

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE PREDIOS

RÚA CABEZUDO – PARROQUIA DE SERANTES – CONCELLO DE OLEIROS

Modificado mayo 2026

A Coruña – mayo de 2026

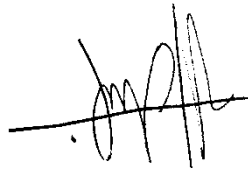
V2a

arquitectura

estratega

estudios y tramitaciones

Juan Pedro Laport López



Colegiado COAG 5106

juan.pedro.laport@gmail.com

- teléfono: 698 123 993

Copia Electrónica

validación: 1

MEMORIA JUSTIFICATIVA

INDICE

1. DATOS GENERALES
 - 1.1 PROMOTOR
 - 1.2 TÉCNICOS REDACTORES
 - 1.3 ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ENCARGO
 - 1.4 AFECTADOS PARCELAS INCLUIDAS EN LA NORMALIZACIÓN

2. MARCO NORMATIVO
 - 2.1 LEY DEL SUELO DE GALICIA (LSG)
 - 2.2 DECRETO 143/2016 DE DESARROLLO DE LA LEY DEL SUELO (RLSG)
 - 2.3 PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (PXOM) DE OLEIROS.

3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL.

4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. PROPUESTA.
 - 4.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
 - 4.2 POSIBILIDADES DE NORMALIZACIÓN
 - 4.3 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA ELEGIDA
 - 4.4 CUADRO DE SUPERFICIES
 - 4.5 DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS INICIALES Y RESULTADO
 - 4.6 AFECTADOS

5. VALORACIÓN-TASACIÓN DE LOS BIENES
 - 5.1 DESCRIPCIÓN DEL BIEN
 - 5.2 TASACIÓN POR MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO (TRLSRU)

6. TRAMITACIÓN DE LA NORMALIZACIÓN DE PREDIOS

7. PLANOS

ANEXOS

Certificación catastral
Informe Alejandro Montero 2025
Escrito de solicitud de normalización
Títulos de propiedad y Nota simple
Título por escritura de compraventa
Informe de validación gráfico alternativo de las parcelas normalizadas

Copia Electrónica
validación: I

1.1 Promotor

Perfecto Castro-Rial Schuler e Icíar Quintana Aguado – Propietarios y titulares en régimen ganancial de la parcela 34407A3NJ5033N.

NIF: 32751385Y y 07220996P respectivamente.

Domicilio: Avda Carondolet 16-17, 28043, Madrid, Madrid.

1.2 Técnico redactor

Técnico:

Nombre:	Juan Pedro Laport López
NIF:	48117189Q
Título:	Arquitecto
Nº colegiado:	Nº5106 COAG - A Coruña

Copia Electrónica

validación: 1

1.3 Objeto del encargo

1.3.1 Antecedentes

2024-2025 - Estudio de detalle

El plan general de Oleiros se aprueba definitiva y completamente en diciembre del año 2014. En dicho plan se trazaba sobre la parcela propiedad del interesado -promotor- un nuevo vial que daría acceso al ámbito calificado como PERI 8-R, al norte de la rúa Cabezudo. La parcela se encuentra sobre Suelo Urbano Consolidado de Ordenanza 2B.

Con el fin de mejorar la cabida edificatoria de la parcela A3 y también para no dejar partes de parcelas con cabida nula se llevó a cabo un estudio de detalle con la modificación de la vía nueva hacia el PERI 8R, que se arrima hacia el límite de la parcela 3440779NJ5034S0001IO. El estudio de detalle es firmado por el arquitecto abajo firmante Juan Pedro Laport López, Col 5106.



Imagen de la situación previa al estudio de detalle

El estudio tiene su entrada en el concello de Oleiros el día 10 de octubre del año 2024 con el número de expediente 2024/PLANEAM/000004 (FG N° 740) y tras varias enmiendas queda aprobado definitivamente por el pleno del concello de Oleiros el día 30 de abril del año 2025, siendo publicado en el DOG número 40 del 27 de febrero de 2025.

Al modificar el trazado de la nueva vía la parcela del promotor (34407A3NJ5033N) queda con una única superficie edificable de 698 m² netos.



Imagen de la alineación de la vía con el estudio de detalle aprobado.

La parcela colindante (3440786NJ5033N) no modificó su cabida neta de 189 m², muy inferior a la superficie mínima edificable.

2025 - Informe Arquitecto Municipal Alejandro Montero Criado

Con fecha 5 de diciembre de 2025(2025_12_05), el técnico municipal Alejandro Montero informa sobre una pre solicitud de autorización sectorial de AESA, servidumbre aeronáutica, en relación al expediente de OBRA MAYOR, solicitud de licencia para la construcción de vivienda unifamiliar aislada, N^o 1288/2025, data de la solicitud 27/11/2025, n^o de registro de entrada PRE25-8975, interesado Don Perfecto Castro – Rial Schuler. El informe del arquitecto municipal aludido de fecha 5 de diciembre de 2025(2025_12_05), determina la obligación de estar y presentar un proyecto de normalización de predios, ya que la parcela objeto de la pre solicitud de autorización sectorial ante AESA, servidumbre aeronáutica, derivada de la solicitud de licencia de obra mayor en forma de vivienda unifamiliar aislada, parcela catastral 34407A3NJ5033N0001DV, registral 48854 de Oleiros, registro de la propiedad número 3 de A Coruña, tiene en su lindero Oeste la FINCA/PARCELA labradío "A SENRA", hoy rúa Cabezudo s/n, Serantes, Oleiros (A Coruña), referencia catastral 3440786NJ5033N0001ZU, suelo vacante de 211 m² de superficie catastral, propiedad de Don Luís Fernández Neira, la cual dadas sus características y condiciones hacen que sea inmaterializable, es decir no cumple con los parámetros urbanísticos de aplicación para su calificación

urbanística, no cumple la condición de solar de acuerdo a la normativa urbanística de aplicación.

2026 - Escrito previo

El día 30 de enero del año 2026 se presenta en el concello de Oleiros el escrito con el fin de anunciar el proyecto de normalización de predios aquí redactado; que incluye también el requerimiento de documentación de la parcela a normalizar vía monetización (3440786NJ5033N).

1.3.2 Objeto

El objeto del presente proyecto de normalización de predios es el de ajustar los límites parcelarios de las parcelas 34407A3NJ5033N y 3440786NJ5033N para que el conjunto de parcelas resultantes obtenga cabida edificatoria, en este caso un mínimo de 440 m², según la ordenanza 2B que regula el suelo de las mismas.

La propuesta de la normalización de predios la propone el promotor de la parcela 34407A3NJ5033N siendo el titular de más del 50% del ámbito de la normalización.

La superficie neta total es de 887 m², siendo los 698 m² del promotor de esta normalización (titular de la parcela A3) el 78,7 % del total.

1.4 Afectados de parcelas

titular catastral de la parcela 3440786NJ5033N0001ZU

LUIS FERNÁNDEZ NEIRA

NIF: 32159117B

Domicilio: Rúa Bugallal Marchesi nº8, esc 3, Pt 7, Pt C, 15008, A Coruña.

2. Marco Normativo

El marco normativo lo constituyen fundamentalmente la legislación urbanística autonómica, en este caso la Ley 2/2016 de 10 de febrero, del suelo de Galicia, en adelante LSG, y su reglamento legislado en el Decreto 143/2016, en adelante RLSG; el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico y el Plan Xeral de Ordenación Municipal de Oleiros, en adelante PXOM, que es el documento que define la ordenación del suelo objeto de esta normalización de predios.

2.1 Ley 2/2016 del Suelo de Galicia. LSG.

Artículo 22. Aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano El aprovechamiento urbanístico de los propietarios del suelo urbano será:

- a) En los terrenos incluidos por el plan en la categoría de suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real que resulte de la aplicación directa de las determinaciones del plan sobre la parcela.
Los propietarios materializarán su aprovechamiento directamente sobre sus parcelas o tras la normalización de fincas.

Sección 2ª. Operaciones de reorganización de la propiedad en suelo urbano consolidado o en suelo de núcleo rural

Artículo 110. Objeto

1. Cuando fuera necesario adaptar la configuración física de las parcelas en suelo urbano consolidado o en suelo de núcleo rural, en aplicación de las determinaciones del planeamiento urbanístico, el municipio podrá delimitar zonas de normalización de fincas, sin que ello produzca minoración de los aprovechamientos atribuidos por el plan ni imposición de cesión de aprovechamiento lucrativo a favor del municipio. Las eventuales variaciones en el valor de las fincas se compensarán en metálico o en la forma en que cada caso se establezca en el correspondiente procedimiento.

2. El procedimiento para delimitar las zonas de normalización de fincas, si no se contuviera en el planeamiento de ordenación detallada, se iniciará de oficio o a instancia de parte, debiendo incluir una memoria y planos justificativos, sometándose a audiencia de los interesados por plazo de un mes. La resolución del procedimiento corresponde al órgano municipal competente.

2.2 Decreto 143/2016 y sus modificaciones (decreto 92/2019). Reglamento de la ley 2/2016 del suelo de Galicia.

El reglamento de la Ley del Suelo de Galicia, en los artículos 192 y 193, recoge expresamente para los proyectos de normalización de fincas, tanto el ámbito competencial, como el contenido documental de los mismos que se reproducen a continuación:

Artículo 280. Objeto

1. Cuando fuera necesario adaptar la configuración física de las parcelas en suelo urbano consolidado o en suelo de núcleo rural, en aplicación de las determinaciones del planeamiento urbanístico, el municipio podrá delimitar zonas de normalización de fincas, sin que ello produzca minoración de los aprovechamientos atribuidos por el plan ni imposición de cesión de aprovechamiento lucrativo a favor del municipio.

Las eventuales variaciones en el valor de las fincas se compensarán en metálico o en la forma en que cada caso se establezca en el correspondiente procedimiento (artículo 110.1 de la LSG).

Salvo acuerdo en contrario, que deberá constar en el expediente, la compensación en metálico se deberá abonar en el plazo máximo de un mes desde la aprobación definitiva del proyecto.

En caso de impago procederá la vía de apremio contra el obligado al pago.

A efectos de calcular el valor de las parcelas afectadas se tendrá en cuenta la normativa estatal sobre valoraciones en lo que respecta a la valoración del suelo, y las normas de uso habitual en materia de valoraciones para las construcciones u otros elementos.

2. La normalización efectuará las operaciones de reorganización de la propiedad que resultaran precisas a fin de definir, de conformidad con el plan, los nuevos linderos de las parcelas afectadas. Se incluyen dentro de estas operaciones las de supresión o creación de nuevas parcelas incluidas en el ámbito de la normalización.

3. La normalización podrá hacerse por manzanas completas, parte de ellas o ámbitos equivalentes, pudiendo afectar a las edificaciones existentes.

4. La delimitación de zonas de normalización de fincas competirá al ayuntamiento y podrá estar ya contenida en el planeamiento que contenga la ordenación detallada o efectuarse en el propio proyecto de normalización de fincas.

Artículo 281. Proyecto de normalización de fincas

El expediente de normalización de fincas conlleva el deber de formular un proyecto por su promotor, en el que se incluirá la siguiente documentación:

- a) Memoria justificativa.
- b) Relación de propietarios e interesados afectados debidamente justificada mediante los títulos de propiedad correspondientes y los datos obrantes en los registros públicos.
- c) Descripción de las parcelas afectadas, con el contenido exigido para la equidistribución en los números 3 y 4 del artículo 251.
- d) Cuenta de compensaciones económicas, cuando proceda, incluyendo la identificación de las personas obligadas al pago, las beneficiarias, los importes objeto de compensación y las valoraciones efectuadas al efecto.
- e) Plano parcelario de información.
- f) Plano que contenga la delimitación exacta del ámbito de la normalización.
- g) Plano de fincas normalizadas.

2.3 Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) de Oleiros.

Revisión e Adaptación do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Oleiros. Documento Aprobación Definitiva.

TÍTULO I. DISPOSICIÓN XERAIS
CAPÍTULO III. Xestión Urbanística

Art. 19. Normalización de predios

1. As fincas de solo urbano nas que se precise regulariza-la súa configuración física para adaptalas ás previsións do planeamento, serán obxecto dun proxecto de normalización de predios de acordo co art. 122 LOUG e concordantes do RG.
2. Considerarase a estes efectos que procede unha normalización de predios cando se precise regulariza-la parcela de solo urbano consolidado respecto ó vial a que dea fronte, para axusta-la á aliñación oficial.
3. Igualmente unha finca considerarase regularizable cando o seu ángulo coa aliñación sexa menor de 60°, ou a escaseza da fronte ou do fondo impidan o aproveitamento racional das condicións de edificación establecida polo Plan, excepto nos casos en que, por estar consolidada a edificación e a súa ordenación, sexa imposible a regularización, ou cando, prevista a edificación exenta ou recuada do lindante, esta poida desenvolverse en condicións normais.
4. No plano correspondente de xestión o Plan Xeral delimita en concreto zonas de normalización de predios.

TÍTULO III. NORMAS E ORDENANZAS REGULADORAS
CAPÍTULO IV. Ordenanzas reguladoras de solo urbano

Art.126. Ordenanza 2. De cidade xardín

B. Variante 2B. De extensión de vivenda familiar

A ocupación máxima da parcela será do 20% cunha altura máxima de baixo e unha planta equivalente a 7,00 m.

A fronte mínima de parcela será de 10 m en contacto co viario público sobre o que se apoie. Para edificacións illadas ou pareadas fíxanse uns recuados mínimos laterais de 2 m, e de 5 m ó lindeiro posterior en tódolos casos. A fronte da fachada recuarase como mínimo 2 m desde a aliñación. Se a topografía do terreo o aconsella poderá autorizarse que se acade unha ocupación máxima de ata o 40% cumprindo o resto dos parámetros de altura, fronte mínima, recuados e demais desta ordenanza, coa excepción de que a altura do cumio non superará 1,50 m en vez dos 3,50 regulados no artigo 113.6.

No caso anterior non se excederá a edificabilidade de 0,50 m²/m².

O cómputo de edificabilidade farase, en todo caso, de acordo co artigo 113.8. desta Normativa.

Para os efectos de parcelacións establécese unha parcela mínima de 440 m.

Excepcionalmente permitirase a edificación de vivenda unifamiliar individual en parcela e fronte menor ó mínimo aquí establecido cando dita parcela, atopándose entre dúas colindantes edificadas con anterioridade á aprobación do Plan que se revisa, non proceda de segregacións posteriores **ou entre parcelas nas que sexa imposible a normalización coas colindantes**, e cumpra cos restantes parámetros e condicións de edificación.

...

3. Ordenación urbanística. Estado Actual.

Extracto de Plano 2 de ordenación, hoja 8A.



Las parcelas a normalizar se encuentran en suelo urbano consolidado con ordenanza 2B. En su linde norte limitan con el suelo calificado como PERI 8-R, pendiente de desarrollar. A este y oeste parcelas en ordenanza 2B y a sur con rúa Cabezudo.

En la actualidad la parcela del promotor presenta una superficie de 1013 m² según levantamiento topográfico (1029 m² según catastro). Se encuentra en suelo urbano de ordenanza 2B. Era atravesada por la alineación de un vial propuesto que sale desde rúa Cabezudo hacia el PERI 8R y cuya trayectoria se modificó a través del estudio de detalle anteriormente citado, quedando el vial adosado al lateral este de la parcela.

La otra parcela del ámbito a normalizar presenta una superficie de 208 m² y 211 m² catastrales.

