

## ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA F  
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-5  
"ICARIA IV"

ORDENAR LOS VOLÚMENES EDIFICABLES

# 0. Justificación de la necesidad y conveniencia de la redacción del Estudio de Detalle

**Promotor:**

ASTERISCOS PATRIMONIAL S.L.U.  
D. Luis Miguel Fontal Vázquez

**Técnico firmante:**

J.Alfonso Quiroga Berdeal  
Arquitecto

Para facer constar que mediante acordo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

El objeto del encargo es resolver adecuadamente las rasantes y definir el volumen máximo a edificar en la parcela F, sita en la rúa Alfredo Pérez Rubalcaba 31, 15172 - Oleiros (A Coruña).

### 3.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

En este caso, el objetivo de este estudio de detalle es:

- Señalar el volumen máximo edificable o sólido capaz en aplicación de los parámetros establecidos en el PP.

De acuerdo con:

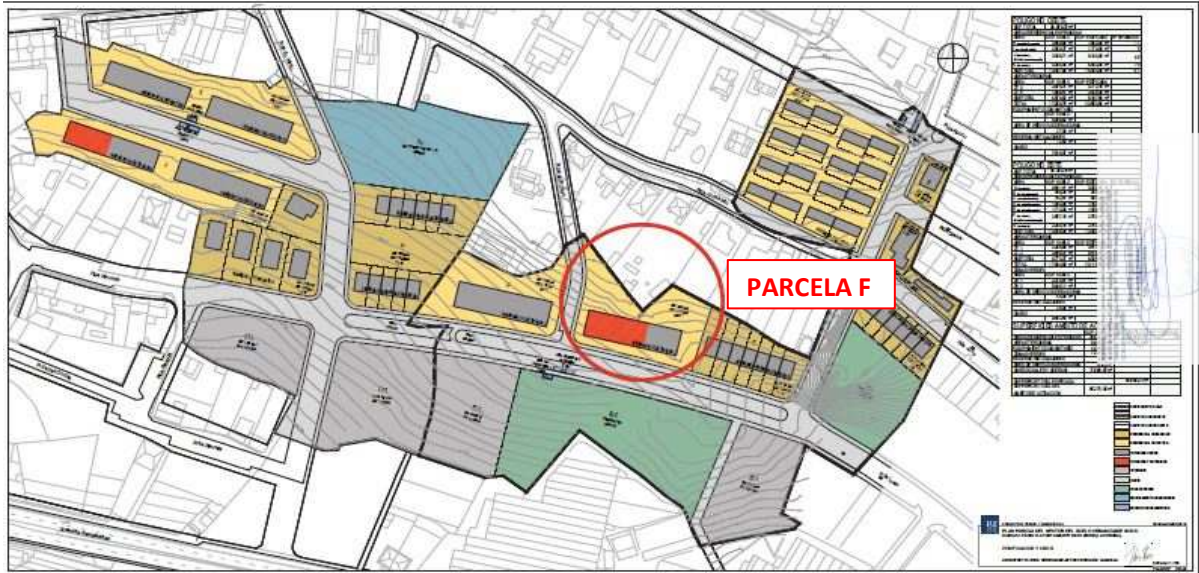
*Artículo 79. Estudios de detalle*

*1. En desarrollo de los planes generales, planes parciales y planes especiales, podrán redactarse estudios de detalle con los siguientes objetivos:*

*b) Ordenar los volúmenes edificables.*

En cuanto a las competencias del Estudio de Detalle, la ordenación de los volúmenes edificatorios, está dentro de las establecidas por el Reglamento de la Ley del suelo, en el artículo 192.

El objetivo de este Estudio de Detalle es respetar las determinaciones del PP y del PGOM, como no podía ser de otra forma, representando claramente las alineaciones y rasantes del perímetro de la parcelas, según reflejado en el "INFORME COTAS RASANTES VIALES. ABRIL 2024", y definiendo el volumen máximo resultante por aplicación de los parámetros establecidos para la parcela en la ordenanza incluida en la normativa del PP.



Delimitación del ámbito sobre cartografía del Plan Parcial

## ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA F DEL  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-5 "ICARIA  
IV"

ORDENAR LOS VOLUMENES EDIFICABLES

### 1. Datos Generales

**Promotor:**

ASTERISCOS PATRIMONIAL S.L.U.

D. Luis Miguel Fontal Vázquez

**Técnico firmante:**

J.Alfonso Quiroga Berdeal

Arquitecto

Para facer constar que mediante acordo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

### 1.1 PROMOTOR

Se redacta el presente documento a petición del Promotor a continuación:

La sociedad limitada unipersonal ASTERISCOS PATRIMONIAL S.L.U., con un 100% de porcentaje de participación en la Parcela F, con CIF-B15748197 y domicilio social en la Calle Icaro 2, CP. 15173, en Oleiros (A Coruña), con representante D. Luis Miguel Fontal Vázquez, con DNI-33311681E

En este caso se propone el presente Estudio de Detalle a petición del Promotor, en calidad de propietario del terreno de titularidad privada incluido en el ámbito.

La Ley2/2016 del Suelo de Galicia, en adelante LSG, establece en cuanto a la competencia para la formulación del planeamiento de desarrollo, en su artículo 80:

*Artículo 80. Formulación y Aprobación de los Estudios de Detalle*

*1. Los estudios de detalle podrán ser formulados por los ayuntamientos, por la Administración autonómica, por otros órganos competentes en el ámbito urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo. (...)*

### 1.2 TÉCNICO REDACTOR

El técnico redactor del Estudio de Detalle es el Arquitecto J.Alfonso Quiroga Berdeal, colegiado nº 64243 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, con domicilio a efectos de notificación en el Camino de las Huertas 18 2ªIZ, 28223, Pozuelo de Alarcón (Madrid)

### 1.3 ANTECEDENTES

Se trata de una única parcela, denominada "Parcela F" según el Plan Parcial del sector de suelo urbanizable delimitado SUD-5 Icaria IV en Oleiros, aprobado definitivamente en sesión celebrada el 27 de septiembre de 2018 (documento de 02.02.2018 y nº 2009).

### 1.4 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

La referencia catastral de la parcela F es resultante de la agrupación de las parcelas F-VPO con referencia catastral 1480612NH5918S0000ZF y la parcela F-Libre con referencia catastral 1480611NH5918S0000SF. La superficie de las mismas respectivamente, según el catastro, son 1401 y 1157, por tanto la Parcela F tiene un total de 2558 . Y según el INFORME COTAS RASANTE VIALES, ABRIL 2024 la superficie total de la parcela F es de 2.557,15 m²

La forma, los frentes, los lindes y la topografía se indican a continuación:

Forma:	Irregular asimilable a un trapecioide con orientación norte sur levemente girada.
Frente:	Dispone de dos frentes a vías públicas, a saber: Rúa Alfredo Pérez Rubalcaba y Rúa do Riveiro
Lindes:	Norte: parcelas con referencia catastral (de este a oeste) 1480605NH5918S0001OG, 1480613NH5919S0001IO, 1480604NH5919S0001MO, 1480603NH5918S0001FG
	Sur: Rúa Alfredo Pérez Rubalcaba
	Oeste: Rúa do Riveiro
	Este: parcela con referencia catastral 1480610NH5918S0000EF
Topografía:	La parcela presenta una topografía levemente en pendiente, descendente en sentido N-S. El Estudio de Detalle se adapta al ajuste de rasantes producido en la obra de urbanización y reflejado en el "INFORME COTAS RASANTE VIALES, ABRIL 2024".

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

## 1.5 OBJETO DEL DOCUMENTO

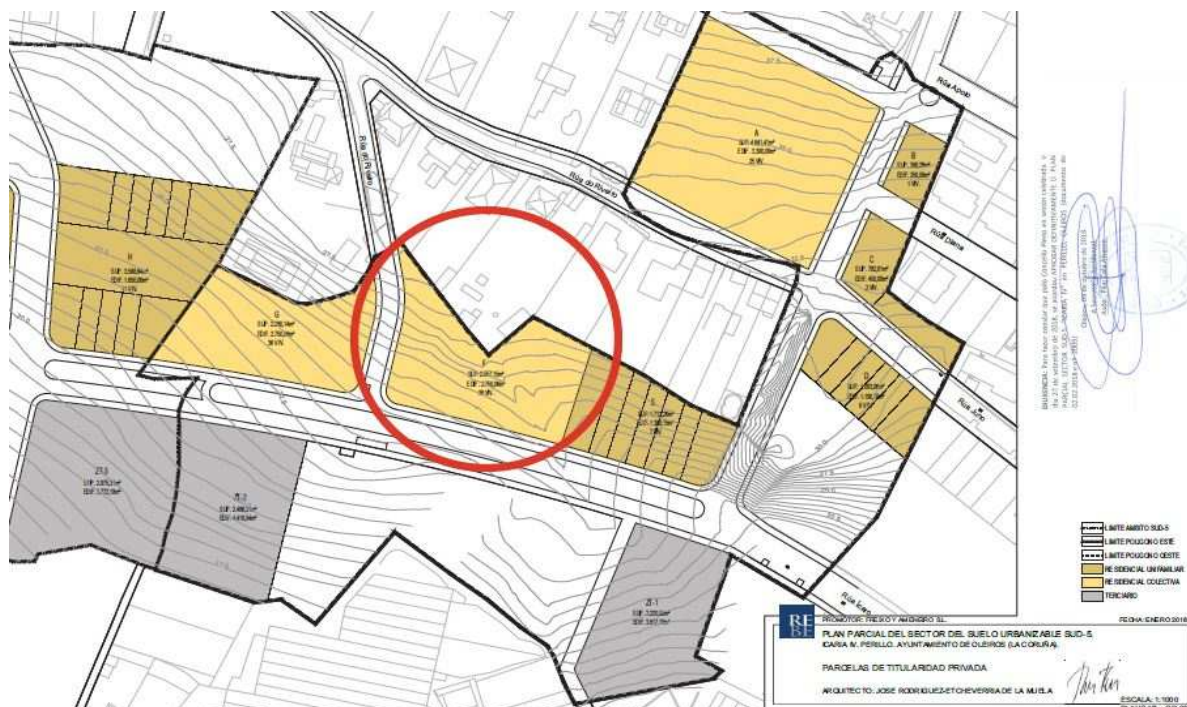
El presente Estudio de Detalle se desarrolla sobre la denominada "Parcela F", formada por una única parcela catastral, la cual se encuentra en el sector de Suelo Urbanizable Delimitado (SUD-5), tal como se refleja en el plano de ordenación urbanística 2.30 de la actual Revisión y Adaptación del PXOM de Oleiros, publicado en el BOP el 12 de febrero de 2015, en el Plan Parcial del sector de Suelo Urbanizable Delimitado (SUD-5 "Icaria IV" en Oleiros), aprobado definitivamente en sesión celebrada el 27 de septiembre de 2018 (documento de 02.02.2018 y nº 2009) y en el presente proyecto.

Con el presente estudio de detalle se pretende definir el volumen máximo a edificar en la parcela F

Los criterios son:

- Respetar las alineaciones señaladas en el Plan Parcial, que definen claramente la parcela edificable y el viario circundante.
- Definición de las rasantes del perímetro de la parcela en las alineaciones señaladas, en concordancia con el viario que las delimita y a su topografía.
- Señalar el volumen máximo edificable o sólido capaz en aplicación de los parámetros establecidos en el Plan Parcial.

Se mantienen las cotas de rasante perimetrales definidas en el Proyecto de Urbanización, con los ajustes de rasantes producidos en la obra de urbanización y reflejados en la "Informe de cotas rasante viales, Abril 2024".



### Delimitación del ámbito sobre cartografía del Plan Parcial

## ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA F  
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-5  
"ICARIA IV"

ORDENAR LOS VOLÚMENES EDIFICABLES

## 2. Marco Normativo

**Promotor:**

ASTERISCOS PATRIMONIAL S.L.U.  
D. Luis Miguel Fontal Vázquez

**Técnico firmante:**

J. Alfonso Quiroga Berdeal  
Arquitecto

Para facer constar que mediante acordo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)



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, el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, en adelante RLSG.
- El Plan Xeral de Ordenación Municipal del ayuntamiento de Oleiros (PXOM), aprobado por Orden de 11.12.2014 de C.M.A.T.I., DOG N°16 de 26.01.2015 y BOP N°29 de 12.02.2015 y con adaptación 2ª a la ley 8/2012, DOG N°75 de 20.04.2020 y BOP N°53 de 20/03/2020.

## 2.1 LEY 2/2016 DEL SUELO DE GALICIA – L.S.G.

*Artículo 79. Estudios de detalle*

1. En desarrollo de los planes generales, planes parciales y planes especiales, podrán redactarse estudios de detalle con los siguientes objetivos:

- Completar o reajustar las alineaciones y rasantes.
  - Ordenar los volúmenes edificables.
  - Concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.
2. Los estudios de detalle no podrán en caso alguno:
- Alterar el destino urbanístico del suelo.
  - Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
  - Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.
  - Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen.
  - Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.
  - Parcelar el suelo.
  - No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.
  - Establecer nuevos usos y ordenanzas

En este caso, los objetivos de este estudio de detalle son:

- Señalar el volumen máximo edificable o sólido capaz en aplicación de los parámetros establecidos en el PP.

En el punto 2 del artículo 79 de la LSG se especifican las cuestiones que no pueden abarcar el Estudio de Detalle como documento de ordenación urbanística. Con el objetivo expuesto se puede comprobar que no se infringe ninguno de los puntos de dicho apartado.

## 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 ESTUDIO DE DETALLE, tanto el ámbito competencial, como el contenido documental de los mismos que se reproducen a continuación:

*Artículo 192. Estudios de detalle*

1. En desarrollo de los planes generales, planes parciales y planes especiales, podrán redactarse estudios de detalle con los siguientes objetivos:

- Completar o reajustar las alineaciones y rasantes (artículo 79.1.a) de la LSG).

Los estudios de detalle cuya finalidad sea reajustar o completar las alineaciones y rasantes podrán comprender los siguientes contenidos:

- 1) Establecimiento de las alineaciones y rasantes, cuando no estén fijadas en el plan al que completen, respecto de los viarios que en aquel se contemplan.

La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el plan que aquel complementa.

a.2) La adaptación o reajuste a la realidad del terreno o del viario, de las alineaciones y rasantes ya fijadas por el plan. Esta determinación en modo alguno podrá suponer una alteración de dicho plan, ni permitir la reducción de la anchura del espacio destinado a viarios o de las superficies destinadas a espacios libres, ni originar aumento de volumen al aplicar las normas u ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizada.

- Ordenar los volúmenes edificables (artículo 79.1.b) de la LSG).

Los estudios de detalle, que tengan como finalidad la ordenación de volúmenes, podrán comprender los siguientes contenidos:

- 1) La asignación concreta a las parcelas de los volúmenes edificables, cuando tal previsión no se contenga en el plan.
- 2) La reordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones complementarias del planeamiento (artículo 79.1.c) de la LSG).

Los estudios de detalle que tengan por finalidad la concreción de las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones podrán referirse, de conformidad con el planeamiento que resulte de aplicación, a los siguientes contenidos:

- c.1) Condiciones de integración de las edificaciones en su entorno.
  - c.2) Condiciones de intervención en los inmuebles del patrimonio, o en las edificaciones objeto de protección urbanística y en su entorno. En este caso, el estudio de detalle se someterá a informe preceptivo y vinculante del órgano competente en materia de patrimonio cultural, de acuerdo con la normativa de aplicación en dicha materia, antes de su aprobación definitiva.
2. Los estudios de detalle no podrán en caso alguno:
- a) Alterar el destino urbanístico del suelo (artículo 79.2.a) de la LSG).
  - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico (artículo 79.2.b) de la LSG).
  - c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas (artículo 79.2.c) de la LSG).
  - d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen (artículo 79.2.d) de la LSG).
  - e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso (artículo 79.2.e) de la LSG).
  - f) Parcelar el suelo (artículo 79.2.f) de la LSG).
  - g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan (artículo 79.2.g) de la LSG).
  - h) Establecer nuevos usos y ordenanzas (artículo 79.2.h) de la LSG).
- A los efectos de lo dispuesto en el apartado c), se entenderá por dotaciones públicas, además de los viales y de los espacios libres, los equipamientos públicos y las infraestructuras.

#### Artículo 193. Documentación de los estudios de detalle

1. Los estudios de detalle contendrán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen y, como mínimo, los siguientes:

- a) Memoria justificativa de la conveniencia de su redacción, y explicativa de las soluciones adoptadas y de su adecuación a las previsiones del plan que complementen, así como del cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias que les sean de aplicación.

Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la superficie edificable resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo dispuesto en el punto 2 del artículo anterior de este reglamento.

- b) Planos de información de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.
- c) Planos de ordenación a escala adecuada y, como mínimo a 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, modifican o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior, y análisis gráfico de los volúmenes ordenados, en su caso, comprensivo de su ámbito y de su entorno.
- d) Cualquier otro documento que pueda contribuir a la justificación de la propuesta.

2. La documentación del estudio de detalle se formalizará, como mínimo, en una copia de todo su contenido en soporte digital que será entregada a la Administración correspondiente.

En cuanto a las competencias del Estudio de Detalle, la ordenación de los volúmenes edificatorios, está dentro de las establecidas por el Reglamento de la Ley del suelo, en el artículo 192.

En cuanto al contenido documental aclarar que el presente Estudio de Detalle integra la presente memoria justificativa y explicativa, así como los planos de información, y los planos de ordenación a escala 1/500 como mínimo.

### 2.3 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OLEIROS

El PXOM de Oleiros, fue aprobado definitivamente de forma parcial por Orden de 11.12.2014 de C.M.A.T.I., DOG Nº16 de 26.01.2015 y BOP Nº29 de 12.02.2015 y con adaptación 2ª a la ley 8/2012, DOG Nº75 de 20.04.2020 y BOP Nº53 de 20/03/2020.

