

DECRETO

EXPEDIENTE: 2024/PLANEAM/000017 (FG NÚM. 743)

ASUNTO: proxecto de equidistribución do SUD-21 Finca Alsina, por sistema de concerto.
Documento para aprobación inicial.

Con data 22 de decembro de 2025, emítase o seguinte informe pola coordinadora de servizos urbanísticos (transcrición literal parcial):

“
1. OBXECTO DO INFORME
O presente informe ten por obxecto analizar o proxecto de equidistribución do SUD-21 “Finca Alsina”, Oleiros, elaborado para a execución do planeamento aprobado polo Concello de Oleiros. Os datos do expediente son os seguintes:

EXPEDIENTE	2024/PLANEAM/000017 (FG NÚM. 743)
DENOMINACIÓN	proxecto de equidistribución do SUD-21 Finca Alsina
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Sistema de concerto (na actualidade, o plan parcial establece sistema de compensación)
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.
ENTIDADE REDACTORA	Arquitecta dona María Meroño Pardo de Vera, avogados urbanistas don Jorge e don César Pérez Maldonado.
ÁMBITO DO PROXECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN	O ámbito da actuación corresponde ao Sector de Solo Urbanizable Delimitado SUD-21 “Finca Alsina”, delimitado polo Plan Xeral de Ordenación Municipal de Oleiros e polo Plan Parcial aprobado definitivamente o 26/10/2023. Trátase dun ámbito único e continuo, que abrangue unha única parcela catastral e unha única finca de orixe, pertencente á comunidade de bens “Las Cadenas Village y Marchesi, C.B.”, segundo se acredita na memoria e nos anexos do proxecto. A referencia catastral é a 000403100NH59E0001SD e o CRU do Rexistro da Propiedade é o 1501700162678.
DATA E NRE REDACCIÓN INICIAL	NRE 2025026096, de 4 de decembro.
INFORME TÉCNICO	Emitido o 20 de outubro de 2025, con carácter favorable á súa aprobación, observando que procedería un cambio de sistema.
EMENDAS A REVISAR	Mediante Decreto 2025006005, de 14 de novembro requírese á entidade que efectúe as seguintes emendas na documentación que tiña achegado para a tramitación do proxecto: 1. Os titulares deberán elevar a escritura pública o contrato de constitución da comunidade de bens Las Cadenas Village y Marchesi, C.B. e achegala ao expediente, incorporando expresamente: a) A achega da finca á comunidade de bens, identificando de forma precisa o seu carácter de finca de orixe do polígono SUD-21 Finca Alsina. b) A cláusula pola que ámbolos dous comuneiros garantan solidariamente a actuación urbanística e asuman conxuntamente as obrigas e responsabilidades derivadas da equidistribución fronte ao Concello de Oleiros, con independencia dos acordos privados que poidan existir entre eles. 2. Así mesmo, e ao abeiro do disposto no artigo 5 do Real Decreto 1093/1997, do 4 de xullo, os interesados deberán solicitar ao Rexistro da Propiedade a práctica dunha nota marxinal de iniciación do procedemento de equidistribución, coa finalidade de facer constar que a finca con CRU 1501700162678 queda afectada á actuación urbanística do SUD-21 Finca Alsina, que se desenvolverá polo sistema de concerto, promovida pola comunidade de bens Las Cadenas Village y Marchesi, C.B.. Esta nota non implicará modificación da titularidade rexistral, que continuará a nome de Las Cadenas Village, S.L.U. e de don Fernando Marchesi Quiñones de León nas súas respectivas proporcións, mais permitirá dar publicidade formal á afección da finca á actuación urbanística e á condición da comunidade de bens como entidade promotora fronte á Administración. A redacción da nota marxinal, que se derivará da escritura pública de constitución da comunidade de bens e da achega da finca a esta, poderá formularse, con carácter orientativo, nos seguintes termos: «A finca con CRU 1501700162678, inscrita a nome de Las Cadenas Village, S.L.U. (89,09 %) e de don Fernando Marchesi Quiñones de León (10,91 %), queda afectada á actuación urbanística correspondente ao SUD-21 “Finca Alsina”, que se desenvolverá polo sistema de concerto, sendo a entidade promotora a comunidade de bens “Las Cadenas Village y Marchesi, C.B.”».

2. NORMATIVA APLICABLE
(...)

3. FUNDAMENTACIÓN XURÍDICA
a. A equidistribución por sistema de concerto

De acordo co artigo 104 da LSG, a equidistribución ten por finalidade distribuír xustamente as cargas e os beneficios da ordenación urbanística, regularizar a configuración das fincas e situar o aproveitamento en zonas aptas para a edificación segundo o planeamento, así como localizar sobre parcelas determinadas o aproveitamento que, se é o caso, corresponda ao municipio.
O instrumento de equidistribución implica a agrupación das fincas comprendidas no polígono para a súa nova división conforme ao planeamento, coa adxudicación das parcelas resultantes aos interesados en proporción aos seus





dereitos e coa determinación das indemnizacións necesarias para asegurar a distribución equitativa das cargas e beneficios.