4. Propuesta de normalización

4.1 Delimitación del ámbito

El ámbito acotado para esta normalización es el de las parcelas 86 y A3 del polígono 34407 de Oleiros según sus límites medidos, sobrevenida por la falta de capacidad edificatoria de la parcela 86 con su superficie actual. La razón por la cual las parcelas colindantes A1 y 79 – con la misma clasificación 2B - no se engloban en el ámbito obedece a que su materialización edificatoria es ya existente, siendo entonces incompatibles con una operación de normalización.

Extracto del plano PINF03 elaborado en este proyecto en el que se observan las parcelas colindantes ya edificadas.



Por lo tanto el ámbito completo de la normalización es de 1221 m² medidos - 1241 m² catastrales- de los cuales quedarían 887 m² netos y 334 m² ocupados por la cesión a viales.

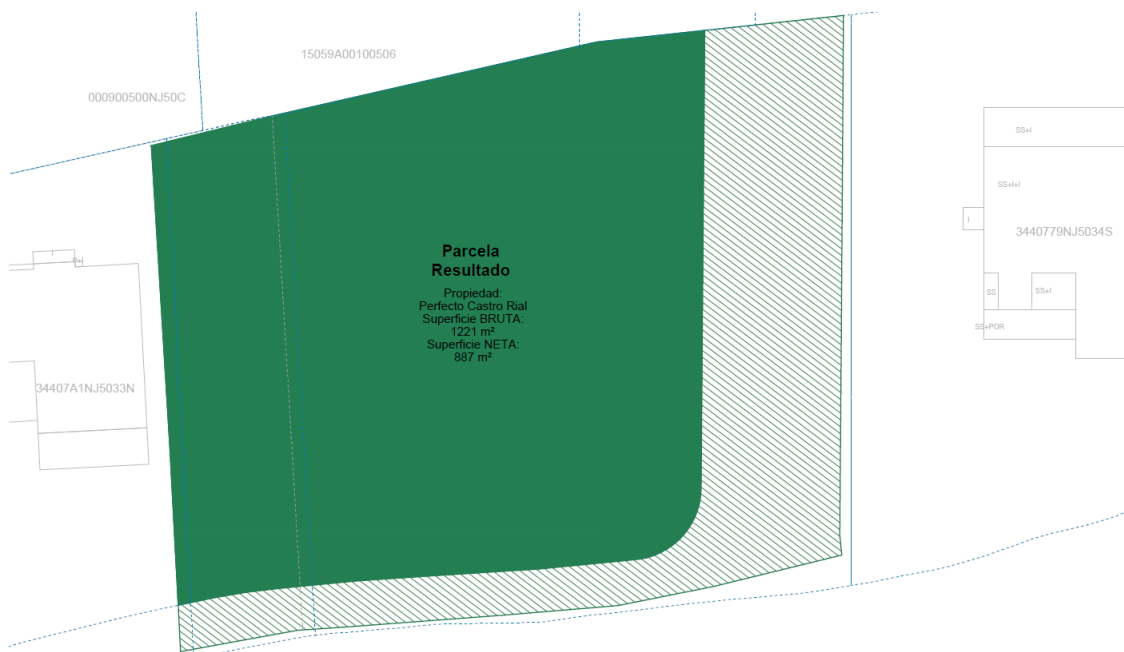
Copia Electrónica
validación: I

4.2 Posibilidades de normalización

Dadas las características geométricas de las parcelas y la ordenanza reguladora del suelo en el que se encuentran – parcela mínima de 440 m² - se presentan dos posibles configuraciones geométricas y varias de titulares. Se descartan soluciones que conlleven a parcelas con orientaciones distintas a las actuales y con frentes sobre la vía Este ya que penalizaría mucho por soleamiento a una de ellas, rompiendo también con la estructura parcelaria existente de la calle.

Opción 1 – Configuración conjunta

El resultado de la normalización configurará la superficie del ámbito en una única finca resultado con 1221 m² de cabida bruta y 698 m² de cabida neta.



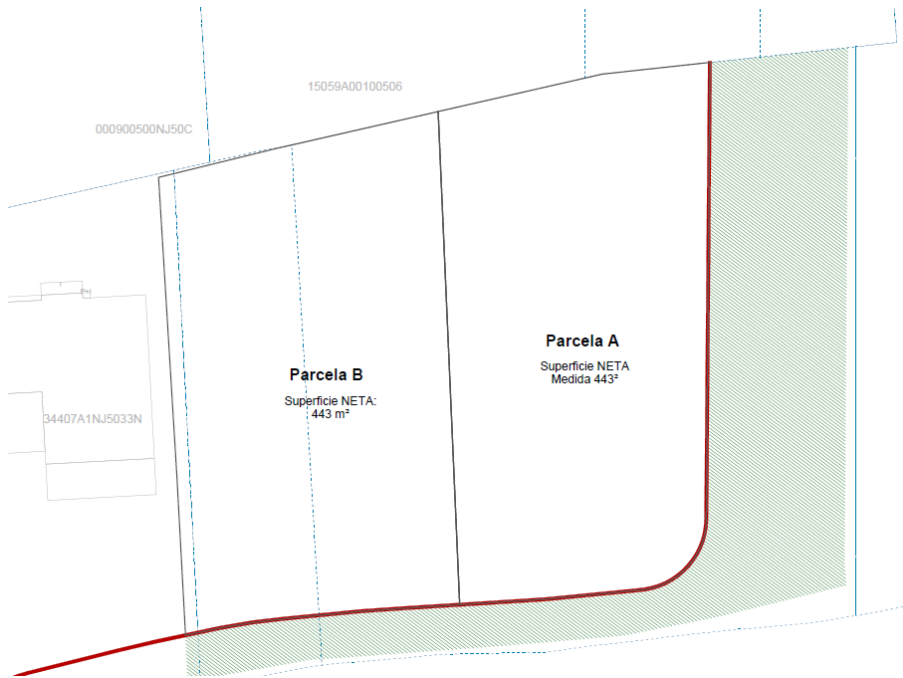
El titular de la parcela A3 indemniza vía monetización al titular de la parcela 86 por la superficie catastral que le corresponde. El traspaso de superficie de un titular a otro es de 211 m² correspondiente al 17 % del total.

Copia Electrónica
validación: I

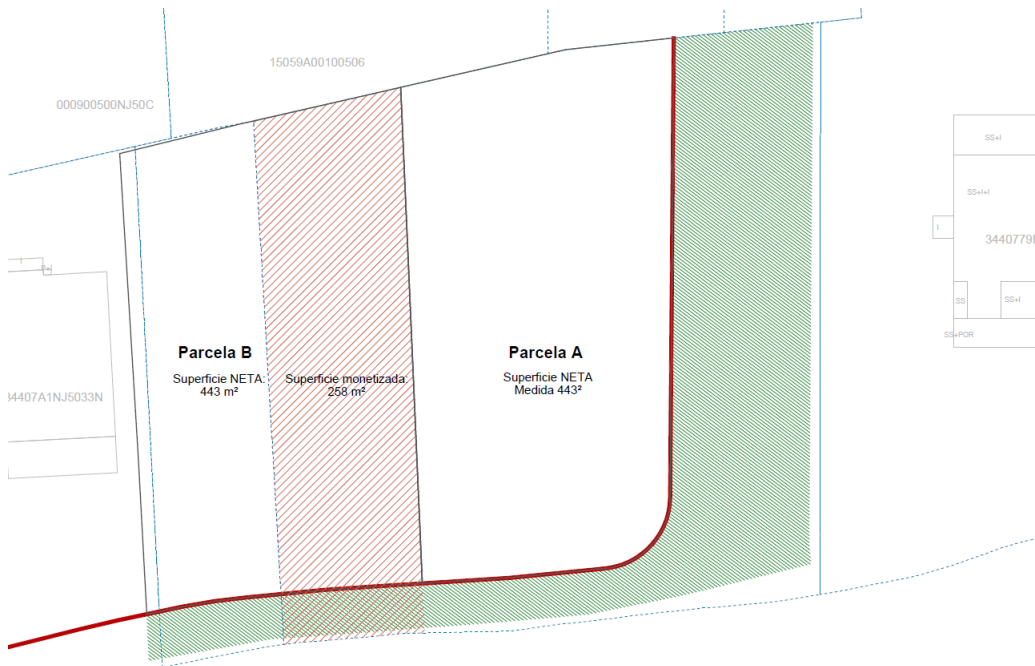
Opción 2 – Configuración segregada

El resultado de la normalización configurará dos parcelas de 443 m² de superficie neta cada una.

La monetización de la superficie podrá ser de un titular a otro indistintamente.



En el caso de que se efectuara desde la parcela 86 sobre parte de la parcela A3, sería sobre la parte correspondiente a la parcela bruta siendo ésta en su punto menor (lateral lindante a parcela 86) de 258 m². Véase imagen inferior.

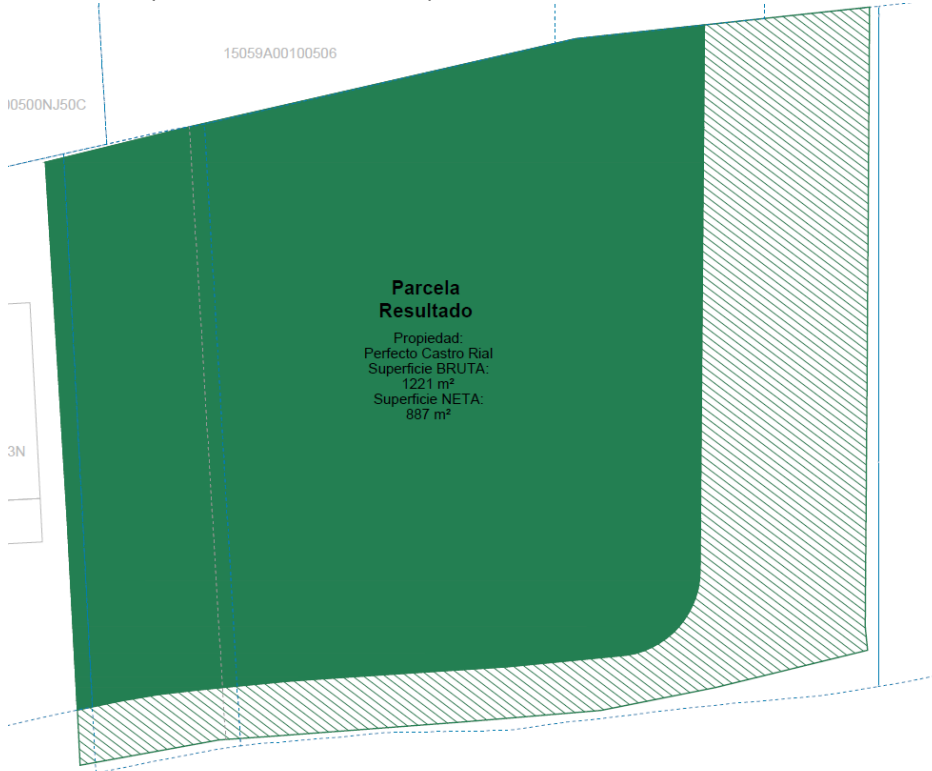


En el caso inverso la monetización sería similar a la primera configuración.

4.3 Justificación de la propuesta de normalización

La propuesta para este proyecto de normalización de fincas es la generación de una **única parcela** sobre el total, suprimiendo la parcela catastral 3440786NJ5033N que se indemnizará vía monetización por parte del propietario de la parcela 34407A3NJ5033N. Como se muestra en la opción 1 – configuración conjunta del punto anterior.

De esta manera constará un único titular sobre una parcela resultante de 1221 m² brutos y 887 m² netos. Ver planos de ordenación PORD 01, 02, 03.



La razón por la cual es ésta la configuración propuesta es debida a varios factores a saber:

-El intercambio de superficies entre cada propietario es el menor de ellos, ya que se trata del 17% del total, mientras que en cualquier configuración diferente sería mayor al 21 % como comprobamos en el punto anterior con la opción 2.

- El propietario de la parcela A3 presentó un proyecto básico y de ejecución de vivienda unifamiliar en su parcela, hecho que de obtener de esta normalización unas condiciones edificatorias con menos cabida le penalizaría gravemente.

- Los solares resultantes de una configuración segregada rozarían la superficie de parcela mínima (443 m²). Esto deja a los propietarios con menos opciones edificatorias si se cuentan retranqueos, ocupaciones y demás parámetros urbanísticos.

- Las circunstancias inmobiliarias de la zona tienden a edificaciones con más superficie construida y más superficie de parcela para anexos y piscinas.

4.4 Cuadro de superficies

Parcelas iniciales				
<i>Parcela</i>	<i>Ref. Catastral</i>	<i>Superficie</i>	<i>%</i>	<i>Propietario</i>
A	34407A3NJ5033N	1013 m ²	83%	Perfecto Castro-Rial Schuler e Icíar Quintana Aguado
B	3440786NJ5033N	208 m ²	17%	Luis Fdez Neira
	TOTAL	1221 m ²		
Parcela resultante				
Resultado	--	1221 m ²	100%	Perfecto Castro-Rial Schuler e Icíar Quintana Aguado

4.5 Descripción de las parcelas

Parcelas Iniciales

RÚA CABEZUDO s/n, PARCELA A,

PARROQUIA DE SERANTES

CONCELLO DE OLEIROS

PROPIETARIO: Perfecto Castro-Rial Schuler e Icíar Quintana Aguado

SUPERFICIE: 1013 m² brutos 698 m² netos medidos.

DESCRIPCIÓN

Finca o Parcela Urbana, denominada Cabezado nº4, parcela A, que arroja una superficie total y perimetral BRUTA de 10a 13ca (1013 m²). La parcela se encuentra en suelo de uso residencial. No cuenta con superficies edificadas. Le corresponde una cesión a viales de 315 m², dejando una parcela NETA de 6a 98ca (698 m²).

LINDA, según orientación dominante:

NORTE: En línea recta de 18,3m con parcela 15059A00100506; en línea recta de 10,2m con parcela 15059A00100505; en línea recta de 5,1m con parcela 15059A00100504.

SUR: Línea con varios vértices sobre la calle Cabezado, formando un total de 31,5m de frente sobre la misma.

ESTE, en línea recta de 31,2m con parcela catastral 3440779NJ5034S en la cual existe un cierre de bloques ajeno.

OESTE, en línea recta de 29,7m con parcela 3440786NJ5033N.

REFERENCIA CATASTRAL: 34407A3NJ5033N.

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura de Compraventa número 2510 de protocolo del notario Rafael Benzo Sainz, con fecha del veintiocho de julio de dos mil veinticinco (28/07/2025).

