



**CERTIFICACIÓN DA SECRETARIA MUNICIPAL**

**Pilar Cela Álvarez**, Secretaria accidental do Concello de Oleiros, **CERTIFICA**:

Que consta expediente na área de Urbanismo do Concello de Oleiros no que figura documento de negociación e subscrición do convenio urbanístico entre o Concello de Oleiros e os promotores para a fixación das novas determinacións do Plan Parcial do sector SUD-10, asinado con data 18 de abril de 2023, do seguinte teor literal:

**CONVENIO URBANÍSTICO**

Fixación das novas determinacións do plan parcial do sector SUD-10  
(Viñas de Babilonia – Liáns)

Dunha parte:

**D. ANGEL GARCIA SEOANE**, Alcalde-Presidente, do Concello de Oleiros, en nome e representación do mesmo.

e doutra:

**D. JOSE RAMON RODRIGUEZ VARELA (NIF XXX7590XX)**, **D. FRANCISCO MANUEL VARELA SUAREZ (XXX5513XX)** Y **D. JOSE JUAN TAIBO FERNÁNDEZ ( NIF XXX7121XX)** en representación da empresa **FREITAVA S.L.**, con NIF B-15.068.224, e con enderezo en Avenida Ernesto Che Guevara 36- Oleiros, baixo; segundo poder nº 2.381 de 17.12.2012, outorgado ante o Notario D. Don José Manuel Lois Puente.

**D.VICTOR MANUEL GARCIA RODRIGUEZ (NIF XXX7777XX)** en representación da empresa **COTEGAR DIRECCION DE EMPRESAS S.L.**, con NIF B-15.643.802, e con enderezo en Rúa Cubelos, 21 portal D, 15.172 Perillo (Oleiros); segundo poder nº 1930 de 23.04.1998 outorgado ante o Notario D. Ramón González Gómez.

**D. JUAN LOUREDA FERNANDEZ (NIF XXX1828XX)** en representación da empresa **CONSTRUCCIONES JUAN LOUREDA S.L.**, con CIF B-15.292.691, e con enderezo en c/ José María Hernansáez, 29, entresollado, A Coruña CP 15009; segundo escritura outorgada o 19.12.1990 ante o Notario D. JOSE AÑINO GARRIDO.

**D. LUIS RICARDO PEREZ CUBEIRO (NIF XXX8875XX)** Y **JOSÉ RAMON RODRIGUEZ VARELA (NIF XXX7590XX)** maior de idade, en representación da empresa **BISACO INVERSIONES S.L.**, con NIF B-15.631.930, e con enderezo en A Coruña, Avda. Hércules , Nº 120-baixo; segundo poder Nº3097 de 4.12.2001, outorgado ante o Notario D. JOSE MANUEL LOIS PUENTE.

**D. MANUEL FREJEIRO MATO (NIF XXX5739XX)**, maior de idade, con DNI nº en representación da empresa **URBANIZADORA Y VIVIENDAS DEL NOROESTE S.L.**, con CIF B-15.806.086, e con enderezo en a Coruña, Avenida do Exército nº 42 baixo, CP 15006;





segundo poderes outorgados en escritura de poder número 2677 de 1 de agosto de 2003 ante o notario don RAMÓN GONZÁLEZ GÓMEZ.

As partes de mutuo acordo, **EXPOÑEN:**

**Primeiro.-** Que son propietarios nas porcentaxes de 30% **FREITAVA S.L.**, 30% **COTEGAR DIRECCION DE EMPRESAS, S.L.**, 30 % **CONSTRUCCIONES JUAN LOUREDA, S.L.** e 10% **BISACO INVERSIONES S.L.** das seguintes fincas:

1. Prado denominado DAS VACAS (primeira porción a contar desde o Este), de cabida **catro áreas cincuenta centiáreas**, que linda: Norte e Este, labradío procedente da mesma herdanza adxudicado a D<sup>a</sup> Ana Pita Pardo; Sur, o río, que separa en parte porción de campo adxudicado a D. José Pita Pardo e en parte finca de herdeiros de Bermúdez de Castro; e Oeste, prado adxudicado a D<sup>a</sup> María Pita Pardo. Referencia catastral: é parte da parcela catastral rústica 15059A015001530000TB, titular catastral CONSTRUCCIONES JUAN LOUREDA S.L.

2. Participación indivisa de 2294/2794 avas partes da finca “Prado DA FONTE cunha porción de leirón cara a parte Norte, de cabida todo **vinte e sete áreas e noventa e catro centiáreas**.- Linda: Norte, camiño de servizo común para esta finca e outras e que separa de labradío e monte adxudicado a D<sup>a</sup> Ana Pita Pardo; Este, porción de horta con arborado froiteiro adxudicada a D<sup>a</sup> Ana Pita Pardo e labradío máis alto adxudicado a D<sup>a</sup> María Pita Pardo; Sur, prado e leirón adxudicado a D<sup>a</sup> María Pita Pardo; e Oeste, fincas máis altas de D<sup>a</sup> Celia Garrido Conchado e seu esposo. Referencia catastral: é parte da parcela catastral rústica 15059A015001370000TB, titular catastral CONSTRUCCIONES JUAN LOUREDA S.L.

3. Monte toxal e piñeiral denominado LA FRAGA de cabida **corenta e catro áreas e corenta centiáreas**, que linda: Norte, outros de Manuel Fernández, José Pita, Tomasa Sánchez, Nicanor Sánchez e prado de Francisco García; Este, outro monte adxudicado a D<sup>a</sup> María Pita Pardo; Sur, labradío e monte “La Fraga” adxudicado a D. Antonio Pita Pardo; e Oeste, camiño público a menor nivel de Meirás a Santa Cruz. Referencia catastral: é parte da parcela catastral rústica 15059A015001160000TW, titular catastral CONSTRUCCIONES JUAN LOUREDA S.L.

4. Participación indivisa de 3270/4191 avas partes da finca Monte e labradío nomeado DA FRAGA, de cabida **catro mil cento noventa e un metros cadrados** Linda: Norte, labradío e monte adxudicado a D. Antonio Pita Pardo; Este, parcelas de monte toxal adxudicadas a D<sup>a</sup> Ana e D<sup>a</sup> María Pita Pardo e labradío en plano superior adxudicado a D. Antonio Pita Pardo; Sur, porcións de horta adxudicadas a D. José, D. Antonio e D<sup>a</sup> Ana Pita Pardo e en parte porción segregada e descrita anteriormente; e oeste a zona da estrada do estado de Meirás a Santa Cruz e, en parte, a porción segregada e descrita anteriormente. Referencia catastral: forma parte das parcelas catastrais rústicas 15059A015001150000TH (titular catastral ANA VÁZQUEZ PITA) e 15059A015001160000TW (titular catastral CONSTRUCCIONES JUAN LOUREDA S.L.) e a urbana 3500201NJ5030S0001PJ (titular catastral RICARDO JASPE VÁZQUEZ).

5. Labradío en dous planos, denominado DO MUIÑO, de cabida **corenta e cinco áreas e quince centiáreas segundo título, se ben segundo recente medición súa superficie total é de cinco mil cincocentos noventa e cinco metros oitenta e un decímetros cadrados**, que linda: Norte, labradío adxudicado a D<sup>a</sup> María Pita Pardo; Este, labradío adxudicado a D. José Pita Pardo; Sur, río que separa doutras fincas alleas e prados adxudicados a D<sup>a</sup> Ana, D<sup>a</sup> María, D. Antonio e D. José Pita Pardo; e Oeste, labradío adxudicado a D<sup>a</sup> María Pita Pardo.





Referencia catastral: é parte da parcela catastral rústica 15059A015001530000TB, titular catastral CONSTRUCCIONES JUAN LOUREDA S.L.

6. Labradío AS PEDRAS, de cabida **sesenta e nove áreas e setenta e nove centiáreas** segundo título, se ben segundo recente medición súa superficie total é de 8143 m<sup>2</sup>, que linda: Norte, finca de Elisa Montenegro e monte toxal adxudicado a D. Antonio Pita Pardo; Este, en liña curva con súa concavidade ata o Este, labradíos de Tomasa Sánchez, herdeiros de Antonio Garrido e outros; Sur, rio con traxectoria sinuosa que o separa de fincas de Carricarte e outros, así como outro labradío adxudicado a D. José Pita Pardo; e Oeste, labradío adxudicado a D. Antonio Pita Pardo e o de Elisa Montenegro. Referencia catastral: é parte da parcela catastral rústica 15059A015001350000TR, titular catastral CONSTRUCCIONES JUAN LOUREDA S.L.

