

## **01. MX MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **PARTE I. INFORMACIÓN**

#### **ÍNDICE**

<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>1</b>
1.1. ANTECEDENTES Y OBJETIVO.....	1
1.2. CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL.....	4
1.3. TRAMITACIÓN.....	6
1.4. PETICIONARIO.....	10
<b>2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO .....</b>	<b>11</b>
2.1. LOCALIZACIÓN .....	11
2.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 65.2 DE LA LSG .....	14
<b>3. CARACTERIZACIÓN NATURAL .....</b>	<b>16</b>
3.1. GEOLOGÍA Y LITOLOGÍA.....	16
3.2. TOPOGRAFÍA.....	17
3.3. HIDROLOGÍA.....	18
3.4. MEDIO BIÓTICO.....	18
<b>4. CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL .....</b>	<b>19</b>
4.1. ANÁLISIS DE RIESGOS.....	19
4.2. USOS Y EDIFICACIONES.....	19
4.3. INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES .....	20
<b>5. ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. ANÁLISIS CATASTRAL .....</b>	<b>22</b>
<b>6. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS .....</b>	<b>25</b>
6.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE OLEIROS .....	25

<b>7. AFECCIONES .....</b>	<b>27</b>
7.1. CARRETERAS.....	27
7.2. LÍNEAS ELÉCTRICAS.....	28
7.3. AERONÁUTICAS.....	28
7.4. HIDROLÓGICAS.....	32
<b>8. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL.....</b>	<b>34</b>

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. ANTECEDENTES Y OBJETIVO

El PGOM de Oleiros, fue aprobado definitivamente de forma parcial por la Orden del 11 de marzo de 2009 de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, y de forma global mediante la Orden de 11 de diciembre de 2014 de la misma Consellería. En dicho Plan General se incorpora el suelo urbanizable no delimitado denominado SUND-19, situado en O Carballo, en cuya normativa, artículos 68 y 69, se recogen las determinaciones de ordenación generales para suelos urbanizables delimitados y singulares para dicho sector, que son las siguientes:

#### **Art. 68. Sectores de solo urbanizable non delimitado**

*1. No Plan Xeral establécense varias áreas de solo urbanizable non delimitado a desenvolver mediante os correspondentes plans de sectorización.*

*Para os efectos da definición dos elementos determinantes da estratexia do Plan establécense os tipos de ordenación que serán aplicables ás distintas áreas atendendo á ordenación prevista no Plan Xeral. Nos planos de ordenación identifícanse as áreas de solo urbanizable non delimitado sinalándose o tipo a que pertencen.*

*Os tipos establecidos son os seguintes:*

*Área de tipo A. Cidade Xardín.*

*Área de tipo B. Residencia de baixa densidade.*

*Área de tipo C. Mixto residencial-servicios.*

*Área de tipo D. Industrial-servicios.*

*2. A superficie clasificada divídese a efectos da ordenación nas seguintes áreas:*

*SUND-19: Superficie 6,13 Has / Tipo A / Localización O Carballo*

*3. De acordo coa estrutura xeral da ordenación urbanística, establécense tres bloques de usos nestas áreas:*

*a) Bloque de usos residenciais. Comprende o uso de vivenda coas condicións e magnitudes que se fixan e todos aqueles usos compatibles coa mesma, que se determinarán no correspondente Plan de Sectorización.*

*b) Bloque de usos industriais. Comprende o uso industrial exclusivo nas condicións definidas nestas Normas; así como oficinas, comercial e garaxe-aparcamento.*

*c) Bloque de usos terciarios. Comprende o uso terciario exclusivo compatible co residencial na forma que se determine nas condicións particulares de cada una das actuacións.*

*4. Para as áreas tipo A e B establécense como uso global o residencial. Para as áreas tipo C establécense como usos globais o residencial e o terciario. Para as áreas tipo D establécense como usos globais o industrial e o terciario.*

*Considéranse incompatibles cos usos globais establecidos o seguintes usos:*

*. Nas áreas tipo A, B e C os usos industriais en categoría 3ª e 4ª.*

*. Nas áreas tipo D os usos residenciais non relacionados coa garda e custodia das instalacións.*

*Considéranse compatibles cos usos globais establecidos os seguintes:*

*. Nas áreas tipo A e B os usos terciario e dotacional.*

*. Nas áreas tipo C o uso dotacional e o industrial en categorías 1ª e 2ª.*

*. Nas áreas tipo D, o uso dotacional.*

*Os correspondentes plans de sectorización definirán o grao e categoría de tolerancia.*

*5. Establécense as seguintes magnitudes de densidade e edificabilidade máximas.*

*Area Tipo A:*

*Densidade máxima: 14 viv/Ha.*

*Edificabilidade máxima: 0,20 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>*

Nas áreas tipo A e B poderá simultanearse vivenda unifamiliar coa vivenda plurifamiliar en bloque de altura máxima tres plantas (baixo e dúas plantas altas), sen que esta última exceda do 40% da edificabilidade residencial.

6. Para establecer con carácter xeral as magnitudes mínimas superficiais da actuación fíxanse, de acordo coas características dos asentamentos e ó tamaño e distribución das áreas no territorio, unha superficie de actuación de tres hectáreas para as áreas tipo A e B.

As áreas tipo C ordenaranse nos ámbitos delimitados. Para as áreas tipo D fíxase unha unidade mínima de actuación de cinco hectáreas.

Nas áreas que na súa definición en planos de ordenación non acaden ditas dimensións, a actuación mínima será a que ordene a totalidade do ámbito determinado en planos.

7. As unidades que se delimiten para o seu desenvolvemento mediante o plan de sectorización correspondente deberán reuni-las seguintes condicións:

a) Serán superficies continuas e de forma regular constituídas por pezas territoriais topograficamente ben definidas que se correspondan nos seus límites con parcelas enteiras.

b) Haberán de estar en contacto con outras clases ou tipos de solo ou sistemas xerais, polo menos no 20% do seu perímetro.

c) A división en unidades dunha área non poderá facerse de forma que resten unidades de superficie inferiores á mínima.

8. O Plan de Sectorización que desenvolva cada área respectará e desenvolverá as medidas de integración paisaxística recollidas no Estudio de Sostibilidade e Impacto Ambiental do Plan Xeral.

9. As reservas dotacionais e as características dos trazados das redes de comunicación e de servizos determinaranse de acordo co establecido nos arts. 66-67 LOUG, e cumpriranse os estándares mínimos de calidade de vida e cohesión social nela fixados. A adscrición de sistemas xerais a cada área deberán localizarse dentro do

ámbito do sector, ou de preferencia na localización establecida nas condicións particulares das actuacións. Esta adscrición será proporcional ó aproveitamento que resulte de cada plan e nunha proporción non inferior a 55 m<sup>2</sup> de solo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.

Igualmente establécese unha contribución á construción de equipamentos locais que se materializará nunha aportación económica na proporción de 3 m<sup>2</sup>/viv., valorando o metro cadrado de construción por contrata ó valor da construción de edificios no momento da elaboración do proxecto de equidistribución. Os diferentes Proxectos de Sectorización establecerán os criterios da súa materialización.

O 40% da edificabilidade residencial de cada plan de sectorización destinarase a vivenda suxeita a algún réxime de protección pública.

11. O Concello e os organismos públicos con competencia para a promoción de solo poderán formular directamente Plans de Sectorización para a incorporación ó proceso de desenvolvemento urbano de superficies de solo urbanizable non delimitado nas condicións previstas no Plan Xeral.

12. As determinacións que figuran nos planos de ordenación, referentes á conexión cos sistemas xerais dos ámbitos clasificados, trazados básicos, así como as reservas para dotacións e espazos libres, consideraranse de carácter indicativo e poderán ser adaptados polo Plan de Sectorización. Nas áreas que polo seu valor ambiental se establecen como preferentes para a localización das reservas do sistema de espazos libres, non poderán levarse a cabo accións de tala de arboredo en tanto non se aprobe o correspondente Plan de Sectorización que estableza as condicións do seu mantemento.

13. O desenvolvemento de cada sector de solo urbanizable deberá garantir tanto o abastecemento de auga potable como a depuración de augas residuais, así como a inexistencia de riscos de inundación, mediante informe favorable de Augas de Galicia ou organismo competente, como condición previa á aprobación dos correspondentes documentos de ordenación.

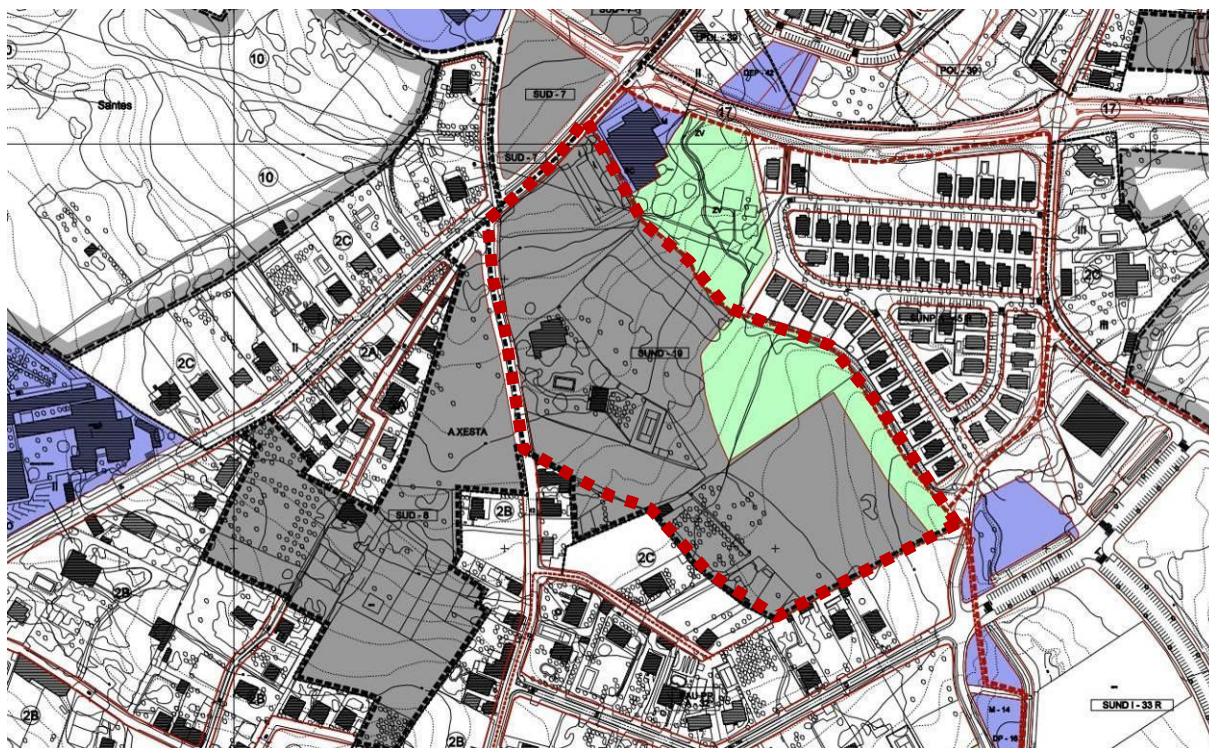
14. O planeamento de desenvolvemento de cada sector de solo urbanizable conterá sendos Estudos para a prevención das contaminacións acústica e electromagnética no seu ámbito, na medida en que sexa de aplicación. Os sectores de solo

urbanizable industrial atenderán ás condicións reguladas no art. 113 Condicións xerais de volume, hixiénicas e ambientais respecto ás emisións contaminantes.

