



DECRETO

EXPEDIENTE: 2022/PLANEAM/000016 (FG núm. 703)

ASUNTO: Aprobación inicial do proxecto de reparcelación do do polígono oeste do sector SUD-5 «Icaria IV»

Con data 29 de maio de 20216 a coordinadora de servizos urbanístico emitiu o seguinte informe (transcrición literal parcial):

“

1. OBXECTO DO INFORME

Expediente	2022/PLANEAM/000016 (FG núm. 703)
Denominación	Proxecto de reparcelación do polígono oeste do sector SUD-5 «Icaria IV»
Ámbito afectado	Sector SUD-5 «Icaria IV». Polígono Oeste. Perillo (Oleiros)
Promotor/a	Concello de Oleiros, como administración actuante no sistema de cooperación, tras a solicitude presentada o 22 de febreiro de 2022 por GOLDZIEGEL, S.L. e don Manuel Eurico López Franco, titulares do 35,87 % da superficie do ámbito, instando o inicio do seu desenvolvemento urbanístico.
Redactor/a do proxecto	Álvaro Fernández Carballada, Beatriz Aneiros Filgueira e Laura Fernández Suárez (arquitectos/as) e Elena Díaz Valverde (avogada).
Informes municipais	Informe técnico municipal (FG núm. 703), emitido en relación co documento presentado o 18.05.2026 con NRE 2026010786, no que se conclúe a corrección das emendas requiridas e a suficiencia da documentación para a continuación da súa tramitación, de data 28/05/2026

2. ANTECEDENTES

- i. O PXOM de Oleiros, aprobado definitivamente por Orde do 11 de decembro de 2014, delimita o sector de solo urbanizable SUD-5 «Icaria IV». O seu desenvolvemento realizouse mediante o correspondente Plan parcial, aprobado definitivamente polo Pleno municipal o 27 de setembro de 2018. Así mesmo, o proxecto de urbanización do sector foi aprobado definitivamente por Decreto núm. 202000043, do 9 de xaneiro de 2020. O Plan parcial dividiu o sector en dous polígonos para os efectos da súa xestión urbanística, prevéndose o desenvolvemento do polígono oeste polo sistema de cooperación.
- ii. Con data 22 de febreiro de 2022, GOLDZIEGEL, S.L. e don Manuel Eurico López Franco, titulares do 35,87 % da superficie do ámbito, solicitaron o inicio do desenvolvemento urbanístico do polígono oeste do sector.
- iii. Mediante Decreto núm. 3614/2022, do 26 de xullo, autorizouse a colaboración dos propietarios co Concello de Oleiros para o desenvolvemento da actuación polo sistema de cooperación e declarouse o inicio do procedemento de reparcelación.
- iv. Contra o citado decreto interpúxose recurso de reposición e, posteriormente, recurso contencioso-administrativo por parte de don Lino Cornes Dubra, que foi desestimado mediante Sentenza núm. 60/2024, do 21 de marzo.
- v. Unha vez resolto o procedemento xudicial, requiriuse novamente a documentación acreditativa das titularidades e as certificacións rexistras actualizadas, elaborándose posteriormente o proxecto de reparcelación para a súa tramitación administrativa.





- vi. O proxecto foi informado polos servizos técnicos municipais o 20 de marzo de 2026, requiríndose determinadas emendas, que foron incorporadas ao documento presentado con data 18 de maio de 2026 e número de rexistro de entrada 2026010786, considerándose corrixidos os aspectos sinalados no informe técnico.
- vii. Figurando informe técnico favorable á aprobación de data 28/05/2026, e á vista da documentación incorporada ao expediente, procede emitir informe xurídico sobre a adecuación do proxecto de reparcelación á normativa urbanística aplicable e sobre a procedencia da súa aprobación inicial.

