

RESUMO DAS CONDICIÓNS DE PARTICIPACIÓN DOS PROPIETARIOS DE SOLO AFECTADOS POLO PIA SECTOR B-5 SECTOR LESTE - ESTRADA DE SAN MAURO (PONTEVEDRA)

1. Requisitos de participación

1. Poderán participar no desenvolvemento do PIA as persoas propietarias das parcelas que, estando incluídas total ou parcialmente dentro do seu ámbito, cumpran as seguintes condicións:

a) Adquisición da parcela antes do 20 de agosto de 2025, data de publicación no *Diario Oficial de Galicia* da Resolución da presidenta do IGVS do 5 de agosto de 2025, pola que se aproba a delimitación do ámbito de actuación que será obxecto do PIA. Exceptúase o suposto de adquisicións *mortis causa* producidas con posterioridade á indicada data.

b) Que as ditas parcelas teñan a superficie mínima exixida no anexo I para a adxudicación da/s parcela/s de resultado que se soliciten. Para estes efectos, permitirase a agrupación de varias parcelas, aínda que pertenczan a distintas persoas propietarias, e non se terán en conta os bens e/ou dereitos de calquera natureza que poidan existir sobre as ditas parcelas.

c) Que á data de publicación da resolución non teñan ningunha construción que, conforme á normativa de aplicación, reúna as condicións necesarias para poder ser cualificada como vivenda.

d) Estar libres de cargas, gravames e dereitos reais que poidan supor un obstáculo económico, xurídico e/ou técnico para o desenvolvemento do PIA.

2. Constitución dunha garantía provisional por un importe equivalente a 1,5 euros por cada m² de superficie da parcela de orixe que se achegue, ben pola persoa propietaria ou ben por outra no nome dela, en calquera das modalidades previstas no artigo 108.1 da Lei 9/2017, do 8 de novembro, de contratos do sector público, para asegurar o mantemento das propostas presentadas ata a formalización do correspondente convenio de participación. Esta garantía deberá estar formalizada en favor do IGVS na Caixa Xeral de Depósitos da Tesourería Xeral da Xunta de Galicia.

No suposto de que varias persoas propietarias realicen conxuntamente unha proposta de participación, o importe da garantía virá determinado pola superficie de todas as parcelas para as que se solicite a participación. Nestes casos a garantía responderá solidariamente da obriga de formalizar o convenio, de modo que, no caso de que algunha das persoas propietarias non chegue a participar na entidade que, para estes supostos, deba constituírse, incautarase na súa totalidade.

A garantía será devolta á persoa que a constituíu no prazo máximo dun mes dende a formalización do convenio de participación.

2. Criterios para a determinación da superficie das parcelas de orixe

A superficie das parcelas de orixe determinarase de acordo cos seguintes criterios:

a) Parcelas non inscritas no Rexistro da Propiedade: terase en conta a superficie que figure na certificación descritiva e gráfica actualizada, expedida pola Dirección Xeral do Catastro.

Nos casos en que non exista concordancia entre a superficie reflectida na certificación catastral e a recollida no documento de adquisición da parcela, non se admitirán as parcelas cunha diferenza de superficie superior ao 10%.

b) Parcelas inscritas no Rexistro da Propiedade: terase en conta a superficie que figure na certificación descritiva e gráfica expedida pola Dirección Xeral do Catastro, sempre e cando exista coincidencia plena coa certificación de dominio do Rexistro da Propiedade ou cando a diferenza de cabida sexa igual ou inferior ao 10 %.

Se a diferenza excedese o 10 %, a persoa interesada deberá tramitar o correspondente procedemento de rectificación de cabida, conforme o previsto na lexislación hipotecaria. A resolución deste procedemento será condición necesaria para a presentación da proposta de participación e a superficie que se terá en conta será a que resulte do dito procedemento de rectificación.

3. Presentación das propostas de participación

1. As persoas interesadas en participar no desenvolvemento do PIA deberán presentar a súa proposta de participación ante a Dirección Xeral do IGVS, no prazo máximo de 3 meses, contados dende o 1 de setembro ata o 30 de novembro de 2026, ambos incluídos.

2. As propostas de participación terán o contido mínimo seguinte:

a) Datos persoais da persoa propietaria (nome e apelidos, enderezo para os efectos das notificacións, teléfono de contacto, así como enderezo de correo electrónico).