7. Porción de monte nomeado BABILONIA, de cabida **vinte áreas e oitenta e tres centiáreas**, que linda: Norte, monte adxudicado a D<sup>a</sup> María Pita Pardo; Este, fincas en plano superior de José Pita Casal, herdeiros de Antonio Garrido e outros; Oeste, montes e labradíos na “Fraga” de D. Antonio e D<sup>a</sup> Ana Pita Pardo; e Sur, monte adxudicado a D<sup>a</sup> María Pita Pardo. Referencia catastral: é parte da parcela catastral rústica 15059A015001160000TW, titular catastral CONSTRUCCIONES JUAN LOUREDA S.L.

8. Porción da horta dos CASTAÑOS (ata o Norte da zona urbana da finca da cal procede), de cabida **tres áreas e sesenta e unha centiáreas**, que linda: Norte, finca Da Fraga adxudicada a D<sup>a</sup> Ana Pita Pardo; Este, parcela adxudicada a D. Antonio Pita Pardo; Sur e Oeste, camiño xeral de entrada. Referencia catastral: é parte da parcela catastral rústica 419 do Polígono 15.

9. Porción de horta con arboredo froiteiro (ao Oeste da zona urbana antes indicada), de cabida **seis áreas e nove centiáreas**, que linda: Norte, camiño xeral de entrada á finca da que esta procede; Este, parcela adxudicada a D. Antonio Pita Pardo; Sur e Oeste, prado “Da Fonte” adxudicado a D<sup>a</sup> Ana Pita Pardo. Referencia catastral: é parte da parcela catastral rústica 15059A015004210000, titular catastral ANTONIO TENREIRO PITA. Título. Todas as fincas descritas pertencían á causante por herdanza de D. Antonio Pita García e D<sup>a</sup> Josefa Pardo Ramos e fórenlle adxudicadas en súas operacións particionais protocolizadas a medio de instrumento público autorizado polo o que foi Notario de A Coruña D. José Roan Tenreiro, o día 23 de novembro de 1950, número 2.577 de protocolo. Inscripción: Non figura inscrita ningunha delas.

10. Labradío e monte –aquele emprazado cara o Oeste e en plano inferior nomeado BABILONIA ou DA FRAGA, de cabida **corenta e tres áreas e cincuenta centiáreas** das que once áreas e dez centiáreas corresponden ao labradío e o resto ao monte. Linda: Oeste, coa zona da estrada do Estado de Meirás a Santa Cruz e ao Ponte da Pasaxe, á que ten un fronte de cincuenta e dous metros; Norte, camiño público de Meirás a Santa Cruz, o cal desemboca en dita estrada, nas inmediacións desta finca e monte de D<sup>a</sup> Ana Pita Pardo; Este, monte toxal de D<sup>a</sup> Ana Pita Pardo; e Sur, máis da mesma D<sup>a</sup> Ana Pita Pardo. Referencia catastral: forma parte das parcelas catastrais rústicas 15059A015001150000<sup>TH</sup> e 15059A015001160000TW e parcela 114 do Polígono 15, titular catastral CONSTRUCCIONES JUAN LOUREDA S.L. Inscripción: Non consta.

11. Horta nomeada “Horta dos Castaños”, de cabida **seis áreas e nove centiáreas**, que linda: Norte, camiño xeral de entrada; Este e Oeste, fincas de D. José e D<sup>a</sup> Ana Pita Pardo; e Sur, de D<sup>a</sup> María Pita Pardo. Referencia catastral: é parte da parcela catastral rústica





15059A015004210000, titular catastral ANTONIO TENREIRO PITA. Inscripción. Non consta. Título: pertencían aos causantes por compra a D. Antonio Pita Pardo, en escritura autorizada polo que foi Notario de A Coruña Don Fernando Alba Puente o día 3 de agosto de 1968, número 3.169 de protocolo.

12. Porción de terreo labradío denominado CERDEIRAS que afecta a figura dun martelo e ocupa unha superficie de **catorce áreas trinta e catro centiáreas**. Linda: Norte e Este, máis de D<sup>a</sup> Ana Pita Pardo; Oeste, en parte camiño e no resto a finca de onde esta procede; Sur, tamén coa finca de onde procede, máis de José Pita Pardo e co río. Referencia catastral: é parte da parcela catastral rústica 15059A015001350000TR, titular catastral CONSTRUCCIONES JUAN LOUREDA S.L. e parte da 138 do Polígono 15. Inscripción. Non consta. Título. É resultante de segregación operada en escritura autorizada polo que foi Notario de A Coruña D. Francisco Alonso Rey o día 10 de agosto de 1972, número 3.258 de protocolo; pertencía aos causantes por compra na mesma escritura a D. José Pita Pardo. Título das 12 fincas antes apuntadas. Escritura nº 2376 outorgada o día 5 de xuño de 2003 ante o Notario de A Coruña D. Ramón González Gómez .

13. Labradío chamado COTORRA, de cabida **sesenta e cinco áreas oitenta e nove centiáreas**, que linda: Norte, finca formada por casas, cuadras, galpón e horta adxudicada a D. Antonio Tenreiro Pita; Sur, prado de herdeiros de Ana Pita Pardo; Este, labradíos de Antonio e José María Tenreiro Pita e de Herdeiros de Ana Pita Pardo, camiño de servizo na finca que se describe en medio; e Oeste, labradío a Fonte, adxudicado a D. Antonio Tenreiro Pita.

14. Prado que chaman CAMPO DE BABILONIA, de **cabida seis áreas sesenta e seis centiáreas**, que linda: Norte, labradío A Fonte adxudicado a D. Antonio Tenreiro Pita; Sur, río de Babilonia; Este, prado de D. José María Tenreiro Pita; e Oeste, prado Da Fonte adxudicado a D. Antonio Tenreiro Pita.

15. Prado chamado DAS VACAS, de cabida **catro áreas cincuenta centiáreas**, que linda: Norte, campo de herdeiros de Ana Pita Pardo; Sur, río de Babilonia; Este, prado desta pertinencia; e Oeste, prado de José Pita Pardo.

16. Prado DAS VACAS, de cabida **catro áreas cincuenta centiáreas**, que linda: Norte e Este, campo de herdeiros de Ana Pita Pardo; Sur, río Babilonia; e Oeste, a finca anterior.

17. PRADO DA BRAÑA, de cabida **vinte e catro áreas setenta centiáreas**, que linda: Norte, canal de muiño que separa do prado Cortiña da Milleira na parte adxudicada a este propietario; Sur, Grupo Escolar de Santa Cruz e arroio; Este, dito Grupo Escolar e o canal que a separa do citado prado; e Oeste, camiño público e a finca "Huerta de Debajo" deste mesmo propietario.

Título: segundo afirma pertencenlle as fincas descritas por herdanza de D<sup>a</sup> María Pita Pardo finada o día 8 de xaneiro de 2000 e fóronlle adxudicadas no seu testamento partición outorgada ante o Notario de A Coruña D. Luis-Santiago Gil Carnicer o día 5 de novembro de 1998, número 3.463 de protocolo; eu, notario, fago as advertencias do art. 172 do Regulamento Notarial.

18. Porción B do labradío chamado CORTIÑA DA MILLEIRA, de cabida **trinta e unha áreas cincuenta e catro centiáreas**, que linda: Norte, a porción A adxudicada a D. Antonio Tenreiro Pita; Sur, río e canle do muiño incluído en dita porción A; Este, río que a separa da finca





chamada Babilonia; e Oeste, dito canle do muiño. Está afectada por unha servidume de paso para persoas, gando e vehículos con carácter permanente.

19. Labradío nomeado HUERTA DE ABAJO, de cabida **catro áreas setenta e cinco centiáreas**, que linda: Norte, canle dun muiño en ruínas; Sur, camiño; Este, Prado da Braña adxudicado a D<sup>a</sup> María Pita Pardo; e Oeste, saída e represa de dito muiño.

20. Labradío ao sitio de BABILONIA, de cabida **seis áreas dez centiáreas**, que linda: Norte e Sur, labradío desta pertenza; Este, a finca seguinte; e Oeste, camiño de servizo.

21. Outro labradío ao sitio de BABILONIA, de cabida **seis áreas dez centiáreas**, que linda: Norte e Sur, labradíos desta pertenza; Este, máis desta pertenza; e Oeste, a finca anterior.

22. Porción B do labradío FANEGA, de cabida **trinta e catro áreas cinco centiáreas**, que linda: Norte, monte de Ana Pita Pardo; Sur, a porción A adxudicada a D. Antonio Tenreiro Pita e outro monte de Elisa Montenegro; e Oeste, un alpendre e terreos incultos do lugar de Babilonia.

23. Labradío BABILONIA, de cabida **dúas áreas tres centiáreas**, que linda: Norte, labradío de Antonio Vázquez Freire; Sur, máis de José María Tenreiro Pita; Este, a finca seguinte; e Oeste, máis desta pertenza.

24. Outro labradío chamado BABILONIA, de cabida **dúas áreas tres centiáreas**, que linda: Norte, labradío de Antonio Vázquez Freire; Sur, máis de D. José María Tenreiro Pita; Este, a finca seguinte; e Oeste, a anterior.