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro:15017 – Finca: 48854 - Municipio: Oleiros

Código Registral único: 15017001328738

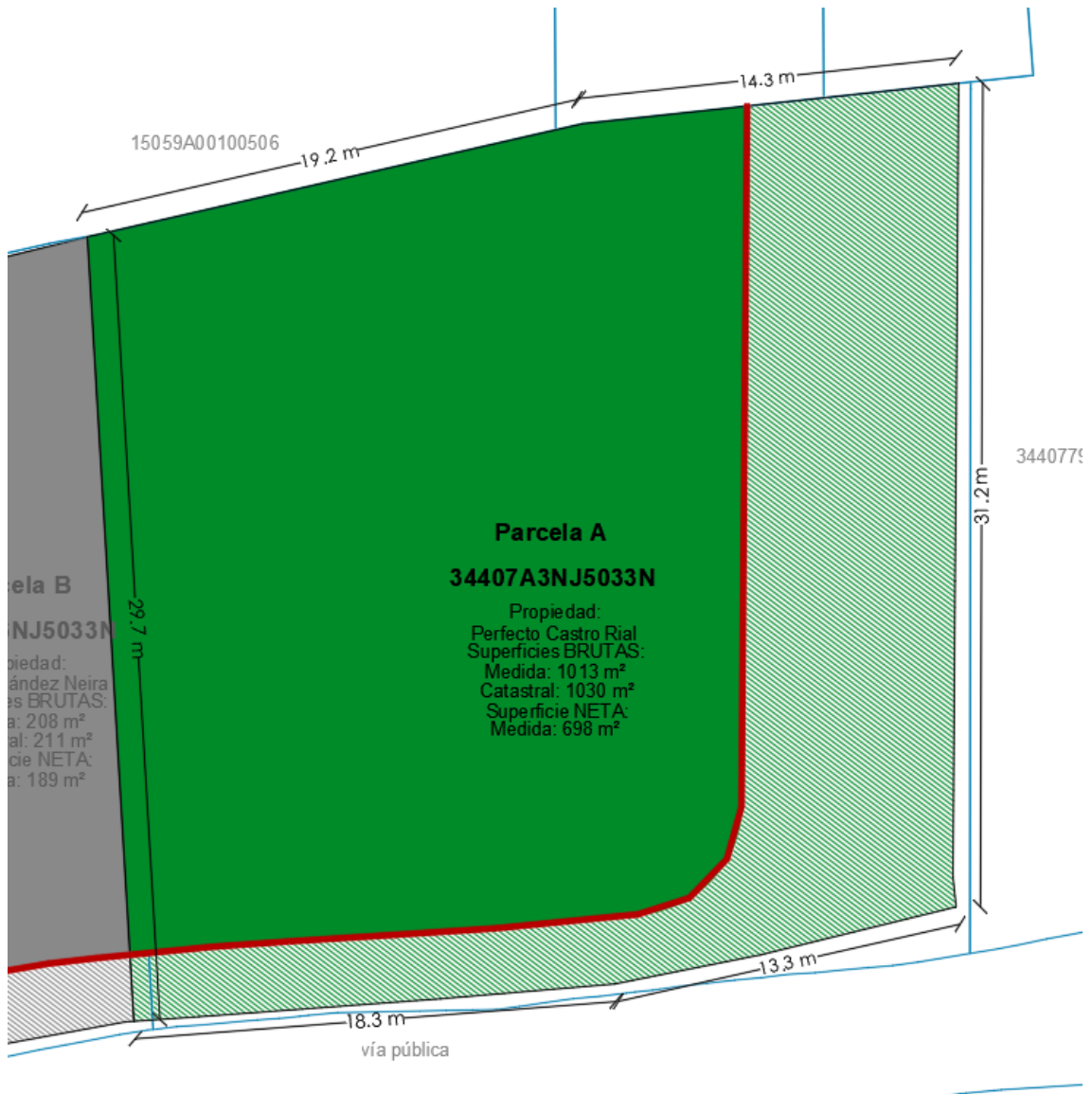
CARGAS Y GRAVÁMENES: No presenta cargas ni gravámenes.

ESTADO POSESORIO: Posesión efectiva del titular. Uso de prado.

PLANO

NORMALIZACIÓN DE PREDIOS en rúa Cabezado

CONCELLO DE OLEIROS



Copia Electrónica
validación: I

PARROQUIA DE SERANTES

CONCELLO DE OLEIROS

PROPIETARIO: Luis Fernández Neira

SUPERFICIE: 208 m² brutos 189 m² netos medidos.

DESCRIPCIÓN

Finca o Parcela Urbana, denominada Cabezudo S/N, parcela B, que arroja una superficie total y perimetral BRUTA de 2a 8ca (208 m²). La parcela se encuentra en suelo de uso residencial. No cuenta con superficies edificadas. Le corresponde una cesión a viales de 19 m², dejando una parcela NETA de 1a 89ca (189 m²).

LINDA, según orientación dominante:

NORTE: En línea recta de 3,10 m con parcela 000900500NJ50C; en línea recta de 4,3m con parcela 15059A00100506;

SUR: Línea con la calle Cabezudo, formando un total de 7,2m de frente sobre la misma.

ESTE, en línea recta de 31,2m con parcela catastral 3440779NJ5034S en la cual existe un cierre de bloques ajeno.

OESTE, en línea recta de 29,7m con parcela 34407A3NJ5033N.

REFERENCIA CATASTRAL: 3440786NJ5033N.

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: -- No se dispone de dicha información

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: -- No se dispone de dicha información

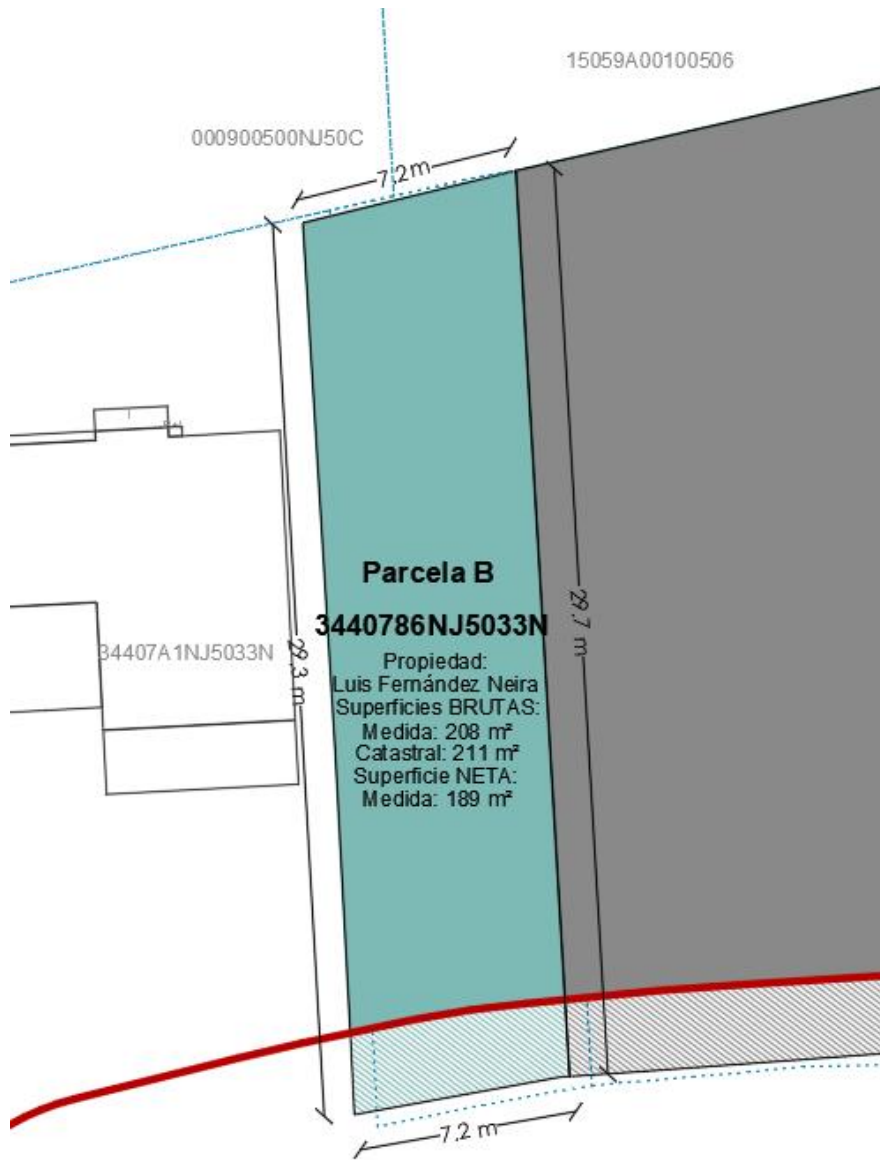
CARGAS Y GRAVÁMENES: No presenta cargas ni gravámenes.

ESTADO POSESORIO: Posesión efectiva del titular. Uso de prado/ en desuso.

PLANO

NORMALIZACIÓN DE PREDIOS en rúa Cabezudo

CONCELLO DE OLEIROS



Copia Electrónica
validación: I

Parcela Resultante

RÚA CABEZUDO Nº4, PARCELA **RESULTANTE**

CONCELLO DE OLEIROS

PROPIETARIO: Perfecto Castro-Rial Schuler e Iciar Quintana Aguado como resultado de este procedimiento de normalización de predios.

SUPERFICIE: 1221 m² brutos 887 m² netos.

DESCRIPCIÓN

Finca o Parcela Urbana, denominada Cabezudo nº4, parcela resultante, que arroja una superficie total y perimetral BRUTA de 12a 21ca (1221 m²). La parcela se encuentra en suelo de uso residencial. No cuenta con superficies edificadas. Le corresponde una cesión a viales de 334 m², dejando una parcela NETA de 8a 87ca (887 m²).

LINDA, según orientación dominante:

NORTE: En línea recta de 3,10 m con parcela 000900500NJ50C; en línea recta de 22,3m con parcela 15059A00100506; en línea recta de 10,2m con parcela 15059A00100505; en línea recta de 5,1m con parcela 15059A00100504.

SUR: Línea con varios vértices sobre la calle Cabezudo, formando un total de 38,5m de frente sobre la misma.

ESTE, en línea recta de 31,2m con parcela catastral 3440779NJ5034S en la cual existe un cierre de bloques ajeno.

OESTE, en línea recta de 29,7m con parcela 34407A1NJ5033N que presenta un cierre de murete de hormigón con malla ajeno.

REFERENCIA CATASTRAL: 34407A3NJ5033N. De acuerdo al proyecto de normalización, es una agregación de esta referencia catastral con la 3440786NJ5033N.

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Pendiente de resolución de este mismo procedimiento.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Le corresponde el Registro de la Propiedad número 3 de A Coruña, distrito hipotecario de **Oleiros** y Culleredo.

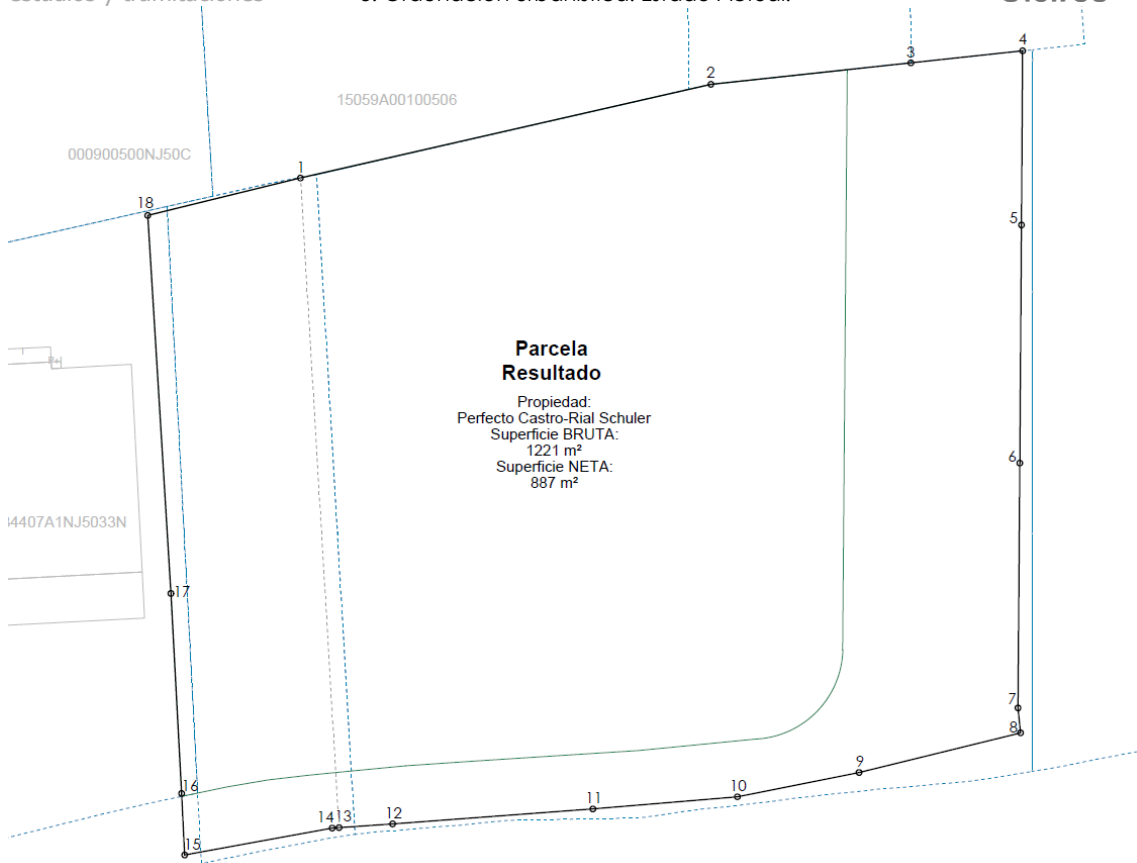
Código Registral único - *no tiene aún*

CARGAS Y GRAVÁMENES: No presenta cargas ni gravámenes.

ESTADO POSESORIO: Posesión efectiva del titular. Uso de prado/ en desuso.

PLANO

4. Propuesta de normalización
3. Ordenación urbanística. Estado Actual.



Coordenadas de los vértices
parcela resultado bruta

Nº	Coord X	Coord Y
1	553130.69	4803773.38
2	553149.44	4803777.66
3	553158.58	4803778.64
4	553163.68	4803779.19
5	553163.63	4803771.23
6	553163.55	4803760.35
7	553163.47	4803749.16
8	553163.59	4803748.02
9	553156.21	4803746.21
10	553150.65	4803745.10
11	553144.05	4803744.54
12	553134.90	4803743.86
13	553132.45	4803743.69
14	553132.14	4803743.67
15	553125.40	4803742.44
16	553125.26	4803745.25
17	553124.77	4803754.39
18	553123.71	4803771.67

4.6 Afectados

V2a

arquitectura

estratega

estudios y tramitaciones

4. Propuesta de normalización

3. Ordenación urbanística. Estado Actual.



**Concello de
Oleiros**

Se pone de manifiesto en este documento que los titulares de las propiedades afectadas directamente por este proyecto de normalización son:

El/los propietarios de la parcela 34407A3NJ5033N, Don Perfecto Castro-Rial Schuler, promotor de este proyecto.

El/los propietarios de la parcela 3440786NJ5033, cuyo titular catastral es Luis Fernández Neira.

Copia Electrónica

validación: 1

5. Tasación-Valoración de los bienes

TASACIÓN – VALORACIÓN DE SUELO VACANTE, SUELO URBANO CONSOLIDADO, ORDENANZA 2B DE CIDADE XARDÍN, DE EXTENSIÓN DE VIVENDA FAMILIAR, LABRADÍO NOMBRADO “A SENRA”, HOY CAMPÓN, SUELO VACANTE - XOEZ, SITO EN RÚA CABEZUDO S/N, PARROQUIA DE SAN JULIÁN DE SERANTES, CONCELLO DE OLEIROS (CORUÑA A). REFERENCIA CATASTRAL 3440786NJ5033N0001ZU.

Yo, Juan Pedro Laport López, mayor de edad, vecino de A Coruña (Coruña A) actuando como Técnico, en mi calidad de Arquitecto, Colegiado 5106 COAG, y requerido profesionalmente por DON PERFECTO CASTRO-RIAL SCHULER y DOÑA ICIAR QUINTANA AGUADO, al objeto de redactar CERTIFICADO DE TASACIÓN – VALORACIÓN DE SUELO VACANTE, acepto el requerimiento, y tras la toma de notas e información de las fincas, facilitadas por la propiedad, consulto por mi cuenta el estado de la finca en diversos organismos públicos, realizo el trabajo de campo con visita in situ al inmueble, en gabinete transformo los datos tomados en campo y analizo todos los documentos recibidos, del resultado de los trabajos de campo y de gabinete y del análisis de la documentación preexistente, procedo a ELABORAR CERTIFICADO DE TASACIÓN - VALORACIÓN ACTUALIZADA DE SUELO VACANTE.

