

01.MX MEMORIA JUSTIFICATIVA**01.INF PARTE I. INFORMACIÓN****ÍNDICE**

1. INTRODUCCIÓN.....	1
1.1. ANTECEDENTES Y OBJETIVO	1
1.2. CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL	2
1.3. TRAMITACIÓN	4
1.3.1. Tramitación previa	7
1.4. PETICIONARIO	8
2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.....	9
2.1. LOCALIZACIÓN.....	9
2.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 65.2 DE LA LSG	11
3. CARACTERIZACIÓN NATURAL.....	13
3.1. GEOLOGÍA Y LITOLOGÍA.....	13
3.2. TOPOGRAFÍA	14
3.3. HIDROLOGÍA	15
3.4. MEDIO BIÓTICO.....	16
4. CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL.....	17
4.1. ANÁLISIS DE RIESGOS.....	17
4.1.1. Riesgos naturales	17
4.1.2. Riesgos antrópicos	19
4.2. USOS Y EDIFICACIONES.....	20
4.3. INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES	21
5. ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. ANÁLISIS CATASTRAL	22
5.1. Adecuación de la cartografía catastral	24
6. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS.....	25
6.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE OLEIROS	25
7. AFECCIONES	26
7.1. CARRETERAS	26
7.2. AERONÁUTICAS.....	27

8. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL	31
8.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	31
8.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 66 DE LA LSG	32
8.2.1. Conservación de la urbanización.....	32
8.2.2. Aceptación por la propiedad	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 fue sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Se incluye en el presente Plan Parcial el tomo 07.AAE Documentación del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, aportando el Informe Ambiental Estratégico resultado de la misma.

Con posterioridad a la formulación del Informe Ambiental Estratégico y una vez incorporadas sus determinaciones al documento de planeamiento, se presentó ante el Concello de Oleiros, con fecha 9 de abril de 2026, el documento del Plan Parcial del sector SUD-8 O Carballo para su tramitación urbanística. En relación con dicha documentación, los servicios técnicos municipales emitieron informe técnico (FG nº 707), en el que se formularon diversas observaciones relativas a la delimitación del ámbito, la documentación gráfica, los parámetros urbanísticos, las reservas dotacionales, la regulación normativa de la edificación y la adecuación de determinados servicios e infraestructuras urbanas.

Las observaciones efectuadas han sido analizadas e incorporadas al presente documento, introduciéndose las modificaciones y aclaraciones necesarias en la memoria, normativa urbanística, planos de ordenación y documentación complementaria. Asimismo, se han incorporado las determinaciones relativas a la adecuación de la delimitación del sector a la realidad topográfica existente y a la tramitación de la correspondiente alteración de la cartografía catastral, garantizando de este modo el cumplimiento de los criterios establecidos por los servicios técnicos municipales y la continuidad de la tramitación del Plan Parcial.

1.2. CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL

La normativa que regula el contenido del presente documento es la LSG. Al tratarse de un Plan Parcial, sus determinaciones y documentación son las reguladas 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 Parcial.
- 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 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 Parcial (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.

Como se ha detallado en apartados precedentes, el presente Plan Parcial fue objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada. Con lo anterior la tramitación se resume en:

- 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 art. 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.

1.3.1. Tramitación previa

En fecha de 29 de noviembre de 2022, la Dirección General de Calidad Ambiental, Sostenibilidad y Cambio Climático, acuerda someter a consulta pública el documento ambiental estratégico y el borrador del Plan Parcial del sector SUD-8 “O Carballo”, iniciando el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Dentro del período de consultas públicas, el Instituto de Estudios del Territorio, en fecha de 17 de enero de 2023, emite contestación a la consulta referida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, donde realizan una serie de observaciones:

- Estima que la ordenación propuesta no provocará un impacto significativo en el paisaje, y se alinea de manera coherente con lo dispuesto en las Directrices de Paisaje.
- Conforme al artículo 36 RLPPG, el Plan Parcial deberá incluir un estudio de paisaje urbano, ajustando su contenido al epígrafe 4 del citado artículo.
- Aparte de las medidas preventivas y correctoras recogidas en el Documento Ambiental Estratégico y en el borrador, para la determinación de las condiciones de pavimentación exterior, señalización, etc., se recomienda considerar las directrices contenidas en los epígrafes s) y t) de la Directriz de Paisaje DX.06, así como consultar la *“Guía das boas prácticas en intervención en espazos públicos”*.
- Por otro lado, en cumplimiento de las Directrices de Paisaje DX.10.a.7 y DX.06.h, y para evitar efectos negativos derivados de la incorporación de edificaciones colectivas en una zona predominantemente residencial unifamiliar, el Plan Parcial debe establecer unas normas necesarias de composición y estética que garanticen una integración adecuada de las nuevas construcciones con el entorno.

Finalmente, en fecha de 31 de enero de 2023, se emite resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental, Sostenibilidad y Cambio Climático, mediante la cual se decide no someter el Plan Parcial al procedimiento ordinario de evaluación ambiental estratégica, puesto que no se prevén efectos ambientales significativos. La no previsión de efectos ambientales significativos se dará siempre y cuando se atiendan a las determinaciones del informe del Instituto de Estudios del Territorio ya enumeradas y, en consonancia con ellas, se observe lo siguiente:

- Incorporación de un estudio de paisaje urbano con el contenido ajustado a lo dispuesto en el epígrafe 4 del art. 36 RLPPG.
- Tener en cuenta los epígrafes s) y t) de la Directriz de Paisaje DX.06, respecto de la definición de las condiciones de pavimentación exterior.
- Establecimiento de normas de composición y normas estéticas para asegurar una adecuada integración de las nuevas construcciones con el entorno, según lo dispuesto en las directrices de paisaje DX.10.a.7 y DX.06.h.
- Consulta de la *“Guía das boas prácticas en intervención en espazos públicos”*.

1.4. PETICIONARIO

El presente Plan Parcial se redacta a petición de GOLDZIEGEL, S.L., entidad titular de más del 80% del total de la superficie del ámbito, según consta acreditado en el expediente obrante en el Concello. El porcentaje restante está en manos de otros 4 propietarios.

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 SUD-8 O Carballo del PGOM de Oleiros, se sitúa 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 las edificaciones cara a la avenida Miguel Hernández, al este por la rúa Xesta, y al sur por las edificaciones en torno a la rúa Cascaxeira.



Fuente: Google maps.

A continuación de adjuntan imágenes del entorno del ámbito.