Asimismo, el P.X.O.M. de Oleiros en su Artículo 9. PLANEAMIENTO SUBORDINADO menciona que:

#### Art. 9. Planeamiento subordinado

1. Para el desarrollo del presente Plan se formularán conforme a lo previsto en la ley y en estas Normas, Planes Parciales, Especiales, de Sectorización y Estudios de Detalle.



2. Los límites de estos desarrollos serán los definidos en los Planos de Ordenación sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 62.2) LOUG, estableciéndose que, para su delimitación desagregada, su identificación o cualquier acto de procedimiento, se reproducirán en escala adecuada y por lo menos en escala 1/2.000.
3. Cuando en suelo urbano resulte necesario completar o adaptar determinaciones de los planes en casos de imprecisión o se suscite la necesidad de producir el reajuste de alineaciones y rasantes, la ordenación o reordenación de los volúmenes, o la concreción de las condiciones estéticas y de composición de la edificación, de acuerdo siempre con las especificaciones del Plan General, se redactarán y se tramitarán Estudios de Detalle con el alcance previsto no art. 73 LOUG. Tendrán la consideración de unidad urbana equivalente aquellos ámbitos que las ordenanzas particulares de suelo urbano remitan a este instrumento de planeamiento.
- En las parcelas de suelo urbano consolidado en que deba resolverse alguno de los supuestos contemplados en el art. 73.1 LOUG, el Estudio de Detalle se formulará a través del anexo el propio proyecto de edificación y requerirá la audiencia previa de los titulares de las parcelas colindantes.
- Con la misma finalidad y limitaciones podrán formularse Estudios de Detalle para el desarrollo de Planes Parciales y Especiales.
4. En desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General, se podrán formular Planes Especiales con las finalidades previstas en el art. 68 LOUG. En concreto las áreas dotacionales delimitadas en suelo rústico se podrán ordenar a través del correspondiente Plan Especial regulado en el art. 71 LOUG.

Además, el P.X.O.M. de Oleiros en su Artículo 56. SECTORES DE SOLO URBANIZABLE DELIMITADOS menciona que:

Art. 56. Sectores de solo urbanizable delimitados

1. No Solo Urbanizable delimitado do Plan Xeral establécense vinte e tres sectores de planeamento contiguo ó solo urbano cos parámetros e usos que a continuación se especifican:

Código	Nome	Edificabilidade Bruta da Zona	Densidade Residencial de referencia	Uso Global
SUD-1	Cividas	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40 Viv/Ha	Residencial
SUD-2	Xentiña	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40 Viv/Ha	Residencial
SUD-3	Ariño	0,63 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	50 Viv/Ha	Residencial
SUD-4	Santa Cruz - Saraxo	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	45 Viv/Ha	Residencial-terciario
SUD-5	ICARIA IV	0,63 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	45 Viv/Ha	Residencial-terciario
SUD-6	Alcova	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40 Viv/Ha	Residencial-terciario
SUD-7	A Pezoca	0,48 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	45 Viv/Ha	Residencial
SUD-8	O Carballo	0,44 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40 Viv/Ha	Residencial
SUD-9	A Covada	0,48 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	45 Viv/Ha	Residencial
SUD-10	Viñas de Babilonia	0,63 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	50 Viv/Ha	Residencial-terciario
SUD-11	Dorneda. Campo de Golf	0,111 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6 Viv/Ha	Residencial-terciario
SUD-12	A Gándara	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	35 Viv/Ha	Residencial
SUD-13	Santa Ana	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	35 Viv/Ha	Residencial
SUD-14	Agueira	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	35 Viv/Ha	Residencial
SUD-15	O Río Montrove	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	30 Viv/Ha	Residencial-terciario
SUD-16	Iñás	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	30 Viv/Ha	Residencial
SUD-17	Monte Sino	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	30 Viv/Ha	Residencial
SUD-18	O Río Rabufeiro	0,44 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40 Viv/Ha	Residencial
SUD-19	Os Regos	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	-	Terciario
SUD-20	O Real	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5,5 Viv/Ha (30 viv.)	Residencial
SUD-21	Finca Alsina	0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	-	Terciario
SUD-22	O Río-Oleiros	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	11,4 Viv/Ha (12 viv.)	Residencial
SUD-23	A Barcala	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	11,7 Viv/Ha (30 viv.)	Residencial

2. A regulación pormenorizada do uso global corresponde ó planeamento de desenvolvemento de acordo coas compatibilidades establecidas nas Normas Xerais de Uso do Plan Xeral.

3. As reservas dotacionais e os trazados e características das redes de comunicación e de servizos determinaranse de acordo co establecido nos arts. 63 a 65 LOUG, así como cos estándares de calidade de vida e cohesión social establecidos no art. 47 LOUG.

Un 40% de edificabilidade residencial de cada sector destinarase a vivenda suxeita a algún réxime de protección pública agás nos sectores SUD-4 e SUD-18 que será do 60%, no SUD-11 que será o 30% e nos SUD-20, SUD-22 e SUD-23 nos que se exime desta reserva conforme ó establecido na Disposición Transitoria Décimo Terceira da LOUG.

4. O esquema viario proposto en planos de ordenación constitúe a estrutura básica de cada un dos sectores e garante a coherencia final das distintas actuacións. O seu trazado pode ser obxecto de reconsideración polos respectivos plans parciais garantindo sempre a integración no resto do tecido e o respecto ás conexións co solo urbano e co resto do solo urbanizable.

De igual xeito entenderanse como indicativos as reservas de dotacións de sistema local previstos en planos de ordenación, podéndose reaxustar nos correspondentes plans parciais.

5. Para os efectos da súa xestión urbanística cada sector de solo urbanizable delimitado constituirá unha área de reparto independente.
6. O desenvolvemento de cada sector de solo urbanizable deberá garantir tanto o abastecemento de auga potable como a depuración de augas residuais, así como a inexistencia de riscos de inundación, mediante informe favorable de Augas de Galicia ou organismo competente, como condición previa á aprobación dos correspondentes documentos de ordenación.
7. Tanto as obras de urbanización necesarias para que as parcelas reúnan os requisitos de solar, como os volumes de edificación que neles se realicen evitarán producir un impacto ambiental e paisaxístico negativos. Para tal efecto, os planeamentos que desenvolvan cada un dos sectores estarán ó disposto no Estudio de Sostibilidade do Plan Xeral en canto ás medida da integración paisaxística e ambiental.
8. O planeamento de desenvolvemento de cada sector de solo urbanizable conterá sendos Estudos para a prevención das contaminacións acústica e electromagnética no seu ámbito, na medida en que sexa de aplicación.

Según el Artículo 61. DETERMINACIÓNS PARA O DESENVOLVEMENTO DO SECTOR SUD-5. ICARIA IV. PERILLO se menciona que:

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade de 0,63 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e unha densidade residencial de referencia de 45 viv/Ha.
2. No seu desenvolvemento a ordenación dará continuidade o sistema viario principal establecido en planos de ordenación; formalizado a xeito de bulevar, localizando as reservas dotacionais e de espazos libres dun xeito concentrado, e formando pezas da morfoloxía urbana.  
Coa edificabilidade permitida esta distribuírase do xeito seguinte: 35% da edificabilidade a usos terciarios, 50% da edificabilidade a vivenda colectiva, e 15% da edificabilidade destinada a vivenda unifamiliar.
3. A edificación non deberá supera-la altura de baixo e dúas plantas para a edificación en vivenda colectiva e usos terciarios, podendo acada-los baixo e tres plantas co obxecto de adecuarse ás condicións do contorno urbano, nin a de baixo e unha planta para a edificación unifamiliar.
4. As reservas para dotacións determinaranse de acordo co establecido no artigo 47 da LOUG. O Plan Parcial pormenorizará o trazado de redes e galerías de servizos, e a súa conexión ós colectores existentes con capacidade suficiente para absorber-las novas demandas.
5. Os sistemas xerais imputados e exteriores ó sector son:  
- Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5): 13.470 m<sup>2</sup>.

Es por ello que se procede a señalar el volumen máximo edificable o sólido capaz.

## 2.4 PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUD-5 ICARIA IV

Plan Parcial del sector de suelo urbanizable delimitado SUD-5 Icaria IV en Oleiros, ha sido aprobado definitivamente por el pleno del ayuntamiento el 27 de septiembre de 2018 (documento de 02.02.2018 y nº 2009). Como se ha mencionado, el presente estudio de detalle afecta únicamente a la Parcela F de dicho Plan Parcial.

Según dicho Plan Parcial, el Artículo 18. ORDENANZA B DE VIVIENDA COLECTIVA menciona que:

Art. 18. Ordenanza B de Vivienda Colectiva

1. Se aplica esta ordenanza al conjunto de las zonas de viviendas colectivas, delimitadas en el correspondiente plano no vinculante de ordenación, localizadas en las parcelas A, F, G, J y K.
2. Sistema de ordenación. Se fija un sistema de ordenación con tipología de edificación abierta para todas las parcelas, con fachada a todos los linderos de las mismas.  
En los planos de Ordenación, se dibuja una imagen virtual no vinculante, en el que aparece una posible idea proyectual de los edificios de vivienda colectiva, la fachada principal de todos ellos orientada al sur, el fondo edificable propuesto permite proyectar viviendas que tengan todas gran parte de su fachada con esta orientación, adaptándose a la topografía, implantándolas en el terreno de tal forma que no sean necesarios banqueos y saltos en las cubiertas.
3. La altura máxima de la edificación será de bajo y dos plantas equivalentes a 10,5 m para las manzanas F y G, y de bajo y tres plantas equivalentes a 14,00 m para las manzanas J y K se procurará el mantenimiento de una altura uniforme de cornisa absorbiendo las posibles diferencias de rasante en la planta baja, y de bajo y una planta equivalente a 7,5 m para la manzana A, en el correspondiente plano no vinculante de propuesta de solución tipo para viviendas colectivas, se fija su implantación.
4. La línea de edificación se sitúa fijando un retranqueo desde la alineación, de 5,00m como mínimo, retranqueándose 3,00m como mínimo de los linderos laterales, exceptuando la manzana A que podrán ser de 2,00m como mínimo, en ambos casos.

5. Los accesos a las parcelas edificables serán a través del viario rodado público.

6. No se autorizan entreplantas.

7. El sobrante de Parcela se urbanizará como espacio libre privado.

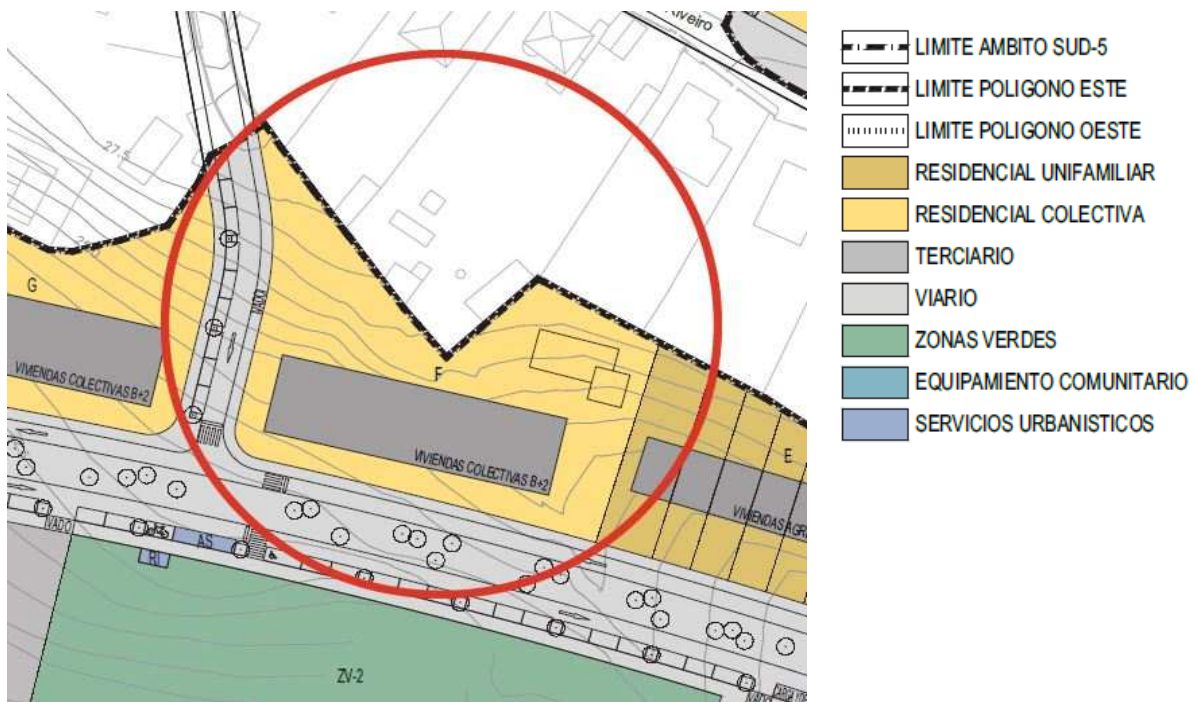
8. Usos. En todas las manzanas, se permite la vivienda colectiva incluida la planta baja, permitiéndose que dichas viviendas en planta baja, tengan una zona verde privada con acceso directo desde la vivienda consiguiendo de esta forma una mayor independencia y privacidad de las mismas.

Se admite el uso comercial en categoría segunda y tercera, de oficinas, sanitaria, y sociocultural, todo ello de acuerdo con la regulación de usos definida por el Plan General. Será obligatoria la previsión en el interior de las parcelas edificables, de las plazas de garaje que defina el Plan General.

Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta destinado a uso de vivienda en todas las parcelas, siempre que esté vinculado con la vivienda de la planta inferior.

9. Se permite el uso de azoteas o terrazas vinculadas a las viviendas, siempre dentro de la envolvente máxima del solido capaz que se genera al cumplir los parámetros de altura máxima permitida por el edificio y la geometría de cubiertas definida por el artículo 113.6 del PGOM.

En el plano de zonificación y usos podemos identificar la Parcela F objeto de este Estudio de Detalle.



Parcela F sobre plano OR-02, Zonificación y Usos del PP

El objetivo de este Estudio de Detalle es respetar las determinaciones del PP y del PGOM, como no podía ser de otra forma, representando claramente las alineaciones y rasantes del perímetro de la parcelas, según cotas del Proyecto de Urbanización aprobado, según los ajustes de rasantes de viario presentados en el Ayuntamiento el 17/07/2023, y definiendo el volumen máximo resultante por aplicación de los parámetros establecidos para la parcela en la ordenanza incluida en la normativa del PP.

## ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA F  
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-5  
"ICARIA IV"

ORDENAR LOS VOLÚMENES EDIFICABLES

### 3. Ordenación Urbanística. Estado Actual

**Promotor:**

ASTERISCOS PATRIMONIAL S.L.U.

D. Luis Miguel Fontal Vázquez

**Técnico firmante:**

J. Alfonso Quiroga Berdeal

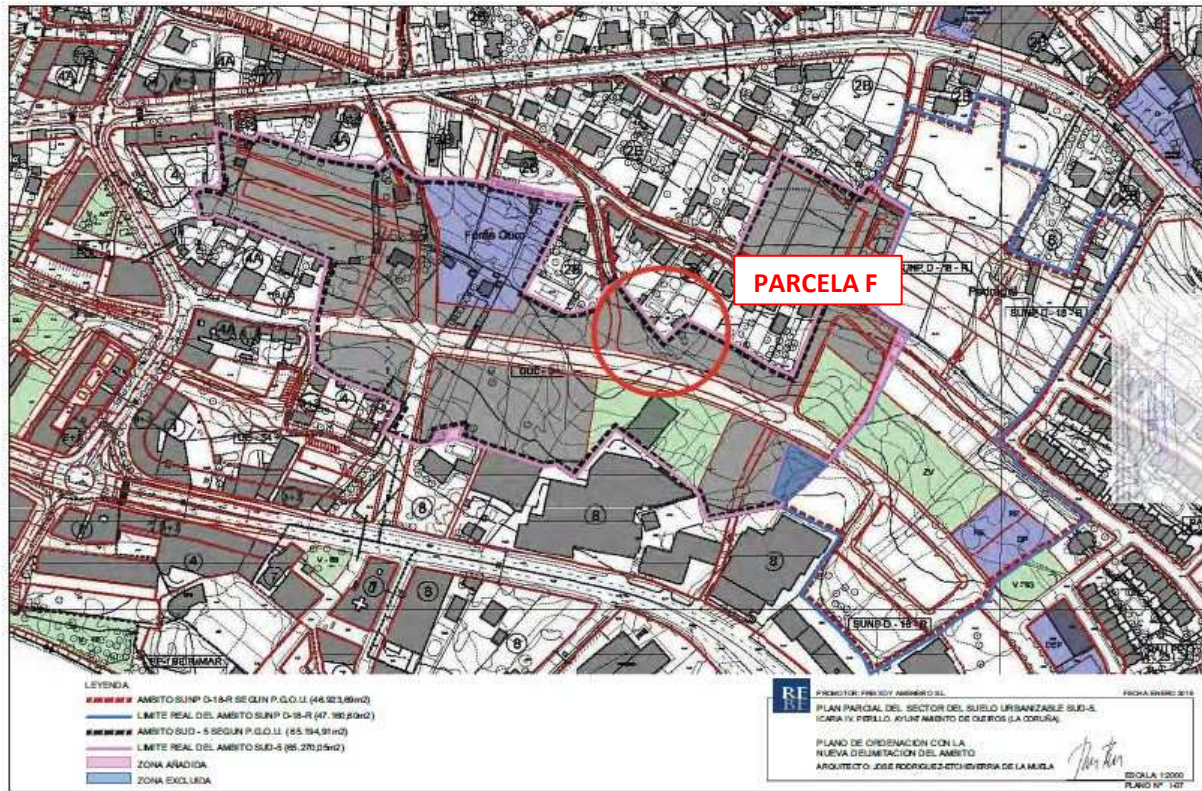
Arquitecto

Para facer constar que mediante acordo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