5.1 Descripción del bien

Datos del propietario:

Don Luís Fernández Neira. DNI nº 32.159.117-B, vecino de A Coruña, con domicilio en C/ José Luís Bugallal Marchesi, nº 8, Esc 3, 7º C, CP 15008. Obtenido de la certificación catastral, descriptiva y gráfica con linderos de la parcela catastral 34407A3NJ5033N0001DU, cosida a la escritura de compraventa que los requirentes de la presente valoración – tasación formalizaron el 28/07/2025, ante el notario del ilustre colegio de Galicia, con residencia en Oleiros, Don Rafael Benzo Sainz, nº de protocolo 2510/2025.

Descripción de la finca:

Labradío A Senra, Xoez, parroquia de San Julián de Serantes, concello de Oleiros (A Coruña), hoy campón en Rúa Cabezudo s/n, suelo vacante, calificado urbanísticamente como suelo urbano consolidado en ordenanza 2B “De Cidade Xardín, De Extensión de Vivenda Familiar”, de acuerdo al PXOM vigente del Concello de Oleiros Plan Xeral de Ordenación Municipal aprobado por orde C.M.A.T.I, publicado en el DOG nº 16 26.01.2015 y BOP nº 29 12.02.2015, vigente de Oleiros. De superficie catastral de 211 m², linda Norte, de Oeste a Este, con las parcelas sitas dentro del PERI-8-R-Plan Especial de Reforma Interior de Xoez, pendiente de aprobación definitiva, catastrales 000900500NJ50C0001XD y 15059A00100506000TB, respectivamente; Sur, rúa Cabezudo; Este, suelo vacante

5.2 Tasación por método residual estático
en ordenanza 2B, catastral 34407A3NJ5033N0001DU y Oeste, vivienda unifamiliar
aislada Rúa Cabezado 1 A, en ordenanza 2B, catastral 34407A1NJ5033N0001KU.

Condiciones urbanísticas iniciales del inmueble para su valoración:

- Superficie de parcela edificable: 189 m²
- Ocupación: 20%
- Edificabilidad: B+1, permitidos bajocubierta y sótano.
- Retranqueos Laterales: 2m
- Retranqueo fondo: 5m
- Cesión a Vial con urbanización: Si.

5.2 Tasación por método residual estático

Tasación por método de la parcela situada en Mera-Serantes, bajo el marco normativo del Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSRU) y el Real Decreto 1492/2011 (Reglamento de Valoraciones).

La presente valoración se realiza mediante el **método residual estático** para suelo urbanizado no edificado, conforme a los criterios establecidos en los artículos 37.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) y 22.1 del Reglamento de Valoraciones (RV). Al tratarse de una operación de normalización de predios en régimen de equidistribución de beneficios y cargas (Art. 40.1 TRLSRU y Art. 27.1 RV), el valor del suelo se ha determinado considerando el producto inmobiliario acabado minorado por el coeficiente K de 1,40 (Art. 22.2 RV), deduciendo finalmente los costes de urbanización pendientes mediante la aplicación de la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo según el procedimiento reglado en el artículo 22.3 del Reglamento.

5.2.1. Identificación y parámetros urbanísticos

Parámetro	Detalle Técnico	Referencia / Cálculo
Situación Básica	Suelo Urbanizado	Art. 21.3 TRLSRU
Superficie Neta	189,00 m ²	Datos de la propiedad
Ocupación Máxima (20%)	37,80 m ²	Límite huella en planta
Edificabilidad PB + 1	75,60 m ² t	37,80 m ² x 2 plantas
Edificabilidad BC	18,90 m ² t	Estimación 50% planta
Edificabilidad Total (Ei)	94,50 m ² t	Total computable sobre rasante
Edificabilidad bajo rasante	37,8 m ² t	Computable
Uso de Referencia	Residencial	Art. 20 RV

Para el cómputo de la superficie edificable y de venta se estiman los usos previsibles, abordando por un lado el uso sobre rasante como residencial y el uso bajo rasante como aparcamiento o almacén, con cargas y estimaciones de coste y venta diferentes. La superficie del sótano se valora de forma independiente como una plusvalía estimada (fijada en 250,00 €/m²). Esta distinción es necesaria debido a que dicha superficie no consume la edificabilidad total computable (Ei) asignada por la ordenación urbanística, pero incrementa el valor de mercado del producto inmobiliario final, requiriendo un ajuste específico en el cálculo del valor total de la parcela (VSo)

5.2.2. Estudio de mercado de determinación del valor de suelo

Se presenta el siguiente estudio de mercado estadísticamente significativo para la determinación del valor de venta del producto acabado (Vv), siguiendo el método de comparación y las técnicas de homogeneización prescritas en el artículo 24 del Reglamento de Valoraciones (RV).

Identificación de testigos (muestra de mercado)

Se han seleccionado seis inmuebles unifamiliares en oferta dentro del ámbito de Mera-Serantes para establecer el valor de sustitución del producto inmobiliario, recogidos este mes de mayo de 2026 en portales web de oferta de propiedades, cuyos enlaces se pueden consultar en la tabla. Teniendo en cuenta que no existen ofertas de vivienda de primera mano actualmente en la zona.

Testigo	Ubicación / Fuente	Precio Oferta	Superficie	Valor Unitario (€/m ²)
T1	Zona Mera https://www.idealista.com/inmueble/102641683/	600.000 €	170 m ²	3.529 €/m ²
T2	Calle Canabal https://www.idealista.com/inmueble/109505227/	950.000 €	463 m ²	2.052 €/m ²
T3	Calle Doctor Fleming https://www.idealista.com/inmueble/106509533/	550.000 €	197 m ²	2.792 €/m ²
T4	Calle Lamalonga https://www.idealista.com/inmueble/110383582/	1.100.000 €	360 m ²	3.056 €/m ²
T5	Calle Subiña https://www.idealista.com/inmueble/108048804/	500.000 €	500 m ²	1.000 €/m ²
T6	Ru Doctor Fleming https://www.idealista.com/inmueble/108471011/	620.000 €	246 m ²	2.520 €/m ²

Copia Electrónica
validación: I

Proceso técnico de homogenización (art. 24.2 rv)

Para convertir los precios de oferta de segunda mano en el valor de una vivienda terminada a estrenar (Vv), se aplican los siguientes coeficientes correctores:

Se aplica la fórmula reglamentaria $Vv' = V_v \cdot C_{of} \cdot 1 / (1 - \beta_i \cdot F)$, considerando para el inmueble objeto de valoración una antigüedad de 0 años ($\beta = 0$). Los coeficientes β_i se extraen del **Anexo II** para un estado de conservación "Normal"

Coeficiente de Oferta (Cof): Se aplica un factor de 0,95 para ajustar la expectativa de anuncio al precio real de cierre.

Antigüedad y Conservación (β_i): Se calcula el coeficiente corrector basado en el Anexo II del Reglamento, considerando una vida útil de 100 años para uso residencial y un estado de conservación "Normal".

Factor F: Se establece en 0,73 representando la relación del valor de la construcción respecto al valor total de la propiedad en la zona.

Tabla de Homogeneización

Testigo	Antigüedad (Años)	β_i (Anexo II)	Valor Oferta (€/m ²)	Operación $V_v \cdot C_{of} \cdot \frac{1}{1 - \beta_i F}$	Vv Homog.
T1	33 (1993)	0,2195	3.529 €	3529·0,95·1,1908	3.991,25 €
T2	~30 (Estim.)	0,1950	2.052 €	2052·0,95·1,1660	2.272,95 €
T3	27 (1999)	0,1715	2.792 €	2792·0,95·1,1431	3.031,99 €
T4	44 (1982)	0,3168	3.056 €	3056·0,95·1,3008	3.776,59 €
T5	~35 (Estim.)	0,2363	1.000 €	1000·0,95·1,2081	1.147,69 €
T6	20 (2006)	0,1200	2.520 €	2520·0,95·1,0960	2.623,85 €

Determinación del valor de venta de referencia (Vv)

Tras descartar el testigo T5 por ser un valor atípico (outlier) que distorsiona la media del mercado local, se procede a calcular la media aritmética de los testigos restantes:

Media de mercado homogeneizada (Vv): **3.139,53 €/m²**.

Este valor se adopta como parámetro de entrada para el método residual estático.

5.2.3. Coeficientes económicos y financieros

Concepto	Valor	Referencia Legal
Valor de Venta (Vv)	3.139,53 €/m ²	Según estudio punto anterior
Coste Construcción (Vc)	1.650,00 €/m ²	Estimación de mercado
Coeficiente K	1,40	Gastos/Beneficio (Art. 22.2 RV)
Tasa Libre de Riesgo (TLR)	2,722%	Ref. Banco de España
Prima de Riesgo (PR)	8,00%	Anexo IV: Residencial

La introducción de los valores de venta (Vv) y coste de construcción (Vc) responden a la exigencia técnica del artículo 22.2 del Reglamento de Valoraciones, el cual establece que el valor del producto inmobiliario acabado debe determinarse mediante un estudio de mercado estadísticamente significativo al momento de la tasación.

Dado que estos parámetros no son cifras fijas establecidas por la normativa, sino variables que dependen de la coyuntura económica local de la zona y de los costes actuales de ejecución material, honorarios y tributos, se incorporan como estimaciones técnicas necesarias para aplicar el método residual estático y obtener así un valor de repercusión del suelo que sea fiel a la realidad económica actual.

El valor de venta (Vv) se determina obligatoriamente mediante un estudio de mercado estadísticamente significativo que identifique testigos comparables para establecer el valor de sustitución del inmueble terminado en la zona de Mera-Serantes. La falta de testigos en la zona de características similares obliga a una ampliación del ámbito al conjunto de inmuebles ya construidos ofrecidos en venta actualmente, como se puede determinar en el estudio de mercado.

El coste de construcción (Vc) se calcula agregando los costes de ejecución material, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, así como los tributos que gravan la construcción y los honorarios profesionales por proyectos y dirección de obra.

Copia Electrónica
validación: I

5.2.4. Cálculo del valor de repercusión (VRS)

Se aplica el **método residual estático** para determinar el valor unitario imputable al suelo.

Fase de Cálculo	Operación	Resultado
Valor Venta Minorado	3.139,53€/1,40	2.242,52 €/m ² t
Deducción de Construcción	2.242,52€-1.650€	592,52 €/m ² t
Valor de Repercusión (VRS)	Resultado	592,52 €/m ² t

El valor de repercusión por m² es cuatrocientos ochenta y un euros con veinte céntimos.

5.2.5. Cargas de urbanización pendientes (G)

Deducción por el frente de 7 metros sin urbanizar conforme al Art. 22.3 del Reglamento.

Concepto	Cálculo	Total
Coste Ejecución (PEM)	7 ml×300 €/ml	2.100,00 €
Actualización (Beneficio/Riesgo)	1.400×(1+0,02722+0,08)	1,10722 €
Deducción Total (Gact)	Fórmula Art. 22.3 RV	2.325,16 €

La fórmula empleada para el cálculo de las cargas de urbanización pendientes (Gact) se fundamenta en el artículo 22.3 que determina la deducción total que debe aplicarse al valor del suelo bruto para reflejar los costes y riesgos que un promotor asumiría para transformar la parcela en solar.

Los componentes de la expresión $G \cdot (1 + TLR + PR)$ se desglosan de la siguiente manera:

Coste de ejecución (G): Representa el importe material estimado para completar la urbanización. En este caso, se calcula sobre el frente de 7 metros lineales a un coste de 200 €/ml, resultando en una base de 1.400,00 €.

Actualización financiera (1+TLR+PR): La normativa exige incrementar el coste material (G) para incluir el beneficio de la promoción y los costes financieros asociados a dichas obras pendientes.

TLR (Tasa Libre de Riesgo): Se sitúa en el 3,00%, tomando como referencia el rendimiento de la deuda pública a plazo entre dos y seis años según el Banco de España.

PR (Prima de Riesgo): Se aplica un 8,00%, correspondiente a edificios de uso residencial (primera residencia) conforme al Anexo IV del Reglamento.

Factor de actualización (1,11): Es el resultado de sumar la unidad a los coeficientes de riesgo (1+0,03+0,08). Al multiplicar el coste base de 1.400,00 € por este factor, se obtiene la deducción final de 1.554,00 € que se resta del valor del suelo

5.2.6. Resumen final de valoración (VSO)

Concepto de Valor	Cálculo / Valor	Referencia
Vv (Venta Homogeneizado)	3.139,53 €/m ^{2t}	Estudio de mercado previo
Vc (Coste Construcción)	1.650,00 €/m ^{2t}	Estimación técnica
Repercusión Suelo (VRS)	(3139,53 /1,40)-1650	592,52 €/m^{2t}
Aprovechamiento s/ rasante	94,50m ^{2t} ·592,52€/m ^{2t}	55.993,14 €
Aprovechamiento sótano	37,80m ² ·250,00€/m ²	9.450,00 €
Valor Suelo Bruto (VS)	Sumatorio	65.443,14 €
Deducción Cargas (G-factor)	1400·(1+0,02722+0,08)	- 2.325,16 €
VALOR TOTAL PARCELA (VSo)	Resultado Final	63.117,98 €

El valor de la parcela neta tras la normalización de predios se sitúa en

63.117,98 €, lo que arroja un valor unitario de 333,96 €/m^{2s}.

6. Tramitación de la normalización de predios

La tramitación se realizará según la legislación en vigor y en concreto según lo estipulado por la LSG y su Reglamento.

El Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia establece en su artículo 282:

Artículo 282. Procedimiento de aprobación del proyecto de normalización de fincas

1. El procedimiento podrá iniciarse en cualquier momento de oficio o a instancia de parte interesada. En este último caso será necesario obtener, con anterioridad a la presentación del proyecto, la aceptación municipal al ámbito de normalización de fincas si el mismo no se contuviera en el planeamiento con la ordenación detallada.

2. Deberá acreditarse la aceptación de los propietarios que reúnan, como mínimo, el 50 % de la superficie del ámbito del proyecto de normalización.

3. El órgano municipal competente aprobará inicialmente el proyecto y lo someterá a información pública por el plazo de un mes, mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la provincia y notificación individualizada a todos los propietarios afectados.

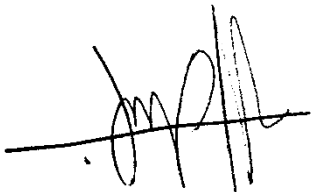
4. Concluida la fase de información pública, el órgano municipal competente deberá otorgar la aprobación definitiva.

5. Con carácter posterior a la aprobación definitiva del proyecto, su promotor inscribirá en el Registro de la Propiedad la nueva configuración física de las parcelas. A tal efecto deberá remitirse al Registro de la Propiedad una certificación administrativa expedida por el ayuntamiento en la que se incluya el acuerdo de aprobación definitiva y se hagan constar las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las parcelas a las que afecte al acuerdo.

6. Igualmente, con carácter posterior a la aprobación definitiva del proyecto, su promotor instará del Catastro la actualización de la titularidad y nueva configuración física de las parcelas.