O sistema de concerto é un sistema de actuación indirecto que pode empregarse cando todos os terreos do polígono, agás os de uso e dominio público, pertencen a un único propietario ou cando todos os propietarios garantan solidariamente a actuación. Neste sistema, o papel de urbanizador é asumido polo propietario único ou polo conxunto de propietarios que garantan solidariamente a actuación. A xestión poderá realizarse:

- a) mediante a constitución dunha entidade urbanística de xestión (de natureza administrativa e duración limitada á actuación),
- b) a través dunha sociedade mercantil na que participen todos os propietarios
- c) directamente polo propietario único (art. 121.1 LSG).

O promotor do sistema ten a obriga de formular o proxecto de equidistribución, conforme ao artigo 105 da LSG e aos artigos 249 e seguintes do RLSG, así como de elaborar os estatutos da entidade de xestión ou sociedade mercantil, agás cando se trate dun propietario único (art. 121.2 LSG).

Tíñase informado con data 13 de novembro de 2025 que a documentación presentada con data NRE 2025016179 non resultaba suficiente para admitir a tramitación do expediente de equidistribución polo sistema de concerto, por non cumprirse o requisito esencial recollido no artigo 120.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, segundo o cal este sistema só pode aplicarse cando todos os terreos pertencen a un único propietario ou, no seu defecto, cando todos os propietarios garantan solidariamente a actuación. No presente caso, a finca de orixe figura no Rexistro da Propiedade a nome de dous titulares distintos, Las Cadenas Village, S.L.U., e don Fernando Marchesi Quiñones de León, polo que non existe propietario único e tampouco se acredita documentalmente o compromiso de solidariedade entre ambos. Deste modo, e co fin de consolidar a posición única fronte ao Concello e asegurar o cumprimento efectivo das obrigas derivadas da actuación, os titulares deberán elevar a escritura pública o contrato de constitución da comunidade de bens "Las Cadenas Village y Marchesi, C.B.", incorporando expresamente:

- A achega da finca á comunidade de bens, identificando de forma precisa o seu carácter de finca de orixe do polígono SUD-21 Alsina.
- A cláusula pola que ámbolos dous comuneiños garantan solidariamente a actuación urbanística e asuman conxuntamente as obrigas e responsabilidades derivadas da equidistribución fronte ao Concello de Oleiros, con independencia dos acordos privados que poidan existir entre eles.

Fano a través da Escritura Pública outorgada ante o Notario don Raúl Muñoz Maestre con data 26 de novembro de 2025, protocolo 9661.

En paralelo, e ao abeiro do disposto no artigo 5 do Real Decreto 1093/1997, do 4 de xullo, poderá solicitarse do Rexistro da Propiedade a práctica dunha nota marxinal de iniciación do procedemento de equidistribución, coa finalidade de facer constar que a finca con CRU 1501700162678 queda afectada á actuación urbanística do SUD-21 Alsina, que se desenvolverá polo sistema de concerto, promovida pola comunidade de bens Las Cadenas Village y Marchesi, C.B.

Esta nota non implicará modificación da titularidade rexistral, que continuará a nome de Las Cadenas Village, S.L.U. e de don Fernando Marchesi Quiñones de León nas súas respectivas proporcións, mais permitirá dar publicidade formal á afección da finca á actuación urbanística e á condición da comunidade de bens como entidade promotora fronte á Administración.

En nota simple informativa emitida con data 3 de decembro de 2025 polo Rexistro da Propiedade número 3 da Coruña en relación coa finca con CRU 1501700162678 figura carga do seguinte teor literal "Esta finca se halla afectada al Proyecto de Equidistribución sector de suelo urbanizable SUD-21 "Finca Alsina"; expidiéndose con fecha 3 de diciembre de 2025, la certificación al amparo del artículo 5 del RD 1093/1997, de 4 de julio y artículo 259 de Decreto 143/2016, de 22 de septiembre".

b. Contido e criterios do proxecto de equidistribución

O artigo 249 do RLSG establece que o proxecto de equidistribución debe conter, e foi verificado polo arquitecto municipal no seu informe. O proxecto deberá estar subscrito por un/ha avogado/a e un/ha arquitecto/a ou enxeñeiro/a de camiños, canles e portos (art. 245.2 RLSG). Para o caso que nos ocupa, o documento está asinado por unha arquitecta (dona María Meroño Pardo de Vera e un avogado (César Pérez Maldonado); figura tamén a sinatura dun segundo avogado (Jorge Pérez Maldonado), se ben se detecta como non válida polo software informático.