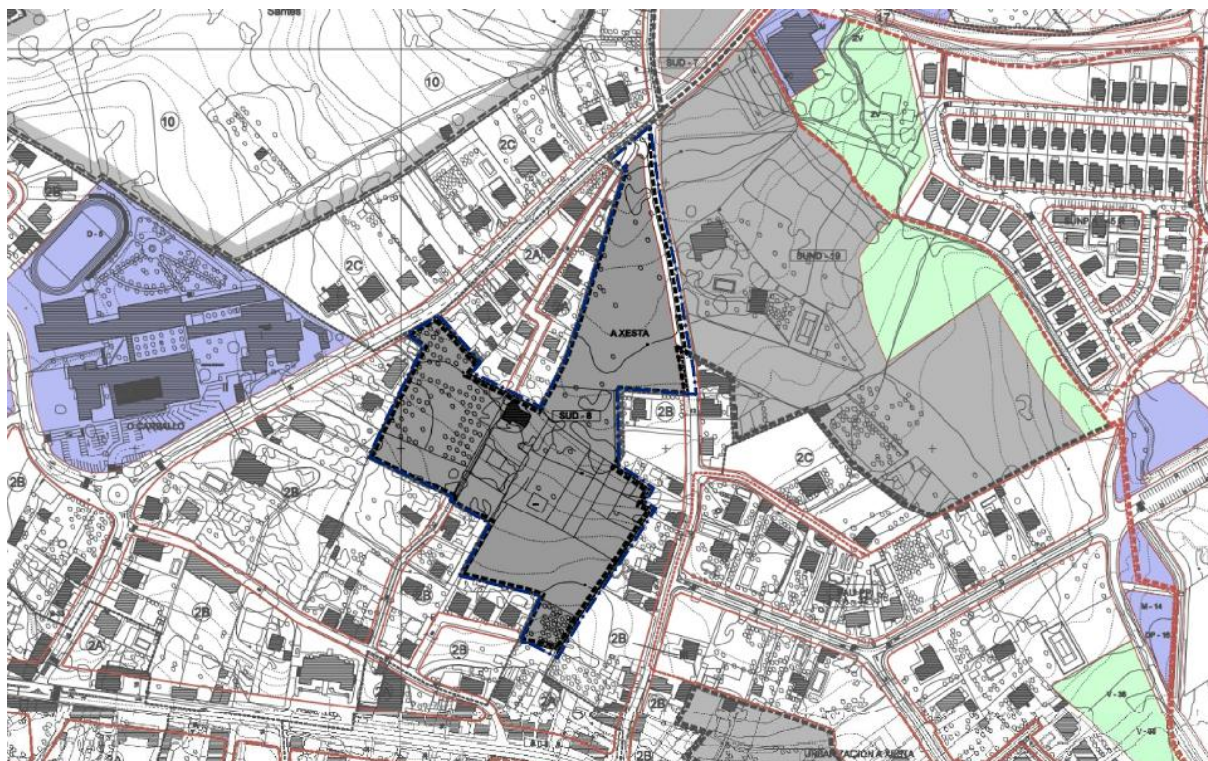
Vista del ámbito desde el sur.



Vista del ámbito desde el oeste.

El ámbito se encuentra delimitado del modo siguiente:

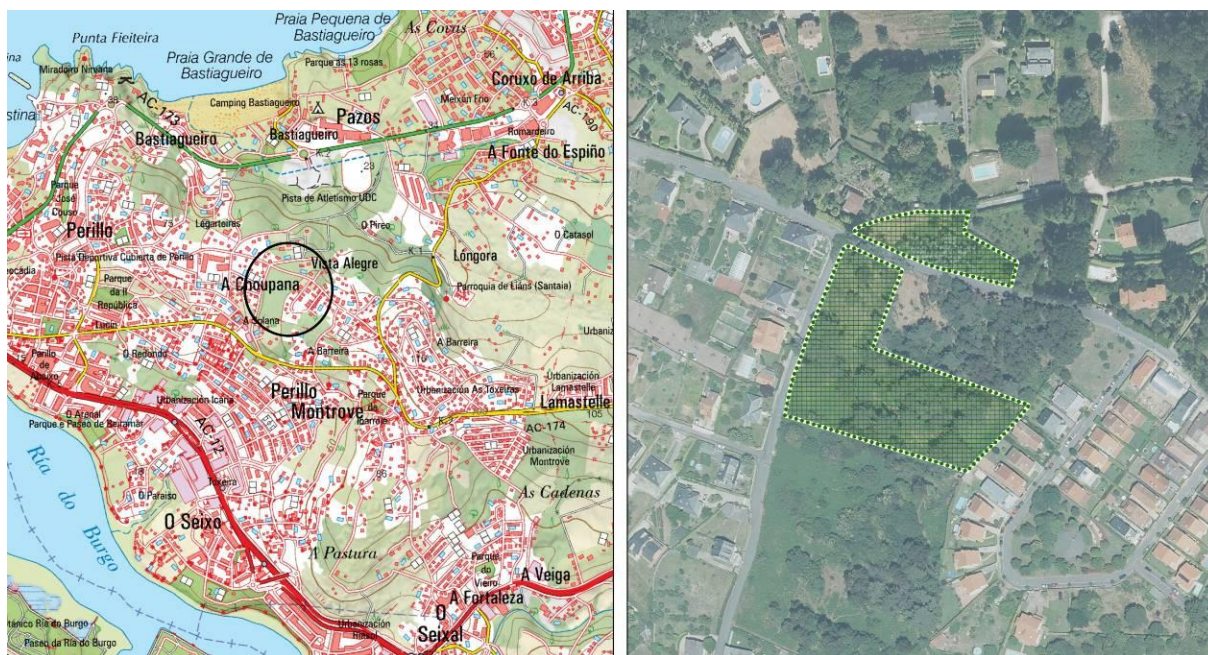
- Por el norte: con suelo urbano consolidado residencial de la avenida Miguel Hernández y sector SUD-7.
- Por el sur: con suelo urbano consolidado residencial de la rúa Cascaxeira.
- Por el este: con suelo urbano consolidado residencial de la rúa Xesta y sector SUND-19.
- Por el oeste: con suelo urbano consolidado residencial de la avenida Miguel Hernández.



