caso poderán adxudicarse como predios independentes superficies inferiores á parcela mínima edificable nin superficies que non reúnan a configuración e as características adecuadas para a súa edificación de acordo co planeamento (artigo 105.2 da LSG).

### **3 SITUACIÓN URBANÍSTICA**

#### **3.1 ÁMBITO DA ACTUACIÓN.**

Os terreos obxecto do presente proxecto de equidistribución atópanse na parroquia de Ribasar, no Concello de Rois nos límites co Concello de Padrón.

O concello de Rois sitúase ao Oeste de Galicia, cerca das rías de Noia e Arousa, cunha superficie de 92,8 km<sup>2</sup>; ten unha poboación de 5.137 habitantes. Atópase entre as áreas xeográficas definidas polo Mahía e o Baixo Ulla, descendendo o relevo do terreo a esta última comarca, enclavada no val que forma o canal do río e os seus afluentes.

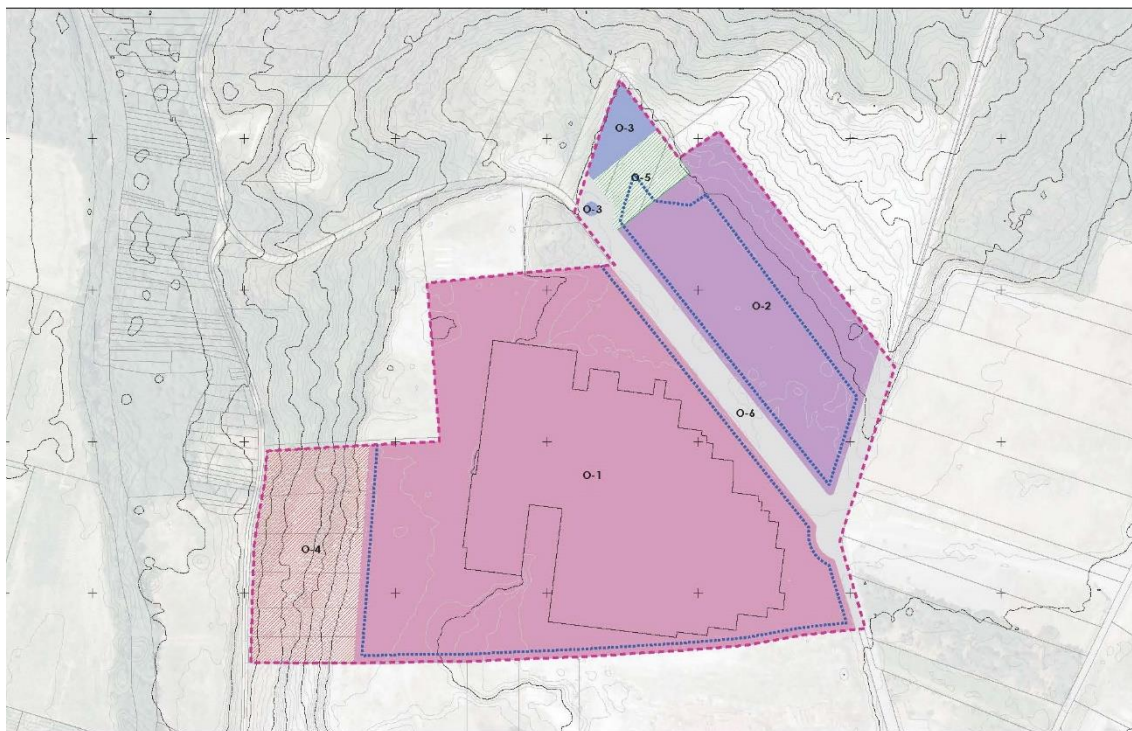
O termo municipal, cunha posición xeográfica situada entre os 42° 41' e os 42°51' de lonxitude e os 4°56' e os 5°7' de latitude; linda ao Norte co Concello de Brión, ao Sur cos de Dodro e Rianxo, ao Este cos de Padrón e Teo e ao Oeste co de Lousame. A non ser polo Sudoeste, onde se xunta coa Mahía, todo o Concello de Rois está delimitado por montes, como os de San Xusto ou o de Loaña, Valieron (Abenda, Santa Cía, ou Bastavales, segundo desde onde se mire), Formarís, e os de Treito ou de Moralla; que aos poucos metros da liña divisoria entre Lousame, Dodro, Rianxo e Rois, alcanza os 670 metros de altitude.

Os terreos obxecto deste proxecto de equidistribución, sitúanse no extremo nororiental deste municipio, cerca do límite municipal con Padrón ao Sur e Brión ao Norte. Accedese desde a carretera nacional N-550.

Os terreos mostran unha forma irregular delimitada tanto ao norte como ao oeste e ao este por vías de concentración parcelaria e terreos doutros propietarios; e ao Sur polo termo municipal de Padrón.

A situación do concello implica a presenza de Rois no dominio climático súper húmido, caracterizado polas súas altas precipitacións producidas polo arrefriamento dos ventos húmidos do Oeste, obrigados a elevarse ao chegar as superficies de erosión que forman as serras occidentais, coa conseguinte descarga de choiva.

No ámbito a executar existe un complexo industrial constituído por unhas naves que se manterán integramente dado que o proxecto vai estar destinado ao extrusionado e tratamento do aluminio, distribución, almacenaxe e venta ao por maior, manteranse as instalacións existentes.



ORDENACIÓN SECTOR

### 3.2 ESTRUCTURA DA PROPIEDAD

En atención o artigo 246 do RLS, teranse como parte nos expedientes de equidistribución:

- a) Os propietarios das parcelas ou parte delas comprendidas no polígono e, se é o caso, nos sistemas xerais que deban facer efectivo o seu dereito no polígono.
- b) Os titulares de dereitos de aproveitamento urbanístico no polígono.
- c) Os titulares de dereitos reais sobre as parcelas afectas á equidistribución.
- d) Os arrendatarios rústicos e urbanos.

A finca de maior superficie acolle unha edificación de uso industrial de de aproximadamente 26.000 m<sup>2</sup> pertencente actualmente a Quintastone S.A (grupo EXL Quintaglass S.L.) que se adica a transformación de materias primas (extrusionado do aluminio) distribución, almacenaxe e venta ao por maior.

### 3.3 DETERMINACIÓN DE XESTIÓN. DELIMITACIÓN DA ÁREA DE REPARTO E APROVEITAMENTO TIPO

O PXOM de Rois (BOP 11/02/2002) contempla para o Solo Rústico Apto para Urbanizar no artigo 20 no seu apartado 17 que a densidade máxima para áreas de futura ubicación de usos industriais é de 3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Conforme as determinacions del Plan de Sectorización procederase o reparto dos dereitos de aproveitamento proporcionalmente á a superficie das fincas que constituen á área de reparto.

Con propósito de poder desenvolver correctamente o proxecto de equidistribución e, segundo o plano de ordenación definitivamente aprobado, obtéñase unha superficie total de 98.628,00 m<sup>2</sup>,



de solo ordenado.

