



**PROYECTO DE COMPENSACIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN
DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "REGO DOS
PASOS NORTE II", POLÍGONO PB4-07 DEL PXOM DE AMES**

ELABORADO POR:

ALBERTO SÁENZ – CHAS DÍAZ, ABOGADO
CARLOS BERRIDE ABALO, ARQUITECTO

DATA DE SINATURA: HASH DO CERTIFICADO:
25/04/2022 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
25/04/2022 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

NOBRE SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
BERRIDE ABALO CARLOS - 35481730K

Asinado Dixitalmente no Concello de Ames - <https://sede.concellodeames.gal> - Código Seguro de Verificación: 15220IDOC2E1187AE7801BDE4DB4



DATA DE SINATURA: HASH DO CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

- 2.- Relación de fincas aportadas y de sus titulares:**

- ### 3.- Valoración de las fincas de origen:

4.- Descripción del planeamiento que se ejecuta:

5.- Cuotas de Participación:

6.- Derechos: Criterios para la adjudicación:

7.- Relación de Fincas resultantes y adjudicatarios:

- 7.1.- Descripción de Parcelas de Resultado.
- 7.2.- Descripción de Viales.
- 7.3.- Descripción de Zonas Verdes Públicas.
- 7.4.- Descripción de Zonas Verdes Privadas.
- 7.5.- Descripción de Equipamientos.

8.- Tabla cruzada de fincas aportadas y fincas resultantes:

9.- Estimación de los gastos de urbanización:

10.- Cuenta de liquidación provisional:

NOME
NOME
BERNARDE ABALO CARLOS - 35481730K

RECEBUE SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E

A.- Planos del Proyecto:

B.- Documentación complementaria:



CAPÍTULO 1

Antecedentes, ámbito y particularidades del caso.

1.1.- Concepto:

Se redacta el presente Proyecto de Compensación por el abogado Alberto Sáenz-Chas Díaz, colegiado número 1.476 del Colegio de Abogados de La Coruña y Carlos Berride Abalo, arquitecto colegiado Nº 4.510 del Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia (COAG), con provisto con DNI Nº 35.481.730-k y domicilio profesional en rúa Castelao Nº8 2ºIzquierda, en Vilagarcía de Arousa, provincia de Pontevedra. Por encargo de la Junta de Compensación del Plan Especial de Reforma Interior "Rego dos Pasos Norte II" Polígono B4-07 del PXOM de Ames, domiciliada en Pontevedra, en la calle Herminia Fariña Cobián s/n bajo, y con C.I.F. V-94.187.184.

Su Asamblea General acordó, en su reunión celebrada el 17 de diciembre de 2021, por la unanimidad de los miembros presentes, tal encargo a su Secretario y al arquitecto Carlos Berride Abalo, así como el resto de las gestiones y trabajos necesarios para la redacción y aprobación del Proyecto de Compensación.

El presente Proyecto de Compensación tiene por objeto expresar gráficamente, con carácter vinculante, de acuerdo con los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación PERI Rego dos Pasos Norte II, la localización y descripción de las superficies y compensaciones que han de adjudicarse entre los propietarios para lograr el justo equilibrio económico compensatorio entre los beneficios que les reporta la urbanización y la carga de cesión y reserva de terrenos, coste de las obras de urbanización, y su mantenimiento y su conservación.

El Proyecto de Compensación trae su causa de las citadas Bases de Actuación, y se rige por la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia y por el Decreto 143/2016 por el que se aprueba el Reglamento de la citada Ley.

En su redacción, que recoge las determinaciones que legalmente se definen como mínimas y necesarias, se ofrece la información estrictamente necesaria, evitando redundancias y datos superfluos que no harían más que agravar la complejidad del documento. Sin perder su rigor, el Proyecto se redacta con un lenguaje comprensible, claro e inteligente, atendiendo las recomendaciones que, al respecto, reitera la doctrina del Tribunal Supremo.

1.2.- Ámbito:

El Plan General de Ordenación Municipal de Ames aprobado con carácter definitivo por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento adoptado en sesión extraordinaria de 28 de junio de 2002, define el Sector P.B4-07, también conocido como Rego dos Pasos Norte II, clasificándolo como suelo urbano no consolidado.

DATA DE SINATURA: 25/04/2022
HASH DO CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

NOME: ALBERTO SÁENZ-CHAS DÍAZ
NOME: CARLOS BERRIDE ABALO
NIF: 32753057E
NIF: 35481730K



Según el Plan Especial de Reforma Interior aprobado, la superficie total del ámbito del Sector P.B4-07 es de 8.760,51 metros cuadrados.

El ámbito del Sector P.B4-07 está situado en el núcleo urbano de Bertamirans, y linda: al Norte con el polígono A.P.R. P.B4-08; al Sur, con el polígono A.P.R. P.B4-05; al Este, con el río conocido como Rego dos Pasos; y al Oeste, con el polígono A.P.R. P.B4-04 y tejido urbano existente.

1.3.- Antecedentes:

Son varias las fuentes que proporcionan la información básica para la elaboración del Proyecto de Compensación:

1.- El Plan Especial de Reforma Interior "Rego dos Pasos Norte II" Polígono B4-07 redactado por el Arquitecto don Carlos Berride Abalo, fue aprobado con carácter inicial por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Ames en sesión celebrada el 8 de febrero de 2018, según anuncio publicado en el Diario Oficial de Galicia número 59 de 23 de marzo de 2018. Por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Ames de 26 de julio de 2018, según anuncio publicado en el Diario Oficial de Galicia número 193 de 9 de octubre de 2018, se aprueba el citado Plan Especial de Reforma Interior con carácter definitivo.

El punto 1.4.9 de la memoria del citado PERI señala que "*para la ejecución del P-B4.07 se establece el sistema de COMPENSACIÓN*", siendo la Administración actuante el Concello de Ames y, como tal, receptor del 10% de cesión obligatoria que determina el planeamiento.

En el PERI se hacen constar, y a ellas nos remitimos, todas las determinaciones en cuanto a zonificación, usos, servicios e infraestructuras, señalando el trazado de la red de comunicaciones, viales, alcantarillado, reserva de suelo para equipamientos, plazas, jardines, dotaciones y, en general, los suelos de cesión precisos para ejecutar el Plan. También se fijan los coeficientes de edificabilidad, parcela mínima, ocupación, altura, profundidad, fachada mínima y demás estándares necesarios para determinar los aprovechamientos edificables en función de las respectivas calificaciones y usos.

2.- La Junta de Gobierno Local del Concello de Ames en sesión celebrada el 3 de enero de 2019, aprobó definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de la Junta de Compensación. Por Resolución de 14 de marzo de 2019, la Junta de Gobierno Local desestimó el Recurso de Reposición interpuesto por doña Concepción Vidal Currais.

Las Bases de Actuación fijan los criterios para definir los derechos de los propietarios, la valoración de sus aportaciones, las cargas y gravámenes a extinguir, las indemnizaciones que proceda satisfacer, la subrogación real de las fincas de origen por las de resultado y las cesiones procedentes.

DATA DE SINATURA: 25/04/2022
HASH DO CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

NOME: SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
NOME: BERRIDE ABALO CARLOS - 35481730K



DATA DE SINATURA: HASH DO CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

NOMBRE SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
BENEFICIARIO ABALO CARLOS - 35481730K



CAPÍTULO 2

Relación de fincas aportadas y de sus titulares.

2.1.- Relación de titulares:

Se relacionan a continuación todos los propietarios, atendiendo a la especificación de sus circunstancias personales, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación hipotecaria, y con expresa indicación de haber sido notificados en el expediente (artículos 246 y 250.d) del Decreto 143/2016 y 7.11 Real Decreto 1093/1997).

Se hacen constar todos los datos y circunstancias identificadores de los propietarios y de su domicilio de notificación, con la extensión que expresa el artículo 51.9ª del Reglamento Hipotecario. Todos esos datos han sido aportados expresamente por los propios titulares en su incorporación a la Junta de Compensación o en los escritos presentadas ante el Concello de Ames en relación con el desarrollo urbanístico del ámbito del sector.

No constan más titulares que los propietarios de las fincas incluidas en el ámbito de actuación. No existen titulares de fincas no ubicadas en el ámbito, ni titulares de otros derechos (arrendatarios, acreedores hipotecarios, enfiteutas, censualistas, titulares de servidumbres, embargos, derechos de tanteo, etc.).

Consta el Concello de Ames como Administración Pública actuante.

La eficacia de la notificación del expediente a los propietarios queda acreditada a través de su incorporación a la Junta de Compensación, y en su caso con la Resolución municipal que aprueba el Proyecto de Ocupación de la finca de los propietarios no incorporados.

- La entidad mercantil **CONSTRUCCIONES OBRAS Y VIALES S.A (COVSA)**, de duración indefinida y nacionalidad española. Constituida ante el Notario de Marín, don Alfonso Zulueta de Haz, el día 23 de mayo de 1977, bajo el número 1195 de orden de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra, al Folio 185 del Libro 204 de Sociedades, de la hoja número 2.868 inscripción 1ª.

REPRESENTACIÓN: Don Jesús Fontán Piñeiro, con D.N.I. 35.427.185-D, en su condición de apoderado, en virtud del poder que le confirió el Consejo de Administración de la Sociedad, en escritura autorizada por el Notario de Pontevedra don José Manuel Gómez Varela el 4 de julio de 2014 bajo el número 1.120 de orden de su protocolo.

C.I.F. A-36/008886.

DOMICILIO: en Pontevedra en la calle Herminia Fariña Cobián sin número bajo, C.P. 36003.

DATA DE SINATURA: 25/04/2022
HASH DO CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

NOME: SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
NOME: ABALO CARLOS - 35481730K



- Doña **GUADALUPE SEIJAS VIDAL** y Doña **MARÍA DEL CARMEN SEIJAS VIDAL.**

REPRESENTACIÓN: ambas actúan en su propio nome e derecho, según manifiestan en el escrito de alegaciones presentado durante la tramitación del procedimiento para la aprobación del Proyecto de Ocupación de la finca de su propiedad, ante el Departamento de Urbanismo del Concello de Ames el día 15 de diciembre de 2020, "número 18179/2020 del Libro Xeral de Rexistro de entrada data 16/12/2020 10:51".

D.N.I. de doña Guadalupe Seijas Vidal 33.254.101-B; y de doña Carmen Seijas Vidal 33.221.727-K

DOMICILIO: Doña Guadalupe en Ames Bertamirans, rúa Lodeiro número 16
C.P. 15.220. Doña María del Carmen en Santiago de Compostela, en la calle
Ribeira del Viso número 9, C.P. 15.707

- **El CONCELLO DE AMES.**

REPRESENTACIÓN: Doña Susana Ares Gómez con D.N.I. 50.104.667-H, según Certificación expedida el 4 de enero de 2019 por la Secretaria Accidental del Concello doña Concepción Vilas Cantelar con el visto bueno del señor Alcalde y Certificación expedida el 11 de marzo de 2019 por la Secretaria del Concello doña Rosa Ana Prada Queipo con el visto bueno del señor Alcalde.

C.I.F- P-15/00200I

DOMICILIO: en Ames Bertamirans, Plaza do Concello número 2. C.P. 15.220.

2.2.- Descripción de las fincas aportadas:

Las determinaciones que los artículos 249 y siguientes del Decreto 143/2016 definen como mínimas y necesarias, tratan, en definitiva, de describir dos situaciones, el punto de partida y el punto de llegada en la actuación urbanística por compensar. En el punto de partida se sitúa como esencial la descripción de la situación inicial de las propiedades contiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes del plano topográfico levantado.

En la descripción de las fincas y caminos se especifica su titularidad, nombre y ubicación, aprovechamiento, cabida, linderos, datos registrales, cargas y gravámenes, con especial significación de los elementos indemnizables existentes.

A continuación, se describen una por una todas las fincas incluidas en el ámbito de actuación, haciéndose especial referencia a los aspectos que se explican:

1.- La titularidad de las fincas se acredita con los documentos de propiedad aportados y el estudio topográfico levantado, y, en su defecto, por los datos

catastrales. No existe la titularidad desconocida de ninguna finca, ni tampoco la titularidad litigiosa de fincas.

2.- La inscripción genera a favor del titular inscrito la presunción de existencia, contenido y pertenencia del derecho inscrito.

3.- La cabida o superficie real de las fincas no coincide con la información catastral existente. La principal fuente de datos respecto de la cabida de las fincas la aportan los títulos de propiedad corregidos por el estudio topográfico levantado.

En todo caso, como dispone el artículo 247.3 del Decreto 143/2016, siempre prevalece la medición real de las fincas, aportada por el topográfico, sobre las descripciones de los títulos.

4.- Se describen los elementos patrimoniales existentes en las fincas.

5.- Los títulos de propiedad describen todas las fincas aportadas libres de cargas y gravámenes sin que consten derechos, cargas o titularidades no dominicales.

PARCELA 1:

REFERENCIA CATASTRAL 8857907NH2485N0001TG:

La entidad mercantil Construcciones Obras y Viales SA es dueña, en pleno dominio de la finca siguiente:

DESCRIPCIÓN: URBANA, sita en el paraje conocido por "CANAIIS", "ENSANCHEZ" y "AS PATEIRAS", en el lugar de Bertamirans, municipio de Ames que consta de:

- a) Un GALPON que está situado en el lindero Sur de la finca, con una parte que sale hacia el Norte, en ángulo recto. Ocupa la superficie de unos doscientos cincuenta metros cuadrados. Es de planta baja.
- b) Una CASA situada al Norte del saliente hacia el Norte del galpón anterior. Consta de planta baja, de una superficie construida de cincuenta y seis metros cuadrados, planta primera de una superficie construida de cincuenta y seis metros cuadrados, y planta segunda, de una superficie construida de cincuenta y seis metros cuadrados; con una superficie total construida entre las plantas de ciento sesenta y ocho metros cuadrados.
- c) Un ALPENDRE o ALMACÉN acierto, situado en el sector Centro-Oeste de la finca, antes dedicada a secadero de maderas. Ocupa una extensión superficial de unos noventa y cuatro metros cuadrados.
- d) Otro ALPENDRE dedicado a gallinero, situado al Este del saliente hacia el Norte del galpón. Ocupa una superficie de unos cuatros metros cuadrados.