### 3. NORMATIVA APLICABLE

- Real Decreto Legislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
- Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG)
- Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (RSG)
- [Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Oleiros](#); aprobación definitiva por Orde de 11 de decembro de 2014, da e Consellería de medio ambiente, territorio e infraestruturas da Xunta de Galicia (BOP da Coruña núm. 29 de 12 de febreiro de 2015, DOG núm. 16 de 26 de xaneiro de 2015). O PXOM non foi sometido a avaliación ambiental, polo que na súa disposición final terceira establece a necesidade de sometemento a avaliación ambiental de todo o planeamento que o desenvolva.
- Lei 21/2013, de 9 de decembro, de avaliación ambiental
- Lei 7/1985, de 2 de abril, reguladora das bases de réxime local
- Lei 39/2015, de 1 de outubro, de procedemento administrativo común das administracións públicas

### 4. FUNDAMENTACIÓN XURÍDICA

#### I. Sobre a procedencia da reparcelación

A reparcelación constitúe o instrumento de equidistribución destinado a distribuír xustamente entre as persoas propietarias os beneficios e cargas derivados da execución do planeamento urbanístico, regularizar a configuración das parcelas e situar o aproveitamento urbanístico correspondente a cada titular nas parcelas de resultado.

O artigo 106 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, establece que os proxectos de equidistribución teñen por obxecto a distribución xusta entre os afectados dos beneficios e cargas derivados do planeamento, a regularización das fincas para adaptar a súa configuración ás determinacións do planeamento e a adxudicación ás persoas propietarias das parcelas resultantes en proporción aos seus respectivos dereitos.

O ámbito obxecto deste expediente corresponde ao polígono oeste do sector SUD-5 «Icaria IV», previsto polo planeamento para o seu desenvolvemento mediante o sistema de cooperación, resultando necesaria a aprobación do correspondente proxecto de reparcelación para facer efectiva a execución da ordenación establecida polo Plan parcial.

Consta no expediente a existencia de ordenación detallada aprobada definitivamente, así como a aprobación definitiva do correspondente proxecto de urbanización, concorrendo os presupostos legalmente exixidos para a tramitación do instrumento de equidistribución.

#### II. Sobre a documentación presentada

Con data 18 de maio de 2026 e número de rexistro de entrada 2026010786 presentouse a versión definitiva do proxecto de reparcelación do polígono oeste do sector SUD-5 «Icaria IV», redactado por técnico competente.

Segundo consta na memoria do proxecto, o documento incorpora a relación de propietarios, beneficiarios de dereitos e interesados, a definición e cuantificación dos dereitos dos afectados,





a valoración das parcelas de resultado, a adxudicación das parcelas resultantes, a relación de construcións, cargas e dereitos existentes, a valoración das indemnizacións, os gastos da actuación e a conta de liquidación provisional, así como a documentación gráfica e rexistral exixida pola normativa urbanística aplicable.

Así mesmo, consta informe técnico municipal favorable no que se conclúe que a documentación presentada incorpora as correccións requiridas polos servizos municipais e que o documento se axusta ás determinacións do planeamento urbanístico vixente.

### III. Sobre o dereito de realoxo

O artigo 29.e) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, establece, entre os deberes das persoas propietarias de solo urbanizable, o de garantir o realoxo dos ocupantes legais que sexa preciso desaloxar de inmobles situados na área de actuación e que constitúan a súa residencia habitual, así como o retorno cando teñan dereito ao mesmo.

Pola súa banda, o artigo 108 da Lei 2/2016 e o artigo 264 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, dispoñen que os dereitos de realoxo e retorno dos ocupantes legais de vivendas que constitúan a súa residencia habitual se exercerán de conformidade coa lexislación estatal aplicable.

A memoria do proxecto recolle a existencia de vivendas dentro do ámbito de actuación e analiza a posible concorrencia do dereito de realoxo respecto dalgunhas delas, incorporando ademais unha valoración económica específica por este concepto por importe de 45.198,00 €, integrada nos gastos da actuación. Considera o proxecto que podería existir dereito de realoxo respecto das vivendas situadas nas parcelas de orixe núm. 4 e SG-5, sen prexuízo da necesaria acreditación da ocupación legal e da residencia habitual das persoas afectadas.