Así lo redacto y firmo, en mi residencia en

A Coruña – mayo de 2026



Arquitecto Juan Pedro Laport López
Colegiado COAG 5106
juanplaport@coag.es
teléfono: 698 123 993

Copia Electrónica

validación: I

Plano	Escala	Papel
<i>Planos de Información</i>		
PINF01 – Situación	1:3000	A3
PINF02 - Situación sobre cartografía catastral	1:500	A3
PINF03 - Situación sobre ortofoto PNOA	1:500	A3
PINF04 - Situación sobre hoja PXOM Oleiros	1:250	A3
PINF05 - Plano topográfico y altimétrico	1:250	A3
<i>Planos de Ordenación</i>		
PORD01 - Estado inicial de normalización	1:250	A3
PORD02 - Resultado normalización	1:250	A3
PORD02 – Descripción de parcela resultante	1:250	A3

Certificación catastral



**CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

Referencia catastral: 34407A3N15033N0001DU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: RU CABEZUDO Suelo 15179 OLEIROS [A CORUÑA]

Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.

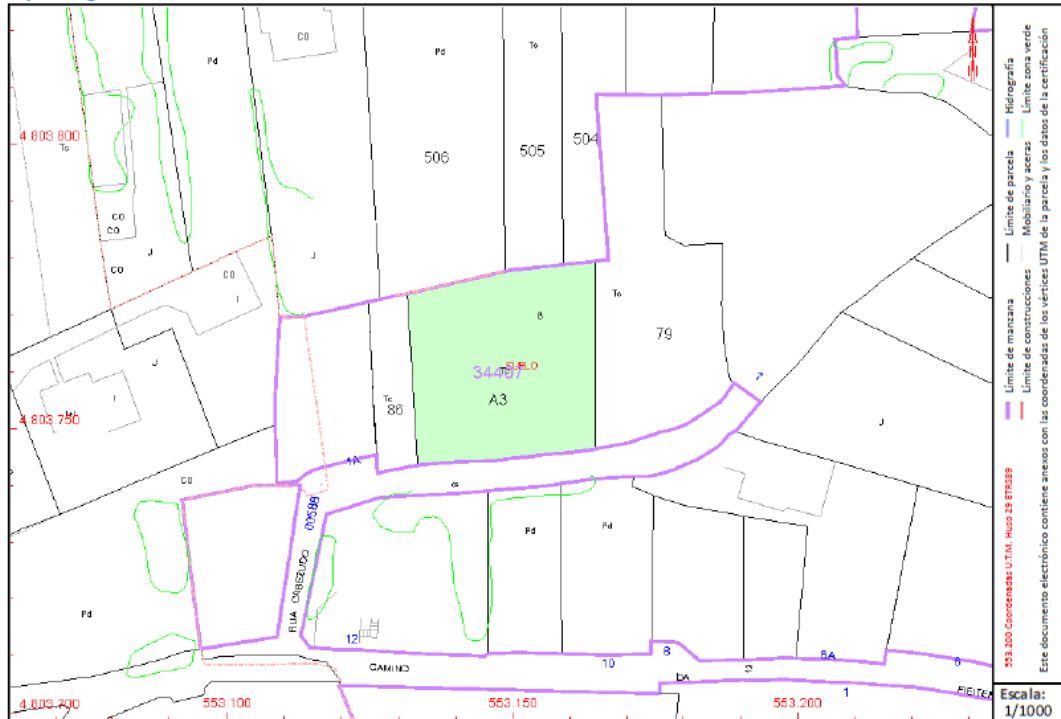
Valor catastral: [2026] 14.993,18 €
Valor catastral suelo: 14.993,18 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
QUINTANA AGUADO ICIAR	07220996P	50,00% de propiedad	AV CARONDELET 16 Pt:17 URBANIZACION CONDE DE ORG 28043 MADRID [MADRID]
CASTRO-RIAL SCHULER PERFECTO	32751385Y	50,00% de propiedad	AV CARONDELET 16 Pt:17 URBANIZACION CONDE DE ORG 28043 MADRID [MADRID]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.030 m2



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: A CORUÑA 3
Estado: Inmueble sobre parcela Coordinada
Código registral único: 15017001328738
Fecha: 01/07/2020

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: NOTARIA 24 DE SANTA MARÍA DE OLEIROS [A. Coruña]
Finalidad: interesado
Fecha de emisión: 22/01/2026

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4SJYX9K06ATEC1M4 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 22/01/2026





VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

Referencia catastral: 34407A3NJ5033N0001DU

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 15059A001005050000TA

Localización: Polígono 1 Parcela 505
SENRA, OLEIROS [A CORUÑA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
MACIAS VAZQUEZ FELIPE BENITO	32366939M	RU SABUGUEIRO 17 OS TILOS 15894 TEO [A CORUÑA]



Referencia catastral: 15059A001005040000TW

Localización: Polígono 1 Parcela 504
SENRA, OLEIROS [A CORUÑA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
VAZQUEZ IGLESIAS MARIA LUISA	05346769M	CL JUAN AUSTRIA 6 PI:05 Pt:A ALCALA HENAR 28805 ALCALA DE HENARES [MADRID]



Referencia catastral: 3440779NJ5034S00011O

Localización: RU CABEZUDO 5
OLEIROS [A CORUÑA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
CAÑO SANCHEZ FLORENCIO	32387847Y	RU CABEZUDO 5 15177 OLEIROS [A CORUÑA]



Referencia catastral: 15059A001005060000TB

Localización: Polígono 1 Parcela 506
SENRA, OLEIROS [A CORUÑA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
SANCHEZ RAMOS PURIFICACION	32307834X	LG XABRON MERA 3 15177 OLEIROS [A CORUÑA]

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad

14/01/2021



Referencia catastral: 3440786NJ5033N0001ZU

Localización: RU CABEZUDO
OLEIROS [A CORUÑA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
FERNANDEZ NEIRA LUIS	32159117B	CL JOSE L BUGALLAL MARCHESI 8 Es:3 PI:07 Pt:0C CORUÑA 15008 A CORUÑA [A CORUÑA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4SJV1X9KD6A1ECM4 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 22/01/2026



Copia Electrónica
validación: I

Informe Alejandro Montero diciembre 2025



INFORME URBANISTICO EN RELACIÓN COA SOLICITUDE DE TRAMITACIÓN DE SERVIDUME AERONÁUTICA.

OBRA MAYOR:	1288/2025
DATA DE SOLICITUDE:	27.11.2025
Nº REXISTRO ENTRADA:	PRE25-8975
INTERESADO:	Perfecto Castro-Rial Schuler.
SITUACIÓN:	Rúa Cabezudo.
REFERENCIA CATASTRAL:	34407A3NJ5033N

En relación coa solicitude presentada informase o seguinte:

1.- A parcela sobre a que se presenta pre-solicitude para a tramitación de servidume aeronáutica (de referencia catastral 34407A3NJ5033N0001DU), linda ó oeste cunha parcela (de referencia catastral 3440786NJ5033N0001ZU), que ten (en base á cartografía do "Estudo de detalle de reaxuste de aliñacións en rúa Cabezudo, Serantes", aprobado definitivamente polo Concello Pleno en data 30/04/2025), unha superficie neta de **189,09 m²**, moi inferior á superficie neta mínima (440 m²) esixida na ordenanza 2B de aplicación do P.X.O.M. vixente, e unha fronte mínima de **7,12 m**, moi inferior á fronte mínima (10 m) esixida na ordenanza 2B de aplicación do P.X.O.M. vixente, polo que non é edificable por si mesma, xa que non permite a edificación dunha vivenda que poida desenvolverse en condicións normais, xa que a anchura da futura vivenda (3,09 m unha vez descontados os recuados frontal e laterais de aplicación de 2 m) non permitiría o cumprimento dos requirimentos (p.ex: inscrición dun cadrado de 3,30x3,30 m na estancia maior) do Decreto 128/2023, do 7 de setembro, polo que se modifica o Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

Se trata polo tanto de 2 parcelas que deberán someterse a un proceso de agrupación/normalización de predios para poder acadar a condición de solar, de acordo ó indicado no artigo 18 da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Feitos que puxéronse de manifesto:

1.- No apartado observacións do informe urbanístico de data 01/10/2020 emitido en relación á parcela obxecto de solicitude (de referencia catastral 34407A3NJ5033N0001DU) no que se indicaba o seguinte:

"1.- A parcela linda polo oeste coa parcela catastral 3440786NJ5033N que, senón se agrupa coa parcela obxecto de informe, resulta inedificable debido a que:

- Non ten a superficie mínima (440 m²) indicada na ordenanza de aplicación do P.X.O.M. vixente.
- Non ten a fronte mínima (10 m) indicada na ordenanza de aplicación do P.X.O.M. vixente.
- Aparentemente non ten a anchura suficiente para a execución dunha vivenda de acordo ó Decreto 29/2010 polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia

Se trata polo tanto de parcelas que deberán someterse a un proceso de agrupación/normalización de predios para poder acadar a condición de solar, de acordo ó indicado no artigo 18 da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Praza de Galicia, Nº 1 - Tel.: (981) 61 00 00 Fax: (981) 63 10 29 15173 Oleiros A Coruña



Non obstante de cara a coñecer con precisión as dimensións de ambas parcelas, os propietarios das mesmas deberan realizar un levantamento topográfico no que se sitúe a aliñación oficial do P.X.O.M. vixente.”

2.- No informe de data 01/02/2022 en relación coa solicitude de cambio de vial como requisito previo a unha posible petición de normalización de predios, incluído no expediente de normalización de predios (FG 680), no que se indicaba o seguinte:

“...

Por outra banda a parcela 3440786NJ5033N colindante polo oeste tampouco acada a superficie de parcela mínima quedando cunha superficie neta en ordenanza 2B duns 190 m2.

SOLUCIÓN PROPOSTA:

O propietario propón o desprazamento da conexión viaria cara o leste ata lindar co peche da parcela edificada colindante, de xeito que a superficie neta resultante quede agrupada nuns 680 m2. Deste xeito agrupando esta parcela coa colindante polo oeste, poderían obterse dúas parcelas que rozarían a posibilidade de dar dúas veces a parcela mínima.

...

CONCLUSIÓN:

Para poder efectuar a normalización de predios pretendida, débese previamente tramitar un Estudio de Detalle para axustar as aliñación do viario conforme ó informado antes. O estudio de detalle deberá acreditar que o seu obxectivo está entre ós previstos no artigo 192.1 do D143/2016 e que non realizará nada do recollido no punto 2 do citado artigo. Acreditará igualmente que non existen terceiros prexudicados polo axuste de aliñacións previsto asumindo os custes de urbanización que corresponda ó completamento do viario.”

3.- No apartado 1.3 “antecedentes” da memoria do “Estudo de detalle de reaxuste de aliñacións en rúa Cabezudo, Serantes”, aprobado definitivamente polo Concello Pleno en data 30/04/2025, no que se indicaba o seguinte:

“...

En dicho informe se valora positivamente la geometría propuesta siempre y cuando la regulación de predios se articule a través de un Estudio de Detalle, siguiendo la LSG. El informe menciona también la situación de la parcela 15059A00100504 especificando que, de efectuarse la modificación del vial tal y como se pretende, el desarrollo del PERI-8R debería de modificar su límite, incluyendo la totalidad de la parcela citada.

...”

2.- Como resultado do “Estudo de detalle de reaxuste de aliñacións en rúa Cabezudo, Serantes”, aprobado definitivamente polo Concello Pleno en data 30/04/2025, a parcela obxecto de solicitude (de referencia catastral 34407A3NJ5033N0001DU) ten unha superficie neta de 696 m2.

Copia Electrónica
validación: I

3.- Nos planos UR.03 e UR.04 adxuntos a esta pre-solicitud para a tramitación de servidume aeronáutica, observase que a superficie neta da parcela obxecto de solicitud (de referencia catastral 34407A3NJ5033N0001DU) é de 692,56 m², e que pretendese a edificación dunha vivenda unifamiliar ocupando a totalidade da mesma, sen realizar a preceptiva normalización de predios para que a parcela colindante polo oeste (de referencia catastral 3440786NJ5033N0001ZU) sexa edificable.

CONCLUSION:

A vista de todo lo anterior non parece procedente a tramitación da pre-solicitud para a tramitación de servidume aeronáutica, mentres non se realice a preceptiva normalización de predios para que a parcela colindante polo oeste (de referencia catastral 3440786NJ5033N0001ZU) sexa edificable, feitos que tamén afectan ó expediente de obra maior 1288/2025.

Oleiros, na data de la firma electrónica.
O Arquitecto Municipal,



Firmado
digitalmente por
JOSE ALEJANDRO
MONTERO CRIADO -
36109788H
Fecha: 2025.12.05
12:50:49 +01'00'

Fdo.: Alejandro Montero Criado.

Copia Electrónica

validación: 1

Praza de Galicia, Nº 1 - Tel.: (981) 61 00 00 Fax: (981) 63 10 29 15173 Oleiros A Coruña

V2a

arquitectura

estratega

estudios y tramitaciones

Títulos de propiedad registral y estudio de detalle.

Títulos de propiedad registral y estudio de detalle.

ANEXOS



**Concello de
Oleiros**



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Certificación Registral expedida por:

ENRIQUE RODRÍGUEZ LLORENS

Registrador/a de la Propiedad titular de A CORUÑA Nº3

NOVOA SANTOS, 5-7-9

15006 - A CORUÑA (C)

Teléfono: 981221988

Fax: 981221982

Correo electrónico: acoruna3@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CONSULTORA INTEGRAL TECNOLEGAL SL.

con DNI/CIF: B70056841

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F62FQ11U0**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)*

Su referencia:



C.S.V.: 215017272094#522

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 5

NORMALIZACIÓN DE PREDIOS en rúa Cabezado

Juan Pedro Laport López Col. 5106 COAG

CONCELLO DE OLEIROS

Docum. modificado – mayo 2026

Copia Electrónica

validación: I



CERTIFICACIÓN REGISTRAL



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE A CORUÑA NÚMERO TRES

ENRIQUE RODRÍGUEZ LLORENS, REGISTRADOR TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE A CORUÑA NÚMERO TRES, en vista de la solicitud realizada telemáticamente con firma electrónica debidamente autorizada por Consultora Integral Tecnolegal Sl. con CIF B70056841, en su propio nombre, en la que se solicita expresamente "**Certificación de Dominio**", alegando interés legítimo en la información para "Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones" que tuvo su entrada en los servidores de esta oficina a las doce horas y cuarenta y cuatro minutos del día veintitrés de enero del año dos mil veintiséis, bajo la Entrada 664 del Diario 2026, he examinado los libros del Archivo a mi cargo de los cuales resulta:

PRIMERO: Que la descripción de la finca registral finca número 48854 de Oleiros es la siguiente: "URBANA. Labradío al sitio que nombran DA SENRA, señalado como rúa Cabezudo, sin número, en la parroquia de San Julián de Serantes, municipio de Oleiros; con una superficie de mil treinta metros cuadrados; que linda: Norte, parcelas 506 de María Esperanza Ramos Portela, 505 de María Vázquez Sánchez y 504 de Adolfo Taibo Vázquez, parcelas catastrales actuales 15059A001005050000TA, 15059A001005040000TW y 15059A001005060000TB; sur, rúa Cabezudo; este, parcela 3440779 de Florencio Caño Sánchez, parcela catastral actual 3440779NJ5034S0001IO; y oeste, parcela 3440786 de Luis Fernández Neira, parcela catastral actual 3440786NJ5033N0001ZU. REFERENCIA CATASTRAL: 34407A3NJ5033N0001DU.

