

01.MX MEMORIA JUSTIFICATIVA

02.XUS PARTE II. JUSTIFICACIÓN

ÍNDICE

1. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	1
1.1. OBJETIVO.....	1
2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	4
2.1. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	4
2.2. ORDENACIÓN PROPUESTA.....	5
2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 16 DE LA LSG	7
2.3.1. Zona residencial	8
2.3.2. Zona dotacional	12
2.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 42 DE LA LSG	16
2.5. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA	18
3. ANÁLISIS DE LA COMPATIBILIDAD ESTRATÉGICA.....	21
4. NORMATIVA PARA EL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN.....	22
5. ANÁLISIS ECONÓMICO	23
6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	24
7. DOCUMENTACIÓN A INCORPORAR / MODIFICAR EN EL PGOM	25

Para facer constar que na sesión plenaria do 31.07.2025 aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 16 do PXOM: cambio calificación 3 parcelas en Bastiagueiro (Doc. NRE 2025013884, do 23 de xuño)

1. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1.1. OBJETIVO

El presente documento tiene como objetivo principal adaptar la clasificación del suelo en una zona específica del Concello de Oleiros, reconociendo la realidad actual de los terrenos que, pese a estar dotados de los servicios urbanos necesarios y haber sido edificados en parte desde hace décadas, no se encuentran clasificados como suelo urbano.

El ámbito está compuesto por 3 parcelas catastrales, 2 de las cuales (parcela 13 e 14 del polígono 03 del catastro de rústica), actualmente están clasificadas como suelo rústico de protección de infraestructuras, pero cuentan desde 1976 con edificaciones plurifamiliares consolidadas, lo que hace poco razonable mantenerlas en esta categoría. En adelante esta zona se denominará “Zona Residencial”.

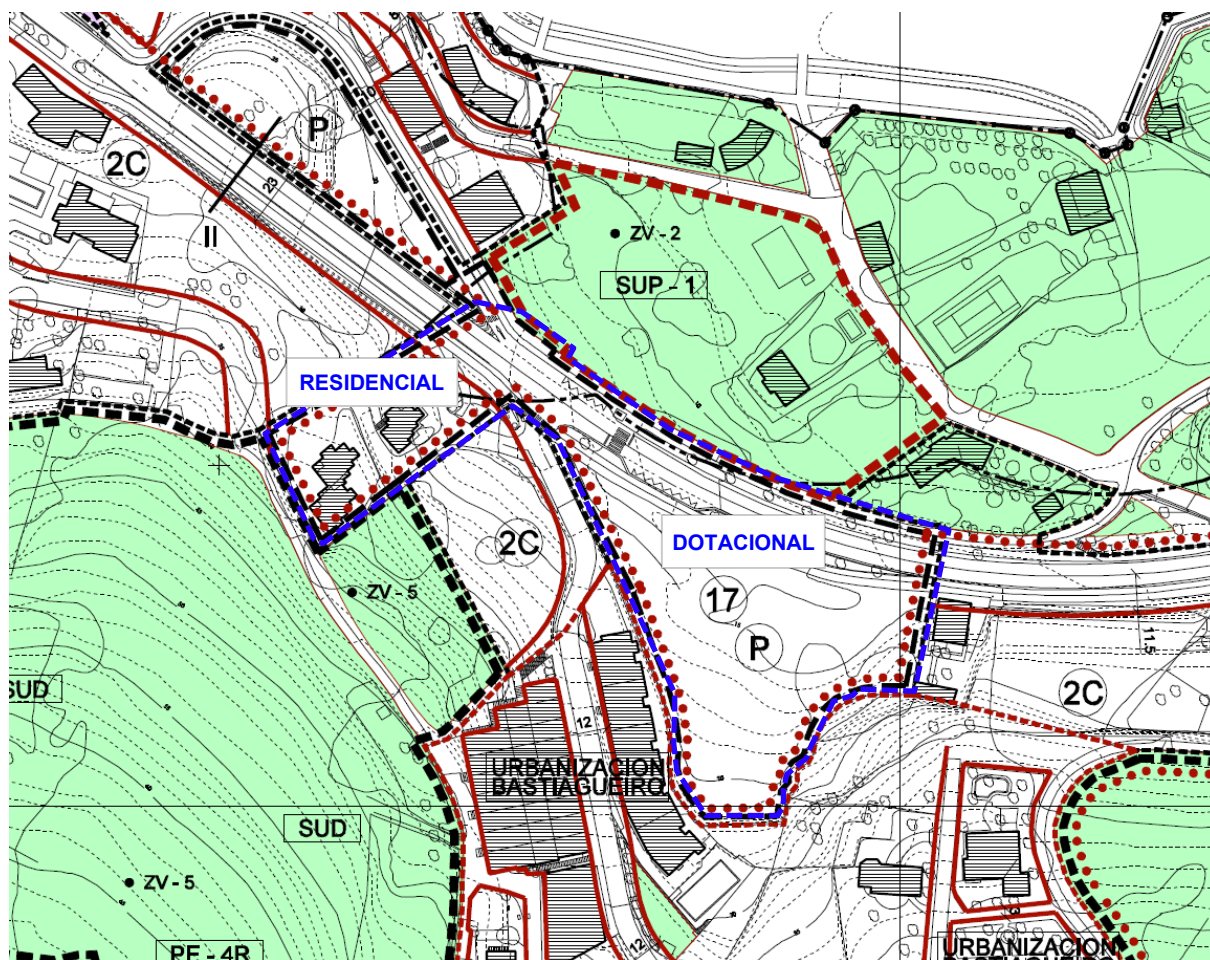
Otro de los objetivos fundamentales es completar la ordenación urbana de la zona este del ámbito. Esto implica permitir el desarrollo coherente de su estructura urbana y evitar la aparición de usos indeseados asociados al mantenimiento de infraestructuras viarias (como pueden ser las estaciones de servicio). En este sentido, se propone orientar el desarrollo de la zona hacia la consolidación de equipamientos deportivos privados o terciarios, que refuercen su vocación actual. Esta zona se denominará “Zona Dotacional”.

Esta zona de Bastiagueiro ya acoge instalaciones deportivas y universitarias vinculadas a la Universidad de A Coruña (UDC), específicamente al INEF, y la proximidad de la playa fomenta actividades económicas relacionadas con los deportes náuticos. Además, los recientes desarrollos municipales, como la pista de patinaje de velocidad, la pista de skate y la zona de parkour, refuerzan el carácter deportivo del área. Este potencial se verá complementado con el futuro edificio multiusos municipal, que incrementará la oferta de infraestructuras para actividades deportivas y de ocio.



Vistas del ámbito desde la avenida Ernesto Che Guevara.