Tiene unida a la misma el resto del TERRERNO sin edificar, destinado a inculto, formando todo una solo finca que mide cinco mil ochocientos veintitrés metros cuadrados. Tiene forma marcadamente rectangular, con un saliente en el vértice Nordeste, de forma también rectangular.

DATA DE SINATURA: HASH DO CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
25/04/2022 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

NOVEMBER SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
BERNARDO DE ABALO CARLOS - 35481730K



Linda el conjunto: Norte, herederos de Juan Rial Pérez y José Martínez Lago; Sur, Ramiro Seijas; Este, río de Casáis; y Oeste, camino.

SUPERFICIE: Según reciente medición que certifica el Levantamiento Topográfico incluido en el PERI aprobado, la finca tiene una superficie real de 6.134 metros cuadrados.

TÍTULO: Le pertenece por compra a la sociedad Cidade & Futura SL, en escritura autorizada por el Notario de Caldas de Reis, don José María Graiño Ordóñez, el día 26 de abril de 2013, numero 810 de orden de su protocolo.

INSCRIPCIÓN: Está inscrita en el Registro de la Propiedad de Negreira al Tomo 1.373, Libro 522 de Ames, Folio 126, finca número 40.562

CARGAS Y GRAVÁMENES: Libre de cargas y de arrendamientos.

PARCELA 2:

REFERENCIA CATASTRAL 8857906NH2485N0001LG.

Doña Guadalupe Seijas Vidal y Doña María del Carmen Seijas Vidal son dueñas, en pleno dominio y a título privativo, de la finca siguiente:

DESCRIPCIÓN: En el lugar de Bertamirans número 5, municipio de Ames que consta de:

- a) Una CASA de planta baja de 83 metros cuadrados.
- b) Un ALMACÉN de 27 metros cuadrados.

Linda el conjunto: Norte, con la otra finca incluida en el ámbito propiedad de la entidad COVSA con referencia catastral 885790NH2485N0001TG; Sur, con el polígono A.P.R. P.B4-05; Este, río conocido como Rego dos Pasos; y Oeste, camino público.

SUPERFICIE: Según reciente medición que certifica el Levantamiento Topográfico incluido en el PERI aprobado, la finca tiene una superficie real de 2.194 metros cuadrados.

TÍTULO: Por herencia de su fallecida madre doña Concepción Vidal Currais, según manifiestan en el escrito de alegaciones presentado durante la tramitación del procedimiento para la aprobación del Proyecto de Ocupación de la finca de su propiedad, ante el Departamento de Urbanismo del Concello de Ames el día 15 de diciembre de 2020, "*número 18179/2020 del Libro Xeral de Rexistro de entrada data 16/12/2020 10:51*". por justos y acreditados títulos, según manifiesta.

INSCRIPCIÓN: No consta inscrita

CARGAS Y GRAVÁMENES: No constan.

DATA DE SINATURA: HASH DO CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
25/04/2022 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
25/04/2022

POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

NOVEMBER SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
NOVEMBER SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
NOVEMBER SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E



PARCELA 3:

CAMINO PÚBLICO

Propiedad del Ayuntamiento de Ames.

DESCRIPCIÓN: Es una vía pública asfaltada conocida como Rúa do Lodeiro, que en parte se incluye dentro del ámbito y en parte está fuera de él.

Linda: Norte, sigue el camino público; Sur, sigue el camino público; Este, con el ámbito de actuación A.P.R. PB4-07; y Oeste, con el polígono A.P.R. PB4-04 y tejido urbano existente.

SUPERFICIE: Según reciente medición que certifica el Levantamiento Topográfico, la parte del camino incluida en el ámbito tiene una superficie de 432'51 metros cuadrados.

TÍTULO: Por justos y acreditados títulos, según manifiesta.

INSCRIPCIÓN: No consta inscrito.

CARGAS Y GRAVÁMENES: No constan.

DATA DE SINATURA: 25/04/2022
HASH DO CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna



CAPÍTULO 3

Valoración de las fincas de origen.

En este ámbito y con ocasión del Proyecto de Ocupación de la finca no incorporada a la Junta de Compensación, instado ante el Concello de Ames, se presentó Informe de Valor de Tasación firmado por el Arquitecto Técnico don Emilio Pumar Durán Arquitecto, que valoró los terrenos incluidos en el ámbito del Sector P.B4-07.

Para no contradecir ese Proyecto de Ocupación, se mantiene el precio tasado en este Informe, de 336.983 ´93 euros, obtenido por el MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

Afirma el Informe en relación con la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, que *"establece, en su artículo 34, que el método residual sólo se podrá aplicar mediante el procedimiento estático, a los solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año, así como a los solares edificadas"*.

Para calcular el valor unitario de cada una de las dos parcelas privadas incluidas en el ámbito, se reparte el valor total asignado por el Informe a suelo del ámbito proporcionalmente en razón a la superficie de cada una de las fincas a valorar.

En la siguiente tabla se muestra el valor de cada una de las fincas de origen:

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	VALORACIÓN
1	COVSA	6.134 m ²	248.222 ´ 36 €
2	Guadalupe y María Carmen Seijas Vidal	2.194 m ²	88.761 ´ 57 €
3	Concello de Ames	432 ´ 51 m ²	0 €

DATA DE SINATURA: 25/04/2022
HASH DO CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna



NOME: SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF: 32753057E
NOME: DE ABALO CARLOS - 35481730K

Descripción del planeamiento que se ejecuta.

El citado Plan relaciona las siguientes superficies:

SUFLO PÚBLICO: 4.556'71 m²

Zonas verdes y espacios libres públicos: 3.249'52 m²

Zona equipamiento, dotacional público: 285'66 m²

Red Viaria: 1.021 '53 m²

SUELO PRIVADO: 4.203 '80 m²

Zona de vivienda familiar pareada y/o aislada: 2.856 '63 m²

Zona verde y espacios libres privados: 1.347'17 m²

El resultado de la ordenación que prevé el PERI aprobado son 10 parcelas para viviendas unifamiliares pareadas.

El artículo 42.9 de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia dispone que *"los planes generales deberán prever unas reservas de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública que (...) será del 10% en el supuesto de suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b).2"* de esa misma ley. Es decir, *"terrenos en los que sean necesario procesos de reforma interior"*.

Se establece por tanto la reserva de 1 parcela en la nueva ordenación en la que se ubica esa vivienda sujeta a Protección Pública. Por acuerdo con el Concello de Ames, se establece que la reserva del suelo para vivienda de protección pública se ubica en el 10% de aprovechamiento lucrativo cedido a dicho Concello.

CAPÍTULO 5

Cuotas de participación.

Para determinar la cuantía del derecho que ostenta cada propietario se aplican los criterios establecidos en las Bases de Actuación, en especial la tercera y la décimo sexta, de conformidad con el artículo 105.1.a) de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia.

La COUTA expresa el derecho de cada uno de los juntacompensantes proporcional a la superficie real de las fincas que aportan. Es el coeficiente que se obtiene dividiendo la superficie total de las fincas de cada uno de los propietarios por la superficie total del ámbito (8.760´51 metros cuadrados), excluyendo la superficie de los bienes existentes de dominio y uso público (432´51 metros cuadrados). Es decir, se divide entre 8.328 metros cuadrados:

PROPIETARIO	SUPERFICIE APORTADA	CUOTA
COVSA	6.134 m²	73 ´66%
Guadalupe y María Carmen Seijas Vidal	2.194 m²	26 ´34%

DATA DE SINATURA: 25/04/2022
HASH DO CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

RE SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
RE DE ABALO CARLOS - 35481730K



CAPÍTULO 6

Derechos: Criterios para la adjudicación.

El derecho más esencial de los propietarios consiste en participar en los beneficios que genera la ejecución del planeamiento en proporción a su cuota de participación. De entre estos beneficios destaca el aprovechamiento susceptible de adjudicación, que se calcula aplicando el coeficiente de homogeneización que determina el PXOM sobre la máxima cantidad de metros cuadrados edificables que permite el planeamiento sobre el ámbito (2.856´63 m²). Al respecto señala el PERI aprobado que *"el PXOM del Concello de Ames establece para el total del ámbito un coeficiente de edificabilidad de 0´41 m²/m², que suponen 3.500 m² construidos computables a efectos de edificabilidad, de los que, en realidad, se van a aprovechar 2.856´63 m² de edificabilidad sobre rasante, debido al concepto de ordenación que se proyecta"*.

Respecto del aprovechamiento tipo señala también el PERI aprobado que *"el PXOM del Concello de Ames establece el aprovechamiento tipo para cada unidad de actuación de suelo urbano no consolidado en m² edificables de uso característico por m² de suelo. Para los efectos del cálculo en el presente Plan Especial, y teniendo en cuenta que cada unidad de actuación en suelo urbano no consolidado constituye una única área de reparto en sí mismo, no es necesario la aplicación de coeficientes de homogenización entre las distintas unidades de actuación de suelo urbano no consolidado"*.

De esta manera ya que las parcelas edificables que fija el PERI aprobado tienen una superficie de 2.856´63 m², se le está aplicando una edificabilidad máxima de 1m²/m², cumpliendo de esta manera con el artículo 41.1.c) de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia.

Una vez obtenido ese aprovechamiento susceptible de adjudicación habrá que deducir el aprovechamiento objeto de la cesión obligatoria del 10% al Concello 285´66 m², quedando un aprovechamiento de 2.570´97 m².

El aprovechamiento resultante se adjudica multiplicándolo por la cuota de participación de cada propietario.

En la siguiente tabla se hacen constar los propietarios, la cuota de participación de cada uno de ellos, y el aprovechamiento que les corresponde:

PROPIETARIO	CUOTA	APROVECHAMIENTO
COVSA	73´66%	1.893´78 m ²
Guadalupe y María Carmen Seijas Vidal	26´34%	677´19 m ²

DATA DE SINATURA: 25/04/2022
HASH DO CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

RE SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
DE ABALO CARLOS - 35481730K
FIRMANDO DIGITALMENTE

A cada propietario se le entregan las parcelas que, atendida su superficie, corresponden a su coeficiente de participación. La adjudicación de las parcelas a cada propietario resulta de la aplicación de los criterios prescritos por la Base de Actuación decimoprimer, y *"con estricta sujeción a las prescripciones contenidas en el artículo 106 de la Ley 2/2016 y en los artículos 260 a 264 del Decreto 143/2016"*.

Se procurará que las parcelas adjudicadas estén situadas en las antiguas propiedades de los mismos titulares o en el lugar más próximo a ellas.

Los derechos de la propietaria no adherida a la Junta de Compensación cuyos terrenos son objeto de ocupación directa, se minoran en la cuantía que procede para compensar los gastos de urbanización que va a soportar.

No se reservan parcelas para la Junta de Compensación.

Se adjudica al Concello de Ames una parcela a fin de materializar el 10% de cesión obligatoria

DATA DE SINATURA: 25/04/2022
HASH DO CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

NOV 2022
FIRMA DE SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
FIRMA DE ABALO CARLOS - 35481730K



Relación de Fincas resultantes y adjudicatarios.

Se describen todas las circunstancias requeridas por la legislación hipotecaria (artículos 9 LH y 51 RH), siguiéndose la distribución que efectúa el Plan Especial de Reforma Interior del suelo sobre el que se actúa. Se describen las parcelas de resultado indicando la edificabilidad asignada a cada una de ellas, y se efectúa una definición geométrica individual de cada parcela.

Las adjudicaciones de fincas resultantes a los propietarios aportantes de suelo se realizan por subrogación real.

Se impone la afección real de las parcelas de resultado al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de compensación, adjudicadas a los propietarios que tengan que abonarlos.

El Concello de Ames es adjudicatario en pleno dominio, de la superficie total de los viales, las zonas verdes y el equipamiento. Igualmente, se le adjudica la finca de resultado correspondiente a la cesión obligatoria.

Se adjunta a este Proyecto el Informe Valoración de las parcelas de resultado certificado y firmado por el Arquitecto Técnico don Emilio Pumar Duran, que ya se utilizó con ocasión de la aprobación del Proyecto de Ocupación. En este informe se valoran todas las parcelas de resultado, con un valor total de 780.407,89 euros, indicándose en la descripción de cada una de ellas su valoración parcial.

DATA DE SINATURA: HASH DO CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

NOME
NOME
BERMÚDEZ ABALO CARLOS - 35481730K



7.1.- Descripción de Parcelas de Resultado:

PARCELA 1:

LINDES:

Norte, Polígono A.P.R. P.B04-08; Sur, Parcela 2; Este, Zona Verde Privada; y Oeste, parcela de cesión que forma parte de la vía pública asfaltada conocida como Rúa do Lodeiro.

SUPERFICIE: trescientos once metros cuadrados y treinta y siete decímetros cuadrados (311 '37 m²).

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Residencial. **TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN:** Pareada.

EDIFICABILIDAD: trescientos once metros cuadrados y treinta y siete decímetros cuadrados (311 '37 m²/ m²).

DERECHOS ADJUDICADOS: 100% Construcciones Obras y Viales SA

TÍTULO: adjudicación por el Proyecto de Compensación del Plan Especial de Reforma Interior "Rego dos Pasos Norte II" Polígono B4-07 del PXOM de Ames, que se corresponde con la aportación de 1.010,0765 m², que supone un 16,4668% de la finca 1 de la relación de fincas aportadas.

CUOTA DE PARTICIPACIÓN: 12,13%

CARGAS: Afecta al pago de 51.323,59€ que supone el 16,4668% del total de los gastos de urbanización presupuestados.

