

DOCUMENTO Nº 14

11-4-2021

**PROYECTO DESLINDE DE LA
PARCELA CON REFERENCIA
CATASTRAL 15012A01700083 EN
SERGUDE, BOQUEIXÓN.**



MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

- 1.1 Autor/a del encargo.
- 1.2 Ingeniero Técnico en Topografía.
- 1.3 Emplazamiento.
- 1.4 Objeto y Definición del trabajo.
- 1.5 Finalidad del trabajo.
- 1.6 Parcelas Afectadas

2.- NORMAS GENERALES DE LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL

- 2.1 Sistema de Referencia.
- 2.2 Sistema Geodésico.
- 2.3 Sistema Cartográfico de Representación.

3.- PROPUESTA DE DESLINDE CONTRADICTORIO

- 3.1 Descripción del procedimiento.
- 3.2 Cálculo de las superficies de las parcelas.
- 3.3 Parcelas resultantes.

4.- CONSIDERACIONES GENERALES

5.- ANEXOS

- **Anexo 1**
 - **Documentación aportada.**
 - Copia escrituras de la Parcela Ref. Catastral
 - Copia Registro de la propiedad
- **Anexo 2**
 - **Planos.**
 1. Estado actual de la parcela
 2. Finca Matriz
 3. Finca Matriz con Ortofoto PNOA
 4. Parcelas Resultantes
 5. Parcelas Resultantes con Ortofoto PNOA
 6. Coordenadas de los lindes entre ambas parcelas
 7. Comparativa con Catastro.

1. ANTECEDENTES

1.1. Autor/a del Encargo.

Se redacta el presente Proyecto DESLINDE DE LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 15012A01700083 por encargo de D. José Antonio Vázquez Viña, con DNI 33.222.189-T, con domicilio en Avda. de Lugo 20-E-2ºB en Santiago de Compostela.

1.2. Ingeniero Técnico en Topografía.

1.3. Emplazamiento.

La parcela objeto de este proyecto se sitúa en el lugar denominado como DEVESA REAL, ubicada en Pumares, perteneciente a la parroquia de San Verísimo de Sergude, Ayuntamiento de Boqueixón (A Coruña).

Se trata de la parcela con referencia catastral **15012A01700083** situada en el Polígono 17 Parcela 83 DEVESA REAL. BOQUEIXON (A CORUÑA).

1.4. Objeto y Definición del Trabajo.

El presente proyecto responde a los deseos del Propietario de **definir físicamente los lindes** de dicha parcela por su lado "Oeste" debido a la inexistencia de los mismos, y al mismo tiempo, a las diferencias de opinión sobre su posición física real con el propietario de dicha parcela lindante en su lado "Oeste".

El Proyecto consta de:

- **Memoria.**
- **Planos.**

1.5. Finalidad del trabajo.

Se redacta el presente Proyecto con el fin de que queden esclarecidos y físicamente materializados en el terreno los lindes de la parcela objeto del proyecto.

1.6. Parcelas afectadas.

Parcelas situadas sitúan en el lugar DEVESA REAL en Sergude, pertenecientes a la parroquia de San Verísimo de Sergude, Ayuntamiento de Boqueixón (A Coruña), ambas parcelas están catalogadas como suelo Rústico. La descripción de las 2 parcelas es la siguiente:

- **PARCELA CATASTRAL 15012A01700083**

Será denominada a partir de ahora como **PARCELA 1**

Tiene una extensión superficial de cuatro mil ochocientos diecinueve metros cuadrados (4.819 m²), como así consta en las Escrituras de la misma, así como en el Registro de la propiedad. Tiene una forma rectangular, que linda, *Norte* con la carretera comarcal AC-960 Susana-Ponteledesma, al *Este* con la parcela 15012A017000820000EL, la cual se encuentra delimitada por un cierre perfectamente identificable, al *Sur* con la parcela con referencia catastral 15012A01700191 de la que se encuentra separada por una pequeña gavia, *Oeste*; linda con la otra parcela objeto de este deslindo.

La descripción actual de la Finca es la siguiente:

- Superficie: 4.819 m²
- La parcela tiene forma rectangular, está formada por una alineación recta por su lado *Norte* con una longitud aproximada de 41 metros, por su lado *Este* está formada por otra alineación recta con una longitud aproximada de 135 metros de longitud. Por su lado *Sur*, está definida por una alineación recta cuya longitud aproximada es de 31 metros lineales y finalmente por el lado *Oeste*, está definida otra alineación recta con una longitud total aproximada de 124 metros lineales.
- Actualmente está dedicada a labradío, excepto una pequeña franja *Norte* de unos 3 metros de ancho que ha sido expropiada para la reciente construcción de la Senda Peatonal.