25. Outro labradío chamado BABILONIA, de cabida **dúas áreas tres centiáreas**, que linda: Norte, labradío de Antonio Vázquez Freire; Sur, máis de José María Tenreiro Pita; Este, de María Vieites Pita; e Oeste, a finca anterior.

Título.- As fincas anteriores pertencen a BABILONIA INVERSIONES S.L. segundo escritura pública nº 4725 outorgada o día 21 de outubro de 2002 ante o Notario de A Coruña D. Ramón González Gómez

26. Labradío chamado A FONTE de cabida **corenta e catro áreas corenta centiáreas** segundo título, se ben segundo recente medición a superficie é de cinco mil novecentos vinte e dous metros cadrados. Linda: Norte, finca desta pertenza na que se sitúan as casas 21 e 22 do lugar de Babilonia; Sur, finca nomeada “Campo de Babilonia” adxudicada a José María Tenreiro Pita; Este, máis de Herdeiros de Ana Pita Pardo e labradío Cotorá adxudicado a José María Tenreiro Pita; e Oeste, prado A Fonte e horta con froiteiros desta pertenza. Referencia catastral: parte da 15059A01500137, titular catastral HERDEIROS DE JOSE MARIA TENREIRO PITA.

27. Prado chamado DA FONTE, de cabida **trinta e unha áreas trinta e catro centiáreas**, que linda: Norte, prado de Herdeiros de Ana Pita Pardo e horta desta pertenza; Sur, río de Babilonia; Este, prado denominado Campo de Babilonia e labradío A Fonte, desta pertenza; e Oeste, prado de Herdeiros de Ana Pita Pardo e patios de casas do barrio de Chamberí. Referencia catastral: parte de la 15059A01500137, titular catastral HERDEIROS DE JOSE MARIA TENREIRO PITA.





28. Horta con árbores froiteiras e fosa séptica, próxima ás casas números 21 e 22 do lugar de Babilonia, de cabida **seiscentos nove metros cadrados**, que linda: Norte, camiño de servizo para esta e outras fincas; Sur, prado Da Fonte, desta pertenza; Este, fincas desta pertenza; e Oeste, outra horta desta pertenza. Referencia catastral: parte da 15059A01500137, titular catastral HERDEIROS DE JOSE MARIA TENREIRO PITA.

29. Prado que chaman JUNTO AL MOLINO, de cabida **tres áreas e trinta e oito centiáreas**, que linda: Norte, río que a separa de labradío desta pertenza; Este, prado desta mesma pertenza; Sur, herdeiros de José Garrido; e Oeste, de herdeiros de Ana Pita Pardo. Referencia catastral: parte da 15059A101500152, titular catastral CONSTRUCCIONES JUAN LOREDA S.L.

30. TRES OITAVAS PARTES dun muiño en ruínas e súa presa, do que só quedan os cimentos das súas paredes e que se movía con augas do río Babilonia; ocupa a superficie cuberta de vinte metros cadrados e a presa cento oito, ou sexa un total de **cento vinte oito metros cadrados**. Linda: Norte, labradío desta pertenza; Este, río; Sur, prado de herdeiros de Ana Pita Pardo e outro; e Oeste, dito labradío desta pertenza. Referencia catastral: parte da 15059A01500412, titular catastral CONSTRUCCIONES JUAN LOREDA S.L.

31. Monte chamado BABILONIA, de cabida **vinte e dúas áreas setenta e sete centiáreas**, que linda: Norte, monte desta pertenza; Este, labradíos en plano superior de Tomasa Sánchez e outros; Sur, montes de herdeiros de Ana Pita Pardo e Elisa Montenegro; e Oeste, labradío de José María Tenreiro Pita. Referencia catastral: 15059A01500416, titular catastral CONSTRUCCIONES JUAN LOREDA S.L.

32. Outro monte toxal tamén nomeado BABILONIA, de cabida **vinte áreas oitenta e tres centiáreas**, que linda: Norte, monte de herdeiros de Ana Pita Pardo; Sur, máis desta pertenza; Este labradíos de José Pita Casal, herdeiros de Antonio Garrido e outros, en plano superior; e Oeste, outro monte de herdeiros de Ana Pita Pardo. Referencia catastral: 15059A01500418, titular catastral CONSTRUCCIONES JUAN LOREDA S.L.

33. Porción A do prado chamado CORTIÑA DA MILLEIRA, cunha caseta en ruínas na que estiveron instalados dous muiños fariñeiros; súa cabida total é de **trinta áreas noventa e seis centiáreas**, da que corresponden ao soar da caseta trinta e catro metros oitenta decímetros cadrados. Linda: Norte, río que a separa da finca Campo de Babilonia e doutro prado, ambas de D<sup>a</sup> María Pita Pardo; Sur, a porción B da mesma finca matriz da que esta procede, adxudicada a D. José María Tenreiro Pita e, nunha pequena parte, a finca Huerta de Abajo adxudicada tamén ao mesmo D. José María Tenreiro Pita; Este, río que a separa da braña Babilonia; e Oeste, camiño. Ten servizo de paso para persoas, gando e vehículos, con carácter permanente, por un camiño de seis metros de ancho que arranca do camiño público que baixa por diante do Grupo Escolar, pasando polo extremo Noroeste do Prado da Braña cruza a canle do muiño por unha ponte de formigón e continúa en dirección norte pola porción B ata chegar ao río Babilonia, para continuar bordeando o río augas abaixo ata a presente porción A. Referencia catastral: 15059A01500422, (NON É CORRECTA A REFERENCIA CATASTRAL OU NON EXISTE). Inscrición: libro 301 de Oleiros, folio 7, finca 24.851-N, 1<sup>a</sup>.

34. Prado chamado JUNTO AL MOLINO, de cabida **tres áreas trinta e oito centiáreas**, que linda: Norte, labradío desta pertenza; Este e Sur, labradío de José Garrido Aradas; e Oeste, parcela de D<sup>a</sup> María Pita Pardo. Referencia Catastral: parte da 15059A01500152, titular





catastral CONSTRUCCIONES JUAN LOREDA S.L. Inscripción: libro 203 de Oleiros, folio 31, finca 18.283, 2ª.

35. Porción A do labradío chamado FANEGA, de cabida **trinta e unha áreas oitenta e catro centiáreas**, que linda: Norte, porción B da mesma finca da que esta procede, adxudicada a D. José María Tenreiro Pita; Sur, labradío de Dª María Pita Pardo; Este, monte de Elisa Montenegro e labradío de Ana Pita Pardo; e Oeste, labradío de Dª María Pita Pardo e un alpendre e terreos incultos do lugar de Babilonia. Referencia catastral: 15059A01500414, titular catastral CONSTRUCCIONES JUAN LOREDA S.L. Inscripción: libro 301 de Oleiros, folio 1, finca 24.857, 1ª.

36. Labradío chamado CERDEIRAS, **de cabida trinta e seis áreas vinte oito centiáreas**, que linda: Norte, labradío de herdeiros de Antonio Pita Pardo; Sur, río que a separa de labradío de José Garrido Aradas e de prados de Antonio Pita Pardo e de Ana y María Pita Pardo, represa do muiño de D. José Pita Pardo e doutros con donos; Este, resto de finca despois de segregada esta; e Oeste, labradío de Ana e María Pita Pardo. Referencia catastral: parte da 15059A01500412, titular catastral CONSTRUCCIONES JUAN LOREDA S.L. Inscripción: libro 301 de Oleiros, folio 24, finca 24.866-N, 1ª.

37. Prado nomeado JUNTO AL MOLINO, de cabida **tres áreas trinta e oito centiáreas**; ten forma triangular e linda: Norte, muiño e represa de D. José Pita Pardo e outros codonos; Sur e Oeste, labradío de herdeiros de José Garrido; e Este, prado de Ana Pita Pardo. Referencia catastral: parte da 15059A01500412, titular catastral CONSTRUCCIONES JUAN LOREDA S.L. Inscripción: libro 301 de Oleiros, folio 27, finca 24.867-N, 1ª.

38. Monte toxal de perímetro cuadrangular, no lugar de Babilonia, de cabida **vinte áreas oitenta e dúas centiáreas**, que linda: Norte, monte de María Pita Pardo, Sur e Oeste, herdeiros de Antonio Pita Pardo; e Este, labradío de herdeiros de Antonio Garrido, Tomasa Sánchez e outros, en plano superior. Referencia catastral: 15059A01500417, titular catastral CONSTRUCCIONES JUAN LOREDA S.L. Inscripción: libro 301 de Oleiros, folio 30, finca 24.869-N, 1ª.

39. Horta con árbores froiteiras, ao Oeste da zona urbana do lugar de BABILONIA, de cabida **seis áreas nove centiáreas**, que linda: Norte, camiño de entrada a dito lugar; Sur e Este, labradío e horta de María Pita Pardo; e Oeste, terreo de herdeiros de Antonio Pita Pardo. Referencia catastral: parte da 15059A01500137, titular catastral HERDEIROS DE JOSE MARIA TENREIRO PITA Inscripción: libro 301 de Oleiros, folio 33, finca 24.871-N, 1ª.