La lista de coordenadas georreferenciadas de la finca con arreglo al sistema de referencia ETRS89, U.T.M., huso 29 [EPSG:25829] es: N°1: X-553135.9 Y-4803774.56; N°2: X-553145.43 Y-4803776.74; N°3: X-553149.44 Y-4803777.66; N°4: X-553151.5 Y-4803777.88; N°5: X-553164.14 Y-4803779.24; N°6: X-553164.14 Y-4803778.97; N°7: X-553164.12 Y-4803758.84; N°8: X-553164.11 Y-4803746.26; N°9: X-553163.1 Y-4803746.09; N°10: X-553162.13 Y-4803745.93; N°11: X-553161.19 Y-4803745.8; N°12: X-553160.24 Y-4803745.72; N°13: X-553159.23 Y-4803745.63; N°14: X-553158.25 Y-4803745.53; N°15: X-553157.23 Y-4803745.47; N°16: X-553156.19 Y-4803745.34; N°17: X-553155.19 Y-4803745.25; N°18: X-553154.14 Y-4803745.13; N°19: X-553153.08 Y-4803745.01; N°20: X-553152.39 Y-4803744.91; N°21: X-553152.09 Y-4803744.87; N°22: X-553151.43 Y-4803744.8; N°23: X-553151.11 Y-4803744.76; N°24: X-553150.12 Y-4803744.64; N°25: X-553149.1 Y-4803744.55; N°26: X-553148.03 Y-4803744.4; N°27: X-553147.04 Y-4803744.25; N°28: X-553146.87 Y-4803744.23; N°29: X-553146.36 Y-4803744.16; N°30: X-553146.18 Y-4803744.14; N°31: X-553145.27 Y-4803744.12; N°32: X-553144.27 Y-4803744.1; N°33: X-553143.26 Y-4803744.08; N°34: X-553142.26 Y-4803744.06; N°35: X-553141.25 Y-4803744.04; N°36: X-553140.17 Y-4803744.02; N°37: X-553139.07 Y-4803743.92; N°38: X-553138.74 Y-4803743.88; N°39: X-553138.09 Y-4803743.81; N°40: X-553137.94 Y-4803743.8; N°41: X-553137.11 Y-4803743.74; N°42: X-553136.27 Y-4803743.67; N°43: X-553136.09 Y-4803743.65; N°44: X-553135.1 Y-4803743.56; N°45: X-553134.07 Y-4803743.49; N°46: X-553133.18 Y-4803743.38; N°47: X-553131.42 Y-4803773.53; N°48: X-553135.9 Y-4803774.56.





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

CODIGO SEGURO DE VERIFICACION DE LA BASE GRAFICA: 2150173534B40E3BSRID=25829.

Representación gráfica y lista de coordenadas accesible a través de www.registradores.org mediante CSV 21501792A53E25F6, y a través de www.geoportal.registradores.org con el ID Trámite ID15017200001668.

Coordinada geográficamente con el Catastro el día 1 de julio de 2020."

SEGUNDO: Que dicha finca está inscrita a favor de los cónyuges **PERFECTO CASTORIAL SCHULER y ICIAR QUINTANA AGUADO**, con carácter ganancial, por su título de compra a Enrique Romero Vázquez y Juana Fernández Neira, según resulta de la escritura otorgada el día veintiocho de julio de dos mil veinticinco ante el notario de Oleiros don RAFAEL BENZO SAINZ, número 2.510 de protocolo, que causó la Inscripción 2ª de fecha veintisiete de agosto del año dos mil veinticinco.

TERCERO: NO hay documentos pendientes de despacho con relación a la finca al cierre del Libro Diario del día anterior a la expedición de la presente.

CUARTO: Que conforme así se solicita la presente es certificación del dominio de la finca registral finca número 48854 de Oleiros, no certificándose de las cargas u otros extremos por no haberse instando expresamente.

Y para que así conste expido la presente telemáticamente en la fecha que antecede al código seguro de verificación que figura al final de la misma.

BASE: Arancel fijo; ARANCEL: R.27/07/05, 4.1A; **HONORARIOS: 15,03 €** -Impuestos y retenciones no incluidos-.

ADVERTENCIAS:

La presente información se refiere al día de emisión de la misma, antes de la apertura del diario.

Las medidas de apoyo a personas con discapacidad han de ser consultadas en el Registro Civil competente, único que puede dar publicidad sobre las mismas a las personas legitimadas para ello (artículos 83 y 84 de la Ley del Registro Civil y 222.9 de la Ley Hipotecaria).

La presente información se refiere al día de emisión de la misma, antes de la apertura del diario.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL:

Responsable del tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado, incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y, en su caso, facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 5



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará al procedimiento registral.

Categoría de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos pueden proceder del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en [https://resregistradores.org/politica-de-privacidad-servicios registrales](https://resregistradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales) en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN:

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tienen carácter intransferible y confidencial, y únicamente podrá utilizarse con la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ENRIQUE RODRÍGUEZ LLORENS registrador/a titular de A CORUÑA N°3 a día veintiséis de enero del dos mil veintiséis.



(*) C.S.V. : 215017272094F522

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 215017272094F522

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 5



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Copia Electrónica

validación: 1



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 5 de 5



Certificado

Marcos Veiga Rodríguez, secretario accidental do Concello de Oleiros (A Coruña).-

CERTIFICO:

Que na sesión extraordinaria do Concello Pleno que tivo lugar o día 30 de abril de 2025, adoptouse o acordo seguinte:

Punto 7.- Aprobación definitiva, se procede, do Estudo de Detalle de reaxuste de aliñacións na Rúa Cabezado - Serantes

*1. "OBJECTO DO INFORME E ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

EXPEDIENTE	2024/PLANEAM/000004 (FG Nº 740)
DENOMINACIÓN	Estudo de detalle de reaxuste de aliñacións en rúa Cabezado, Serantes
ENTIDADE PROMOTORA	Enrique Romedro Vázquez
ENTIDADE REDACTORA	Juan Pedro Laport López (Nº5106 COAG - A Coruña)
ÁMBITO DO ESTUDO DE DETALLE	O ámbito do Polígono correspóndese coa parcela catastral 34407A3N15033N0001DU. O obxecto do presente estudo de detalle é o de axustar a aliñación dun vial proxectado polo Plan debido á xeración dunha parcela cunha cabida urbanística nula (parcela ao Leste do vial proxectado) que resulta da división da parcela do interesado en dous, mingando drasticamente as posibilidades de toda a propiedade. O axuste consiste no traslado íntegro da vía cara ao leste un máximo de 5m, segundo indícase en planos, chegando ao límite do vial ao muro existente da parcela catastral 3440779N15034S. Este axuste non diminúe superficie de vía nin o seu ancho.
DATA E NRE REDACCIÓN E APROBACIÓN INICIAL	NRE 20254002541, de 11 de febreiro, aprobado por Decreto 2025000814, de 18 de febreiro, coas seguintes condicións a incorporar no documento logo da aprobación inicial e información pública: <ul style="list-style-type: none"> Corrixirse o índice eliminando a PINF_00 e PORD_00 que non existen. Achegarse a Anexo 9 das NNTTPUG correctamente cuberto e asinado dixitalmente.
INFORMACIÓN PÚBLICA E NOTIF. PERSOAS TITULARES	Publicada en DOG núm. 40, de 27 de febreiro de 2025 Publicada en La Opinión, de 25 de febreiro de 2025 Consta notificada a titulares a aprobación inicial no expediente.
ALEGACIÓNS	Non se presentaron alegacións
INFORMES SECTORIAIS	Non procede
PRESENTACIÓN DA VERSIÓN DEFINITIVA	NRE 2025007224, de 9 de abril
INFORME DO ARQUITECTO MUNICIPAL	Emítido o 10 de abril de 2025, informándose favorablemente o proxecto e dando por cumpridas as condicións impostas na aprobación inicial.
GARANTÍA ESIXIDA	Non se esixe.

1. NORMATIVA APLICABLE

- Arts. 76,79 e 80 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.
- Arts. 159,160, 187, 192, 193 e 194 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

2. FUNDAMENTACIÓN XURÍDICA

- a. Obxecto e contido do estudo de detalle

Praza de Galicia, 1. 15173 Oleiros (A Coruña). Tlf . 981 61 00 00. Fax 981 63 10 29. www.oleiros.org



A autenticidade deste documento, así como o seu carácter electrónico, pode ser comprobada en <https://sede3.oleiros.gal> mediante o código de verificación electrónico: 15173/2025/000004



CONCELLO DE
OLEIROS

Dentro da categoría de outras figuras de planeamento a normativa urbanística vixente recolle a figura dos estudos de detalle. Así, estes poderán desenvolver o propio PXOM ou un plan parcial ou especial. En canto aos obxectivos, poderán ser calquera dos seguintes:

- Completar ou reaxustar as aliñacións e rasantes
- Ordenar os volumes edificables
- Concretar as condicións estéticas e de composición das edificacións complementarias do plan

Os estudos de detalle non poderán en ningún caso:

- Alterar o destino urbanístico do solo.
- Incrementar o aproveitamento urbanístico.
- Reducir as superficies destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas (inclúe equipamentos públicos, infraestruturas, viais e espazos libres)
- Prever a apertura de vías de uso público que non estean previamente contempladas no plan que desenvolvan ou completen.
- Aumentar a ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso.
- Parcelar o solo.
- Non ter en conta ou infrinxir as demais limitacións que lles impoña o correspondente plan.
- Establecer novos usos e ordenanzas.

Os estudos de detalle conterán os documentos xustificativos dos extremos sobre os que versen e, como mínimo, os seguintes:

- Memoria xustificativa da conveniencia da súa redacción, e explicativa das solucións adoptadas e da súa adecuación ás previsións do plan que complementen, así como do cumprimento das esixencias legais e regulamentarias que lles sexan de aplicación.

Cando se modifique a disposición de volumes efectuarase un estudo comparativo da superficie edificable resultante por aplicación das determinacións previstas no plan e das que se obtéñen no estudo de detalle, xustificando o cumprimento do disposto no punto 2 do artigo anterior deste regulamento.

- Planos de información da ordenación pormenorizada do ámbito afectado segundo o plan vixente.
- Planos de ordenación a escala adecuada e, como mínimo a 1:500, que expresen as determinacións que se completan, modifican ou reaxustan, con referencias precisas á nova ordenación e a súa relación coa anterior, e análise gráfica dos volumes ordenados, no seu caso, comprensivo do seu ámbito e da súa contorna.
- Calquera outro documento que poida contribuir á xustificación da proposta.

A documentación do estudo de detalle formalizarase, como mínimo, nunha copia de todo o seu contido en soporte dixital que será entregada á Administración correspondente.

O cumprimento dos requisitos técnicos e de contido expostos foi comprobado polo informe do arquitecto mencionado nos antecedentes administrativos que figuran neste informe, dando por cumpridas as condicións impostas na aprobación inicial e informando favorablemente o documento para a aprobación definitiva con data 10 de abril de 2025.

b. Tramitación do estudo de detalle

i. Iniciativa

Os estudos de detalle poderán ser formulados polas seguintes entidades:

- Os concellos
- A Administración autonómica
- Outros órganos competentes no ámbito urbanístico
- Polas particulares lexitimadas para facelo (artigo 80.1 da LSG): deberá acreditarse pola entidade promotora a aceptación polos propietarios ou propietarias que representen máis do 50% da superficie do ámbito de planeamento (artigo 66.b) da LSG).

Nestes casos, o documento deberá determinar a obrigaçión de conservación da urbanización, expresando se correrá a cargo do municipio, das futuras persoas ou entidades propietarias das parcelas ou das entidades promotoras da urbanización (artigo 66.a) da LSG).

No caso de que a obrigaçión de conservación da urbanización corra a cargo das futuras persoas ou entidades propietarias das parcelas ou das entidades promotoras da urbanización, indicarse o período de tempo ao que se

Praza de Galicia, 1. 15173 Oleiros (A Coruña). Tlf. 981 61 00 00. Fax 981 63 10 29. www.oleiros.org

A autenticidade deste documento, así como a súa validez, pode ser comprobada en <http://sede.oleiros.org/validacion> mediante o CSV: 251601001001142





estenderá dita obrigación.

No caso que nos ocupa, trátase dun estudo de detalle formulado pola promotora que se sinala no apartado 1 deste informe, e consta no expediente a lexitimación para presentar o devandito estudo.

ii. Aprobación inicial e información pública

Os estudos de detalle serán aprobados inicialmente polo órgano municipal competente e sometidos a información pública por prazo mínimo dun mes mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na provincia. Así mesmo, notificarase individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados. No seu caso, solicitaranse os informes sectoriais preceptivos. Para o caso que concorre, non resultou necesaria a solicitude de informes sectoriais preceptivos, por non existir afeccións no ámbito.

O órgano competente para a súa aprobación inicial é a Alcaldía, en aplicación do artigo 21.1.j) da Lei 7/1985, do 2 de abril, Reguladora das Bases de Réxime Local. Este estudo de detalle foi aprobado inicialmente mediante a resolución que se cita no apartado segundo deste informe, e levouse a cabo o trámite de información pública e as notificacións pertinentes consonte ao exposto no devandito apartado do informe.

Ha de terse en conta tamén que, en atención ao establecido no artigo 3.3.d).7º do Real Decreto 128/2018, do 16 de marzo, polo que se regula o réxime xurídico do persoal funcionario de Administración Local con habilitación de carácter nacional, é preceptivo o informe da Secretaría municipal para a aprobación, modificación ou derogación de convenios e instrumentos de planeamento e xestión urbanística como o que nos ocupa. Sinala o artigo 3.4 do citado Real Decreto que a emisión do informe da Secretaría poderá consistir nunha nota de conformidade en relación cos informes que fosen emitidos polos servizos do propio Concello e que figuren como informes xurídicos no expediente.

iii. Aprobación definitiva

Á vista do resultado da información pública, o órgano municipal aprobará o estudo de detalle definitivamente, coas modificacións que resultasen pertinentes (artigo 80.2 da LSG).

De conformidade co artigo 22.2 c) da Lei de Bases de Réxime Local, corresponde ao Pleno a aprobación inicial do planeamento xeral e a aprobación que poña fin á tramitación municipal dos plans e demais instrumentos de ordenación previstos na lexislación urbanística, así como os convenios que teñan por obxecto a alteración de calquera dos devanditos instrumentos.

No caso que nos ocupa, non se presentou ningunha alegación no trámite de información pública, polo que se mantén a versión que se presentou ao trámite de aprobación inicial.

Por outra banda, coa aprobación definitiva do instrumento, haberán de levarse a cabo as seguintes xestións administrativas para dar por finalizada a tramitación do estudo de detalle:

1. Dilixenciar o documento, indicando o número e data de entrada e deixando definido cal é o documento aprobado definitivamente.
2. Proceder, no prazo dun mes, á publicación do acordo no Diario Oficial de Galicia e no Boletín Oficial da Provincia o apartado 4 de ORDENACION URBANISTICA PROPOSTA, páxinas 11 a 13 (ámbalas dúas incluídas), que constitúen o contido da normativa do Estudo de Detalle.
3. Solicitar da Consellería de Consellería de Vivenda, Planificación e Infraestruturas, que proceda á inscrición do Estudo de Detalle no Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia, de conformidade co disposto no artigo 88 da Lei 2/2016 do Solo de Galicia, artigo 212 do Decreto 143/2016 e Orde de 10 de marzo de 2017, pola que se establecen os modelos normalizados de solicitudes para a inscrición, modificación e certificación de datos no Rexistro de Planeamento urbanístico de Galicia.
4. Publicar na web municipal o acordo de aprobación definitiva e o documento aprobado.
5. Notificar ao promotor e ao equipo redactor.

Para finalizar, hase de ter en conta que o Estudo de Detalle é unha disposición xeral, polo que contra o mesmo poderá interpoñer recurso contencioso-administrativo ante a Sala do Contencioso-Administrativo do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, de conformidade co artigo 10 da Lei 29/1998, do 13 de xullo, reguladora da xurisdición contencioso-administrativa no prazo de dous meses, a contar do día seguinte ao da publicación desta disposición.