A área de reparto abarca los terrenos que integran o sector e 2.242 m<sup>2</sup> correspondente os terreos en solo rústico necesarios para a ampliación do vial de conexión, que na actualidade xa están executados e de uso público, polo que a delimitación do polígono de xestión se circoscribe unicamente a delimitación do Solo Rústico Apto para Urbanizar.

O plan de Sectorización regula dúas zonas de ordenanza de solo industrial, a ordenanza de grado 1 se corresponde a parcela onde se sitúa o complexo existente, destinado á transformación de materias primas, distribución, almacenaxe e venda ao por maior.

A ordenanza de grado 2, se corresponde co espazo delimitado na marxe dereita do vial de nova creación, solo destinado a albergar naves illadas ou apegadas sobre unha parcela mínima de 600m<sup>2</sup>.

O coeficiente de ponderación entre os diferentes usos, por ser o uso industrial o único a poderar, e non establecerse diferencias de aproveitamento entre os dous ámbitos de ordenanza emprégase a unidade.

O seguinte cadro, contén o cálculo da edificabilidade máxima do ámbito, segundo cada ordenanza de aplicación, así como o cálculo do aproveitamento tipo da área de repartición, que como se pode comprobar é de 0,4336 UA/m<sup>2</sup> e 41.541,67 UA.

**CADRO Nº 1.- APROVEITAMENTO TIPO**

ÁMBITO	SUPERFICIE TOTAL (M <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDADE DE (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (M <sup>2</sup> )	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	A. LUCRATIVO EN USO E TIPOLOXÍA CARACTERÍSTICA (UA)	A. TIPO (UA/M <sup>2</sup> )
<b>PRIVADAS</b>						
O-1	60.161,42	0,53	31.885,55	1	31.885,55	
O-2	18.218,96	0,53	9.656,05	1	9.656,05	
<b>TOTAL ZONAS PRIVADAS</b>	<b>78.380,51</b>	<b>0,53</b>	<b>41.541,67</b>		<b>41.541,67</b>	
<b>PÚBLICAS</b>						
Zona verde-xardín/Espazo libre	9.863,30					
Infraestrutura de servizos	1.303,54					
Equipamentos	2.009,90					
Viarío	7.070,75					
<b>TOTAL ZONAS PÚBLICAS</b>	<b>20.247,49</b>					
<b>TOTAL</b>	<b>98.628,00</b>	<b>0,4212</b>	<b>41.541,60</b>		<b>41.541,60</b>	<b>0,4336</b>

Dot existentes 2.814,77

(viarío)

Sup A.R. A 95.813,23

Tipo

- NOTA (1) O índice de edificabilidade aplícase sobre a superficie computable descontando as dotacións públicas existentes no sector que o plan mantén
- NOTA (2) O equipamento e a parcela de infraestrutura non computa a efectos do cálculo do aproveitamento tipo, por ser de cesión e non constituir un uso lucrativo



### **3.3.1 RESERVAS DE SOLO PARA DOTACIÓN PÚBLICAS**

O Proxecto de Sectorización establece as seguintes reservas de dotacións públicas:

Reserva de solo para espazos libres / zonas verdes públicas: 9.863,30m<sup>2</sup>

Reserva de solo para equipamentos públicos: 2.009,90m<sup>2</sup>

Viario: 7.070,88m<sup>2</sup>. Como se expuxo anteriormente, o adscrito o sector, destinado para a ampliación do vial de conexión, na actualidade xa están executados e de uso público, polo que a delimitación do polígono de xestión se circumscribe unicamente a delimitación do Solo Rústico Apto para Urbanizar.

### **3.3.2 XUSTIFICACIÓN DE CESIÓN DO APROVEITAMENTO AO CONCELLO**

A clasificación do solo no que se sitúa o ámbito como solo urbanizable, determina que de conformidade co establecido no Artigo 30.d.-) da Lei 2/2016, ceder obrigatoria e gratuitamente e libre de cargas ao Concello o solo correspondente ao 10% do aproveitamento tipo na área de reparto, que resulta ser de 0,4336 UA/m<sup>2</sup>.

Neste caso, e partindo da medición real do ámbito que xeraría o aproveitamento supón ceder ao Concello o 10% x 41.541,60 UA = 4.154,16 UA referido ao uso e tipoloxía predominante no ámbito, que no caso do presente sector aportárase monetarizado mediante convenio urbanístico, segundo o recollido no artigo 400.2 do RLSG, que permite se acorde, o cumprimento do deber legal de cesión do aproveitamento urbanístico correspondente ao concello mediante o pagamento dunha cantidade en metálico.

O texto íntegro do convenio asinado, anéxase o presente documento como Anexo 4.

O Concello non terá que contribuír aos custos de urbanización dos terreos nos que se localice o aproveitamento, que deberá ser asumido polos propietarios.

Do citado aproveitamento deduciuse o correspondente ao equipamento, por ser de cesión e non contribuír un uso lucrativo.

#### 4 **FINCAS APORTADAS**

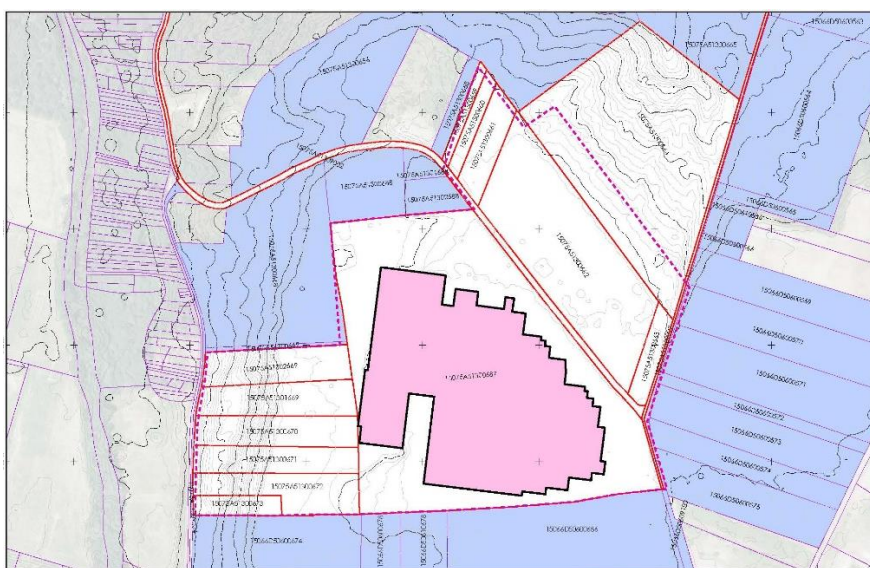
A superficie total do sector e de 98.628,00m<sup>2</sup> e está constituído por 14 parcelas catastrais, segundo a relación de propietarios que se acompaña e cuxa descrición inividualizada se inclúe no presente proxecto como ANEXO 1

Os propietarios dos terreos que se inclúen neste proxecto son os seguintes:

**CADRO Nº 1.- TTULARIDADE**

SUPERFICIE AFECTADA	REFERENCIA CATASTRAL	TITULARIDADE
3.477,41	15075A51302669	EXL QUINTAGLASS S.L
3.485,29	15075A51301669	EXLABESA EXTRUSION PADRON S.L
671,73	15075A51300659	MONTEFRAGUA SL
1.022,66	15075A51300660	MONTEFRAGUA SL
2.066,97	15075A51300661	MONTEFRAGUA SL
13.941,63	15075A51300662	MONTEFRAGUA SL
1.110,51	15075A51300663	MONTEFRAGUA SL
6.471,70	15075A51300664	MONTEFRAGUA SL
3.127,66	15075A51300671	EXL QUINTAGLASS S.L
3.432,70	15075A51300670	FONTEBALLOTA DESARROLLOS SL E EXL QUINTAGLASS S.L
3.720,39	15075A51300672	EXL QUINTAGLASS S.L
1.282,98	15075A51300673	EXL QUINTAGLASS S.L
52.001,60	15075A51300687	FONTEBALLOTA DESARROLLOS SL
2.814,77		VIARIO PUBLICO

A propiedade tense acreditado mediante os diferentes títulos aportados polo propietario, válidos en dereito



PARCELARIO CATASTRAL

Non constan a día de hoxe inscritas no Rexistro da Propiedade.

Da documentación consultada referente a propiedade, as fincas de orixe figuran como libres de cargas no Rexistro da Propiedade e tampouco existen cargas ou dereitos non inscritos sobre estas que teñan que cancelarse. Non existen por tanto dereitos de realoxamento ou retorno que teñan que facerse efectivos.

#### 4.1 APROVEITAMENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN.

Segundo o indicado no artigo 260.1.a) do RLSG, o instrumento de equidistribución terá que o dereito dos propietarios será proporcional á superficie das parcelas respectivas (artigo 105.1.a) da LSG).

En atención o indicado anteriormente, por realizarse o cumprimento do deber legal de cesión do aproveitamento urbanístico correspondente ao concello mediante o pagamento dunha cantidade en metálico, o aproveitamento susceptible de apropiación entre os propietarios e o 100% do aproveitamento lucrativo, segundo o reparto proporcional de cada superficie aportada que se relaciona a continuación:

**CADRO Nº 2.- APROVEITAMENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN E REPARTO ENTRE PROPIETARIOS  
CATASTRAIS**

SUPERFICIE AFECTADA	REFERENCIA CATASTRAL	TITULARIDADE	% TOTAL	90% A. LUCRATIVO EN USO E TIPOLOXÍA CARACTERÍSTICA (UA)
3.477,41	15075A51302669	EXL QUINTAGLASS S.L	3,63%	1.356,93
3.485,29	15075A51301669	EXLABESA EXTRUSION PADRON S.L	3,64%	1.360,00
671,73	15075A51300659	MONTEFRAGUA SL	0,70%	262,12
1.022,66	15075A51300660	MONTEFRAGUA SL	1,07%	399,05
2.066,97	15075A51300661	MONTEFRAGUA SL	2,16%	806,56
13.941,63	15075A51300662	MONTEFRAGUA SL	14,55%	5.440,20
1.110,51	15075A51300663	MONTEFRAGUA SL	1,16%	433,33
6.471,70	15075A51300664	MONTEFRAGUA SL	6,75%	2.525,34
3.127,66	15075A51300671	EXL QUINTAGLASS S.L	3,26%	1.220,45
3.432,70	15075A51300670	FONTEBALLOTA DESARROLLOS SL E EXL QUINTAGLASS S.L	3,58%	1.339,48
3.720,39	15075A51300672	EXL QUINTAGLASS S.L	3,88%	1.451,74
1.282,98	15075A51300673	EXL QUINTAGLASS S.L	1,34%	500,63
52.001,60	15075A51300687	FONTEBALLOTA DESARROLLOS SL	54,27%	20.291,67

## **5 CRITERIOS ADOPTADOS NA EQUIDISTRIBUCIÓN**

### **5.1 CRITERIOS DE VALORACION DAS PARCELAS APORTADAS**

En atención o indicado polo artigo polo artigo 260.1.a) do RLSG o dereito dos propietarios será proporcional á superficie das parcelas respectivas (artigo 105.1.a) da LSG), polo que os dereitos e deberes de cada propietario se determina en proporción as súas respectivas cuotas de participación e proporcional o valor urbanístico das súas fincas.

A valoración das parcelas aportadas e resultantes refírese ao momento de inicio do procedemento de aprobación do instrumento (artigo 260.1.b) do RLSG).

Tendo en conta as características do polígono, a cuota de participación dos establécese en función da superficie real das súas fincas, sen prexuízo da incorporación de empresas urbanizadoras.

A valoración refírese ao valor do solo en pleno dominio, libre de toda carga, gravame ou dereito limitativo da propiedade e, no seu caso, aos demais bens e dereitos distintos ao mesmo.

### **5.2 CRITERIOS DE VALORACIÓN DAS EDIFICACIÓNS, OBRAS, PLANTACIÓNS E INSTALACIÓN**

En atención o indicado polo artigo polo artigo 260.1.c) do RLSG o instrumento de equidistribución deberá analizar e no seu caso valorar as plantacións, obras, edificacións, instalacións e melloras que non poidan conservarse valoraranse con independencia do solo, e o seu importe deberáselle satisfacer ao propietario interesado con cargo ao proxecto, en concepto de cargas de urbanización (artigo 105.1.c) da LSG).

Na actualidade existe unha única edificación de uso industrial de proximadamente 26.000 m<sup>2</sup> pertencente actualmente a Quintastone S.A (grupo EXL Quintaglass S.L). que a ordenación establecida no Plan de Sectorización respecta, polo que non existen no ámbito plantacións, obras, edificacións, instalacións e melloras que non poidan conservarse valoraranse con independencia do solo.

### **5.3 CRITERIOS DE ADXUDICACIÓN DAS PARCELAS DE RESULTADO**

O proxecto de equidistribución adxudicará as fincas resultantes da ordenación atendendo os seguintes principios xerais indicados nos artigos 104 da LSG e 260 do RLSG:

*“Artigo 260.1*

*...*

*e) Toda a superficie susceptible de aproveitamento privado do polígono non destinada a un uso dotacional público deberá ser obxecto de adxudicación entre os propietarios afectados, en proporción aos seus respectivos dereitos na equidistribución (artigo 105.1.e) da LSG).*

*f) O valor das parcelas e as compensacións económicas substitutivas ou complementarias por diferenzas de adxudicación que, se é o caso, procedan*

calcularanse de conformidade co establecido na lexislación estatal sobre valoracións (artigo 105.1.f) da LSG).

g) Procurarase, sempre que sexa posible, que os predios adxudicados estean situados nun lugar próximo ao das antigas propiedades dos mesmos titulares (artigo 105.1.g) da LSG).

h) Cando a escasa contía dos dereitos dalgún propietario non permita que se lle adxudique un predio independente, adxudicáraselle en pro indiviso con outros propietarios. Non obstante, se a contía deses dereitos non acada o 15 % da parcela mínima edificable, a adxudicación poderá substituírse por unha indemnización en metálico (artigo 105.1.h) da LSG).