#### **Art. 69. Condicións particulares das actuacións**

11. O desenvolvemento da área SUND-19 garantirá a continuidade do corredor ambiental en torno á canle fluvial, dispoñendo nos seus bordos as reservas destinadas ó sistema de espacios libres.

A adscripción de solo destinado a sistema xeral poderá producirse en terreos pertencentes ó Parque Metropolitano de Liáns.



Fuente: PGOM de Oleiros. Ordenación Urbanística. Plano 2.32.

Por lo tanto, el PGOM establece la necesidad de redactar un Plan Parcial que incluya la ordenación detallada de dicho sector, cumpliendo lo establecido en la legislación sectorial de aplicación, en especial la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante LSG), así como el reglamento que la desarrolla aprobado en el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante RLSG).

Además, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, transpuesta en la legislación autonómica en los artículos 46 y 75 de la Ley 2/2016 del 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante LSG), el presente Plan Parcial se sometió al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.



## 1.2. CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL

La normativa que regula el contenido del presente documento es la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante LSG).

Al tratarse de un Plan Parcial, sus determinaciones y documentación son los regulados en los artículos siguientes:

### **SECCIÓN 2ª. PLANES PARCIALES**

#### **Artículo 67. Objeto**

*Los planes parciales tendrán por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el plan general mediante la ordenación detallada de un sector.*

#### **Artículo 68. Determinaciones**

*Los planes parciales contendrán, en todo caso, las siguientes determinaciones:*

- a) Delimitación del ámbito de planeamiento, que abarcará un sector completo definido por el plan general.*
- b) Calificación de los terrenos, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y niveles de intensidad correspondientes a cada zona.*
- c) Señalización de reservas de terrenos para sistemas locales en proporción a las necesidades de la población y de conformidad con las reservas mínimas establecidas en el artículo 42 de esta ley.*
- d) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicación previsto en el plan general, con señalización de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria.*
- e) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, de alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y gas y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.*
- f) Determinaciones necesarias para la integración de la nueva ordenación con los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación.*
- g) Medidas necesarias y suficientes para garantizar la adecuada conexión del sector con los sistemas generales exteriores existentes y, en su caso, la ampliación o refuerzo de dichos sistemas y de los equipamientos y servicios urbanos que vayan a ser utilizados por la población futura. Igualmente, habrá de resolver los enlaces con las carreteras o vías actuales y con las redes de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas y otros.*  
*Los servicios técnicos municipales y las empresas suministradoras deberán informar, en el plazo máximo de un mes, sobre la suficiencia de las infraestructuras y de los servicios existentes y previstos antes de iniciar la tramitación del plan parcial.*
- h) Ordenación detallada de los suelos destinados por el plan general a sistemas generales incluidos o adscritos al sector, salvo que el municipio optase por su ordenación mediante plan especial.*
- i) Fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de las personas propietarias, entre ellos los de gestión, urbanización y edificación. En otro caso, el plazo para el cumplimiento de cada uno de ellos será de tres años.*
- j) Delimitación de los polígonos en los que se divida el sector y modificación, en su caso, del sistema de actuación de acuerdo con el dispuesto en esta ley.*
- k) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, incluyendo la conexión a los sistemas generales y, en su caso, las obras de ampliación o refuerzo de los mismos.*

**Artigo 69. Documentación**

Los planes parciales comprenderán, con el contenido que se fije reglamentariamente, los siguientes documentos:

- a) Documento ambiental estratégico o estudio ambiental estratégico, según el plan haya sido objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada u ordinaria.
- b) Planos de información, incluido el catastral.
- c) Memoria justificativa de sus determinaciones.
- d) Evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y su ampliación o refuerzo.
- e) Planos de ordenación urbanística.
- f) Ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución.

Así mismo, también incorpora los preceptos establecidos en el Reglamento que desarrolla la Ley del Suelo de Galicia (en adelante RLSG).

**DECRETO 143/2016, DE 22 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016, DE 10 DE FEBRERO, DEL SUELO DE GALICIA**

**SECCIÓN 2ª. PLANES PARCIALES**

**Artículo 162. Determinaciones**

Los planes parciales contendrán, en todo caso, las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación del ámbito de planeamiento, que abarcará un sector completo definido por el plan general (artículo 68.a) de la LSG).
- b) Calificación de los terrenos, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y niveles de intensidad correspondientes a cada zona (artículo 68.b) de la LSG).
- c) Señalización de reservas de terrenos para sistemas locales en proporción a las necesidades de la población y de conformidad con las reservas mínimas establecidas en el artículo 42 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 69 de este reglamento (artículo 68.c) de la LSG).
- d) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el plan general, con señalización de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria (artículo 68.d) de la LSG).
- e) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, de alcantarillas, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y gas y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan (artículo 68.e) de la LSG).
- f) Determinaciones necesarias para la integración de la nueva ordenación con los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación (artículo 68.f) de la LSG).
- g) Medidas necesarias y suficientes para garantizar la adecuada conexión del sector con los sistemas generales exteriores existentes y, en su caso, la ampliación o refuerzo de dichos sistemas y de los equipamientos y servicios urbanos que vayan a ser utilizados por la población futura. Igualmente, habrá de resolver los enlaces con las carreteras o vías actuales y con las redes de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas y otros (artículo 68.g) de la LSG).  
Los servicios técnicos municipales y las empresas suministradoras deberán informar, en el plazo máximo de un mes, sobre la suficiencia de las infraestructuras y servicios existentes y previstos antes de iniciar la tramitación del plan parcial (artículo 68.g) de la LSG).
- h) Ordenación detallada de los suelos destinados por el plan general a sistemas generales incluidos o adscritos al sector, excepto que el municipio opte por su ordenación mediante un plan especial (artículo 68.h) de la LSG).

- i) Fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de las personas propietarias, entre ellos los de gestión, urbanización y edificación. En otro caso, el plazo para el cumplimiento de cada uno de ellos será de tres años.
- j) Delimitación de los polígonos en que se divida el sector y modificación, en su caso, del sistema de actuación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento (artículo 68.j) de la LSG).
- k) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, incluyendo la conexión a los sistemas generales y, en su caso, las obras de ampliación o refuerzo de los mismos (artículo 68.k) de la LSG).

#### **Artículo 170. Documentación**

1. Los planes parciales comprenderán, con el contenido fijado en este reglamento, los siguientes documentos:
  - a) Documento ambiental estratégico, o estudio ambiental estratégico, según el plan haya sido objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada u ordinaria (artículo 69.a) de la LSG).
  - b) Planos de información, incluido el catastral (artículo 69.b) de la LSG).
  - c) Memoria justificativa de sus determinaciones (artículo 69.c) de la LSG).
  - d) Evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y su ampliación o refuerzo (artículo 69.d) de la LSG).
  - e) Planos de ordenación urbanística (artículo 69.e) de la LSG).
  - f) Ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución (artículo 69.f) de la LSG).
  - g) Catálogo de elementos a proteger, cuando las especiales características del sector lo justifiquen por contener elementos objeto de protección.
2. La documentación del plan parcial se formalizará, como mínimo, en una copia de todo su contenido en soporte digital, que será entregada a la Administración correspondiente.

### **1.3. TRAMITACIÓN**

Respecto a su tramitación, se encuentra regulada en los artículos 75 y siguientes de la LSG.

#### **Artículo 75. Procedimiento de aprobación de los planes parciales y planes especiales**

1. La tramitación de los planes parciales y planes especiales se ajustará al siguiente procedimiento:
  - a) El órgano municipal competente procederá a su aprobación inicial y lo someterá a información pública como mínimo durante dos meses, mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados.
  - b) Durante el mismo tiempo en el que se realiza el trámite de información pública, la Administración municipal deberá recabar de las administraciones públicas competentes los informes sectoriales y consultas que resulten preceptivos. Los informes sectoriales autonómicos habrán de ser emitidos en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable.
  - c) Cuando, con posterioridad al trámite de información pública, se pretendan introducir modificaciones que supongan un cambio sustancial del documento inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo trámite de información pública.
  - d) Los servicios jurídicos y técnicos municipales deberán emitir informe respecto a la integridad documental del expediente, las actuaciones administrativas realizadas, la calidad técnica de la ordenación proyectada y la conformidad del plan con la legislación vigente.
  - e) La aprobación de planes especiales no previstos en el plan general y de planes especiales de protección que contengan la ordenación detallada del suelo



urbano consolidado requerirá, en todo caso, la previa emisión del informe preceptivo y vinculante en lo que se refiera al control de la legalidad y la tutela de los intereses supramunicipales, así como al cumplimiento de las determinaciones establecidas en las Directrices de ordenación del territorio y de los planes territoriales y sectoriales.

A estos efectos, cumplimentados los trámites señalados en los apartados precedentes, el órgano municipal competente aprobará provisionalmente el contenido del plan con las modificaciones que fueran pertinentes, sometiéndolo, con el expediente completo debidamente diligenciado, al órgano competente en materia de urbanismo para su informe preceptivo, que habrá de ser emitido en el plazo de dos meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el registro de la consejería. Transcurrido este plazo sin que se hubiera comunicado el informe solicitado, podrá continuarse la tramitación del plan.

El órgano competente en materia de urbanismo, en el plazo de un mes, examinará la integridad del proyecto de plan. De apreciarse alguna deficiencia, requerirá su enmienda. Hasta el cumplimiento efectivo del requerimiento no comenzará el cómputo del plazo legal para la emisión del informe.

- f) Cumplimentados los trámites señalados en los apartados precedentes, el ayuntamiento procederá a su aprobación definitiva.
2. En el supuesto de los planes parciales y planes especiales que hayan de someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, en virtud de lo dispuesto en el artículo 46.1, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 60, apartados 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11 y 12.
3. En el supuesto de los planes parciales y planes especiales que hayan de someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada, en virtud de lo dispuesto en el artículo 46.2, con carácter previo a la aprobación inicial del documento, se realizarán los siguientes trámites:
- a) El promotor remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, a la que acompañará el borrador del plan y el documento ambiental estratégico, con el contenido establecido en la legislación vigente.
  - b) El órgano ambiental, en el plazo de dos meses, a contar desde la recepción de la documentación completa, formulará el informe ambiental estratégico, tras identificar y consultar a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas por plazo de dos meses.
- En el caso de planes especiales no previstos en el plan general y de planes especiales de protección (...).
- El órgano ambiental, habida cuenta del resultado de las consultas, determinará en el informe ambiental estratégico si el plan tiene o no efectos significativos en el medio. En caso de no prever efectos significativos, el plan podrá aprobarse en los términos que el propio informe establezca.
- El informe ambiental estratégico se remitirá en el plazo de quince días hábiles para su publicación en el Diario Oficial de Galicia y en la sede electrónica del órgano ambiental.
4. La aprobación definitiva de los planes parciales y de los planes especiales corresponderá al órgano municipal competente.