VALOR: 94.621,88 €

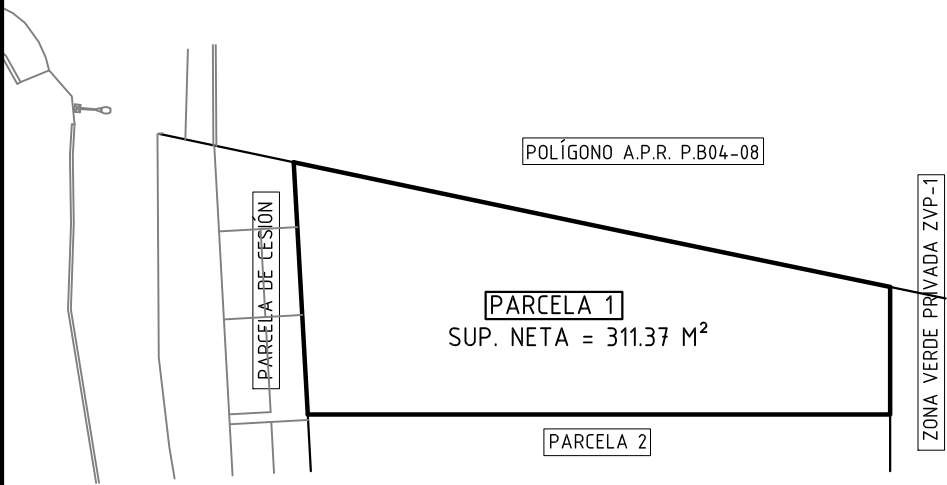
DATA DE SINATURA: 25/04/2022
HASH DO CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

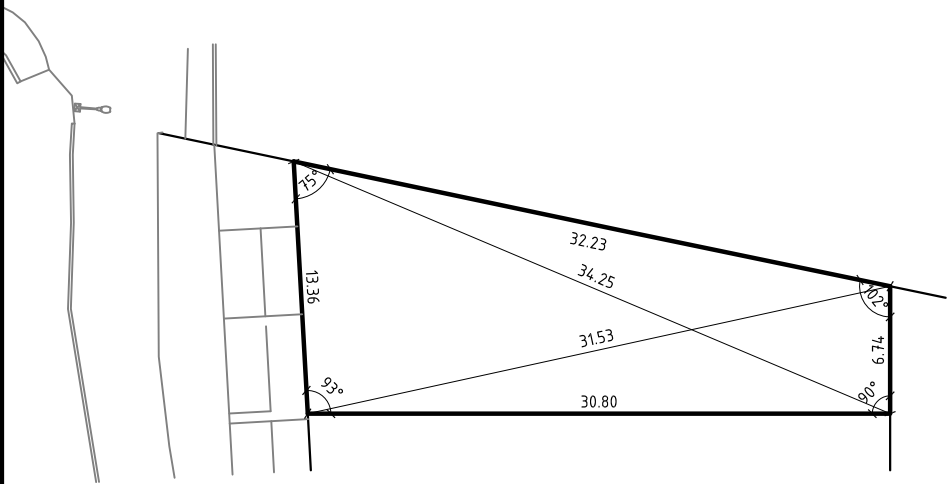


RE SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
DE ABALO CARLOS - 35481730K

SUPERFICIES PARCELAS	
PARCELA	NETA
PARCELA RESULTANTE 1	311,37 m ²



DESCRIPCIÓN SUPERFICIAL DE LA PARCELA



DESCRIPCIÓN ACOTADA DE LA PARCELA

PARCELA RESULTANTE 1

CARLOS BERRIDE ABALO ARQUITECTO ALBERTO SÁENZ-CHAS DÍAZ ABOGADO	
PROYECTO	
DE COMPENSACIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "REGO DOS PASOS NORTE II" POLÍGONO B4-07 DEL PXOM DALL AMES	
FECHA	ABRIL - 2021
PROMOTOR	
CONSTRUCCIONES OBRAS Y VIALES, S.A. (COVSA)	
SITUACIÓN	
RÚA DO LODEIRO S/N NÚCLEO URBANO DE BERTAMIRÁNS CONCELLO DE AMES	
PLANO	
PARCELA RESULTANTE 1	
ESCALA	HOJA NO
1:400	F

DATA DE SINATURA: HASH DO CERTIFICADO:
25/04/2022 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
25/04/2022 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSO TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
BERRIDE ABALO CARLOS - 35481730K



PARCELA 2:

LINDES:

Norte, Parcela 1; Sur, Parcela 3; Este, Zona Verde Privada; y Oeste, parcela de cesión que forma parte de la vía pública asfaltada conocida como Rúa do Lodeiro.

SUPERFICIE: trescientos cinco metros cuadrados y veintitrés decímetros cuadrados (305'23 m²).

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Residencial. TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN: Pareada.

EDIFICABILIDAD: trescientos cinco metros cuadrados y veintitrés decímetros cuadrados (305'23 m²/ m²).

DERECHOS ADJUDICADOS: 100% Construcciones Obras y Viales SA

TÍTULO: adjudicación por el Proyecto de Compensación del Plan Especial de Reforma Interior "Rego dos Pasos Norte II" Polígono B4-07 del PXOM de Ames, que se corresponde con la aportación de 990,1585 m², que supone un 16,1421% de la finca 1 de la relación de fincas aportadas.

CUOTA DE PARTICIPACIÓN: 11,89%

CARGAS: Afecta al pago de 50.311,57€ que supone el 16,1421% del total de los gastos de urbanización presupuestados.

VALOR: 92.756 €

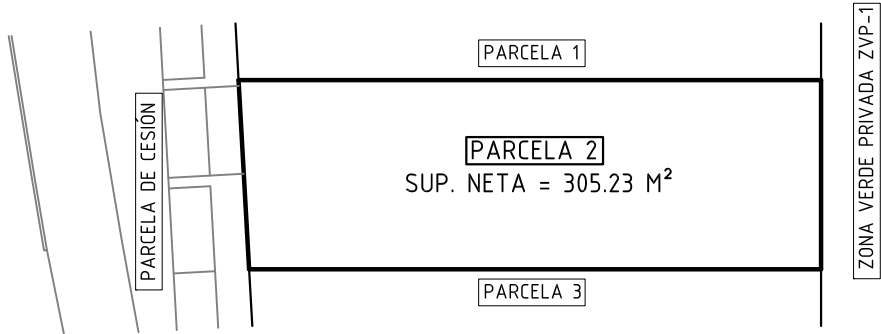
DATA DE SINATURA: 25/04/2022
HASH DO CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

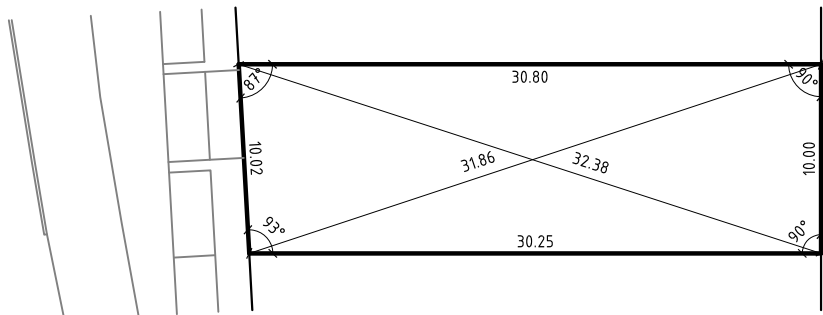
RE SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
RE DE ABALO CARLOS - 35481730K



SUPERFICIES PARCELAS	
PARCELA	NETA
PARCELA RESULTANTE 2	305,23 m ²



DESCRIPCIÓN SUPERFICIAL DE LA PARCELA



DESCRIPCIÓN ACOTADA DE LA PARCELA

PARCELA RESULTANTE 2

CARLOS BERRIDE ABALO ARQUITECTO ALBERTO SÁENZ-CHAS DÍAZ ABOGADO	
PROYECTO	
DE COMPENSACIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "REGO DOS PASOS NORTE II" POLÍGONO B4-07 DEL PXOM DALL AMES	
FECHA	ABRIL - 2022
PROMOTOR	
CONSTRUCCIONES OBRAS Y VIALES, S.A. (COVSA)	
SITUACIÓN	
RÚA DO LODEIRO S/N NÚCLEO URBANO DE BERTAMIRÁNS CONCELLO DE AMES	
PLANO	
PARCELA RESULTANTE 2	
ESCALA	HOJA NO
1:400	F

DATA DE SINATURA: HASH DO CERTIFICADO:
25/04/2022 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
25/04/2022 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSO TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

NOVA
SÁENZ-CHAS DÍAZ ALBERTO - NIF 32753057E
BERRIDE ABALO CARLOS - 35481730K



PARCELA 3:

LINDES:

Norte, Parcela 2; Sur, Parcela 4; Este, Zona Verde Privada; y Oeste, parcela de cesión que forma parte de la vía pública asfaltada conocida como Rúa do Lodeiro.

SUPERFICIE: doscientos noventa y nueve metros cuadrados y sesenta y siete decímetros cuadrados (299 '67 m²).

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Residencial. TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN: Pareada.

EDIFICABILIDAD: doscientos noventa y nueve metros cuadrados y sesenta y siete decímetros cuadrados (299 '67 m²/ m²).

DERECHOS ADJUDICADOS: 100% Construcciones Obras y Viales SA

TÍTULO: adjudicación por el Proyecto de Compensación del Plan Especial de Reforma Interior "Rego dos Pasos Norte II" Polígono B4-07 del PXOM de Ames, que se corresponde con la aportación de 972,1221 m², que supone un 15,8481% de la finca 1 de la relación de fincas aportadas.

CUOTA DE PARTICIPACIÓN: 11,67%

CARGAS: Afecta al pago de 49.395,23€ que supone el 15,8481% del total de los gastos de urbanización presupuestados.

VALOR: 91.066,38 €

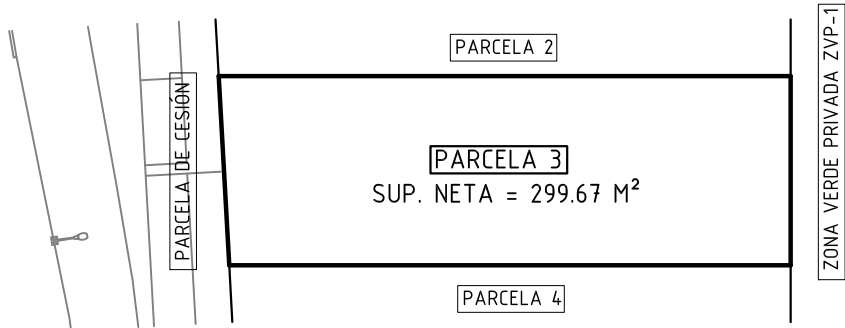
DATA DE SINATURA: 25/04/2022
HASH DO CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

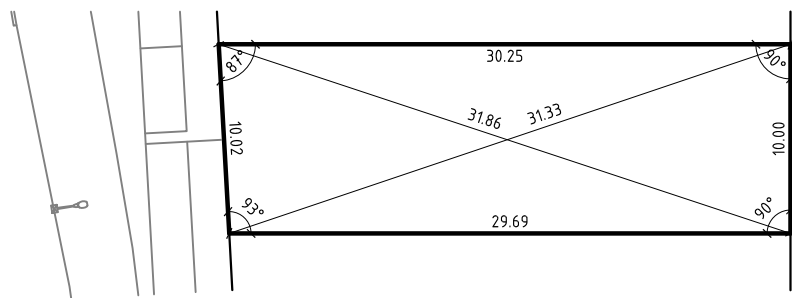
NOVEMBER SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
NOVEMBER SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
NOVEMBER SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E



SUPERFICIES PARCELAS	
PARCELA	NETA
PARCELA RESULTANTE 3	299,67 m ²



DESCRIPCIÓN SUPERFICIAL DE LA PARCELA



DESCRIPCIÓN ACOTADA DE LA PARCELA

PARCELA RESULTANTE 3

CARLOS BERRIDE ABALO ARQUITECTO ALBERTO SÁENZ-CHAS DÍAZ ABOGADO	
PROYECTO	
DE COMPENSACIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "REGO DOS PASOS NORTE II" POLÍGONO B4-07 DEL PXOM DALL AMES	
FECHA	ABRIL - 2020
PROMOTOR	
CONSTRUCCIONES OBRAS Y VIALES, S.A. (COVSA)	
SITUACIÓN	
RÚA DO LODEIRO S/N NÚCLEO URBANO DE BERTAMIRÁNS CONCELLO DE AMES	
PLANO	
PARCELA RESULTANTE 3	
ESCALA	HOJA NO
1:400	F

DATA DE SINATURA: HASH DO CERTIFICADO:
25/04/2022 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
25/04/2022 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSO TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

POSO TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna



PARCELA 4:

LINDES:

Norte, Parcela 3; Sur, Parcela 5; Este, Zona Verde Privada; y Oeste, vía pública asfaltada conocida como Rúa do Lodeiro.

SUPERFICIE: doscientos noventa y cuatro metros cuadrados y doce decímetros cuadrados (294 ' 12 m²).

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Residencial. TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN: Pareada.

EDIFICABILIDAD: doscientos noventa y cuatro metros cuadrados y doce decímetros cuadrados (294 ' 12 m²/ m²).

DERECHOS ADJUDICADOS: 100% Construcciones Obras y Viales SA

TÍTULO: adjudicación por el Proyecto de Compensación del Plan Especial de Reforma Interior "Rego dos Pasos Norte II" Polígono B4-07 del PXOM de Ames, que se corresponde con la aportación de 954,1179 m², que supone un 15,5546% de la finca 1 de la relación de fincas aportadas.

CUOTA DE PARTICIPACIÓN: 11,46%

CARGAS: Afecta al pago de 48.480,45€ que supone el 15,5546% del total de los gastos de urbanización presupuestados.