No suposto de que a proposta de participación sexa realizada conxuntamente por varias persoas propietarias, deberán constar os datos persoais de todas as que a integran, así como da persoa que as represente, conforme o antes indicado.

b) Relación de parcelas de orixe achegadas para participar no desenvolvemento do PIA, con indicación da súa referencia catastral, titularidade, superficie expresada en m² e, de ser o caso, datos rexistrais das parcelas. Para estes efectos, deberase utilizar o modelo que figura no anexo II da resolución publicada no DOG. Non se poderá incluír a mesma parcela de orixe en máis dunha proposta de participación.

c) Identificación da/s parcela/s de resultado na/s que se pretende materializar o aproveitamento, segundo a relación de parcelas e o plano anexos á resolución publicada no DOG. Para este efectos, a persoa propietaria pode sinalar varias parcelas, sempre que pola superficie da súa/s parcela/s de orixe e segundo os criterios de ponderación establecidos no anexo I da resolución, poda acceder a elas/s. Nestes casos, deberá sinalar a súa

prioridade entre as parcelas indicadas no cadro que figura no anexo II da resolución.

3. As propostas de participación deberán ir acompañadas da seguinte documentación:

a) Copia do documento nacional de identidade ou, de ser o caso, do número de identificación de estranxeiro, cando a persoa propietaria sexa unha persoa física. Se se trata dunha persoa xurídica, deberá presentar copia do número de identificación fiscal e da escritura pública de constitución e, de ser o caso, de modificación, inscritas no rexistro público correspondente.

Cando a propiedade da parcela recaia en máis dunha persoa, física ou xurídica, deberanse achegar os documentos acreditativos da identidade de todas elas e a súa cota de participación.

b) Documento acreditativo da representación, de ser o caso.

c) Copia auténtica do documento público que acredite a propiedade de cada unha das parcelas de orixe.

d) Certificación rexistral actualizada de cada unha das parcelas de orixe. No caso de que non estea inscrita, presentarse certificación negativa do Rexistro da Propiedade.

e) Certificación descritiva e gráfica actualizada da Dirección Xeral do Catastro de cada unha das parcelas de orixe. Para estes efectos, non se admitirán propostas de participación relativas a parcelas sobre as que existan solicitudes de modificación de datos catastrais ou recursos pendentes de resolución pola Dirección Xeral do Catastro.

f) Declaración responsable da persoa propietaria de que non existen cargas, gravames nin dereitos reais sobre a parcela ou parcelas de orixe. No caso de existir, deberanse describir, para os efectos de que o IGVS determine se representan ou non un obstáculo económico, xurídico ou técnico para o desenvolvemento do PIA.

g) Certificación acreditativa de estar ao día no pagamento do imposto de bens inmobles e de calquera outro tributo ao cal estea suxeito cada unha das parcelas de orixe.

h) Resgardo expedido pola Caixa Xeral de Depósitos, acreditativo da constitución da garantía provisional exixida para asegurar o mantemento das propostas de participación ata a formalización do convenio.

i) No caso de que a proposta de participación sexa realizada por varias persoas propietarias, compromiso asinado por todas elas de constituír unha sociedade civil ou mercantil, unha cooperativa ou, no seu caso, unha unión temporal de empresas (UTE) con carácter previo á sinatura do convenio de participación. A dita entidade deberá ter por obxecto a participación no desenvolvemento do PIA mediante a promoción e a construción de vivendas, nos termos previstos no artigo 67 bis da Lei 5/2024, do 27 de decembro.

4. As propostas de participación, acompañadas da anterior documentación, deberán presentarse ante o Rexistro Xeral do IGVS, situado no Polígono das Fontiñas, Área Central, s/n, de Santiago de Compostela. Non obstante, poderán tamén presentarse nos lugares establecidos no artigo 16.4 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas.

5. No caso de que a proposta de participación e/ou a documentación presentada non se axuste ao disposto nesta resolución, concederáse un prazo de dez días hábiles para que se emenden as deficiencias detectadas ou se presenten os documentos preceptivos. Transcorrido o dito prazo sen emendar ou presentar os documentos requiridos, a persoa titular da Dirección Xeral do IGVS ditará resolución tendo por rexeitada a manifestación de vontade de participar no desenvolvemento do ámbito.

4. A Resolución de participación

1. A Dirección Xeral do IGVS resolverá a aceptación ou rexeitamento de cada unha das propostas de participación presentadas. O prazo máximo para ditar e notificar a dita resolución será de tres meses dende a presentación da proposta de participación. Transcorrido dito prazo sen que se notificara a resolución, entenderase rexeitada a proposta.

