

DECRETO

EXPEDIENTE: 2025/PLANEAM/000014 (FG NÚM. 758)

ASUNTO: cambio de sistema de actuación do SUD-21 Finca Alsina, de compensación a sistema de concerto. Aprobación inicial.

Con data 22 de decembro de 2025, a coordinadora de servizos urbanísticos emite informe do seguinte teor literal (transcrición literal parcial):

“

1. OBXECTO DO INFORME

EXPEDIENTE	2025/PLANEAM/000014 (FG NÚM. 758)
DENOMINACIÓN	Cambio de sistema de actuación, de cooperación a concerto, do SUD-21 Finca Alsina
ENTIDADE PROMOTORA	"LAS CADENAS VILLAGE Y MARCHESI, COMUNIDAD DE BIENES", con CIF E-1.989.603 e domicilio en Finca Las Cadenas N-VI, Km. 586, Nós, 15176, Oleiros.
DOCUMENTO BASE DA TRAMITACIÓN	NRE 2025026096, de 4 de decembro.

2. NORMATIVA APLICABLE

- Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
- Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia
- 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](#), aprobado parcialmente por Orde de 11 de marzo de 2009 da Consellería de política territorial, obras públicas e transportes da Xunta de Galicia (BOP da Coruña núm. 75 de 2 de abril de 2009, DOG núm. 81 de 28 de abril de 2009); aprobación definitiva por Orde de 11 de decembro de 2014, da e Consellería de medio ambiente, territorio e infraestruturas da Xunta de Galicia (BOP da Coruña núm. 29 de 12 de febreiro de 2015, DOG núm. 16 de 26 de xaneiro de 2015).
- Lei 7/1985, de 2 de abril, reguladora das bases de réxime local
- Lei 39/2015, de 1 de outubro, de procedemento administrativo común das administracións públicas
- Lei 40/2015, de 1 de outubro, de réxime xurídico das administracións públicas
- Decreto do 8 de febreiro de 1946 polo que se aproba a nova redacción oficial da Lei Hipotecaria.
- Real Decreto 1093/1997, do 4 de xullo, polo que se aproban as normas complementarias ao Regulamento para a execución da Lei Hipotecaria sobre Inscripción no Rexistro da Propiedade de Actos de Natureza Urbanística.

3. FUNDAMENTACIÓN XURÍDICA

O SUD-21 Alsina conta coa previsión de desenvolvemento a través de sistema de cooperación, en aplicación do disposto no art. 15.2 da normativa urbanística do PXOM. No plan parcial aprobado definitivamente polo Pleno do Concello de Oleiros en acordo de 26 de outubro de 2023, e publicado no DOG de 29 de novembro de 2023, indícase no apartado 3.8 da memoria xustificativa o seguinte:





"3.8.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Se ha fijado el de Compensación.

La existencia de un propietario mayoritario con voluntad de colaboración, que acepta las condiciones de la ordenación y las cargas de la actuación, aseguran la adecuada y rápida gestión del Sector.

En cualquier caso, se prevé la posibilidad de cambiar el sistema de actuación, de acuerdo con el procedimiento previsto en la LSG 2/16 y en el Reglamento de Gestión Urbanística."

O artigo 285 RLSG establece que, ademais das facultades atribuídas aos instrumentos de planeamento que conteñan ordenación detallada para modificar o sistema de actuación, tamén cabe a súa modificación de oficio ou por instancia dos particulares interesados, seguindo o procedemento regulado no propio precepto.

Neste contexto, a determinación do Plan Parcial que fixa o sistema de compensación constitúe unha aplicación directa da prerrogativa prevista no artigo 285 do RSLG, ao tratarse dun instrumento que incorpora ordenación detallada. En consecuencia, debe entenderse que o Plan Parcial exerceu validamente a facultade de modificar o sistema de actuación inicialmente previsto no PXOM, de acordo co marco procedementa e competencial establecido pola normativa urbanística vixente.