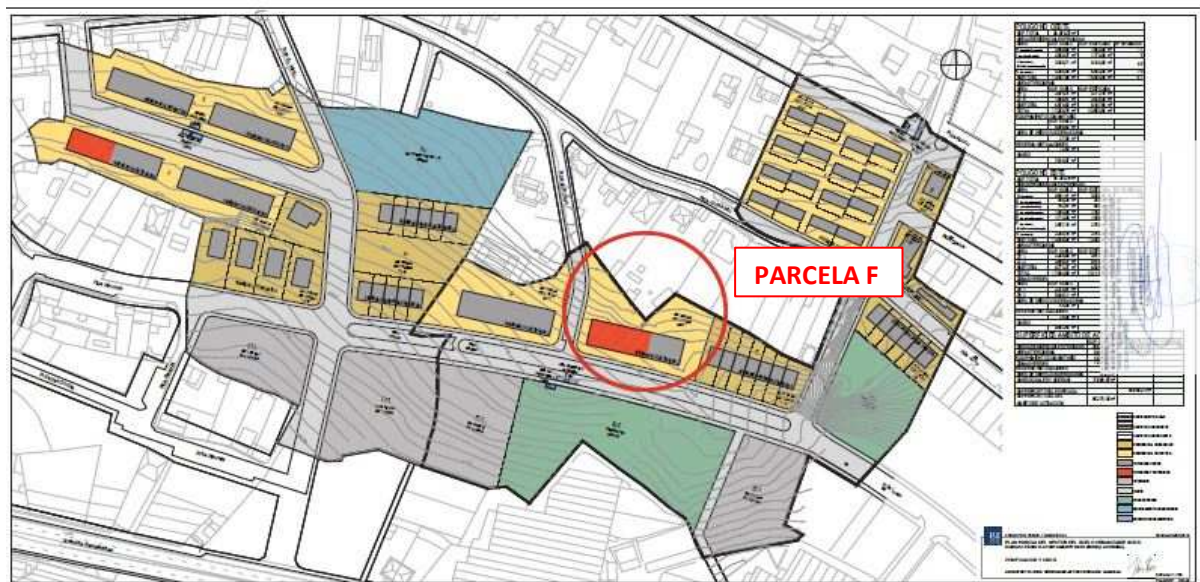


### 3.1 ÁMBITO

Las parcelas objeto de este estudio de detalle se encuentran en el sector de SUD-5 ICARIA IV en Oleiros, como se recoge en el plano I-07 de ordenación urbanística. Se indica la parcela F de dicho sector.



A continuación, se presenta el plano de ordenación OR 02 (zonificación y usos) del plan parcial del sector SUD-5 ICARIA IV en Oleiros. Se indica la parcela F de dicho sector.





La parcela objeto del Estudio de Detalle se encuentra actualmente en suelo urbano consolidado, aunque están pendientes de ejecutar las obras de urbanización, como podemos ver en la fotografía aérea a continuación.



Foto aérea. Fuente: Google Earth.

La parcela hace esquina entre la Rúa Alfredo Pérez Rubalcaba y la que asciende desde ésta hacia el norte la Rúa Riveiro y por tanto contaría con posible acceso desde estas dos calles que la delimitan al sur y al oeste respectivamente. La dirección postal de la parcela es Calle Alfredo Pérez Rubalcaba nº 31, 15172 Perillo, Oleiros, A Coruña.

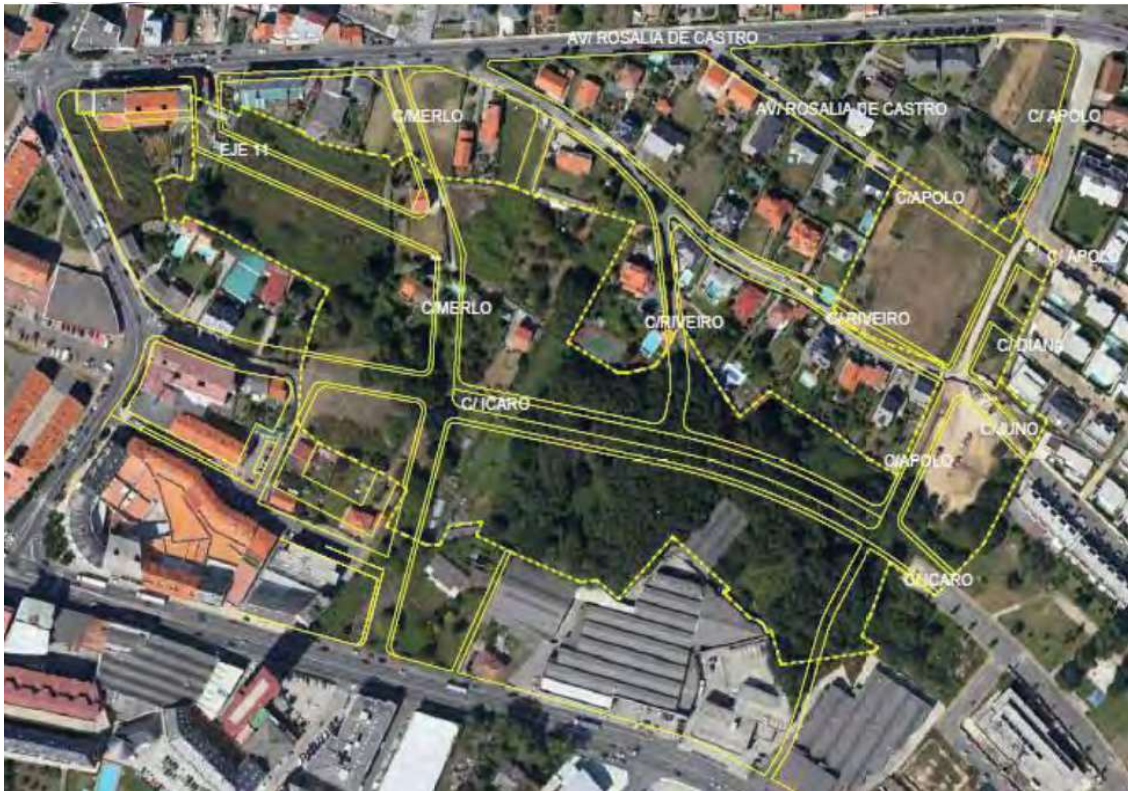


Foto aérea con el trazado viario. Fuente: Memoria del Plan Parcial.

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)



### 3.2 DATOS CATASTRALES

La parcela F objeto de este Estudio de Detalle es resultante de la agrupación de las parcelas F-VPO y F-Libre (según la "Escritura de agrupación" adjunta en Anexo 2, y actualmente dichas parcelas (F-VPO y F-Libre) disponen de esta información catastral:

PARCELA F

F-VPO

Sup. : 1401



F-Libre

Sup. : 1157



En el Anexo 1 del presente documento se adjunta la ficha individualizada de la parcela catastral.

## ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA F DEL  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-5 "ICARIA IV"

ORDENAR LOS VOLÚMENES EDIFICABLES

### 4. Ordenación Urbanística. Propuesta

**Promotor:**

ASTERISCOS PATRIMONIAL S.L.U.

D. Luis Miguel Fontal Vázquez

**Técnico firmante:**

J. Alfonso Quiroga Berdeal

Arquitecto

Para facer constar que mediante acordo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

## 4.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

En primer lugar, señalar que el presente Estudio de Detalle únicamente afecta a la parcela F del sector SUD-5 ICARIA IV en Oleiros, según el plan parcial antes mencionado.

El presente Estudio de Detalle consiste únicamente en definir el volumen máximo a edificar en cada parcela.

Señalar que el presente Estudio de Detalle mantiene todos los parámetros y condicionantes urbanísticos definidos en el PXOM y en el Plan Parcial, ambos aprobados, cumpliendo tanto con las alineaciones, como con todas las condiciones de uso, de ordenación y de edificación recogidas en la normativa de dichos planes. No se modifica la edificabilidad, ni la densidad residencial, ni las alturas máximas permitidas.

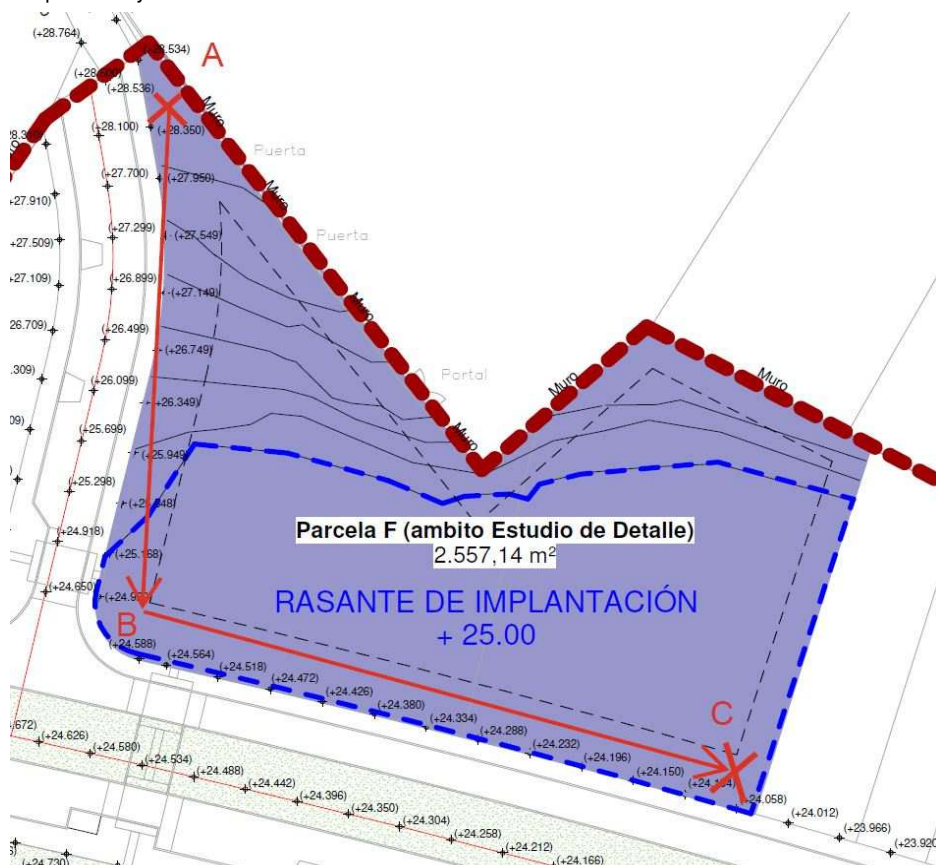
Esta zona se corresponde con parcelas de uso residencial, de titularidad privada, por lo que el Estudio de Detalle no modifica ninguna determinación relativa al sistema de espacios y dotaciones públicas, ni modifica las rasantes de los viarios dispuestos en el perímetro de dicho ámbito. Por lo tanto, es un ámbito exclusivamente de titularidad privada.

Un ESTUDIO DE DETALLE no puede parcelar el suelo, por lo que no se trata de una parcelación, sino que solo sirve para ejemplificar la propuesta. La parcela y nuevas parcelaciones que se generen, deberán cumplir lo indicado en el presente Estudio de Detalle, cualquier aspecto no contemplado específicamente en el presente ESTUDIO DE DETALLE se someterá a lo dispuesto en la Ordenanza B del plan parcial del sector SUD-5 del Ayuntamiento de Oleiros, y resto de articulado, así como a lo dispuesto en cualquier otra normativa de aplicación.

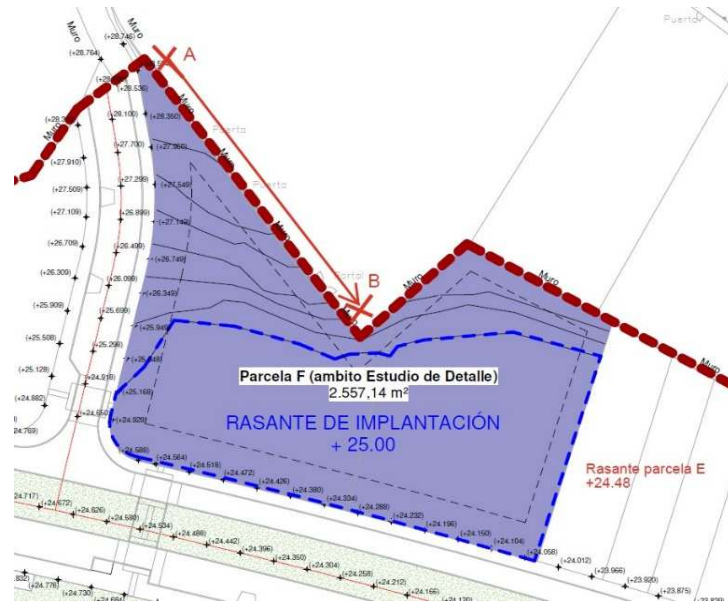
### 4.1.1. RASANTES DE IMPLANTACIÓN

El Estudio de Detalle se adapta al ajuste de rasantes producido en la obra de urbanización y reflejado en el "INFORME COTAS RASANTE VIALES. ABRIL 2024". Tanto en planta, como en secciones, se recoge la cota tanto del eje vial, como del límite de la acera con el límite de la parcela.

La parcela F presenta una pendiente pronunciada en su lado este, en la intersección con la Rúa do Riveiro, con una diferencia de altura de aproximadamente 4 metros entre los puntos A y B, tal como se muestra en la imagen adjunta. En la zona sur, en la intersección con la Rúa Alfredo Pérez Rubalcaba, la parcela tiene una pendiente muy leve casi no llega a un metro entre los puntos B y C.

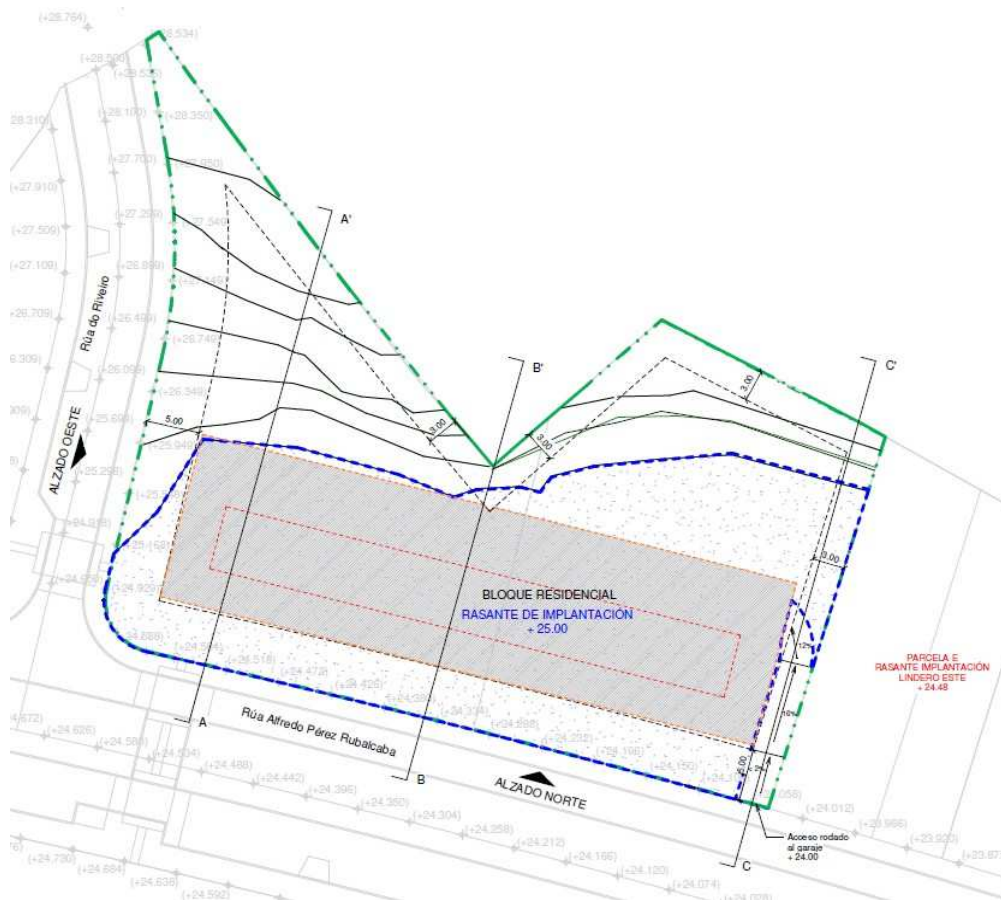


En los linderos con las parcelas Noreste y Este, las pendientes son más suaves, siendo de +24,48 en la parcela (Este) y unos +26.50 la parcela Noreste. Sin embargo, en el lindero Noroeste, entre los puntos A y B indicados en la imagen, la pendiente es más pronunciada, con una diferencia de altura de aproximadamente de 2 a 3 metros.



Considerando estas características, la mejor ubicación para implantar el edificio en la parcela F sería en la zona sur, en la intersección con la Rúa Alfredo Pérez Rubalcaba, donde la pendiente es más leve y las condiciones del terreno son más favorables para la construcción y el acceso.

Ello se traduce en que el edificio de viviendas presentarán una cota de implantación condicionada al vial sur (Rúa Alfredo Pérez Rubalcaba) de la parcela. Como se indica en la siguiente imagen.