Fuente: plano de información PINF_02ORD.

El ámbito objeto de desarrollo es un sector de suelo urbanizable delimitado de uso residencial, denominado SUD-8 “O Carballo”, definido en el PGOM de Oleiros, perteneciente a la zona Nós, con una edificabilidad máxima de $0,44 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Se le adscribe un sistema general exterior (ZV-5 Parque Metropolitano de Liáns) con una superficie de 8.060 m^2 .

Esta superficie destinada a cubrir la dotación de sistema general se sitúa entre los núcleos de Montrove y A Choupana, tal y como se observa en la imagen siguiente:



Fuente: plano de información PINF_00SIT_2.

La ficha incluida en el Plan General fija una superficie bruta del área de reparto de 44.266 m^2 y una superficie del sector, excluido el sistema general adscrito, de 36.206 m^2 , con un aprovechamiento total de 15.931 m^2 .

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 área de reparto en PGOM = 44.266 m² (36.206+8.060)

% máximo de alteración = 10 % = 4.426,6 m²

Superficie área de reparto según Plan Parcial = 46.878 m² (36.875+10.003)

Alteración de la superficie del sector = 2.612 m² = 7,21 %

Tal y como se comprueba, la alteración de la superficie del área de reparto prevista en el Plan Parcial es del 7,41 %, 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 LSG.

A este respecto establecer que la mayor variación se produce en el sistema general adscrito, ya que el PGOM establecía para él una superficie de 8.060 m², pero el presente documento eleva la superficie hasta los 10.003 m², aumentando así los espacios libres públicos previstos y con ello, las dotaciones de sistema general del Concello.