2. Serán rexeitadas aquelas propostas de participación que non cumpran as condicións exixidas nesta resolución. Tamén serán rexeitadas aquelas outras que, aínda cumprindo as ditas condicións, solicitaran parcelas de resultado que non lles podan asignar por coincidir con propostas de maior preferencia, consonte o punto seguinte. A resolución de rexeitamento levará consigo a devolución da garantía provisional constituída para participar no procedemento de desenvolvemento do PIA.

3. A resolución de aceptación recoñecerá o dereito da persoa ou persoas propietarias á participación no desenvolvemento do PIA, identificará a parcela ou parcelas de resultado nas que se materializará o aproveitamento e o tipo de vivenda que se poderá construír nelas.

Para o caso de coincidir varias propostas nunha mesma parcela, a resolución dará preferencia a aquela que achegue máis superficie de parcelas de orixe.

4. Ningunha persoa, xa participe de forma individual ou con outras, poderá resultar adxudicataria de parcelas de resultado que representen, no seu conxunto, máis de 15.400 m² de superficie construída edificable de vivenda libre colectiva, agás que non concorran con outras propostas ou que, existindo a dita concorrencia, as propostas presentadas non esgoten a superficie construída edificable de vivenda libre colectiva.

5. A resolución concretará tamén o importe da garantía definitiva que se deba constituír antes da formalización do convenio para responder das cargas derivadas da ordenación e da urbanización do ámbito, por importe dun 10% das cargas estimadas para a ordenación e urbanización do ámbito, que ascenden a 142,67 € por cada m² de superficie de parcela de orixe que se achegue para a obtención da/s parcela/s de resultado asignada/s.

6. A eficacia da resolución de aceptación da participación no desenvolvemento do PIA quedará condicionada, en todo caso, á formalización do correspondente convenio de participación.

5. Convenio de participación

1. O convenio deberá formalizarse no prazo máximo de dous meses, contados desde a notificación da resolución de aceptación. A dita formalización levará consigo a devolución da garantía provisional no prazo dun mes.

2. Para a formalización do convenio será requisito necesario que as persoas interesadas presenten ante a Dirección Xeral do IGVS, dentro do prazo máximo que se determine na resolución de aceptación, a seguinte documentación:

a) Un resgardo expedido pola Caixa Xeral de Depósitos acreditativo da constitución da garantía definitiva exixida pola resolución de aceptación da participación, que poderase constituír, ben pola persoa propietaria ou ben por outra no nome dela, en calquera das modalidades previstas no artigo 108.1 da Lei 9/2017, do 8 de novembro, de contratos do sector público.

A garantía definitiva será devolta á persoa que a constituíu no prazo máximo dun mes dende a recepción das obras de urbanización.

b) A escritura pública de constitución dunha sociedade civil, mercantil, cooperativa ou, de ser o caso, UTE ou certificación do Rexistro Mercantil que acredite a constitución da sociedade, a súa vixencia, o obxecto social, así como as persoas que ostentan os cargos de administración ou representación na sociedade, no caso de propostas de participación realizadas por máis dunha persoa.

3. A non formalización do convenio no prazo indicado por causa imputable á persoa ou entidade propietaria producirá as seguintes consecuencias:

a) A incautación da garantía provisional constituída para presentar a proposta de participación e, de ser o caso, a devolución da garantía definitiva que se tivera constituído para a formalización do convenio.

b) A adquisición polo IGVS da parcela ou parcelas de orixe achegadas para participar no desenvolvemento do PIA, conforme ao procedemento de determinación do prezo xusto establecido na normativa sobre expropiación forzosa.

6. Obrigas das persoas e entidades participantes

1. Sufragar as cargas de ordenación e urbanización do ámbito, nos termos establecidos no convenio de participación.

Se o importe final de ditas cargas excede en máis do 20% do valor inicial estimado para o cálculo da garantía definitiva, as persoas e entidades que tiveran asinado o convenio poderán renunciar á participación. Esta renuncia comportará a devolución das cantidades aboadas en tal concepto, máis os xuros que correspondan, así como a adquisición polo IGVS das parcelas de que foran propietarias, conforme ao procedemento de determinación do prezo xusto establecido na normativa sobre expropiación forzosa, tendo en conta a situación básica do solo a 20 de agosto de 2025, data de publicación no Diario Oficial de Galicia da Resolución da presidenta do IGVS do 5 de agosto de 2025.