{...}”.

Praza de Galicia, 1. 15173 Oleiros (A Coruña). Tlf. 981 61 00 00. Fax 981 63 10 29. www.oleiros.org





Así, e vistas as conclusións do informe transcrito, nas que se indica que concorren os requisitos técnicos e xurídicos para a aprobación do estudo detalle indicado, propónse que o Pleno do Concello de Oleiros adopte os seguintes acordos:

PRIMEIRO.- Aprobado definitivamente o estudo de detalle que a continuación se identifica:

EXPEDIENTE	2024/PLANEAM/000004 (FG Nº 740)
DENOMINACIÓN	Estudo de detalle de reajuste de aliñacións en rúa Cabezudo, Serantás
ENTIDADE PROMOTORA	Enrique Romedro Vázquez
ENTIDADE REDACTORA	Juan Pedro Laport López (Nº5106 COAG - A Coruña)
ÁMBITO DO ESTUDO DE DETALLE	O ámbito do Polígono correspóndese coa parcela catastral 34407A3NJ5033N0001DU. O obxecto do presente estudo de detalle é o de axustar a aliñación dun vial proxectado polo Plan debido á xeración dunha parcela cunha cabida urbanística nula (parcela ao Leste do vial proxectado) que resulta da división da parcela do interesado en dous, minguando drasticamente as posibilidades de toda a propiedade. O axuste consiste no traslado íntegro da vía cara ao leste un máximo de 5m, segundo indícase en planos, chegando ao límite do vial ao muro existente da parcela catastral 3440779NJ50345. Este axuste non diminúe superficie de vía nin o seu ancho.
VERSIÓN DEFINITIVA	NRE 2025007224, de 9 de abril

SEGUNDO.- dilixenciar o documento identificado no apartado anterior como "redacción definitiva", e arquivar tódolos documentos presentados con anterioridade.

TERCEIRO.- Proceder, no prazo dun mes, á publicación do acordo no Diario Oficial de Galicia e no Boletín Oficial da Provincia o apartado apartado 4 de ORDENACION URBANISTICA PROPOSTA, páxinas 11 a 13 (ámbalas dúas Incluídas), que constitúen o contido da normativa do Estudo de Detalle, que constitúen o contido da normativa do Estudo de Detalle.

CUARTO.- Solicitar da Consellería de Consellería de Vivenda, Planificación e Infraestruturas, que proceda á inscrición do Estudo de Detalle no Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia, de conformidade co disposto no artigo 88 da Lei 2/2016 do Solo de Galicia, artigo 212 do Decreto 143/2016 e Orde de 10 de marzo de 2017, pola que se establecen os modelos normalizados de solicitudes para a inscrición, modificación e certificación de datos no Rexistro de Planeamento urbanístico de Galicia.

QUINTO.- Publicar na web municipal o acordo de aprobación definitiva e o documento aprobado.

SEXTO.- Notificar ao promotor e ao equipo redactor, así como as persoas interesadas.

SÉTIMO.- O Estudo de Detalle é unha disposición xeral, polo que contra o mesmo poderá interpoñer recurso contencioso-administrativo ante a Sala do Contencioso-Administrativo do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, de conformidade co artigo 10 da Lei 29/1998, do 13 de xullo, reguladora da xurisdición contencioso-administrativa no prazo de dous meses, a contar do día seguinte ao da publicación desta disposición."

E para que conste expido este certificado de conformidade co que dispón o artigo 204 do R.D. 2568/1986, de 28 de novembro (ROF), de orde e co visto e prace do alcalde e coa advertencia á que fai referencia o artigo 206 do ROF citado e a reserva dos termos que resulten da aprobación da acta; Oleiros, asinado dixitalmente polo alcalde e por min, secretario accidental, na data que figura na propia sinatura deste documento.-

Firmado por: ÁNGEL GARCÍA SEQANE - ***1699**
Cargo O Alcalde
Firmado a: 02/05/2025

Praza de Galicia, 1. 15173 Oleiros (A Coruña). Tlf. 981 61 00 00. Fax 981 63 10 29. www.oleiros.org

Firmado por: MARCOS VEIGA RODRÍGUEZ - ***9910**
Cargo O Secretario Accidental
Firmado a: 02/05/2025



A autenticidade deste documento, así como a súa actualización, pode ser comprobada en https://sede.oleiros.org/informacion_inmobiliaria o CSV: 72Y18QWIKM1D1AZ

Copia Electrónica

validación: I

Título por escritura de compraventa
de la parcela del promotor.

01/2025



108841000

RAFAEL BENZO SAINZ
NOTARIA DE OLEIROS
Rúa do inglés, 5 Bajo
Telf: 981 61 15 06 Fax 981 63 10 68
15172 OLEIROS

NÚMERO. - DOS MIL QUINTENTOS DIEZ (2.510). -----

ESCRITURA DE COMPRAVENTA OTORGADA POR DON ENRIQUE ROMERO VAZQUEZ Y DOÑA JUANA FERNANDEZ NEIRA, A FAVOR DE DON PERFECTO CASTRO-RIAL SCHULER Y DOÑA ICIAR QUINTANA AGUADO. -----

En Oleiros, mi residencia, a veintiocho de julio de dos mil veinticinco. -----

Ante mí, **RAFAEL BENZO SAINZ**, Notario del Ilustre Colegio de Galicia. -----

COMPARECEN: -----

De una parte, como vendedora: -----

DOÑA JUANA FERNANDEZ NEIRA y **DON ENRIQUE ROMERO VAZQUEZ**, mayores de edad, nacidos el día siete de diciembre de mil novecientos cuarenta y tres de octubre de mil novecientos treinta y nueve, con vecindad civil gallega, casados bajo el régimen de gananciales, jubilada y jubilado, vecinos de Oleiros (A Coruña), con domicilio en Xoez, rua Espiñeiro nº 23, CP 15177, con NIF 32367916Q y NIF 32286508M, respectivamente.-----

Y de otra parte, como compradora: -----

DON PERFECTO CASTRO-RIAL SCHULER y **DOÑA ICIAR QUINTANA AGUADO**, mayores de edad, nacidos el día quin-

ce de enero de mil novecientos sesenta y tres y veintisiete de febrero de mil novecientos sesenta y tres, casados bajo el régimen de gananciales, empresario y ama de casa, vecinos de Madrid (Madrid), con domicilio en avenida Carondolet nº 16, 17, Urbanización Conde Orgaz, CP 28043, con NIF 32751385Y y NIF 07220996P, respectivamente.-----

INTERVIENEN en su propio nombre y derecho.-----

Tienen a mi juicio los comparecientes, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de COMPRAVENTA, y a tal efecto:-----

EXPONEN: -----

I.- Que, **DON ENRIQUE ROMERO VAZQUEZ** y **DOÑA JUANA FERNANDEZ NEIRA**, son dueños con carácter ganancial, por el título que luego se dirá, de la siguiente finca urbana:-----

= MUNICIPIO DE OLEIROS (A CORUÑA) =

= PARROQUIA DE SAN JULIÁN DE SERANTES =

Labradío al sitio que nombran **DA SENRA**, **señalado como rúa Cabezudo, s/n**, con una superficie de mil treinta metros cuadrados (1.030 m²), que linda: norte, parcelas 506 de María Esperanza Ramos Portela, 505 de



01/2025



María Vázquez Sánchez y 504 de Adolfo Taibo Vázquez,
parcelas catastrales actuales 15059A001005050000TA,
15059A001005040000TW y 15059A001005060000TB; sur, rúa
Cabezudo; este, parcela 3440779 de Florencio Caño Sán-
chez, **parcela catastral actual 3440779NJ5034S0001IO;** y
oeste, parcela 3440786 de Luis Fernández Neira, **parce-**
la catastral actual 3440786NJ5033N0001ZU.-----

Referencia Registral.- Registro de la Propiedad A
Coruña 3, finca número 48854, inscripción 1ª.-----

Título.- Les pertenece en pleno dominio por AGRU-
PACION, formalizada en escritura autorizada en Olei-
ros, bajo mi fe notarial, el día diez de junio de dos
mil diecinueve, bajo el número 1.665 de protocolo.----

Cargas y arrendamientos.- Libre de cargas, gravá-
menes, arrendatarios y ocupantes, salvo afecciones
fiscales, según manifiesta la parte vendedora, y re-
sulta de la nota simple informativa que tengo a la
vista. -----

Yo el notario advierto expresamente a la parte
compradora, de las posibles repercusiones que pudieran
derivarse por las afecciones a la que está sujeta el
inmueble. -----

Ausencia de contaminación.- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 7/2022 de 8 de abril, manifiesta la parte vendedora que en la finca descrita no se han realizado en ningún momento actividades potencialmente contaminantes. -----

Tanteo y Retracto Urbanístico.- Manifiesta la parte vendedora que no le consta que la finca objeto de la presente escritura esté incluida en área de tanteo y retracto urbanístico.-----

Referencia catastral.- A efectos de determinar la referencia catastral de la finca descrita en la presente escritura, yo, el Notario, he obtenido por medios telemáticos una certificación catastral descriptiva y gráfica de la misma que, una vez trasladada a papel, deduzco testimonio por fotocopia que incorporo a esta matriz, siendo su referencia:
34407A3NJ5033N0001DU.-----

Valor de Referencia. - Yo, el Notario, he obtenido por medios telemáticos una certificación catastral del mismo que, una vez trasladada a papel, deduzco testimonio por fotocopia que incorporo a esta matriz, que acredita que **no existe.**-----

108840998

01/2025



Impuesto sobre bienes Inmuebles.- Manifiesta la parte vendedora hallarse al corriente en el pago del citado impuesto, incorporándose a la presente testimonio por fotocopia del justificante del pago del **ejercicio 2024, 2023, 2022 y 2021.** -----

Y yo el Notario, les advierto expresamente de que la parte vendedora es el sujeto pasivo de dicho impuesto, por lo que respecta al año en curso, y de que el bien inmueble transmitido está afecto al pago de la totalidad de la cuota tributaria en los términos previstos en el Art. 64 de la Ley Reguladora de Haciendas Locales (RD 2/2004). -----

Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de naturaleza urbana.- Yo, el Notario, he advertido a los otorgantes de la posible sujeción de la presente transmisión al impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos urbanos (conocido vulgarmente como "plusvalía municipal"). Y a fin de evitar el cierre del Registro de la propiedad a la inscripción de esta escritura, mientras no se acredite la liquidación del indicado impuesto, procederé a remitir al Ayuntamiento correspondiente una copia simple de esta

escritura, a través de la plataforma corporativa notarial SIGNO, incorporando a esta escritura, mediante la oportuna diligencia, copia de la comunicación realizada.-----

Información Registral.- La descripción del inmueble, su titularidad, y la situación de cargas en la forma expresada en los párrafos anteriores, coincide con la nota simple obtenida por vía telemática a través del apartado *nota online* de la página web *registradores.org* de la que una vez trasladada a papel incorporo testimonio a esta matriz.-----

Yo, el Notario, hago constar:-----

1.- Que por imposibilidad técnica, el conocimiento de la titularidad y estado de cargas de la finca, no se ha efectuado con acceso directo a los libros del registro sin intermediación del registrador mediante el empleo de la firma electrónica reconocida del notario y en los términos previstos en el artículo 222.10 de la Ley Hipotecaria.-----

2.- En consecuencia, la nota simple se ha obtenido por vía telemática en la forma antes indicada con un sistema de prepago de aproximadamente doce euros con

108840997

01/2025



setenta y seis céntimos (12,76 €) por nota solicitada, cuyos gastos me veo obligado a repercutir al interesado. -----

Con carácter previo a la firma de la presente escritura he accedido yo, el notario, a través de la página web antes indicada, a la nota previamente obtenida sin que conste en la misma ninguna incidencia o alerta que afecte a su contenido. -----

El contenido de dicha nota, es conocido por los comparecientes y así lo ratifican en este acto.-----

Advertencia.- No obstante, yo, el Notario, advierto a los otorgantes que la situación registral existente con anterioridad a la presentación de esta escritura en el Registro de la Propiedad, prevalecerá sobre las manifestaciones efectuadas en torno a la misma y de la posible existencia de discordancia entre la información registral y los Libros del Registro.---

Presentación.- Informo a los comparecientes que de conformidad con el artículo 112 de la Ley 24/2.001, de 27 de diciembre y artículo 249.2 del Reglamento Notarial, procederé a remitir telemáticamente copia autorizada electrónica de esta escritura al Registro de la

Propiedad competente, manifestando, en este caso, todos los interesados, su aceptación a dicha remisión.-

Solicitan las partes del Registro de la Propiedad, que las actuaciones y notificaciones derivadas del procedimiento registral se entiendan con quien resulte designado y apoderado para la gestión documental por las partes.-----

II.- La parte vendedora hace constar que sobre la finca descrita en el expositivo I existe un estudio de detalle para el reajuste de alineación (expediente PTU AC 25 061), que fue aprobado definitivamente por el pleno municipal de Oleiros de 30 de abril de 2025, publicado el acuerdo en el DOG número 107 de 6 de junio de 2025, con entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia y solicitud de inscripción del estudio de detalle citado en el Registro de Ordenación del Territorio y de Planeamiento Urbanístico de Galicia, en fecha 12 de junio de 2025.-----

Consecuencia de la aprobación del mismo y la cesión obligatoria al Concello de Oleiros de la superficie de trescientos cincuenta y dos metros cuadrados (352 m²), la finca pasará a tener una superficie de

108840996

01/2025



seiscientos setenta y ocho metros cuadrados (678 m²),
con la siguiente descripción: -----

= MUNICIPIO DE OLEIROS (A CORUÑA) =

= PARROQUIA DE SAN JULIÁN DE SERANTES =

Suelo en rúa Cabezudo, s/n, con una superficie de
seiscientos setenta y ocho metros cuadrados (678 m²),
que linda: norte, parcelas catastrales actuales
15059A001005050000TA y 15059A001005060000TB; sur, rúa
Cabezudo, parcela de cesión al Concello en medio; es-
te, camino (parcela de cesión al Concello); y oeste,
parcela catastral actual 3440786NJ5033N0001ZU.-----

La parte vendedora me hace entrega de un plano de
la descripción de la parcela tras la aprobación del
estudio de detalle, del que deduzco testimonio por fo-
tocopia que incorporo a esta matriz. -----

Y expuesto lo que antecede, los comparecientes,
según intervienen -----

DICEN Y OTORGAN: -----

PRIMERO.- COMPRAVENTA.- DON ENRIQUE ROMERO VAZQUEZ
y **DOÑA JUANA FERNANDEZ NEIRA**, venden y transmiten, a
DOÑA ICIAR QUINTANA AGUADO y a **DON PERFECTO CASTRO-**
RIAL SCHULER, que compran y adquieren, como cuerpo

cierto, para su sociedad de gananciales, el pleno dominio de la finca descrita en la presente escritura, libre de cargas y gravámenes, al corriente en el pago de impuestos y contribuciones y con cuanto le sea accesorio y dependiente.-----

La parte compradora manifiesta conocer y aceptar el estado físico de la finca objeto de esta escritura, en consideración al cual han convenido ambas partes el precio de la presente compraventa.-----

PRIMERO BIS.- ENTREGA Y TRANSMISIÓN DE LA POSESIÓN.- Mediante este acto, y a los efectos del artículo 1.462 del Código Civil, la vendedora hace entrega y transmite a la compradora, que recibe, la posesión del inmueble objeto de esta escritura y cualesquiera elementos que lo integra o le resulte accesorio.-----