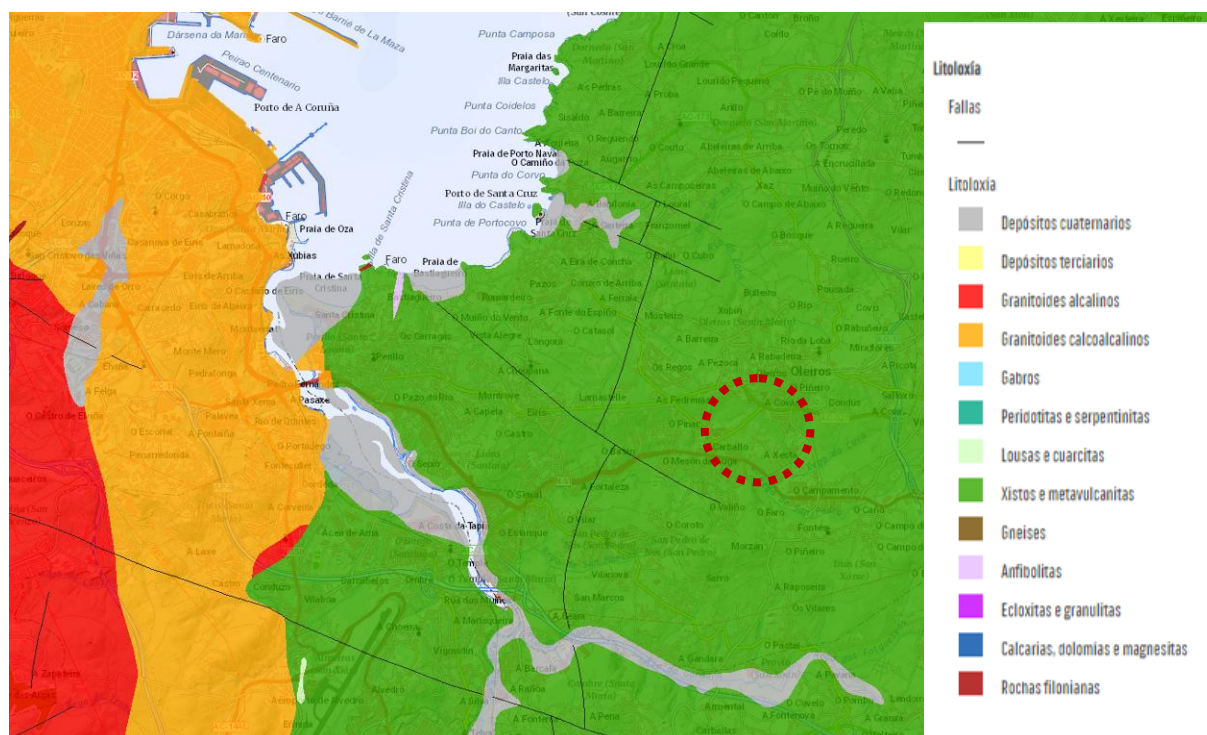
3. CARACTERIZACIÓN NATURAL

El Concello de Oleiros cuenta con una superficie de 43,66 km². 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 este. Al este limita con el Concello 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 considerando su proximidad 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 hacia el sur. La zona más elevada, al norte, en la intersección de la avenida Miguel Hernández con la rúa Xesta, se sitúa a la cota 91 m. En cambio, en la zona sur, en el entorno con la rúa Cascaxeira, el terreno desciende hasta la cota 73 m, aproximadamente.



Fuente: plano de información PINFS_01TOPO.

3.3. HIDROLOGÍA

En el ámbito no se localiza ningún curso de agua. A 400 m al sur se sitúa el cauce más próximo al ámbito, que es el cauce formado por el río de San Pedro. Hacia el este se sitúa otro cauce afluente del rego da Cova, que vierte sus aguas al primero.



Fuente: Visor de Información Geográfica de Galicia. Hidrología.

En conclusión, los terrenos que forman el ámbito del presente plan no presentan ningún curso fluvial, ni se encuentran afectados por las zonas de protección vinculadas al dominio público hidráulico.

3.4. MEDIO BIÓTICO

El terreno en la actualidad se encuentra improductivo. La cubierta vegetal es de hierba y matorral principalmente. Existen sobre el terreno algunas especies arbóreas, concentradas en su mayor parte en la zona central del ámbito, vinculadas al carácter residencial de esta zona, por lo que están conformadas por ejemplares de típicos de los jardines y huertos urbanos, tal y como se observa en las siguientes imágenes.



Fuente: Fotografías tomadas dentro del ámbito.

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 presente plan, incluyendo 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.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE GALICIA

3. DESARROLLO Y ORDENACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS, DE LAS ÁREAS EMPRESARIALES Y DE LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

3.1 Determinaciones para el desarrollo y ordenación de los asentamientos.

Determinaciones excluyentes

(...)