2. Construír a/s vivenda/s indicadas na resolución de aceptación. Para estes efectos, deberán aterse aos seguintes prazos:

- Solicitar licenza urbanística no prazo de catro meses desde a recepción das obras de urbanización e a inscrición no Rexistro da Propiedade do proxecto de parcelación ou, de ser o caso, de reparcelación.
- Iniciar a execución das obras previstas no prazo máximo de tres meses desde a obtención da licenza urbanística municipal e, en todo caso, respectar os prazos para edificar establecidos na normativa urbanística.
- Finalizar as obras de construción das vivendas nos prazos establecidos nas licenzas que se outorguen e, en todo caso, no prazo máximo de tres anos, contados desde a obtención da licenza urbanística municipal.

Os prazos citados poderán ampliarse cando concorran causas debidamente xustificadas, previa autorización do IGVS. Para estes efectos, poderase ter en conta, entre outras circunstancias, a situación do mercado nese momento.

As obras de edificación poderán executarse simultaneamente ás de urbanización, coas condicións establecidas no artigo 28 do Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro.

3. As demais obrigas que, de ser o caso, se establezan nos convenios que se formalicen.

4. O incumprimento das obrigas recollidas no número anterior determinará a adquisición polo IGVS, vía expropiación forzosa, das parcelas adxudicadas, conforme ao procedemento de determinación do prezo xusto establecido na normativa sobre expropiación forzosa, tendo en conta a situación básica do solo a 20 de agosto de 2025, data de publicación no Diario Oficial de Galicia da Resolución da presidenta do IGVS do 5 de agosto de 2025.

No caso de incumprimento da obriga de sufragar as cargas de ordenación e urbanización do ámbito, nos termos establecidos no convenio de participación, o IGVS procederá, ademais, á incautación da garantía definitiva e, no seu caso, á devolución, sen xuros, das cantidades aboadas ata ese momento en concepto de cargas de ordenación e urbanización do ámbito.

No caso de incumprimento da obriga de construír a/s vivenda/s indicadas na resolución de aceptación nos prazos previstos e demais obrigas que, de ser o caso, se establezan, o IGVS procederá, adicionalmente, á devolución, sen xuros, das cantidades aboadas ata ese momento para facer fronte ás cargas derivadas da ordenación e da urbanización e á retención, en concepto de penalización, do 10% do dito importe.

7. Entrega das parcelas de resultado

A entrega das parcelas de resultado terá lugar desde a inscrición no Rexistro da Propiedade do proxecto de parcelación ou, de ser o caso, de reparcelación e a recepción das obras de urbanización. Exceptúase o suposto de que a inscrición no Rexistro da Propiedade do dito proxecto se produza con anterioridade á recepción das obras de urbanización e as persoas e entidades participantes o soliciten expresamente nos

termos establecidos no convenio de participación.

8. Transmisión das parcelas de resultado

1. As persoas e as entidades participantes poderán transmitir as parcelas de resultado entregadas, quedando os novos adquirentes subrogados nos dereitos e nas obrigas asumidas nos correspondentes convenios.
2. Os convenios nos que se articule a participación establecerán o procedemento para realizar a dita transmisión, que deberá ser autorizada polo IGVS.

9 Criterios de ponderación de superficies

Superficie total do ámbito (m ²)	214.486
Superficie computable (m ²)	206.132
Superficie edificable (m ² c)	226.700
Superficie SX adscritos (m ²)	0

Aproveitamento tipo	1,487709
Aproveitamento susceptible de apropiación por los propietarios	275.998,05

Gastos Execución PIA (€)	29.408.797 €
Custe da participación/m ² parcela orixe	142,6498 €/m ²

Superficie edificable máxima de VL colectiva dun participante (m ² c)	15.400 m ² c
--	-------------------------

Coeficientes de ponderación

	VP	VL colectiva	VL unifam	TER PB	TER	Total
Coeficiente Ponderación	1,00	3,01	1,36	1,37	0,00	
Superficie (m ² c)	164.250	34.700	5.000	22.750	0	226.700
Aproveitamento	164.250,00	104.447,00	6.800,00	31.167,50	0,00	306.664,50

10. Relación de documentos anexos

- Relación de parcelas de resultado e cotas de participación
- Plano de parcelas de resultado