40. Porción do prado de JUNTO AL MOLINO, cara o Este da presa do muiño fariñeiro ao outro lado do río cuxas augas moven o indicado muiño, de cabida **tres áreas e trinta e oito centiáreas**, que linda: Norte, coa presa que o separa do muiño e o río que o separa do labradío de D. Antonio Tenreiro Pita; Este e Oeste, parcelas de prado do mesmo D. Antonio Tenreiro Pita; e Sur, labradío do mesmo D. Antonio Tenreiro Pita. Referencia catastral: 15059A01500435, titular catastral CONSTRUCCIONES JUAN LOREDA S.L.

41. Labradío da Babilonia, de cabida **seis áreas dez centiáreas**, que linda: Norte, Sur e Este, labradíos de José Pita Pardo; e Oeste, parcela de Josefa, Luisa e Aurelia Iglesias Vieites. Referencia catastral: parte da 15059A01500413, titular catastral HERDEIROS DE JOSÉ MARÍA TENREIRO PITA. Título.- O de compra na expresada proporción a D. José Mantiñan





Larrosa e D. José-Antonio Mantiñán Vázquez, en escritura autorizada polo Notario de A Coruña, D. Luis Santiago Gil Carnicer, o día 13 de novembro de 2001, número 3.346 de protocolo. Inscripción: Libro 947 de Oleiros, folio 207, finca 35320, 1ª.

Título.- As fincas anteriores pertencen a en porcentaxes: de 30% FREITAVA S.L., 30% COTEGAR DIRECCION DE EMPRESAS, S.L, 30 % CONSTRUCCIONES JUAN LOUREDA, S.L. e 10% BISACO INVERSIONES S.L, según escritura pública nº 4.563 otorgada el 28 de diciembre de 2021 ante el Notario Don Rafael Benzo Sainz.

---

Fincas adquiridas por URBANIZADORA Y VIVIENDAS DEL NOROESTE S.L. a DON ANTONIO PITA PAN, escritura 2.234 do 24 de maio de 2022 ante o notario Ramón González Gómez:

1. Labradío denominado REVOLTAS, de cabida **mil novecentos noventa e oito metros cadrados (segundo título dezoito áreas cento noventa e oito centiáreas)**, equivalentes a catro ferrados doce cuartillos, que linda: Norte, labradío de Carmen Pita Garrido; Leste, monte de Benito Garrido; Sur, labradío dos herdeiros de Manuel Pita Casal; Oeste, camiño de servizo que separa labradío dos señores de Carricarte e monte de Antonio Pita.

2. Labradío denominado A REVOLTA, de cabida **nove áreas noventa e nove centiáreas**, que linda: Norte, labradío de Carmen Pita Garrido; Leste, monte de Benito Garrido; Sur, herdeiros de José Pita Casal; e Oeste, camiño de servizo que separa de labradío dos señores de Carricarte.

Título: Herdanza do seu pai Don Juan Pita Garrido falecido o 1 de maio de 1985; adjudicadas en escritura autorizada polo Notario desta cidade Don Miguel Jurjo Otero o día 15 de marzo de 2002, número 497 de protocolo.

Fincas adquiridas por URBANIZADORA Y VIVIENDAS DEL NOROESTE S.L. a DON FERNANDO SÁNCHEZ PITA, escritura 5789 do 18 de DECEMBRO de 2002 ante o notario Ramón González Gómez:

1. Labradío denominado da REBOLTA, en Dorneda, de cabida **nove áreas noventa e nove centiáreas**, que linda: Norte, labradío de herdeiros de Manuel Pita; Leste, monte de Benito Garrido; Sur, labradío de Don Juan Pita Garrido; e Oeste, camiño de servizo que separa labradío dos Sres. de Carricarte.

2. Prado secaño denominado da REVOLTA, en Dorneda, de cabida **dúas áreas cincuenta e catro centiáreas**, que linda: Norte, labradío de Dona Josefa Pita Garrido; Sur, camiño vello de servizo; Leste, prado de herdeiros de Josefa Pita; e Oeste, prado procedente da mesma herdanza que a que se está describindo.

3. Labradío secaño denominado da REVOLTA, en Dorneda, de cabida **once áreas sesenta e cinco centiáreas**, que linda: Norte, labradío e monte de Juan Pita; leste, monte de Benito Garrido, gabia propia da finca que se describe no medio; Sur, labradío de Juan Pita Garrido; e Oeste camiño de servizo que separa monte dos herdeiros Pita e outros.







4. Prado secaño denominado da REBOLTA, en Dorneda, de cabida **dúas áreas cincuenta e dúas centiáreas**, que linda: Norte, labradío de Josefa Pita Garrido; Sur, camiño vello de servizo; Leste, prado da mesma herdanza; e Oeste, prado de herdeiros de Manuel Pita.

CIRCUNSTANCIAS COMÚNS ÁS CATRO FINCAS: Título.- Segundo din pertencían á causante por herdanza da súa nai Dona Josefa Garrido Aradas falecida fai máis de trinta anos.

Fincas adquiridas por URBANIZADORA Y VIVIENDAS DEL NOROESTE S.L. a DON ANTONIO GARRIDO CONCHADO e outros, escritura 1891 do 17 de outubro de 2003 ante o notario Emilio López de Paz:

1. Monte e campo nomeado CAMPOSEIRA, de cabida **dezaseis áreas e noventa e seis centiáreas**; da devandita superficie corresponden: Douscentos setenta e dous metros cadrados ao campo, cuxa porción linda: Norte, monte de Dona María Conchado García; Sur, prado de herdeiros de Dona Guadalupe Naya, río no medio; Leste, porción de Dona María Conchado.

Mil catrocentos vinte e catro metros cadrados ao monte, que linda: Norte, monte de Dona Dores Conchado; Leste, monte da viúva de Juan Varela; e Oeste, labradío dos herdeiros de Antonio Pita.

2. Finca a monte, prado e labradío CAMPOSEIRA, de cabida **dezasete áreas setenta e seis centiáreas**, que linda: Norte, terreo de Dores Conchado; Sur, máis de herdeiros de Antonio Pita; Leste, outro dos señores de Carricarte; e Oeste, a viúva de Juan Varela.

Referencia catastral: as dúas fincas descritas conforman a parcela catastral número 379 do Polígono 15, segundo certificación catastral que me entregan para a súa unión a esta matriz.

Título: Segundo din pertencelles –aos casados con carácter privativo- polos títulos e na proporción seguintes:

A Don Antonio Garrido Conchado, 4/20 avas partes por herdanza dos seus pais Don Benito Garrido López e Dona Carmen Conchado García (a finca descrita ao número 1 herdanza só de Dona Carmen Conchado García) falecidos os días 10 de maio de 1941 e 15 de marzo de 1968.

A Don Manuel Garrido López, 4/20 avas partes por herdanza de Don Román-Fernando Garrido Conchado Falecido o día 3 de agosto de 1989.

A Dona Celia Martínez Garrido, 4/20 avas partes por herdanza de Dona Dores Garrido Conchado falecida o día 17 de novembro de 1991.

A Dona Celia Prego, 2/20 avas partes por herdanza de Dona Celia Garrido Conchado falecida o día 17 de novembro de 1991.

A cada unha das Dona Joann Bellina e Dona Rossana Marie Fedorcsak, 1/20 ava parte por herdanza de Dona Celia Garrido Conchado falecida o 17 de novembro de 1991.

E a cada un dos Don Antonio e Dona María Isabel Castelos Garrido, 2/20 avas partes por herdanza de Don Emilio Garrido Conchado falecido o 14 de abril de 2001.

Inscripción.- Non figuran rexistradas.

Fincas adquiridas por URBANIZADORA Y VIVIENDAS DEL NOROESTE S.L. a DON MARK A. VALES e outros, escritura 3406 do 6 de novembro de 2003 ante o notario Ramón González Gómez:

1. Monte A RAPOSEIRA, de **corenta e tres áreas unha centiáreas**.- Linda: Norte, camiño de carro e terreo de herdeiros de Antonio Pita González; Sur, monte de Benito Garrido, gabia desta finca no medio; Leste, monte de Saturna García; e Oeste, a finca seguinte.





2. Monte RAPOSEIRA, de corenta e tres áreas cinco centiáreas, que linda: Norte, terreo de herdeiros de Antonio Pita; Leste, a finca anterior; Sur, de Benito Garrido, gabia no medio; e Oeste, labradío de herdeiros de Antonio Pita González.