El Estudio de Detalle define como vinculante la rasante interior de la parcela a + 25.00 (ver plano PORD\_03)

RASANTE DE IMPLANTACIÓN VINCULANTE A LA COTA DE LA PLANTA BAJA (+25.00)

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)



#### 4.1.2. NORMAS URBANÍSTICAS Y SÓLIDO CAPAZ

De acuerdo con el punto 1.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL y el artículo 18. Ordenanza B de Vivienda Colectiva, arriba mencionados, obtenemos el cuadro a continuación:

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUD-5		
Normas Urbanísticas	Parámetro	
Ordenanza B de Vivienda Colectiva		
PARCELA F	Normativa	Estudio Detalle
Edificabilidad	2.750,06 m <sup>2</sup>	≤ 2.750,06 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima bajo rasante	2.557,15 m <sup>2</sup>	≤ 2.557,15 m <sup>2</sup>
Sistema de ordenación	edificación abierta	edificación abierta
Altura máxima	B+2 (10,50 m)	B+2 (10,50 m)
Retranqueo mínimo línea de edificación	5,00 m	≥ 5,00 m
Retranqueo mínimo de los linderos laterales	3,00 m	≥ 3,00 m
Acceso parcela	viario rodado público	viario rodado público
Entreplantas	no permitidas	no hay
Parcela sobrante	espacio libre privado	espacio libre privado
Usos	vivienda colectiva	vivienda colectiva
Plazas de garaje	obligatoria previsión	se prevén plazas
Uso bajo cubierta en vivienda	autorizado, vinculado con la vivienda de la planta inferior	vinculado con la vivienda de la planta inferior
Uso de azoteas o terrazas	autorizadas, vinculadas a las viviendas, dentro del sólido capaz	vinculadas a las viviendas, dentro del sólido capaz

El cómputo de la edificabilidad se regulará según lo establecido en la L.S.G. y en el artículo 113.8 del Plan General.

Art 113.8.-De acuerdo con lo establecido en artículo 41.4 de la LSG;

a) Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta, con la única excepción de las superficies construidas en subsuelo con destino a trasteros de superficie inferior a 10m<sup>2</sup> vinculados a las viviendas del edificio, a aparcamientos o a instalaciones de servicio como las de calefacción, electricidad, gas o análogas.

b) El índice de edificabilidad se aplicará sobre la superficie total del ámbito, computando los terrenos destinados a nuevos sistemas generales incluidos en el, y con la exclusión, en todo caso, de los terrenos reservados para dotaciones públicas existentes que el plan mantenga e de los destinados a sistemas generales adscritos para efectos de gestión que se sitúen fuera del ámbito (artigo 41.4.b) de la LSG).

Decreto 143/2016 Reglamento de la LSG. - Para estos efectos, la superficie construida de los aprovechamientos bajo cubierta se computará a partir de una altura mínima de 1,80 metros. (artículo 64.5 RLSG).

Resolución 4.741/2011 de Definición del Sólido Capaz. Ayuntamiento de Oleiros

La definición literal que el plan hace del citado sólido capaz es:

"volumen formado por el plano de 30º desde la altura máxima en línea de fachada y patios, no pudiendo sobrepasar en altura más de 3,50 metros sobre la máxima o la que se ejecute realmente si esta es inferior."

En el caso de aplicar criterios de mayor ocupación permitidos por la ordenanza 2 por adaptación a la topografía del terreno, se aplicará para la altura máxima del sólido 1,50 metros en lugar de los 3,50 metros del caso general.

Para la definición geométrica de este sólido capaz se debe, por lo tanto, partir de la altura máxima y formar el plano a 30º sin superar la altura de 3,50 metros desde la altura máxima.

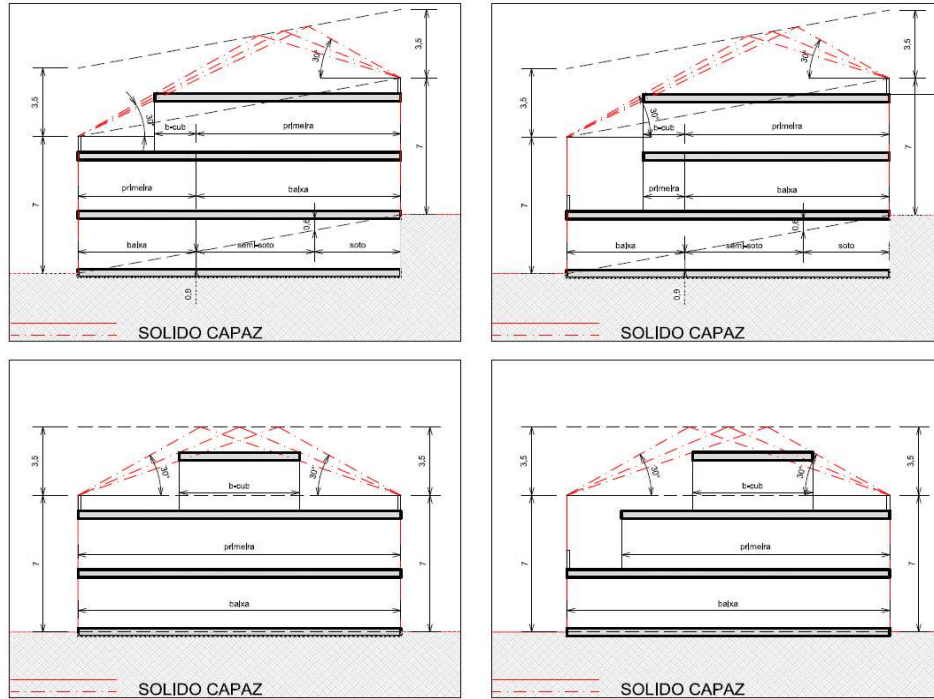
Se debe de tener en cuenta que la altura define el Plan General hasta la línea de cornisa, entendiendo por tal (artículo 109.9) como la intersección del plano de fachada con el plano de cubierta. Esta línea de cornisa puede ser real o el resultado de la intersección de ambos planos.

En el caso de cubiertas planas la línea de cornisa la definirá el remate de fachada, incluyendo en ella el peto de cubierta si es que existe. Por lo tanto, la altura máxima se medirá hasta el remate de dicho peto.

La altura de la fachada se medirá desde la rasante del terreno o de la acera. En caso de modificaciones de la rasante natural del terreno para implantar la edificación la altura se medirá desde la rasante que resulte más baja: la natural o la modificada. Esto con la excepción de que la ordenanza o la figura de planeamiento que defina la ordenación detallada establezca otra forma de fijar la altura máxima.

La altura de las fachadas resultantes deberá cumplir en todo caso con la limitación de la altura máxima de la fachada. Esto supone que en cada plano de fachada que define líneas de cornisa, cada una de las líneas de cornisa cumplirá con la altura máxima.

En cualquier caso, y considerando que la altura de la edificación se define por nº de plantas, en los alzados generales de la edificación no se podrán visualizar más plantas que las permitidas por la ordenanza. Es decir, en el caso de viviendas unifamiliares con altura de bajo y planta y aprovechamiento bajo cubierta, solo se podrán ver tres niveles de fachada (bajo,

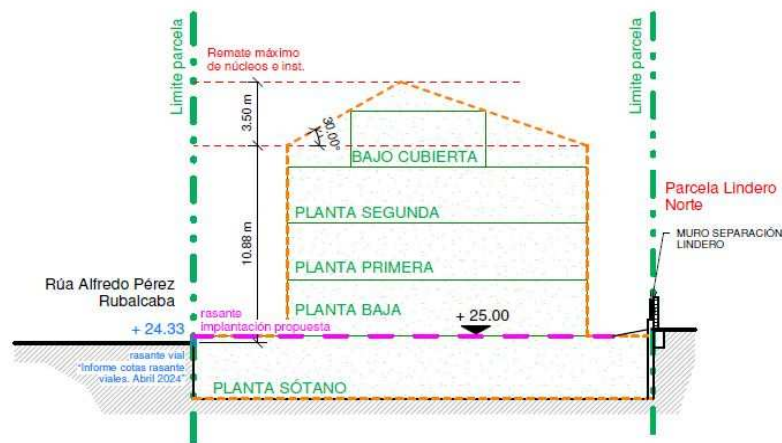


Oleiros, 30 de novembro de 2011.  
O ARQUITECTO MUNICIPAL.  
Asdo.: Alfredo Olañeta Rebolledo.

En base a lo anterior se propone:

Que la disposición de volúmenes edificatorios se realice en base a unas líneas de edificación máximas que delimitan la superficie en planta en la que se implanten las futuras edificaciones, y en que su volumetría quede incluida en un sólido capaz definido por una altura máxima de fachada de 10,50 m (Segun Art. 18. Ordenanza B de Vivienda Colectiva, la altura máxima de la edificación será de bajo y dos plantas equivalentes a 10,5 m para las manzanas F y G) medida desde la rasante de implantación de la parcela hasta la línea de cornisa, y como máximo 30º hasta alcanzar una altura máxima de cumbrera de 3,50 m.

Se podrán construir los volúmenes bajo cubierta dentro de la envolvente sin la formalización de las vertientes de cubierta inclinadas con el esquema de volumen del plano POR\_03.



Esquema de volumen del plano PORD\_03



En cualquier caso, se cumplirán los restantes requisitos del sector SUD-5.

Las edificaciones futuras cumplirán lo recogido en la RESOLUCIÓN 4.741/2011 de Definición do Sólido Capaz. De acuerdo con ello, no se podrán visualizar más plantas que los tres niveles de fachada permitidos por la ordenanza.

#### 4.1.3. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA E INTEGRACIÓN AMBIENTAL

##### 4.1.3.1 CERRAMIENTOS

Respecto a los cerramientos:

*Art. 114. Condicións xerais de estética e integración ambiental*

*9. Cerramientos.*

*En suelo urbano los nuevos vallados de parcela estarán constituidos por una banda opaca de 0,60 m de altura máxima y podrán alcanzar los 1,80 m a base de tela metálica u otros elementos calados en más del 50%. De completarse el cerramiento con elementos vegetales, estos serán tipo trepadora. La plantación de árboles y setos vivos que completen el cierre se regulará pola normativa civil. Se permitirá la construcción del cerramiento de la parcela y la urbanización en el frente de la misma, con independencia de la licencia de la edificación. La banda opaca de los cerramientos deberá ejecutarse con materiales tradicionales de la zona, no permitiéndose los bloques de Hormigón u otros elementos de fábrica, a no ser que sean debidamente revestidos y pintados en los colores tradicionales.*

*Si fuera necesario ejecutar muros de contención, solamente se permitirán hasta la rasante natural del terreno, constituyendo estos la banda opaca del vallado de la parcela hasta una altura de 1,20 m. Podrá completarse su composición con red metálica o cerramiento vegetal, con una altura de 1,20 m. Estos muros se construirán en piedra o irán revestidos o pintados, y no afectarán negativamente a las parcelas colindantes o viario público.*

*Si fuera necesario, se ataluzará el terreno con ángulo máximo de 45º respecto a la horizontal, hasta llegar a la rasante natural, punto sobre el que se ejecutará el cierre de la parcela.*

##### ACCESO RODADO:

Se realizará un garaje en planta bajo tierra con acceso por la Rúa Alfredo Pérez Rubalcaba. El acceso al garaje se realizará mediante rampa, cumpliendo con la normativa vigente.

##### ACCESO PEATONAL:

El acceso peatonal principal a la parcela se realizará por la Rúa do Riveiro en el este de la parcela y por la Rúa Alfredo Pérez Rubalcaba en el sur de la parcela.

#### 4.2 JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES LEGALES

##### 4.2.1. LEY DEL SUELO DE GALICIA

En cuanto a las competencias y limitaciones de un Estudio de Detalle que estipula la LSG, se justifica a continuación que el presente documento cumple las limitaciones competenciales.

El artículo 79 en su punto 2 dice expresamente:

*2. Los estudios de detalle no podrán en caso alguno:*

*a) Alterar el destino urbanístico del suelo.*

Se mantiene el destino urbanístico del suelo especificado por el Plan General de Ordenación Municipal y por el Plan Parcial del SUD-5 ICARIA IV de Oleiros.

*b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*

Se mantiene el aprovechamiento urbanístico del Plan General de Ordenación Municipal y Plan Parcial del SUD-5 ICARIA IV de Oleiros.

*c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.*

No se alteran las superficies destinadas a viales como a espacios libres y dotaciones públicas.

*d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen.*

No se prevé la apertura de vías de uso público.

*e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.*

Se mantiene la ocupación máxima del suelo, y se mantienen las alturas máximas de la edificación y la intensidad de uso determinadas en el Plan Parcial del SUD-5 ICARIA IV en Oleiros.

*f) Parcelar el suelo.*

No se prevé la parcelación de suelo en el ámbito del presente Estudio de Detalle.

*g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.*

No se infringe ninguna limitación para este ámbito establecida en el PGOM de Oleiros.

*h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.*

No se establece nueva ordenanza ni nuevos usos, se mantiene la determinada en PGOM de Oleiros en vigor.

Por tanto, se puede concluir que en el presente documento se cumplen las limitaciones competenciales del Estudio de Detalle como instrumento de ordenación urbanística, concretadas en el art. 79.2. de la LSG.

#### 4.2.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

La legislación de aplicación en este apartado es la Ley 8/1997, sobre accesibilidad y supresión de barreras; el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones; el Decreto 29/2010, de 4 de marzo de 2010, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas en Galicia (D.O.G. 18.03.2010 NUM. 53), corrección de errores (D.O.G. 29.06.2010 NUM. 122) y modificaciones por Decreto 44/2011 (D.O.G. 23.03.2011 NUM. 58), Decreto 127/2016 (D.O.G. 28.09.2016 NUM. 185) y Decreto 128/2023 (D.O.G. 15.09.2023 NUM. 176); la Ley 10/2014, de 3 de diciembre, de accesibilidad; y el Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

Los espacios de dominio público deben cumplir con los criterios básicos que al respecto se fijan en el Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, así como el Decreto 29/2010, de 4 de marzo de 2010, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas en Galicia (D.O.G. 18.03.2010 NUM. 53), corrección de errores (D.O.G. 29.06.2010 NUM. 122) y modificaciones por Decreto 44/2011 (D.O.G. 23.03.2011 NUM. 58), Decreto 127/2016 (D.O.G. 28.09.2016 NUM. 185) y Decreto 128/2023 (D.O.G. 15.09.2023 NUM. 176) y lo establecido a tal efecto en el DB-SUA del CTE (Código Técnico de la Edificación).

En el presente Estudio de Detalle no se modifica el sistema viario existente en su límite, por lo que mantiene las condiciones de ejecución de los accesos a las parcelas resultantes ya definidas en el Plan Parcial.

De todos modos, el Plan Parcial del sector de suelo urbanizable delimitado SUD-5 Icaria IV en Oleiros aprobado ya contiene la correspondiente justificación del cumplimiento de la normativa sectorial en materia de accesibilidad y habitabilidad, que no se ve alterada por las directrices del presente documento.

Finalmente, señalar que, en el interior de las parcelas de uso residencial privado, las condiciones de accesibilidad se deberán justificar en los correspondientes proyectos de edificación que desarrollen las obras a realizar en el interior de su ámbito.

#### 4.2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE EN MATERIA DE HABITABILIDAD

Tal como determina en el artículo 4 el Decreto 29/2010, del 4 de marzo, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas en Galicia (D.O.G. 18.03.2010 NUM. 53), corrección de errores (D.O.G. 29.06.2010 NUM. 122) y modificaciones por Decreto 44/2011 (D.O.G. 23.03.2011 NUM. 58), Decreto 127/2016 (D.O.G. 28.09.2016 NUM. 185) y Decreto 128/2023 (D.O.G. 15.09.2023 NUM. 176), los instrumentos de ordenación urbanística contendrán una memoria justificativa de su adecuación a dichas normas.

En el presente Estudio de Detalle no se modifican las condiciones de ordenación que puedan afectar al cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, que deberán de justificarse en sus correspondientes proyectos constructivos conforme la legislación en vigor en el momento de su ejecución.

En cuanto a las características de las viviendas, desde el presente documento no se regulan parámetros superficiales mínimos de las estancias que contradigan a los definidos por el Decreto 29/2010 (D.O.G. 18.03.2010 NUM. 53), corrección de errores (D.O.G. 29.06.2010 NUM. 122) y modificaciones por Decreto 44/2011 (D.O.G. 23.03.2011 NUM. 58), Decreto 127/2016 (D.O.G. 28.09.2016 NUM. 185) y Decreto 128/2023 (D.O.G. 15.09.2023 NUM. 176), por lo que los proyectos de las edificaciones se ajustarán a lo establecido en dichos decretos.

El espacio exterior de calidad cumplirá los siguientes requisitos:

- El proyecto de urbanización debe definir el diseño y la distribución de usos en el espacio público.
- Su diseño se hace con criterios de sostenibilidad: reciclaje de aguas pluviales, sistema de riego sostenible, niveles de iluminación y luminarias acordes con el entorno, materiales y soluciones constructivas adecuados, pavimentos permeables...

Es por ello que el presente Estudio de Detalle cumple con lo exigible en materia de habitabilidad.

## ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA F  
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-5  
"ICARIA IV"

ORDENAR LOS VOLÚMENES EDIFICABLES

### 5. Tramitación del Estudio de Detalle

**Promotor:**

ASTERISCOS PATRIMONIAL S.L.U.

D. Luis Miguel Fontal Vázquez

**Técnico firmante:**

J. Alfonso Quiroga Berdeal

Arquitecto

Para facer constar que mediante acordo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

La tramitación del presente Estudio de Detalle se ajustará a la normativa urbanística en vigor; y en concreto a lo estipulado por la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia, así como al Reglamento que la desarrolla (RLSG).