VALOR: 89.379,79 €

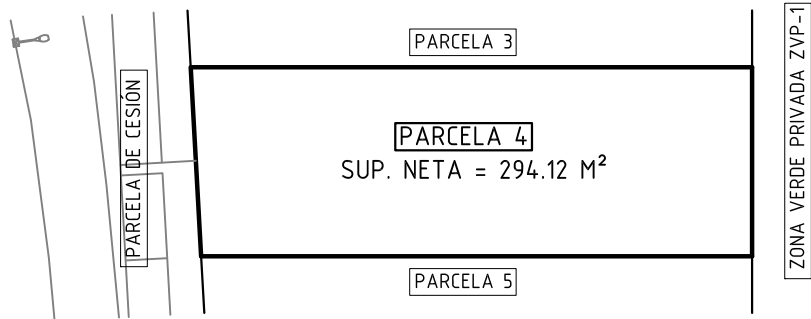
DATA DE SINATURA: 25/04/2022
HASH DO CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

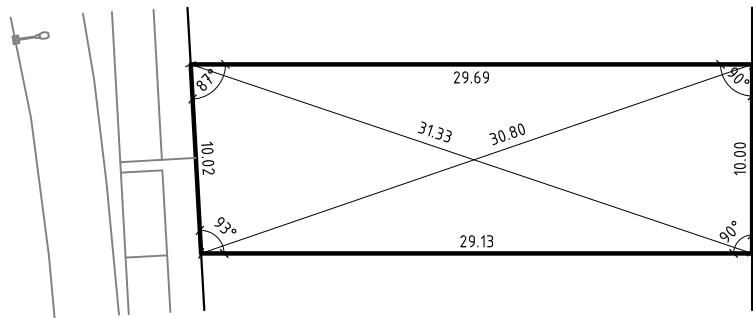
RE SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
DE ABALO CARLOS - 35481730K



SUPERFICIES PARCELAS	
PARCELA	NETA
PARCELA RESULTANTE 4	294,12 m ²



DESCRIPCIÓN SUPERFICIAL DE LA PARCELA



DESCRIPCIÓN ACOTADA DE LA PARCELA

PARCELA RESULTANTE 4

CARLOS BERRIDE ABALO ARQUITECTO ALBERTO SÁENZ-CHAS DÍAZ ABOGADO	
PROYECTO	
DE COMPENSACIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "REGO DOS PASOS NORTE II" POLÍGONO B4-07 DEL PXOM DALL AMES	
FECHA	ABRIL - 2020
PROMOTOR	
CONSTRUCCIONES OBRAS Y VIALES, S.A. (COVSA)	
SITUACIÓN	
RÚA DO LODEIRO S/N NÚCLEO URBANO DE BERTAMIRÁNS CONCELLO DE AMES	
PLANO	
PARCELA RESULTANTE 4	
ESCALA	HOJA NO
1:400	F

DATA DE SINATURA: HASH DO CERTIFICADO:
25/04/2022 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
25/04/2022 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

NOVA FOLHA
SÁENZ-CHAS DÍAZ ALBERTO - NIF 32753057E
BERRIDE ABALO CARLOS - 35481730K



PARCELA 5:

LINDES:

Norte, Parcela 4; Sur, Parcela 6; Este, Zona Verde Privada; y Oeste, parcela de cesión que forma parte de la vía pública asfaltada conocida como Rúa do Lodeiro.

SUPERFICIE: doscientos ochenta y ocho metros cuadrados y cincuenta y seis decímetros cuadrados (288 '56 m²).

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Residencial. TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN: Pareada.

EDIFICABILIDAD: doscientos ochenta y ocho metros cuadrados y cincuenta y seis decímetros cuadrados (288 '56 m²/ m²).

DERECHOS ADJUDICADOS: 100% Concello de Ames

TÍTULO: adjudicación por el Proyecto de Compensación del Plan Especial de Reforma Interior "Rego dos Pasos Norte II" Polígono B4-07 del PXOM de Ames.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes

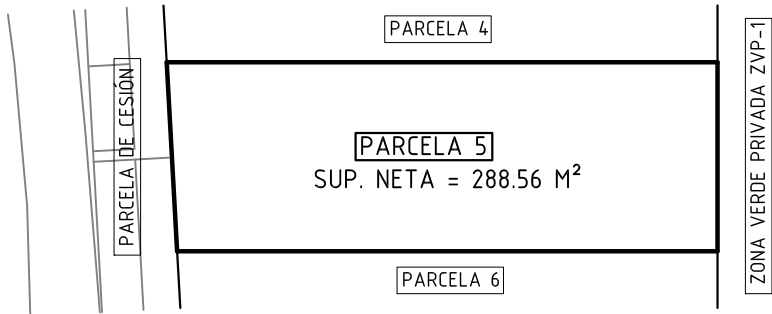
DATA DE SINATURA: 25/04/2022
HASH DO CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

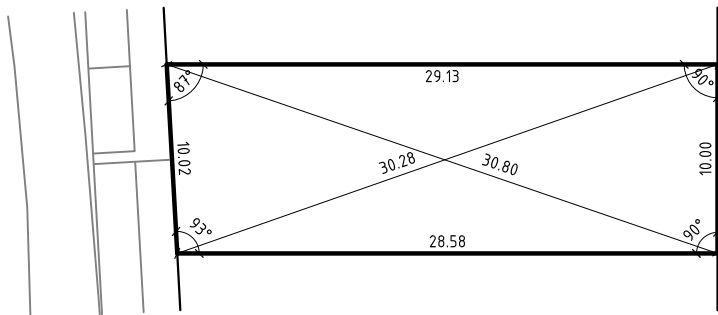
NOBRE: SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
BERNARDO DE ABALO CARLOS - 35481730K



SUPERFICIES PARCELAS	
PARCELA	NETA
PARCELA RESULTANTE 5	288,56 m ²



DESCRIPCIÓN SUPERFICIAL DE LA PARCELA



DESCRIPCIÓN ACOTADA DE LA PARCELA

PARCELA RESULTANTE 5

CARLOS BERRIDE ABALO ARQUITECTO ALBERTO SÁENZ-CHAS DÍAZ ABOGADO	
PROYECTO	
DE COMPENSACIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "REGO DOS PASOS NORTE II" POLÍGONO B4-07 DEL PXOM DALL AMES	
FECHA	ABRIL - 2022
PROMOTOR	
CONSTRUCCIONES OBRAS Y VIALES, S.A. (COVSA)	
SITUACIÓN	
RÚA DO LODEIRO S/N NÚCLEO URBANO DE BERTAMIRÁNS CONCELLO DE AMES	
PLANO	
PARCELA RESULTANTE 5	
ESCALA	HOJA Nº 05
1:400	

DATA DE SINATURA: HASH DO CERTIFICADO:
25/04/2022 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
25/04/2022 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSO TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

NOVA
BERRIDE
DE ABALO CARLOS - 35481730K



PARCELA 6:

LINDES:

Norte, Parcela 5; Sur, Parcela 7; Este, Zona Verde Privada; y Oeste, parcela de cesión que forma parte de la vía pública asfaltada conocida como Rúa do Lodeiro.

SUPERFICIE: doscientos ochenta y tres metros cuadrados (283 m²).

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Residencial. TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN: Pareada.

EDIFICABILIDAD: doscientos ochenta y tres metros cuadrados (283m²/ m²).

DERECHOS ADJUDICADOS: 100% Construcciones Obras y Viales SA

TÍTULO: adjudicación por el Proyecto de Compensación del Plan Especial de Reforma Interior "Rego dos Pasos Norte II" Polígono B4-07 del PXOM de Ames, que se corresponde con la aportación de 918,0449 m², que supone un 14,9665% de la finca 1 de la relación de fincas aportadas.

CUOTA DE PARTICIPACIÓN: 11,02%

CARGAS: Afecta al pago de 46.647,47€ que supone el 14,9665% del total de los gastos de urbanización presupuestados.

VALOR: 86.000,55 €

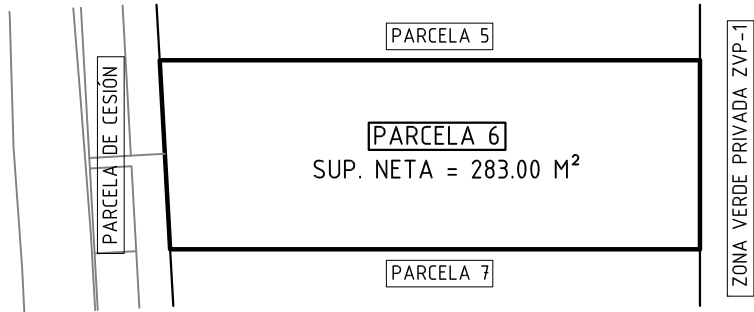
DATA DE SINATURA: 25/04/2022
HASH DO CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

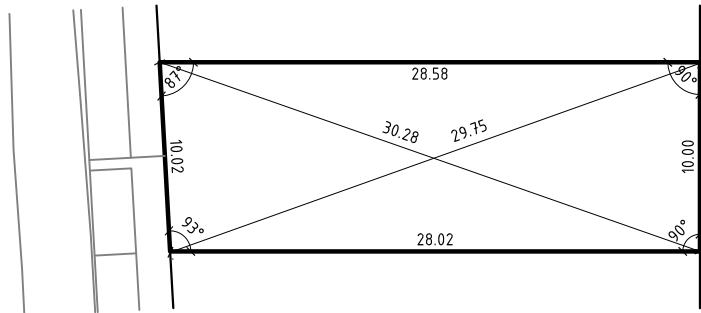
RE SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
DE ABALO CARLOS - 35481730K



SUPERFICIES PARCELAS	
PARCELA	NETA
PARCELA RESULTANTE 6	283,00 m2



DESCRIPCIÓN SUPERFICIAL DE LA PARCELA



DESCRIPCIÓN ACOTADA DE LA PARCELA

PARCELA RESULTANTE 6

CARLOS BERRIDE ABALO ARQUITECTO ALBERTO SÁENZ-CHAS DÍAZ ABOGADO	
PROYECTO	
DE COMPENSACIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "REGO DOS PASOS NORTE II" POLÍGONO B4-07 DEL PXOM DALL AMES	
FECHA	ABRIL - 2022
PROMOTOR	
CONSTRUCCIONES OBRAS Y VIALES, S.A. (COVSA)	
SITUACIÓN	
RÚA DO LODEIRO S/N NÚCLEO URBANO DE BERTAMIRÁNS CONCELLO DE AMES	
PLANO	
PARCELA RESULTANTE 6	
ESCALA	HOJA NO
1:400	F

DATA DE SINATURA: HASH DO CERTIFICADO:
25/04/2022 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
25/04/2022 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSO TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

NOVA SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
BERRIDE ABALO CARLOS - 35481730K



PARCELA 7:

LINDES:

Norte, Parcela 6; Sur, Parcela 8; Este, Zona Verde Privada; y Oeste, parcela de cesión que forma parte de la vía pública asfaltada conocida como Rúa do Lodeiro.

SUPERFICIE: doscientos setenta y siete metros cuadrados y cuarenta y cuatro decímetros cuadrados (277'44 m²).

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Residencial. TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN: Pareada.

EDIFICABILIDAD: doscientos setenta y siete metros cuadrados y cuarenta y cuatro decímetros cuadrados (277'44 m²/ m²).

DERECHOS ADJUDICADOS: 100% Construcciones Obras y Viales SA

TÍTULO: adjudicación por el Proyecto de Compensación del Plan Especial de Reforma Interior "Rego dos Pasos Norte II" Polígono B4-07 del PXOM de Ames, que se corresponde con la aportación de 900,0085 m², que supone un 14,6725% de la finca 1 de la relación de fincas aportadas.

CUOTA DE PARTICIPACIÓN: 10,81%

CARGAS: Afecta al pago de 45.731,13€ que supone el 14,6725% del total de los gastos de urbanización presupuestados.

VALOR: 84.310,93 €

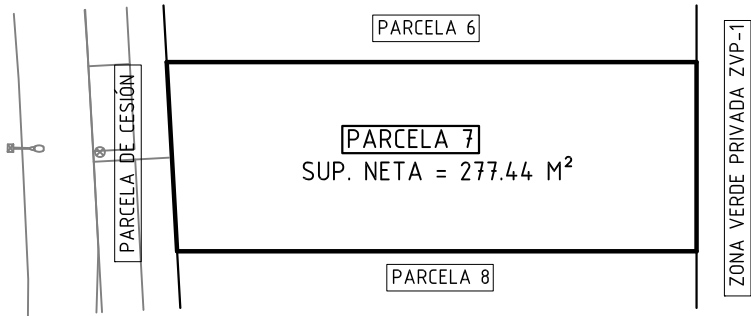
DATA DE SINATURA: 25/04/2022
HASH DO CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

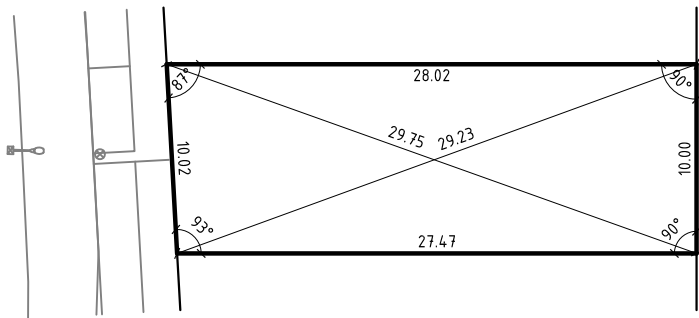
RE SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
RE DE ABALO CARLOS - 35481730K



SUPERFICIES PARCELAS	
PARCELA	NETA
PARCELA RESULTANTE 7	277,44 m2



DESCRIPCIÓN SUPERFICIAL DE LA PARCELA



DESCRIPCIÓN ACOTADA DE LA PARCELA

PARCELA RESULTANTE 7

CARLOS BERRIDE ABALO ARQUITECTO	
ALBERTO SÁENZ-CHAS DÍAZ ABOGADO	
PROYECTO	
DE COMPENSACIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "REGO DOS PASOS NORTE II" POLÍGONO B4-07 DEL PXOM DALL AMES	
FECHA	ABRIL - 2020
PROMOTOR	
CONSTRUCCIONES OBRAS Y VIALES, S.A. (COVSA)	
SITUACIÓN	
RÚA DO LODEIRO S/N NÚCLEO URBANO DE BERTAMIRÁNS CONCELLO DE AMES	
PLANO	
PARCELA RESULTANTE 7	
ESCALA	HOJA NO
1:400	F

DATA DE SINATURA: HASH DO CERTIFICADO:
25/04/2022 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
25/04/2022 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSO TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

POSO TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna



PARCELA 8:

LINDES:

Norte, Parcela 7; Sur, Parcela 9; Este, Zona Verde Privada; y Oeste, parcela de cesión que forma parte de la vía pública asfaltada conocida como Rúa do Lodeiro.

SUPERFICIE: doscientos setenta y uno metros cuadrados y ochenta y ocho decímetros cuadrados (271 '88 m²).

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Residencial. TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN: Pareada.

EDIFICABILIDAD: doscientos setenta y uno metros cuadrados y ochenta y ocho decímetros cuadrados (271 '88 m²/ m²).

DERECHOS ADJUDICADOS: 100% Construcciones Obras y Viales SA

TÍTULO: adjudicación por el Proyecto de Compensación del Plan Especial de Reforma Interior "Rego dos Pasos Norte II" Polígono B4-07 del PXOM de Ames, que se corresponde:

- El 44,16% de esta finca con la aportación de 389,4716 m², que supone un 6,3494% de la finca 1 de la relación de fincas aportadas.
- El restante 55,84% de esta finca con la aportación de 491,8826 m², que supone el 22,4194% de la finca 2 de la relación de fincas aportadas, que se cede por doña Guadalupe y doña María del Carmen Seijas Vidal en pago de los gastos de urbanización que les corresponde, por importe de 46.135,74€.