3.1.14 Los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico deberán contener un análisis de los riesgos naturales y antrópicos a los que se expone el territorio de su ámbito de influencia, y deberán estos terrenos expuestos quedar excluidos del proceso urbanizador y, en todo caso, de los usos por los que puedan verse afectados personas y bienes materiales o que dejen de ser funcionales en el caso de materialización del riesgo.

Para el análisis de estos riesgos naturales y tecnológicos se partirá de las delimitaciones y estimaciones realizadas por los órganos sectoriales competentes en cada caso, o si procediese, se emplearán las fuentes y metodologías de cálculo y estimación que estos establezcan.

Ante las diversas situaciones de emergencia que pueden surgir en la Comunidad Autónoma de Galicia, y los diversos recursos humanos materiales necesarios para hacer frente a las distintas tipologías de riesgos, se hace necesario establecer una organización, planificación, coordinación y dirección de todos los agentes involucrados en la emergencia. Para conseguir esto, desde la Dirección General de Emergencias e Interior de la Xunta de Galicia se elaboró un Plan Territorial de Protección Civil de Galicia (PLATERGA).

El objetivo fundamental del PLATERGA es obtener la máxima protección para las personas, el medio ambiente y los bienes que resulten o puedan resultar afectados en cualquiera de dichas emergencias en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Galicia, como consecuencia de los riesgos identificados en el presente plan.

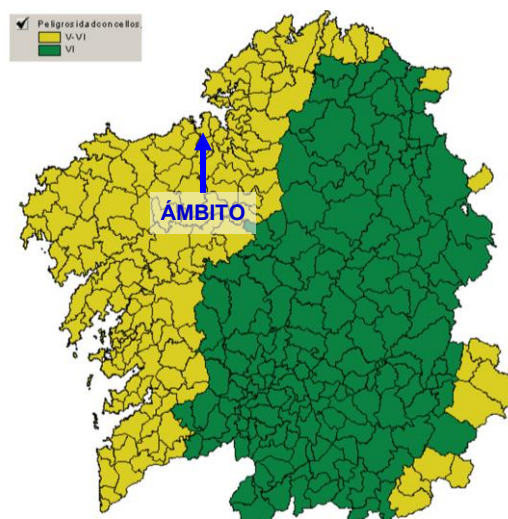
A este respecto, el Concello de Oleiros presenta un Riesgo Potencial de Emergencia (RPE) "alto".

4.1.1. Riesgos naturales

Los riesgos naturales incluyen aquellos que se deben a factores geográficos y climáticos. Normalmente, se trata de riesgos predecibles en función de la situación atmosférica y geográfica del ámbito y se mantienen en un nivel constante a lo largo del tiempo, obligando a establecer una planificación.

RIESGO SÍSMICO

El ámbito del Plan Parcial presenta riesgo sísmico en la categoría de intensidad V-VI, es decir, riesgo moderado de ocurrencia sísmica.