La LSG establece en su artículo 80.

*Artículo 80. Formulación y aprobación de los Estudios de Detalle*

1. Los estudios de detalle podrán ser formulados por los ayuntamientos, por la Administración autonómica, por otros órganos competentes en el ámbito urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo.

2. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por plazo mínimo de un mes mediante

anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los periódicos de

mayor difusión en la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados. En su caso, se solicitarán los informes sectoriales preceptivos.

A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resultasen pertinentes.

Los plazos para su aprobación definitiva serán los establecidos en el artículo 76.

*Artículo 76. Plazos para la aprobación de instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa particular*

1. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación inicial de planes de desarrollo de iniciativa particular será de tres meses, a contar a partir de su presentación en el registro general del ayuntamiento. Transcurrido este plazo sin que hubiera recaído resolución expresa, se entenderá otorgada la aprobación inicial del correspondiente instrumento de planeamiento.

2. El plazo para la aprobación definitiva por el ayuntamiento de planes de desarrollo de los planes generales será de seis meses, a contar desde la aprobación inicial.

Transcurrido este plazo sin que se hubiera procedido a la notificación de la resolución,

podrá entenderse aprobado definitivamente el plan, siempre que se hubiera realizado

el trámite de información pública y se hayan obtenido los informes preceptivos en sentido favorable, de conformidad con la legislación aplicable, o, en su caso, hayan sido solicitados los informes y hubieran transcurrido los plazos para emitirlos.

3. No se aplicará el silencio administrativo positivo cuando los planes o instrumentos contuvieran determinaciones contrarias a la ley, los planes de superior jerarquía o los instrumentos de ordenación del territorio.

El Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia establece en su artículo 194:

*Artículo 194. Formulación y aprobación de los estudios de detalle*

1. Los estudios de detalle podrán ser formulados por los ayuntamientos, por la Administración autonómica, por otros órganos competentes en el ámbito urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo (artículo 80.1 de la LSG).

2. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por plazo mínimo de un mes mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados. En su caso, se solicitarán los informes sectoriales preceptivos (artículo 80.2 de la LSG).

A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resultasen pertinentes (artículo 80.2 de la LSG).

Los plazos para su aprobación definitiva serán los establecidos en el artículo 76 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 187 de este reglamento (artículo 80.2 de la LSG).

La tramitación del presente Estudio de Detalle se ajustará a la normativa urbanística en vigor anteriormente transcrita.

En Pozuelo de Alarcón, Noviembre de 2025

Fdo: J.Alfonso Quiroga Berdeal



Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

## ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA F  
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-5  
"ICARIA IV"

ORDENAR LOS VOLÚMENES EDIFICABLES

## ANEXO 1. Ficha Catastral

**Promotor:**

ASTERISCOS PATRIMONIAL S.L.U.

D. Luis Miguel Fontal Vázquez

**Técnico firmante:**

J. Alfonso Quiroga Berdeal

Arquitecto

Para facer constar que mediante acordo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

PARCELA F



VICEPRESIDENCIA  
PRIMERA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO  
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATÁSTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
RU ALFREDO PEREZ RUBALCABA 31 Suelo SUD-5 PARCELA F [VPO]  
15172 OLEIROS [A CORUÑA]

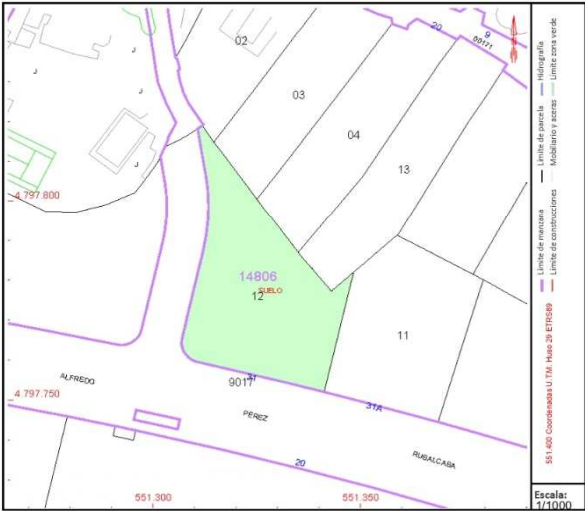
Clase: URBANO  
Uso principal: Suelo sin edif.  
Superficie construida:  
Año construcción: 2023

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1480612NH5918S0000ZF

PARCELA

Superficie gráfica: 1.401 m2  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: A CORUÑA 3  
Código registral único: 15017001421828  
Fecha coordinación: 17/07/2024  
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"  
Jueves , 5 de Junio de 2025



VICEPRESIDENCIA  
PRIMERA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO  
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATÁSTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
RU ALFREDO PEREZ RUBALCABA 31[A] Suelo SUD-05 PARCELA F [LIBRE]  
15172 OLEIROS [A CORUÑA]

Clase: URBANO  
Uso principal: Suelo sin edif.  
Superficie construida:  
Año construcción: 2023

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1480611NH5918S0000SF

PARCELA

Superficie gráfica: 1.157 m2  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: A CORUÑA 3  
Código registral único: 15017001421804  
Fecha coordinación: 17/07/2024  
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"  
Jueves , 5 de Junio de 2025

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)



## ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA F  
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-5  
"ICARIA IV"

ORDENAR LOS VOLÚMENES EDIFICABLES

## ANEXO 2. Escritura de agrupación

**Promotor:**

ASTERISCOS PATRIMONIAL S.L.U.

D. Luis Miguel Fontal Vázquez

**Técnico firmante:**

J. Alfonso Quiroga Berdeal

Arquitecto

Para facer constar que mediante acordo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

PARCELA F

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

12/2024



IM6337478



**ANDRES A. SEXTO PRESAS**  
NOTARIO  
Avda. Ernesto Che Guevara, 13-15, bajos  
15172 OLEIROS (A CORUÑA)  
Tel. 981 61 39 83 • Fax 981 61 39 85  
e-mail: andres-sexto@notariado.org

NÚMERO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO.-----

ESCRITURA DE AGRUPACIÓN.-----

En Oleiros, mi residencia, a catorce de mayo de  
dos mil veinticinco.-----

Ante mí, **ANDRES-ANTONIO SEXTO PRESAS**, Notario del  
Ilustre Colegio de Galicia,-----

-----COMPARECE:-----

**DOÑA MARÍA-ROSA ARIAS QUINTANA**, mayor de edad, ca-  
sada, abogada, con domicilio a estos efectos en Olei-  
ros (A Coruña), Calle Icaro, número 2; provista de DNI  
número 50.886.568-B.-----

Identifico a la señora compareciente por su docu-  
mento de identidad exhibido.-----

Del referido documento de identidad, yo, el Nota-  
rio, deduzco la correspondiente copia digital para su  
exclusiva incorporación a los ficheros electrónicos de  
esta Notaría.-----

-----INTERVIENE:-----

En nombre y representación de la entidad mercantil  
**"ASTERISCOS PATRIMONIAL, S.L."** Unipersonal, con domi-

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

cilio social en Oleiros (A Coruña), Rúa Ícaro, número 2; y titular de CIF número B15748197. -----

Constituida, por tiempo indefinido, bajo la denominación "INVERMOB CORUÑA, S.L." Unipersonal, en virtud de escritura autorizada por el Notario de A Coruña, Don Francisco-Manuel López Sánchez, el día 26 de junio de 2000, bajo el número 1.967 de orden de su protocolo; debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Santiago de Compostela, en el tomo 3.022, al folio 148, hoja número SC-25.964. -----

Dicha sociedad redujo su capital y declaró su unipersonalidad en escritura autorizada por el Notario de Santiago de Compostela (A Coruña), Don Héctor Ramiro Pardo García, el día 28 de diciembre de 2006, bajo el número 3.473 de orden de su protocolo; debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Santiago de Compostela. -----

Cambió su denominación social por la de "ASTERISCOS REAL ESTATE, S.L.U.", y su domicilio social por el actual en virtud de escritura autorizada por el Notario de Santiago de Compostela, Don Héctor-Ramiro Pardo García, el día 25 de octubre de 2016, bajo el número 1.418 de orden de su protocolo; debidamente inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña,

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

12/2024



IM6337477



en el tomo 291, al folio 139, hoja SC-25.964, inscripción 12ª. -----

Modificó su objeto social en las decisiones de socio único en ejercicio de las competencias de la Junta General de Socios, de fecha 31 de Mayo de 2017; que fueron elevadas a público en virtud de escritura autorizada por el Notario de Santiago de Compostela (A Coruña), Don Héctor-Ramiro Pardo García, el día 9 de Junio de 2017, bajo el número 540 de orden de su protocolo; debidamente inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, en el tomo 3.605, al folio 54, hoja C-25.964, inscripción 9ª. -----

Modificó su objeto social en las decisiones de socio único en ejercicio de las competencias de la Junta General de Socios, de fecha 1 de febrero de 2018; que fueron elevadas a público en virtud de escritura autorizada por el Notario de Santiago de Compostela (A Coruña), Don Héctor-Ramiro Pardo García, el día 20 de febrero de 2018, bajo el número 220 de orden de su protocolo; debidamente inscrita en el Registro

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)



Mercantil de A Coruña, en el tomo 3.605, al folio 54, hoja C- 25.964, inscripción 10ª. -----

Modificó nuevamente su objeto social en las decisiones de socio único en ejercicio de las competencias de la Junta General de Socios, de fecha el día 11 de abril de 2018, elevadas a público en virtud de escritura autorizada por mí, el Notario, el día 12 de abril de 2018, bajo el número 793 de orden de protocolo; debidamente inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, causando la inscripción 11ª de la hoja social C-25964. -----

Cambió de nuevo su denominación social por la actual en virtud de escritura autorizada por mí, el Notario, el día 1 de junio de 2018, bajo el número 1.243 de orden de protocolo; debidamente inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, causando la inscripción 12ª de la referida hoja social C-25964. -----

DOÑA MARÍA-ROSA ARIAS QUINTANA se encuentra facultada para este acto, por su condición de apoderada de la citada entidad, en virtud de escritura de poder mercantil general otorgado a su favor por el Administrador único de la entidad, Don Luis-Miguel Fontal Vázquez, ante el Notario de Santiago de Compostela, Don José-Ignacio Feijóo Juarros, como sustituto por

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno de 27 de noviembre de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

IM6337476

12/2024



imposibilidad accidental de su compañero de residencia, Don Héctor-Ramiro Pardo García, y para su protocolo, el día 29 de diciembre de 2022, bajo el número 1.280 de orden de protocolo; debidamente inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, causando la inscripción 26ª de la referida hoja social. -----

He tenido a la vista copia autorizada de dicha escritura; juzgando yo, el Notario, las facultades que dimanar de dicho documento de apoderamiento suficientes para el otorgamiento de la presente escritura agrupación de fincas. -----

Me asegura la Sra. Arias Quintana la vigencia de su poder, así como que no ha variado la capacidad de su representada, los datos de identificación, objeto social ni el domicilio de la misma. -----

A efectos de lo dispuesto en la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, respecto de la identificación del titular real del capital social, la Sra. Arias, en la representación que ostenta, manifiesta

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)



que se otorgó un acta de manifestaciones identificando a los titulares del capital social de la entidad "ASTERISCOS PATRIMONIAL, S.L." Unipersonal, ante el Notario de Teo (A Coruña), Don Carlos-Sebastián Lapido Alonso, en sustitución por imposibilidad accidental de su compañero con residencia en Santiago de Compostela, Don Héctor-Ramiro Pardo García, y para su protocolo, en fecha 7 de enero de 2011, bajo el número 13 de orden de protocolo, y que no ha variado su contenido. Consultada la Base de datos de titularidad real, asevera la exactitud de su contenido. -----

#### CONSULTA DEL LISTADO DE NIF REVOCADOS. -----

Yo, el Notario, de conformidad con lo previsto en la normativa tributaria y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley de Notariado, DOY FE bajo mi responsabilidad, de haber realizado, con carácter previo a la autorización de la presente escritura, por los procedimientos telemáticos habilitados al efecto a través de la aplicación "SIGNO" (Sistema Integrado de Gestión del Notariado) la consulta del listado de N.I.F. revocados, de la que resulta que el N.I.F. de las Sociedades otorgantes no han sido revocados. -----

Me aseguro de su identidad por su reseñado docu-

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

12/2024



IM6337475



mento. La juzgo con **capacidad** legal necesaria y legi-  
timación suficiente para el otorgamiento de esta es-  
critura de agrupación de fincas y, al efecto, -----

-----EXPONE:-----

I.- Que la entidad mercantil "ASTERISCOS  
PATRIMONIAL, S.L." Unipersonal es propietaria, en  
pleno dominio y por el título que se dirá, de las  
fincas siguientes: -----

-----TERMINO MUNICIPAL DE OLEIROS-----

1.- PARCELA F (LIBRE). Parcela para uso residen-  
cial colectivo libre, y compatibles. Tiene una super-  
ficie de mil ciento cincuenta y siete metros cuadrados  
(1.157 m2). Linda: Norte, límite exterior del ámbito;  
Sur, sistema viario interior; Este, parcela E; y Oes-  
te, parcela F (VPO). -----

DATOS REGISTRALES.- Inscrita en el Registro de la  
Propiedad número tres de los de A Coruña, finca n.  
51.637. -----

DATOS CATASTRALES.- 1408611NH5918S0000SF.-----

TÍTULO.- Le pertenece,-----

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

\* En cuanto a un 21,67 por ciento de la titularidad, por adjudicación a su favor efectuada con la aprobación del Proyecto de Compensación del polígono Este del Plan Parcial SUD-5 "ICARIA IV", en virtud de Resolución del Concello de Oleiros de fecha 5 de octubre de 2.022, expediente 2021/PLANEAM/000016 (FG NUM. 679). -----

\* En cuanto a un 38,47 por ciento de la titularidad, en virtud de escritura de compraventa autorizada por el notario de Oleiros, Don Rafael Benzo Sainz, el día veintiocho de febrero de dos mil veinticuatro, número 653 de protocolo. -----

\* En cuanto a un 35,02 por ciento de la titularidad, en virtud de escritura de compraventa autorizada por el notario de Oleiros, Don Rafael Benzo Sainz, el día ocho de mayo de dos mil veinticuatro, número 1.470 de protocolo. -----

\* En cuanto a un 4,84 por ciento de la titularidad, en virtud de escritura de compraventa autorizada por mí, el notario, el día veinte de marzo de dos mil veinticinco, número 793 de protocolo. -----

2.- PARCELA F (VPO). Parcela para uso residencial colectivo protegido, y compatibles. Tiene una superficie de mil cuatrocientos un metros cuadrados (1.401

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

12/2024



IM6337474



m2). Linda: Norte, límite exterior del ámbito; Sur, sistema viario interior; Este, parcela F (Libre); y Oeste, sistema viario interior. -----

DATOS REGISTRALES.- Inscrita en el Registro de la Propiedad número tres de los de A Coruña, finca nº 51.638. -----

DATOS CATASTRALES.- 1408612NH5918S0000ZF. -----

TITULO.- Le pertenece por adjudicación a su favor efectuada con la aprobación del Proyecto de Compensación del polígono Este del Plan Parcial SUD-5 "ICARIA IV", en virtud de Resolución del Concello de Oleiros de fecha 5 de octubre de 2.022, expediente 2021/PLANEAM/000016 (FG NUM. 679). -----

Respecto a las fincas descritas se hacen las siguientes consideraciones en común: -----

DATOS CATASTRALES.- Advertida la señora otorgantes, expresamente, por mí el Notario, de lo dispuesto en los Arts. 38 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, me exhibe

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)



Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica descargada por vía telemática de la Oficina Virtual del Catastro, mediante la tarjeta e-notario, que dejo incorporada a esta escritura. -----

Las referencias catastrales de las fincas descritas figuran a continuación de la descripción de cada una de ellas. -----

La compareciente manifiesta estar al corriente en el pago del I.B.I., impuestos, arbitrios y tasas municipales, que afecten a la propiedad de las descritas fincas. -----

CARGAS. - Gravadas con notas de afección fiscal. --

Además, la finca registral 51.637 se encuentra afecta al pago del 5,3584% equivalente a **ciento veintiocho mil quinientos veintisiete euros con cincuenta y siete céntimos (128.527,57 €)** del importe de gastos previsto en la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al porcentaje equivalente en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto. Asimismo, sujeta por procedencia de la finca aportada número 14, registral 50.416, a las limitaciones del artículo 207 de la Ley Hipotecaria. -----

Por lo demás, libres de cargas y gravámenes. -----

SITUACIÓN POSESORIA. - Libres de arrendatarios y

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno de 27 de noviembre de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)



12/2024



IM6337473



ocupantes de cualquier clase, según manifiesta la compareciente. -----

SUELOS CONTAMINADOS.- A los efectos de lo dispuesto en el Artículo 38 ter de la Ley 25/1964 de 29 de abril, añadido por la disposición final 1.2 del Real Decreto-Ley 6/2022 de 29 de marzo, manifiesta que no ha realizado en sus fincas ninguna actividad potencialmente contaminante, especialmente con radionucleidos. -----

La actualización de los datos descriptivos se hará al describirse la finca resultante de la agrupación. -----

II.- Y esto expuesto, la señora compareciente, ----

-----OTORGA:-----

PRIMERO.- Que las fincas descritas son colindantes y la señora compareciente las AGRUPA formando la siguiente: -----

-----TERMINO MUNICIPAL DE OLEIROS-----

PARCELA F (LIBRE) Y PARCELA F (VPO). Parcela en parte para uso residencial colectivo libre, y compati-

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno de 27 de noviembre de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

bles, y en parte para uso residencial colectivo protegido, y compatibles. Tiene una superficie de dos mil quinientos cincuenta y ocho metros cuadrados (2.558 m2). Linda: Norte, límite exterior del ámbito; Sur, sistema viario interior; Este, parcela E; y Oeste, sistema viario interior. -----

Valor de la finca agrupada a efectos fiscales: quinientos diecisiete mil setecientos veinticinco euros (517.725,00 €). -----

SEGUNDO.- Georreferencia y medición topográfica.-

Me exhibe y protocolizo el informe con la validación gráfica de la finca resultante de la agrupación.