Nas adxudicacións en pro indiviso, a regra xeral será a creación de comunidades do menor número posible de comuneiros.

i) Promoverase o agrupamento dos aproveitamentos urbanísticos dos propietarios, evitando a súa dispersión en distintas parcelas de resultado.

j) O acordo aprobatorio da equidistribución poderá extinguir, total ou parcialmente, os condominios existentes sobre as parcelas achegadas, salvo oposición expresa de todos os afectados. Para tal fin, o proxecto propoñerá as adxudicacións en parcela independente dos dereitos correspondentes ás cotas indivisas de cada copropietario.

260.2. En ningún caso poderán adxudicarse como predios independentes superficies inferiores á parcela mínima edificable nin superficies que non reúnan a configuración e as características adecuadas para a súa edificación de acordo co planeamento (artigo 105.2 da LSG).

En atención a parcela ocupada pola edificación industrial actual, o criterio xeral establecido no proxecto como non pode ser de outro modo respecta o indicado no artigo 261 do RLSG, que indica que:

1. Os terreos edificados de acordo co planeamento non serán obxecto de nova adxudicación, conservándose as propiedades primitivas, sen prexuízo, cando for necesario, da regularización de lindes e das compensacións económicas que procedan (artigo 105.3 da LSG).

No caso de tratarse de parcelas que estean parcialmente edificadas, a regra anterior só será aplicable á parte da parcela que estea edificada, podendo segregarse a superficie libre.

*En calquera caso os titulares que conserven as súas propiedades primitivas terán a consideración de propietarios e adxudicatarios para todos os efectos no proxecto de equidistribución.*

Polo que a parcela de resultado, por ser a edificación existente respectada pola ordenación establecida no proxecto de sectorización, coincidirá coa parcela orixinal aportada, sen prexuízo dos axustes que procedan.

### **5.3.1 PARCELA MÍNIMA**

Aos efectos de xustificar o cumprimento efectivo para que as adxudicacións das parcelas de resultado respondan aos criterios establecidos anteriormente e en particular o indicado no art 260.1.h) do RLSG, segundo os diferentes grados de ordenanza establecidos na ordenación aprobada, a ordenanza e a parcela mínima establecida polo Proxecto de Sectorización e a seguinte:

*“Ordenanza 1, SUELO INDUSTRIAL*

*Corresponde a la parcela donde se sitúa el complejo industrial existente, que está destinado a la transformación de materias primas, distribución, almacenaje y venta al por mayor.*

*1.- El uso obligatorio es el industrial. Se permiten todas las categorías.*

*2.- Usos permitidos-compatibles:*

*Se permite como uso compatible el de terciario-oficinas vinculados a la actividad industrial.*

*TIPOLOGÍA*

*Las edificaciones a construir podrán ser naves de almacenamiento o de producción, edificios representativos y de oficinas. Estas podrán ser aisladas o adosadas según se describe en esta ordenanza.*

*CONDICIONES GENERALES*

*Las edificaciones que se autoricen cumplirán las condiciones generales señaladas en este Plan de Sectorización, además de las condiciones que le sean de aplicación según la legislación sectorial vigente en cada caso.*

*PARAMETROS URBANÍSTICOS.*

*Parcela mínima edificable: 2.000m<sup>2</sup>*

*Edificabilidad máxima: 0,53 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*

Ocupación máxima: 0,53 % de superficie de parcela Número de plantas: Una o B+1, no pudiendo en ningún caso sobrepasar la edificabilidad máxima indicada.

## ORDENANZA 2.

DENOMINACION: SUELO INDUSTRIAL (grado 2).

### DEFINICIÓN

Suelo dedicado a uso industrial, para edificación de naves aisladas o adosadas.

### AMBITO DE APLICACIÓN

Se incluye en esta ordenanza los suelos que aparecen grafiados en los planos correspondientes dentro de este tipo de suelo.

### USOS

1.- El uso obligatorio es el industrial. Se permiten todas las categorías.

2.- Usos permitidos-compatibles:

Se permite como uso compatible el de terciario-oficinas vinculados a la actividad industrial.

Se excluye el uso de vivienda.

### TIPOLOGÍA

Las edificaciones a construir podrán ser naves de almacenamiento o producción, edificios representativos y de oficinas y construcciones para albergar procesos productivos de diferentes formas y funciones.

Estas serán adosadas o aisladas según se define en la presente ordenanza.

### CONDICIONES GENERALES

Las edificaciones que se autoricen cumplirán las condiciones generales señaladas en este Plan de Sectorización, además de las condiciones que le sean de aplicación según la legislación sectorial vigente en cada caso.

### PARAMETROS URBANÍSTICOS.

Parcela mínima edificable: 600m<sup>2</sup>



---

Edificabilidade máxima: 0,53 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### **5.4 CRITERIOS DE VALORACIÓN DAS PARCELAS DE RESULTADO**

Os criterios de valoración das parcelas de resultado establécense segundo o indicado no artigo 260.1.f) no que se indica:

f) O valor das parcelas e as compensacións económicas substitutivas ou complementarias por diferenzas de adxudicación que, se é o caso, procedan calcularanse de conformidade co establecido na lexislación estatal sobre valoracións (artigo 105.1.f) da LSG).

O criterio que disposto no Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 20 de xuño, é que o só se taxará segundo a súa situación e con independencia da causa da valoración e o instrumento legal que a motive.

No Art. 21 do Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aprobou o texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana, pártese de dúas situacións básicas de solo: solo rural e solo urbanizado. Neste caso, todo o solo de resultado se atopa, aos efectos desta lei, na situación básica de solo urbanizado.

O art. 37 del RDL 7/2015, de 30 de outubro, di textualmente:

*“1. Para a valoración do solo urbanizado que non estea edificado, ou no que a edificación existente ou en curso de execución é ilegal ou se atopa en situación de ruína física:*

*a) Consideraranse como uso e edificabilidade de referencia os atribuídos á parcela pola ordenación urbanística, incluído no seu caso o de vivenda suxeita a algún réxime de protección que permita taxar o seu prezo máximo en venda ou aluguer.*

*Se os terreos non teñen asignada edificabilidade ou uso privado pola ordenación urbanística, atribuiráselles a edificabilidade media e o uso maioritario no ámbito espacial homoxéneo no que por usos e tipoloxías a ordenación urbanística os inclúise.*

*b) Aplicarase a dita edificabilidade o valor de repercusión do solo segundo o uso correspondente, determinado polo método residual estático.*

*c) Da cantidade resultante da letra anterior descontarase, no seu caso, o valor dos deberes e cargas pendentes para poder realizar a edificabilidade prevista.*

*2. Cando se trate de solo edificado ou en curso de edificación, o valor da taxación será o superior dos seguintes:*

*a) O determinado pola taxación conxunta do solo e da edificación existente que se axuste á legalidade, polo método de comparación, aplicado exclusivamente aos usos da edificación existente ou a construción xa realizada.*

b) O determinado polo método residual do apartado 1 deste artigo, aplicado exclusivamente ao solo, sen consideración da edificación existente ou a construción xa realizada.