Título.- Foran adquiridas, con carácter lucrativo, polos esposos Don Manuel Vales Cacheiro e Dona María Vales Bellón ocorrido o día 27 de novembro de 2001 foron adxudicadas en escritura autorizada polo Notario de Betanzos Don León Miguel López Rodríguez o día 20 de xaneiro de 2003: unha metade indivisa en pleno dominio e a outra metade en usufruto a Don Manuel Vales Cacheiro; e a metade en nuda propiedade a Don Mark A. e Don David Vales, por iguais partes entre eles e con carácter privativo ao casado.

Fincas adquiridas por URBANIZADORA Y VIVIENDAS DEL NOROESTE S.L. a BISACO INVERSIONES S.L., escritura 242 do 11 de febreiro de 2020 ante o notario José Manuel Lois Puente:

1. Labradío no lugar de PONTELLA de **vinte e cinco áreas dezaoto centiáreas**. Linda esta porción: Norte, Sur e Leste, río; e Oeste, a entidade "Bisaco Inwestimentos S.L."

Título.- Segregación de finca e subseguinte compravenda a don José Fernández Pernas, en escritura autorizada polo que foi Notario da Coruña, don Ramón González Gómez, o 30 de Decembro de 2002, ao número 5973 do seu protocolo.

Inscripción rexistral. Rexistro da Propiedade número 3, Tomo 3162, libro 566, folio 138, finca 38.692, 1ª.

Referencia catastral: 15059A015001540000TY, titular catastral SANCHEZ FERNANDEZ BEATRIZ.

2. Labradío chamado "PONTELLAS" de **vinte áreas dúas centiáreas**, que linda: Norte, herdeiros de don Antonio Tenreiro; Leste, dos herdeiros de don José Antonio Garrido González; Sur, máis da mesma procedencia; e Oeste, herdeiros de don Antonio Pita.

Título.- Compra aos irmáns Belo Garrido, en escritura autorizada polo que foi Notario da Coruña, don Ramón González Gómez, o 6 de Xuño de 2002, ao número 2.498 do seu protocolo.

Inscripción rexistral. Non consta.

Referencia catastral: 15059A015001600000TP (titular catastral URB.Y VIVIENDAS DEL NOROESTE, SL) e parte da parcela catastral 15059A015001590000TT (titular catastral JOSE ANTONIO GARRIDO GONZALEZ).

Fincas adquiridas por URBANIZADORA Y VIVIENDAS DEL NOROESTE S.L. a XXI VIÑALONGA S.L., escritura 242 do 11 de febreiro de 2020 ante o notario José Manuel Lois Puente:

1. Labradío chamado "REVOLTA" de cabida **trece áreas trinta centiáreas**, que linda: Norte, máis de don Antonio Salinas Caridade; Sur, labradío de dona Carmen Pita Garrido; Leste, monte de don Antonio Varela, gabia no medio; e Oeste, camiño.

2. Campón chamado "REVOLTA" de **dúas áreas oito centiáreas**, que linda: Norte, labradío en plano máis alto, de dona Josefa Pita Garrido; Sur, dos señores Sanjurjo de Carricarte, leito de auga no medio; Leste, de dona Josefa Pita Sabio; e Oeste, de don Antonio López.

Aspectos comúns ás fincas descritas neste expositivo:





CONCELLO DE  
OLEIROS

## <SECRETARÍA XERAL

Título: Adquirida, unha metade indivisa das mesmas, por compra a don Antonio Salinas Pita, en escritura autorizada polo que foi Notario da Coruña, don Ramón González Gómez, o 14 de abril de 2004, ao número 756 do seu protocolo; e a metade indivisa restante, por compra a dona María Dolores Ijía Vermello, en escritura autorizada polo mesmo Notario, Sr. González Gómez, o 12 de Julio de 2004, ao número 1.512 do seu protocolo.

Inscripción rexistral: Non consta.

Referencia catastral: Son parte da parcela catastral 15059A015001260000TL (titular catastral XXI VIÑALONGA S.L.).

Fincas adquiridas por URBANIZADORA Y VIVIENDAS DEL NOROESTE S.L. a BISACO INVERSIONES S.L. e a XXI VIÑALONGA S.L., donas por metade e en proindivisión, escritura 242 do 11 de febreiro de 2020 #ante ou notario José Manuel Lois Punte:

1. Labradío denominado "DA REBOLTA" de cabida **dez áreas e dúas**, que linda: Norte, labradío de herdeiros de don José Pita; É che, labradío de don Benito Garrido, gabia propia da finca que se describe no medio; Sur, prados máis baixos desta herdanza e outros; e Oeste, camiño de servizo que separa labradío dos señores de Carricarte.

2. Labradío denominado "REBOLTA" de cabida **dúas áreas trinta e nove centiáreas**, que linda: Norte, a finca anterior; Leste, prado de herdeiros de don Manuel Pita; Sur, camiño vello de servizo; e Oeste, prado de herdeiros de don Manuel Pita.

Aspectos comúns ás fincas descritas neste expositivo:

Título: Adquirida, a metade indivisa das mesmas, por parte da mercantil "BISACO INVESTIMENTOS S.L." por compra a dona Jacoba Pita Pita, en escritura autorizada polo que foi Notario da Coruña, don Ramón González Gómez, o 17 de Xuño de 2002, ao número 2.669 do seu protocolo; e a metade indivisa restante pertencente á entidade "XXI VIÑALONGA S.L.", por compra a dona María de los Ángeles Trigo Pita, en escritura autorizada polo Sr. González Gómez, o 30 de Abril de 2004, ao número 1.031 do seu protocolo.

Inscripción rexistral: Non consta.

Referencia catastral: Son parte da parcela catastral 15059A015001320000TM (titular catastral XXI VIÑALONGA S.L.).

Segundo.- O día 13 de maio de 2005 subscribiuse convenio urbanístico (SUD-10) con D. JOSÉ-RAMÓN RODRIGUEZ VARELA, maior de idade, con DNI nº XXX7590XX, en representación da empresa BABILONIA INVERSIONES S.L. para o desenvolvemento do solo urbanizable delimitado SECTOR SUD-10 Santa Cruz, sen que ata a data se iniciara actuación algunha en orde ao cumprimento do convenio.

Terceiro.- O momento inicial da firma do Convenio urbanístico foi co inicio da redacción da revisión do Plan Xeral no ano 2004. Nesa data a lexislación do solo vixente era a Lei 9/2002, do 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia.

Logo da aprobación inicial e antes da provisional entrou en vigor a Lei de Medidas Urxentes en materia de Vivenda e Solo 6/2008 sobre reservas de vivenda de protección oficial en solo urbano non consolidado e o solo urbanizable delimitado, que tiveron incidencia na elaboración e tramitación do documento.





No momento da aprobación definitiva do Plan Xeral de 2009 a reserva requirida era dun 40% para o solo urbanizable e dun 20% para o solo urbano non consolidado, sendo no conxunto dun 33,42% da edificabilidade residencial prevista para o conxunto do urbanizable e urbano non consolidado. O Plan Xeral de Oleiros deséñase cunha capacidade de solo residencial suxeito ao réxime de protección oficial que no conxunto das diferentes clasificacións de solo de nova urbanización acada o 33,86%, cumprindo con amplitude o estándar establecido na Lei 8/2007 do Solo. A entrada en vigor da Lei 8/2012 de Vivenda de Galicia, permite ós concellos axustar a reserva de solo para vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública do planeamento xeral. No mesmo senso a Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, dispón no seu artigo 42.9.

En base ao anterior o Concello de Oleiros xa reduciu a súa reserva por dúas veces. A primeira por acordo plenario de 9 de xullo de 2014, e a segunda por acordo plenario de 11 de marzo de 2020. Na primeira redución pasouse dun PTRC de 33,42% a un 10,00% e na segunda redución pasouse dun PTRC do 10,00% a un 6,42%.

Observouse que reducindo a porcentaxe de reserva de solo para vivenda protexida indirectamente beneficiábase a aqueles sectores que o PXOM establecía unha alta carga de vivenda colectiva de protección, de xeito que a maior porcentaxe de vivenda de protección prevista polo PXOM para os polígonos de solo urbano non consolidado e solo urbanizable delimitado, a redución da porcentaxe de reserva de solo de vivenda protexida transfórmase en maior porcentaxe de vivenda colectiva libre.

De xeito estimado no sector SUD-10, obsérvase que a edificabilidade referida ao uso maioritario pasa de 0,551 no 2009 a 0,599 no 2020; iso supón un aumento dun 8,88%.

De xeito estimado:

- As vivendas libres pasan de 163 a 339.
- As vivendas protexidas pasan de 290 a 56.
- As vivendas unifamiliares non se alteran.

A non presentación do instrumento de planeamento urbanístico (plan parcial), supón unha desigualdade ou desproporción de intereses das partes contratantes, dado que aínda que o Concello cumpriu coa súa parte clasificando e cualificando o solo coas determinacións urbanísticas para o seu desenvolvemento, a contraparte asinante non cumpriu con ningunha das obrigacións que lle tocaba asumir. Iso comporta un enriquecemento inxusto, non só na obtención de clasificación de solo como urbanizable (SUD-10), senón mesmo no maior porcentaxe de vivenda libre coa redución da porcentaxe de reserva de solo de vivenda protexida.