CUOTA DE PARTICIPACIÓN: 10,58%

CARGAS: Afecta al pago de 19.789,77€ que supone el 16,3494% del total de los gastos de urbanización presupuestados.

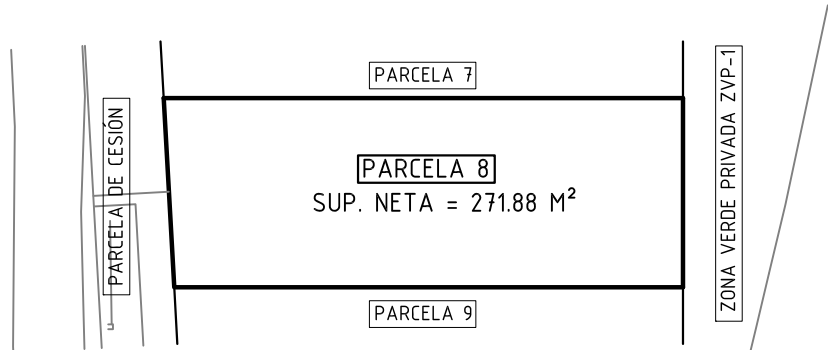
VALOR: 82.621,31€

DATA DE SINATURA: 25/04/2022
HASH DO CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

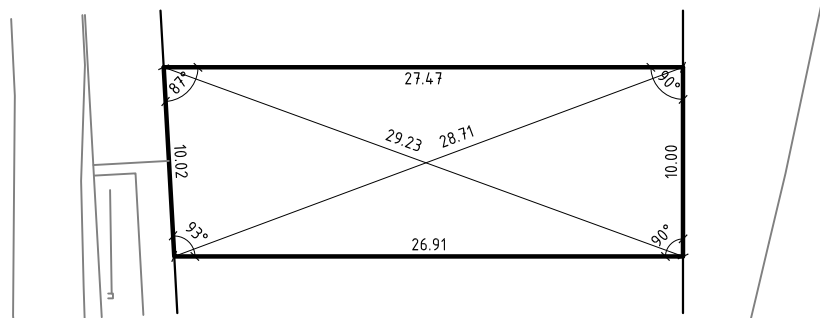
POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

DOCUMENTO
FIRMADO DIGITALMENTE
NOMBRE: SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF: 32753057E
NOMBRE: ABALO CARLOS - 35481730K

SUPERFICIES PARCELAS	
PARCELA	NETA
PARCELA RESULTANTE 8	271,88 m2



DESCRIPCIÓN SUPERFICIAL DE LA PARCELA



DESCRIPCIÓN ACOTADA DE LA PARCELA

PARCELA RESULTANTE 8

CARLOS BERRIDE ABALO ARQUITECTO ALBERTO SÁENZ-CHAS DÍAZ ABOGADO	
PROYECTO	
DE COMPENSACIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "REGO DOS PASOS NORTE II" POLÍGONO B4-07 DEL PXOM DALL AMES	
FECHA	ABRIL - 2020
PROMOTOR	
CONSTRUCCIONES OBRAS Y VIALES, S.A. (COVSA)	
SITUACIÓN	
RÚA DO LODEIRO S/N NÚCLEO URBANO DE BERTAMIRÁNS CONCELLO DE AMES	
PLANO	
PARCELA RESULTANTE 8	
ESCALA	HOJA NO
1:400	F

DATA DE SINATURA: HASH DO CERTIFICADO:
25/04/2022 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
25/04/2022 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

POSO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna



PARCELA 9:

LINDES:

Norte, Parcela 8; Sur, Parcela 10; Este, Zona Verde Privada; y Oeste, parcela de cesión que forma parte de la vía pública asfaltada conocida como Rúa do Lodeiro.

SUPERFICIE: doscientos sesenta y cinco metros cuadrados y ochenta y tres decímetros cuadrados (265'83 m²).

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Residencial. TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN: Pareada.

EDIFICABILIDAD: doscientos sesenta y cinco metros cuadrados y ochenta y tres decímetros cuadrados (265'83 m²/ m²).

DERECHOS ADJUDICADOS: 100% a Guadalupe Seijas Vidal y a María del Carmen Seijas Vidal.

TÍTULO: adjudicación por el Proyecto de Compensación del Plan Especial de Reforma Interior "Rego dos Pasos Norte II" Polígono B4-07 del PXOM de Ames, que se corresponde con la aportación de 861,2647 m², que supone un 39,2555% de la finca 2 de la relación de fincas aportadas

CUOTA DE PARTICIPACIÓN: 10,35%

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes

VALOR: 80.782,78 €

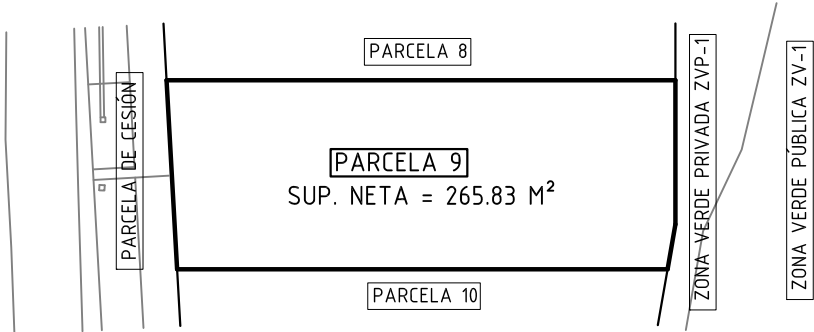
DATA DE SINATURA: 25/04/2022
HASH DO CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

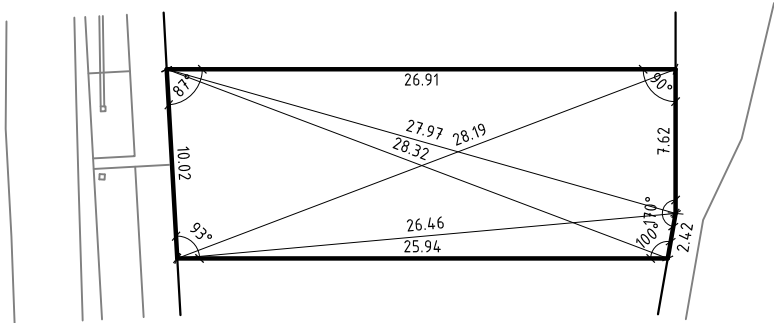
RE SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
RE DE ABALO CARLOS - 35481730K



SUPERFICIES PARCELAS	
PARCELA	NETA
PARCELA RESULTANTE 9	265,83 m ²



DESCRIPCIÓN SUPERFICIAL DE LA PARCELA



DESCRIPCIÓN ACOTADA DE LA PARCELA

PARCELA RESULTANTE 9

<p>CARLOS BERRIDE ABALO ARQUITECTO</p> <p>ALBERTO SÁENZ-CHAS DÍAZ ABOGADO</p>	
<p>PROYECTO</p> <p>DE COMPENSACIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "REGO DOS PASOS NORTE II" POLÍGONO B4-07 DEL PXOM DALL AMES</p>	
FECHA	ABRIL - 2020
<p>PROMOTOR</p> <p>CONSTRUCCIONES OBRAS Y VIALES, S.A. (COVSA)</p>	
<p>SITUACIÓN</p> <p>RÚA DO LODEIRO S/N NÚCLEO URBANO DE BERTAMIRÁNS CONCELLO DE AMES</p>	
<p>PLANO</p> <p>PARCELA RESULTANTE 9</p>	
ESCALA	HOJA Nº 01
1:400	<p> <small> POSESO TRABAJO: 30/04/2022 Firma Interna Firma Interna </small> </p>

DATA DE SINATURA: HASH DO CERTIFICADO:
 25/04/2022 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
 25/04/2022 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSESO TRABAJO: 30/04/2022
 Firma Interna
 Firma Interna

POSESO TRABAJO: 30/04/2022
 Firma Interna
 Firma Interna

POSESO TRABAJO: 30/04/2022
 Firma Interna
 Firma Interna

PARCELA 10:

LINDES:

Norte, Parcela 9; Sur, Parcela de Acceso a la Zona Verde Privada; Este, Zona Verde Privada; y Oeste, parcela de cesión que forma parte de la vía pública asfaltada conocida como Rúa do Lodeiro.

SUPERFICIE: doscientos cincuenta y nueve metros cuadrados y cincuenta y tres decímetros cuadrados (259'53 m²).

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Residencial. TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN: Pareada.

EDIFICABILIDAD: doscientos cincuenta y nueve metros cuadrados y cincuenta y tres decímetros cuadrados (259'53 m²/ m²).

DERECHOS ADJUDICADOS:

- El 54,40% a Guadalupe Seijas Vidal y a María del Carmen Seijas Vidal.
- El restante 45,60% a Construcciones Obras y Viales SA

TÍTULO: adjudicación por el Proyecto de Compensación del Plan Especial de Reforma Interior "Rego dos Pasos Norte II" Polígono B4-07 del PXOM de Ames, que se corresponde:

- El 54,40% de esta finca se corresponde con la aportación de 457,4095 m², que supone un 20,8482% de la finca 2 de la relación de fincas aportadas.
- El restante 45,60% de esta finca se corresponde con la aportación de 383,4432 m², que supone el 17,4769% de la finca 2 de la relación de fincas aportadas, que se cede por doña Guadalupe y doña María del Carmen Seijas Vidal en pago de los gastos de urbanización que les corresponde, por importe de 35.960,56€.

CUOTA DE PARTICIPACIÓN: 10,09%

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes

VALOR: 78.868,28 €

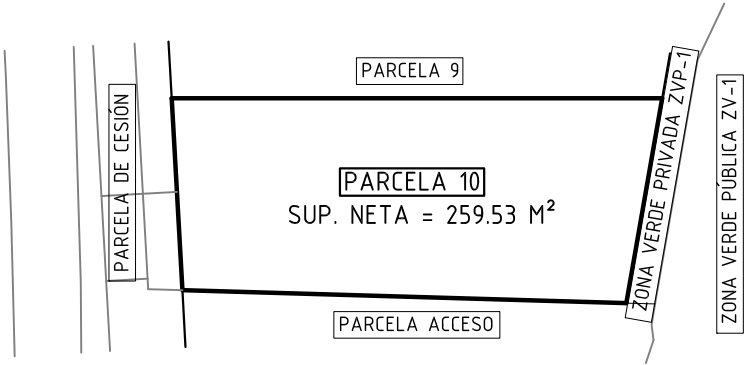
DATA DE SINATURA: 25/04/2022
HASH DO CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

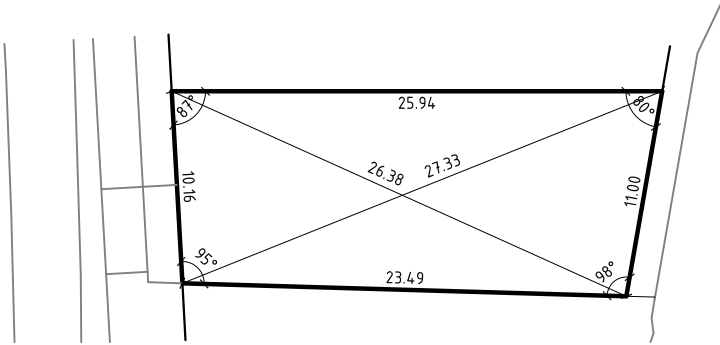
RE SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
RE SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
RE SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E



SUPERFICIES PARCELAS	
PARCELA	NETA
PARCELA RESULTANTE 10	259,53 m ²



DESCRIPCIÓN SUPERFICIAL DE LA PARCELA



DESCRIPCIÓN ACOTADA DE LA PARCELA

PARCELA RESULTANTE 10

CARLOS BERRIDE ABALO ARQUITECTO ALBERTO SÁENZ-CHAS DÍAZ ABOGADO	
PROYECTO	
DE COMPENSACIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "REGO DOS PASOS NORTE II" POLÍGONO B4-07 DEL PXOM DEL AMES	
FECHA	ABRIL - 2020
PROMOTOR	
CONSTRUCCIONES OBRAS Y VIALES, S.A. (COVSA)	
SITUACIÓN	
RÚA DO LODEIRO S/N NÚCLEO URBANO DE BERTAMIRÁNS CONCELLO DE AMES	
PLANO	
PARCELA RESULTANTE 10	
ESCALA	HOJA NO
1:400	F

DATA DE SINATURA: HASH DO CERTIFICADO:
25/04/2022 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
25/04/2022 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSO TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

POSO TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna



7.3.- Descripción de Viales:

VÍA PÚBLICA ASFALTADA CONOCIDA COMO RÚA DO LODEIRO

LINDES:

Norte, sigue la misma vía pública; Sur, sigue la misma vía pública; Este, Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10, Parcela de Acceso y Parcela de Equipamientos; y Oeste, con el polígono A.P.R. P.B4-04 y tejido urbano existente.

SUPERFICIE: novecientos cuarenta y siete metros cuadrados y veinticinco decímetros cuadrados (947,25 m²).

TÍTULO: adjudicación por el Proyecto de Compensación del Plan Especial de Reforma Interior "Rego dos Pasos Norte II" Polígono B4-07 del PXOM de Ames.