... “

De igual forma o Real Decreto 1492/2011, de 24 de outubro, polo que se aproba o Regulamento de valoracións da Lei do Solo establece:

“Artigo 19. Valoración en situación de solo urbanizado

1. Para a valoración en situación de solo urbanizado que no estea edificado, ou no que a edificación exista ou en curso de execución sexa ilegal ou se encontre en situación de ruína física de acordo co establecido no artigo 5, estarase no disposto no artigo 22, ambos deste Regulamento.

2. Para a valoración en situación de solo urbanizado edificado ou en curso de edificación, aplicarase o disposto nos artigos 23 e 24 deste Regulamento.

Neste caso, trátase dun solo urbanizado edificado, polo que é de aplicación o apartado 2 do artigo 19, e hase de valorar a expropiación segundo o indicado nos artigos 23 e 24 do Regulamento.

“Artigo 23.

Valoración en situación de solo urbanizado edificado ou en curso de edificación.

Cando se trate de solo edificado ou en curso de edificación, o valor da taxación será o superior dos seguintes:

a) O determinado pola taxación conxunta do solo e da edificación existente que se axuste á legalidade segundo o establecido no artigo 5 deste Regulamento, polo método de comparación, aplicado exclusivamente aos usos da edificación existente ou a construción xa realizada, de acordo co artigo 24 deste Regulamento.

b) O determinado polo método residual, regulado no artigo 22 deste Regulamento, aplicado exclusivamente ao solo, sen consideración da edificación existente ou a construción xa realizada.

## **5.5 CUSTOS DE URBANIZACION**

Os custos da actuación do presente proxecto refírense unicamente aos tres conceptos seguintes:

- Custo da execución material das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais, e mantemento ata a recepción das mesmas.

Unha vez realizado o proxecto de urbanización, tómase o dato do presuposto detallado incluído ,no que se estima un orzamento de execución material de 754.782,56€.

-Custos dos honorarios profesionais de carácter urbanístico pendentes, onde se inclúen a redacción do presente proxecto de equidistribución, redacción do proxecto de urbanización, dirección das obras, para o que se aplican unha porcentaxe sobre o orzamento de execución material, e os custes de xestión intervintes na actuación segundo a seguinte distribución:

- Redacción do Proxecto de Equidistribución: 15.096 (2% s/OEM)

-Redacción do Proxecto de Urbanización: 30.191,30 (4% s/OEM)

Superficie do sector: 98.628,00 m<sup>2</sup>

- Custes urbanización: 754.782,56m<sup>2</sup>
- Custes de Proxectos urbanísticos e dirección das obras: 45.287€ (6,00% s/ PEM)
- Control de Calidad (1% s/ PEM)
- Licencia Obra e 1ª ocupación (5% s/PEM)
- Notaría, registro e impostos(2,8% s/ PEM)
- gastos generales(13% s/construcción)
- B.I. constructor(6% s/construcción)
- Resto(Seguros,OCT; visados) 3% s/ PEM

Por tanto, os gastos da actuación estímase nun total de 1.017.446,89 €.

Os ingresos destinados a cubrir os custes da urbanización procederán dos titulares das parcelas en proporción aos seus respectivos dereitos na equidistribución

#### **5.5.1 VALOR DO SOLO URBANIZADO**

O artigo 19 do RVLS identifica as distintas situacións para os solos en situación de urbanizado en correspondencia coas distintas categorías de Solo Urbano establecidas no artigo 17 da lei do Solo de Galicia.

No punto 1 determina que para os solos en situación de urbanizados que no estén edificadas estarase ao disposto no artigo 22 do RVLS. Esta situación é a que corresponde co solo clasificado e categorizado como solo Industrial polo Proxecto de Sectorización.

O método de cálculo establecido no mesmo esixe da previa determinación do uso e edificabilidade de referencia do solo urbanizado non edificado aos efectos de valoración .

Segundo dispón o numero 1 do artigo 20 RVLS considéranse como uso e edificabilidade de referencia os atribuído á parcela pola ordenación urbanística que permita taxar o seu prezo máximo en venda o aluguer

O estudo da normativa vixente determina que as parcelas de resultado correspóndese a un Solo urbano Industrial, sendo a edificabilidade máxima establecida de 0,53 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Para a aplicación do método residual estático séguese o establecido no artigo 22 do RD 1492/2011: Valoración en situación de solo urbanizado non edificado

O valor en situación de solo urbanizado non edificado, ou se a edificación existente ou en curso sexa ilegal ou se atope en situación de ruína física, obterase aplicando á edificabilidade de referencia determinada segundo o disposto no artigo anterior, o valor de repercusión do solo segundo o uso correspondente, de acordo coa seguinte expresión:

$$VS = \sum Ei * VRSi$$

Sendo:

- VS = Valor do solo urbanizado non edificado, en euros por metro cadrado de solo.
- Ei = Edificabilidade correspondente a cada un dos usos considerados, en metros cadrados edificables por metro cadrado de solo.
- VRSi = Valor de repercusión do solo de cada un dos usos considerados, en euros por metro cadrado edificable.

Os valores de repercusión do solo de cada un dos usos considerados aos que fai referencia o apartado anterior, determinaranse polo método residual estático de acordo coa seguinte expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Sendo:

- VRS = Valor de repercusión do solo en euros por metro cadrado edificable do uso considerado.
- Vv = Valor en venta do metro cadrado de edificación do uso considerado do produto inmobiliario acabado, calculado sobre a base dun estudo de mercado estatisticamente significativo, en euros por metro cadrado edificable.
- K = Coeficiente que pondera a totalidade dos gastos xerais, incluídos os de financiación, xestión e promoción, así como o beneficio empresarial normal da actividade de promoción inmobiliaria necesaria para a materialización da edificabilidade.
- Vc = Valor da construción en euros por metro cadrado edificable do uso considerado. Será o resultado de sumar os costes de execución material da obra, os gastos xerais e o beneficio industrial do construtor, o importe dos tributos que gravan a construción, os honorarios profesionais por proxectos e dirección das obras e outros gastos necesarios para a construción do inmovible.

Dito coeficiente K, que terá con carácter xeral un valor de 1,40, poderá ser reducido ou aumentado de acordo cos seguintes criterios:

- Poderá reducirse ata un mínimo de 1,20 no caso de terreos en situación de urbanizado destinados á construción de vivendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, vivendas suxeitas a un réxime de protección que fixe valores máximos de venda que se aparten de maneira substancial dos valores medios do mercado residencial, naves industriais ou outras edificacións vinculadas a explotacións económicas, en razón de factores obxectivos que xustifiquen a redución do compoñente de gastos xerais como son a calidade e a tipoloxía edificatoria, así como unha menor dinámica do mercado inmobiliario na zona.
- Poderá aumentarse ata un máximo de 1,50 no caso de terreos en situación de urbanizado destinados a promocións que en razón de factores obxectivos como poidan ser, a extraordinaria localización, a forte dinámica inmobiliaria, a alta calidade da tipoloxía edificatoria, o prazo previsto de comercialización, o risco previsible, ou outras características da promoción, xustifiquen a aplicación dun maior compoñente de gastos xerais.