• **PINCA N°21.837 DE BOQUEIXÓN**

Será denominada a partir de ahora como **PARCELA 2**

Rústica. - Zanca del Padrones, a labradío, en el lugar de la Iglesia, Parroquia de Sergude, Ayuntamiento de Boqueixón, de quince mil setecientos sesenta y cuatro metros cuadrados (15.764 m²). Linda, *Norte*; carretera comarcal AC-960, Susana-Ponleledesma; Sur y Oeste, carretera a Pumares; Este, Manuel Illobre (actualmente José Antonio Vázquez Viña). Identificador Único de Finca Registral: 15022000940577.

***La descripción de la finca anteriormente expuesta procede de una Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad de Santiago N°1.*

La descripción actual de la Finca es la siguiente:

- Superficie: 15.764 m²
- La parcela tiene forma de semi-rectangular, donde su lado sur está formado por una alineación semicurva que hace crecer las dimensiones de la parcela en dirección Oeste-Este,
- Está formada por una alineación recta por su lado *Norte* con una longitud aproximada de 137 metros, por su lado *Este* está formada por otra alineación recta con una longitud de unos 124 metros de longitud. Por su lado *Sur*, está definida por una alineación semicurva cuya longitud en desarrollo es de aproximadamente 158 metros lineales y finalmente por el lado Oeste, está definida otra alineación semirrecta con una longitud aproximada de 78 metros lineales.
- La parcela actualmente está dedicada a diferentes fines. Aproximadamente unos 5.600 m² están dedicados a uso Residencial, en torno a 930 m² de la parcela están designados a cumplir las ordenanzas municipales derivadas de la construcción de las diferentes viviendas, así como a la reciente construcción de la Senda peatonal. El resto de la parcela se encuentra actualmente dedicada a labradío.

2. NORMAS GENERALES DE LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL

La formación de las distintas series de la cartografía catastral, se realiza bajo los siguientes parámetros:

2.1. Sistema de Referencia.

Se utiliza el Sistema de Referencia *European Terrestrial Reference System 1989* (ETRS89) constituido por:

- Elipsoide GRS80
- $a = 6.378.137$ metros
- $\alpha = 1/298,25722210088$
- Origen de coordenadas geodésicas:
 - o Latitudes referidas al Ecuador y consideradas positivas al Norte del mismo.
 - o Longitudes referidas al Meridiano de Greenwich y consideradas positivas al Este y negativas al Oeste de dicho Meridiano.

2.2. Sistema Geodésico.

Se adopta el sistema ETRS89 (*European Terrestrial Reference System 1989*) como sistema de referencia geodésico oficial en España para la referenciación geográfica y cartográfica en el ámbito de la Península Ibérica y las Islas Baleares. En el caso de las Islas Canarias, se adopta el sistema REGCAN95. Ambos sistemas tienen asociado el elipsoide GRS80 y están materializados por el marco que define la Red Geodésica Nacional por Técnicas Espaciales, REGENTE, y sus densificaciones.

2.3. Sistema cartográfico de representación.

Se empleará la Proyección Universal Transversa de Mercator (U.T.M.) como sistema de representación de la cartografía catastral urbana y rústica.