#### **Artículo 76. Plazos para la aprobación de instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa particular**

1. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación inicial de planes de desarrollo de iniciativa particular será de tres meses, a contar a partir de su presentación en el registro general del ayuntamiento. Transcurrido este plazo sin que hubiera recaído resolución expresa, se entenderá otorgada la aprobación inicial del correspondiente instrumento de planeamiento.
2. El plazo para la aprobación definitiva por el ayuntamiento de planes de desarrollo de los planes generales será de seis meses, a contar desde la aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin que se hubiera procedido a la notificación de la resolución, podrá entenderse aprobado definitivamente el plan, siempre que se hubiera realizado el trámite de información pública y se hayan obtenido los informes

*preceptivos en sentido favorable, de conformidad con la legislación aplicable, o, en su caso, hayan sido solicitados los informes y hubieran transcurrido los plazos para emitirlos.*

*3. No se aplicará el silencio administrativo positivo cuando los planes o instrumentos contuvieran determinaciones contrarias a la ley, los planes de superior jerarquía o los instrumentos de ordenación del territorio.*

A este respecto, se incluye a continuación la regulación contenida en la LSG respecto del procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

#### **Artículo 42. Evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico**

*1. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica común los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico, así como sus modificaciones:*

- a) El Plan básico autonómico.*
- b) Los planes generales de ordenación municipal.*
- c) Los planes que requieran una evaluación por afectar de manera apreciable espacios de la Red Natura 2000, en los términos previstos en su legislación reguladora.*
- d) Los comprendidos en el punto siguiente, cuando así lo decida el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico o cuando así lo solicite el promotor.*

*2. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:*

- a) Las modificaciones menores de los instrumentos de planeamiento mencionados en el punto anterior.*
- b) El planeamiento de desarrollo, por establecer el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
- c) Los demás planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no encajen en los supuestos del punto anterior, tales como los planes básicos municipales.*

Dando cumplimiento al artículo transcrito, el presente Plan Parcial fue objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada. Con lo anterior la tramitación se resume en:

- Envío al órgano ambiental de la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, que incluirá el borrador del planeamiento y el documento ambiental estratégico. El órgano ambiental emitió el Informe Ambiental Estratégico determinando la innecesaridad de someter el Plan Parcial al procedimiento ordinario de evaluación ambiental estratégica.
- El Ayuntamiento procederá a la aprobación inicial del Plan Parcial, y lo someterá al trámite de información pública durante un plazo mínimo de dos meses, durante el que solicitarán los informes sectoriales preceptivos. Los informes sectoriales autonómicos deberán ser emitidos en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable.
- Cumplidos estos trámites el Ayuntamiento procederá a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Conforme al artículo 82 de la LSG, el acuerdo de aprobación definitiva del Plan deberá publicarse, en el plazo de UN (1) mes desde su adopción, en el DOG, y el documento que contenga la normativa y las ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia. La eficacia del acuerdo de aprobación definitiva queda condicionada a la publicación del planeamiento en el Registro de Planeamiento Urbanismo de Galicia, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 82 y 88 de la LSG.

#### **Artículo 82. Vigencia de los planes**

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico tendrán vigencia indefinida.
2. El acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento deberá publicarse, en el plazo de un mes desde su adopción, en el Diario Oficial de Galicia. Junto con la publicación de este acuerdo se publicará la indicación de las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan y la referencia a la dirección electrónica en la que figurará el contenido íntegro del plan a disposición del público, así como, cuando proceda, el extracto elaborado con carácter previo a la aprobación del documento, que incluirá los siguientes aspectos:
  - a) La justificación de la integración en el plan de los aspectos ambientales.
  - b) La justificación de cómo se tomaron en consideración en el plan el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas y la declaración ambiental estratégica, así como, en su caso, las discrepancias surgidas en el proceso.
  - c) Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.
3. El documento que contenga la normativa y las ordenanzas deberá publicarse en el Boletín Oficial de la provincia.  
En el supuesto del Plan básico autonómico, deberá publicarse en los cuatro boletines oficiales provinciales.
4. En todo caso, la eficacia del acto de aprobación definitiva y la entrada en vigor del plan aprobado quedan condicionadas a su publicación de conformidad con lo establecido en este artículo, a la inscripción del instrumento en el Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 de la presente ley y a lo que disponga a tal efecto la legislación vigente en materia de régimen local.

#### **Artículo 88. Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia**

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico, una vez aprobados definitivamente, y publicado en el Diario Oficial de Galicia el acuerdo correspondiente, deberán inscribirse en el registro que, a tal efecto, se constituirá en la consejería competente en materia de urbanismo.
2. La consejería competente en materia de urbanismo inscribirá de oficio los instrumentos de planeamiento urbanístico cuya aprobación definitiva le corresponda.
3. Los municipios habrán de remitir a la consejería competente en materia de urbanismo, para su inscripción en el citado registro, un ejemplar en soporte digital, debidamente diligenciado, de los instrumentos de planeamiento urbanístico cuya aprobación definitiva les corresponda.  
El plazo para, en su caso, proceder al requerimiento de anulación de los actos y acuerdos de las corporaciones locales según lo previsto en la legislación de régimen local no comenzará a contar hasta la recepción completa de la documentación en el registro de la consejería, correspondiendo a la persona titular de ésta formular el correspondiente requerimiento.
4. La inscripción de los instrumentos de planeamiento en el Registro, incluidas sus modificaciones, será condición para la publicación de su normativa en el boletín oficial correspondiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 82.
5. El Registro será público, determinándose reglamentariamente su estructura y funcionamiento.

#### 1.4. PETICIONARIO

El presente Plan Parcial se redacta a petición de propietarios particulares del sector, que representan más del 50% del total de la superficie del ámbito, según consta acreditado en el expediente obrante en el Concello.

## 2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

### 2.1. LOCALIZACIÓN

El ámbito a desarrollar en el presente documento, tal y como se recoge en la ficha del Sector de Suelo Urbanizable denominado SUND-19 del PGOM de Oleiros, se sitúa en O Carballo, en el Distrito de Nós, al norte de la carretera nacional N-VI, y cerca del núcleo urbano de Oleiros. El ámbito está delimitado al oeste por la Rúa Xesta, al sur por la Rúa do Breixo, al este con la urbanización SUNPA-45R; y al norte con la Avenida Miguel Hernández y el Centro Deportivo de Oleiros.



Fuente: Googlemaps.

A continuación de adjuntan imágenes del entorno del ámbito.





*Vista del ámbito desde el sur*



*Vista del ámbito desde el oeste*

El ámbito se encuentra delimitado del modo siguiente:

- Por el norte: con suelo urbano consolidado residencial de la Avenida Miguel Hernández y Centro Deportivo municipal de Oleiros.
- Por el sur: con suelo urbano consolidado residencial de la Rúa do Breixo.
- Por el oeste: con suelo urbano consolidado residencial de la Rúa Xesta y sector SUD-8.
- Por el este: con suelo urbano consolidado residencial urbanización SUNPA-45R.





Fuente: plano de información PINF\_03ORD

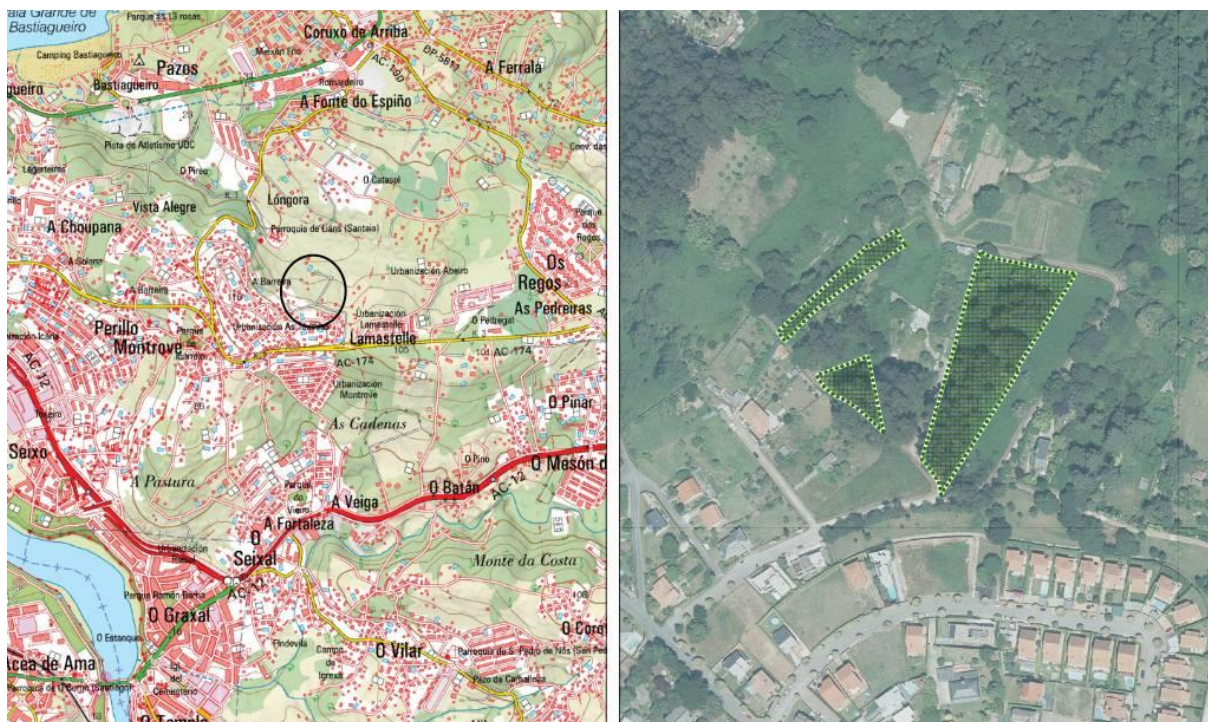
El ámbito objeto de desarrollo es un sector de suelo urbanizable no delimitado de uso residencial, denominado SUND-19, situado en O Carballo, definido en el PGOM de Oleiros, perteneciente a la zona Nós. Respecto a los sistemas generales adscritos al sector, la ficha de desarrollo establece lo siguiente:

*As reservas dotacionais e as características dos trazados das redes de comunicación e de servizos determinaranse de acordo co establecido nos art. 66-67 LOUG, e cumpriranse os estándares mínimos de calidade de vida e cohesión social nela fixados. A adscrición de sistemas xerais a cada área deberán localizarse dentro do ámbito do sector, ou de preferencia na localización establecida nas condicións particulares das actuacións. Esta adscrición será proporcional ó aproveitamento que resulte de cada plan e nunha proporción non inferior a 55 m<sup>2</sup> de solo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables*

Considerando lo anterior, el presente Plan Parcial incluye la cesión de un sistema general adscrito dentro de la superficie destinada al Parque Metropolitano de Liáns en el PGOM, con una superficie de 7.061 m<sup>2</sup>, siendo superior a lo indicado por esta condición del PGOM:

$$55\text{m}^2 \text{ por cada } 100\text{m}^2 \text{ edificables} > 12.276\text{m}^2\text{e} > \text{SG ADS mínimo de } 6.752\text{m}^2$$

Esta superficie destinada a cubrir la dotación de sistema general se sitúa al noreste del núcleo de Montrove, en parcelas cuyos propietarios son promotores del desarrollo del presente planeamiento y cuya situación ha sido comentada con técnicos municipales, tal y como se observa en la imagen siguiente:



Fuente: Plano de información PINF\_01SIT\_2.