SEGUNDO.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.- El precio de esta compraventa es de **trescientos veinte mil euros (320.000,00 €)** que se abona por la parte compradora a la parte vendedora, a su satisfacción, en este acto, a través de dos cheques bancarios nominativos, los cuales me exhiben, y deduzco testimonio por fotocopia que incorporo a esta matriz, con cargo a la cuenta n° ES56

108840995

01/2025



2080 0031 7730 4001 2547 de la parte compradora, según su manifestación. -----

Satisfecho el precio en la forma prevista en este apartado, la parte vendedora otorga en el presente acto, a favor de la parte compradora, la más formal carta de pago por el precio íntegro de la presente compraventa, salvo buen fin. -----

TERCERO.- GASTOS E IMPUESTOS.- RESPONDE la parte compradora de todos los gastos e impuestos que la presente escritura origine; **excepto** al Impuesto municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que será **satisfecho por la parte vendedora**. -----

Advierto expresamente a los comparecientes de la obligación de presentar declaración por el Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos Urbanos en el plazo de **treinta días hábiles** de conformidad con el artículo 110 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. -----

Solicitan los otorgantes del Registrador de la propiedad la cancelación registral de las cargas, afecciones fiscales, menciones o derechos reales exis-

tentes sobre la finca objeto de esta escritura que se hallen extinguidos por caducidad.-----

CUARTO.- La parte compradora declara conocer y aceptar que la finca objeto de esta escritura se encuentra afecta al estudio de detalle aprobado por el Concello de Oleiros en el pleno de 30 de abril de 2025, al que se hace referencia en el expositivo II de esta escritura, que establece las condiciones urbanísticas específicas de ordenación detallada del ámbito, alineaciones, volúmenes, retranqueos, edificabilidad, asumiendo expresamente las condiciones urbanísticas que del mismo se derivan.-----

La parte vendedora consecuencia de hallarse pendiente de inscripción en la Xunta de Galicia el citado estudio de detalle, si surgieren problemas para la inscripción se comprometen a formalizar y/o realizar a su costa cuantos trámites fueren pertinentes a dichos fines.-----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN-----

Hago las reservas y advertencias legales y fiscales, de forma expresa advierto a los otorgantes de la obligación de presentar la presente escritura a liqui-

01/2025



108840994

dación del Impuesto en el plazo reglamentario de un mes a contar desde el día del otorgamiento; la afectación del bien objeto de la presente, al pago del impuesto que se derive de la presente transmisión, y que, de no efectuar la presentación antes referida, los interesados incurrirán en las responsabilidades y sanciones establecidas en la legislación tributaria aplicable, sin embargo, en ningún caso se extiende a las circunstancias relativas a la gestión y liquidación de los impuestos derivados de la presente escritura, de conformidad con la doctrina reiterada de la DGSJFP y la jurisprudencia del TS. -----

Asimismo, les advierto que la base imponible del impuesto, según el criterio de la Oficina Liquidadora, está constituida por el valor del bien sobre el que recae la operación sujeta al impuesto correspondiente, que en el caso de los inmuebles será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto. Y de que, no obstante, si el valor del bien inmueble declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada, o ambos son superiores a su valor de

13

Copia Electrónica
validación: I

referencia, se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.-----

PROTECCION DE DATOS PERSONALES.-----

Los datos personales de los intervinientes serán tratados por el Notario titular, cuyos datos de contacto son accesibles en www.notariado.org. Si se facilitan datos de personas distintas de los intervinientes, dichos intervinientes son responsables de haberles informado previamente de lo previsto en el artículo 14 del Reglamento General de Protección de Datos (RGPD).-----

La finalidad del tratamiento es realizar las actividades propias de la función pública notarial, incluido el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la normativa sobre prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. Con este último fin, las Administraciones Públicas competentes pueden llevar a cabo decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, incluida la elaboración de perfiles. Asimismo, los datos serán tratados por la Notaría para la facturación y gestión de clientes. A los efectos indicados, se realizarán las comunicaciones de datos

108840993

01/2025



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



previstas en la Ley a las Administraciones Públicas competentes. -----

Los datos se conservarán durante los plazos previstos en la normativa aplicable y, en cualquier caso, mientras se mantenga la relación con el interesado. El Delegado de Protección de Datos es Picón Y Asociados Abogados y sus datos de contacto se encuentran publicados en la Notaría. Los intervinientes tienen derecho a solicitar el acceso a sus datos personales, su rectificación, su supresión, su portabilidad y la limitación de su tratamiento, así como oponerse a este. Frente a cualquier vulneración de derechos, puede presentarse una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos en la Web www.aepd.es.-----

Leo por su elección esta escritura, después de advertidos de la opción del artículo 193 del Reglamento Notarial, a la que renuncian, enterados de su contenido, se ratifican y firman. -----

Yo, Notario, doy fe de haber identificado a los comparecientes, por examen de los documentos de identidad reseñados en la comparecencia, que me han sido exhibidos por ellos, de que a mi juicio tienen capaci-

dad y legitimación para este acto, de que su consentimiento ha sido prestado libremente, de que este otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los intervinientes, y de todo lo demás consignado en este instrumento público extendido en ocho folios de papel timbrado exclusivo para documentos notariales, serie IO y números 8843513, 8843512, 8843511, 8843510, 8843509, 8843508, 8843507 y 8843506.-

Siguen las firmas de los comparecientes.

SIGNADO: **RAFAEL BENZO SAINZ**, rubricado y sellado. -----

Aplicación Arancel, Disposición adicional 3ª Ley 8/1989. Base cálculo: 320.000,00 euros. Nº Aranceles aplicados: 2, 4, 5, 6, 7 y Norma 8ª. DERECHOS: 666,51 euros.

DILIGENCIA.- El mismo día de su autorización, expedí copia electrónica para su remisión al Registro de la Propiedad Número Tres de A Coruña, en cumplimiento

01/2025



108840992

de la obligación prevista en el artículo 112.1 de la Ley 24/2001. DOY FE.

SIGNADO: **RAFAEL BENZO SAINZ**, rubricado y sellado.

DILIGENCIA.- La extiendo yo, Notario autorizante, para hacer constar que el día veintinueve de julio de dos mil veinticinco, he recibido la comunicación remitida del Registro competente por vía telemática en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 112.2 de la Ley 24/2001, de conformidad con lo cual se ha practicado el Asiento número 2764 del Diario 2025, Entrada 6012. DOY FE.

SIGNADO: **RAFAEL BENZO SAINZ**, rubricado y sellado.

DILIGENCIA DE INCORPORACIÓN Y DE COTEJO DEL INSTRUMENTO N.º 2510/25. -----

Yo, **RAFAEL BENZO SAINZ**, Notario del Ilustre Colegio de GALICIA, doy fe de haber realizado la íntegra incorporación de esta matriz al protocolo electrónico y de su concordancia con el protocolo en papel, con lo cual doy por concluida esta diligencia de cuyo conte-

17

nido, así como de que queda extendida en el presente y único folio de papel timbrado notarial, DOY FE.

SIGNADO: **RAFAEL BENZO SAINZ**, rubricado y sellado.

DILIGENCIA DE DEPÓSITO DEL INSTRUMENTO N.º 2510/25

Yo, **RAFAEL BENZO SAINZ**, Notario del Ilustre Colegio de GALICIA, deposito con firma electrónica cualificada esta matriz en la sede electrónica del Consejo General del Notariado, que me devuelve el hash 712871084C43C7B485CF994E2A339DEB correspondiente a la matriz y el hash 148E47B05032874C68F7D663382A897D correspondiente a los unidos, con lo cual doy por concluida esta diligencia de cuyo contenido, así como de que queda extendida en el presente y único folio de papel timbrado notarial, DOY FE.

SIGNADO: **RAFAEL BENZO SAINZ**, rubricado y sellado.

DILIGENCIA.- Una vez remitida copia simple de la presente escritura al Ayuntamiento de Oleiros, a través de la plataforma telemática notarial SIGNO, he impreso el escrito generado por el sistema, acreditativo de que el envío ha sido realizado satisfactoriamente, y procedo a incorporarlo por testimonio a esta matriz,

108840991

01/2025



IMPORTE EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



para que forme parte de la misma. -----

Y sin más que hacer constar, concluyo la presente diligencia que queda extendida a continuación de la escritura de la que procede. De su total contenido, doy fe.

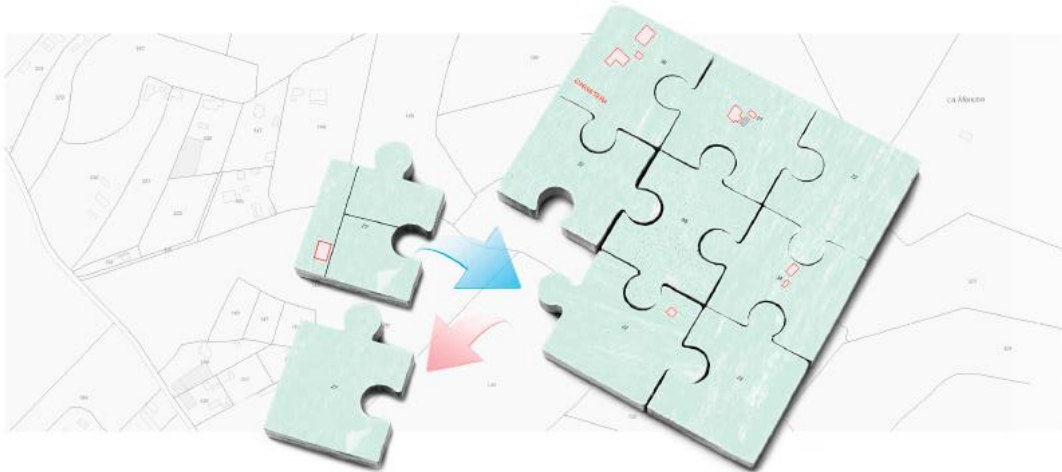
SIGNADO: **RAFAEL BENZO SAINZ**, rubricado y sellado.

SIGUE DOCUMENTACIÓN UNIDA



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTA A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: JPXSSPKVC2WYQ7MR



RESULTADO DE LA VALIDACIÓN

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



Tipo de operación

SUBSANACIÓN

Solicitante del IVG

LAPORT LOPEZ JUAN PEDRO

Titulación: **Arquitectura o el título que habilite para estación profesión regulada**

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: JPXSSPKVC2WYQ7MR (verificable en <https://www.seoicastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/02/2026





**INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL**

CSV: JPXSSPKVC2WYQ7MR

NUEVA PARCELACIÓN





INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: JPXSPPKVC2WYQ7MR

PARCELACIÓN CATASTRAL



Copia Electrónica

validación: 16/02/2026

Hoja 3/8



**INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL**

CSV: JPXSSPKVC2WYQ7MR

SUPERPOSICIÓN CON CARTOGRAFÍA CATASTRAL



Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: JPXSSPKVC2WYQ7MR (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 18/02/2026








Copia Electrónica
validación: I



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: JPXSSPKVC2WYQ7MR

PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS

	Referencia catastral: 34407A3NJ5033N Dirección RU CABEZUDO OLEIROS [A CORUÑA] AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia catastral: 3440779NJ5034S Dirección RU CABEZUDO 5 OLEIROS [A CORUÑA] AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia catastral: 15059A00100506 Dirección Polígono 1 Parcela 506 OLEIROS [A CORUÑA] AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia catastral: 000900500NJ50C Dirección RU CELSO EMILIO FERREIRO 123 15059A00100510 OLEIROS [A CORUÑA] AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia catastral: 34407A1NJ5033N Dirección RU CABEZUDO 1 [A] OLEIROS [A CORUÑA] AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: JPXSSPKVC2WYQ7MR (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 16/02/2026



Hoja 5/8

Copia Electrónica
validación: I



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS

	<p>Referencia catastral: 3440786NJ5033N Dirección RU CABEZUDO OLEIROS [A CORUÑA]</p> <p>AFECTADA TOTALMENTE</p>
	<p>Referencia catastral: Dirección Dominio público o terreno no incorporado a la cartografía catastral. OLEIROS [A CORUÑA]</p> <p>Superficie afectada: 2 m2</p>

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: JPYSPFKVC2WYQ7MR (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 16/02/2026



Copia Electrónica

validación: I


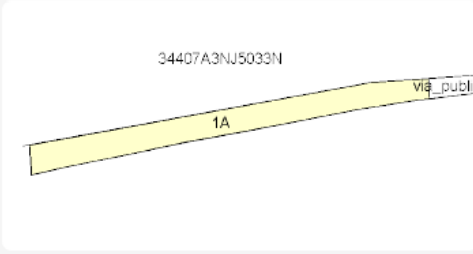
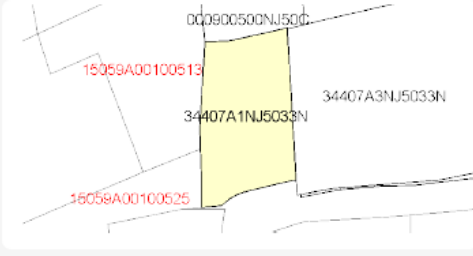
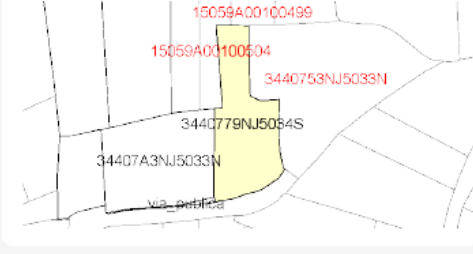
Hoja 6/8



**INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL**

CSV: JPXSSPKVC2WYQ7MR

PARCELAS RESULTANTES

	<p>Parcela via_publica Se asignará una nueva RC superficie 21 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: 1A 3440779NJ5034S 34407A3NJ5033N</p>
	<p>Parcela 1A Se asignará una nueva RC superficie 3 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: via_publica 34407A3NJ5033N</p>
	<p>Parcela 34407A1NJ5033N Mantiene RC superficie 441 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: 34407A3NJ5033N 000900500NJ500</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: 15059A00100513 15059A00100525</p>
	<p>Parcela 3440779NJ5034S Mantiene RC superficie 1041 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: via_publica 34407A3NJ5033N</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: 15059A00100504 15059A00100499 3440753NJ5033N</p>

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: JPXSSPKVC2WYQ7MR (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 18/02/2026

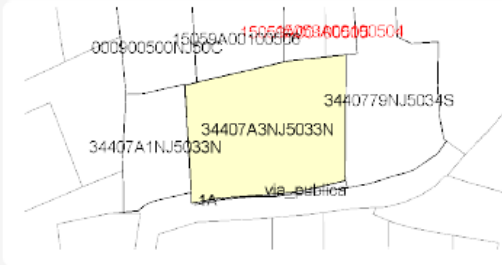


Copia Electrónica
validación: I



**INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL**

PARCELAS RESULTANTES



Parcela **34407A3NJ5033N**
Mantiene RC
superficie **1221 m2**

LINDEROS LOCALES:
via_publica
1A
34407A1NJ5033N
3440779NJ5034S
15059A00100506
000900500NJ50C

LINDEROS EXTERNOS:
15059A00100505
15059A00100504



Parcela **15059A00100506**
Mantiene RC
superficie **2371 m2**

LINDEROS LOCALES:
34407A3NJ5033N
000900500NJ50C

LINDEROS EXTERNOS:
15059A00100505
15059A00109007



Parcela **000900500NJ50C**
Mantiene RC
superficie **1764 m2**

LINDEROS LOCALES:
34407A1NJ5033N
34407A3NJ5033N
15059A00100506

LINDEROS EXTERNOS:
15059A00100511
15059A00100513
15059A00109007

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: JPXSPKVC2WYQ7MR (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 16/02/2026



Copia Electrónica
validación: I