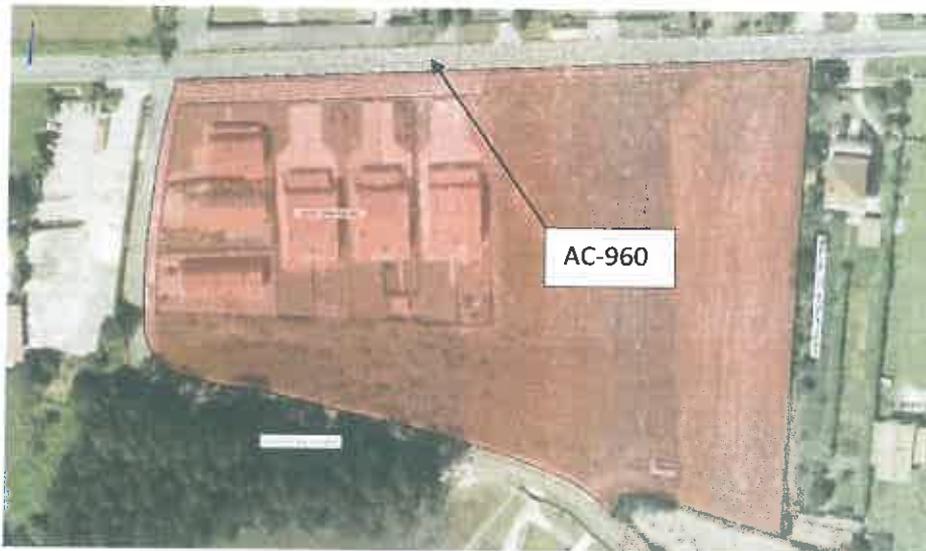
3. PROPUESTA DE DESLINDE CONTRADICTORIO

3.1. DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO.

Tal y como se describe en el apartado 1.5 del presente documento, el objeto de este trabajo es deslindar las dos parcelas (**Parcela 1 y Parcela 2**) anteriormente descritas con el fin de que dichos lindes queden claramente identificados y materializados sobre el terreno.

Para ello, se han seguido los siguientes criterios;

1. Se ha realizado una medición conjunta de ambas parcelas 1 y 2, considerando esa medición como una **Finca Matriz**. Aunque ambas parcelas han sufrido ciertos cambios en sus usos, estos no han afectado a su delimitación perimetral, la cual se considera perfectamente definida tal y como se muestra en la siguiente imagen.

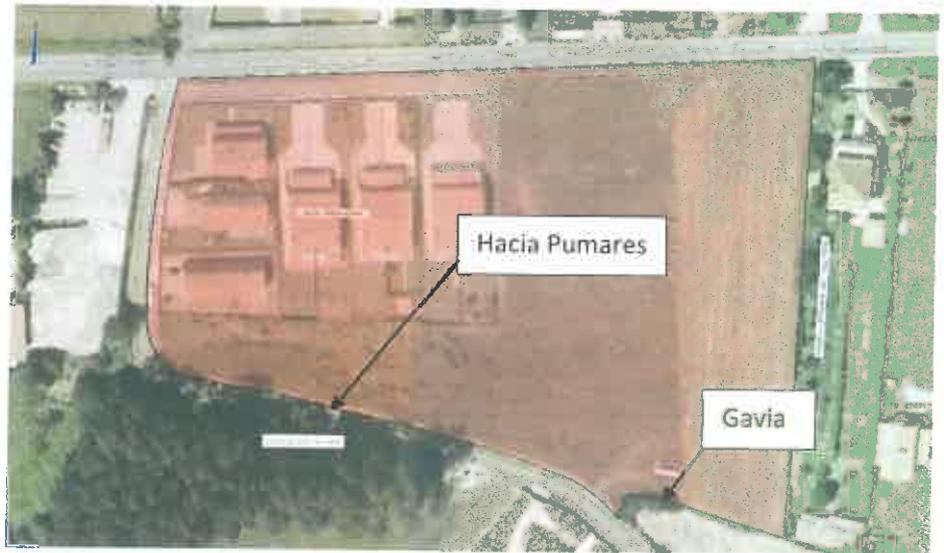


La zona **Norte** se encuentra delimitada por la carretera comarcal AC-960 Susana-Ponteledesma.

Por el **Este**, se encuentra delimitada por la parcela 15012A017000820000EL, la cual está delimitada con un cierre.



