



**CONCELLO DE
OLEIROS**

Expte. FG nº 604

RESOLUCIÓN Nº 263 /16

Na Casa Consistorial de Oleiros, a vinte e catro de febreiro de dous mil dezaséis, o Alcalde-Presidente, **ÁNGEL GARCÍA SEOANE**, dita a seguinte **RESOLUCIÓN**:

RESULTANDO que se emitiu informe pola Coordinadora de servizos urbanísticos en data 17.02.16, do teor literal seguinte:

“Por INVERSIONES SARRIANAS S.L. preséntase o día 12.01.2016, escrito nº 286, no que expón que é propietaria da maior parte dos terreos incluídos no sector de solo urbanizable delimitado SUD-19, en Oleiros.

Ao efecto aporta os títulos que acreditan que do ámbito de solo urbanizable delimitado dunha extensión aproximada de 42.155m², é titular de 38.312m². Por iso solicita que se tramite o cambio de sistema de actuación de cooperación a compensación, dado que teñen interese en promover o desenvolvemento urbanístico dos terreos.

Polo arquitecto municipal emitiuse informe o día 5.02.2016, cuxo teor literal di:

“Preséntase escrito solicitando o cambio do sistema de actuación previsto polo Plan Xeral para o sector do solo urbanizable 19 (SUD-19 de Os Regos) de cooperación a compensación.

Xunto coa solicitude achéganse copias de 16 escrituras de compra-venda para acreditar a propiedade das parcelas de INVERSIONES SARRIANAS, S.L. dentro do sector. Escritura de Constitución da Asociación Xestora para o desenvolvemento urbanístico do Sector SUD-4. Xunto co escrito non se achega documento ningún de constitución de entidade urbanística de xestión ou asociación xestora.

Segundo o Plan Xeral de Ordenación Municipal, aprobado por Orde de 11.12.2014 da C.M.A.T.I., DOG Nº16 de 26.01.2015 e BOP Nº29 de 12.02.2015, a superficie do sector é de 42.155 m² e de 7.587 m² de sistema xeral adscrito exterior no ZV-12 do parque metropolitano de San Pedro.

Segundo os datos catastrais, o sector está formado por 20 parcelas que dentro do sector supoñen unha superficie neta de solo catastrado de 41.982,53 m². Esta superficie practicamente coincide coa que consta no plan xeral que é de 42.155 m².

O sector ten adscrito como sistema xeral exterior parte da parcela catastral 15059A02600072, en concreto 7.587 m² dos cales non se acredita a propiedade.

Con isto a superficie estimada da área de reparto será de 49.569,53 m².

No plano catastral existe un espazo sen catastrar entre as parcelas 601 (nº 17 na táboa anexa) e 638 (nº18 na táboa) que semella ser un erro, xa que no catastro histórico non consta que existira un camiño en dita situación.



CONCELLO DE OLEIROS

Si que existía no catastro histórico, e así o confirman as propias escrituras presentadas, un camiño que conducía á Cruz de Oleiros en paralelo á actual Avenida Francisca Herrera en continuidade entre a rúa Mimosas e a rúa Morriña.

Na información catastral este camiño vese cortado polas parcelas 343 a 347, 349, 601 e 600 do polígono 170 e parcela 002503300NH59G.

PARCELAS PROPIEDAD DE INVERSIONES SARRIANAS ACREDITADAS MEDIANTE ESCRITURAS DE COMPRA VENDA.

Das 16 escrituras presentadas identifícanse as parcelas e titularidade de 15 parcelas por parte de INVERSIONES SARRIANAS, quedando tres escrituras presentadas sen que se podan identificar a que parcelas se corresponden.

Destas 15 parcelas tan só constan inscritas no rexistro 6 delas.

Noutra escritura de compra de tres parcelas (escritura de compra-venda nº 1012 de 8.03.2006), identifícanse claramente dúas parcelas: a 351 (nº 9 na táboa anexa) e a 598 (nº 14 na táboa anexa), faltando por identificar a primeira das parcelas compradas.

Cabe a posibilidade pola descrición e catastro de 1958, que esta sexa a que se corresponde cun espazo sen catastrar entre as parcelas 601 (nº 17 na táboa anexa) e 638 (nº18 na táboa) antes citado.

Achégase xunto con este informe unha táboa resumo das parcelas do sector e das superficies de propiedade acreditadas.