DERECHOS ADJUDICADOS: 100% Concello de Ames

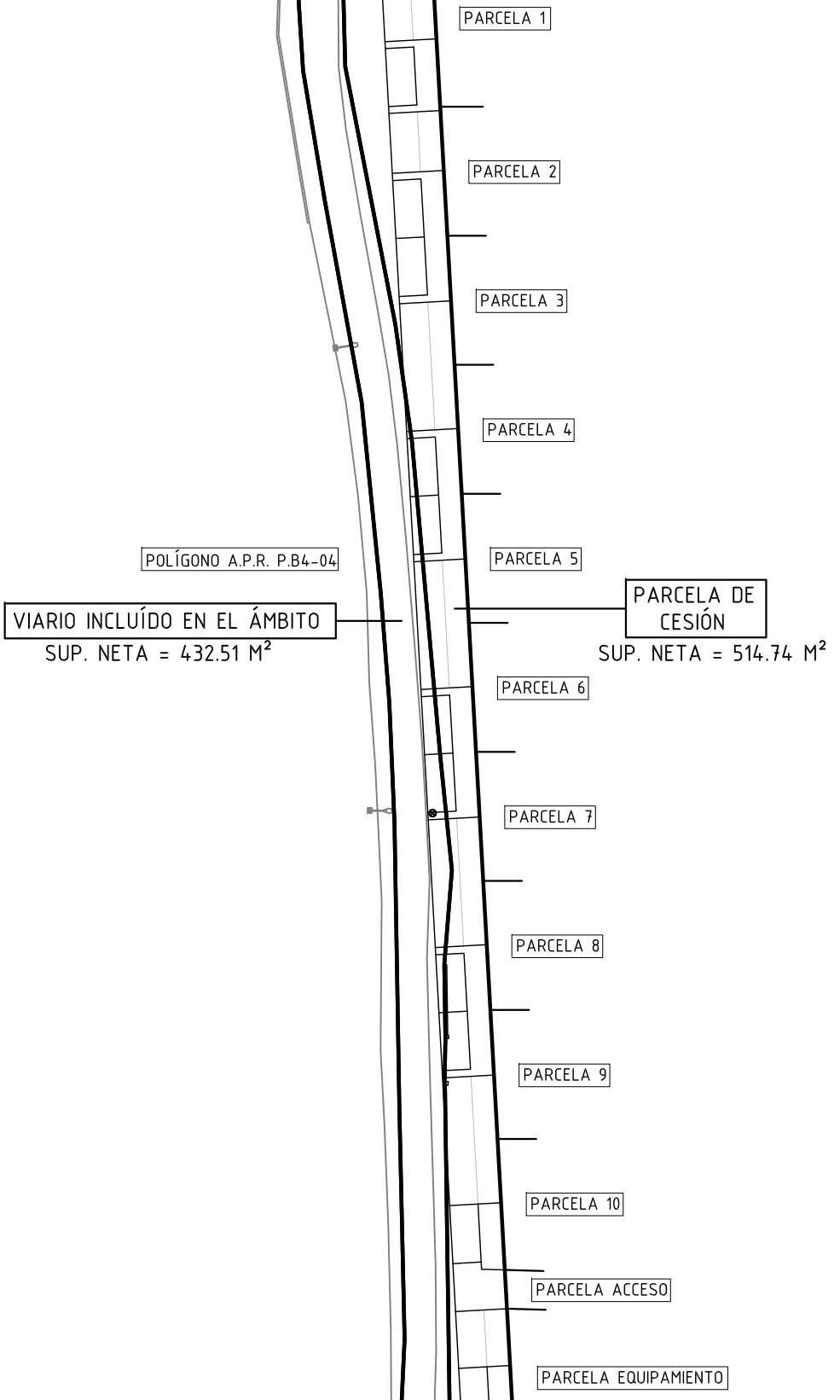
CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

DATA DE SINATURA: 25/04/2022
HASH DO CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

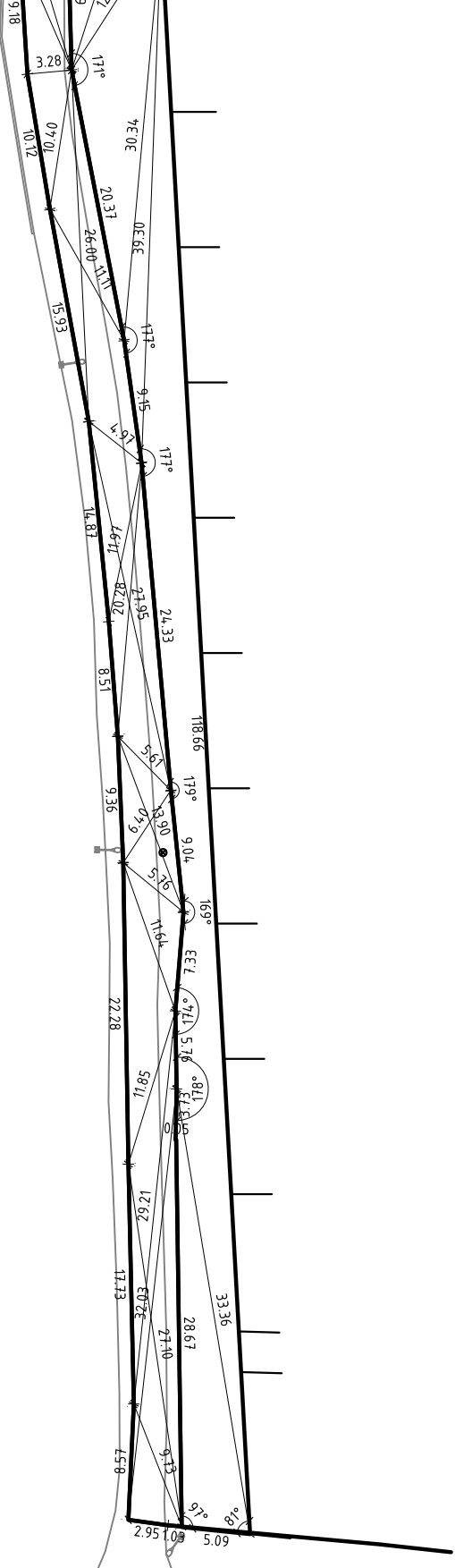
POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

NOVARE SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
NOVARE SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
NOVARE SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E





DESCRIPCIÓN SUPERFICIAL DE LA PARCELA



DESCRIPCIÓN ACOTADA DE LA PARCELA

VÍA PÚBLICA ASFALTADA CONOCIDA COMO RÚA DO LODEIRO

SUPERFICIES PARCELAS	
PARCELA	NETA
PARCELA DE CESIÓN	514,74 m2
VIARIO INCLUIDO EN EL ÁMBITO	432,51 m2
TOTAL	947,25 m2

DATA DE SINATURA: HASH DO CERTIFICADO:
28/04/2022 70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B
28/04/2022 70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B

CARLOS BERRIDE ABALO
ARQUITECTO

ALBERTO SÁENZ-CHAS DÍAZ
ABOGADO

PROYECTO

DE COMPENSACIÓN Y
EQUIDISTRIBUCIÓN DEL PLAN
ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"REGO DOS PASOS NORTE II"
POLÍGONO B4-07 DEL PXOM DE
AMES

FECHA

ABRIL - 2025

PROMOTOR

CONSTRUCCIONES OBRAS Y VIALES,
S.A. (COVSA)

SITUACIÓN

RÚA DO LODEIRO S/N
NÚCLEO URBANO DE BERTAMIRÁNS
CONCELLO DE AMES

PLANO

VÍA PÚBLICA ASFALTADA
CONOCIDA COMO RÚA DO LODEIRO

ESCALA

1:500

HOJA NO

1

POSO TRABAJO:
Firmas
Firma interna
Firma externa

ALBERTO SÁENZ-CHAS DÍAZ ALBERTO
CARLOS - 38461730K
NIF 32753047E



PARCELA ACCESO

LINDES:

Norte, Parcela 10; Sur, Parcela de Equipamiento; Este, Zona Verde Pública; y Oeste, parcela de cesión que forma parte de la vía pública asfaltada conocida como Rúa do Lodeiro.

SUPERFICIE: Setenta y cuatro metros cuadrado y veintiocho decímetros cuadrados (74 '28 m²).

TÍTULO: Adjudicación por el Proyecto de Compensación del Plan Especial de Reforma Interior "Rego dos Pasos Norte II" Polígono B4-07 del PXOM de Ames.

DERECHOS ADJUDICADOS: 100% Concello de Ames.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

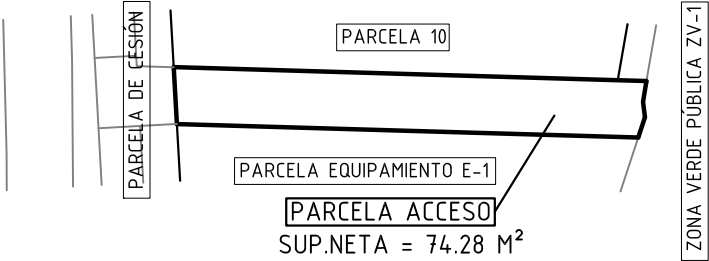
DATA DE SINATURA: 25/04/2022
HASH DO CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

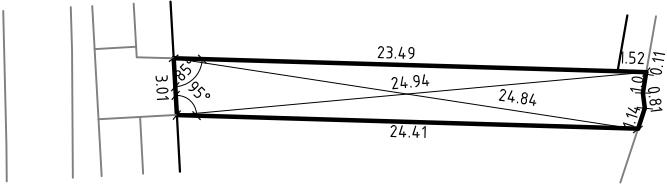
RE SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
RE SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
RE SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E



SUPERFICIES PARCELAS	
PARCELA	NETA
PARCELA ACCESO	74,28 m2



DESCRIPCIÓN SUPERFICIAL DE LA PARCELA



DESCRIPCIÓN ACOTADA DE LA PARCELA

PARCELA ACCESO

CARLOS BERRIDE ABALO ARQUITECTO ALBERTO SÁENZ-CHAS DÍAZ ABOGADO	
PROYECTO	
DE COMPENSACIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "REGO DOS PASOS NORTE II" POLÍGONO B4-07 DEL PXOM DEL AMES	
FECHA	ABRIL - 2020
PROMOTOR	
CONSTRUCCIONES OBRAS Y VIALES, S.A. (COVSA)	
SITUACIÓN	
RÚA DO LODEIRO S/N NÚCLEO URBANO DE BERTAMIRÁNS CONCELLO DE AMES	
PLANO	
PARCELA ACCESO	
ESCALA	HOJA NO
1:400	F

DATA DE SINATURA: HASH DO CERTIFICADO:
25/04/2022 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
25/04/2022 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSO TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

NOVA
BERRIDE ABALO CARLOS - 35481730K
SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E



7.3.3- Descripción de Zona Verde Pública:

ZONA VERDE PÚBLICA ZV-1

LINDES:

Norte, Polígono A.P.R. P.B04-08; Sur, Polígono A.P.R. P.B4-05; Este, el río conocido como Rego dos Pasos; y Oeste, Zona Verde Privada, Parcela de Acceso y Parcela de Equipamientos.

SUPERFICIE: tres mil doscientos cuarenta y nueve metros cuadrados y cincuenta y dos decímetros cuadrados (3.249´52 m²).

TÍTULO: adjudicación por el Proyecto de Compensación del Plan Especial de Reforma Interior "Rego dos Pasos Norte II" Polígono B4-07 del PXOM de Ames.

DERECHOS ADJUDICADOS: 100% Concello de Ames

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

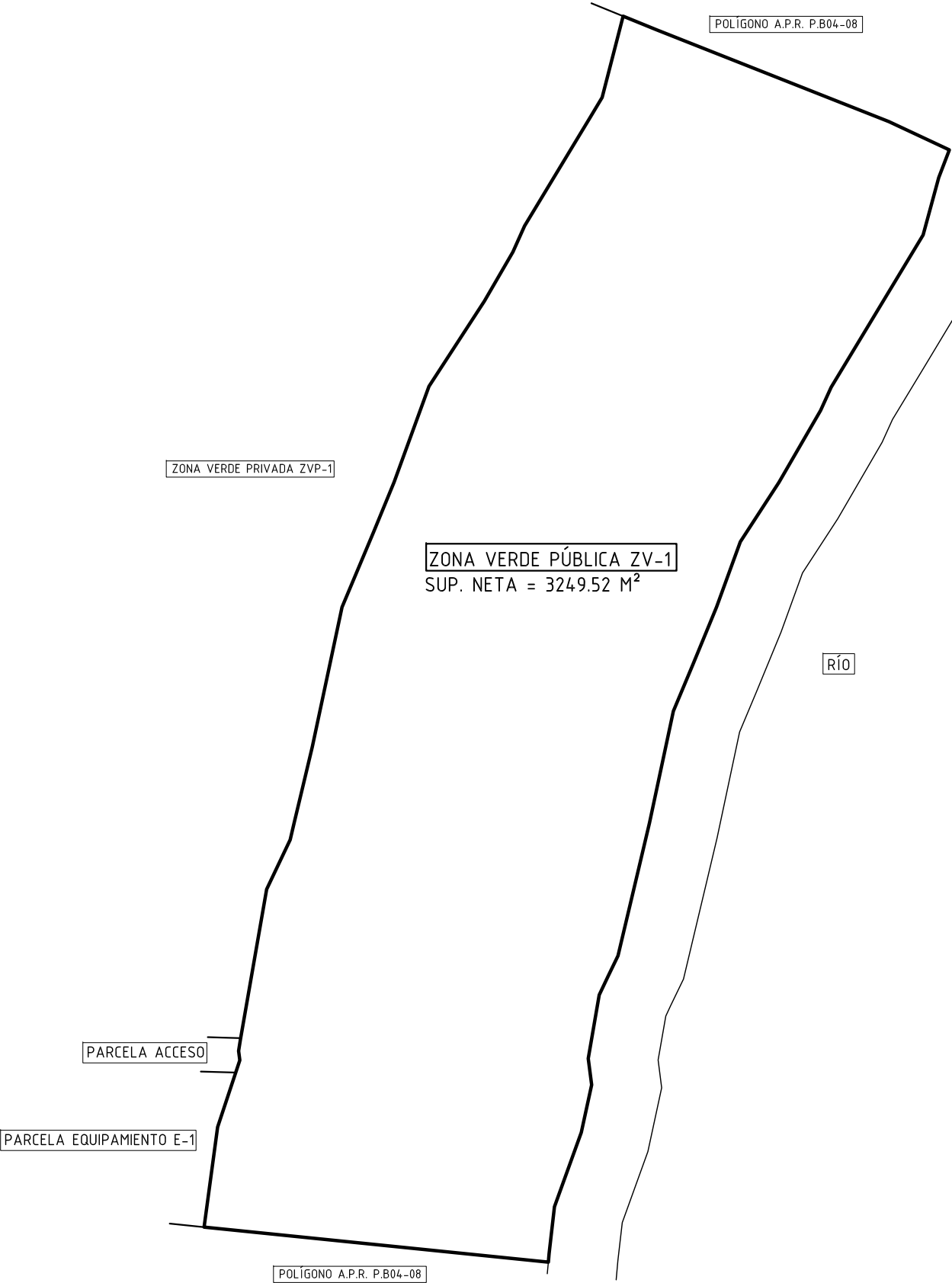
DATA DE SINATURA: 25/04/2022
HASH DO CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