Actualmente non existen axudas para a construción de vivenda de protección oficial en réxime de venda e, non estando interesados os promotores na construción de vivenda de aluguer, non interesa manter no citado ámbito a densidade de vivenda e de edificabilidade contempladas no PXOM.

Isto explica que o Concello Pleno en sesión do 31 de marzo de 2022 adoptara acordo en relación aos convenios urbanísticos subscritos e en concreto propúxose a resolución do convenio urbanístico subscrito o día 13 de maio de 2005 coa empresa Babilonia Inversiones S.L. para o desenvolvemento urbanístico do SUD-10, en Santa Cruz. Para o efecto outorgouse o prazo de 1 mes para renegociar un novo convenio, advertindo que o Concello podería proceder á modificación do plan xeral diminuindo a edificabilidade, a densidade e os usos. "Por medio de escrito nº 2022008573 do 10.05.2022, en representación da COMISION





CONCELLO DE  
OLEIROS

<SECRETARÍA XERAL

URBANISTICA BABILONIA con CIF nº G-15928625 expúxose a máxima disposición a subscribir un novo convenio urbanístico.

Cuarto.- Tras a negociación e subscrición con data 12 de agosto de 2022 do convenio urbanístico entre o Concello de Oleiros e os promotores para a fixación das novas determinacións do Plan Parcial do sector SUD-10, e en cumprimento do disposto no artigo 401.2 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, someteuse o expediente a información pública polo prazo dun (1) mes, contado desde o día seguinte ao da última das publicacións deste anuncio no Diario Oficial de Galicia ou nun dos xornais de maior difusión na provincia, para que calquera persoa puidese examinar o convenio urbanístico e formular as alegacións que procedan. A documentación estivo á disposición das persoas interesadas tanto na páxina web municipal como de xeito presencial na área de urbanismo do Concello de Oleiros. Os anuncios foron publicados no diario La Voz de Galicia de data 26 de agosto de 2022, e no DOG Núm. 172 do venres, 9 de setembro de 2022.

A versión inicial do convenio asinado dispón na cláusula primeira, apartado 3, que a conexión viaria exterior coa estrada AC-173 será de 16 metros, incluíndose con esta finalidade a totalidade da sección viaria desta conexión dentro do ámbito do sector de planeamento. A superficie bruta que se incrementa son aproximadamente uns 4.400 m<sup>2</sup> que inclúen tamén os terreos necesarios para completala rotonda de enlace prevista polo Plan Xeral na outra marxe da estrada.

Esta superficie é menor do 5% da superficie do sector, sendo aproximadamente un 3,5%. (aproximadamente 4.400 m<sup>2</sup>). En todo caso unha parte importante da mesma xa é solo de viario ( aprox. 3.150 m<sup>2</sup>) restando mais ou menos 1.250 m<sup>2</sup> de solo privado cualificado como viario. Incluíranse os terreos e obras necesarios para os citados enlaces en ambas marxes de das dúas estradas.

Polo sur a conexión viaria coa DP-5812 será como mínimo do mesmo ancho que o sistema xeral viario interior (mínimo de 21 metros). Incluíranse os terreos e obras necesarios para os citados enlaces en ambas marxes das conexións e das dúas estradas.

Quinto.- Con NRE 2022017139, de 20 de setembro de 2022, don José Ramón Rodríguez Varela, en representación das empresas firmantes do convenio urbanístico do SUD-10 “Viñas de Babilonia” en Santa Cruz, Oleiros, xustifica o depósito da garantía esixida na cláusula terceira do convenio.

Con NRE 2022018769, de 14 de outubro, don José Ramón Rodríguez Varela presenta unha alegación en representación das empresas firmantes do convenio urbanístico do SUD-10 “Viñas de Babilonia” en Santa Cruz, Oleiros, na que expón que, analizadas con detalle as determinacións da documentación sometida a información pública, detectouse unha cuestión que podería afectar no futuro á viabilidade do desenvolvemento do sector, ao incorporarse ao ámbito, dentro da marxe de modificación das delimitacións do 5% legalmente establecida, os terreos e as obras necesarias na conexión norte (AC-173) do ámbito.

Esa previsión suporía que propietarios de terreos e construcións actualmente cualificados como solo urbano consolidado, verían descategorizadas as súas propiedades ao quedar incorporadas a un sector de chan urbanizable co consecuente risco de oposición a esta determinación.





CONCELLO DE  
OLEIROS

## <SECRETARÍA XERAL

Por iso, en aras da seguridade xurídica da actuación, propónse que en aplicación da esixencia legal de conexión dos ámbitos de chan urbanizable cos sistemas xerais existentes, se impoña dende o Convenio ao Plan Parcial que haxa de formularse, a previsión de expropiación dos terreos necesarios para esa ligazón ao Norte, de forma que poidan valorarse no seu momento conforme a actual clasificación como solo urbano consolidado, con cargo aos custos da actuación que asumen os promotores da mesma.

Desta forma, os propietarios de terreos no ámbito de actuación, asumirían como obrigación a incluír no Convenio a de obter os terreos necesarios para a conexión Norte do Sector co sistema xeral constituído pola estrada (AC-173) a través do tramo sinalado na documentación gráfica que se incorporará ao futuro plan parcial, sen alterar desde este documento as aliñacións fixadas para o efecto polo PXOM para este tramo de conexión exterior.

Para ese efecto, os reforzos necesarios para o bo funcionamento do ámbito coas infraestruturas existentes (conexións viarias a solo urbano para incorporación de tráfico do sector á estrada AC-173) obteranse por expropiación sendo beneficiaria a Xunta de Compensación que se constitúa. A aprobación definitiva do Plan Parcial conleva a declaración de utilidade pública e a necesidade de ocupación dos bens e dereitos correspondentes que figuran na correspondente documentación gráfica. Desta forma, os terreos necesarios para esa ligazón quedarían formalmente fóra do ámbito, sen modificación da súa delimitación neste extremo.

Así mesmo, parece procedente que se manteña a sección de 21 metros no sistema xeral viario no interior do sector, mentres que a súa ligazón coas estradas AC-173 (ao norte) e DP-5812 (ao sur) se realice coa sección do solo urbano consolidado previsto no Plan Xeral: 16 metros ao norte e a máxima posible ao sur dentro das dúas parcelas definidas polo propio Plan Xeral para o devandito fin e a obter por expropiación.

Sexto.- Con data (data de sinatura), a coordinadora de servizos urbanísticos informa favorablemente a modificación proposta a través de escrito presentado con NRE 2022018769, de 14 de outubro polos asinantes do convenio urbanístico para a fixación das novas determinacións do plan parcial do sector SUD-10 (Viñas de Babilonia - Liáns), asinado o 12 de agosto de 2022.

O interese do Concello no desenvolvemento do sector SUD-10 condicionase á vontade de los propietarios maioritarios do ámbito a desenvolver un plan parcial con menos edificabilidade, menos densidade de vivendas, con viais máis anchos, e con chan destinado a venda de parcela plurifamiliar a prezo concertado incidindo na regulación de prezos de mercado e facilitando o acceso á vivenda en propiedade, que é o que nestes momentos demandan os cidadáns.

Para o mellor logro dos obxectivos propostos, ambas partes acordan subscribir o presente convenio urbanístico de conformidade coas seguintes

### CLÁUSULAS





### CLÁUSULA PRIMEIRA: OBXECTO DO CONVENIO

1. O presente Convenio Urbanístico ten por obxecto acordar entre o Concello de Oleiros e os promotores as novas determinacións do Plan Parcial do sector SUD-10 que son as seguintes:

#### **En relación á ordenación do ámbito:**

Clasificación de solo: Solo Urbanizable Delimitado.

Superficie neta aproximada do sector: 12,663 Has. (ou a que resulte no momento da delimitación do ámbito)

Edificabilidade: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### Distribución da edificabilidade :

- 20,00% Usos terciarios.
- 44,97% Uso residencial vivenda colectiva libre.
- 3,70% Esta porcentaxe cun mínimo de 2.814 m<sup>2</sup> será de prezo limitado de venta establecido polo Concello.
- 6,13% Uso residencial vivenda colectiva protexida.
- 25,20% Uso residencial unifamiliar.

Densidade de referencia: densidade 30 viv/Ha aplicada sobre la superficie do sector.

Nº de vivendas: 390 vivendas (75 vivendas unifamiliares e 314 vivendas colectivas).

#### Obrigas :

- Cesión de 34.780 m<sup>2</sup> de parques fluviais exteriores ao Sector e clasificados como solo rústico.