-----OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: -----

Hago las reservas y advertencias legales, en especial las fiscales, advirtiendo de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a los comparecientes en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones; y además de la obligación de presentar la correspondiente declaración-liquidación dentro del plazo de un mes contado desde hoy en la Oficina Liquidadora competente, así como de la afección de los bienes objeto de la presente al pago del Impuesto que corresponde a

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno de 27 de noviembre de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

12/2024



IM6337472



tenor de lo otorgado y de las responsabilidades en que los comparecientes incurrirían caso de no efectuar tal presentación. -----

Y yo, el Notario, indico a la compareciente que, el Catastro será por mí informado del presente otorgamiento mediante la remisión de datos en los términos prevenidos por la Orden de 23 de Junio de 1.999 del Ministerio de la Presidencia, en consecuencia los otorgantes de la presente escritura queda exenta de la obligación de presentar la correspondiente declaración ante el Catastro. -----

Identifico a la señora compareciente por su documento de identidad antes consignado, constando sus circunstancias personales según resulta de sus manifestaciones, quedando la compareciente informada de lo siguiente: -----

Sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, los cuales son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a lo previsto

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

en la normativa prevista en la legislación notarial, de prevención del blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose el otorgante obligado a facilitar los datos personales, y estando informado de que la consecuencia de no facilitar tales datos es que no sería posible autorizar o intervenir el presente documento público. Sus datos se conservarán con carácter confidencial. -----

La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. -----

El notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administracio-

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)



12/2024



IM6337471



nes Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o sustituya al actual en esta notaría. -----

Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales del Notario o quien le sustituya o suceda. ---

Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en Avenida Ernesto Che Guevara, números 13-15, bajos, C.P. 15.172 Oleiros (A Coruña), Notario: Sr. Andrés-Antonio Sexto Presas. Asimismo, tiene el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control. -----

Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (o la Ley que la sustituya) y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo de

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE.

ASI LO OTORGA la compareciente y firma, después de haberles leído, yo, el Notario, esta escritura, a su elección, tras advertirle del derecho que tenían a hacerlo por sí. -----

De identificar a la señora compareciente por su reseñado documento de identidad, que me ha exhibido, de que, a mi juicio, tiene capacidad y legitimación, según actúa, y de que ha prestado libremente su consentimiento, para el presente otorgamiento, el cual se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de la compareciente, y de todo lo demás consignado en este instrumento público, que queda extendido en ocho folios de papel timbrado, exclusivo para documentos notariales, serie y números el presente y los siete anteriores en orden correlativo, yo, el Notario, DOY FE.- Sigue la firma de la compareciente. Signado y firmado. Sigue la firma del Notario autorizante. Signado, firmado, rubricado y sellado. -----

-----  
-----

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

12/2024



IM6337470



DILIGENCIA DE INCORPORACIÓN Y DE COTEJO DEL INSTRUMENTO N.º 1348/25 Yo, ANDRÉS ANTONIO SEXTO PRESAS, 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 contenido, así como de que queda extendida en el presente y único folio de papel timbrado notarial, DOY FE. ANDRÉS SEXTO, FIRMADO. -----

DILIGENCIA DE DEPÓSITO DEL INSTRUMENTO N.º 1348/25 Yo, ANDRÉS ANTONIO SEXTO PRESAS, 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 3003F0A448649CDF2EA7C17976C053B1 correspondiente a la matriz y el hash C7D1FE3DEA62F63F8AED3B90FBB412BD 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

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

[illegible]

**Para fazer constar que mediante acordo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobose definitivamente o estudo de detalhe da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)**



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



**GOBIERNO DE ESPAÑA**  
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO DEL ESTADO  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



**CERTIFICACIÓN CATASTRAL**  
**DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

Referencia catastral: 1480612NH5918S0000ZF

LM6237469

0,15 €

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: RU ALFREDO PEREZ RUBALCABA 31 Suelo SUD-5 PARCELA F [VPO] 15172 OLEIROS [A CORUÑA]  
Clase: Urbano  
Uso principal: Suelo sin edificar  
Año construcción: 2023  
Valor catastral: [ 2025 ] 74.155,62 €  
Valor catastral suelo: 74.155,62 €  
Valor catastral construcción: 0,00 €

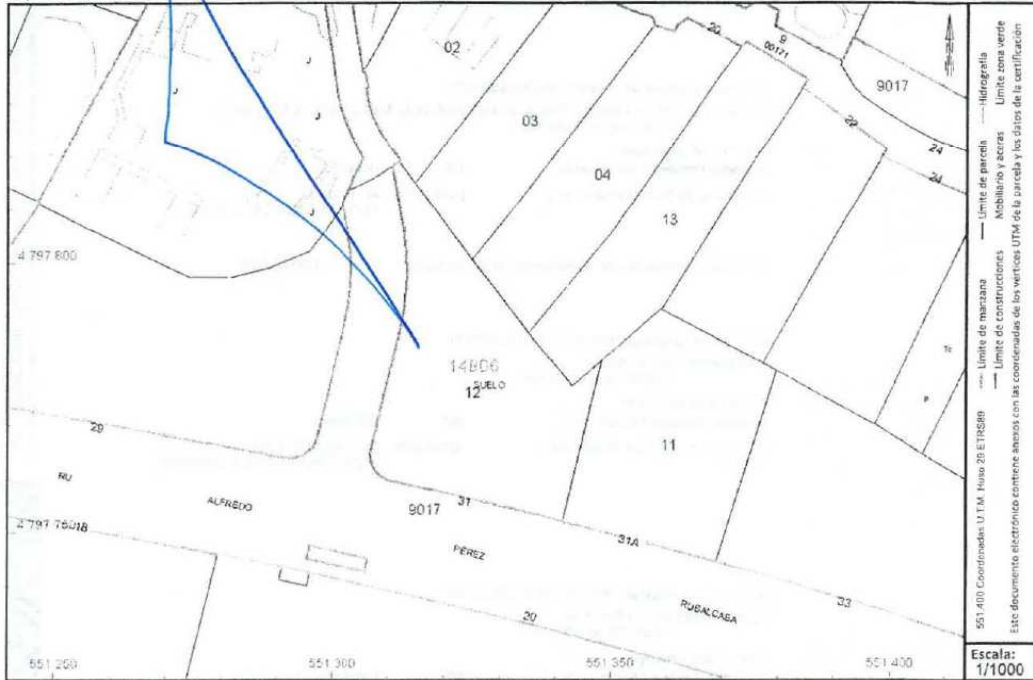
Titularidad:  
Apellidos Nombre / Razón social  
ASTERISCOS PATRIMONIAL SLU

NIF/NIE B15748197  
Derecho 100,00% de propiedad  
Domicilio RU ICARO 2  
15173 OLEIROS [A CORUÑA]



PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.401 m<sup>2</sup> Parcela construida sin división horizontal



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: A CORUÑA 3  
Estado: Inmueble sobre parcela Coordinada  
Código registral único: 15017001421828  
Fecha: 17/07/2024

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

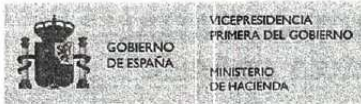
Solicitante: NOTARIA 25 DE OLEIROS  
Finalidad: NOTARIA  
Fecha de emisión: 09/05/2025

Hoja 1/3

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: C4FCWTJ16NDWVG8 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 09/05/2025



Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno de 27 de noviembre de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)



SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DE: CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1480612NH5918S0000ZF

### RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 1480603NH5918S0001FG

Localización: RU RIVEIRO 18  
OLEIROS [A CORUÑA]

#### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
LAGO LEA ROSA MARIA	32429230N	CL SANTIAGO REY FDEZ LATORRE 132 Es:1 Pl:07 Pt:DR CORUÑA 15006 A CORUÑA [A CORUÑA]



Referencia catastral: 1480602NH5918S0001TG

Localización: RU RIVEIRO 16  
OLEIROS [A CORUÑA]

#### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
SALORIO OZORES FERNANDO	32258273Z	CL FERNANDO MACIAS 7 Es:1 Pl:07 Pt:01 CORUÑA A 15004 A CORUÑA [A CORUÑA]



Referencia catastral: 1480611NH5918S0000SF

Localización: RU ALFREDO PEREZ RUBALCABA 31[A] SUD-5 PARCELA F [LIBRE]  
OLEIROS [A CORUÑA]

#### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ASTERISCOS PATRIMONIAL SLU	B15748197	RU ICARO 2 15173 OLEIROS [A CORUÑA]

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad 17/07/2024



Referencia catastral: 1480613NH5919S0001IO

Localización: RU RIVEIRO  
OLEIROS [A CORUÑA]

#### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
POLLAN GOROSTIZA FRANCISCO JAVIER	32797340F	CL JOSELITO 13[2] 28270 COLMENAREJO [MADRID]



Referencia catastral: 1480604NH5919S0001MO

Localización: RU RIVEIRO 20  
OLEIROS [A CORUÑA]

#### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
POLLAN GOROSTIZA FRANCISCO JAVIER	32797340F	CL JOSELITO 13[2] 28270 COLMENAREJO [MADRID]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: C4FCWTJH6NDWVG8 (verificable en <https://www.seccatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 09/05/2025



Hoja 2/3

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO



## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1480612NH5918S0000ZF

1480612NH5918S0000ZF

### RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 15069A028090170000TK

Localización: Polígono 28 Parcela 9017  
RUEIRO, OLEIROS [A CORUÑA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

AYUNTAMIENTO DE OLEIROS

NIF

P15069001

Domicilio

PZ GALICIA 1  
15173 OLEIROS [A CORUÑA]

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad

17/07/2024



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: C4FCWTJ16NDWVG8 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 09/05/2025



Hoja 3/3

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)





SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL  
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1480611NH5918S0000SF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: RU ALFREDO PEREZ RUBALCABA 31[A] Suelo SUD-05 PARCELA F [LIBRE] 15172 OLEIROS [A CORUÑA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Año construcción: 2023

Valor catastral: [ 2025 ]: 61.491,93 €

Valor catastral suelo: 61.491,93 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social  
ASTERISCOS PATRIMONIAL SLU

NIF/NIE  
B15746197

Derecho  
100,00% de  
propiedad

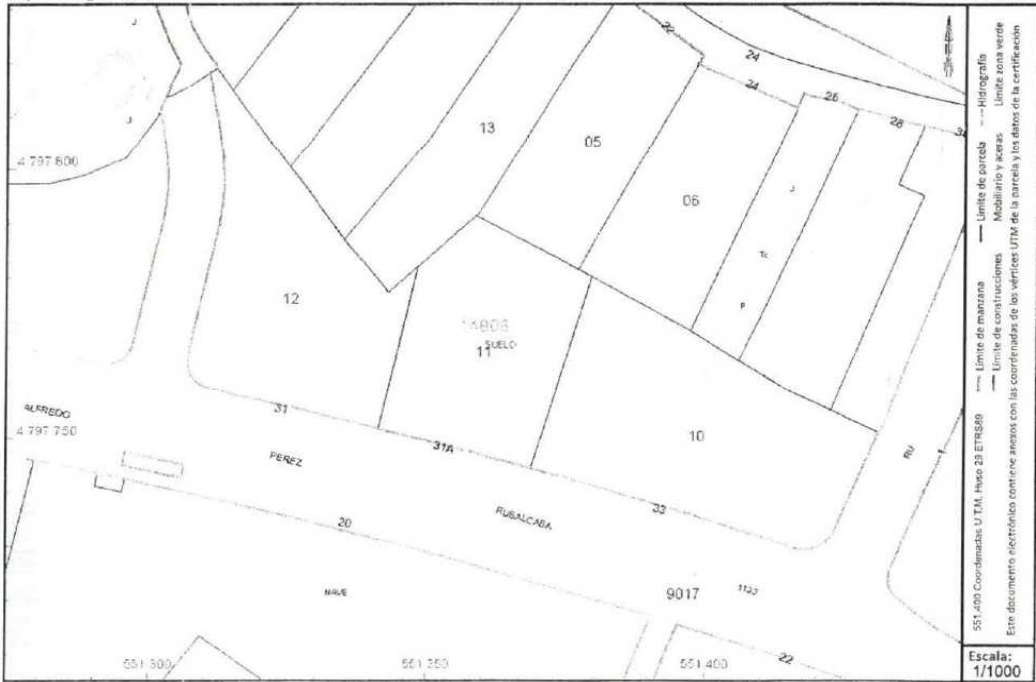
Domicilio  
RU ICARO 2  
15173 OLEIROS [A CORUÑA]



PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.157 m2

Parcela construida sin división horizontal



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: A CORUÑA 3  
Estado: Inmueble sobre parcela Coordinada

Código registral único: 15017001421804  
Fecha: 17/07/2024

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 25 DE OLEIROS

Finalidad: NOTARIA

Fecha de emisión: 09/05/2025

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 758M9H8BEVPM895B (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 09/05/2025



Hoja 1/3

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)



12/2021



SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO



# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

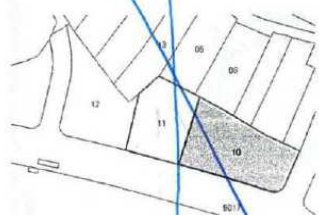
Referencia catastral: 1480611NH5918S0000SF

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 1480612NH5918S0000ZF  
Localización: RU ALFREDO PEREZ RUBALCABA 31 SUD-5 PARCELA F [VPO]  
OLEIROS [A CORUÑA]  
Titularidad principal  
Apellidos Nombre / Razón social NIF Domicilio  
ASTERISCOS PATRIMONIAL SLU B15748197 RU ICARO 2  
15173 OLEIROS [A CORUÑA]

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad 17/07/2024

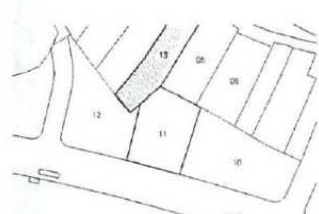


Referencia catastral: 1480610NH5918S0000EF  
Localización: RU ALFREDO PEREZ RUBALCABA 33 SUD-5 PARCELA E  
OLEIROS [A CORUÑA]  
Titularidad principal  
Apellidos Nombre / Razón social NIF Domicilio  
INVERSIONES INMOBILIARIAS A70024773 RU NUEVA B1:1 Pl:04 Pt:A  
LUCORMA SA 15003 A CORUÑA [A CORUÑA]

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad 17/07/2024



Referencia catastral: 1480606NH5918S0001KG  
Localización: RU RIVEIRO 24  
OLEIROS [A CORUÑA]  
Titularidad principal  
Apellidos Nombre / Razón social NIF Domicilio  
ALVAREZ CASTRO MARIA 33794059K RU RIVEIRO 24  
ANGELES 15172 OLEIROS [A CORUÑA]



Referencia catastral: 1480613NH5919S0001IO  
Localización: RU RIVEIRO  
OLEIROS [A CORUÑA]  
Titularidad principal  
Apellidos Nombre / Razón social NIF Domicilio  
POLLAN GOROSTIZA FRANCISCO 32797340F CL JOSELITO 13[2]  
JAVIER 28270 COLMENAREJO [MADRID]



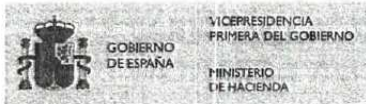
Referencia catastral: 1480605NH5918S0001OG  
Localización: RU RIVEIRO 22  
OLEIROS [A CORUÑA]  
Titularidad principal  
Apellidos Nombre / Razón social NIF Domicilio  
GARCIA MINGUEZ JOSE 01081589Z RU RIVEIRO 22  
15172 OLEIROS [A CORUÑA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 758M9H9BEVPM895B (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 09/05/2025



Hoja 2/3

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)



VICEPRESIDENCIA  
PRIMERA DEL GOBIERNO  
SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1480611NH5918S0000SF

### RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 15059A028090170000TK

Localización: Polígono 28 Parcela 9017  
RUEIRO, OLEIROS [A CORUÑA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

AYUNTAMIENTO DE OLEIROS

NIF

P15059001

Domicilio

PZ GALICIA 1  
15173 OLEIROS [A CORUÑA]

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad

17/07/2024



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 756M9H9BEVPM835E (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 08/05/2025



Hoja 3/3

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)



## INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

CSV: JSWBZE87908KY0TW

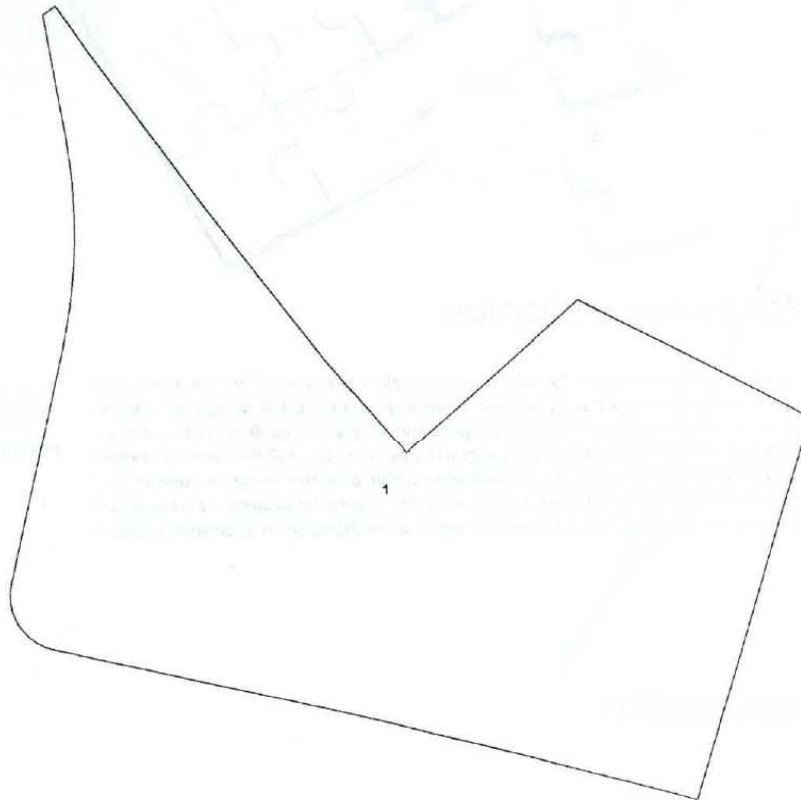
### Nueva parcelación

Provincia: A CORUÑA

Municipio: OLEIROS

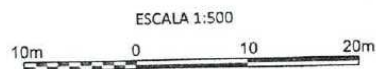
(551296 ; 4797824)

(551389 ; 4797824)



(551296 ; 4797740)

(551388 ; 4797740)



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: JSWBZE87908KY0TW (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 05/05/2025



Hoja 2/6

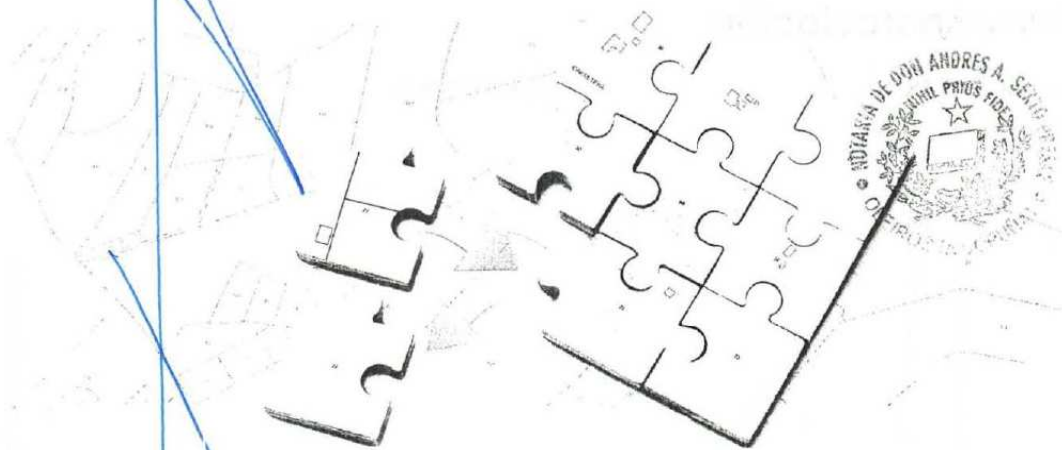
Para facer constar que mediante acordo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)



1M6337466

## INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: JSWBZE87908KY0TW



## 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.



**POSITIVO**

### Tipo de operación

AGrupación

**Solicitante** del IVG

GUERREIRO PRIETO JAVIER

Titulación: Ingeniero Técnico Topógrafo

Universidad: CENTRO UNIVERSITARIO MERIDA

Colegio profesional: COLEG OFIC GEOMATICA Y TOPOGRAFICA GALICIA. Número colegiado: 6762

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
 CSV: JSWBZE87908KY0TW (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 05/05/2025



Hoja 1/6



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: JSWBZE87908KY0TW

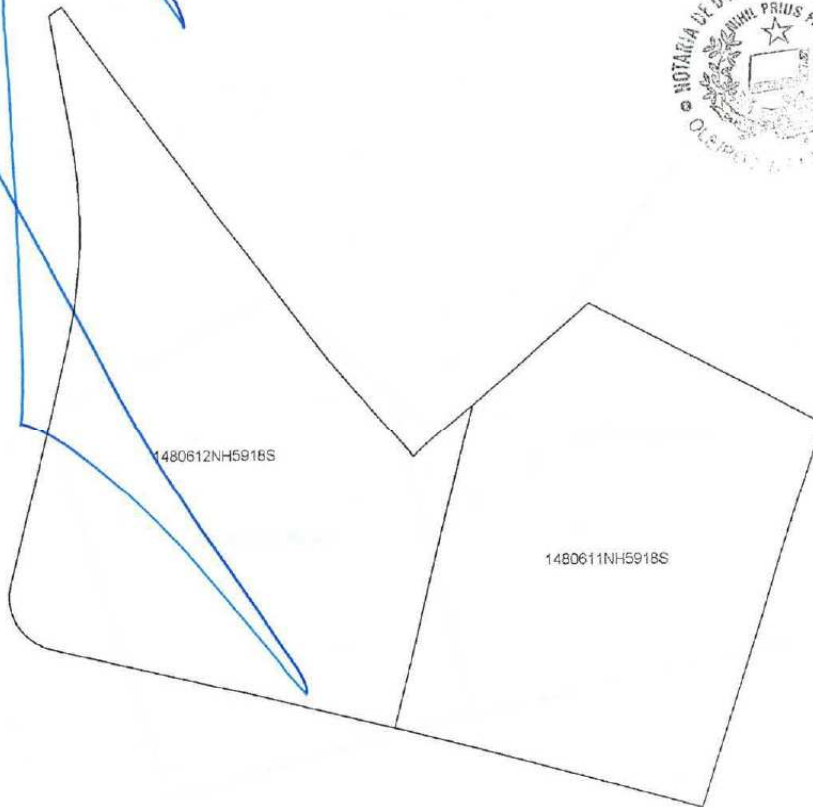
## Parcelación catastral

Provincia: A CORUÑA

Municipio: OLEIROS

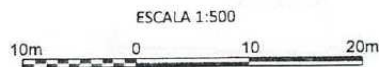
(551296 ; 4797824)

(551389 ; 4797824)



(551296 ; 4797740)

(551389 ; 4797740)



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: JSWBZE87908KY0TW (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 05/05/2025



Hoja 3/6

Para facer constar que mediante acordo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

## INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: JSWBZE87908KY0TW

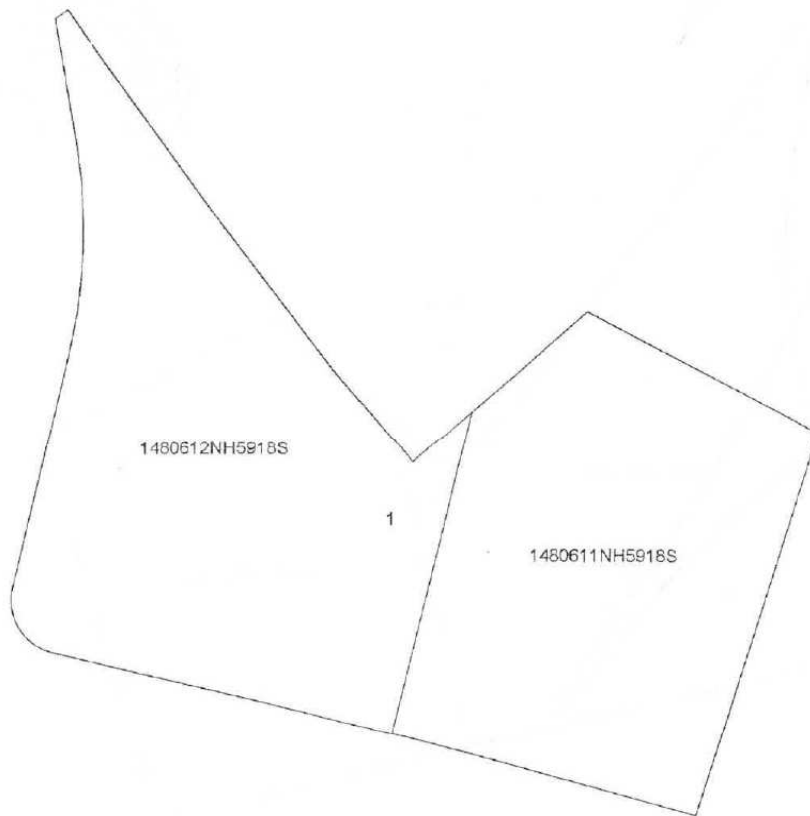
### Superposición con cartografía catastral

Provincia: A CORUÑA

Municipio: OLEIROS

(551296 ; 4797824)

(551389 ; 4797824)



(551296 ; 4797740)

(551389 ; 4797740)

ESCALA 1:500



#### 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: JSWBZE87908KY0TW (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 05/05/2025



Hoja 4/6

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

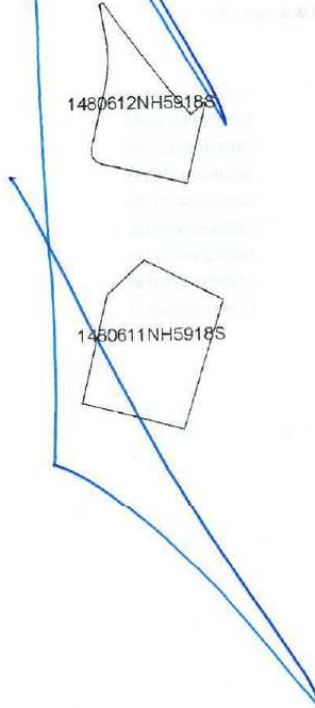


# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: JSWBZE87908KY0TW

1M6337464

## Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 1480612NH5918S  
Dirección: RU ALFREDO PEREZ RUBALCABA 31 SUD-5  
PARCELA F [VPO]  
OLEIROS [A CORUÑA]  
AFECTADA TOTALMENTE

Referencia Catastral: 1480611NH5918S  
Dirección: RU ALFREDO PEREZ RUBALCABA 31 [A] SUD-5  
PARCELA F [LIBRE]  
OLEIROS [A CORUÑA]  
AFECTADA TOTALMENTE

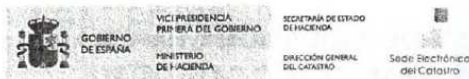


Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: JSWBZE87908KY0TW (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 05/05/2025



Hoja 5/6

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)



## INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: JSWBZE87908KY0TW

## Parcelas resultantes



Parcela	1
superficie	Se asignará una nueva RC 2558 m2

LINDEROS EXTERNOS:

1480603NH59185  
1480602NH59185  
1480610NH59185  
1480606NH59185  
1480613NH59195  
1480605NH59185  
1480604NH59195  
15059A02809017

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: JSWBZE87908KY0TW (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 05/05/2025



Hoja 6/6

Para fazer constar que mediante acordo de Pleno do 27 de novembro de 2025, **aprobouse definitivamente o estudo de detalhe da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)**



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

12/2024



0,15 €



LM6337463  
**OCP NOTARIADO**  
ORGANO CENTRALIZADO DE PREVENCIÓN  
DEL BLANQUEO DE CAPITAL

14 de mayo de 2025

**Consulta Lista:** NIFs revocados

**Parámetros de consulta**

<b>Nombre / Razón social:</b>	ASTERISCOS PATRIMONIAL, S.L.
<b>Apellidos:</b>	undefined undefined
<b>Documento:</b>	B15748197
<b>Nacionalidad:</b>	

**Resultados consulta:**

Con los datos introducidos no hay coincidencias en la lista



Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

Base: Las Declaradas  
Números: 2,4,5,7  
Honorarios: EUROS

ES PRIMERA COPIA DE LA MATRIZ referida, que con el número que encabeza, obra en el protocolo corriente de instrumentos públicos autorizados por mí, y a instancias de la entidad mercantil compareciente, la libro en dieciséis hojas de papel timbrado de la serie y números el presente y los quince siguientes en orden correlativo.-En Oleiros a diecinueve de mayo de dos mil veinticinco. DOY FE.-



Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



IM6337462

12/2024

Folio agregado a la Escritura número 1.348/2.025 del  
Notario **DON ANDRES A. SEXTO PRESAS** para la consignación de  
notas por los Registros y Oficinas Públicas.

Para facer constar que mediante acordo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)



ENRIQUE RODRIGUEZ LLORENS, REGISTRADOR TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE A CORUÑA N°3, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, CERTIFICO que:

Este folio forma parte de la Escritura N° 1348/2025 de fecha catorce de mayo del año dos mil veinticinco del Notario de Santa María Oleiros, Don Andrés Antonio Sexto Presas.

Asiento: 1958/2025 - TITULO: AGRUPACION

INCIDENCIAS MAS RELEVANTES DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL: PRESENTADO 30/05/2025

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO TRES DE A CORUÑA

Calificado el documento precedente que fue presentado en esta Oficina el treinta de mayo del año dos mil veinticinco, bajo el ASIENTO 1958 del DIARIO 2025, se ha practicado la inscripción 1ª en el folio electrónico de la finca registral número 52015 de Oleiros, CRU 15017001433685, con la siguiente Acta de Inscripción: "En su virtud **INSCRIBO** esta finca a nombre de **ASTERISCOS PATRIMONIAL SLU**, por su título de agrupación ; e **INSCRIBO** la representación gráfica georreferenciada de la finca, pre-coordinada en fecha de hoy con la catastral pendiente de procesamiento, accesible en la forma antes expresada, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria."

Se hace constar expresamente que según el Registro y Catastro la finca agrupada está situada en la rúa Alfredo Pérez Rubalcaba, n°31 y 31A.

Se han cancelado por caducidad una limitación del artículo 207 de la Ley Hipotecaria y una nota de afección fiscal, de conformidad con el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario.

Se ha hecho constar la manifestación del declarante/transmitente en cuanto a la no realización de actividad potencialmente contaminante del suelo, de conformidad con lo señalado en el artículo 98 de la Ley 7/2022 de residuos y suelos contaminados.

Se ha practicado una nota de afección fiscal al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados generadas por el acto inscrito de conformidad con los artículos 100.3 y 4 Real Decreto 1629/1991 y 122.3 y 4 Real Decreto 828/1995.

Se expide certificación registral de la finca registrada, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

El asiento practicado está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce los efectos derivados de la publicidad registral.

En A Coruña, a fecha de la firma.

**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.



C.S.V. : 21501708D01B0EC7

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)



**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 se 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 a las exigencias del procedimiento registral.

**Categorías 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 puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

**Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.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 tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 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.

**BASE:** Declarada.

**Nº Arancel:** 1, 2, 3, 4.

**HONORARIOS:** 633,28 Euros.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ENRIQUE RODRÍGUEZ LLORENS registrador/a titular de A CORUÑA Nº3 a día dieciséis de junio del dos mil veinticinco.



(\*) C.S.V. : 21501708D01B0EC7

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. : 21501708D01B0EC7



## CERTIFICACIÓN REGISTRAL

ENRIQUE RODRÍGUEZ LLORENS, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL A CORUÑA N°3, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria **CERTIFICO:**

### DATOS DE LA FINCA

Finca: 52015  
Municipio/Sección: OLEIROS  
CRU: 15017001433685

Tipo: Solar  
VPO: No  
Incorporado libro del Edificio: No

### Superficies

Superficie terreno total: 2558 metros cuadrados

### Linderos

Lindero Norte/Frente: Límite exterior del ámbito  
Lindero Sur/Derecha: sistema viario interior  
Lindero Este/Izquierda: parcela E;  
Lindero Oeste/Fondo: sistema viario interior

### Descripción literal de la finca

URBANA. PARCELA F -LIBRE- Y PARCELA F -VPO-, sita en la rúa Alfredo Pérez Rubalcaba, n°31 y 31A, parroquia de Alfoz, Municipio de Oleiros, resultante del Proyecto de Compensación del polígono Este del Plan Parcial SUD-5 "ICARIA IV". Parcela en parte para uso residencial colectivo libre, y compatibles, y en parte para uso residencial colectivo protegido, y compatibles. Tiene una superficie de dos mil quinientos cincuenta y ocho metros cuadrados -2.558 m2-. Linda: Norte, Límite exterior del ámbito; Sur, sistema viario interior; Este, parcela E; y Oeste, sistema viario interior. CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN DE LA BASE GRÁFICA: . Representación gráfica y lista de coordenadas accesible a través de [www.geoportalregistradores.org](http://www.geoportalregistradores.org) con el ID Trámite ID15017200004500.

Pre-coordinada con el Catastro pendiente de procesamiento.