Por último, se concluye que tanto la “Zona Residencial” como la “Zona Dotacional”, actualmente clasificadas como suelo rústico de protección de infraestructuras, cumplen con los requisitos legales para ser consideradas suelo urbano consolidado, al estar integradas en la malla urbana, contar con accesos rodados públicos y disponer de redes de servicios. No se requiere realizar procesos de urbanización adicionales ni reformas significativas, más allá de obras accesorias para la conexión de servicios. Por tanto, la clasificación adecuada de estas áreas debe ser la de suelo urbano consolidado, ajustándose así a las condiciones reales y a las necesidades del interés público.



Fuente: Planos de ordenación urbanística 2.25 del PGOM de Oleiros.

Como podemos observar, el ámbito se encuentra integrado en la malla urbana, y ambas zonas están rodeados por una clasificación del suelo en sus perímetros, lindan tanto por el este como por el oeste con suelo urbano consolidado en ordenanza 2C, y por el sur con el suelo urbano consolidado de la Urbanización Bastiagueiro.

Asimismo, es preciso señalar que se trata de un suelo completamente urbanizado, integrado en la malla urbana y con todos los servicios urbanísticos necesarios, cumpliendo con lo establecido en el artículo 16 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia para ser considerado suelo urbano

consolidado: se encuentran integradas en la malla urbana del Concello de Oleiros, y poseen acceso rodado público a diferentes zonas del núcleo.



Fuente: Google Earth.

Para facer constar que na sesión plenaria do 31.07.2025 aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 16 do PXOM: cambio calificación 3 parcelas en Bastiagueiro (Doc. NRE 2025013884, do 23 de xuño)

2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

2.1. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

En el diseño de la ordenación propuesta se consideraron los siguientes criterios generales:

- Definir una ordenación urbanística que dé respuesta a las necesidades de los vecinos residentes, en especial la creación de nuevas zonas dotacionales.
- Integrar las determinaciones de la legislación urbanística en vigor.
- Respetar las condiciones topográficas de la zona, por lo que las acciones que se propongan serán siempre de mínimos, encaminadas a disminuir el movimiento de tierras necesario para la realización de las acciones propuestas.
- Respetar las afecciones existentes.
- Facilitar y simplificar la interpretación de la documentación, empleando una terminología sencilla e intuitiva.
- Buscar una solución sostenible en su triple vertiente: ambiental, social y económica.

La ordenación propuesta prevé la clasificación de 3 parcelas catastrales, dos de las cuales se encuentran edificadas por edificios de vivienda colectiva, como suelo urbano consolidado.

Así, se procede a completar la ordenación detallada de este ámbito, definiendo las alineaciones y las ordenanzas de aplicación en las parcelas objeto de la presente modificación.

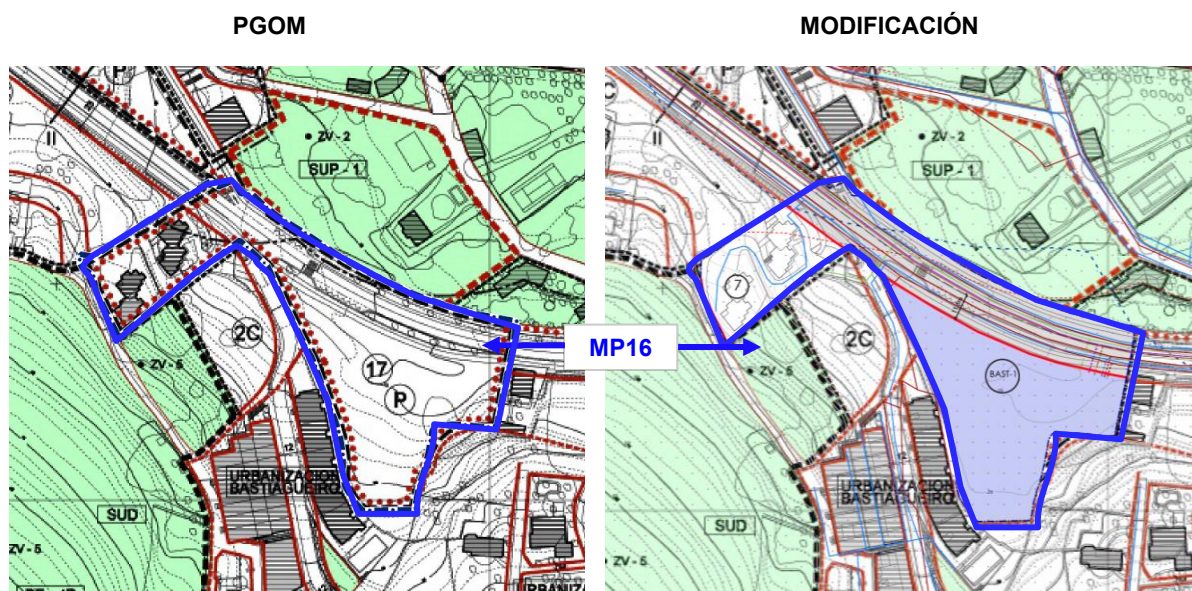
Para hacer constar que na sesión plenaria do 31.07.2025 aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 16 do PXOM: cambio calificación 3 parcelas en BASTIAGUEIRO (Doc. NRE 2025013884, do 23 de xuño)

2.2. ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación propuesta se fundamenta en la necesidad de ordenar adecuadamente una zona concreta del núcleo urbano de Bastiagueiro, adecuándolo a la realidad fáctica de estos terrenos, permitiendo la culminación de su estructura urbana y posibilitando la implantación de nuevos usos dotacionales que completen la oferta actual. En este sentido, se plantea disponer de usos destinados a equipamientos deportivos privados, o terciarios que complementen y refuerzan la vocación de esta área, dado que actualmente en las proximidades se sitúan equipamientos deportivos y universitarios vinculados a las instalaciones de la Universidad de A Coruña (UDC), en particular al Instituto Nacional de Educación Física (INEF). Además, la cercanía a la playa facilita la implantación de actividades económicas relacionadas con los deportes náuticos. Las instalaciones municipales existentes en esta zona, como la pista de patinaje de velocidad, la pista de skate y la zona de parkour, refuerzan esta orientación hacia el uso deportivo.

Por otra parte, el Plan General clasifica como suelo rústico de protección de infraestructuras dos parcelas catastrales (parcelas 13 y 14 del polígono 03). Sobre dichas parcelas, desde 1976 existen dos edificios de planta baja y dos niveles superiores destinados a vivienda plurifamiliar.

Teniendo en cuenta lo anterior, el presente documento prevé clasificar la totalidad de este ámbito como suelo urbano consolidado, estableciendo unas ordenanzas adecuadas a los usos y edificaciones implantadas. A continuación, se muestran unas imágenes comparativas de la ordenación en el PGOM en vigor, y la propuesta en el presente documento de modificación.



Fuente: PGOM. Clasificación y calificación del suelo y alineaciones en núcleos urbanos.

La delimitación de las ordenanzas aplicables a las distintas zonas del ámbito objeto de modificación ha sido resultado de un análisis detallado de la realidad física existente, la vocación funcional del suelo y los objetivos específicos de ordenación que se persiguen con esta propuesta. Así, la selección de

ordenanzas se ha realizado bajo criterios de adecuación normativa, coherencia con la estructura urbana y sensibilidad hacia el entorno paisajístico y litoral en el que se inserta la actuación.

En la zona oeste del ámbito, donde se localizan dos edificaciones de vivienda colectiva ejecutadas en 1976 y en uso continuado desde entonces, se ha optado por la aplicación de la Ordenanza 7, relativa a la conservación del aprovechamiento. Esta elección responde a la voluntad de preservar la situación edificatoria existente, que cuenta con plena funcionalidad y adecuación al entorno, sin imponer transformaciones que alteren su configuración volumétrica ni su uso. Esta ordenanza permite el mantenimiento de los parámetros edificatorios existentes, habilitando únicamente intervenciones de conservación, reparación o mejora que no impliquen ampliaciones ni incremento del aprovechamiento, lo que resulta coherente con los principios de contención, eficiencia y sostenibilidad del planeamiento urbano.

Se trata, por tanto, de una solución normativa que respeta los derechos adquiridos por los titulares de las edificaciones, evita imponer cargas innecesarias a los residentes, y garantiza al mismo tiempo la estabilidad del tejido urbano, sin generar impactos adicionales sobre el sistema de servicios o el equilibrio paisajístico de la zona. La Ordenanza 7 se presenta así como el instrumento más adecuado para dotar de cobertura normativa a una situación edificatoria consolidada, plenamente integrada en la malla urbana.

En lo que respecta a la zona este del ámbito, destinada a acoger un futuro equipamiento deportivo privado o usos terciarios, se ha considerado necesario establecer una ordenanza específica de nueva creación, dada la singularidad del emplazamiento y las exigencias particulares derivadas de su proximidad al borde litoral. A diferencia de otras áreas urbanas del municipio, esta parcela se sitúa en una posición privilegiada desde el punto de vista visual y paisajístico, al estar orientada hacia la playa de Bastiagueiro y próxima a espacios abiertos de uso público y natural.

La ordenanza BAST-1, expresamente redactada para este ámbito, permite establecer condiciones edificatorias específicas y ajustadas a su entorno, como la limitación de la ocupación máxima al 50 % de la parcela, la integración de arbolado en los espacios libres y el control de los impactos visuales sobre el paisaje litoral. Esta regulación, que no consta en una ordenanza genérica del PGOM, se justifica por la necesidad de ofrecer un marco normativo riguroso, proporcionado y sensible a las características del lugar, que permita compatibilizar la implantación de un uso dotacional con la preservación del carácter abierto, natural y panorámico del entorno.

En definitiva, la elección de la Ordenanza 7 para el sector residencial y la creación de la Ordenanza BAST-1 para el nuevo equipamiento dotacional obedecen a una estrategia de ordenación ajustada, racional y adaptada a la realidad diferenciada de cada zona del ámbito, asegurando una respuesta normativa adecuada tanto a la consolidación edificatoria como a la integración ambiental del futuro desarrollo.

2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 16 DE LA LSG

El artículo 16 especifica cómo identificar y clasificar el suelo urbano, es decir, el suelo ya integrado en el tejido urbano y con ciertos niveles de servicios y consolidación. Esta clasificación es fundamental porque determina las normas de uso, edificación, obligaciones de los propietarios y los derechos en esas áreas. Se trata, en esencia, de garantizar que el suelo clasificado como urbano tenga una conectividad y servicios acordes con su uso.

Artículo 16. Suelo urbano.

1. Los planes generales y los planes básicos clasificarán como suelo urbano los terrenos que estén integrados en la malla urbana existente, siempre que reúnan alguno de los siguientes requisitos:

a) Que cuenten con acceso rodado público y con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, proporcionados mediante las correspondientes redes públicas o pertenecientes a las comunidades de usuarios reguladas por la legislación sectorial de aguas, y con características adecuadas para servir a la edificación existente y a la permitida por el plan.

A estos efectos, los servicios construidos para la conexión de un sector de suelo urbanizable, las carreteras y las vías de la concentración parcelaria no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes, salvo cuando estén integrados en la malla urbana.

b) Que, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el apartado anterior, estén comprendidos en áreas ocupadas por la edificación, al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para ella, según la ordenación que el plan general o el plan básico establezcan.

2. A los efectos de la presente ley, se consideran incluidos en la malla urbana los terrenos que dispongan de una urbanización básica constituida por unas vías de acceso y comunicación y unas redes de servicios de las que puedan servirse los terrenos y que estos, por su situación, no estén desligados del entramado urbanístico ya existente.

Actualmente, los terrenos objeto de la Modificación presentan una situación urbanística claramente disfuncional respecto a la realidad de los mismos. En su mitad oeste se ubican dos edificaciones de vivienda colectiva construidas en el año 1976, plenamente consolidadas, en uso, rodeadas de suelo urbano por tres de sus lados y dotadas de todos los servicios urbanísticos necesarios. Sin embargo, a pesar de su evidente carácter urbano, el planeamiento vigente las clasifica como suelo rústico de protección de infraestructuras, lo que impide su gestión ordinaria y dificulta su adecuación normativa.

Por su parte, la mitad este del ámbito está conformada por una parcela catastral sin edificar, también clasificada como suelo rústico de protección de infraestructuras, cuyo uso previsto en el PGOM es el de aparcamiento público. Esta previsión ha perdido su justificación, ya que el propio Concello ha ejecutado en los últimos años nuevas áreas de estacionamiento en el entorno, resolviendo así la problemática existente.

En conjunto, se trata de un ámbito urbano, que combina edificaciones existentes con suelos vacantes de clara vocación dotacional, y que requiere una actualización normativa para ajustarse a su realidad funcional.

Para su reclasificación a suelo urbano es preciso realizar, a la luz del artículo 16 de la LSG, un análisis sobre la situación del ámbito en cuanto a pertenecer a la trama urbana, disponer de un acceso público rodado y una conexión a los servicios urbanísticos necesarios, cuyos extremos se detallarán a continuación junto con la especificación de las ordenanzas que le resultarán de aplicación a cada zona del ámbito.

Considerando lo anterior, se establecen las siguientes ordenanzas de aplicación en el ámbito:

- Zona residencial: ordena las dos parcelas edificadas bajo la ordenanza 7 de conservación de aprovechamiento, la cual permite la conservación del volumen y el aprovechamiento con el que se obtuvo licencia.
- Zona dotacional: propone una nueva ordenanza específica para la zona destinada a equipamiento privado, denominada BAST-1.

2.3.1. Zona residencial

La zona residencial, situada en el este, cuenta con todos los servicios urbanísticos necesarios y acceso rodado a la vía pública.

En virtud de lo anterior, y de acuerdo con los criterios de respeto a situaciones consolidadas y de seguridad jurídica en materia urbanística, la modificación propone que a este sector del ámbito le sea de aplicación la Ordenanza 7. “De conservación de aprovechamiento”, recogida en la normativa del PGOM vigente, en su redacción general, sin asignarle una de las variantes contempladas en el artículo. Esta ordenanza tiene como finalidad preservar volúmenes edificatorios y aprovechamiento urbanístico. La aplicación de esta ordenanza permitirá, por tanto, la conservación íntegra del volumen edificado y del aprovechamiento urbanístico con el que se obtuvo licencia, garantizando la plena vigencia de los derechos adquiridos por los titulares de estas edificaciones. Esta solución normativa no solo es coherente, sino que evita la generación de disfunciones en la ordenación resultante y permite una integración armoniosa del tejido preexistente en el nuevo marco urbanístico.

Asimismo, debe señalarse que la inclusión de ambas edificaciones bajo el régimen de la Ordenanza 7 no implica en ningún caso una intensificación de los usos o parámetros urbanísticos, sino que se limita a reconocer jurídicamente una realidad consolidada. En consecuencia, esta medida resulta plenamente adecuada dentro del conjunto de determinaciones de la modificación puntual que se promueve.

A continuación, se incluye la redacción de la ordenanza de aplicación para esta zona:

Art. 131. De ordenanza 7. De conservación de aproveitamento

1. Delimitación e ámbito

Aplicase esta Ordenanza a ordenacións ou edificacións que obtiveron licencia ó abeiro de normativas anteriores á vixencia do Plan Xeral Municipal de Ordenación, que non son incluíbles nas ordenanzas tipo do Plan Xeral nin recomendable a súa cualificación de fóra de ordenación.

2. Parámetros e condicións de ordenación.

Con carácter xeral, e salvo os aspectos e obras regulados nas parcelas das variantes A, B e C desta ordenanza, permítense a conservación do volume e aproveitamento co que obtiveran licencia regulándose as restantes condicións polo establecido na

ordenanza 5 do solo urbano. Non se permitirán novas divisións ou cambios de uso de locais que permitan maior aproveitamento comercial do conxunto edificado, cando a edificabilidade -medida de acordo ás regras establecidas pola presente Normativa- resulte superior ó máximo establecido pola citada ordenanza. A zona de ordenanza 7 delimitada en Santa Cristina (plano 2.24.B), ó estar dentro da Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre estará ademais suxeita ás maiores restriccións derivadas da “Ley 22/1988 de Costas” e á aplicación da Disposición Final Primeira do Plan Xeral en relación coa citada Lei.

No ámbito desta ordenanza afectada pola pegada sonora do Plan Director do Aeroporto de Alvedro non se consideran compatibles os usos educativos e sanitarios.

En cuanto a las características que debe ostentar esta zona oeste del ámbito para ser considerada suelo urbano, se justifican a continuación.

- ACCESO RODADO PÚBLICO:

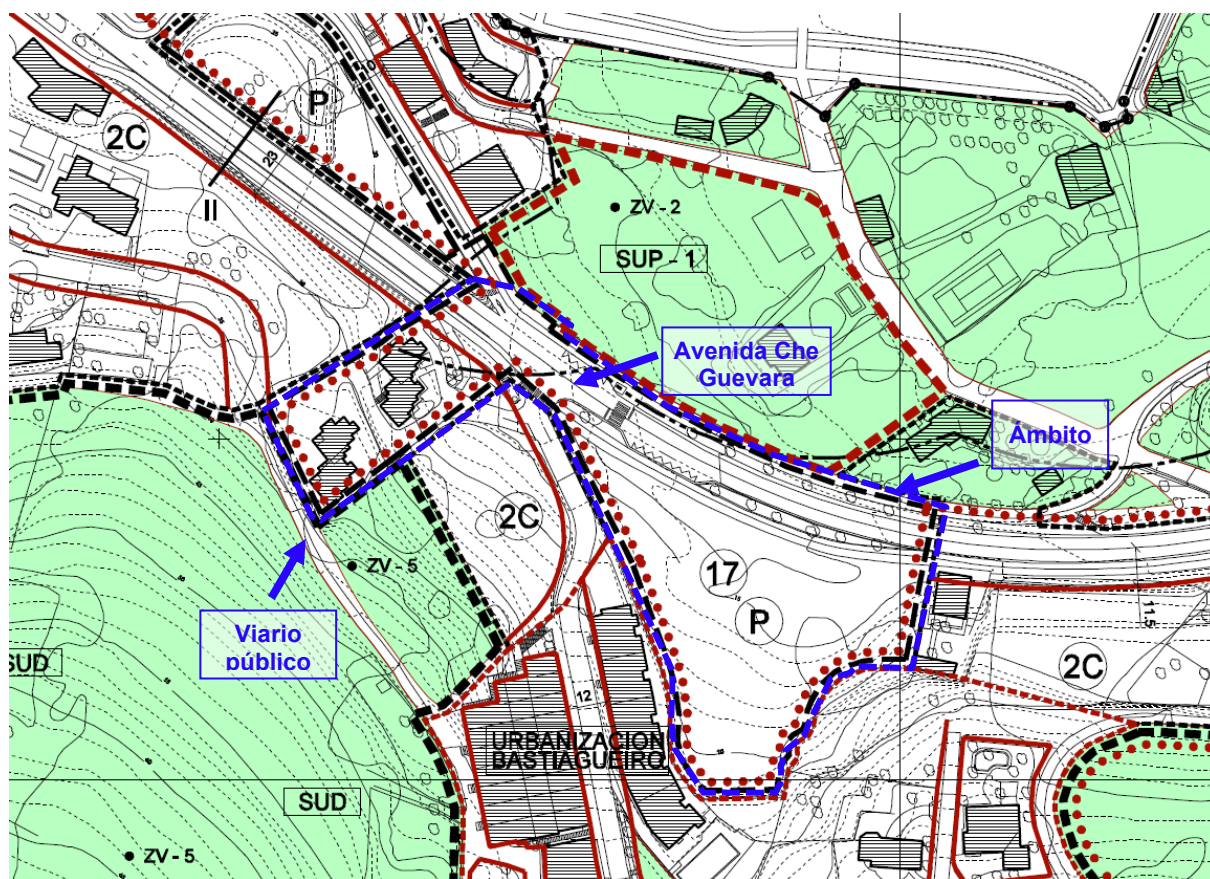


Fuente: Catastro.

Tal y como se aprecia en la documentación gráfica disponible en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro, la zona residencial objeto de análisis está constituida por dos parcelas catastrales diferenciadas -identificadas como la parcela 13 y la parcela 14 del polígono 03-, cada una de las cuales alberga una edificación de uso residencial colectivo de tipo bloque. Ambas construcciones cuentan con acceso a la vía pública, circunstancia relevante a efectos de su consideración como suelo con la condición de solar o asimilado conforme al planeamiento.

En concreto, la parcela 13, situada en el extremo noreste del conjunto, dispone de frente directo a la Avenida Ernesto Che Guevara (AC-173), a través del cual se produce el acceso viario. Por su parte, la parcela 14, ubicada al suroeste, dispone también de frente a vía pública a través de un vial municipal, recogido tanto en el Catastro como en el PGOM en vigor, documento que además señala sus preceptivas alineaciones. Adicionalmente la parcela 14 se comunica funcionalmente con dicha avenida a través de un vial de uso interno que discurre entre ambas edificaciones.

A continuación, se incorpora la representación gráfica contenida en el PGOM, en la que pueden observarse con claridad las alineaciones viarias mencionadas, en los viarios a los que da frente las parcelas en uso residencial, así como la disposición de las parcelas y su relación con el viario circundante. En este punto es preciso señalar que las alineaciones definidas en el PGOM se mantienen en la presente Modificación, sin ningún tipo de alteración.



Fuente: PGOM. Clasificación y calificación del suelo y alineaciones en núcleos urbanos.

- REDES GENERALES DE SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES:

Tal y como se desprende del plano técnico incorporado a continuación, el ámbito objeto de la presente Modificación cuenta con la totalidad de los servicios urbanísticos exigidos por el artículo 16 de la LSG, lo que garantiza su consideración como suelo dotado de condiciones urbanísticas plenas.



Fuente: Elaboración propia. PINF_08SERV. Redes de servicios existentes.

En lo que respecta al abastecimiento de agua, el plano refleja con claridad que la red discurre por la avenida Ernesto Che Guevara, extendiéndose un ramal secundario que penetra en el interior del ámbito, circundando ambas edificaciones residenciales y garantizando el suministro a cada una de ellas de manera individualizada.

Por su parte, la infraestructura de energía eléctrica y gas canalizado se desarrolla también a lo largo del trazado de la misma avenida.

En cuanto al sistema de saneamiento, tanto la red de aguas pluviales como la de residuales se encuentran igualmente implantadas en la avenida Ernesto Che Guevara, en el borde norte del ámbito. Esta disposición garantiza la correcta evacuación de vertidos conforme a las exigencias técnicas previstas en la normativa de ordenación urbanística e infraestructuras de Galicia.

Finalmente, se constata la existencia de red de telecomunicaciones desplegada también en el frente norte, coincidente con la traza viaria principal. La continuidad y capacidad de esta infraestructura permite dar servicio adecuado a las edificaciones existentes, cumpliendo con los requisitos de conectividad exigibles por la LSG.

En conjunto, la existencia y disponibilidad efectiva de todas estas infraestructuras -abastecimiento, saneamiento, energía y telecomunicaciones- evidencia que el ámbito cumple plenamente con las condiciones de servicio urbanístico requeridas legalmente, sin que exista obstáculo alguno, desde el punto de vista técnico o jurídico, para su reconocimiento como suelo urbano.

2.3.2. Zona dotacional

Por su parte, la mitad este del ámbito está integrada por una parcela catastral privada sin edificar en la actualidad, igualmente clasificada como suelo rústico de protección de infraestructuras en el PGOM, con destino previsto a uso de aparcamiento público. No obstante, dicha previsión ha quedado desactualizada y carente de justificación, toda vez que el propio Concello ha llevado a cabo en los últimos años diversas actuaciones para habilitar nuevas zonas de estacionamiento en el entorno, lo que ha permitido resolver de forma efectiva la problemática existente en materia de aparcamiento.

De esta forma, en coherencia con la evolución funcional del entorno y con los usos ya consolidados en la zona, se propone orientar el desarrollo de esta parcela hacia la implantación de equipamientos privados de carácter deportivo y usos terciarios, reforzando así su actual vocación dotacional. A efectos de ordenación urbanística, esta parcela se ordenará como equipamiento privado con una ordenanza específica, denominada BAST-1.

Esta determinación ampliará la oferta de usos dotacionales de equipamientos, como son las instalaciones para actividades deportivas, recreativas y sociales, contribuyendo de forma decisiva a la configuración de un nodo dotacional de referencia en la franja litoral del municipio. Esta estrategia de ordenación responde a criterios de racionalidad territorial, cohesión funcional del sistema de equipamientos y puesta en valor del entorno paisajístico y costero.

A continuación, se incluyen los aspectos determinantes de la ordenanza de aplicación propuesta para esta zona:

- Edificabilidad máxima sobre la parcela de 0,3 m²/m² y una ocupación máxima del 50%, donde los espacios libres de edificación se destinarán a accesos, jardines o zonas descubiertas para usos deportivos.
- La altura máxima de la edificación está condicionada por el uso permitido para actividades deportivas, fijándose en 10 metros.
- Los retranqueos de la edificación respecto a los linderos de la parcela serán, como mínimo, de 3 metros, y la mitad de su altura en cada fachada.
- Uso principal: Equipamiento deportivo.
- Usos complementarios: Oficinas destinadas al servicio del uso principal, uso comercial, como cafeterías al servicio de los usuarios de las instalaciones; aparcamientos de primera y segunda categoría.

Como se puede observar a continuación, esta zona del ámbito cumple con todos los requisitos para ser considerado suelo urbano bajo el tenor literal del artículo 16 de la LSG.

- ACCESO RODADO PÚBLICO:

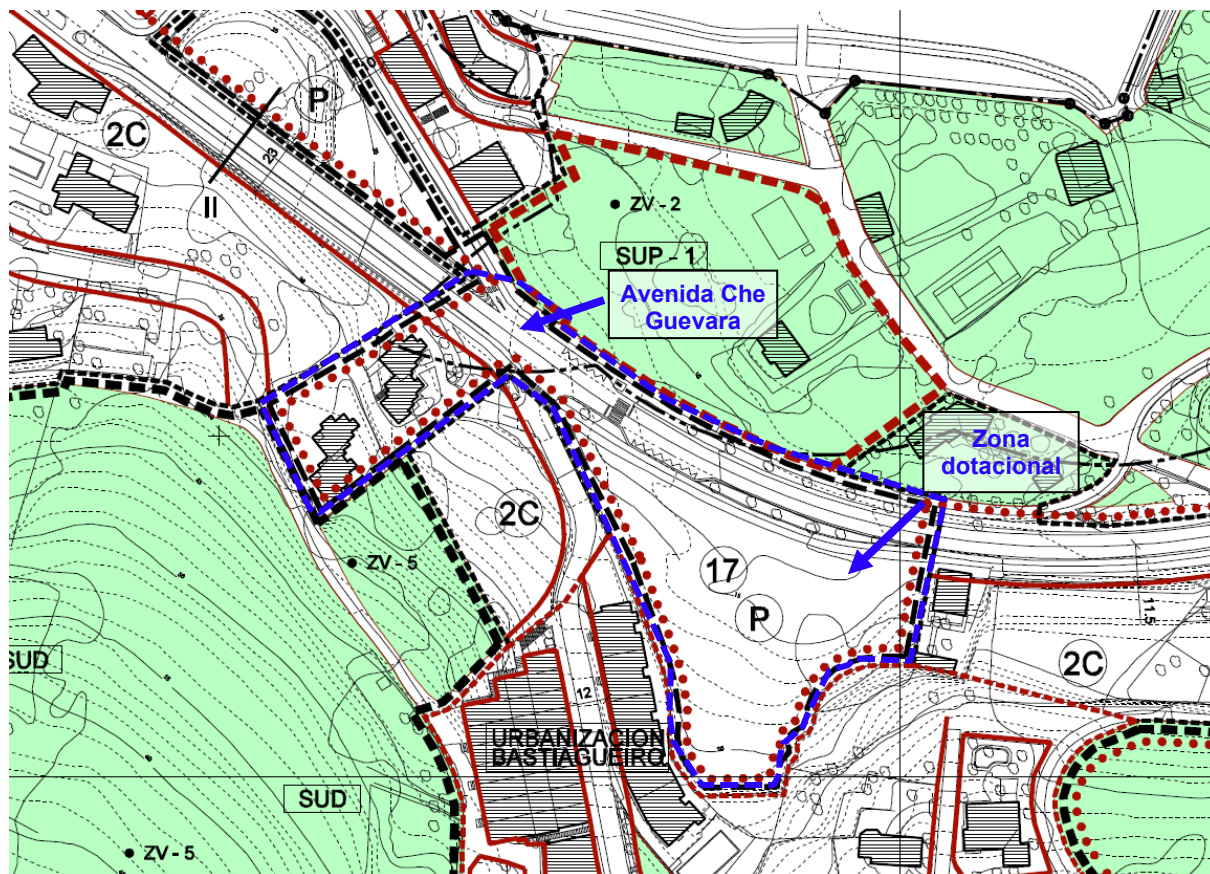
Tal y como se aprecia en la documentación gráfica disponible en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro, la zona dotacional objeto de análisis está constituida por una única parcela catastral (1687502NH5918N0001BU), sin edificar.



Fuente: Catastro.

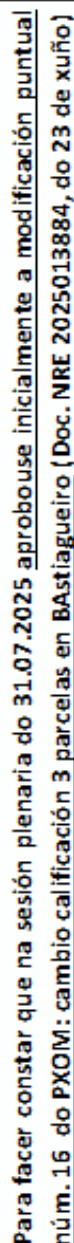
A continuación, se incorpora la representación gráfica contenida en el PGOM, en la que se observa que la parcela no tiene alineación cara al vial al que da frente (avenida Ernesto Ché Guevara). La presente Modificación define la alineación de la parcela, dando continuidad a la alineación establecida en los tramos precedentes.

Para hacer constar que na sesión plenaria do 31.07.2025 aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 16 do PXOM: cambio calificación 3 parcelas en Bastiagueiro (Doc. NRE 2025013884, do 23 de xuño)



Fuente: PGOM. Clasificación y calificación del suelo y alineaciones en núcleos urbanos.

- REDES GENERALES DE SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES:



Esta configuración de infraestructuras evidencia una plena accesibilidad técnica del ámbito a los servicios urbanísticos básicos, en términos materiales y funcionales, en los términos exigidos por el artículo 16 de la LSG para poder reconocerse como suelo urbano.

2.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 42 DE LA LSG

La presente modificación de PGOM prevé aumentar la capacidad residencial al reconocer el carácter urbano de su ámbito, en donde se sitúan dos bloques de vivienda colectiva. Al regularizar urbanísticamente estas parcelas que se encuentran edificadas y con habitantes desde el año 1976, se incrementa la edificabilidad residencial prevista en el PGOM.

Considerando lo anterior, el incremento de edificabilidad residencial previsto en el presente documento asciende a 1.249 m²e, coincidente con la superficie construida en estas parcelas según catastro.

La LSG establece en su artículo 42 las reservas de suelo para sistemas generales que debe cumplir el PGOM. En este sentido hay que mencionar que la antigua LOUG bajo la cual se redactó el vigente PGOM, fijaba los mismos estándares de reserva de sistemas generales que la actual LSG.

Artículo 42. Calidad de vida y cohesión social

1. El plan general habrá de prever, justificadamente, las reservas de suelo necesarias para la implantación de los sistemas generales al servicio de todo el término municipal, en proporción adecuada a las características del ayuntamiento y a las necesidades de la población y teniendo en cuenta la capacidad máxima residencial derivada del plan.

En los ayuntamientos con población superior a 5.000 habitantes y en ayuntamientos considerados nodos para el equilibrio del territorio en las Directrices de ordenación del territorio, estos sistemas generales serán, como mínimo, los siguientes:

- a) Sistema general de espacios libres y zonas verdes de dominio y uso públicos: en proporción no inferior a 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.*
- b) Sistema general de equipamiento comunitario de titularidad pública: en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.*

2. (...)

Considerando el incremento de edificabilidad residencial previsto en el presente documento (1.249 m²e), resulta un incremento en la superficie de sistemas generales de:

- Sistemas generales de espacios libres y zonas verdes (15 m²s/100m²e): 187,35 m²
- Sistemas generales de equipamientos (5 m²s/100m²e): 62,45 m²

A continuación, se incluye el cómputo de sistemas generales del PGOM en vigor.

1.3.3. Cumprimento dos estándares de sistema xeral

En canto ós estándares aplicables en materia de sistemas xerais, a Lei fixa uns índices a computar globalmente respecto á capacidade teito residencial que o Plan Xeral prevé.

RESUMO DA SUPERFICIE CONSTRUÍDA RESIDENCIAL

	VA (m ²)
SUPERFICIE CONSTRUÍDA EXISTENTE	1.888.560 (1)
SUPERFICIE PREVISTA NO SOLO URBANO CONSOLIDADO	385.271
SUPERFICIE PREVISTA NO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	306.704
SUPERFICIE PREVISTA NO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO	594.344
SUPERFICIE PREVISTA NO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO	433.874
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUÍDA RESIDENCIAL	3.608.753

(1) Revisada en marzo de 2006 por licencias concedidas.