Da táboa dedúcese que INVERSIONES SARRIANAS é titular duns 35.466,00 m² de solo que supón un 71,55% da superficie da área de reparto.

En caso de que se identifiquen as parcelas descritas nas tres escrituras que faltan por localizar, esta porcentaxe podería aumentar.

AXUSTES PRECISOS NA INFORMACIÓN CATASTRAL:

1. Deberá aclararse a titularidade da parcela que figura sen catastrar en caso de que se corresponda coa nº1 da escritura de compra-venda nº 1012 de 8.03.2006.
2. Deixase constancia que se ben catastralmente non está reflexada a existencia do camiño que conducía á Cruz de Oleiros en paralelo á actual Avenida Francisca Herrera en continuidade entre a rúa Mimosas e a rúa Morriña, sen embargo este tramo de camiño está recollido como camiño público na REDE DE CAMIÑOS MUNICIPAIS e incluso queda constancia do mesmo na descrición dos terreos segundo títulos de propiedade presentados, de xeito que acreditan que lindan co camiño público en cuestión. Isto deberá terse en consideración tanto no plan parcial como no instrumento de equidistribución.
3. Debe corrixirse o titular catastral da parcela 598 (nº 14 na táboa anexa) que segundo escrituras é de INVERSIONES SARRIANAS, S.L. constando en catastro como titular José Paz Freire (anterior propietario ao vendedor a INVERSIONES SARRIANAS).



CONCELLO DE OLEIROS

TABOA RESUMO DE SUPERFICIES E TITULARIDADES.

Nº	POLIGONO	PARCELA	SUP TITULO	AFECCION ÁMBITO	EXTERIOR	INSCRITA	TITULAR segundo escritura compra venda	TITULAR catastral
1	45801	1		386,27	441,41			RAMÓN VAZQUEZ QUINTANA
2	170	343	13904	13.868,23			INVERSIONES SARRIANAS, S.L.	INVERSIONES SARRIANAS, S.L.
3	170	344		2.286,22				CARMEN PARDO BARRAL
4	170	345	899	921,20		18445-3ª	INVERSIONES SARRIANAS, S.L.	INVERSIONES SARRIANAS, S.L.
5	170	346		156,35				CONCELLO DE OLEIROS
6	170	347	5714	5.714,00			INVERSIONES SARRIANAS, S.L.	INVERSIONES SARRIANAS, S.L.
7	25	33		897,00				CELEDONIO GARCIA BRAGE y m
8	170	349	3705	4.018,22		17165-4ª	INVERSIONES SARRIANAS, S.L.	INVERSIONES SARRIANAS, S.L.
9	170	351	798	939,15			INVERSIONES SARRIANAS, S.L.	INVERSIONES SARRIANAS, S.L.
10	170	352	2000	2.000,16			INVERSIONES SARRIANAS, S.L.	INVERSIONES SARRIANAS, S.L.
11	170	353	1332	1.889,20		3599-5ª	INVERSIONES SARRIANAS, S.L.	INVERSIONES SARRIANAS, S.L.
12	170	596	444	1.068,76		10269-5ª	INVERSIONES SARRIANAS, S.L.	HERDEIROS DE JOSE DOLDAN CA
13	170	597	624	927,18			INVERSIONES SARRIANAS, S.L.	INVERSIONES SARRIANAS, S.L.
14	170	598	733	1.692,23			INVERSIONES SARRIANAS, S.L.	JOSÉ PAZ FREIRE
15	170	599	1396	1.395,68			INVERSIONES SARRIANAS, S.L.	INVERSIONES SARRIANAS, S.L.
16	170	600	1776	1.341,57			INVERSIONES SARRIANAS, S.L.	INVERSIONES SARRIANAS, S.L.
17	170	601	705	602,90		30026-2ª	INVERSIONES SARRIANAS, S.L.	INVERSIONES SARRIANAS, S.L.
18	170	638	916	915,56			INVERSIONES SARRIANAS, S.L.	INVERSIONES SARRIANAS, S.L.
19	170	650	520	523,00		18774-2ª	INVERSIONES SARRIANAS, S.L.	INVERSIONES SARRIANAS, S.L.
20	170	350		439,66				JOSE PENA BATAN
S.X.	26	72		7.587,00				L.F.J. MARCHESI QUIÑONES
		TOTAIS:	35.466,00	49.569,53				
			71,55%					

INFORME.-

O art. 15.2 do PXMO de Oleiros, establece o sistema de cooperación para o desenvolvemento urbanístico deste ámbito. O art.74 c) da Lei 9/2002, establece que os plans de iniciativa particular deberán acreditar a aceptación polos propietarios que representen mais do 50% da superficie do ámbito. Do informe do arquitecto municipal despréndese que acreditaron a titularidade de terreos que supera amplamente o 50% do ámbito do sector incluído o sistema xeral adscrito.