El sector es un suelo urbanizable de tipo de ordenación área A “Ciudad Jardín”. Este tipo de ordenación cuentan con una densidad máxima de 14 viv/Ha, con una edificabilidad máxima de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Se le adscribe un sistema general exterior, espacio libre, que debe situarse en el Parque Metropolitano de Liáns, con una superficie no inferior a 55 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.

La ficha incluida en el Plan General fija una superficie bruta del sector de 6,13 Ha.

Para la redacción del presente Plan Parcial se ha realizado un levantamiento topográfico, definiendo con mayor exactitud el parcelario, las edificaciones y la topografía existente, recogiendo y detallando a su vez el ámbito objeto de desarrollo en el presente Plan Parcial, ajustando su delimitación al parcelario, caminos y rasantes existentes.

Por este motivo, las superficies empleadas en el Plan Parcial no coinciden exactamente con las definidas en el PGOM, pero respetan en todo caso lo establecido a este respecto en el artículo 65.2 de la LSG, extremo que se justifica en el apartado siguiente.

## 2.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 65.2 DE LA LSG

Tal y como se expone en el apartado anterior, con motivo del desarrollo del sector se ha efectuado el levantamiento topográfico del mismo, definiendo con mayor exactitud el parcelario, las edificaciones y la topografía existente, concretando el ámbito del presente Plan Parcial.

A este respecto, la LSG establece lo siguiente.



**Artículo 65. Disposiciones comunes a los planes de desarrollo**

(...)

2. El planeamiento de desarrollo podrá reajustar, por razones justificadas, la delimitación de los sectores y áreas de reparto, siempre que no suponga una alteración igual o superior al 10 % del ámbito delimitado por el plan general, incluso cuando el reajuste afecte a la clasificación urbanística del suelo. En todo caso, será necesaria la previa audiencia a los propietarios o propietarias afectados.

A continuación, se recoge el cálculo de la alteración de la superficie del sector prevista en el Plan Parcial, así como la justificación de que es inferior al máximo establecido en la LSG.

Superficie sector en PGOM = 61.384 m<sup>2</sup>

% máximo de alteración = 10 % = 6.138,40 m<sup>2</sup>

Superficie sector según Plan Parcial = 61.558 m<sup>2</sup>

Alteración de la superficie del sector = 174 m<sup>2</sup> = 0,28 %

Tal y como se comprueba, la alteración de la superficie del sector prevista en el Plan Parcial es del 0,28 %, inferior al 10 % máximo fijado en el artículo 65.2 de la LSG, por lo que la delimitación del sector prevista en el Plan Parcial cumple la limitación establecida en la LSG.

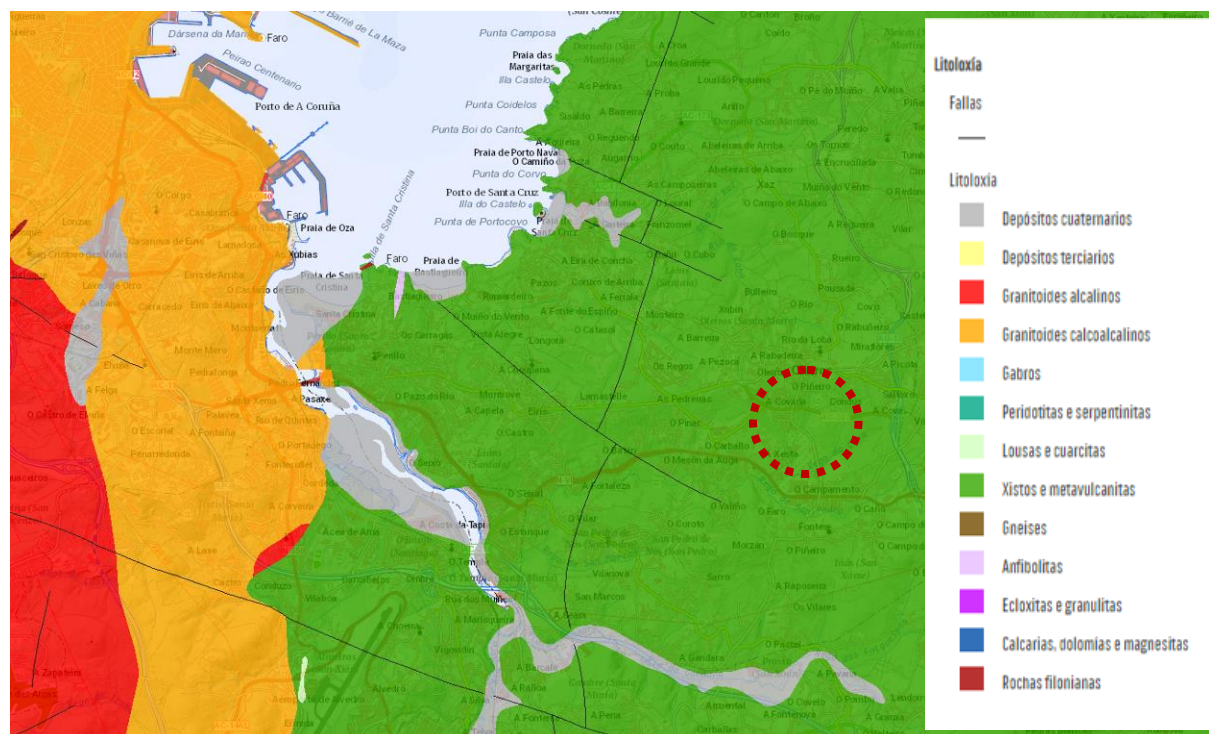
### 3. CARACTERIZACIÓN NATURAL

El Ayuntamiento de Oleiros cuenta con una superficie de 43,66 km<sup>2</sup>. Está situado en la provincia de A Coruña, en la parte más septentrional del área metropolitana de A Coruña, en la costa bañada por el océano Atlántico y la ría de A Coruña, en su vertiente oeste. Al este limita con el Ayuntamiento de Sada y al sur con los de Culleredo y Cambre.

El ámbito del presente Plan Parcial pertenece al anillo periurbano que rodea el núcleo urbano de A Coruña. Se localiza en una de las zonas más antropizadas y con mayor presión urbanística de toda la comarca, ya que forma parte del área metropolitana vinculada a la ciudad de A Coruña, y está muy bien comunicada. Así, esta zona se encuentra estrechamente vinculada con el medio urbano, de ahí su clasificación en el PGOM como suelo urbanizable, especialmente con el centro urbano de Oleiros, capital del término municipal.

#### 3.1. GEOLOGÍA Y LITOLOGÍA

Según el visor de información geográfica de la Xunta de Galicia, los suelos del ámbito del presente Plan Parcial están formados por esquistos y metavulcanitas, materiales característicos del entorno y mayoritarios.

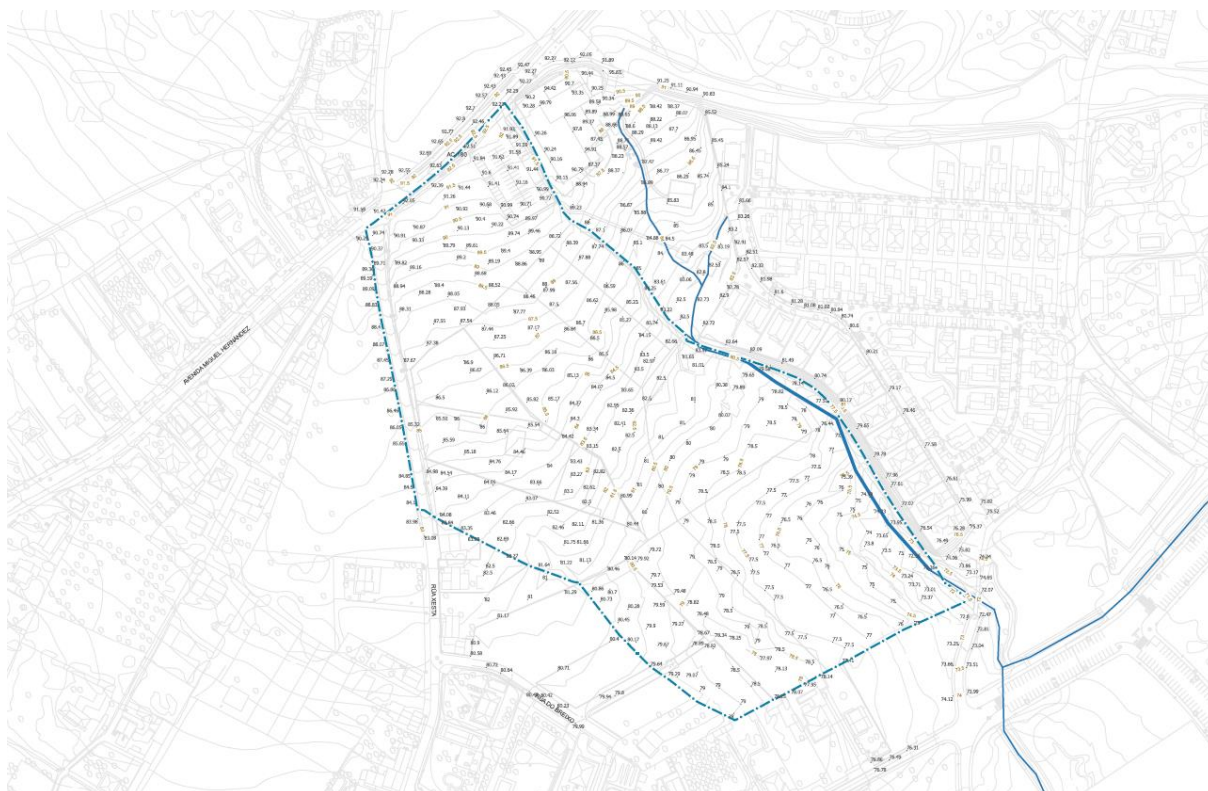


Fuente: Visor de Información Geográfica de Galicia. Litología.