En consecuencia, durante a tramitación do expediente deberán notificarse individualmente as determinacións relativas ao realoxo ás persoas afectadas e, con carácter previo á aprobación definitiva, deberá verificarse a concorrencia dos requisitos legalmente exixidos para o recoñecemento deste dereito.

### IV. Competencia

O artigo 21.1.j) da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local, atribúe á alcaldía a competencia para a aprobación dos instrumentos de xestión urbanística e dos proxectos de urbanización, agás nos supostos expresamente atribuídos ao Pleno. Pola súa banda, o artigo 269.1 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei do solo de Galicia, establece que a aprobación inicial dos proxectos de equidistribución nos ámbitos desenvolvidos polo sistema de cooperación corresponde ao concello.

O proxecto de reparcelación constitúe un instrumento de xestión urbanística destinado á equidistribución dos beneficios e cargas derivados da execución do planeamento, polo que a súa aprobación se incardina nas competencias previstas no citado artigo 21.1.j) da Lei 7/1985, do 2 de abril.

En consecuencia, a competencia para a aprobación inicial do presente proxecto corresponde á alcaldía, sen prexuízo do réxime de delegacións vixente no Concello de Oleiros.

### V. Procedemento administrativo

O procedemento de aprobación do proxecto de reparcelación regúlase nos artigos 267 a 272 do Regulamento da Lei do solo de Galicia. Segundo resulta do expediente, o procedemento de equidistribución foi iniciado mediante Decreto núm. 3614/2022, do 26 de xullo, tras a solicitude formulada por propietarios que representaban o 35,87 % da superficie do ámbito. Posteriormente solicitáronse as certificacións de dominio e cargas ao Rexistro da Propiedade e practicáronse as correspondentes notas marxinais de inicio do procedemento.





Unha vez emitidos os informes técnico e xurídico municipais, procede a aprobación inicial do proxecto de reparcelación, que sería a fase na que o expediente se atopa actualmente. Adoptado o acordo de aprobación inicial, deberán realizarse os seguintes trámites:

- Información pública do proxecto durante un prazo mínimo dun mes.
  - o Publicación do correspondente anuncio no Boletín Oficial da Provincia.
  - o Publicación do anuncio nun dos xornais de maior difusión da provincia.
- Notificación individualizada a todos os propietarios e interesados incluídos no polígono e nos sistemas xerais afectados.
- Notificación individualizada aos titulares de cargas e gravames afectados pola equidistribución.
- Notificación ás persoas afectadas polas determinacións relativas ao realoxo e retorno, se é o caso.
- Resolución das alegacións que se presenten durante o período de información pública.
- Aprobación definitiva do proxecto polo órgano municipal competente.

De conformidade co artigo 270.2 do RLSG, se as modificacións introducidas durante a tramitación afectasen substancialmente ao contido xeral do proxecto ou á maior parte das persoas afectadas, deberá repetirse o trámite de información pública.

De conformidade co artigo 271.1 do Regulamento da Lei do solo de Galicia, a aprobación definitiva deberá recaer no prazo máximo de tres meses desde a conclusión do trámite de información pública. Transcorrido o citado prazo sen resolución expresa, o instrumento de equidistribución entenderase aprobado por silencio administrativo. No caso de que as modificacións introducidas durante a tramitación afectasen substancialmente ao contido xeral do proxecto ou á maior parte dos afectados, deberá repetirse o trámite de información pública.

Unha vez firme en vía administrativa o acordo de aprobación definitiva, procederase á súa inscrición no Rexistro da Propiedade mediante certificación administrativa expedida polo Concello, practicándose igualmente as actuacións necesarias para a actualización da información catastral.