O sistema de actuación é a ferramenta ou instrumento necesario para levar a cabo a transformación urbanística do solo. No de compensación os propietarios aportan os terreos de cesión obrigatoria, realiza a súa costa a urbanización e repártense os beneficios e cargas do desenvolvemento urbanístico. De aí que o concepto de propietario e a acreditación da propiedade constitúe un dos pilares fundamentais deste sistema, polo que non poida partirse de meras presuncións senón que a titularidade debe quedar acreditada de maneira certa.

Tramitación e procedemento: Art. 127 da Lei 9/2002:

Artículo 127 Elección del sistema de actuación

1. El municipio elegirá el sistema de actuación aplicable, teniendo en cuenta las características y complejidades de la iniciativa a desarrollar, los medios con que cuente, la colaboración de la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran.

2. La determinación del sistema de actuación deberá incluirse obligatoriamente en los instrumentos de planeamiento que contengan la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable. La modificación del sistema de actuación podrá ser aprobada por el municipio, de oficio o a instancia de los



CONCELLO DE OLEIROS

particulares interesados, previa información pública por plazo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y con notificación individualizada a los propietarios afectados.

Cuando los propietarios sean desconocidos, se ignore el lugar de notificación o intentada la notificación no pudiera practicarse, la notificación se hará por medio de anuncios en el tablón de edictos del municipio y en el Boletín Oficial de la Provincia.

3. Cuando se hubiera fijado un sistema de gestión indirecta y no se ejecutara conforme a los plazos o planes de etapas establecidos, o hubiera transcurrido más de un año desde la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico detallado sin que se hubiere iniciado el proceso de desarrollo y ejecución, el municipio podrá sustituir el sistema de ejecución por el procedimiento establecido en el número anterior. El cambio de sistema no se materializará si los afectados ofrecen en el trámite de información pública garantías bastantes de los gastos de urbanización pendientes y las formalizan en el plazo que acuerde el municipio."

Por todo o que, en uso das facultades atribuídas pola lei, **RESOLVO**:

Primeiro.- Aprobar inicialmente o cambio de sistema de cooperación a compensación solicitado por INVERSIONES SARRIANAS S.L. o día 12.01.2016, escrito nº 286, coas seguintes condicións:

Deberá aclararse a titularidade da parcela que figura sen catastrar en caso de que se corresponda coa nº1 da escritura de compra-venta nº 1012 de 8.03.2006.

Deixase constancia que se ben catastralmente non está reflexada a existencia do camiño que conducía á Cruz de Oleiros en paralelo á actual Avenida Francisca Herrera en continuidade entre a rúa Mimosas e a rúa Morriña, sen embargo este tramo de camiño está recollido como camiño público na REDE DE CAMIÑOS MUNICIPAIS e incluso queda constancia do mesmo na descrición dos terreos segundo títulos de propiedade presentados, de xeito que acreditan que lindan co camiño público en cuestión. Isto deberá terse en consideración tanto no plan parcial como no instrumento de equidistribución.

Debe corrixirse o titular catastral da parcela 598 (nº 14 na táboa anexa) que segundo escrituras é de INVERSIONES SARRIANAS, S.L. constando en catastro como titular José Paz Freire (anterior propietario ao vendedor a Inversiones Sarrianas).

Segundo.- Proceder á exposición pública do expediente por prazo de 20 días, anunciándose así no BOP.

Terceiro.- Notificar a tódolos propietarios de terreos dentro do ámbito (SUD-19 e SS.GG Ext): INVERSIONES SARRIANAS S.L., Ramón Vázquez Quintela, Carmen Pardo Barral, Celedonio García Lage, José Pena Batán e F.J. Marchesi Quiñones de León.

O Alcalde-Presidente,



Dou fe,

A Secretaria Accidental,

Asdo.: Pilar Cela Alvarez.