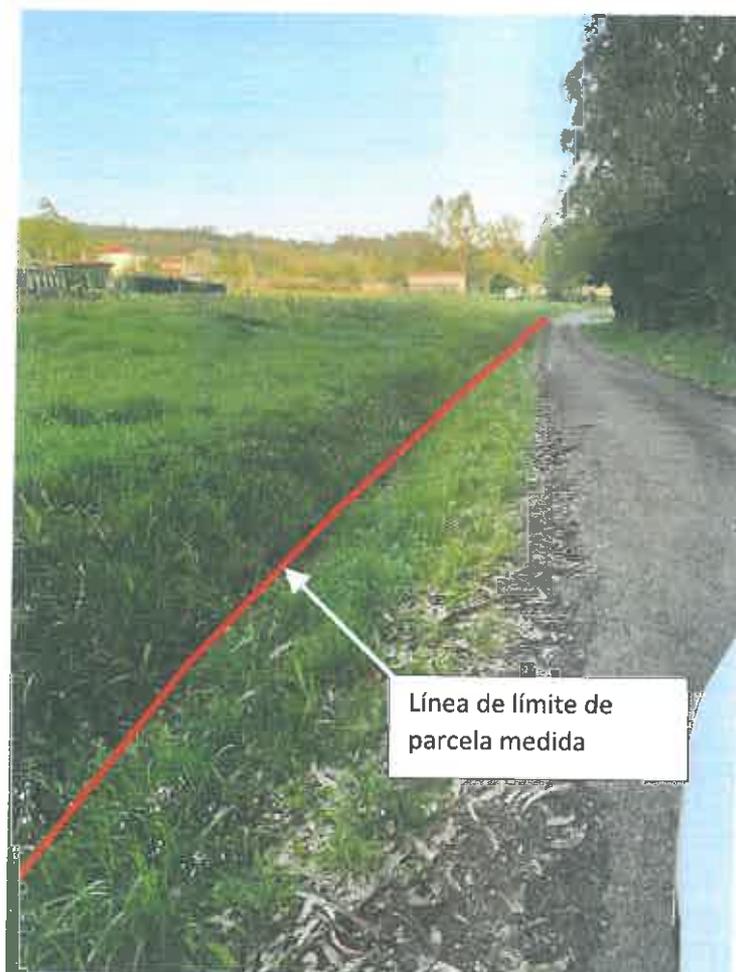
Por su parte **Sur**, se encuentra delimitada por la Carretera hacia Pumares en la mayor parte de la finca y por una gavia existente en el resto de la misma.



Y finalmente por su lado **Oeste**, se encuentra delimitada por la carretera hacia Pumares



2. Por su lado Sur, con el fin de obtener la superficie de la Parcela Matriz (*Parcela 1+Parcela2*) de la manera fidedigna posible, se ha optado por levantar el límite de la parcela por el vértice de la cuneta, de esta forma, no nos afectarían las posibles modificaciones de ancho que la carretera hacia Pumares pudiese haber tenido a lo largo del tiempo en las tareas de mejora y mantenimiento de la misma.



3. Una vez obtenida la superficie de la **Finca Matriz**, esta se contrastará con la suma de las superficies registradas o escrituradas de las mismas, de forma que, si hubiese superficie *por exceso*, esta se repartirá sumándola proporcionalmente a la superficie escriturada de las mismas. En caso de que esa diferencia una vez contrastadas sea *por defecto*, se seguirá el mismo procedimiento, pero restando en lugar de sumar.

3.2. CÁLCULO DE LAS SUPERFICIES DE LAS PARCELAS.

Una vez realizada la medición en campo y siguiendo los criterios definidos en el epígrafe anterior, estos son los resultados obtenidos.

- **Superficie Finca Matriz: 19.247 m²**
- **Superficie definitiva Parcela 1: 4.506 m²**
- **Superficie definitiva Parcela 2: 14.741 m²**

A continuación, se detallan los cálculos realizados;

Parcela	Ref. Catastral	Propietario	Superficie Registrada	Superficie Total Medida	Porcentaje participación	Superficie por defecto	Corrección	Superficie final
1	15012A01700083	José Antonio Vázquez	4819,00 m ²	19247,00 m ²	23,41%	-1336,00 m ²	-312,791333	4506
2	15012A01400338	Inversiones Rio Mao S.L.	15764,00 m ²		76,59%	-1336,00 m ²	-1023,20867	14741

