

DECRETO

EXPEDIENTE: 2025/PLANEAM/000007 (FG núm. 751)

ASUNTO: Aprobación inicial de proxecto de normalización de predios nas rúas Pedrosiño, Espiñeiro e Pedreiras, en Xoez, promovido por Pilar Brandariz Otero

Con data 7 de outubro de 2025, a coordinadora de servizos urbanísticos emite informe do seguinte teor literal (*transcrición literal parcial, salvo proposta de resolución, que se asume na súa integridade*):

“

ANTECEDENTES

- I. Consta no Concello de Oleiros o expediente 2021/PLANEAM/000008 (FG núm. 672), no cal, mediante Decreto núm. 2021005444, de data 15 de novembro de 2021, se aprobou inicialmente o proxecto de normalización de predios nas rúas Pedrosiño, Espiñeiro e Pedreiras, en Xoez, promovido por Pilar Brandariz Otero (Documento R.E. núm. 2021016730, do 7 de outubro de 2021).
- II. O procedemento finalizou coa Resolución núm. 2022000189, de 21 de xaneiro de 2022, pola que se denegou a aprobación do devandito proxecto de normalización de predios, ao non achegarse o título acreditativo da propiedade actual da parcela inicial “A”, correspondente á parcela catastral 3440740NJ5033N0001FU, que figura a nome de Herdeiros de Juan Fernández García.
- III. Con data 10 de xuño de 2025, presentouse nova solicitude de impulso das actuacións, achegando novamente o documento datado en setembro de 2021, xa informado favorablemente no seu día, a falta unicamente da presentación do título de propiedade da parcela inicial “A”.
- IV. Ábrese novo expediente administrativo, con número 2025/PLANEAM/000007 (FG núm. 751), aboándose a taxa de tramitación correspondente.

NORMATIVA APLICABLE

- Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana (TRLRU).
- Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG)
- 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 (RSG)
- [Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Oleiros](#), aprobación definitiva por Orde de 11 de decembro de 2014, da e Consellería de medio ambiente, territorio e infraestruturas da Xunta de Galicia (BOP da Coruña núm. 29 de 12 de febreiro de 2015, DOG núm. 16 de 26 de xaneiro de 2015).
- Lei 7/1985, de 2 de abril, reguladora das bases de réxime local
- Lei 39/2015, de 1 de outubro, de procedemento administrativo común das administracións públicas
- Lei 40/2015, de 1 de outubro, de réxime xurídico das administracións públicas

FUNDAMENTOS XURÍDICOS

a. Xustificación da procedencia da normalización

O artigo 19 da Normativa do PXOM establece que serán obxecto de proxecto de normalización de predios as fincas de solo urbano nas que resulte preciso regularizar a súa configuración física para adaptalas ás determinacións do planeamento.

Neste senso, o artigo 110 da LSG, e os artigos 280 a 28 RSG regulan o obxecto, documentación e procedemento da normalización.

No presente caso, o Proxecto de Normalización de Predios pretende a ordenación das parcelas con referencias catastrais 3440740NJ5033N (finca de orixe “A”) e 3440762NJ5033N (finca de orixe “B”), ambas situadas en solo urbano.

A necesidade da normalización deriva de que a parcela de orixe “B”, situada en ordenanza 2B, constitúe unha finca interior sen fronte a viario ou espazo público, o que lle impide acadar a condición de soar. Esta





finca "B" intercálase, na súa parte norte, coa parcela "A", ocupando precisamente o espazo que a separa da aliñación á rúa Pedrosiño.

Consta no expediente informe técnico de data 23 de setembro de 2025 no que se conclúe que, desde o punto de vista urbanístico, a proposta de normalización resulta correcta ao cumprir coa ordenación prevista e coa necesaria adaptación da configuración física das parcelas.

b. Procedemento administrativo

De acordo co artigo 280 do RSG, a normalización de fincas ten por finalidade adaptar a configuración física das parcelas ás determinacións do planeamento urbanístico, sen que iso supoña minoración dos aproveitamentos urbanísticos atribuídos nin a imposición de cesións de aproveitamento lucrativo a favor do municipio. No caso presente, a actuación tramítase a instancia de parte, promovida por Pilar Brandariz Otero, e ten como obxecto a reorganización da propiedade das parcelas incluídas no ámbito, definindo os novos lindeiros consonte co Plan Xeral e podendo dar lugar, se fose preciso, á supresión ou creación de novas parcelas para garantir a súa correcta ordenación.

Segundo o artigo 281 do RSG, o expediente de normalización de fincas leva aparelado o deber de formular un proxecto polo seu promotor, que debe incluír, entre outra, a seguinte documentación: memoria xustificativa; relación de propietarios e interesados afectados, acreditada cos correspondentes títulos de propiedade e datos rexistrados; descrición das parcelas obxecto de actuación co contido esixido para a equidistribución; conta de compensacións económicas, cando proceda, identificando obrigados ao pagamento, beneficiarios, importes e valoracións efectuadas; plano parcelario de información; plano coa delimitación exacta do ámbito da normalización; e plano das fincas resultantes. A documentación presentada foi examinada polo servizo técnico municipal, segundo consta no informe de data 23 de setembro de 2025, no que se verifica que o proxecto cumpre cos requisitos establecidos no artigo citado.