Tódolos valores deberán estar referidos á data que corresponda segundo o obxecto da valoración nos termos establecidos no apartado 2 do artigo 21 do texto refundido da Lei do Solo.

En caso de parcelas que non se atopen completamente urbanizadas ou que teñan pendente o levantamento de cargas ou o cumprimento de deberes para poder realizar a edificabilidade prevista, descontaranse do valor do solo determinado segundo o apartado 1 anterior a totalidade dos costes e gastos pendentes, así como o beneficio empresarial derivado da promoción, de acordo coa seguinte expresión:

$$VSo = VS - G . (1 + TLR + PR)$$

Sendo:

- VSo = Valor do solo descontados os deberes e cargas pendentes, en euros.
- VS = Valor do solo urbanizado non edificado, en euros.

- G = Costes de urbanización pendentes de materialización e outros deberes e cargas pendentes, en euros.
- TLR = Taxa libre de risco en tanto por un.
- PR = Prima de risco en tanto por un.

La taxa libre de risco, aos efectos de determinar o beneficio da promoción neste Regulamento, será a última referencia publicada polo Banco de España do rendemento interno no mercado secundario da débeda pública de prazo entre dous e seis anos. En canto á prima de risco, aos efectos de determinar o beneficio da promoción neste Regulamento, fixarase en función dos usos e tipoloxías correspondentes atribuídos pola ordenación urbanística, tomando como referencia as porcentaxes establecidas no cadro do Anexo IV do Regulamento en función do tipo de inmovible sen que poida ser superior á porcentaxe que se determine para o coeficiente corrector K establecido no apartado anterior, incluída a propia prima de risco como sumando da totalidade dos gastos xerais.

A aplicación do método residual establecido nos apartados anteriores, non considerará outros parámetros económicos que os que poidan deducirse da situación no momento da taxación. En ningún caso se considerarán as expectativas de plusvalías ou alteracións de valor que puideran producirse no futuro.

O valor de repercusión polo método residual estático na consideración da edificabilidade establecida (0,53 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), para un valor de venda do produto acabado de 518,47 euros/m<sup>2</sup> (Valor en venda do metro cadrado de edificación do uso considerado do produto inmobiliario acabado, calculado sobre a base dun estudo de mercado estatisticamente significativo, en euros por metro cadrado edificable, recompilando valores de oferta de naves industriais),

FECHA	UBICACIÓN	CARACTERISTICAS	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	PRECIO (€)	PRECIO (€/m <sup>2</sup> )
mar-20	Rois	Nave	900,00	281.470	312.74
mar-20	Padrón	Nave	260,00	158.500	609.61
mar-20	Padrón	Nave	225,00	150.300	668.00
mar-20	Padrón	Nave	450,00	260.700	579.33
mar-20	Padrón	Nave	600,00	164.300	273.83
mar-20	Padrón	Nave	260,00	173.500	667.30
				media	518,47

Un coeficiente de ponderación de gastos xerais de 1,3 segundo o mercado existente na zona indicado como xeral pola propia metodoloxía e un valor de construción de 274,82 euros / m<sup>2</sup>c, determinado pola Norma 3 da Orde 29/12/2014, que establece os valores básicos de construción en función da categoría dos concellos, considerando a Rois no grupo 2 e cun valor de construción (anexo IV da resolución do 17 de abril de 2017 pola que se actualizan os anexos da Orde do 28 de decembro de 2015 pola que se regulan os medios de comprobación do valor dos bens inmoables que se utilizarán, dos previstos no artigo 57 da Lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria, no ámbito dos impostos sobre sucesións e doazóns e sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, así como a normativa técnica xeral) de 550 €/ m<sup>2</sup>, o cal se corrixe segundo os coeficientes de uso e tipoloxías establecidos polo Colexio de Arquitectos de Galicia e os demais custos intervinientes no proceso constructivo segundo a seguinte metodoloxía:

Custes de construción a considerar: 10.274.966 €

- Custes de construción Naves: 7.402.713,41 € (198,00 €/ m<sup>2</sup>)
- Control de Calidad(1% s/ construción)
- Proy. y D.O. Arquitecto(6% s/ construción)
- D.O. Aparejador(2% s/ construción )
- Licencia Obra y 1ª ocupación(5% s/ construción )
- Notaría, registro e impostos vivendas(2,8% s/ construción)
- gastos xerais(13% s/construción)
- B.I. construtor(6% s/construción)
- Resto(Seguros,OCT; visados) 3% s/construción

Custes totais/m<sup>2</sup> construción: 274,82€/m<sup>2</sup>

Custes de urbanización da actuación estímase nun total de 1.017.446,89 €.

Custes totais/m<sup>2</sup>: 302,03 €/m<sup>2</sup>

$VS = 0,4212 \times 0,90 \times ((518,47 / 1,3) - 302,03) = 36,69$  euros/m<sup>2</sup> solo urbanizado.

As parcelas afectadas atópanse completamente urbanizadas sen que sexa precisa descontar ningún custe nin gasto pendente

O valor determinado polo método residual estático, aplicado ao solo urbanizado industrial afectado no ámbito deste proxecto é: **36,69 €/m<sup>2</sup> construción.**

#### **5.5.2 CUSTES DERIVADOS DA MONETARIZACIÓN DA CESIÓN DO APROVEITAMENTO AO CONCELLO**

Tal e como se indicou anteriormente, o Concello non terá que contribuír aos custos de urbanización dos terreos nos que se localice o aproveitamento, que deberá ser asumido polos propietarios.

Do citado aproveitamento deduciuse o correspondente ao equipamento, por ser de cesión e non contribuír un uso lucrativo.

Este aproveitamento de 4.154,16 UA indicado se corresponden con 4.154,16 m<sup>2</sup> construídos de uso industrial e 7.838,04 m<sup>2</sup> de solo industrial , que en base o indicado no apartado 5.5.1, de 36,69€/m<sup>2</sup> construción, se corresponde cun importe total de 287.577,68 €.