Agora ben, para a tramitación pola vía de concerto, cómpre tramitar un novo cambio de sistema. O art. 112.2 LSG establece que se poderá modificar o sistema de actuación previsto e o art. 285 RLSG regula o procedemento para a modificación do sistema allea ao planeamento, prevendo que, no suposto de cambio de sistema indirecto a directo, se acredite incumprimento dos prazos ou garantías insuficientes. No entanto, a norma non contempla de forma expresamente detallada o suposto de cambio de sistema de compensación a concerto (é dicir: dun sistema indirecto a outro sistema indirecto) como tal categoría separada. Así, a normativa non prohíbe o cambio de compensación a concerto, pero tampouco desenvolve ex-profeso os supostos. Cabe, porén, argumentar que o concello, como autoridade urbanística, pode promover tal cambio sempre os titulares admitan ou soliciten o cambio e poidan cumprir os requisitos específicos do sistema de concerto (unificación de titularidade ou integración propiedade horizontal etc., art. 120 LSG). O procedemento administrativo resúmese a continuación:

- 1. Aprobación inicial. Corresponde ao órgano municipal competente ditar o acordo de aprobación inicial da modificación do sistema de actuación*
- 2. Trámite de información pública por prazo dun mes, mediante a publicación do anuncio no Boletín Oficial da provincia e a notificación individualizada ás persoas propietarias afectadas, conforme á normativa urbanística vixente.*
- 3. Aprobación definitiva. Unha vez finalizado o período de información pública e analizadas as alegacións que poidan terse formulado, o concello deberá resolver sobre a aprobación definitiva da modificación do sistema de actuación, completando así o procedemento legalmente establecido.*

A modificación dun sistema de actuación urbanística supón alterar unha determinación esencial do planeamento aplicable ao ámbito, ao incidir no réxime de xestión previsto e nas obrigas das persoas propietarias. A LSG e o RLSG regulan o procedemento para efectuar o cambio, mais non especifican que órgano municipal debe adoptar os acordos de aprobación, remitindo de maneira xenérica ao concello como administración competente.

Ante esta falta de concreción, cómpre acudir ao artigo 22.2.c) da Lei 7/1985, reguladora das bases do réxime local, que atribúe ao Pleno municipal a aprobación inicial do planeamento xeral, a aprobación que pon fin á tramitación municipal dos plans e instrumentos de ordenación urbanística, así como dos convenios que alteren tales instrumentos. Dado que o sistema de actuación forma parte das determinacións estruturais da ordenación, a súa modificación debe ser equiparada ás alteracións do planeamento sometidas á competencia exclusiva do Pleno.

Pola súa natureza e efectos, a aprobación definitiva do cambio de sistema debe, polo tanto, ser acordada polo Pleno da Corporación. A aprobación inicial, pola contra, ao constituír un acto de impulso que unicamente abre a tramitación e o período de información pública sen producir





efectos substantivos definitivos, pode ser asumida pola Alcaldía, sen prexuízo de que a decisión final corresponda necesariamente ao Pleno.

4. CONCLUSIÓN

Da análise realizada despréndese a necesidade de levar a cabo o cambio de sistema proposto, pasando de cooperación a concerto no SUD-21 Finca Alsina (...)

En vista do anteriormente exposto, en exercicio das facultades conferidas no artigo 21.1. LRBL, **RESOLVO:**

PRIMEIRO. Aprobar inicialmente o cambio de sistema de actuación que a continuación se detalla:

EXPEDIENTE	2025/PLANEAM/000014 (FG NÚM. 758)
DENOMINACIÓN	Cambio de sistema de actuación, de cooperación a concerto, do SUD-21 Finca Alsina
ENTIDADE PROMOTORA	"LAS CADENAS VILLAGE Y MARCHESI, COMUNIDAD DE BIENES", con CIF E-1.989.603 e domicilio en Finca Las Cadenas N-VI, Km. 586, Nós, 15176, Oleiros.
DOCUMENTO BASE DA TRAMITACIÓN	NRE 2025026096, de 4 de decembro.

SEGUNDO. Someter o proxecto referido no cadro anterior a información pública por un prazo mínimo dun mes, con anuncio no Boletín Oficial da Provincia.

TERCEIRO. Notificar individualmente ás persoas propietarias afectadas

CUARTO. Ao non tratarse dun acto que poña fin á vía administrativa nin limite dereitos das persoas interesadas, o presente acordo non é susceptible de recurso administrativo independente, sen prexuízo de que as cuestións que se desexen formular poidan alegarse durante o trámite de información pública ou no momento de impugnación do acordo definitivo, de ser o caso.

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