Total superficie Registrada: 20583,00 m²

-1336,00 m² 19247,00 m²

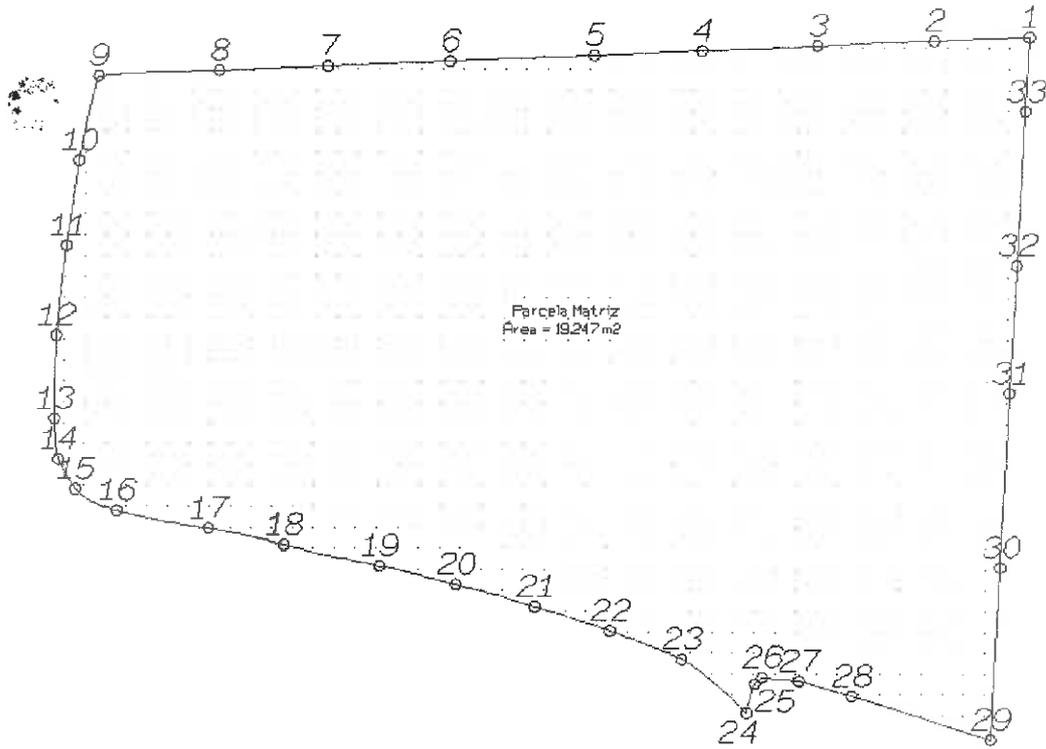
Total superficie Real: 19247,00 m²

Superficie por defecto -1336,00 m²

3.3. PARCELAS RESULTANTES.

• FINCA MATRIZ

○ Superficie: 19.247 m²

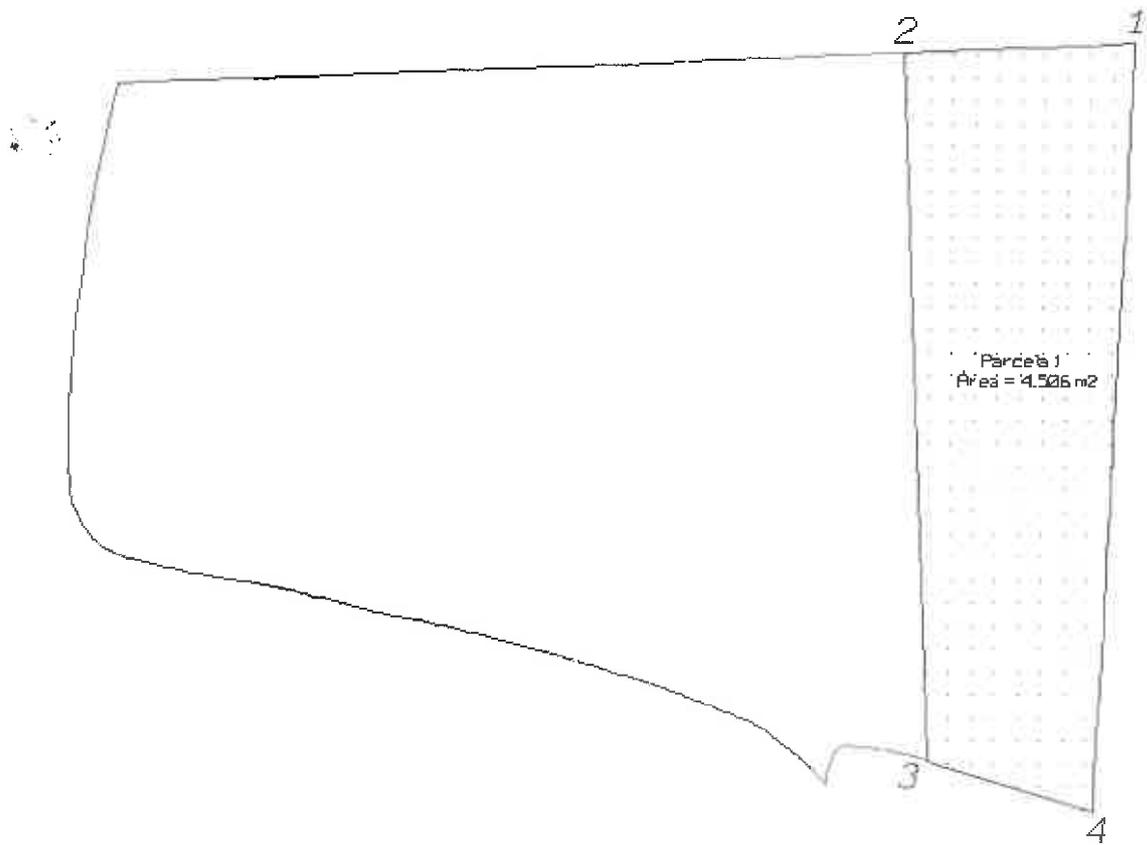


Punto	X	Y	Punto	X	Y
1	543108.313	4742272.145	17	542957.156	4742177.702
2	543090.167	4742271.360	18	542967.069	4742174.510
3	542067.964	4742270.395	19	542985.242	4742170.475
4	543045.843	4742269.436	20	542999.731	4742166.965
5	543025.338	4742268.544	21	543014.915	4742162.724
6	542997.896	4742267.390	22	543029.239	4742158.087
7	542974.756	4742266.398	23	543042.925	4742152.711