### 3.2. TOPOGRAFÍA

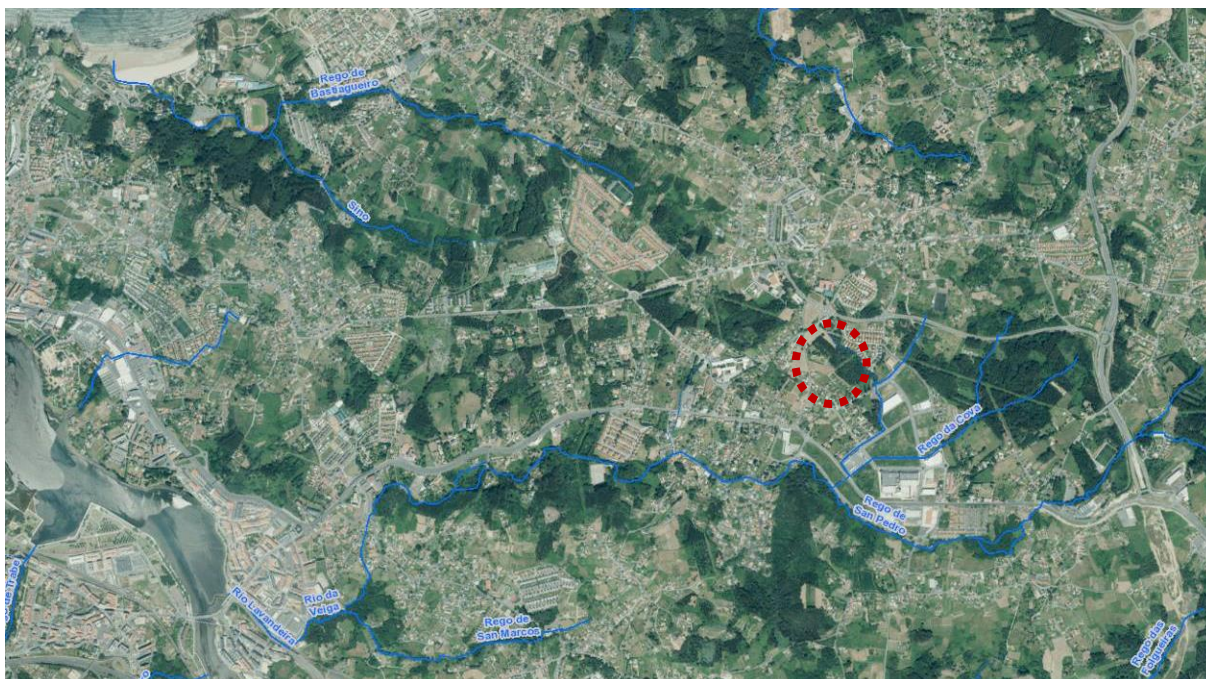
En lo que respecta a la topografía, el ámbito de actuación se caracteriza por presentar una topografía muy suave en ligero descenso con orientación noroeste a sureste. La zona más elevada, al norte, en las proximidades con el Centro Deportivo municipal, se eleva sobre los 92 metros. En cambio, en la zona sureste, en el entorno con la urbanización SUNPA-45R, el terreno desciende hasta la cota 71, aproximadamente.



Fuente: plano de información PINFS\_01TOPO.

### 3.3. HIDROLOGÍA

En el ámbito se localiza un pequeño curso de agua que discurre por toda la franja noreste, en el linde con la urbanización SUNPA-45R. Este pequeño curso fluvial vierte sus aguas a uno de los cauces del Rego da Cova, en la zona este del ámbito, y que se encuentra prácticamente canalizado y encauzado en toda su longitud. Éste, a su vez, vierte en el Rego de San Pedro situado a unos 300 m al sur, que es el curso fluvial principal y que cuenta con código de identificación ES.014.NR.121.000.01.00.



*Fuente: Visor de Información Geográfica de Galicia. Hidrología.*

En conclusión, los terrenos que forman el ámbito del presente Plan Parcial cuentan con un curso fluvial que se integrará en la nueva ordenación propuesta, que garantizará su continuidad y la protección del corredor ambiental que configura dicho cauce, disponiendo en dicho borde las reservas de sistemas de espacios libres de todo el sector.

### 3.4. MEDIO BIÓTICO

El terreno en la actualidad incluye una plantación importante de especies arbóreas, especialmente eucaliptos, que ocupa toda la zona central del ámbito. El resto del terreno se encuentra improductivo, siendo la cubierta vegetal de hierba, matorral y monte bajo en algunas zonas.

Existen también dos parcelas edificadas con viviendas unifamiliares, que se integrarán con la nueva ordenación en la medida de lo posible, con varias edificaciones auxiliares anexas a las mismas; y otras parcelas que cuentan únicamente con cierre perimetral de fábrica y alguna edificación auxiliar de pequeño tamaño.



## 4. CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL

### 4.1. ANÁLISIS DE RIESGOS

En este apartado se incluye el análisis de cualquier problema medioambiental existente que sea relevante para el plan o programa, incluyendo en particular los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia medioambiental, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la red Natura 2000.

En el ámbito del Plan Parcial no hay ninguna zona designada como de especial importancia medioambiental, ni hay ningún riesgo natural o antrópico identificado.

### 4.2. USOS Y EDIFICACIONES

La mayor parte de los terrenos se dedican actualmente a plantación forestal, especialmente con eucaliptos, y el resto no tienen uso actual definido, siendo actualmente improductivos. En el interior del ámbito solamente existen dos viviendas unifamiliares actualmente habitadas y en uso, que se integrarán en la ordenación detallada del sector en la medida de lo posible; así como algunas parcelas con edificaciones auxiliares y cierres perimetrales fábrica.



*Fuente: Google Earth. Vista de las parcelas del plan parcial desde su vertiente sur.*

### 4.3. INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES

El sistema general de infraestructuras y servicios del municipio de Oleiros que dará servicio al ámbito queda reflejado en los planos de información del presente documento. El ámbito que desarrolla este Plan deberá realizar las conexiones necesarias a las infraestructuras, tanto a las existentes como a las proyectadas.

En fases posteriores del presente documento se incorporará la conformidad de suficiencia de la red de las entidades suministradores de las instalaciones previstas para dar servicio al desarrollo urbanístico propuesto.

#### ABASTECIMIENTO

El término municipal de Oleiros cuenta con una red de abastecimiento de agua muy extensa, que conecta con este ámbito por la avenida Miguel Hernández en su parte noroeste. En la rúa Xesta existe también un trazado actual, aunque habrá que aumentar su diámetro. El ámbito debe completar la red interior hasta conectar también con la red existente en la urbanización SUNPA-45R, al sureste, tal y como se aprecia en el plano de información correspondiente.

#### SANEAMIENTO

El ámbito cuenta con red de saneamiento colindante, tanto de fecales como de pluviales por la avenida Miguel Hernández, en la zona noroeste; y también en la zona suroeste, en la rúa Xesta y en la rúa do Breixo. Además, el ámbito debe realizar las conexiones con la red existente en la urbanización SUNPA-45R, en la zona sureste, tal y como se aprecia en el plano de información correspondiente. En relación a la red de pluviales, hay que indicar que se integra en la ordenación el cauce fluvial existente, que vierte sus aguas al cauce canalizado en el polígono de Lñas, situado en la esquina sureste del sector.

#### RED ELÉCTRICA

El ámbito cuenta con suministro de energía eléctrica por los viarios colindantes, tanto por la avenida Miguel Hernández como por la Rúa Xesta. La empresa Unión Fenosa es la encargada de prestar este servicio. En el interior del ámbito existe una línea de alta tensión que sale del espacio libre de la urbanización SUNPA-45R, al norte del sector; y un tramo de media tensión que cruza el ámbito de oeste a este, conectando la urbanización SUNPA-45R con la rúa do Breixo. Estas líneas tendrán que soterrarse en la nueva ordenación propuesta.

Indicar, así mismo, que se deja una reserva de suelo para las infraestructuras eléctricas que se precisen en el ámbito, con una parcela de Servicios Urbanos.

#### TELECOMUNICACIONES

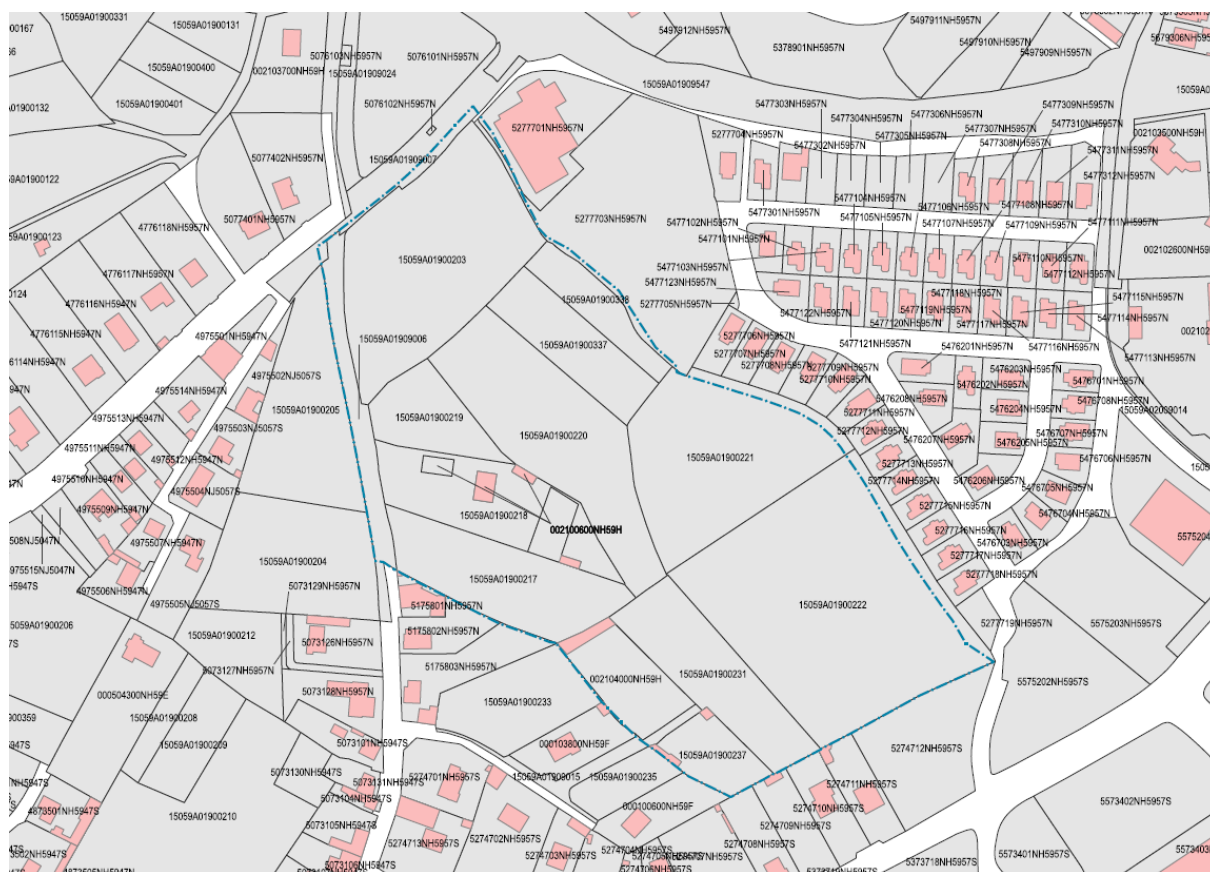
El ámbito cuenta con red de telecomunicaciones en las inmediaciones de la avenida Miguel Hernández y en la urbanización SUNPA-45R. El suministro al sector se realizará desde la red existente de la avenida Miguel Hernández.