### Localización

CALLE ALFREDO PEREZ RUBALCABA, número 31 - 31a - Municipio: OLEIROS

### Coordinación de la finca con catastro

Estado coordinación: No Coordinada

### Suelos contaminados

Suelo 1: Suelo No Contaminado  
Fecha Alta: 16/06/2025  
Asiento: Nota marginal 2 de inscripción 1 de fecha 16/06/2025

### TITULARIDAD

#### Datos titular

Titular:	ASTERISCOS PATRIMONIAL SLU, C.I.F. B15748197
Porcentaje:	100,000000 %
Tipo derecho:	Pleno dominio



C.S.V. : 21501712E3519692

Pág: 1 de 5

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)





## CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Título: AGRUPACION  
Asiento: Inscripción 1 de fecha 16/06/2025  
Protocolo: 1348/2025  
Fecha documento: 14/05/2025  
Notario: ANDRÉS ANTONIO SEXTO PRESAS  
Notaría: SANTA MARÍA OLEIROS

### CARGAS PROCEDENCIA

#### AFECCION

Tipo: Transmisiones no sujeta  
Plazo: 5 años  
Fecha de la afección: 17/07/2024  
Texto de procedencia: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 51637 de OLEIROS, Asiento de Inscripción 1 con Fecha 17/07/2024, TOMO: , LIBRO: , FOLIO: , Título PROYECTO DE COMPENSACION Asiento 1337 y Diario 112, CONCELLO OLEIROS, N° de Docum. 2021/PLANEAM/000016, Fecha de Documento 15/03/2023

#### OTRAS CARGAS

Tipo de carga: CARGA REAL  
Observaciones: AFECTA al pago del 5,3584% equivalente a 128.527,57 €, del importe de gastos previsto en la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al porcentaje equivalente en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.  
Asiento: Inscripción 1 de fecha 16/06/2025  
Protocolo: 1348  
Fecha documento: 14/05/2025  
Notario: ANDRÉS ANTONIO SEXTO PRESAS  
Notaría: SANTA MARÍA OLEIROS  
Texto de procedencia: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 51637 de OLEIROS, Asiento de Inscripción 1 con Fecha 17/07/2024, TOMO: , LIBRO: , FOLIO: , Título PROYECTO DE COMPENSACION Asiento 1337 y Diario 112, CONCELLO OLEIROS, N° de Docum. 2021/PLANEAM/000016, Fecha de Documento 15/03/2023

#### OTRAS CARGAS

Tipo de carga: Limitaciones del 207 de la L.H.  
Observaciones: SUJETA por procedencia de la finca aportada número 14, registral 50416, a las limitaciones del artículo 207 de la Ley Hipotecaria, según su inscripción 3ª 17/7/2024.  
Asiento: Inscripción 1 de fecha 16/06/2025  
Protocolo: 1348  
Fecha documento: 14/05/2025  
Notario: ANDRÉS ANTONIO SEXTO PRESAS  
Notaría: SANTA MARÍA OLEIROS  
Texto de procedencia: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 51637 de OLEIROS, Asiento de Inscripción 1 con Fecha 17/07/2024, TOMO: , LIBRO: , FOLIO: , Título PROYECTO DE COMPENSACION Asiento 1337 y Diario 112, CONCELLO OLEIROS, N° de Docum. 2021/PLANEAM/000016, Fecha de Documento 15/03/2023

#### AFECCION

Tipo: Transmisiones autoliquidada  
Plazo: 5 años



C.S.V. : 2150171233519692

Pág: 2 de 5

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)



## CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Fecha de la afección: 23/08/2024  
 Texto de procedencia: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 51637 de OLEIROS,  
 Asiento de Nota al margen de la Inscripción 2 con Fecha 23/08/2024, TOMO: ,  
 LIBRO: , FOLIO: , Título AFECCION FISCAL Asiento 74 y Diario 2024, del Notario  
 DON RAFAEL BENZO SAINZ, N° de Protocolo 653/2024, Fecha de Documento 28/02/2024

### AFECCION

Tipo: Transmisiones autoliquidada  
 Plazo: 5 años  
 Fecha de la afección: 23/08/2024  
 Texto de procedencia: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 51637 de OLEIROS,  
 Asiento de Nota al margen de la Inscripción 3 con Fecha 23/08/2024, TOMO: ,  
 LIBRO: , FOLIO: , Título AFECCION FISCAL Asiento 628 y Diario 2024, del Notario  
 DON RAFAEL BENZO SAINZ, N° de Protocolo 1470/2024, Fecha de Documento 08/05/2024

### AFECCION

Tipo: Transmisiones autoliquidada  
 Plazo: 5 años  
 Fecha de la afección: 26/08/2024  
 Texto de procedencia: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 51637 de OLEIROS,  
 Asiento de Nota al margen de la Inscripción 4 con Fecha 26/08/2024, TOMO: ,  
 LIBRO: , FOLIO: , Título AFECCION FISCAL Asiento 1153 y Diario 2024, del Notario  
 DON ANDRÉS ANTONIO SEXTO PRESAS, N° de Protocolo 2189/2024, Fecha de Documento  
 24/07/2024

### AFECCION

Tipo: Transmisiones autoliquidada  
 Plazo: 5 años  
 Fecha de la afección: 14/05/2025  
 Texto de procedencia: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 51637 de OLEIROS,  
 Asiento de Nota al margen de la Inscripción 5 con Fecha 14/05/2025, TOMO: ,  
 LIBRO: , FOLIO: , Título AFECCION FISCAL Asiento 980 y Diario 2025, del Notario  
 DON ANDRÉS ANTONIO SEXTO PRESAS, N° de Protocolo 793/2025, Fecha de Documento  
 20/03/2025

### AFECCION

Tipo: Transmisiones no sujeta  
 Plazo: 5 años  
 Fecha de la afección: 17/07/2024  
 Texto de procedencia: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 51638 de OLEIROS,  
 Asiento de Inscripción 1 con Fecha 17/07/2024, TOMO: , LIBRO: , FOLIO: , Título  
 PROYECTO DE COMPENSACION Asiento 1337 y Diario 112, CONCELLO OLEIROS, N° de  
 Docum. 2021/PLANEAM/000016, Fecha de Documento 15/03/2023

### CARGAS PROPIAS

### AFECCION

Tipo: Transmisiones autoliquidada  
 Plazo: 5 años  
 Fecha de la afección: 16/06/2025

### DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

No hay documentos pendientes de despacho



C.S.V. : 21501712E3519692

Pág: 3 de 5

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)





## CERTIFICACIÓN REGISTRAL

A CORUÑA a 16/06/2025 13:19:44.

### 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.

**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 se 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 a las exigencias del procedimiento registral.

**Categorías 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 puede proceder: del propio interesado, representante, representante legal, Gestoría/Asesoría.



C.S.V. : 2150171233519692

Pág: 4 de 5

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)



## CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.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 tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra 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 dieciséis de junio del dos mil veinticinco.



(\*) C.S.V. : 21501712E3519692

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. : 21501712E3519692

Pág: 5 de 5

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)



<p>6009759908250CAD1ECA</p> <p><b>DELEGACIÓN DA AXENCIA TRIBUTARIA DE GALICIA DE A CORUÑA</b></p> <p><b>OFICINA LIQUIDADORA DE DISTRITO HIPOTECARIO DE</b></p>	<p><b>IMPOSTO SOBRE TRANSMISIÓN PATRIMONIAIS E ACTOS XURÍDICOS DOCUMENTADOS</b></p> <p>Axencia Tributaria de Galicia</p>	<p>Modelo <b>600</b></p>																																	
<p>Número de Documento: 600975990825</p> <p>Exercicio: 2025</p> <p>Expediente: 9150</p> <p>Data de Presentación: 23/05/2025</p>																																			
<p>DEVINDICACIÓN: Día 14, Mes 5, Exercicio 2025</p> <p>600975990825 0</p>																																			
<p>NIF: B15748197, Apellidos e Nome ou Razón Social: ASTERISCOS PATRIMONIAL SLU, Teléfono: </p>																																			
<p>Rúa/Praza/Avda. ICARO, Num 2, Esc. , Andar , Porta , Concello Oleiros, Provincia A CORUÑA, CP 15173</p>																																			
<p>Ciave/Concepto: DN1-Agrupación, NÚM. BENS 1, NÚM. DE TRANSMISORES 0</p>																																			
<p><b>TIPO:</b> <input type="checkbox"/> Administrativo, <input type="checkbox"/> Xudicial, <input type="checkbox"/> Mercantil, <input checked="" type="checkbox"/> Notarial, <input type="checkbox"/> Privado</p> <p>Identificación do notario, fedatario, autoridade xudicial ou administrativa: 46141584L - ANDRÉS ANTONIO SEXTO PRESAS</p> <p>Localidade de formalización/outorgamento: OLEIROS, Autoriza ao notario ao envío dos documentos notariais: <input checked="" type="checkbox"/> Si, <input type="checkbox"/> Non, Solicita remisión de dilixencia de presentación ao notario: <input type="checkbox"/> Si, <input checked="" type="checkbox"/> Non</p> <p>Código Notaría: 150584025, Ano Protocolo: 2025, Tipo Documento: 1, Número Protocolo: 001348, Protocolo Bis: </p>																																			
<p><b>OUTROS DATOS IDENTIFICATIVOS:</b> AGRUPACION PARCELAS, Porcentaxe de participación: 100,00</p> <p><b>TIPO:</b> <input type="checkbox"/> URBANO, <input checked="" type="checkbox"/> RÚSTICO, Referencia catastral: , Valor catastral: , Superficie: 2.558,00</p> <p>Vía Pública/Paraxe: PERILLO (SANTA LOCAIA), Num 31, Esc. , Andar , Porta , Parroquia: Perillo (Santa Locaia), Concello Oleiros, Provincia A CORUÑA, Cód.Postal 15173</p> <p>CSV da valoración previa: , Número da valoración: , Valoración previa: , Prezo ou contraprestación pactada: 517.725,00, Valor declarado: 517.725,00</p>																																			
<p><b>FUNDAMENTO DO BENEFICIO FISCAL OU NON SUXEIÇÃO:</b> <input type="checkbox"/> EXENTO, <input type="checkbox"/> NON SUXEITO</p> <p><input type="checkbox"/> AUTOLIQUIDACIÓN COMPLEMENTARIA</p> <p>DATOS PRIMEIRA AUTOLIQUIDACIÓN: Número: , Data de presentación: , Importe ingresado: </p> <p><input type="checkbox"/> Consolid. dominio por falec. usufr.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Base imponible.....</td> <td>1</td> <td>517.725,00</td> </tr> <tr> <td>Redución.....</td> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Base liquidable.....</td> <td>4</td> <td>517.725,00</td> </tr> <tr> <td>Tipo de gravame.....</td> <td>5</td> <td>1,50 %</td> </tr> <tr> <td>Cota tributaria.....</td> <td>6</td> <td>7.765,88</td> </tr> <tr> <td>Total bonificacións e deducións.....</td> <td>7</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Cota a ingresar(6-8).....</td> <td>9</td> <td>7.765,88</td> </tr> <tr> <td>Importe recarga.....</td> <td>Rr</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Xuros de recarga.....</td> <td>Rx</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Total recarga.....</td> <td>R</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TOTAL A INGRESAR.....</td> <td>T</td> <td>7.765,88</td> </tr> </table>			Base imponible.....	1	517.725,00	Redución.....	2		Base liquidable.....	4	517.725,00	Tipo de gravame.....	5	1,50 %	Cota tributaria.....	6	7.765,88	Total bonificacións e deducións.....	7	0,00	Cota a ingresar(6-8).....	9	7.765,88	Importe recarga.....	Rr		Xuros de recarga.....	Rx		Total recarga.....	R		TOTAL A INGRESAR.....	T	7.765,88
Base imponible.....	1	517.725,00																																	
Redución.....	2																																		
Base liquidable.....	4	517.725,00																																	
Tipo de gravame.....	5	1,50 %																																	
Cota tributaria.....	6	7.765,88																																	
Total bonificacións e deducións.....	7	0,00																																	
Cota a ingresar(6-8).....	9	7.765,88																																	
Importe recarga.....	Rr																																		
Xuros de recarga.....	Rx																																		
Total recarga.....	R																																		
TOTAL A INGRESAR.....	T	7.765,88																																	
<p><b>REPRESER TANTE:</b> NIF: B15748197, Apellidos e Nome ou Razón Social: ASTERISCOS PATRIMONIAL SLU, Teléfono: , CP 15173</p> <p>Rúa/Praza/Avda. ICARO, Num 2, Esc. , Andar , Porta , Concello Oleiros, Provincia A CORUÑA</p>																																			
<p><b>INGRESO:</b> Entidade: , Data de Ingreso: NRC: </p> <p>NON É UN DOCUMENTO DE INGRESO. VER ANEXO DE DATOS DE PAGO</p>																																			
<p><b>SELO:</b> A veracidade do contido deste documento pódese comprobar na dirección <a href="http://www.atriga.gal">www.atriga.gal</a> (Oficina Virtual Tributaria).</p> <p>Código Seguro de Verificación 862A 8538 9CF4 3F66</p>																																			

De contribuíntes, nas súas relacións coas administracións tributarias, gozan dos dereitos xerais definidos no artigo 34 da Lei 58/2003, de 17 de decembro, xeral tributaria, así como dos dereitos definidos no artigo 13 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das Administracións Públicas.

Exemplar para outras administracións ou oficinas

Para facer constar que mediante acordo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

<b>DELEGACIÓN DA AXENCIA TRIBUTARIA DE GALICIA DE</b> <b>A CORUÑA</b> 15 <b>OFICINA LIQUIDADORA DE</b> <b>DISTRITO HIPOTECARIO DE</b>		<b>IMPOSTO SOBRE TRANSMISIÓNS PATRIMONIAIS E ACTOS XURÍDICOS DOCUMENTADOS</b> <b>ANEXO DATOS PAGO</b>		 Agencia Tributaria de Galicia	 Modelo <b>600</b>
Identificación	Número de Documento: 600975990825		DEVOLUCIÓN		
	Exercicio: 2025		Día		Mes
	Expediente: 9150		14		5
	Data de Presentación: 23/05/2025		Exercicio		2025
			 600975990825 0		
Ingreso telemático	Entidade:				
	Data Ingreso:				
	NRC:				
	Importe: 0,00 €				
Domiciliación	Op. Domiciliación 736250005031				
	Entidade: 2080 Abanca		Titular: B15748197		
	IBAN: ES49 2080 0353 8655 0000 2067				
	Concepto: OP.OVT:600975990825				
	Importe: 7.765,88 €		Data cargo: 16/06/2025		
Aprazamento/ Fraccionamento	Importe: 0,00 €				
	ATENCIÓN: Indicando un importe neste recadro comunica á administración que vai presentar unha solicitude de aprazamento/fraccionamento da débeda tributaria. En ningún caso se entenderá presentada a solicitude de aprazamento/fraccionamento pola simple presentación da autoliquidación. Lembre presentar a solicitude de aprazamento ou fraccionamento. Esta pode presentarse de forma presencial, mediante escrito ou modelo normalizado que pode obter en <a href="http://www.atriga.gal">www.atriga.gal</a> , nos rexistros da Xunta de Galicia ou por calquera outro dos medios que indica o apartado 4 do artigo 16 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do Procedemento Administrativo Común das Administracións Públicas, de forma telemática pola OVT (Solicitudes- Aprazamento/fraccionamento de débeda) ou a través da sede electrónica da Xunta de Galicia polo procedemento PR004A.				
Débeda recolectada	Importe: 0,00 €				
	ATENCIÓN: Indicando un importe neste recadro comunica á Administración que recoñece a existencia dunha débeda derivada da autoliquidación presentada polo dito importe e que non fai efectivo o seu importe neste intre. Transcorrido o prazo voluntario de pagamento da débeda sen facer efectivo o seu importe, esixiráselle pola vía de constrinximento, nas condicións establecidas na normativa tributaria.				

Se con posterioridade se desexa facer o pago, este modelo NON será un documento de pago válido. O documento de pago deberá obterse na delegación ou Oficina Liquidadora de Distrito Hipotecario correspondente.

Suxelto Pasivo ou Representante

NIF/DNI	Apellidos e Nome ou razón social	Firma
B15748197	ASTERISCOS PATRIMONIAL SLU	

Exemplar para a persoa interesada /Administración

Para facer constar que mediante acordo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)



ANEXO (I) RELACIÓN DE BENS		Espacio reservado para a numeración por código de barras 600975590825 0		Modelo 600		
Núm. ben CSV	Tipo	Descrición do ben	Características	Porcentaxe	Valoración Previa Prezo ou contraprestación pactada	Valor declarado
787250091597	OT	AGRUPACION PARCELAS	Ben sito no concello de Oleiros provincia de A CORUÑA C ALFREDO PEREZ RUBALCABA Núm. 31. Parroquia: Perillo (Santa Lloaia). Cod. postal: 15173. Tipo: Rustico. Nº leiras agrupadas: 2. Superficie agrupada: 2.558,00. Leira 1: ref. cat.: 1480611NH5918S0000SF, sup.: 1.157,00. Leira 2: ref. cat.: 1480512NH5918S0000ZF, sup.: 1.401,00	100,00%	0,00 517.725,00	517.725,00

Suxeito Pasivo ou Representante		Firma	
Nº/IDN B15748197	Apellidos e Nome ou razón social ASTERISCOS PATRIMONIAL SLU		

Exemplar para a persoa interesada /Administración

Para facer constar que mediante acordo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

Axencia Tributaria de Galicia		TRANSMISIÓNS PATRIMONIAIS E AXD DILIXENCIA DE PRESENTACIÓN DELEGACIÓN DE A CORUÑA Expediente: TRA / 2025 / 15 / 000 / 09150	
<b>Titular da dilixencia</b> B15748197 - ASTERISCOS PATRIMONIAL SLU			
<b>Datos do documento</b>			
Tipo: N - Notarial	Notario: 46141584L - ANDRÉS ANTONIO SEXTO PRESAS		
Notaría: 150584025	Protocolo: 1 / 2025 / 001348		
A Axencia Tributaria de Galicia, unha vez examinados os datos que obran no seu poder, conforme á Orde do 9 de decembro de 2020, a efecto do imposto de transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, certifica que presentou:			
- copia simple electrónica do documento público referido, comprensivo do feito imponible, no que se relaciona o acto ou contrato que orixina o tributo.			
- autoliquidación polo imposto correspondente a este documento, co número de autoliquidación que se relaciona, e no seu caso, o pago do mesmo, de acordo co seguinte:			
Nº Autoliquidación: 600975590825	Importe Total: 7765,88 €	Ingresado: 0,00 €	Domiciliado: 7765,88 €
		Aprazado: 0,00 €	Recoficido: 0,00 €
NRC: CSV xustificante de presentación: 862A85389CF43F66			
SELO (o contido deste documento pódese comprobar en <a href="http://www.atriga.gal">www.atriga.gal</a> )			
Código seguro de verificación: 2BC3B44E1B56D7F5			