8	542953.871	4742265.522	24	543055.383	4742147.189
9	542930.889	4742264.489	25	543056.902	4742147.957
10	542927.287	4742248.195	26	543058.253	4742143.175
11	542924.978	4742231.876	27	543065.268	4742148.512
12	542923.087	4742214.660	28	543075.360	4742145.649
13	542922.860	4742198.703	29	543101.966	4742137.411
14	542923.648	4742190.953	30	543103.562	4742170.341
15	542926.955	4742185.176	31	543105.086	4742203.836
16	542934.970	4742181.060	32	543106.222	4742228.321
			33	543107.679	4742257.881

*Coordenadas ETRS89 UTM 29N

• PARCELA 1

○ Superficie: 4.506 m²

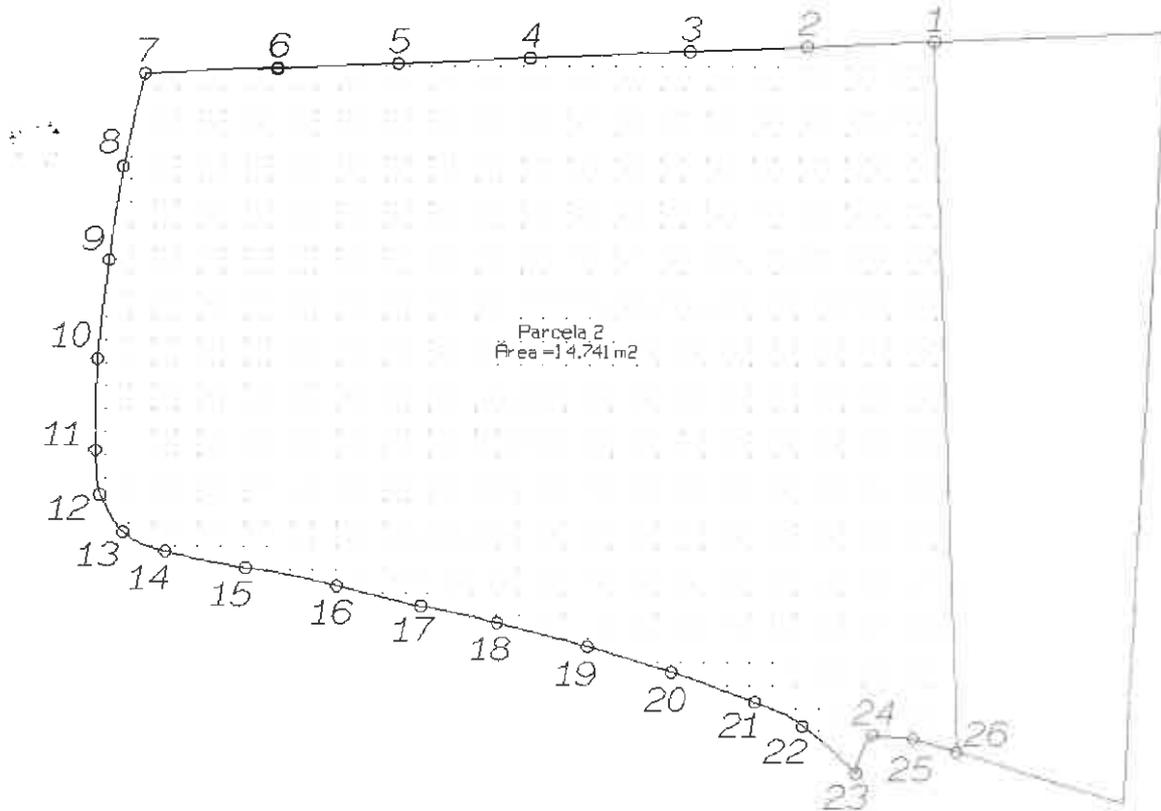


Punto	X	Y
1	543108.313	4742272.145
2	543067.862	4742270.390
3	543072.825	4742146.353
4	543101.966	4742137.411