### GAS

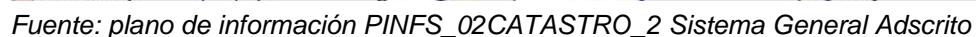
El ámbito cuenta con red de gas en las inmediaciones de la avenida Miguel Hernández y en la urbanización SUNPA-45R. El suministro al sector se realizará desde la red existente de la avenida Miguel Hernández.



La disposición, dimensiones y propiedad de las parcelas se especifican en el plano correspondiente.



A continuación se incluye el plano catastral de las parcelas catastrales que conforman la superficie de cesión del sistema general de espacios libres que se adscribe.



*“El órgano municipal competente procederá a su aprobación inicial y lo someterá a información pública como mínimo durante dos meses, mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia. Así mismo, se les notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados.”*

### **Artículo 171. Memoria justificativa**

- a) A las características naturales del territorio: geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y análogas.
- b) A los usos, edificaciones e infraestructuras existente y al estudio de la estructura de la propiedad del suelo.
- c) A la relación de las personas titulares catastrales de los terrenos afectados por el plan parcial.
- d) A los condicionantes urbanísticos establecidos por el plan general.
- e) A las afecciones impuestas por la normativa sectorial y/o los instrumentos de ordenación del territorio en el ámbito del plan parcial.
- f) Otros estudios que se estimen procedentes.

**CONCELLO DE OLEIROS**  
APROBACIÓN INICIAL. mayo 2024

Por lo tanto, y con el fin de dar cumplimiento a la legislación citada, en el anexo 5 al presente documento se incluye la relación de titulares catastrales de las parcelas incluidas en el ámbito del presente Plan Parcial.

## 6. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

### 6.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE OLEIROS

El presente Plan Parcial tiene como objetivo principal la ordenación pormenorizada del sector de suelo urbanizable SUND-19 del PGOM de Oleiros, situado en O Carballo, cumpliendo las condiciones de ordenación contenidas en el PGOM, así como las cautelas establecidas en la legislación sectorial que le resulte de aplicación.

El PGOM de Oleiros incluye en los artículos 68 y 69 de su normativa, las determinaciones de ordenación generales y singulares para este sector, las cuales han sido transcritas en el apartado 1 del presente documento.

A continuación se incluyen las determinaciones concretas para el desarrollo del sector recogidas en el PGOM.

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DO SOLO: SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO			
AREA	SUND-19	SITUACION	O Carballo.

DATOS DE SUPERFICIES / PARAMETROS:		DATOS DE USOS:	
Superficie	61.384 m <sup>2</sup>	Uso global	Residencial.
Tipo a que pertence	Tipo A	Usos compatibles	Terciario e dotacional.
Superficie actuación mínima	3 Has.	Usos incompatibles	Industrias en categorías 3ª e 4ª.
Densidade máxima	14 viv/ha.	Tolerancia de uso	Vivenda plurifamiliar (B+2) ata o 40% da edificabilidade residencial.
Edificabilidade máxima	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .	Tipoloxía de vivenda	Vivenda unifamiliar (B+1)

Os plans de sectorización definirán o grao e categoría de tolerancia.

CONDICIONS PARTICULARES DA ACTUACION:
<p>O desenvolvemento da área SUND-19 garantirá a continuidade do corredor ambiental en torno á canle fluvial, dispoñendo nos seus bordos as reservas destinadas ó sistema de espacios libres.</p> <p>A adscrición de solo destinado a sistema xeral poderá producirse en terreos pertencentes ó Parque Metropolitano de Liáns.</p>

**CONDICIONS XERAIS PARA TODALAS AREAS:**

As unidades que se delimiten para o seu desenvolvemento mediante o plan de sectorización correspondente deberán reuni-las seguintes condicións:

- Serán superficies continuas, de forma regular, pezas territoriais tipograficamente ben definidas que se correspondan nos seus límites con parcelas enteiras.
- Contacto con outras clases ou tipos de solo ou sistemas xerais, polo menos no 20% do seu perímetro.
- A división en unidades non poderá facerse de forma que resten unidades de superficie inferiores á mínima.
- O Plan de Sectorización respectará e desenvolverá medidas de integración paisaxística recollidas no Estudo de Sostibilidade e Impacto Ambiental do Plan Xeral.
- As reservas dotacionais e as características dos trazados das redes de comunicación e de servizos determinaranse de acordo co establecido nos art. 66-67 LOUG, e cumpriranse os estándares mínimos de calidade de vida e cohesión social nela fixados. A adscrición de sistemas xerais a cada área deberán localizarse dentro do ámbito do sector, ou de preferencia na localización establecida nas condicións particulares das actuacións. Esta adscrición será proporcional ó aproveitamento que resulte de cada plan e nunha proporción non inferior a 55 m<sup>2</sup> de solo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables
- Contribución á construción de equipamentos locais :aportación económica na proporción de 3 m<sup>2</sup>/viv., valorando o metro cadrado de construción por contrata ó valor da construción de edificios no momento da elaboración do proxecto de equidistribución. Os diferentes Proxectos de Sectorización establecerán os criterios da súa materialización.
- O 40% da edificabilidade residencial de cada plan de sectorización destinarase a vivenda suxeita a algún réxime de protección pública.
- O Concello e os organismos públicos con competencia para a promoción de solo poderán formular directamente Plans de Sectorización para a incorporación ó proceso de desenvolvemento urbano de superficies de solo urbanizable non delimitado nas condicións previstas no Plan Xeral.
- As determinacións que figuran nos planos de ordenación, referentes á conexión cos sistemas xerais dos ámbitos clasificados, trazados básicos, así como as reservas para dotacións e espazos libres, consideraranse de carácter indicativo e poderán ser adaptados polo Plan de Sectorización. Nas áreas que polo seu valor ambiental se establecen como preferentes para a localización das reservas do sistema de espazos libres, non poderán levarse a cabo accións de tala de arboredo en tanto non se aprobe o correspondente Plan de Sectorización que estableza as condicións do seu mantemento.
- O desenvolvemento do sector deberá garantir tanto o abastecemento de auga potable como a depuración de augas residuais, así como a inexistencia de riscos de inundación, mediante informe favorable de Augas de Galicia ou organismo competente, como condición previa á aprobación dos correspondentes documentos de ordenación.
- O planeamento de desenvolvemento conterá Estudos para a prevención das contaminacións acústica e electromagnética no seu ámbito, na medida en que sexa de aplicación.
- Os sectores de solo urbanizable industrial atenderán ás condicións reguladas no art. 113 Condicións xerais de volume, hixiénicas e ambientais respecto ás emisións contaminantes.

**Disposicións finais PXOM**

Disposición final 1ª	As determinacións contidas no presente Documento non prexulgan as competencias exclusivas que, pola lexislación de aplicación, veñan atribuídas ás distintas Administracións Sectoriais, tanto de orde autonómico coma estatal ou local. E máis en concreto Zonas de Servidumes Aeronáuticas, Lei 22/1988 de Costas e Lei 25/1988 de estradas. (ver texto completo en Normativa do Plan Xeral)
Disposición final 2ª	Os instrumentos de desenvolvemento do presente Plan Xeral estarán ó disposto na Lei 8/1997 de 20 de agosto de Accesibilidade e Supresión de Barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia e Decreto 35/2000 de 28 de xaneiro que desenvolve o seu regulamento.
Disposición final 3ª	Todo o planeamento de desenvolvemento derivado do PXOM de Oleiros someterase a avaliación ambiental segundo a Lei 9/2006 e lexislación sectorial que lle sexa de aplicación.

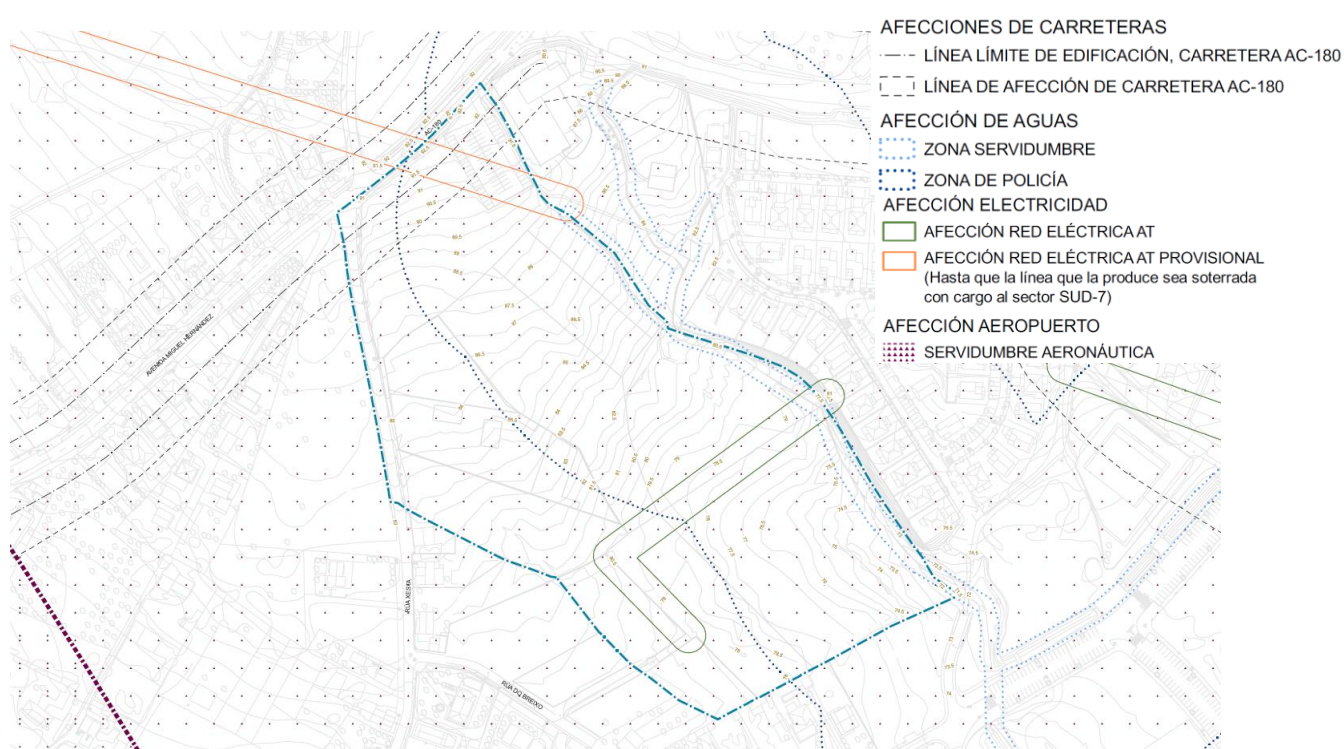
El presente Plan Parcial incorpora en sus determinaciones los condicionantes para el desarrollo definidos en el PGOM.