CUMPRIMENTO DO ARTIGO 47.1. LOUG

SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (CAPACIDADE TEITO DO PLAN XERAL)	SISTEMA XERAL DE ESPACIOS LIBRES E ZONAS VERDES		SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTO COMUNITARIO	
	SEGUNDO LEI	SEGUNDO PX	SEGUNDO LEI	SEGUNDO PX
	(15 m ² /100 m ² construídos)		(5 m ² /100 m ² construídos)	
3.608.753 m ²	541.305 m ²	1.240.662 m ²	180.435 m ²	359.103 m ²

Apréciase que os sistemas xerais dotacionais previstos no Plan Xeral, para o conxunto do municipio, incluíndo os existentes e os propostos, amosan unhas superficies totais superiores ás esixibles segundo a Lei acadando un estándar global de 34,01 m² de espacios libres públicos e 9,89 m² equipamento comunitario, ambos de sistema xeral, por cada 100 m² construídos de uso residencial.

Fuente: PGOM. Memoria. Páxina 297.

Considerando los datos anteriores, el PGOM establece una capacidad máxima residencial del municipio en 3.608.753 m²e, y prevé un gran exceso de sistemas generales. En el caso de los espacios libres alcanza los 698.678,73 m², y en el caso de los equipamientos el exceso asciende a 178.441,91 m².

Por otro lado, hay que establecer que, desde la aprobación del PGOM de Oleiros, se han aprobado o están en tramitación dos modificaciones del PGOM que prevén un incremento en la necesidad de sistemas generales:

- La Modificación Puntual nº11 del PGOM, en el ámbito del POL-31 aprobada definitivamente (DOG nº 195, del 14 de octubre de 2019), que prevé un incremento de 1.981,54 m²e de uso residencial.
- Actualmente en fase de tramitación, la Modificación Puntual nº17 del PGOM en el ámbito del SUD-1 aprobada inicialmente (DOG nº 80, del 28 de abril de 2025), que prevé un incremento de 2.487,30 m²e de uso residencial.

A continuación, se muestra una tabla con el incremento de edificabilidad producido por la presente Modificación, así como por las modificaciones anteriores.

TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL	PXOM	Incremento de edif. residencial		
		Modificaciones previas (MP11 y MP17)	MP16	TOTAL
	3.608.753,00 m ²	4.468,84 m ² e	1.249 m ² e	5.717,84 m ² e

Considerando lo anterior, resulta una edificabilidad residencial total a dotar de 3.614.470,84 m²e. A continuación se incluye el cálculo de la reserva de sistemas generales necesarios para dotar la nueva edificabilidad residencial considerada (3.614.470,84 m²e).

Artículo 42. LSG. Calidad de vida y cohesión social			
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (PGOM + modificaciones previas + MP16)			3.614.470,84 m ²
	Cálculo sistemas según LSG		Sistemas en PGOM
Sistemas generales y zonas verdes	15 m ² s/100m ² e	542.170,63 m ²	1.240.662,00 m ²
Sistemas generales de equipamientos	5 m ² s/100m ² e	180.723,54 m ²	359.103,00 m ²

Como se puede observar, el importante exceso de sistemas generales de espacios libres y de equipamientos considerados en el PGOM, conlleva que el incremento de la edificabilidad prevista en el presente documento ya esté dotada, por lo que no resulta necesario prever mayores reservas dotacionales de las ya previstas en el PGOM en vigor, ya que cumplen con lo establecido en la legislación sectorial de aplicación.

A estos efectos, cabe señalar que a la hora de realizar el cómputo de los sistemas generales, se ha considerado la edificabilidad residencial materializada en las parcelas, ya que la ordenanza de aplicación prevista "7. De conservación do aproveitamento", impide el aumento de la edificación, es decir, esta ordenanza mantiene el mismo nivel de aprovechamiento que el que ya existe actualmente. Además, también es preciso incidir en que la zona este del ámbito, al estar destinada a uso dotacional, no aumenta la capacidad residencial.

2.5. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

El artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, del 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, establece la necesidad de que todas las figuras de planeamiento urbanístico incluyan la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de su ámbito.

Artículo 13. Zonificación acústica y planeamiento

1. Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Cuando la

Para hacer constar que na sesión plenaria do 31.07.2025 aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 16 do PXOM: cambio calificación 3 parcelas en Bastiagueiro (Doc. NRE 2025013884, do 23 de xuño)

delimitación en áreas acústicas esté incluida en el planeamiento general se utilizará esta delimitación.

2. Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial.

3. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.

4. La delimitación por tipo de área acústica de las distintas superficies del territorio, que aplicando los criterios del artículo 5, estén afectadas por la zonificación acústica, deberá estar terminada, con carácter general, antes de cinco años, a partir de la fecha de entrada en vigor de este real decreto, y en las aglomeraciones de más de 250.000 habitantes antes del 1 de enero de 2008.

5. Las comunidades autónomas velarán por el cumplimiento de lo establecido en el párrafo anterior dentro de los plazos fijados, arbitrando las medidas necesarias para ello. La adecuación del planeamiento a lo establecido en este real decreto se realizará en la forma y con el procedimiento que disponga la normativa autonómica.

A continuación, se incluye la clasificación de las diferentes tipologías de áreas acústicas establecidas en el citado Real Decreto, que deberán usarse en la zonificación acústica del polígono.

Artículo 5. Delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas

1. A los efectos del desarrollo del artículo 7.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en la planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, se incluirá la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la citada Ley.

Las áreas acústicas se clasificarán, en atención al uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las comunidades autónomas, las cuales habrán de prever, al menos, los siguientes:

- a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
- e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
- f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

Al proceder a la zonificación acústica de un territorio, en áreas acústicas, se deberá tener en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y de este real decreto.

La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos.

2. Para el establecimiento y delimitación de un sector del territorio como de un tipo de área acústica determinada, se tendrán en cuenta los criterios y directrices que se describen en el anexo V.

3. Ningún punto del territorio podrá pertenecer simultáneamente a dos tipos de área acústica diferentes.

4. La zonificación del territorio en áreas acústicas debe mantener la compatibilidad, a efectos de calidad acústica, entre las distintas áreas acústicas y entre estas y las zonas de servidumbre acústica y reservas de sonido de origen natural, debiendo adoptarse, en su caso, las acciones necesarias para lograr tal compatibilidad.

Si concurren, o son admisibles, dos o más usos del suelo para una determinada área acústica, se clasificará ésta con arreglo al uso predominante, determinándose este por aplicación de los criterios fijados en el apartado 1, del anexo V.

La delimitación de la extensión geográfica de un área acústica estará definida gráficamente por los límites geográficos marcados en un plano de la zona a escala mínima 1/5.000, o por las coordenadas geográficas o UTM de todos los vértices y se realizará en un formato geocodificado de intercambio válido.

5. Hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas acústicas vendrán delimitadas por el uso característico de la zona.

Además, para la delimitación de los diferentes tipos de áreas acústicas, se tienen en cuenta los criterios y directrices que se describen en el anexo V del citado Real Decreto.

Finalmente, el ámbito de la modificación se divide en 3 áreas acústicas:

- Zona residencial: las dos parcelas edificadas se incluyen en la categoría a “sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial”.
- Zona dotacional: la zona donde se establece un nuevo equipamiento deportivo se encuentra dentro de la categoría f “sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen”.
- Av. Ernesto Che Guevara: la superficie correspondiente al vial municipal se incluye en la categoría f “sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen” al tratarse de un sistema general.

3. ANÁLISIS DE LA COMPATIBILIDAD ESTRATÉGICA

Para favorecer una adecuada coordinación territorial y garantizar la coherencia de la planificación prevista con los objetivos y determinaciones de las DOT, su artículo 10.1.18 establece la realización de un análisis a través de la metodología de análisis de compatibilidad estratégica.

10.1.18.

Con el fin de conseguir una adecuada coordinación territorial, los instrumentos de ordenación territorial, y de urbanismo en ausencia de éstos, se ajustarán a las determinaciones de las DOT, concretando aquéllas que se desarrollen de modo particular en su ámbito de actuación, evitando redundancias e incoherencias.

Asimismo, incluirán un Análisis de compatibilidad estratégica (ACE) en los términos en los que se recoge en el Informe de sustentabilidad ambiental de estas Directrices, para garantizar la coherencia de la planificación en cascada y la consideración de la prevención y minimización de los posibles efectos que pudiesen generar.

Tanto la justificación de la integración de las presentes determinaciones como la ACE deberán formar parte de la documentación de dichos instrumentos.

En el caso concreto del presente documento, dada la escasa entidad de la modificación que se pretende, ya que la única actuación que realiza es modificar la clasificación del suelo de una zona muy concreta, pero manteniendo las líneas generales previstas en el PGOM, no se considera necesario incluir esta modificación.

Para hacer constar que na sesión plenaria do 31.07.2025 aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 16 do PXOM: cambio calificación 3 parcelas en BASTIAGUEIRO (Doc. NRE 2025013884, do 23 de xuño)

4. NORMATIVA PARA EL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento de Modificación incluye la definición de una nueva ordenanza, denominada BAST-1, la cual resultará de aplicación en la nueva zona dotacional prevista. En el resto del ámbito del presente documento resultará de aplicación el PGOM de Oleiros en vigor.

A este respecto hay que destacar que la ordenanza de aplicación en las parcelas ya edificadas de uso residencial, será la “Ordenanza 7. de conservación de aprovechamiento”, incluida en el artículo 131 de la normativa del PGOM en vigor.

Para hacer constar que na sesión plenaria do 31.07.2025 aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 16 do PXOM: cambio calificación 3 parcelas en BASTIAGUEIRO (Doc. NRE 2025013884, do 23 de xuño)

5. ANÁLISIS ECONÓMICO

Conforme a lo establecido en el artículo 83 de la LSG, las modificaciones de planeamiento se atienen a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.

De acuerdo con lo anterior, el artículo 59 de la LSG establece el contenido de la estrategia de actuación y estudio económico:

Artículo 59. Estrategia de actuación y estudio económico

1. Los planes generales de ordenación municipal contendrán la estrategia para el desarrollo coherente del plan, determinando, en particular, la ejecución de los sistemas generales que hayan de crearse necesariamente para el desarrollo de las áreas de suelo urbano no consolidado y de los sectores de suelo urbanizable.

2. El plan general de ordenación municipal contendrá una evaluación del coste de ejecución de los sistemas generales y de las actuaciones previstas, con indicación del carácter público o privado de la iniciativa de financiación, justificando las previsiones que haya que realizar con recursos propios del ayuntamiento.

En el caso de la actuación prevista, dado que la presente Modificación no incluye la necesidad de urbanizar ningún terreno, y afecta a una superficie de suelo con escasa incidencia si consideramos la totalidad del término municipal, los aspectos que influyen en los aspectos económicos no se verán modificados, ya que se mantienen los sistemas y dotaciones previstos en el PGOM en vigor, por lo que no resulta necesario establecer una estrategia de actuación, ni estudio económico ni estudio de viabilidad económica; manteniéndose las previsiones del PGOM en vigor.

Para hacer constar que na sesión plenaria do 31.07.2025 aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 16 do PXOM: cambio calificación 3 parcelas en BASTIAGUEIRO (Doc. NRE 2025013884, do 23 de xuño)

6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, determina en el apartado 1 del artículo 24 y el artículo 22, lo siguiente:

Artículo 24. Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano.

1. Las actuaciones sobre el medio urbano que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable para realizar la correspondiente modificación. No obstante, tal legislación podrá prever que determinados programas u otros instrumentos de ordenación se aprueben de forma simultánea a aquella modificación, o independientemente de ella, por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias, con los mismos efectos que tendrían los propios planes de ordenación urbanística. En cualquier caso, incorporarán el informe o memoria de sostenibilidad económica que regula el apartado 5 del artículo 22.

2. (...)

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano

(...)

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a), b), c), d) y e) (Anuladas).

6. (...)

A este respecto, se pone de manifiesto que la ordenación prevista en la presente Modificación no tiene impacto en la capacidad económica del Concello de Oleiros, dado que no modifica la superficie de dotaciones públicas, ni la necesidad de ejecutar nuevos de servicios urbanísticos, por lo que los costes de mantenimiento son iguales a los actuales. Así mismo, las dos parcelas en las que se sitúan los bloques de viviendas, ya están edificadas y en uso desde hace décadas, por lo que no conlleva un incremento de los residentes en la zona, manteniéndose la situación actual.

Con lo anterior, la ordenación propuesta en la presente Modificación mantiene las previsiones establecidas en el PGOM en vigor en materia de sostenibilidad económica.

7. DOCUMENTACIÓN A INCORPORAR / MODIFICAR EN EL PGOM

La Modificación Puntual del Plan General de Oleiros propuesta únicamente implica la inclusión de una nueva ordenanza en la normativa urbanística (denominada BAST-1), así como la modificación del plano de ordenación del suelo urbano (al incorporar su ámbito al suelo urbano consolidado). Esta documentación se incorpora en la normativa y en los planos de ordenación del presente documento.

Oleiros, junio de 2025

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

Álvaro Fernández Carballada

Beatriz Aneiros Filgueira

Laura Fernández Suárez

Para hacer constar que na sesión plenaria do 31.07.2025 aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 16 do PXOM: cambio calificación 3 parcelas en BASTIAGUEIRO (Doc. NRE 2025013884, do 23 de xuño)