*Coordenadas ETRS89 UTM 29N

• PARCELA 2

○ Superficie: 14.741 m²



Punto	X	Y	Punto	X	Y
1	543067.862	4742270.390	13	542927.686	4742184.436
2	543045.843	4742269.436	14	542934.970	4742181.060
3	543025.338	4742268.544	15	542948.899	4742178.180
4	542997.896	4742267.390	16	542964.725	4742175.099
5	542974.756	4742266.398	17	542979.381	4742171.595
6	542953.871	4742265.522	18	542992.809	4742168.712
7	542930.889	4742264.489	19	543008.604	4742164.615
8	542927.287	4742248.195	20	543022.991	4742160.194
9	542924.978	4742231.876	21	543037.477	4742154.958
10	542923.087	4742214.660	22	543045.825	4742150.789
11	542922.860	4742198.703	23	543055.383	4742142.489
12	542923.648	4742190.953	24	543058.253	4742149.175
			25	543065.268	4742148.512
			26	543072.825	4742146.353

*Coordenadas ETRS89 UTM 29N

4. CONSIDERACIONES GENERALES

Con los datos especificados en la presente MEMORIA, acompañados de los planos, se consideran suficientemente definido y especificado el PROYECTO DESLINDE DE LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 15012A01700083, de forma que pueda tramitarse la **APROBACIÓN** del mismo.



5. ANEXOS

Se acompañan junto a esta memoria los siguientes anexos:

- **ANEXO 1**

- **Documentación aportada**

- Copia escrituras de la Parcela con Ref. Catastral 15012A01700083.*

- Copia Registro de la propiedad.*

- **ANEXO 2**

- **Planos.**

- 1. *Estado actual de la parcela*
 - 2. *Finca Matriz*
 - 3. *Finca Matriz con Ortofoto PNOA*
 - 4. *Parcelas Resultantes*
 - 5. *Parcelas Resultantes con Ortofoto PNOA*
 - 6. *Coordenadas de los lindes entre ambas parcelas*
 - 7. *Comparativa con Catastro.*

*PROYECTO DESLINDE DE LA
PARCELA CON REFERENCIA
CATASTRAL 15012A01700083 EN
SERGUDE, BOQUEIXÓN.*

ANEXOS

ANEXO 1

Documentación aportada

1. Copia escrituras de la Parcela con Ref. Catastral 15012A01700083.
2. Copia Registro de la propiedad.

ANEXO 2

PLANOS

1. *Estado actual de la parcela*
2. *Finca Matriz*
3. *Finca Matriz con Ortofoto PNOA*
4. *Parcelas Resultantes*
5. *Parcelas Resultantes con Ortofoto PNOA*
6. *Coordenadas de los lindes entre ambas parcelas*
7. *Comparativa con Catastro.*



Y 4742250

Y 4742250

Y 4742175

Y 4742175

Y 4742100

Y 4742100

X 542925

X 543000

X 543075

X 543150

X 542925

X 543000

X 543075

X 543150



Parcela Matriz
Área = 19.247 m²

PARCELA CATASTRAL 15012A01700082

Finca Matriz

Línea de pié de talud

Hacia "A Susana"

Hacia "O Forte"

Hacia Purnores

Y 4742250

Y 4742250

Y 4742175

Y 4742175

Y 4742100

Y 4742100

X 542925

X 543000

X 543075

X 543150

X 542925

X 543000

X 543075

X 543150



Hacia "A Susana"

Hacia "O Forte"

Parcela Matriz
Área = 19.247 m²

Línea de pie de talud

Finca Matriz

PARCELA CATASTRAL 15012401700082

Y 4748850

Y 4742175

Y 4742100

X 54295

X 54308

X 54307

X 543150

Y 4742250

Y 4742175

X 543150

Y 4742100

X 54300

X 54315

Hacia Parroquia





Hacia "A Susana"

Hacia "O Forte"