De acordo co artigo 282 do RSG, o procedemento de aprobación dun proxecto de normalización de fincas segue unha secuencia ordenada de trámites administrativos que cómpre observar:

1. **Inicio do procedemento:** poderá iniciarse en calquera momento, ben de oficio, ben a instancia de parte interesada. No caso de proxectos promovidos por particulares, como acontece no presente expediente, é precisa a aceptación municipal do ámbito de normalización cando este non figure expresamente recollido no planeamento coa ordenación detallada.
2. **Aceptación dos propietarios:** debe acreditarse a aceptación dos titulares que representen, como mínimo, o 50 % da superficie incluída no ámbito do proxecto de normalización. En relación con este requisito, cómpre sinalar que Pilar Brandariz Otero figura como titular de 1.597 m², o que representa o 61,93 % da superficie total afectada. Deste xeito, ao superar amplamente o limiar do 50 %, e tendo en conta que é a propia promotora quen presenta o proxecto e solicita a súa tramitación, debe entenderse que a presentación do expediente constitúe a manifestación inequívoca da súa aceptación. En consecuencia, considérase cumprido o requisito de aceptación establecido polo artigo 282.2 do RSG.
3. **Aprobación inicial:** corresponde ao órgano municipal competente O órgano municipal competente (isto é, a alcaldía, por aplicación do artigo 21.1.j) LRBRL), que deberá aprobar inicialmente o proxecto e sometelo ao trámite de información pública por prazo dun mes, mediante anuncio no Boletín Oficial da Provincia e notificación individualizada a todos os propietarios afectados.
4. **Aprobación definitiva:** concluída a fase de información pública e resoltas, se é o caso, as alegacións presentadas, o órgano municipal competente deberá pronunciarse sobre a aprobación definitiva do proxecto.
5. **Inscripción rexistral:** unha vez aprobada definitivamente a normalización, o promotor deberá instar a inscrición da nova configuración física das parcelas no Rexistro da Propiedade, mediante certificación administrativa expedida polo concello que conteña o acordo de aprobación definitiva e as circunstancias relativas ás persoas, dereitos e parcelas afectadas.
6. **Actualización catastral:** igualmente, corresponderalle ao promotor instar a actualización no Catastro tanto da titularidade como da nova configuración física das parcelas resultantes da normalización.

CONCLUSIÓN E PROPOSTA DE ACTUACIÓN





Á vista dos antecedentes, da normativa aplicable e dos fundamentos xurídicos expostos, considérase que o Proxecto de Normalización de Predios nas rúas Pedrosiño, Espiñeiro e Pedreiras, en Xoez, promovido por Pilar Brandariz Otero, cumpre cos requisitos establecidos no PXOM de Oleiros, na LSG e no RSG, tanto en canto á súa finalidade urbanística como á documentación achegada.

En particular, verificouse que a promotora é titular do 61,93 % da superficie total incluída no ámbito (1.597,40 m² sobre 2.579,55 m²), polo que queda acreditado o requisito de aceptación mínima do 50 % previsto no artigo 282.2 do RSG.

En consecuencia, procede aceptar o ámbito de normalización, aprobar inicialmente o proxecto presentado, requirir aos titulares afectados a achega das escrituras xustificativas da propiedade actual das parcelas e someter o expediente a información pública polo prazo dun mes, mediante anuncio no Boletín Oficial da Provincia e notificación individualizada a todos os propietarios afectados, de conformidade co artigo 282 do RSG.

(...)"

Así, visto o informe transcrito e o informe técnico de data 23 de setembro de 2025 que figura no expediente, en aplicación do artigo 21.1.j) LRBRL, **RESOLVO:**

PRIMEIRO. Aceptar o ámbito de normalización delimitado no proxecto presentado por Pilar Brandariz Otero, referido ás parcelas con referencias catastrais 3440740NJ5033N (finca de orixe "A") e 3440762NJ5033N (finca de orixe "B"), situadas nas rúas Pedrosiño, Espiñeiro e Pedreiras, en Xoez.

SEGUNDO. Entender cumprido o requisito de aceptación previsto no artigo 282.2 do RSG, dado que a promotora é titular de 1.597,40 m² sobre un total de 2.579,55 m² (61,93 % da superficie incluída no ámbito), e aprobar inicialmente o Proxecto de Normalización de Predios nas rúas Pedrosiño, Espiñeiro e Pedreiras, en Xoez, promovido por Pilar Brandariz Otero, tramitado no expediente 2025/PLANEAM/000007 (FG núm. 751). O proxecto ten por obxecto a reorganización da propiedade para definir os novos lindeiros das parcelas afectadas consonte co Plan Xeral, permitindo que a finca de orixe "B", actualmente interior, acade condición de solar mediante a súa integración coa finca de orixe "A".

TERCEIRO. Someter o expediente a información pública por prazo dun mes, mediante anuncio que se publicará no Boletín Oficial da Provincia da Coruña e notificación individualizada a todos os propietarios afectados, de conformidade co artigo 282.3 do RSG.

CUARTO. Requirir aos titulares afectados a achega das escrituras acreditativas da propiedade actual das parcelas incluídas no ámbito da normalización, co fin de verificar formalmente a titularidade e dar cumprimento ao previsto no artigo 281 do RSG.

En Oleiros, asinado dixitalmente na data que figura na marxe polo Alcalde do Concello de Oleiros, don Ángel García Seoane, e o/a Secretario/a accidental, , que da fe. (Asinado aos efectos exclusivamente do artigo 3.2 do RD 128/2018 de 16 de marzo e o artigo 2.1 do Decreto 24/2018 do 15 de febreiro).