## 7. AFECCIONES

### 7.1. CARRETERAS

El sector SUND-19 se encuentra afectado por las zonas de protección definidas en esta legislación de aplicación en materia de carreteras. Dentro de la documentación gráfica del Plan Parcial se incluye la delimitación de las zonas de protección de las carreteras, y en la Normativa se incluirá la regulación concreta de estas zonas; pudiéndose comprobar que la ordenación propuesta cumple con la legislación sectorial autonómica en materia de carreteras.



Fuente: propia. Plano de Afecciones.

El ámbito del presente Plan Parcial limita por el norte con la carretera autonómica AC-180 (O Carballo N-VI – Oleiros), que pertenece a la red secundaria. En esta zona dicha carretera se denomina Avenida de Miguel Hernández.

Para la regulación específica en esta zona, en lo que respecta a las limitaciones a usos de los terrenos lindantes con esta infraestructura, condiciones de desarrollo y condiciones generales de uso, se estará a lo dispuesto en las siguientes normas:

- Ley 8/2013, de 28 de junio, de Carreteras de Galicia
- Decreto 66/2016, de 26 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento general de carreteras de Galicia.

## 7.2. LÍNEAS ELÉCTRICAS

Dentro del sector SUND-19 discurren dos líneas de alta tensión propiedad de Unión Fenosa Distribución. La afección generada por la línea eléctrica de alta tensión situada al norte del ámbito es provisional, ya que está previsto su soterramiento con el desarrollo del sector de suelo urbanizable SUD-7. En cuanto a la línea que discurre más al sur, el Plan Parcial prevé su eliminación, ejecutando en su lugar otra línea que, partiendo del mismo punto, discurre en su totalidad por los nuevos dominios públicos previstos hasta el nuevo centro de transformación previsto en el sector.

Las determinaciones de ordenación previstas en el presente Plan Parcial deberán considerar la normativa sectorial de aplicación en especial el apartado “5 distancias mínimas de seguridad. Cruzamientos y paralelismos” de la “Instrucción Técnica Complementaria ITC-LAT 07” aprobada en el Real Decreto 223/2008, del 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

## 7.3. AERONÁUTICAS

El Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, tiene acción en el presente documento por estar situado en un municipio afectado por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de A Coruña.

La normativa citada, en relación al planeamiento urbanístico, establece lo siguiente.

### **Artículo 10. Limitación de alturas.**

- 1. Dentro del área sometida a servidumbres de aeródromo, podrá tomarse una o más de las siguientes medidas: restringir la creación de nuevos obstáculos, eliminar total o parcialmente los existentes, o señalizarlos, balizarlos e iluminarlos.*
- 2. Los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística, territorial o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio que se pretendan llevar a cabo en áreas sometidas a servidumbres de aeródromo, o los de su revisión o modificación, requerirán de un informe previo favorable conforme al artículo 27 y no podrán contemplar la implantación o modificación de elemento alguno o del terreno que sobrepase en altura los límites establecidos por las superficies de las servidumbres de aeródromo, salvo en los casos excepcionales contemplados en el artículo 28.*
- 3. Las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en áreas sometidas a servidumbres de aeródromo requerirán un acuerdo previo favorable conforme al artículo 31, y no podrán contemplar la implantación o modificación de elemento alguno o del terreno que sobrepase en altura los límites establecidos por las superficies de las servidumbres de aeródromo, salvo que se encuentren amparadas en su correspondiente autorización de obstáculo prevista en los casos excepcionales contemplados en el artículo 34.*
- 4. El trazado y condiciones de gálibo de las infraestructuras viarias que se construyan en las áreas incluidas dentro del perímetro de las servidumbres de*

aeródromo, así como la regulación de la detención de vehículos en las mismas deberán ajustarse a las condiciones que se especifiquen en cada caso por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana o el Ministerio de Defensa, según corresponda.

#### **Artículo 27. Informes de planes o instrumentos de ordenación.**

1. Todos los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio o los de su revisión o modificación, que afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de aeródromos o instalaciones radioeléctricas civiles y de uso conjunto, serán informados por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En el caso de aeródromos utilizados conjuntamente por una base aérea o aeródromo militar y un aeropuerto, y en el de aeropuertos de competencia autonómica, se requerirá el informe previo del Ministerio de Defensa y del órgano competente en materia aeroportuaria de la comunidad autónoma afectada, respectivamente.

2. Idéntico requisito se aplicará a cualquier instrumento de planificación que contemple la instalación de aerogeneradores en una zona sometida a una servidumbre de protección frente a la instalación de aerogeneradores para instalaciones radioeléctricas civiles y de uso conjunto.

3. A los efectos previstos en los apartados 1 y 2, previamente a la aprobación inicial o equivalente del instrumento de ordenación, el organismo competente para su tramitación solicitará de la Dirección General de Aviación Civil la emisión de dicho informe remitiendo la documentación correspondiente a la aprobación inicial.

4. Los informes relativos a las modificaciones o revisiones de planes o instrumentos de ordenación se ceñirán a los aspectos que hayan sido objeto de alteración.

5. Los informes previstos en este artículo tendrán el carácter de preceptivos y vinculantes en lo que se refiere a la compatibilidad de los planes o instrumentos de ordenación con las servidumbres aeronáuticas y las limitaciones que estas imponen tanto a obstáculos como a actividades. En ellos se podrán establecer las condiciones particulares adicionales que resultasen necesarias para garantizar el cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas.

6. El plazo para la emisión de estos informes es de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida, incluidos el informe del Ministerio de Defensa o el de la comunidad autónoma si fueran necesarios. Transcurrido dicho plazo sin que se haya emitido el informe de la Dirección General de Aviación Civil se entenderá emitido con carácter disconforme.

7. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el instrumento de planificación de que se trate en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

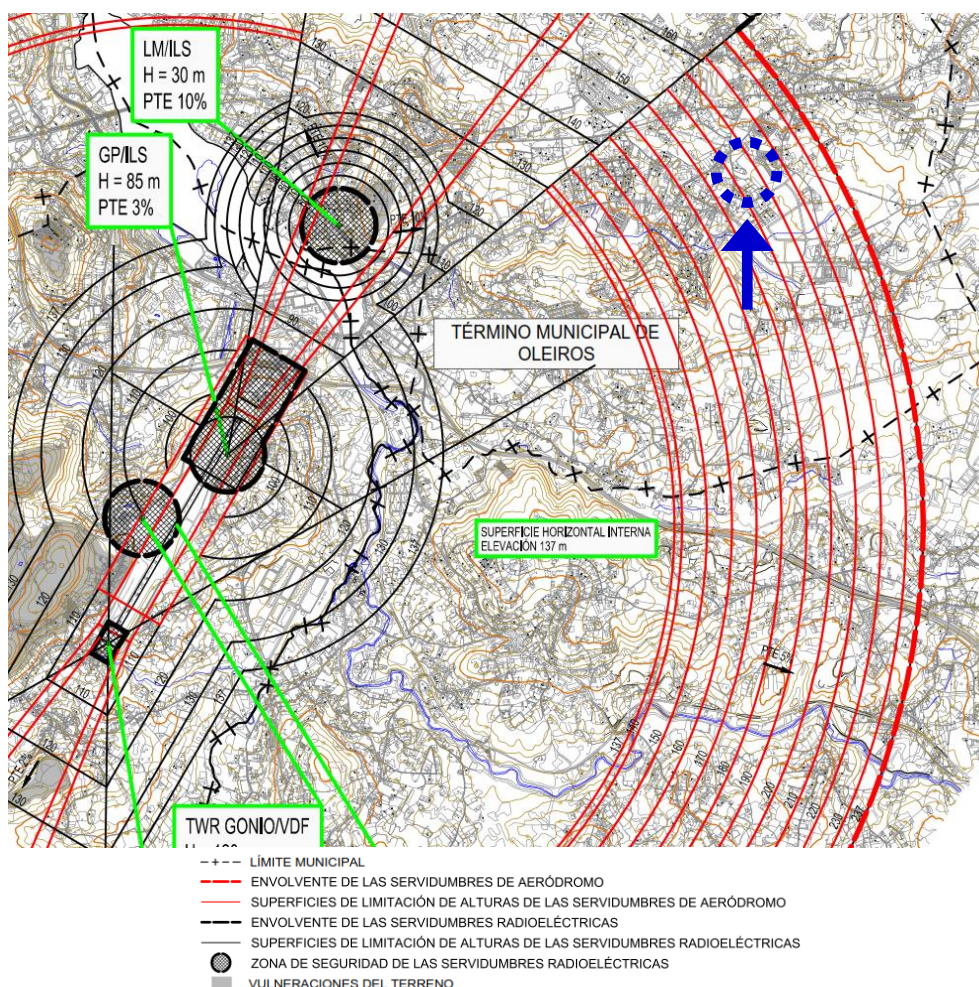
8. En el caso de servidumbres correspondientes a aeropuertos de interés general o instalaciones radioeléctricas incluidas en planes directores, el informe sobre las servidumbres vigentes formará parte del contenido del informe que haya de emitirse conforme a la disposición adicional segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

9. Las Administraciones u organismos competentes para la aprobación definitiva del planeamiento territorial o urbanístico deberán remitir a la Dirección General de Aviación Civil, a la mayor brevedad posible, el plan o instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva. El Centro directivo comprobará la inclusión de las servidumbres aeronáuticas y de las medidas que se adopten para garantizar su cumplimiento efectivo y resolverá al efecto. Transcurridos dos meses desde la recepción de dicha certificación sin que se formulen reparos, se entenderá emitida resolución en sentido favorable.