Esta superficie no Plan Xeral aprobado é de 34.780 m<sup>2</sup> que se corresponden coas tres (3) zonas delimitadas nos planos de Xestión 3.14 e 3.18 como ZV-13, sendo en todo caso a superficie real que resulte da delimitación das tres bolsas de solo que están fisicamente delimitadas polo propio sector, viarios ou outras clases de solo.

Esta superficie de 34.780 m<sup>2</sup> es la que consta tanto nas determinacións do artigo 66 da Normativa como nos datos da Memoria de Ordenación do Plan Xeral.

2. Execución da variante de Santa Cruz desde a Estrada de Meirás á de Mera.

Esta execución deberá incluír tanto a adquisición do solo necesario como a execución da obra de urbanización completa da sección viaria prevista, tanto a nivel de servicios como urbanización de superficie e enlaces coas estradas DP-5812 e AC-173. A conexión coa DP-5812 (para a cal xa está prevista no Plan Xeral a obtención polo sistema de expropiación) terá unha sección igual que a do sistema xeral viario interior e como mínimo de 21 metros. Inclúranse os terreos e obras necesarios para os citados enlaces en ambas marxes de das dúas estradas.





No tramo de conexión coa AC-173 a sección viaria prevista a executar é de 16 metros (previsión de ancho entre aliñacións do Plan Xeral) e incluíra a formación dunha rotonda ou enlace.

3.- Construción da rede viaria completa dentro do sector inclusive o sistema xeral incluído de circunvalación de Santa Cruz ata a súa conexión coa estrada de Meirás e coa de Mera.

A sección viaria tipo do sistema xeral interior será como mínimo de 21 metros.

O resto das rúas que soporten tráfico rodado de calquera tipo, terán unha sección mínima de 21 metros salvo aquelas que sexan sendas ou paseos de uso exclusivamente peonil. Excepcionalmente, poderá reducirse a sección das rúas que soporten tráfico rodado de calquera tipo (a excepción do sistema xeral interior, que ha de respectar o mínimo fixado de 21 metros), habendo de respectarse o mínimo de 16 metros e sempre que se conte coa supervisión e conformidade do Concello de Oleiros.

O plan parcial haberá de prever a expropiación dos terreos necesarios para realizar a conexión ao norte co sistema xeral constituído pola estrada AC-173, con cargo aos custos da actuación que asumen os promotores da mesma. Isto supón que o Concello non asumirá a carga económica da expropiación, senón que serán os promotores os que abonen os importes que procedan en tales conceptos. A beneficiaria da expropiación será a Xunta de Compensación que se constituía. Non se alterarán na documentación gráfica incluída no plan parcial as aliñacións fixadas para o efecto polo PXOM para este tramo de conexión exterior.

Incluírase tamén a execución das obras de urbanización e conexión e reforzo de infraestruturas para realizar a conexión ao norte co sistema xeral constituído pola estrada AC-173 e tamén ao sur coa DP-5812, asumindo os custos da actuación os promotores desta.

A aprobación definitiva do Plan Parcial conlevará a declaración de utilidade pública e a necesidade de ocupación dos bens e dereitos correspondentes que figurarán na correspondente documentación gráfica. Desta forma, os terreos necesarios para esa ligazón quedarían formalmente fóra do ámbito, sen modificación da súa delimitación neste extremo.

Debe evitarse darlle continuidade ó sistema viario rodado do Sector coa zona do núcleo de Santa Cruz do CEIP Parga Pondal e Centro de Saude. Trátase dunha zona urbana con moito movemento de tráfico na actualidade e con unha estrutura viaria que non pode dar servizo o tráfico que este sector pode xerar. A conexión será peonil e en bicicleta.

4. O deseño da ordenación evitará a formación de pasos de beirarrúa sucesivos para dar servizo de acceso rodado nas parcelas de vivenda unifamiliar. A través da propia normativa urbanística (ordenanzas del plan parcial), deben articularse solucións de ordenación que concentren os accesos ás prazas de aparcamento das parcelas privadas, ben sexan mediante zonas ou sotos de aparcamento compartidos, accesos mediante servidumes de paso sucesivas sobre parcelas privadas cun punto de entrada e outro de saída á vía pública, evitándose así a formación de vaos.

5. Construción das redes de abastecemento de auga, enerxía eléctrica, saneamento, alumado público, telecomunicacións, gas e demais servizos que se prevexan no Plan Parcial, de conformidade coa normativa urbanística e sectorial aplicable, facendo especial fincapé no soterramento das liñas de telecomunicacións e eléctricas. A estes efectos, nas zonas de cesión de dominio ou uso público, consideraranse como partes do proxecto de urbanización as correspondentes a: mobiliario urbano, sinalización viaria vertical ou horizontal, rotulación de rúas, papeleiras e contedores de residuos sólidos urbanos, contedores e porta contedores, xogos infantís, etc. O proxecto de urbanización prestará especial atención á urbanización dos







bordos da área de intervención e especialmente á supresión de calquera tendido aéreo que puidera existir dentro do ámbito, substituíndoo polo correspondente subterráneo.

6. Con relación á recollida de lixo os proxectos de urbanización solucionarán o depósito e almacenamento dos residuos xerados mediante a colocación dos contedores conforme ás previsións de necesidades das urbanizacións, establecidas polos servizos técnicos municipais. En todo caso os proxectos de urbanización deberán prestar especial atención ás zonas reservadas para a colocación dos contedores e tipos de recipientes, atendendo tamén ao entorno da urbanización, ás necesidades da empresa que presta o servizo público e aos obxectivos antes mencionados (espazo e olores).

7. Tamén farán as previsións oportunas respecto a aparcamentos e transporte urbano (marquesiñas e sinalización de paradas de buses no seu caso).

8. As ordenanzas do Plan Parcial regularán a aplicación da guía de cores aprobada pola Xunta de Galicia.

9. As ordenanzas do Plan Parcial regularán os criterios de adosamento nos supostos de vivenda unifamiliar adosada e/ou compartida.

10. Na formulación do Plan Parcial incluírá as recomendacións do Plan de Mobilidade Urbana de Oleiros, principalmente a previsión de crear carril bici.

11. O Plan Parcial preverá as construcións das conexións de servizos no exterior da zona de actuación, ademais das conexións viarias antes recollidas, en canto resulten necesarias entre as redes sinaladas no apartado número 5 anterior. De ser necesaria a expropiación, o promotor / xunta de compensación ou o que se subrogue, asumirá os custes da expropiación, ao tratarse dunha conexión a sistemas xerais necesaria para o desenvolvemento do sector. Así mesmo deberá reforzar no seu caso as infraestruturas de saneamento, en especial o bombeo de residuais.

12. De conformidade co convenio urbanístico suscrito o 13.05.05 os promotores deste convenio aportaran a contribución á construción de equipamentos que melloren a calidade de vida do conxunto da poboación que se materializará nunha aportación económica na proporción de 3 m<sup>2</sup>/viv. (tomando como base as máximas admisibles en este convenio) e valorando o metro cadrado de construción por contrata ao valor de construción de edificación no momento da aprobación inicial do proxecto de equidistribución.

Os promotores aceptan voluntariamente a inversión da aportación económica na proporción de 3 m<sup>2</sup>/viv no acondicionamento dos de 34.870 m<sup>2</sup> ZV-13 Parque Fluvial de Santa Cruz. Para o efecto presentase un proxecto de acondicionamento independente do proxecto de urbanización, non podéndose repercutir os custos ao resto de propietarios non asinantes do convenio.

13. A cesión gratuíta ao Concello de Oleiros, libres de cargas, gravames e ocupantes, así como totalmente urbanizadas, da totalidade dos terreos destinados a viais, espazos libres, parques, xardíns públicos e equipamento comunitario que se prevexan no Plan Parcial. Ditas reservas serán como mínimo, as previstas na Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galiza.





14. A creación dos espazos verdes públicos, así como axardinamento dos viais públicos onde se prevea polo Plan Parcial (inclúese o acondicionamento dos 34.870 m<sup>2</sup> con cargo á aportación económica para a construción de equipamentos). As parcelas destinadas a equipamentos públicos trataranse como zonas verdes en tanto non se realicen sobre elas os correspondentes edificios. O Plan Parcial poñerá especial atención ao mantemento na medida do posible das calidades forestais da zona que bordea o río.

#### CUMPRIMENTO DO PRAZO PARA PRESENTACIÓN DO INSTRUMENTO DE PLANEAMENTO

O Plan Parcial e o documento ambiental deberá presentarse no prazo de 6 MESES desde a entrada en vigor deste convenio.

En relación á equidistribución:

1) O sistema de actuación é o de compensación. Deberán presentar os Estatutos e Bases de Actuación no prazo máximo de dous meses desde a publicación do anuncio de aprobación definitiva do Plan Parcial, sen prexuízo, no seu caso, da súa tramitación simultánea co instrumento de planeamento urbanístico.

2) A Xunta de Compensación deberá constituírse no prazo de dous meses desde a aprobación definitiva dos Estatutos e Bases. A escritura de constitución reflexará os terreos incluídos no ámbito e a porcentaxe respecto á totalidade da superficie do sector. Ao efecto previamente teranse realizado, preferentemente e en medida do posible, as correspondentes segregacións de fincas de maneira que se incorporen unicamente parte de parcelas incluídas dentro do ámbito.

3) Para a cesión gratuíta do 10% de aproveitamento tipo que resulte legalmente aplicable, súa materialización realizarase de común acordo co Concello, no transcurso de elaboración do instrumento de equidistribución.

O Proxecto de Compensación presentarase para súa tramitación polo Concello, no prazo máximo dun ano desde a constitución da Xunta.

4) Corresponde á Xunta de Compensación a elaboración e presentación para a súa tramitación do proxecto de expropiación/proxecto de ocupación para incorporar á Xunta de Compensación aos titulares de dereitos dentro do ámbito non incorporados na Xunta de Compensación. Tamén a expropiación de terreos para a conexión coa DP-5812.

5) Os promotores e o Concello establecerán de forma consensuada o importe de venda das vivendas a prezo concertado.

En relación ao proxecto de urbanización:

O Proxecto de Urbanización presentarase para a súa tramitación no prazo máximo dun ano desde a publicación do acordo de aprobación definitiva do Plan Parcial, sen prexuízo da súa tramitación simultánea. Con relación aos prazos de execución da obra de urbanización e da edificación estarase ao previsto no Plan de Etapas do Plan. No suposto de edificación simultánea á urbanización deberán cumprimentarse as condicións reguladas na Ordenanza municipal de obras de urbanización.





CLAUSULA SEGUNDA: INCUMPLIMIENTO DE PLAZOS

O promotor acepta a imposición de multas coercitivas por importe de 2.000 euros reiterables cada dous meses polo incumprimento dos prazos regulados no convenio.

CLÁUSULA TERCEIRA: GARANTIAS DE CUMPRIMIENTO

Os promotores constituirán na Tesourería Municipal no prazo de 1 (UN) mes dende a sinatura do convenio, e antes da aprobación definitiva deste polo Pleno, unha garantía por importe de 85.000,00 € para responder do cumprimento das obrigas do convenio en relación á presentación do Plan Parcial para a súa tramitación e, en relación á obriga de presentación dos avais a presentar para garantir a equidistribución e o proxecto de urbanización. Procederase á devolución do devandito garantía coa aprobación definitiva do Plan Parcial, a súa publicación no Rexistro de Planeamento Urbanístico e a constitución dos seguintes avais:

- Os promotores constituíran un garantía por importe de 45.000,00 € para garantir a formulación do Proxecto de equidistribución para a súa tramitación. Presentarase unha vez aprobado definitivamente o Plan Parcial e antes da devolución do garantía anterior. A súa devolución terá lugar unha vez se aprobe definitivamente o proxecto de equidistribución.
- Os promotores constituíran garantía por importe de 130.000,00 € para garantir a formulación do Proxecto de urbanización para a súa tramitación. Presentarase unha vez aprobado definitivamente o Plan Parcial e antes da devolución do garantía correspondente ao Plan Parcial. A súa devolución terá lugar unha vez se aprobe definitivamente o proxecto de urbanización.

As garantías definitivas esixidas poderán prestarse nalgunha ou algunhas das seguintes formas:

- a) En efectivo
- b) Mediante aval por algún dos bancos, caixas de aforros, cooperativas de crédito, establecementos financeiros de crédito e sociedades de garantía recíproca autorizados para operar en España

En calquera dos dous casos, as garantías han de depositarse na Tesourería Municipal do Concello de Oleiros. Admítese a presentación das garantías de xeito individual por cada un dos asinantes do convenio, e por calquera das vías que se sinalan, correspondendo a cada un os seguintes importes:

		PLAN PARCIAL	PROXECTO EQUIDISTRIBUCIÓN	PROXECTO URBANIZACIÓN
<b>IMPORTE TOTAL DA GARANTÍA A DEPOSITAR</b>		<b>85.000,00 €</b>	<b>45.000,00 €</b>	<b>130.000,00 €</b>
<b>FREITAVA, S.L.</b>	22,96%	19.516,01 €	10.332,00 €	29.848,01 €
<b>COTEGAR DIRECCIÓN DE EMPRESAS, S.L.</b>	22,96%	19.516,01 €	10.332,00 €	29.848,01 €





<b>CONSTRUCCIONES JUAN LOUREDA</b>	22,96%	19.516,01 €	10.332,00 €	29.848,01 €
<b>BISACO INVERSIONES, S.L.</b>	7,65%	6.505,34 €	3.444,00 €	9.949,34 €
<b>URBANIZADORA DE VIVIENDAS DEL NOROESTE</b>	23,47%	19.946,64 €	10.559,99 €	30.506,62 €

Os asinantes son responsable do cumprimento do convenio de xeito solidario, de maneira que non se responde de xeito mancomunado pola parte de cada un dos propietarios asinantes, senón que a responsabilidade será global. Así, a execución da garantía ou parte dela suporá a actuación indistinta contra calquera das garantías depositadas.

#### CLÁUSULA CUARTA:

De conformidade co artigo 398 do Decreto 143/2016 os promotores asinantes do convenio non poderán equidistribuir como gasto a maior achega económica (apartado 12 ESTIPULACION PRIMEIRA) aceptadas voluntariamente en relación á contribución económica para a execución do axardinamento da ZV-13 parque fluvial de Santa Cruz 34.870 m<sup>2</sup>.

#### CLÁUSULA QUINTA:

Todos os gastos, incluso honorarios, xerados pola redacción e tramitación dos diversos documentos necesarios para o desenvolvemento, urbanización e construción do ámbito de referencia, así como formalización de escrituras, inscricións no Rexistro da Propiedade, etc., publicidade preceptiva, serán a cargo da promoción. Tamén as expropiacións para conexións de todo tipo de infraestruturas a sistemas xerais.

#### CLÁUSULA SEXTA: SUBROGACIÓN

O asinante do convenio poderá allear os terreos, non obstante para que opere a subrogación nos dereitos e obrigas deste convenio se precisa:

- O vendedor e subsidiariamente o comprador, deberán poñelo en coñecemento do Concello de Oleiros, presentando copia da escritura de alleamento.
- A escritura na que se formalice o alleamento, recollerá o contido íntegro do Convenio Urbanístico e expresará que o comprador se subroga nos dereitos e obrigas do mesmo.
- O prazo para poñelo en coñecemento do Concello é de dous meses desde a transmisión ou escritura pública en que se formaliza.
- A transmisión non alterará o cómputo dos prazos aquí establecidos para o cumprimento das obrigas a que se compromete o promotor.

#### CLÁUSULA SEPTIMA: COMPROMISO DO CONCELLO





CONCELLO DE  
OLEIROS

## <SECRETARÍA XERAL

O concello comprométese a manter as determinacións do plan xeral aquí pactadas para o sector SUD-10 durante o prazo de 6 anos, transcorridos os cales sen aprobarse definitivamente o correspondente plan parcial poderá acordar a extinción do convenio.

A extinción do convenio comporta a perda da garantía establecida, polo que se procederá á execución do garantía bancario establecido na cláusula terceira, como indemnización de danos e prexuízos causados ao Concello.

Aprobado o Plan Parcial o Concello poderá acordar o cambio de sistema de actuación no suposto de incumprimento de prazos respecto á presentación dos documentos de equidistribución e urbanización, sen prexuízo da imposición de multas coercitivas. Neste suposto os promotores perderán as garantías constituídas.

E, en proba de conformidade, asinan este convenio na data que figura no pé das sinaturas electrónicas, tendo efecto dende a data da última sinatura.

**Don ÁNGEL GARCÍA SEOANE**  
CONCELLO DE OLEIROS

**Don VICTOR MANUEL GARCIA  
RODRIGUEZ**  
COTEGAR DIRECCION DE  
EMPRESAS S.L.

**Don JUAN LOUREDA  
FERNANDEZ**  
CONSTRUCCIONES JUAN  
LOUREDA S.L.

**Don JOSE RAMON RODRIGUEZ  
VARELA**  
FREITAVA S.L.

**Don FRANCISCO MANUEL  
VARELA SUAREZ**  
FREITAVA S.L.

**Don JOSE JUAN TAIBO  
FERNÁNDEZ**  
FREITAVA S.L.

**Don LUIS RICARDO PEREZ  
CUBEIRO**  
BISACO INVERSIONES S.L.

**Don JOSÉ RAMON RODRIGUEZ  
VARELA**  
BISACO INVERSIONES S.L.

**Don MANUEL FREJEIRO MATO**  
URBANIZADORA Y VIVIENDAS  
DEL NOROESTE S.L.

**E para que así conste, asínase electronicamente a presente certificación, na data que figura no pé de sinatura.**