Os criterios que rexerán a elaboración do proxecto son os previstos no artigo 105 da LSG e no artigo 260 do RLSG, entre os que figuran a proporcionalidade dos dereitos dos propietarios respecto da superficie das súas parcelas (art. 105.1.a LSG), a valoración referida ao momento do inicio do procedemento (art. 105.1.b LSG), o aboamento das plantacións, obras e melloras non conservables como carga de urbanización (art. 105.1.c LSG), a adxudicación proporcional da superficie susceptible de aproveitamento privado (art. 105.1.e LSG), a preferencia pola adxudicación en lugares próximos aos das propiedades orixinais (art. 105.1.g LSG), a posibilidade de substituír dereitos de escasa contía por indemnizacións en metálico (art. 105.1.h LSG) e a prohibición de adxudicar parcelas inferiores á mínima edificable (art. 105.2 LSG).

c. Procedemento administrativo

Acreditado polo informe técnico que figura no expediente o cumprimento dos requisitos técnicos para que o proxecto presentado se axuste ás previsións de ordenación do estudo detalle aprobado e á normativa vixente, cómpre revisar o procedemento administrativo que ha de seguirse para a aprobación do documento (arts. 106 LSG):





1. Aprobación inicial polo órgano municipal competente, neste caso a Alcaldía en atención ao disposto no artigo 21.1.j) LRBL.
2. Sometemento a información pública por prazo mínimo dun mes a través da correspondente publicación no Boletín Oficial da provincia e nun dos xornais de maior difusión da provincia
3. Notificación individualizada ás persoas interesadas no polígono e sistemas xerais afectados, considerando os datos catastrais e os que figuren no Rexistro da Propiedade segundo a certificación expedida a tal efecto no seo do procedemento. Notificarase tamén aos titulares de cargas e gravames afectados pola equidistribución. A notificación incorporará para cada interesado a información contida ao seu favor na conta de liquidación provisional e as determinacións de realoxamento e retorno do proxecto que lle afectasen.
4. Resolución de alegacións e aprobación definitiva no prazo máximo de tres meses desde a conclusión do trámite de información pública. Transcorrido este prazo sen resolución expresa, o instrumento de equidistribución entenderase aprobado por silencio. No caso de que as alegacións supoñan cambios substanciais no proxecto ha de repetirse o trámite de información pública antes de proceder á aprobación definitiva.

A aprobación definitiva produce os efectos recollidos no artigo 107 da LSG e no artigo 274 do RLSG:

- a) Transmisión ao municipio dos terreos de cesión obrigatoria, libres de cargas.
- b) Subrogación real das parcelas primitivas polas resultantes.
- c) Afectación real das parcelas adxudicadas ao pagamento dos custos e cargas do sistema.
- d) Habilitación para a ocupación dos terreos de cesión obrigatoria e necesarios para a execución das obras.

Agora ben, con carácter previo á súa tramitación, resulta necesario instruír o procedemento de cambio de sistema, a fin de posibilitar posteriormente as actuacións dirixidas á aprobación da equidistribución, tal e como se expón no seguinte apartado.

d. Necesiedade da tramitación de cambio de sistema

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.

(...)

4. CONCLUSIONES

Da análise realizada despréndese, en primeiro lugar, que o proxecto de equidistribución presentado se axusta, desde a perspectiva técnica, ás previsións da ordenación detallada aprobada e á normativa urbanística vixente, conforme ao informe técnico emitido o 20 de outubro de 2025. Emendáronse tamén os requisitos administrativos que se tiñan solicitado con mediante Decreto 2025006005, de 14 de novembro.

(...)"

En vista do anteriormente exposto, compre que a alcaldía, en exercicio das facultades conferidas no artigo 21.1.j) LRBL, adopte unha resolución co seguinte teor literal:

PRIMEIRO. Outorgar a conformidade por parte do Concello de Oleiros á tramitación do proxecto de equidistribución que a continuación se detalla:

EXPEDIENTE	2024/PLANEAM/000017 (FG NÚM. 743)
DENOMINACIÓN	proxecto de equidistribución do SUD-21 Finca Alsina
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Sistema de concerto (na actualidade, o plan parcial establece sistema de compensación; tramitación do cambio de sistema no expediente





	2025/PLANEAM/000014 (FG núm. 758))
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.
ENTIDADE REDACTORA	Arquitecta dona María Meroño Pardo de Vera, avogados urbanistas don Jorge e don César Pérez Maldonado.
ÁMBITO DO PROXECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN	O ámbito da actuación corresponde ao Sector de Solo Urbanizable Delimitado SUD-21 "Finca Alsina", delimitado polo Plan Xeral de Ordenación Municipal de Oleiros e polo Plan Parcial aprobado definitivamente o 26/10/2023. Trátase dun ámbito único e continuo, que abrangue unha única parcela catastral e unha única finca de orixe, pertencente á comunidade de bens "Las Cadenas Village y Marchesi, C.B.", segundo se acredita na memoria e nos anexos do proxecto. A referencia catastral é a 000403100NH59E0001SD e o CRU do Rexistro da Propiedade é o 1501700162678.
DATA E NRE REDACCIÓN INICIAL	NRE 2025026096, de 4 de decembro.
INFORME TÉCNICO	Emitido o 20 de outubro de 2025, con carácter favorable á súa aprobación, observando que procedería un cambio de sistema.

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

TERCEIRO. Notificar individualmente a propietarios, interesados e titulares de cargas, incluíndo a súa conta de liquidación provisional e, se procede, determinacións de realoxo e retorno.

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).