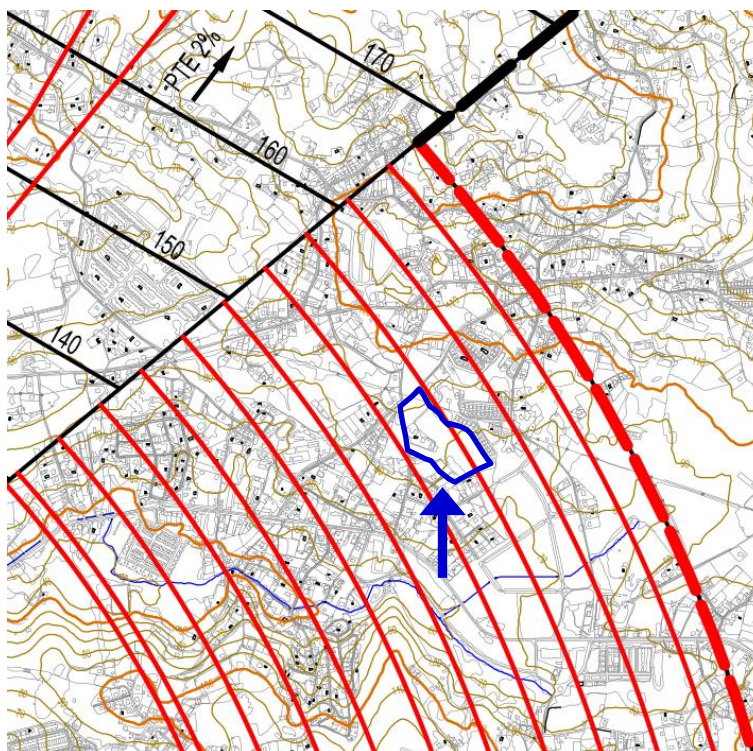


A este respecto establecer que la totalidad del ámbito está afectado por la superficie cónica de las Servidumbres Aeronáuticas de aeródromo y radioeléctricas tanto del Real Decreto 374/1996, de 23 de febrero, por el que se modifica las servidumbres aeronáuticas establecidas en el aeropuerto de La Coruña, como las actuales y previsibles delimitadas en la Revisión del Plan Director del Aeropuerto de A Coruña aprobado recientemente por Orden TMA/975/2022 del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de 22 de septiembre de 2022 (B.O.E. nº 249, de 17 de octubre).

Las líneas de nivel de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de A Coruña determinan las alturas (respecto del nivel del mar), que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terrenos u objetos fijos (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea. En el ámbito de estudio estas líneas de nivel de las servidumbres se sitúan entre los 200-220 metros sobre el nivel del mar, tal y como se observa en las imágenes siguientes.







*Fuente: servidumbres de aeródromo y radioeléctricas. Plan Director.*

Teniendo en cuenta que en el ámbito de estudio las cotas del terreno varían entre las cotas +72 y +92 metros sobre el nivel del mar, y que las edificaciones previstas en el ámbito son viviendas de tipología unifamiliar con una altura máxima de B+1, hay cota suficiente para el desarrollo propuesto, las cuales deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., incluidas las grúas de construcción y similares.

Así mismo, el artículo 14 del citado Real Decreto 369/2023 de servidumbres aeronáuticas establece que, el área afectada por las servidumbres de aeródromo y por las servidumbres de instalaciones radioeléctricas, queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.

Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- Las actividades que supongan o puedan llevar aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan interferir en la visual de los Servicios de Control de Aeródromo.
- El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.

- Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- Las actuaciones que puedan estimular, atraer o generar la presencia de fauna.
- Las actividades o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente;
- Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.
- El lanzamiento de fuegos artificiales oartilugios de índole similar.

Según lo establecido en el artículo 31 del Real Decreto 369/2023, al encontrarse la totalidad del ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas), medios necesarios para la construcción (grúas y similares) o plantación, requerirá previo acuerdo favorable de la AESA.

Por último, hay que indicar que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 27 del citado Real Decreto 369/2023, previamente a la aprobación inicial del presente documento, se solicitará a la Dirección General de Aviación Civil la emisión de informe vinculante.

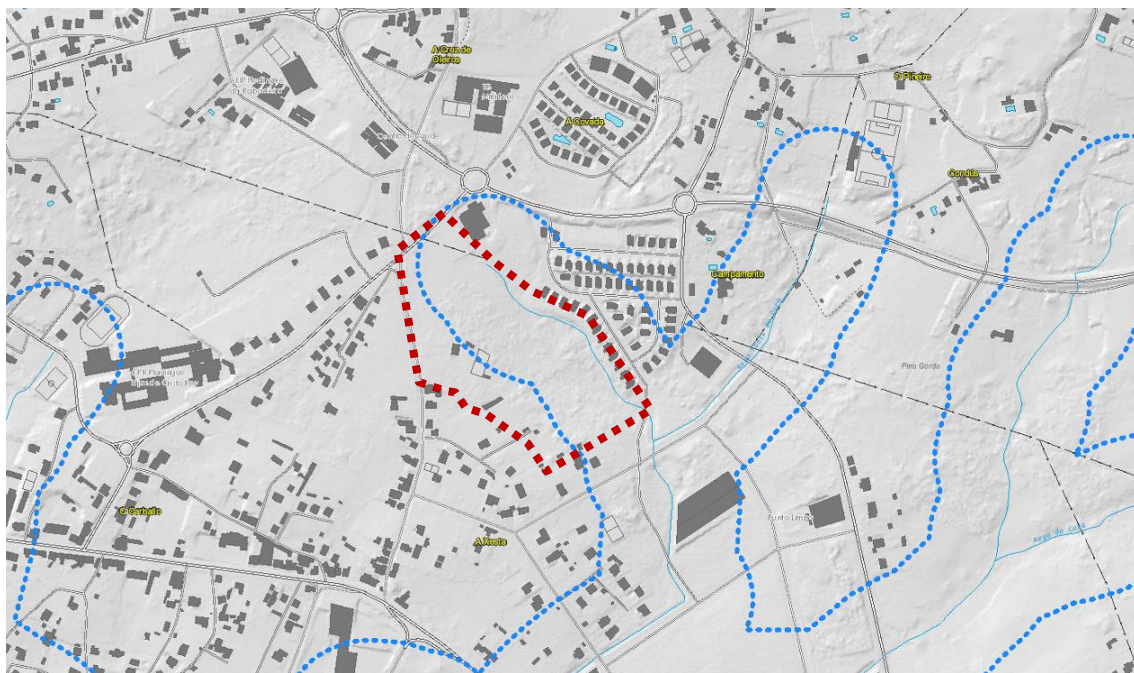
#### HUELLA SONORA

El ámbito no se encuentra afectado por la huella sonora vinculada al aeródromo.

### **7.4. HIDROLÓGICAS**

El ámbito se sitúa en la zona de servidumbre de policía de aguas vinculada al cauce fluvial existente en el interior del sector, que vierte al Rego da Cova y al Rego de San Pedro, por lo que deberá respetarse la legislación sectorial en materia de aguas:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- Plan Hidrológico Galicia Costa, aprobado en el Real Decreto 48/2023, de 24 de enero.
- Ley 9/2010, de 4 de noviembre, de aguas de Galicia.



Esta normativa deberá tenerse en cuenta en especial en lo que respecta a la regulación de la zona de servidumbre y policía. Así mismo, el presente documento deberá ser informado por Aguas de Galicia.

## 8. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL

La redacción del Plan Parcial es una determinación fijada en el PGOM de Oleiros, documento que establece la procedencia y necesidad del desarrollo urbanístico de este ámbito.

El Plan Parcial, al igual que todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, será vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, que estarán obligados a su cumplimiento.

En todos los puntos no desarrollados en el presente Plan Parcial, será de aplicación lo dispuesto en el PGOM de Oleiros.

Se mantiene la previsión de la iniciativa privada del planeamiento, y el sistema de gestión será por COMPENSACIÓN/CONCIERTO.

Se fija en el sector un Polígono Único dadas las características de la estructura de la propiedad, si bien se permite definir fases de urbanización y recepción por fases, que caso de realizarse deberán reflejarse en el correspondiente Proyecto de Urbanización, que deberá garantizar la correcta puesta en funcionamiento independiente de cada una de las fases.

Finalmente indicar, que será de aplicación el artículo 86 de la ordenanza para obras de urbanización y recepción de las mismas, aprobada por el Pleno municipal de 27 de diciembre de 2007, con respecto a la obligación de la conservación de la urbanización.

### **Artigo 86. Conservación da urbanización, durante o proceso de edificación dos soares**

*De conformidade co establecido no artigo 110.6 da Lei 9/2006 os propietarios dos soares resultantes da execución da urbanización, tanto en solo urbano non consolidado como en solo urbanizable deberán constituírse en entidade urbanística de conservación. Deberá estar constituída antes da recepción das obras de urbanización e estará integrada polos titulares dos soares resultantes e/ou promotores de edificación.*

*A entidade urbanística de conservación ten por obxecto responder dos desperfectos ocasionados ás infraestructuras e viais, no proceso de edificación dos soares. Por tanto non poderá disolverse en tanto non estiveran completamente edificadas os soares. De aí que os promotores das vivendas non poderán transmitir dita obriga aos adquirentes das mesmas.*

*A Xunta de Compensación responderá da obra executada durante o prazo de garantía das mesmas. Unha vez transcorrido este prazo e antes da devolución dos avales constituídos pola Xunta de Compensación e a súa disolución, ten que estar constituída a Entidade de Conservación, de maneira que haxa continuidade entre a recepción das obras e a súa conservación durante o proceso de edificación dos soares.*

*A Xunta de Compensación poderá transformarse en Entidade de Conservación ou conservar a urbanización se o obxecto da mesma fora tamén a edificación de soares. A Entidade de Conservación deberá constituír aval para responder dos desperfectos ocasionados ás infraestructuras e viais, no proceso de edificación dos soares. O importe será o equivalente á reposición de capa asfáltica, arranxo de infraestructuras tales como bordos, beirarrúas, colocación de placas de sinalización de rúas, afundimentos, etc., e capitalización do índice de prezos a fin de que o importe*



depositado permita a reposición unha vez transcorrido o prazo de edificación de soares.

A disolución da Entidade de Conservación require:

- A previa edificación dos soares do ámbito.
- A reposición da capa asfáltica, arranxo de infraestructuras tales como bordos, beirarrúas, colocación de placas de sinalización de rúas, afundimentos, etc.
- Resolución municipal autorizando a disolución da entidade a e devolución de avales constituídos.

Unicamente poderá disolverse a Entidade de Conservación antes do prazo establecido (que debería coincidir co de edificación de soares) se se subscribe convenio no que o Concello asume as obras de arranxo de desperfectos, é dicir, se subroga nas obrigas da Entidade de Conservación previo ingreso por parte de esta do importe estimado das obras de reposición e arranxo de infraestructuras.

No sistema de cooperación deberá preverse no Proxecto de Reparcelación (Conta de Liquidación) e no de Urbanización como anexo, unha partida para a reposición de capa asfáltica, arranxo de infraestructuras tales como bordos, beirarrúas, colocación de placas de sinalización de rúas, afundimentos, etc., para que o Concello poida contratar as reparacións antes da aprobación da conta de liquidación definitiva ou cando estean edificadas as 2/3 partes dos soares.

No sistema de concerto corresponderá dita obriga ao propietario único, ou ben o conxunto de propietarios que garantan solidariamente a actuación. No suposto de entidade urbanística de xestión, nos estatutos polos que se rexe a entidade deberá preverse a conservación das obras de urbanización durante a edificación dos soares.

En Oleiros, mayo de 2024

Por FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.P., los arquitectos.

Fdo.: Álvaro Fernández Carballada

Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira