

DECRETO

EXPEDIENTE: 2024/PLANEAM/000016 (FG Nº 742)

**ASUNTO: Aprobación inicial e remisión a avaliación de impacto ambiental do proxecto de urbanización do SUD-21 Finca Alsina (Pazo das Cadeas)**

Con data 7 de maio de 2026, a coordinadora de servizos urbanísticos emite informe do seguinte teor literal (transcrición literal parcial):

“

1. OBXECTO DO INFORME

<b>EXPEDIENTE</b>	2024/PLANEAM/000016 (FG Nº 742)
<b>DENOMINACIÓN</b>	Proxecto de urbanización do SUD-21 Finca Alsina (Pazo das Cadeas)
<b>ENTIDADE PROMOTORA</b>	Las Cadenas Village, S.L.
<b>ENTIDADE REDACTORA</b>	Proxecto de urbanización: Miyarquitectura S.L.P. (B15999238) Documento ambiental: Calderón & asociados, ingeniería medioambiental S.L.P. (B70062583)
<b>ÁMBITO DO PROXECTO DE URBANIZACIÓN</b>	O proxecto de urbanización ten por obxecto a execución das obras de urbanización do ámbito completo do sector de solo urbanizable SUD-21, Finca Alsina, Oleiros, en desenvolvemento do correspondente Plan Parcial aprobado definitivamente. O proxecto define as obras e instalacións necesarias relativas á rede viaria, abastecemento, saneamento, drenaxe de pluviais, alumeadado público, rede eléctrica, telecomunicacións, pavimentación, espazos públicos, zonas verdes, mobiliario urbano e demais infraestruturas do sector, incorporando a documentación técnica, planos, medicións, orzamento e demais documentos esixidos pola normativa urbanística e técnica de aplicación.
<b>DATA E NRE ENTRADA DO PROXECTO SOMETIDO A APROBACIÓN INICIAL</b>	NRE 2026001241, de 27 de xaneiro, coa documentación complementaria achegada con NRE 2026007256, de 10 de abril
<b>ORZAMENTO DO PROXECTO</b>	OEM: 1.828.778,95 € Orzamento sen IVE: 2.176.246,95 € IVE 21%: 457.011,86 € Total: 2.633.258,81 €
<b>Informe técnico</b>	05/05/2026 – infórmase o documento favorablemente para a súa aprobación inicial coas seguintes condicións: <ul style="list-style-type: none"> <li>As edificacións catalogadas existentes nas parcelas de cesión obrigatoria deberán entregarse unha vez rematada a urbanización en condicións axeitadas de conservación e mantemento.,</li> <li>Informe de AquaOleiros insiste en que imprescindible que estea en funcionamento a actuación proxectada da ampliación do Depósito de Sarro mais a súa conexión directa ca impulsión desde a Estación de Tratamento de Auga Potable da Telva.</li> </ul>

2. **NORMATIVA APLICABLE**

- Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
- Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia
- Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG)
- 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 (RSG)
- [Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Oleiros](#), aprobado parcialmente por Orde de 11 de marzo de 2009 da Consellería de política territorial, obras públicas e transportes da Xunta de Galicia (BOP da Coruña núm. 75 de 2 de abril de 2009, DOG núm. 81 de 28 de abril de 2009); aprobación definitiva por Orde de 11 de decembro de 2014, da e Consellería de medio



ambiente, territorio e infraestruturas da Xunta de Galicia (BOP da Coruña núm. 29 de 12 de febreiro de 2015, DOG núm. 16 de 26 de xaneiro de 2015).

- Lei 21/2013, de 9 de decembro, de avaliación ambiental
- Lei 7/1985, de 2 de abril, reguladora das bases de réxime local
- Lei 39/2015, de 1 de outubro, de procedemento administrativo común das administracións públicas
- Lei 40/2015, de 1 de outubro, de réxime xurídico das administracións públicas

### 3. FUNDAMENTACIÓN XURÍDICA

Con data 05/05/2026, o arquitecto municipal emite informe técnico cuxa conclusión se transcribe a continuación:

#### “CONCLUSIÓN

De acordo co exposto infórmase o documento favorablemente para a súa aprobación inicial coas seguintes condicións:

- As edificacións catalogadas existentes nas parcelas de cesión obrigatoria deberán entregarse unha vez rematada a urbanización en condicións axeitadas de conservación e mantemento.,
- Informe de AquaOleiros insiste en que é imprescindible que estea en funcionamento a actuación proxectada da ampliación do Depósito de Sarro mais a súa conexión directa coa impulsión desde a Estación de Tratamento de Auga Potable da Telva.

Necesidade de autorizacións sectoriais e doutras administracións (art.7).

- Debe solicitarse informe do Ministerio de Transportes e Mobilidade Sostible, pola colindancia coa estrada N-VI.
- Debe solicitarse informe da Xunta de Galicia, Patrimonio Cultural, por tratarse dunha finca catalogada e polo catálogo de elementos incluídos no propio Plan Parcial.
- Debe solicitarse informe da Xunta de Galicia, Augas de Galicia, pola existencia dun regato innominado afluente do Rego de San Pedro.
- Deberá seguirse o procedemento descrito nos artigos 45 e seguintes da Lei 21/2013 para a avaliación do Impacto Ambiental Simplificada do Proxecto”

#### a. Avaliación de impacto ambiental

En virtude do artigo 226.3 do Decreto 143/2016, de 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, os proxectos de urbanización de iniciativa particular deberán ser aprobados inicialmente polo órgano municipal competente no prazo máximo de tres meses contados a partir da súa presentación no concello. Transcorrido este prazo sen que recaese resolución expresa, entenderase outorgada a aprobación inicial por silencio administrativo.

Cómpre indicar que o Anexo II da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, no grupo 7 (Proxectos de infraestruturas) inclúe o epígrafe 7.b, que somete a avaliación de impacto ambiental simplificada os “proxectos de urbanizacións, incluída a construción de centros comerciais e aparcamentos”.

O procedemento de avaliación de impacto ambiental simplificada, regulado nos artigos 45 a 47 da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental (modificada pola Lei 9/2018, do 5 de decembro), iníciase coa presentación por parte do promotor da solicitude de inicio ante o órgano substantivo. Esta solicitude debe ir acompañada dun documento ambiental que conteña, entre outros aspectos, unha motivación da aplicación do procedemento simplificado, unha descrición das características físicas do proxecto nas súas distintas fases (construción, funcionamento e cesamento), así como a localización prevista e a súa sensibilidade ambiental. Igualmente, deben incluírse as alternativas estudadas (incluída a alternativa cero), unha análise dos efectos significativos potenciais sobre o medio ambiente e as medidas previstas para previlos, reducilos ou compensalos.

O órgano substantivo, unha vez comprobada a documentación e a súa suficiencia, remite a solicitude e os documentos ao órgano ambiental, que consultará ás administracións públicas afectadas e ás persoas



interesadas, dándolles un prazo de vinte días para emitir informe. Transcorrido ese prazo, se o órgano ambiental dispón de elementos suficientes, poderá continuar coa tramitación. No caso contrario, poderá requirir expresamente aos órganos competentes para que emitan o informe pendente.

Posteriormente, o órgano ambiental debe emitir o correspondente informe de impacto ambiental no prazo de tres meses. Este informe pode conter unha das seguintes conclusións: que o proxecto debe someterse a avaliación de impacto ambiental ordinaria, se se considera que pode ter efectos significativos; que o proxecto non presenta efectos adversos significativos, polo que poderá continuar a súa tramitación nos termos recollidos no propio informe; ou que non é posible pronunciarse por falta de elementos de xuízo suficientes, procedéndose nese caso ao arquivo das actuacións.

Unha vez emitido, o informe debe publicarse no Boletín Oficial do Estado ou no diario oficial correspondente no prazo de dez días hábiles desde a súa formulación. Este informe ten unha vixencia de catro anos, prazo durante o cal debe procederse á autorización do proxecto. Se non se produce a autorización dentro dese período, o informe perde vixencia, agás que se solicite e conceda a súa prórroga. Esta poderá acordarse por un período adicional de dous anos, sempre que non se teñan producido cambios substanciais nos elementos que fundamentaron a avaliación. En caso contrario, o promotor deberá iniciar de novo o procedemento.

O órgano ambiental para o caso que nos ocupa é a Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Sostibilidade, da Consellería de Medio Ambiente e Cambio Climático da Xunta de Galicia.

En todo caso, a obtención do informe favorable da avaliación de impacto ambiental é preceptiva para a aprobación definitiva do proxecto.

#### b. Tramitación do proxecto de urbanización

En canto á tramitación do proxecto de urbanización, indica o artigo 226 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, que na fase de redacción do proxecto de urbanización solicitaranse informes ás empresas subministradoras e distribuidoras dos servizos, interesando que se pronuncien sobre as medidas necesarias a adoptar no proxecto considerando as infraestruturas e os servizos existentes e os previstos segundo o plan, debendo as mesmas achegar cantos datos resulten necesarios para a redacción do proxecto.

O informe será solicitado polo promotor do proxecto de urbanización, tendo a empresa do servizo o prazo dun mes para emitilo, transcorrido o cal se poderá continuar co procedemento previsto neste artigo.

Nos sistemas de actuación indirectos, o promotor xustificará ante o concello a petición e, no seu caso, a evacuación dos referidos informes ao tempo de presentación do proxecto de urbanización para a súa tramitación. Constan no proxecto presentado os seguintes informes:

INFORME	DATA	CARÁCTER
Servizos municipais	04/02/2025	Favorable. As redes de alumeado, saneamento, residuais e pluviais existentes na contorna do ámbito son suficientes para o desenvolvemento previsto.
Obras públicas	24/02/2025 23/10/2025	Expositivo - alumeado
Servizos municipais	19/09/2025	Favorable, referido a revisión de saneamento e aproximación de vehículos de incendios. Indícase que aínda que as medidas son suficientes, resulta recomendable iniciar, en paralelo á aprobación do proxecto de urbanización, os trámites para obter autorización de Patrimonio para elevar a lousa superior da porta existente.
Parques e xardíns	18/08/2025 27/01/2026	Expositivo
AquaOleiros	31/01/2025 19/10/2025	Favorable condicionado á obra supramunicipal Telva
AESA	11/07/2025	Favorable
UFD	Anexo memoria proxecto	Confirma a viabilidade



Rede de gas, Grupo Naturgy	Anexo memoria proxecto	Confirma a viabilidade
Telefónica	Consta na documentación complementaria achegada o 10/04/2026	Confirma a viabilidade

Indica o artigo 96 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia que os proxectos de urbanización serán aprobados inicialmente polo órgano municipal competente e sometidos a información pública por prazo mínimo dun mes mediante anuncio que se publicará no Boletín Oficial da provincia e nun dos xornais de maior difusión na provincia. Tamén se notificará aos propietarios afectados.

Os proxectos de urbanización de iniciativa particular deberán ser aprobados inicialmente polo órgano municipal competente no prazo máximo de tres meses contados a partir da súa presentación no concello. Transcorrido este prazo sen que recaese resolución expresa, entenderase outorgada a aprobación inicial por silencio administrativo. Durante a fase de información pública do proxecto, o concello deberá solicitar os informes e autorizacións sectoriais preceptivas.

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.

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. 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. No caso dos proxectos de urbanización, estamos ante simples actos de execución dos plans, polo que non se considera necesario o informe da Secretaría municipal.

En canto aos informes sectoriais preceptivos, o arquitecto municipal informou da necesidade de solicitar os seguintes, e unha vez verificado o visor do Plan Básico Autonómico, concórdase co criterio establecido:

- Debe solicitarse informe do Ministerio de Transportes e Mobilidade Sostible, pola colindancia coa estrada N-VI.
- Debe solicitarse informe da Xunta de Galicia, Patrimonio Cultural, por tratarse dunha finca catalogada e polo catálogo de elementos incluídos no propio Plan Parcial.
- Debe solicitarse informe da Xunta de Galicia, Augas de Galicia pola existencia dun regato innominado afluente do Rego de San Pedro, téndose advertido esta cuestión no informe de data 15/03/2023 emitido por Augas de Galicia, referido ao plan parcial do ámbito (CVE o6CVlds6khU7, verificable en <https://sede.xunta.gal/cve>).

(...)"

En vista do anterior, e entendendo que concorren tódolos requisitos técnicos e xurídicos necesarios á vista dos informes emitidos, e en exercicio das competencias do art. 21.1.j) da Lei 7/1985, do 2 de abril, Reguladora das Bases de Réxime Local, **RESOLVO:**

**PRIMEIRO.-** Aprobar inicialmente o proxecto de urbanización que a continuación se identifica, coas seguintes condicións:

<b>EXPEDIENTE</b>	2024/PLANEAM/000016 (FG N° 742)
<b>DENOMINACIÓN</b>	Proxecto de urbanización do SUD-21 Finca Alsina (Pazo das Cadeas)
<b>ENTIDADE PROMOTORA</b>	Las Cadenas Village S.L.
<b>ENTIDADE REDACTORA</b>	Proxecto de urbanización: Miyarquitectura S.L.P. (B15999238) Documento ambiental: Calderón & asociados, ingeniería medioambiental S.L.P. (B70062583)
<b>ÁMBITO DO PROXECTO</b>	O proxecto de urbanización ten por obxecto a execución das obras de



<p><b>DE URBANIZACIÓN</b></p>	<p>urbanización do ámbito completo do sector de solo urbanizable SUD-21, Finca Alsina, Oleiros, en desenvolvemento do correspondente Plan Parcial aprobado definitivamente.</p> <p>O proxecto define as obras e instalacións necesarias relativas á rede viaria, abastecemento, saneamento, drenaxe de pluviais, alumado público, rede eléctrica, telecomunicacións, pavimentación, espazos públicos, zonas verdes, mobiliario urbano e demais infraestruturas do sector, incorporando a documentación técnica, planos, medicións, orzamento e demais documentos esixidos pola normativa urbanística e técnica de aplicación.</p>
<p><b>DATA E NRE ENTRADA DO PROXECTO SOMETIDO A APROBACIÓN INICIAL</b></p>	<p>NRE 2026001241, de 27 de xaneiro, coa documentación complementaria achegada con NRE 2026007256, de 10 de abril</p>
<p><b>ORZAMENTO DO PROXECTO</b></p>	<p>OEM: 1.828.778,95 € Orzamento sen IVE: 2.176.246,95 € IVE 21%: 457.011,86 € Total: 2.633.258,81 €</p>
<p><b>CONDICIÓNS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• As edificacións catalogadas existentes nas parcelas de cesión obrigatoria deberán entregarse unha vez rematada a urbanización en condicións axeitadas de conservación e mantemento.,</li> <li>• Informe de AquaOleiros insiste en que imprescindible que estea en funcionamento a actuación proxectada da ampliación do Depósito de Sarro mais a súa conexión directa ca impulsión desde a Estación de Tratamento de Auga Potable da Telva.</li> <li>• Advírtese da recomendación efectuada polo responsable de infraestruturas municipais en relación coa aproximación de vehículos de incendios, indicándose que aínda que as medidas son suficientes, resulta recomendable iniciar, en paralelo á aprobación do proxecto de urbanización, os trámites para obter autorización de Patrimonio para elevar a lousa superior da porta existente.</li> </ul>

**SEGUNDO.-** Dilixenciar os documentos identificados no apartado anterior como “redacción inicial”, e arquivar tódolos documentos presentados con anterioridade.

**TERCEIRO.-** Tendo en conta que o Anexo II da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, no seu grupo 7 (proxectos de infraestruturas), inclúe no epígrafe 7.b) os “proxectos de urbanizacións, incluída a construción de centros comerciais e aparcamentos”, requirir á entidade promotora para que presente a solicitude de inicio da avaliación de impacto ambiental simplificada, debidamente asinada. En todo caso, a obtención do correspondente informe de impacto ambiental favorable, co cumprimento das condicións que nel se establezan, terá carácter preceptivo para a aprobación definitiva do proxecto.

En todo caso, a obtención do informe favorable da avaliación de impacto ambiental, con cumprimento dos requisitos que poida expoñer, é preceptiva para a aprobación definitiva do proxecto.

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

- Ao Ministerio de Transportes e Mobilidade Sostible, pola colindancia da actuación coa estrada N-VI.



- Á Dirección Xeral de Patrimonio Cultural da Xunta de Galicia, pola proximidade a elementos catalogados, en concreto a Finca Alsina (situada no SUD-21) e pola afección á zona de 500 metros do Castro de Montrove.
- Á entidade pública Augas de Galicia, pola existencia dun regato innominado afluente do Rego de San Pedro.

**QUINTO.-** Someter o expediente a información pública polo prazo mínimo dun mes mediante anuncio que se publicará no Boletín Oficial da Provincia e nun dos xornais de maior difusión na provincia.

**SEXTO.-** Notificar á promotora e ao equipo redactor, así como aos propietarios afectados.

***En Oleiros, asinado dixitalmente na data que figura na marxe polo Alcalde do Concello de Oleiros, don Ángel García Seoane, e o secretario, don Juan Luis González Iglesias, 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)***