## 6 PARCELAS DE RESULTADO

### 6.1 DESCRIPCIÓN DAS PARCELAS DE RESULTADO

As parcelas de resultado da equidistribución axustanse as determinacións da ordenación establecida polo Plan de Sectorización, cuxa ficha inividualizada se inclúe no presente proxecto como ANEXO 2

A relación das fincas resultados que se inclúen neste proxecto son os seguintes:

**CADRO Nº 3.- PARCELAS DE RESULTADO**

NÚMERO DE PARCELA	DENOMINACIÓN	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDADE (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (M <sup>2</sup> )	A. LUCRATIVO EN USO E TIPOLOXÍA CARACTERÍSTICA (UA)
1	PARCELA 01	INDUSTRIAL	60.161,42	0,53	31.885,55	31.885,55
2	PARCELA 02A	INDUSTRIAL	2.205,18	0,53	1.168,75	1.168,75
3	PARCELA 02B	INDUSTRIAL	1.845,08	0,53	977,89	977,89
4	PARCELA 02C	INDUSTRIAL	1.832,54	0,53	971,24	971,24
5	PARCELA 02D	INDUSTRIAL	1.819,99	0,53	964,60	964,60
6	PARCELA 02E	INDUSTRIAL	1.807,45	0,53	957,95	957,95
7	PARCELA 02F	INDUSTRIAL	1.794,90	0,53	951,30	951,30
8	PARCELA 02G	INDUSTRIAL	1.782,35	0,53	944,65	944,65
9	PARCELA 02H	INDUSTRIAL	1.769,81	0,53	938,00	938,00
10	PARCELA 02I	INDUSTRIAL	1.661,13	0,53	880,40	880,40
11	PARCELA 02J	INDUSTRIAL	1.700,53	0,53	901,28	901,28
12	PARCELA DOTACIONAL	DOTACIONAL	2.009,90			
13	PARCELA ZONA VERDE	ZONA VERDE	9.863,30			
14	PARCELA INFRAESTRUTURAS	INFRAESTRUTURAS	1.303,54			
15	VIARIO PÚBLICO	VIARIO	7.070,88			

### 6.2 ADXUDICACIÓNS

As adxudicacións das parcelas de resultado, tal e como se indicou no punto 5.3 do presente documento realizouse segundo os criterios indicados no Regulamento da Lei do Solo e os criterios establecidos nos estatutos da entidade urbanística de Xestión, promotor da actuación.

Segundo o que se desprende da propia escritura de constitución da entidade urbanística, as fincas orixinais veñen aportadas por dous titulares que representan a diferentes sociedades ou propietarios polo que debemos indicar de maneira xeral os criterios adoptados:



- Dado que existen dous grados de ordenanza, optouse por asignar a cada un dos dous representantes de cada propiedade cada zona de ordenanza en función da superficie aportada.
- Criterio de proximidade as fincas de orixe, sempre que sexa compatible co adxudicación en parcelas independentes.
- Criterio de agrupación de propietarios que aportan varias fincas de orixe no reparto das fincas de resultado.
- Criterio de adxudicación entre os titulares catastrais do 10% do aproveitamento do Concello de Padrón por plantexarse a súa monetarización como anteriormente se indicou.
- Finalmente, e non menos importante, debido a acordos entre os propietarios das parcelas, preténdese que a parcela na que se sitúa a nave industrial existente sexa parcela de resultado do seu titular axustando en todo caso as diferenzas de aproveitamento resultante da operación.

Debido a estes condicionantes, os adxudicatarios das dúas parcelas industriais, teñen un exceso de aproveitamento.

Os adxudicatarios da Parcela 01, teñen un exceso de adxudicación de 7.417,57 m<sup>2</sup>, e os adxudicatarios da Parcela 02, teñen un exceso de adxudicación de 420,48 m<sup>2</sup>, ditos excesos supoñen a necesidade da suá compensación económica, en base o indicado no apartado 5.5.1, de 36,69 €/m<sup>2</sup> construción, e inferiores en todo caso o 15% establecido como máximo polo artigo 262 do RLSG.

#### CADRO Nº 4.- EXCESOS DE APROVEITAMENTO

NÚMERO DE PARCELA	DENOMINACIÓN	ADXUDICATARIO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	DEREITOS DE SUPERFICIE RESULTADO (m <sup>2</sup> )	DIFERENZA (m <sup>2</sup> )
1	PARCELA 01	EXLABESA EXTRUSION PADRON S.L, EXL QUINTAGLASS S.L e FONTEBALLOTA DESARROLLOS SL	60.161,42	51.926,15	8.235,27
2	PARCELA 02	MONTEFRAGUA SL	18.218,96	18.616,19	-397,23

En tal sentido, a proposta de adxudicación de parcelas resultado será a seguinte:

#### CADRO Nº 5.- TITULARES DAS PARCELAS DE RESULTADO

NÚMERO DE PARCELA	DENOMINACIÓN	ADXUDICATARIO	USO	SUPERFICIE
1	PARCELA 01	EXLABESA EXTRUSION PADRON S.L, EXL QUINTAGLASS S.L e FONTEBALLOTA DESARROLLOS SL	INDUSTRIAL	60.161,42
2	PARCELA 02A	MONTEFRAGUA SL	INDUSTRIAL	2.205,18
3	PARCELA 02B	MONTEFRAGUA SL	INDUSTRIAL	1.845,08
4	PARCELA 02C	MONTEFRAGUA SL	INDUSTRIAL	1.832,54

5	PARCELA 02D	MONTEFRAGUA SL	INDUSTRIAL	1.819,99
6	PARCELA 02E	MONTEFRAGUA SL	INDUSTRIAL	1.807,45
7	PARCELA 02F	MONTEFRAGUA SL	INDUSTRIAL	1.794,90
8	PARCELA 02G	MONTEFRAGUA SL	INDUSTRIAL	1.782,35
9	PARCELA 02H	MONTEFRAGUA SL	INDUSTRIAL	1.769,81
10	PARCELA 02I	MONTEFRAGUA SL	INDUSTRIAL	1.661,13
11	PARCELA 02J	MONTEFRAGUA SL	INDUSTRIAL	1.700,53

### 6.3 TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA

A relación de terreos de cesión obrigatoria das parcelas destinadas a espazos libres, equipamentos, parcela para localización de infraestruturas e viario público, que se ceden al Concello de Rois segundo a ordenación establecida no Plan de Sectorización e a súa localización e a seguinte:

**CADRO Nº 6.- RELACIÓN DE PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA**

NÚMERO DE PARCELA	DENOMINACIÓN	ADXUDICATARIO	USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
12	PARCELA DOTACIONAL	Concello de Rois	DOTACIONAL	2.009,90
13	PARCELA ZONA VERDE	Concello de Rois	ZONA VERDE	9.863,30
14	PARCELA INFRAESTRUTURAS	Concello de Rois	INFRAESTRUTURAS	1.303,54
15	VIARIO PÚBLICO	Concello de Rois	VIARIO	7.070,88

## **7 EQUIDISTRIBUCION E RESULTADO DA CONTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**

### **7.1 CUOTAS DE PARTICIPACION**

As cuotas de participación de cada titular da ENTIDADE URBANÍSTICA DO PLAN DE SECTORIZACIÓN SOBRE DAS GRELAS", veñen determinadas pola diferenza entre a cuantificación dos custos de transformación do solo orixinal e a valoración das fincas de orixe, correxido polas compensacións derivadas dos excesos de aproveitamentos adxudicados anteriormente indicados.

#### **7.1.1 VALORACIÓN DO APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

O valor do aproveitamento susceptible de apropiación, segundo a metodoloxía indicada no punto 5.45.5.1 deste documento, servirá de base para cuantificar os m<sup>2</sup> adxudicados a cada propietario e se corresponde cun valor sobre m<sup>2</sup> de solo industrial urbanizado de 36,69 €.