Parcela 2
Área = 14.741 m²

Parcela 1
Área = 4.506 m²

Línea de pié de talud

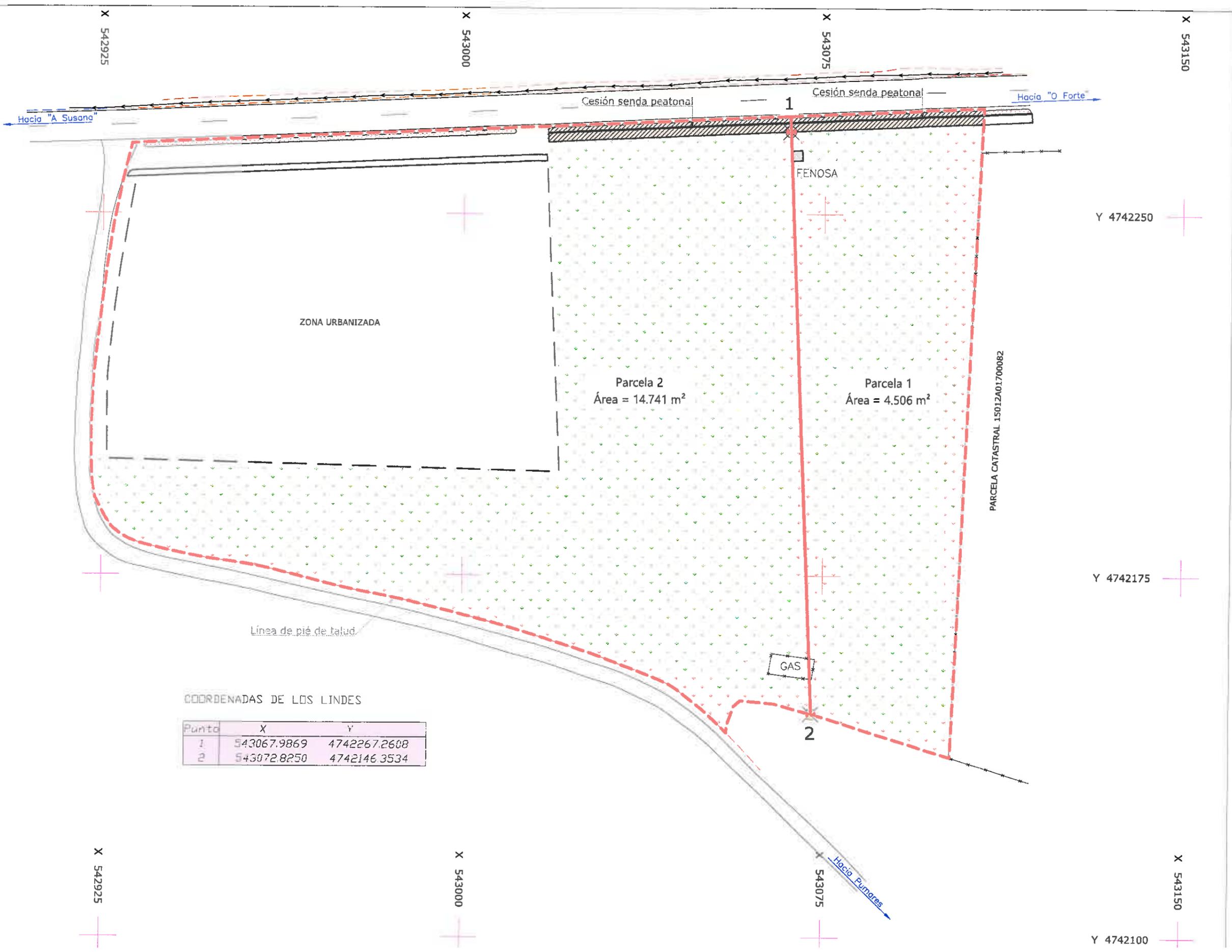
- Parcela 2
- Parcela 1
- Zona urbanizada

PARCELA CATASTRAL 15012401700082

30,48

124,14

40,49



Y 4742250

Y 4742250

Y 4742175

Y 4742175

Y 4742100

Y 4742100

X 542925

X 543000

X 543075

X 543150

X 542925

X 543000

X 543075

X 543150



X 542925

X 543000

X 543075

X 543150

Hacia "A Susano"

Cesión senda peatonal

Cesión senda peatonal

Hacia "O Forte"

Y 4742250

Y 4742250

ZONA URBANIZADA

FENOSA

Parcela 2
Área = 14.741 m²

Parcela 1
Área = 4.506 m²

PARCELA CATASTRAL 15012A01700082

Y 4742175

Y 4742175

Línea de pie de talud

GAS

LEYENDA

-  Parcelas resultantes según reciente medición
-  Parcelas según Catastro

X 542925

X 543000

X 543075

X 543150

Y 4742100

Hacia Pimores