

DECRETO

EXPEDIENTE: 2025/PLANEAM/000001 (FG núm. 747)

ASUNTO: aprobación inicial do estudo de detalle para reaxuste de aliñacións en rúa Escondite (Liáns)

Con data 21 de novembro de 2025, a coordinadora de servizos urbanísticos emite informe do seguinte teor literal (transcrición literal parcial):

“

1. OBXECTO DO INFORME E ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

EXPEDIENTE	2025/PLANEAM/000001 (FG núm. 747)
DENOMINACIÓN	estudo de detalle para reaxuste de aliñacións en rúa Escondite – Liáns
ENTIDADE PROMOTORA	AQF 1, S.L. (B-10.877.207)
ENTIDADE REDACTORA	Roque Viejo Viñas, colexiado nº 2363 no COAG
ÁMBITO DO ESTUDIO DE DETALLE	O documento ten por finalidade o reaxuste da aliñación oficial nun tramo da Rúa Escondite, dado que a delimitación vixente presenta un desaxuste completo respecto dos peches das parcelas con referencias catastrais 2172208NH5927S, 2172209NH5927S, 2172204NH5927S, 2172203NH5927S, 2172217NH5927S e 2073204NH5927S. Esta descoordinación non se producía no anterior planeamento municipal aprobado pola Revisión e Adaptación do Plan Xeral (BOP núm. 140, do 20.06.1997; DOG núm. 142, do 24.07.1997). A proposta céntrase en reaxustar a alineación oficial seguindo dous criterios fundamentais: en primeiro lugar, garantir o mantemento da sección mínima de 8 metros establecida polo PXOM para o viario da Rúa Escondite; e, en segundo lugar, procurar a adaptación, na medida do posible, aos peches existentes das parcelas afectadas.
DATA E NRE REDACCIÓN INICIAL	NRE 20250024768, de 17 de novembro, que corrixe as achegadas con data 10 de xaneiro e 12 de xuño de 2025 (NRE 20250012667 e 20250024768).
INFORME TÉCNICO	20 de novembro de 2025

2. NORMATIVA APLICABLE

- Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.
- Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.
- Orde do 10 de outubro de 2019 pola que se aproban as normas técnicas de planeamento urbanístico de Galicia. (DOG núm. 224, do 25.11.2019)
- Orde do 25 de abril de 2022 pola que se modifica a Orde do 10 de outubro de 2019 de aprobación das normas técnicas de planeamento urbanístico de Galicia. (DOG núm. 78, do 25.04.2022)

3. FUNDAMENTACIÓN XURÍDICA

Con data 20 de novembro de 2025, o arquitecto técnico municipal emitiu informe do seguinte teor literal:

“PLANEAMENTO VIXENTE:

Plan Xeral de Ordenación Municipal, aprobado por Orde de 11/12/2014 da C.M.A.T.I., DOG Nº16 de 26/01/2015 e BOP Nº29 de 12/02/2015.

AMBITO DO ESTUDIO DE DETALLE:

O ámbito do estudio de detalle inclúe 7 parcelas con fronte a Rúa Escondite (camiño publico 866), todas elas clasificadas como solo urbano, ordenanza 2C, de cidade xardín de baixa densidade.



Referencia Catastral	Dirección
2073205NH5927S0001KW	Rúa Pexegueiro nº 10
2073204NH5927S0001OW	Rúa Escondite nº 1
2172208NH5927S0001OW	Rúa Escondite nº 4
2172209NH5927S0001KW	Rúa Escondite nº 6
2172204NH5927S0001LW	Rúa Escondite nº 8
2172203NH5927S0001PW	Rúa Escondite nº 10
2172217NH5927S0000HQ	Rúa Escondite nº 12

NECESIDADE E CONVENIENCIA DA REDACCIÓN DO ESTUDIO DE DETALLE:

A necesidade e conveniencia de redacción deste Estudio de Detalle xurde de que a aliñación oficial do PXOM vixente no tramo da Rúa Escondite a que dan fronte as 7 parcelas afectadas polo Estudio de detalle está totalmente desaxustada cos peches das parcelas de referencias catastrais 2172208NH5927S, 2172209NH5927S, 2172204NH5927S, 2172203NH5927S, 2172217NH5927S, e 2073204NH5927S, feito que non sucedía no planeamento urbanístico municipal anterior "Revisión e Adaptación do Plan Xeral (BOP nº 140 de 20.06.1997), DOG nº 142 de 24.07.1997".

Segundo o artigo 79.1 da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia, completar ou reaxustar as aliñacións e rasantes, e ordenar os volumes edificables son obxectivos propios dos Estudos de Detalle.

Segundo o artigo 192.1.a) do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, completar ou reaxustar as aliñacións e rasantes, e ordenar os volumes edificables son obxectivos propios dos Estudos de Detalle.

"Artigo 192. Estudos de detalle

1. En desenvolvemento dos plans xerais, plans parciais e plans especiais, poderán redactarse estudos de detalle cos seguintes obxectivos:

- a) Completar ou reaxustar as aliñacións e as rasantes (artigo 79.1.a) da LSG).

Os estudos de detalle cuxa finalidade sexa reaxustar ou completar as aliñacións e rasantes poderán comprender os seguintes contidos:

a.1) Establecemento das aliñacións e rasantes, cando non estean fixadas no plan ao cal completen, respecto dos viarios que naquel se prevean.

A posibilidade de establecer aliñacións e rasantes a través de estudos de detalle limitarase ás vías da rede de comunicacións definidas no plan que aquel complementa.

a.2) **A adaptación ou reaxuste á realidade do terreo ou do viario, das aliñacións e rasantes xa fixadas polo plan. Esta determinación de ningún xeito poderá supor unha alteración do dito plan, nin permitir a redución da anchura do espazo destinado a viarios ou das superficies destinadas a espazos libres, nin orixinar aumento de volume ao aplicar as normas u ordenanzas ao resultado da adaptación ou reaxuste realizado."**

CONTIDO DO ESTUDIO DE DETALLE, PROPOSTA DE ORDENACION:

De acordo co artigo 193 do Decreto 143/2016 polo que se aproba o regulamento da Lei 2/2016 de Solo de Galicia, a documentación necesaria para este documento é a seguinte:

Memoria xustificativa da conveniencia da súa redacción, e explicativa das solucións adoptadas e da súa adecuación ás previsións do plan que complementen, así como do cumprimento das exixencias legais e regulamentarias que lles sexan de aplicación.	Presentase memoria completa.
Cando se modifique a disposición de volumes efectuarase un estudo comparativo da superficie edificable resultante por aplicación das determinacións previstas no plan e das que se obteñen no estudo de detalle, xustificando o cumprimento do disposto no punto 2 do artigo 192 do regulamento en canto a non afrontar contidos impropios do Estudio de Detalle.	Non se modifica a disposición de volumes.



Planos de información da ordenación pormenorizada do ámbito afectado segundo o planeamento vixente.	Preséntanse planos de información: PINF_01, PINF_02, PINF_03, e PINF_04, co nivel de detalle e definición suficiente, a escala adecuada.
Planos de ordenación a escala adecuada e, como mínimo a 1:500, que expresen as determinacións que se completan, modifican ou reaxustan, con referencias precisas á nova ordenación e a súa relación coa anterior, e análise gráfica dos volumes ordenados, se é o caso, comprensivo do seu ámbito e do seu contorno.	Preséntanse planos de ordenación: PORD_01, PORD_02, PORD_03 e PORD_04, co nivel de detalle e definición suficiente, a escala adecuada.
Calquera outro documento que poida contribuír á xustificación da proposta.	Non se precisa.
A documentación do estudo de detalle formalizarase, como mínimo, nunha copia de todo o seu contido en soporte dixital que será entregada á Administración correspondente.	Inclúense 1 copia en formato dixital, de textos e de planos en formato editable e en formato non editable "PDF". Presentase anexo 9 "Declaración Responsable".

CUMPRIMENTO DAS DETERMINACIÓNS DE RANGO SUPERIOR:

O Estudio de Detalle presentado respecta a clasificación do solo e cualificación proposta polo Plan Xeral vixente. O Estudio de Detalle presentado se axusta ás limitacións impostas polo artigo 79.2 da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia, e 192.2 do Regulamento da Lei, tal e como se detalla na seguinte táboa.

Limitación	Cumprimento
a) Alterar o destino urbanístico do solo.	Non se altera o destino urbanístico do solo.
b) Incrementar o aproveitamento urbanístico.	Non se modifica o aproveitamento urbanístico.
c) Reducir ou modificar as superficies destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas.	Non se reducen as superficies de destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas. Co reaxuste da aliñación incrementase a superficie destinada a viais en 11,48 m ² (185,14 - 173,66).
d) Prever a apertura de vías de uso público que non estean previamente recollidas no plan que desenvolvan ou completen.	Non se prevé a apertura de vía ningunha.
e) Aumenta-la ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso.	Non se aumenta a ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso.
f) Parcela-lo solo.	Paralelamente a este Estudio de Detalle, estase a tramitar unha parcelación urbanística no expediente 1094/2024 para dividila parcela de referencia catastral 2073205NH5927S0001KW en 3 parcelas resultantes denominadas A, B, e C, e 2 parcelas de cesión denominadas 1 e 2 que serán cedidas ó Concello gratuitamente, libres de cargas e gravámenes para ser destinadas a vía pública. O Estudio de Detalle non parcela o solo, axustándose ó citado expediente de parcelación.
g) Non ter en conta ou infrinxir as demais limitacións que lles impoña o correspondente plan.	Cumpre coas limitacións da Normativa do Plan Xeral.
h) Establecer novos usos e ordenanzas.	Non altera os usos previstos pola ordenanza.

OBXECTO DO ESTUDIO DE DETALLE:

O obxecto deste Estudio de Detalle é o reaxuste de aliñacións no tramo da Rúa Escondite a que dan fronte as 7 parcelas afectadas polo Estudio de detalle xa que está totalmente desaxustada cos peches das parcelas de referencias catastrais 2172208NH5927S, 2172209NH5927S, 2172204NH5927S, 2172203NH5927S, 2172217NH5927S, e 2073204NH5927S, feito que non sucedía no planeamento urbanístico municipal anterior "Revisión e Adaptación do Plan Xeral (BOP nº 140 de 20.06.1997), DOG nº 142 de 24.07.1997".

ADAPTACION DO DOCUMENTO AS NORMAS TECNICAS DE PLANEAMENTO URBANISTICO DE GALICIA:

Con data 25 de maio de 2020 entraron en vigor as Normas Técnicas de Planeamento Urbanístico de Galicia (NTPUG). En consecuencia o documento do Estudio de Detalle terá que adaptarse á mesma de xeito completo.

Con Data 26 de abril de 2022 entra en vigor a Orde de 8 de abril de 2022 pola que se modifica a Orde de 10 de outubro de 2019 de aprobación das normas técnicas de planeamento urbanístico de Galicia.

A adaptación supón o cumprimento dos seguintes aspectos:



- I Criterios de elaboración, presentación e entrega.
- II Contido e estrutura do documento dixital
- III Criterios específicos para a elaboración da documentación gráfica.
- IV Criterios específicos do documento en formato papel.
- V Base cartográfica.
- VI Disposicións comúns.

CUMPRIMENTO DA NORMATIVA DE ACCESIBILIDADE:

O Estudio de Detalle plantexado indica que non é de aplicación a citada normativa.

CUMPRIMENTO DA NORMATIVA DE HABITABILIDADE:

O Estudio de Detalle plantexado indica que non é de aplicación o Decreto 128/2023, do 7 de setembro, polo que se modifica o Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

CONCLUSION:

As determinacións do Estudio de Detalle axústanse ás permitidas polo Plan Xeral e pola lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia. Respecta a clasificación e cualificación do solo proposta polo P.X.O.M. vixente e polo Plan Parcial, respectando os parámetros de ordenanza. Non altera o destino urbanístico do solo; non incrementa o aproveitamento urbanístico; non reduce as superficies de destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas (co reaxuste da aliñación incrementase a superficie destinada a viais en 11,48 m² (185,14 - 173,66)); non prevé a apertura de vías de uso público; non aumenta a ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso; non parcela o solo; cumpre coas limitacións da Normativa do P.X.O.M. vixente e, non establece novos usos e ordenanzas. Por outra parte, tampouco ocasiona prexuízos nin altera as condicións urbanísticas dos predios colindantes.

Polo que dende o punto de vista técnico, compre aprobar inicialmente o presente Estudio de Detalle, (presentado en data 17/11/2023 con nº de rexistro 24768).

OBSERVACIONES:

1.- Dado que o ámbito do Estudio de Detalle está afectado pola Servidume Aeronáutica Radioeléctrica, pola Envolvente da Huella Sonora, e pola Servidume Acústica do Aeroporto de A Coruña, unha vez aprobado inicialmente o Estudio de Detalle, durante o tramite de información pública deberán solicitarse os informes sectoriais respectivos.

2.- Deberá adaptarse o expediente de parcelación 1094/2024 ó presente Estudio de Detalle."

En canto á tramitación dos estudos de detalle, estes poderán ser formulados polas seguintes entidades:

- Os concellos
- A Administración autonómica
- Outros órganos competentes no ámbito urbanístico
- Polos particulares lexitimados para facelo (artigo 80.1 da LSG): deberá acreditarse polo promotor a aceptación polos propietarios ou propietarias que representen máis do 50% da superficie do ámbito de planeamento (artigo 66.b) da LSG).

Nestes casos, o documento deberá determinar a obrigação de conservación da urbanización, expresando se correrá a cargo do municipio, dos futuros propietarios ou propietarias das parcelas ou dos promotores da urbanización (artigo 66.a) da LSG).

No caso de que a obrigação de conservación da urbanización corra a cargo dos futuros propietarios ou propietarias das parcelas ou dos promotores da urbanización, indicarse o período de tempo ao que se estenderá dita obrigação.

No caso que nos ocupa, trátase dun estudo de detalle formulado pola promotora que se sinala no apartado 1 deste informe.

Os estudos de detalle serán aprobados inicialmente polo órgano municipal competente e sometidos a información pública por prazo mínimo dun mes mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na provincia. Así mesmo, notificarase individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados. No seu caso, solicitaranse os informes sectoriais preceptivos.



Así, os estudos de detalle deben someterse a informe dos organismos sectoriais competentes cando a súa aprobación inicial poida implicar afeccións ás súas competencias. No presente caso, comprobouse a través do visor do Plan Básico Autonómico de Galicia que existen as afeccións sectoriais indicadas no informe técnico: servidume aeronáutica radioelétrica, pola pegada sonora, e pola servidume acústica do aeroporto de A Coruña. Así, deberá solicitarse informe á Axencia Estatal de Seguridade Aérea.

O órgano competente para a súa aprobación inicial é o Alcalde, en aplicación do artigo 21.1.j) da Lei 7/1985, do 2 de abril, Reguladora das Bases de Réxime Local. Este estudo de detalle foi aprobado inicialmente mediante a resolución que se cita no apartado segundo deste informe, e levouse a cabo o trámite de información pública e as notificacións pertinentes consonte ao exposto no devandito apartado do informe.

Ha de terse en conta tamén que, en atención ao establecido no artigo 3.3.d).7º do Real Decreto 128/2018, do 16 de marzo, polo que se regula o réxime xurídico dos funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, é preceptivo o informe do secretario municipal para a aprobación, modificación ou derogación de convenios e instrumentos de planeamento e xestión urbanística como o que nos ocupa. Sinala o artigo 3.4 do citado Real Decreto que a emisión do informe do Secretario poderá consistir nunha nota de conformidade en relación cos informes que fosen emitidos polos servizos do propio Concello e que figuren como informes xurídicos no expediente

Á vista do resultado da información pública, o órgano municipal aprobará o estudo de detalle definitivamente, coas modificacións que resultasen pertinentes (artigo 80.2 da LSG).

De conformidade co artigo 22.2 c) da Lei de Bases de Réxime Local, corresponde ao Pleno a aprobación inicial do planeamento xeral e a aprobación que poña fin á tramitación municipal dos plans e demais instrumentos de ordenación previstos na lexislación urbanística, así como os convenios que teñan por obxecto a alteración de calquera dos devanditos instrumentos.

Debe formularse unha observación respecto da documentación presentada. En cumprimento das normas técnicas de planeamento urbanístico, cómpre lembrar que o artigo 22 da Orde do 10 de outubro de 2019 pola que se aproban as normas técnicas de planeamento dispón que os instrumentos de planeamento en soporte dixital non editable (PDF) deben estar asinados dixitalmente polo redactor do plan.

Revisada a documentación achegada, compróbase que os arquivos PDF incluídos na carpeta "15058_ED_202511_AI_01PDF.RAR" non incorporan sinatura electrónica, polo que esta circunstancia debe ser emendada para poder continuar coa tramitación e de cara á súa aprobación definitiva.

(...)"

En vista do anterior, e entendendo que concorren tódolos requisitos técnicos (avalados polo informe do arquitecto municipal que se cita no apartado segundo deste informe) e xurídicos necesarios, en aplicación da competencia atribuída por art. 21.1.j) LRBRI, **RESOLVO** :

PRIMEIRO.- Aprobar inicialmente o estudo de detalle que a continuación se identifica:

EXPEDIENTE	2025/PLANEAM/000001 (FG núm. 747)
DENOMINACIÓN	estudo de detalle para reaxuste de aliñacións en rúa Escondite – Liáns
ENTIDADE PROMOTORA	AQF 1, S.L. (B-10.877.207)
ENTIDADE REDACTORA	Roque Viejo Viñas, colexiado nº 2363 no COAG
ÁMBITO DO ESTUDO DE DETALLE	O documento ten por finalidade o reaxuste da aliñación oficial nun tramo da Rúa Escondite, dado que a delimitación vixente presenta un desaxuste completo respecto dos peches das parcelas con referencias catastrais 2172208NH5927S, 2172209NH5927S, 2172204NH5927S, 2172203NH5927S, 2172217NH5927S e 2073204NH5927S. Esta descoordinación non se producía no anterior planeamento municipal aprobado pola Revisión e Adaptación do Plan Xeral (BOP núm. 140, do 20.06.1997; DOG núm. 142, do 24.07.1997). A proposta céntrase en reaxustar a alineación oficial seguindo dous



	criterios fundamentais: en primeiro lugar, garantir o mantemento da sección mínima de 8 metros establecida polo PXOM para o viario da Rúa Escondite; e, en segundo lugar, procurar a adaptación, na medida do posible, aos peches existentes das parcelas afectadas.
DATA E NRE REDACCIÓN INICIAL	NRE 20250024768, de 17 de novembro
INFORME TÉCNICO	20 de novembro de 2025
CONDICIÓN PARA A APROBACIÓN DEFINITIVA	En cumprimento das normas técnicas de planeamento urbanístico, os instrumentos de planeamento en soporte dixital non editable (PDF) deben estar asinados dixitalmente polo redactor do plan. Así, deberá achegarse nova versión do documento na que os arquivos PDF incluídos na carpeta "15058_ED_202511_AI_01PDF.RAR" deberán cumprir con este requisito de cara á aprobación definitiva do estudo de detalle.

SEGUNDO.- dilixenciar o documento identificado no apartado anterior como "redacción inicial" e arquivar tódolos documentos presentados con anterioridade.

TERCEIRO.- solicitar os informes sectoriais que a continuación se sinalan, de conformidade co indicado no informe técnico que figura no expediente:

- Axencia Estatal de Seguridade Aérea, por tratase dun ámbito condicionado pola servidume aeronáutica radioelétrica, pola pegada sonora e pola servidume acústica do aeroporto.

CUARTO.- Someter o expediente a información pública polo prazo mínimo dun mes mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na provincia.

QUINTO.- notificar individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados.

SEXTO.- Notificar á promotora e ao equipo redactor.

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