#### **7.1.2 VALORACIÓN DOS DEREITOS APORTADOS:**

En atención o indicado no apartado 5.1 deste documento, o dereito dos propietarios será proporcional á superficie das parcelas respectivas (artigo 105.1.a) da LSG), polo que os dereitos e deberes de cada propietario se determina en proporción as súas respectivas cuotas de participación e proporcional o valor urbanístico das súas fincas e establécese en función da superficie real das súas fincas.

Como non se incorpora na actuación ningunha empresa urbanizadora, polo que non será necesario ponderar o valor das parcelas aportadas na equidistribución.

#### **7.1.3 VALORACIÓN DOS GASTOS DE URBANIZACIÓN:**

En atención o indicado no apartado 5.5 os custos de urbanización, considérase neste apartado os custo da execución material das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais, os custos dos honorarios profesionais de carácter urbanístico pendentes, e os custos de xestión intervintes na actuación, para un total de 1.017.446,89 €.

#### **7.1.4 COMPENSACIONES RELATIVAS AOS EXCESOS DE ADXUDICACIÓN DE PARCELAS DE RESULTADO:**

Tal e como se indica no apartado 6.2 do presente documento, os excesos de adxudicación das dúas fincas de resultado supoñen a necesidade da suá compensación económica, en base o indicado no apartado 5.5.1, de 36,69 €/m<sup>2</sup> de solo industrial urbanizado.

#### **7.1.5 VALORACIÓN DOS CUSTES DERIVADOS DA MONETARIZACIÓN DA CESIÓN DO APROVEITAMENTO AO CONCELLO**

Finalmente, en atención o indicado no apartado 5.5.2 do presente documento, o custe derivado da monetarización da cesión do 10% do aproveitamento ao Concello de Rois, calculase en base o indicado no apartado 5.5.1, de 36,69 €/m<sup>2</sup> de solo industrial urbanizado. correspondese cun importe total de 287.577,68 €.

**CADRO Nº 7.- RESULTADO DA CONTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**

NÚMERO DE PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDADE (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (M <sup>2</sup> )	TITULARIDADE	CUSTOS URBANIZACIÓN (€)	SALDO PROVISIONAL (€)
					EXL QUINTAGLASS S.L		
					EXLABESA EXTRUSION PADRON S.L		
1	INDUSTRIAL	60.161,42	0,53	31.885,55		748.941,72	1.051.093,73
					FONTEBALLOTA DESARROLLOS SL		
2-11	INDUSTRIAL	18.218,96	0,53	9.656,05	MONTEFRAGUA SL	268.505,18	253.930,84

**CADRO Nº 8.- LIQUIDACIÓN PROVISIONAL POR TITULARES CATASTRAIS**

TITULARIDADE	SUPERFICIE AFECTADA	REFERENCIA CATASTRAL	% TOTAL	90% A. LUCRATIVO EN USO E TIPOLOXÍA CARACTERÍSTICA (UA)	PARCELA RESULTADO PLAN DE SECTORIZACIÓN	PARTICIPACIÓN EN PARCELA	UA ADXUDICADO	EXCESO / DEFECTO (ua)	VALORACIÓN EXCESO / DEFECTO (€)	CUSTOS URBANIZACIÓN (€)	SALDO PROVISIONAL
	3.477,41	15075A51302669									
EXL QUINTAGLASS S.L	3.127,66	15075A51300671	12,12%	4.529,75		16,46%	5.248,15	718,40	14.000,20	123.270,78	173.002,97
	3.720,39	15075A51300672									
	1.282,98	15075A51300673			PARCELA 01						
EXLABESA EXTRUSION PADRON S.L	3.485,29	15075A51301669	3,64%	1.360,00		4,94%	1.575,69	215,69	4.203,39	37.010,52	51.941,99
FONTEBALLOTA DESARROLLOS SL E EXL QUINTAGLASS S.L	3.432,70	15075A51300670	3,58%	1.339,48		4,87%	1.551,92	212,44	4.139,96	36.452,06	51.158,23
FONTEBALLOTA DESARROLLOS SL	52.001,60	15075A51300687	54,27%	20.291,63		73,73%	23.509,80	3.218,17	62.715,82	552.208,36	774.990,53
	671,73	15075A51300659									
	1.022,66	15075A51300660									
MONTEFRAGUA SL	2.066,97	15075A51300661	26,39%	9.866,58	PARCELA 02 A 11	100,00%	9.656,05	-210,53	-4.102,85	268.505,18	253.930,84
	13.941,63	15075A51300662									
	6.471,70	15075A51300664									
	1.110,51	15075A51300663									

## 7.1 EFECTOS XURIDICOS DO PROXECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN

A aprobación definitiva do proxecto de equidistribución producirá os seguintes efectos en atención o indicado no artigo 274 do RLSG:

a) *Transmisión ao municipio, en pleno dominio e libre de cargas, de todos os terreos de cesión obrigatoria para a súa incorporación ao patrimonio público do solo ou a súa afectación aos usos previstos no planeamento.*

b) *Subrogación, con plena eficacia real, das antigas polas novas parcelas correspondentes.*

c) *Afectación real das parcelas adxudicadas ao cumprimento das cargas e pagamento dos custos inherentes ao sistema de actuación correspondente (artigo 107.1 da LSG).*

2. *Cando se opere a subrogación real, as titularidades existentes sobre as antigas parcelas quedarán referidas, sen solución de continuidade, ás correlativas parcelas resultantes adxudicadas, no seu mesmo estado e condicións, sen prexuízo da extinción dos dereitos e cargas que resulten incompatibles co planeamento. Cando non haxa unha exacta correspondencia entre as parcelas adxudicadas e as antigas, o acordo constituirá un título de adquisición orixinaria a favor dos adxudicatarios e estes recibirán a plena propiedade daquelas, libre de toda carga que non derive do propio acordo.*

3. *A aprobación definitiva do instrumento de equidistribución habilita a Administración para proceder á ocupación dos terreos e bens que, pola súa cualificación urbanística, deban ser obxecto de cesión obrigatoria e gratuíta e daqueles outros incluídos no ámbito que resulten necesarios para a execución material das obras de urbanización (artigo 107.2 da LSG).*

*Nos sistemas de actuación indirectos, a referida habilitación esténdese tamén ao seu promotor ata o momento da recepción das obras de urbanización. Con todo, a ocupación de terreos no sistema de compensación exixirá a constitución previa en depósito ou o pagamento das indemnizacións polos dereitos que se extingan.*



Alfonso Botana Castelo  
Arquitecto



Ana María Badía del Río  
Avogada

Marzo de 2024

---

## 2.-PLANOS

- 01 SITUACIÓN E EMPRAZAMENTO
- 02. PLANO DE ORDENACIÓN SEGUNDO O PLANEAMENTO
- 03 PLANO DE INFORMACIÓN
- 04 PLANO DE PARCELAS RESULTADO
- 05 PLANO DE PARCELAS PATRIMONIAIS
- 06 PLANO DE PARCELAS DOTACIONAIS
- 07 PLANO DE SUPERPOSICION DE PARCELARIO ORIXE E PARCELARIO RESULTANTE