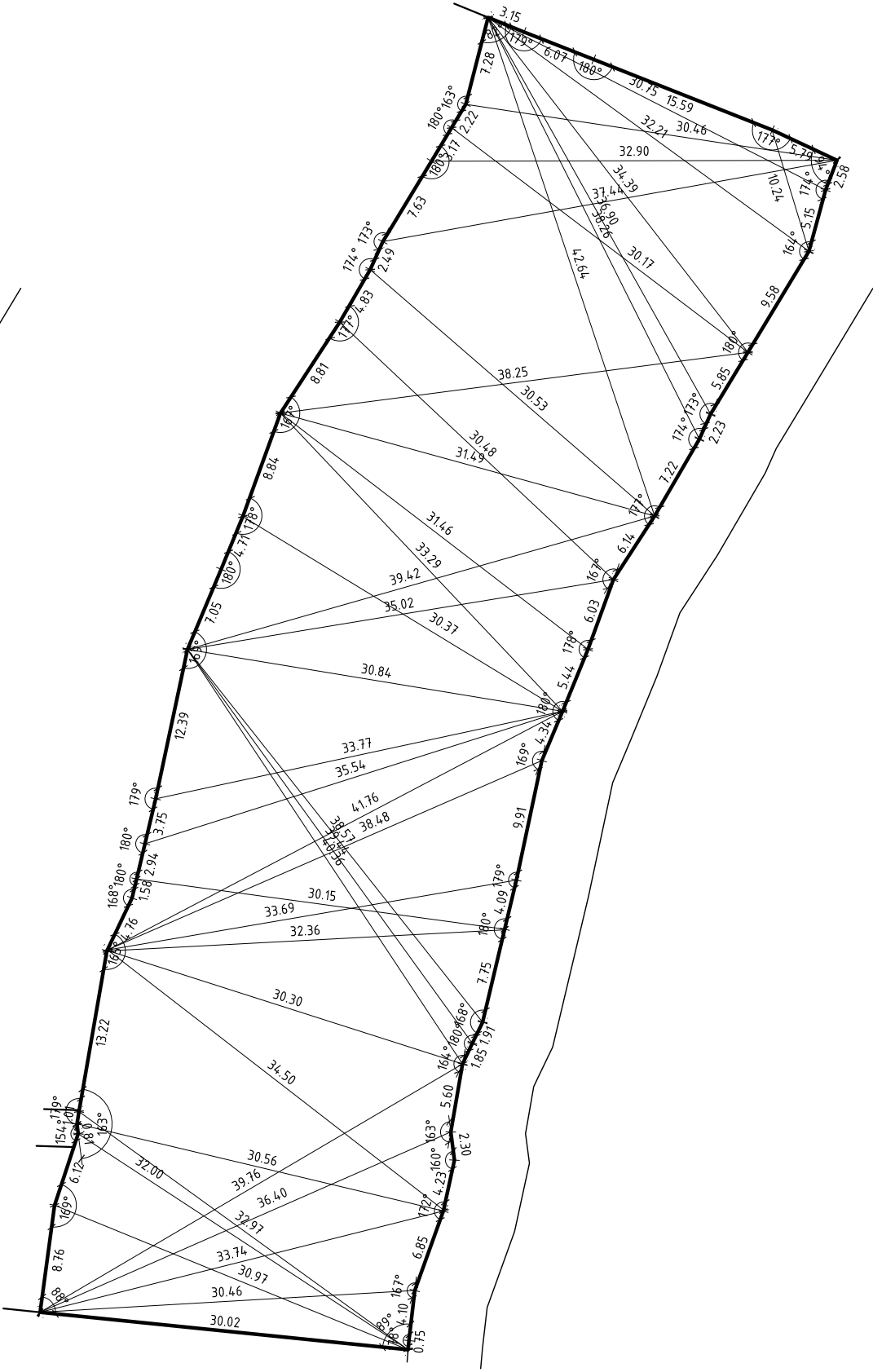
RE SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
RE SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
RE SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E



SUPERFICIES PARCELAS	
PARCELA	NETA
ZONA VERDE PÚBLICA ZV-1	3249,52 m2



DESCRIPCIÓN SUPERFICIAL DE LA PARCELA



DESCRIPCIÓN ACOTADA DE LA PARCELA

ZONA VERDE PÚBLICA ZV-1

CARLOS BERRIDE ABALO
ARQUITECTO

ALBERTO SÁENZ-CHAS DÍAZ
ABOGADO

PROYECTO

DE COMPENSACIÓN Y
EQUIDISTRIBUCIÓN DEL PLAN
ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"REGO DOS PASOS NORTE II"
POLÍGONO B4-07 DEL PXOM DE
AMES

FECHA

ABRIL - 2025

PROMOTOR

CONSTRUCCIONES OBRAS Y VIALES,
S.A. (COVSA)

SITUACIÓN

RÚA DO LODEIRO S/N
NÚCLEO URBANO DE BERTAMIRÁNS
CONCELLO DE AMES

PLANO

ZONA VERDE PÚBLICA ZV-1

ESCALA

1:500

HOJA NO

1

DATA DE SINATURA: HASH DO CERTIFICADO:
28/04/2022 70382F41061ED44F3C322094AF068BA70C3B38B
29/04/2022 70382F41061ED44F3C322094AF068BA70C3B38B

POB: 20 TRABALLO:
Firma Sinatura
Firma Sinatura

ALBERTO SÁENZ-CHAS DÍAZ ALBERTO - NIF 32753037E
CARLOS BERRIDE ABALO CARLOS - 38461730K



7.4.- Descripción de Zona Verde Privada:

ZONA VERDE PRIVADA ZVP-1

LINDES:

Norte, Polígono A.P.R. P.B04-08; Sur, Parcela de Acceso; Este, Zona Verde Pública; y Oeste, Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10.

SUPERFICIE: mil trescientos cuarenta y siete metros cuadrados y diecisiete decímetros cuadrados (1.347'17 m²).

TÍTULO: adjudicación por el Proyecto de Compensación del Plan Especial de Reforma Interior "Rego dos Pasos Norte II" Polígono B4-07 del PXOM de Ames.

DERECHOS ADJUDICADOS: 100% Junta de Compensación del Plan Especial de Reforma Interior "Rego dos Pasos Norte II" Polígono B4-07 del PXOM de Ames.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

DATA DE SINATURA: 25/04/2022
HASH DO CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

RE SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
DE ABALO CARLOS - 35481730K



7.5.- Descripción de Zona Equipamiento:

PARCELA EQUIPAMIENTO E-1

LINDES:

Norte, Parcela de Acceso; Sur, Polígono A.P.R. P.B4-05; Este, Zona Verde Pública; y Oeste, parcela de cesión que forma parte de la vía pública asfaltada conocida como Rúa do Lodeiro.

SUPERFICIE: doscientos ochenta y cinco metros cuadrados y sesenta y seis decímetros cuadrados (285'66 m²).

TÍTULO: adjudicación por el Proyecto de Compensación del Plan Especial de Reforma Interior "Rego dos Pasos Norte II" Polígono B4-07 del PXOM de Ames.

DERECHOS ADJUDICADOS: 100% Concello de Ames.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

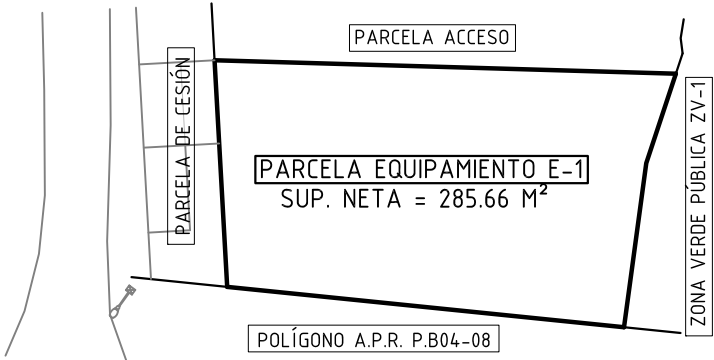
DATA DE SINATURA: 25/04/2022
HASH DO CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

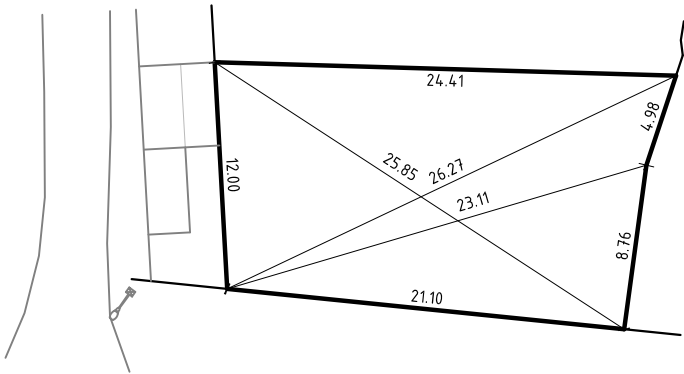
RE SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
DE ABALO CARLOS - 35481730K



SUPERFICIES PARCELAS	
PARCELA	NETA
PARCELA EQUIPAMIENTO E-1	285,66 m2



DESCRIPCIÓN SUPERFICIAL DE LA PARCELA



DESCRIPCIÓN ACOTADA DE LA PARCELA

PARCELA EQUIPAMIENTO E-1

CARLOS BERRIDE ABALO
ARQUITECTO
ALBERTO SÁENZ-CHAS DÍAZ
ABOGADO

PROYECTO

DE COMPENSACIÓN Y
EQUIDISTRIBUCIÓN DEL PLAN
ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"REGO DOS PASOS NORTE II"
POLÍGONO B4-07 DEL PXOM DE
AMES

FECHA ABRIL - 2020
Firma Interna

PROMOTOR

CONSTRUCCIONES OBRAS Y VIALES,
S.A. (COVSA)

SITUACIÓN

RÚA DO LODEIRO S/N
NÚCLEO URBANO DE BERTAMIRÁNS
CONCELLO DE AMES

PLANO

PARCELA EQUIPAMIENTO E-1

ESCALA

1:400

HOJA NO

F

DATA DE SINATURA: HASH DO CERTIFICADO:
25/04/2022 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
25/04/2022 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSO TRABAJO:
Firma Interna

POSO TRABAJO:
Firma Interna

POSO TRABAJO:
Firma Interna

CAPÍTULO 8

Tabla cruzada de fincas aportadas y fincas resultantes.

El Proyecto de Compensación produce, por sí mismo, la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, lo que queda claramente establecido con la tabla de correspondencia entre unas y otras que a continuación sigue (artículo 274.1.b) del Decreto 143/2016).

Producida la subrogación real, las titularidades existentes sobre las fincas de origen quedan referidas, sin solución de continuidad, a las correlativas fincas de resultado adjudicadas, en su mismo estado y condición ya que, como hemos referido, sobre dichas fincas de origen no existen derechos ni cargas incompatibles con el planeamiento.

Cuando no se produce una exacta correspondencia entre las fincas resultantes y las de origen, el Proyecto de Compensación constituye título de adquisición originaria a favor de los adjudicatarios, que reciben la plena propiedad de dichas fincas adjudicadas (artículo 274.2 del Decreto 143/2016).

PARCELA	ADJUDICATARIO	FINCA DE ORIGEN
1	COVSA 100%	16,4668% de la 8857907NH2485N0001TG
2	COVSA 100%	16,1421% de la 8857907NH2485N0001TG
3	COVSA 100%	15,8481% de la 8857907NH2485N0001TG
4	COVSA 100%	15,5546% de la 8857907NH2485N0001TG
5	CONCELLO 100%	
6	COVSA 100%	14,9665% de la 8857907NH2485N0001TG
7	COVSA 100%	14,6725% de la 8857907NH2485N0001TG
8	COVSA 44,16% COVSA 55,84%	6,3494% de la 8857907NH2485N0001TG 22,4194% de la 8857906NH2485N0001LG
9	SEIJAS VIDAL 100%	39,2555% de la 8857906NH2485N0001LG
10	SEIJAS VIDAL 54,40% COVSA 45,60%	20,8482% de la 8857906NH2485N0001LG 17,4769% de la 8857906NH2485N0001LG

DATA DE SINATURA: 25/04/2022
HASH DO CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

NOME: SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
NOME: DE ABALO CARLOS - 35481730K



CAPÍTULO 9

Estimación de los gastos de urbanización.

El Proyecto de Compensación tiene que cuantificar para distribuir entre los junteros en proporción a su cuota de participación, los costes de urbanización. Estos costes están cifrados según el presupuesto de la ejecución de todas las obras de urbanización, detallado e incluido en el PERI aprobado, es de un importe total de 311.679'21€.

En la siguiente tabla se distribuyen entre los propietarios, en proporción a su cuota inicial de participación, los gastos de urbanización:

PROPIETARIO	CUOTA	GASTOS DE URBANIZACIÓN
COVSA	73 ' 66%	229.582,91 €
Guadalupe y María Carmen Seijas Vidal	26 ' 34%	82.096,30 €

Como consecuencia de la aprobación del Proyecto de Ocupación, la adjudicación de aprovechamiento a doña Guadalupe y a doña María del Carmen Seijas Vidal se efectúa en proporción a la superficie aportada con la reducción adecuada para compensar las cargas de la urbanización que le correspondan. Lo que significa que los gastos de urbanización presupuestados y que le corresponde a doña Guadalupe y a doña María del Carmen Seijas Vidal, en base a su cuota de participación, deben considerarse ya abonados con la reducción operada en el aprovechamiento adjudicado para compensarlos. Doña Guadalupe y a doña María del Carmen Seijas Vidal han reducido su aprovechamiento en el 55,84% que le correspondía en la parcela 8 y un 45,60% del total que le correspondiente en la parcela 10, en la que solo se le adjudica el 54,40%.

En consecuencia, le corresponde a la otra propietaria Covsa asumir la totalidad de los gastos de urbanización, adjudicándole su aprovechamiento con la afección al importe total de las cargas y gastos de urbanización presupuestados.

Debe indicarse que en este presupuesto no se han incluido los siguientes gastos de gestión y administración: Redacción de Estatutos y Bases, Secretaria de la Junta de Compensación, Constitución de la Junta de Compensación, Redacción del Proyecto de Compensación, Redacción del Proyecto de Ocupación, Redacción de PERI, Redacción de Proyecto de Demolición, Redacción de Proyecto de Urbanización, Dirección de Ejecución Proyecto de Urbanización, Dirección Ejecución material, Coordinación de Seguridad y Salud en la fase de ejecución, Asesoramiento Técnico, Publicaciones, Anuncios, Tasas e Impuestos, Honorarios de Notaria, Honorarios de Inscripción del Proyecto de Compensación en el Registro de la Propiedad.

DATA DE SINATURA: 25/04/2022
HASH DO CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

NOME: SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
NOME: ABALO CARLOS - 35481730K



Todos estos gastos de gestión y administración, no presupuestados, junto con los demás que se vayan a producir, tienen la consideración igualmente de cargas y gastos de urbanización, y constituirán la cuenta de liquidación definitiva y final a aprobar por la Asamblea General de la Junta de Compensación. Estos gastos serán sufragados por los propietarios adjudicatarios de las parcelas de resultado, a excepción del Concello de Ames, en proporción a su cuota de participación definitiva que resulta de la suma de las cuotas asignadas a cada una de las parcelas de resultado adjudicadas a cada uno de los propietarios: COVSA un 84,16% y doña Guadalupe y a doña María del Carmen Seijas Vidal un 15,84%.

DATA DE SINATURA: 25/04/2022
HASH DO CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

RE SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
DE ABALO CARLOS - 35481730K



CAPÍTULO 10

Cuenta de liquidación provisional.

En el presente capítulo se hacen constar en la siguiente tabla las cantidades a compensar por las diferencias de adjudicación (Base decimoséptima). Dichas cantidades afectan a los propietarios que tengan exceso de adjudicación respecto al derecho que les corresponde, exceso que han de compensar en metálico a los que tengan una adjudicación inferior a su derecho, que han de cobrarla.

La tabla describe el aprovechamiento en que se materializa el derecho de cada uno de los propietarios, y se detallan las parcelas resultantes que se adjudican a cada uno de ellos. Se recogen las diferencias de adjudicación, con los excesos o en su caso defectos que se producen. Se menciona la compensación en el aprovechamiento, para sufragar los gastos de urbanización presupuestados. Y finalmente, se señala la liquidación o valor económico de esa diferencia tasando el valor de cada m² de aprovechamiento en 382,29€, que resulta de dividir el coste total de la urbanización (311.679,21€) más el valor total del suelo del ámbito (780.407'89€), por el aprovechamiento total que se materializa en las parcelas (2.856'63 m²).

Propieta.	Derechos Edificat.	Derechos Adjudicados	Difer. Adjudic.	Compensación Gastos urbaniz.	Total adjudic.	Liquidación
COVSA	1893,78 m ²	1.981,19 m ² : Parc.1: 311,37 Parc.2: 305,23 Parc.3: 299,97 Parc.4: 294,12 Parc.6: 283 Parc.7: 277,44 Parc.8: 120,06	-2,59 m ²	270,17 m ² : Parc.8: 151,82 Parc.10: 118,35	2.161,36 m ²	-990,13€
Seijas Vidal	677,19 m ²	677,18 m ² : Parc.8: 151,82 Parc.9: 265,83 Pa.10: 259,53	-0,01 m ²	-270,17 m ² : Parc.8: -151,82 Pac.10: -118,35	407,01 m ²	-3,82€
Concello	285,66 m ²	288,56 m ² : Parc.5: 288,56	+2,6 m ²			+993,95€

El levantamiento topográfico que se anexiona a este Proyecto acredita que las construcciones y edificaciones preexistentes al planeamiento que se ejecuta y descritas en la finca de origen propiedad de Covsa, ya han sido demolidas y actualmente la finca se encuentra libre.



Las edificaciones existentes en la finca de origen propiedad de doña Guadalupe y doña María del Carmen Seijas Vidal se ubican en el suelo de las parcelas de resultado números 9 y 10, y no invaden ninguna otra parcela ni tampoco las parcelas de cesión. Dichas edificaciones se regulan por lo previsto en el artículo 90.2 de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia: *"El planeamiento urbanístico determinará el régimen a que deban someterse las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes a su aprobación definitiva que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones, pero que no estén incursas en la situación de fuera de ordenación, conforme a lo señalado en el número anterior, y podrán realizarse, como mínimo, las obras señaladas en el número anterior"*.

La redacción del precepto es la misma que la del artículo 63 del Decreto 83/2018 por el que se aprueba el Plan básico autonómico de Galicia: "1. En las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes a la aprobación definitiva del planeamiento que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones, pero que no estén incursas en la situación de fuera de ordenación, conforme a lo señalado en la normativa urbanística vigente, se podrán realizar las obras de conservación y las necesarias para el mantenimiento del uso preexistente, así como las obras y cambios de uso que se ajusten a la ordenanza que resulte de aplicación. 2. En ningún caso, podrá agravarse la situación de incompatibilidad con el planeamiento respecto a la situación inicial"

Por lo demás, en relación con el artículo 105.c) de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia y del artículo 256.2.c) del Decreto 143/2016 que aprueba el Reglamento de dicha Ley, la ejecución del Plan no exige la demolición de las construcciones a las que nos referimos, que no son incompatibles con su urbanización, como prueba la aprobación del Proyecto de Ocupación previo.

Por lo que demolidas unas y no siendo necesaria la demolición de las otras, no se establecen ni prevén indemnizaciones al respecto.

En Ames a 26de abril de 2022.

Fdo.- Alberto Sáenz-Chas Díaz
Secretario de la Junta de Compensación

Carlos Berride Abalo
Arquitecto

DATA DE SINATURA: 25/04/2022
HASH DO CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

NOME: ALBERTO SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
NOME: CARLOS BERRIDE ABALO CARLOS - 35481730K



APÉNDICE A.

Planos del Proyecto:

- 01.- Parcelario de información
- 02.- Ordenación.
- 03.- Superposición parcelas aportadas y resultantes.
- 04.- Plano Georreferenciado.

APÉNDICE B.

Documentación complementaria:

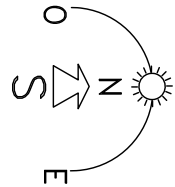
- B.1.- Certificación registral de dominio y cargas de las fincas de origen.
- B.2.- Informe Topográfico, con el inventario de bienes y construcciones existentes en el ámbito de actuación.
- B.3.- Informe sobre el valor de tasación de las fincas de origen y de las fincas de resultado.

DATA DE SINATURA: 25/04/2022
HASH DO CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

POSTO TRABALLO:
Firma Interna
Firma Interna

NOVEMBRE SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
NOVEMBRE SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E
NOVEMBRE SAENZ-CHAS DIAZ ALBERTO - NIF 32753057E





CARLOS BERRIDE ABALO
ARQUITECTO

ALBERTO SÁENZ-CHAS DÍAZ
ABOGADO

PROYECTO

DE COMPENSACIÓN Y
EQUIDISTRIBUCIÓN DEL PLAN
ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"REGO DOS PASOS NORTE II"
POLÍGONO B4-07 DEL PXOM DE
AMES

FECHA

ABRIL - 2022

PROMOTOR

CONSTRUCCIONES OBRAS Y VIALES,
S.A. (COVSA)

SITUACIÓN

RÚA DO LODEIRO S/N
NÚCLEO URBANO DE BERTAMIRÁNS
CONCELLO DE AMES

PLANO

PARCELARIO DE INFORMACIÓN

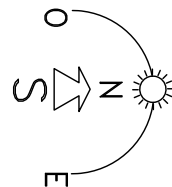
ESCALA

HOJA Nº

PARCELARIO DE INFORMACIÓN

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD A.P.R. P.B4-07			
PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	% TOTAL
A	COVSA	6.134 m2	73,66%
B	Concepción Vidal Currais	2.194 m2	26,34%
TOTAL		8.328 m2	100%
SIST. GENERALES, VIARIO: SIST. LOCAL VIARIO			
VIARIO INCLUIDO EN EL ÁMBITO			432,51 m2
SUPERFICIE TOTAL A.P.R. P.B4-07			8.760,51 m2

- ÁMBITO ACTUACIÓN
- DOMINIO PÚBLICO
- PARCELAS PRIVADAS
- LÍMITE DE PARCELA A
- LÍMITE DE PARCELA B



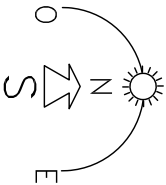
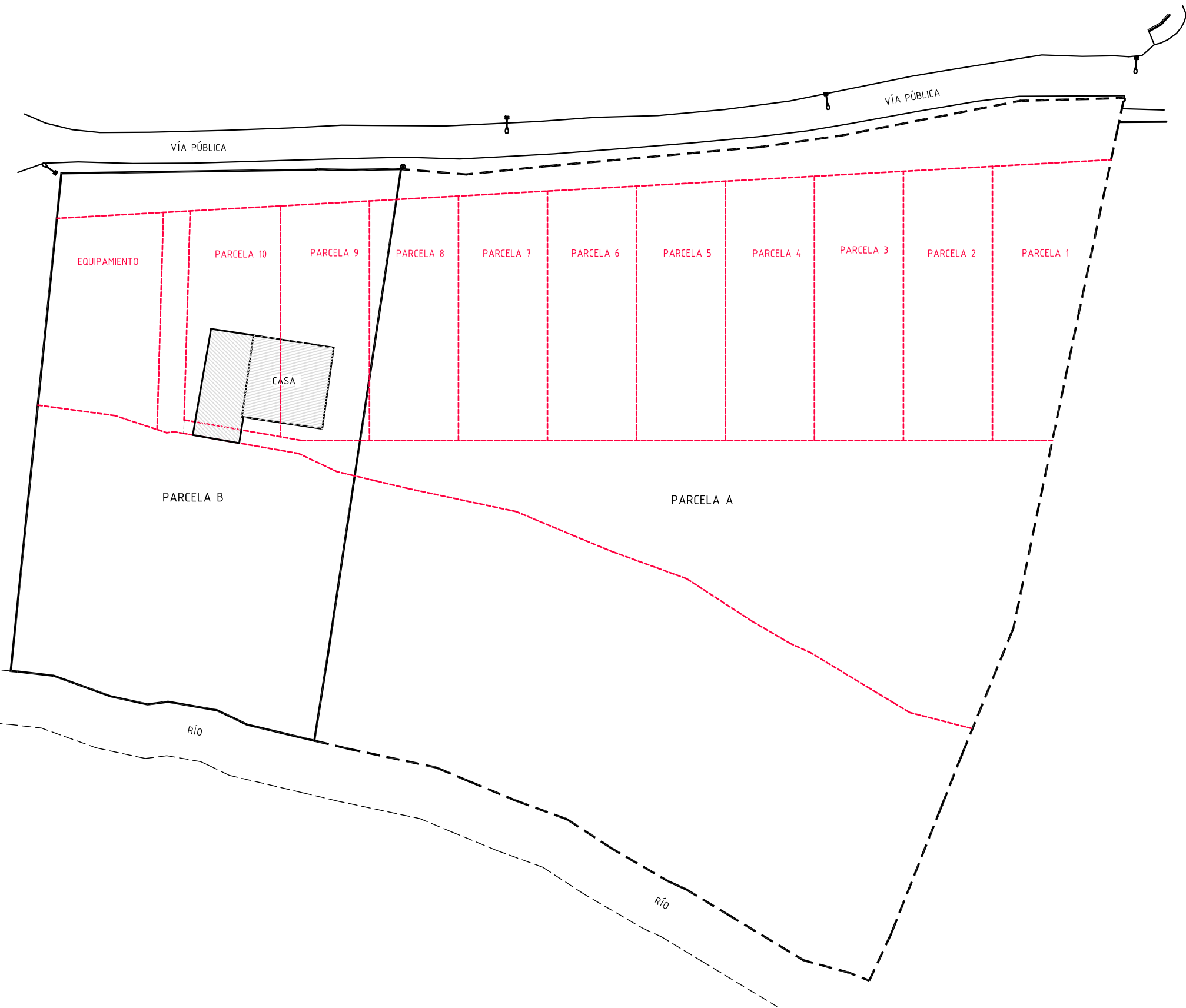
ORDENACIÓN

ÁMBITO ACTUACIÓN
(SUPERFICIE 8.760,51 m2)

PARCELAS DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO	
	VIARIO
	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
	APROVECHAMIENTO MUNICIPAL
	EQUIPAMIENTOS
PARCELAS DE TITULARIDAD PRIVADA	
	PARCELAS EDIFICABLES
	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

CARLOS BERRIDE ABALO ARQUITECTO ALBERTO SÁENZ-CHAS DÍAZ ABOGADO	
PROYECTO	
DE COMPENSACIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "REGO DOS PASOS NORTE II" POLÍGONO B4-07 DEL PXOM DE AMES	
FECHA	ABRIL - 2022
PROMOTOR	
CONSTRUCCIONES OBRAS Y VIALES, S.A. (COVSA)	
SITUACIÓN	
RÚA DO LODEIRO S/N NÚCLEO URBANO DE BERTAMIRÁNS CONCELLO DE AMES	
PLANO	
ORDENACIÓN	
ESCALA	HOJA Nº
1:500	





SUPERPOSICIÓN PARCELAS APORTADAS Y RESULTANTES

	PARCELAS DE RESULTADO	ESCALA	HOJA NO
	PARCELA A	1:500	
	PARCELA B		

CARLOS BERRIDE ABALO ARQUITECTO ALBERTO SÁENZ-CHAS DÍAZ ABOGADO	
PROYECTO	
DE COMPENSACIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "REGO DOS PASOS NORTE II" POLÍGONO B4-07 DEL PXOM DE AMES	
FECHA	ABRIL - 2022
PROMOTOR	
CONSTRUCCIONES OBRAS Y VIALES, S.A. (COVSA)	
SITUACIÓN	
RÚA DO LODEIRO S/N NÚCLEO URBANO DE BERTAMIRÁNS CONCELLO DE AMES	
PLANO	
SUPERPOSICIÓN PARCELAS APORTADAS Y RESULTANTES	

DATA DE SINATURA: HASH DO CERTIFICADO:
28/04/2022 70382F41061ED44FFC322094AF068BA70C3B38B
29/04/2022 70382F41061ED44FFC322094AF068BA70C3B38B

PO
F
F

NO
NOM
NOM
NOM