## VI. Efectos da aprobación definitiva

O artigo 107 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, así como os artigos 274 e seguintes do Regulamento da Lei do solo de Galicia, regulan os efectos derivados da aprobación definitiva dos instrumentos de equidistribución. En particular, a aprobación definitiva producirá os seguintes efectos:

- A transmisión ao Concello de Oleiros, en pleno dominio e libre de cargas, dos terreos de cesión obrigatoria previstos polo planeamento.
- A subrogación real das parcelas de orixe polas parcelas de resultado adxudicadas.
- A afectación real das parcelas resultantes ao cumprimento das cargas urbanísticas e ao pagamento dos gastos de urbanización.
- A habilitación para a ocupación dos terreos e bens necesarios para a execución da actuación urbanística.
- A extinción dos dereitos, cargas, construcións e demais elementos incompatibles co planeamento, coa correspondente indemnización cando proceda.
- A inscrición rexistral das parcelas resultantes e dos dereitos constituídos sobre elas.

Así mesmo, as parcelas resultantes quedarán afectas con carácter real ao pagamento dos gastos de urbanización e demais cargas derivadas da actuación, incluídas as que poidan resultar da liquidación definitiva.

## VII. Conclusión

Á vista da documentación obrante no expediente, do informe técnico emitido e da normativa urbanística de aplicación, considérase que o Proxecto de reparcelación do polígono oeste do sector SUD-5 «Icaria IV», presentado con número de rexistro de entrada 2026010786, reúne os





requisitos legalmente exixidos para a súa tramitación, non apreciándose inconveniente xurídico para a súa aprobación inicial e para a continuación do procedemento nos termos previstos na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, e no Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei do solo de Galicia.

(...)”

En vista do anteriormente exposto e en exercicio das facultades conferidas por artigo 21.1.j) LRBRL, **RESOLVO**:

**PRIMEIRO.** Aprobar inicialmente o proxecto de reparcelación que a continuación se identifica, efectuando a dilixencia admsitrativa correspondente para a súa identificación:

<b>Expediente</b>	<b>2022/PLANEAM/000016 (FG núm. 703)</b>
<b>Denominación</b>	Proxecto de reparcelación do polígono oeste do sector SUD-5 «Icaria IV»
<b>Ámbito afectado</b>	Sector SUD-5 «Icaria IV». Polígono Oeste. Perillo (Oleiros)
<b>Promotor/a</b>	Concello de Oleiros, como administración actuante no sistema de cooperación, tras a solicitude presentada o 22 de febreiro de 2022 por GOLDZIEGEL, S.L. e don Manuel Eurico López Franco, titulares do 35,87 % da superficie do ámbito, instando o inicio do seu desenvolvemento urbanístico.
<b>Redactor/a do proxecto</b>	Álvaro Fernández Carballeda, Beatriz Aneiros Filgueira e Laura Fernández Suárez (arquitectos/as) e Elena Díaz Valverde (avogada).
<b>Documento aprobado</b>	Proxecto achegado con NRE 2026010786, de 18 de maio

**SEGUNDO.** Someter o proxecto a información pública durante o prazo dun mes, mediante anuncio no Boletín Oficial da Provincia da Coruña e nun dos xornais de maior difusión da provincia, de conformidade co disposto no artigo 270.1.a) do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei do solo de Galicia.

**TERCEIRO.** Notificar individualmente o presente acordo a todas as persoas propietarias e demais interesadas incluídas no polígono e nos sistemas xerais afectados, así como aos titulares de cargas e gravames afectados pola equidistribución, de conformidade co disposto no artigo 270.1.b) do Decreto 143/2016, do 22 de setembro. Ha de facerse constar nas notificacións individuais a información correspondente á conta de liquidación provisional que afecte a cada interesado.

**CUARTO.** Requirit ás persoas titulares das parcelas de orixe núm. 4 e SG-5, identificadas no proxecto de reparcelación como posibles beneficiarias do dereito de realoxo, para que durante o trámite de información pública acheguen a documentación acreditativa da ocupación legal das vivendas e da súa condición de residencia habitual, aos efectos de determinar, con carácter previo á aprobación definitiva do proxecto, a existencia e alcance dos dereitos de realoxo e retorno que, se é o caso, procedan.

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