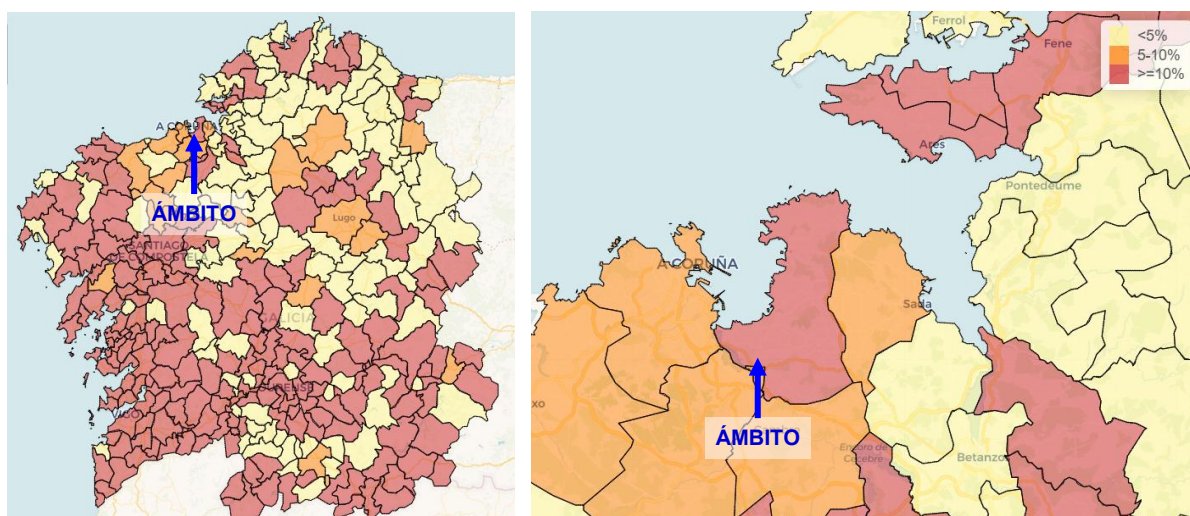
Fuente: Plan especial contra el riesgo sísmico en Galicia (SISMIGAL). Mapa de intensidades por municipios.

Las nuevas edificaciones ejecutadas en el ámbito como consecuencia del desarrollo del presente plan deberán incluir las medidas preceptivas para la protección contra el riesgo sísmico según lo establecido en la normativa vigente en esta materia, esto es, la Norma de Construcción Sismorresistente (NCSE-02) aprobada en el año 2009 y el Código Técnico de la Edificación (en adelante CTE), en lo correspondiente a seguridad estructural (CTE-DB-SE).

RIESGO DE CONTAMINACIÓN POR EL GAS RADÓN

Una gran parte de los suelos sobre los que se asienta el territorio gallego están compuestos por granito. Por medio de un proceso natural, el uranio presente en el granito se descompone, dando lugar al gas radón (un gas radioactivo que es incoloro, inodoro e insípido). Dicho gas se filtra desde el terreno al interior de las edificaciones pudiendo acumularse en espacios cerrados, suponiendo un riesgo para la salud de las personas.

La concentración de gas radón empieza a ser peligrosa a partir de los 200 becquerelios (Bq) por metro cúbico. Aunque la directiva europea 2013/59/Euratom establece que las concentraciones superiores a 300 Bq/m³ pueden resultar nocivas para la salud, otros organismos oficiales establecen límites más restrictivos. En el año 2009, la OMS redujo el límite recomendable a los 100 Bq/m³.



Fuente: Mapa de gas radón en Galicia, elaborado por el Laboratorio de Radón de Galicia. Porcentaje de medidas superiores a 300 Bq/m³.

Siguiendo las pautas internacionales, las áreas territoriales se distribuyen según su porcentaje de casas con más de 300 Bq/m³:

- Riesgo bajo: si están por debajo del 5% los domicilios con una concentración superior a los 300 Bq/m³.
- Riesgo medio o moderado: si se encuentran entre el 5% y el 10%.
- Riesgo alto: si se supera el 10% de domicilios con esa concentración de gas radón.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Concello de Oleiros presenta un porcentaje de domicilios superior al 10% con una concentración de radón de 300 Bq/m³, lo que se traduce en un riesgo alto para la población.

Para garantizar la seguridad de los ciudadanos, las nuevas edificaciones ejecutadas deberán cumplir con las medidas preceptivas para la protección contra el radón establecidas en la normativa vigente: el CTE-DB-HS 6 "Protección frente al Radón".

RIESGO DE INUNDACIÓN

Según el análisis realizado en el Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en Galicia (INUNGAL) para determinar las áreas potenciales con riesgo de inundaciones. El ámbito del Plan Parcial no contiene ningún cauce fluvial ni se encuentra dentro de las zonas inundables pertenecientes a otros cauces próximos al ámbito, por tanto, el sector SUD-8 no presenta riesgo de inundaciones.

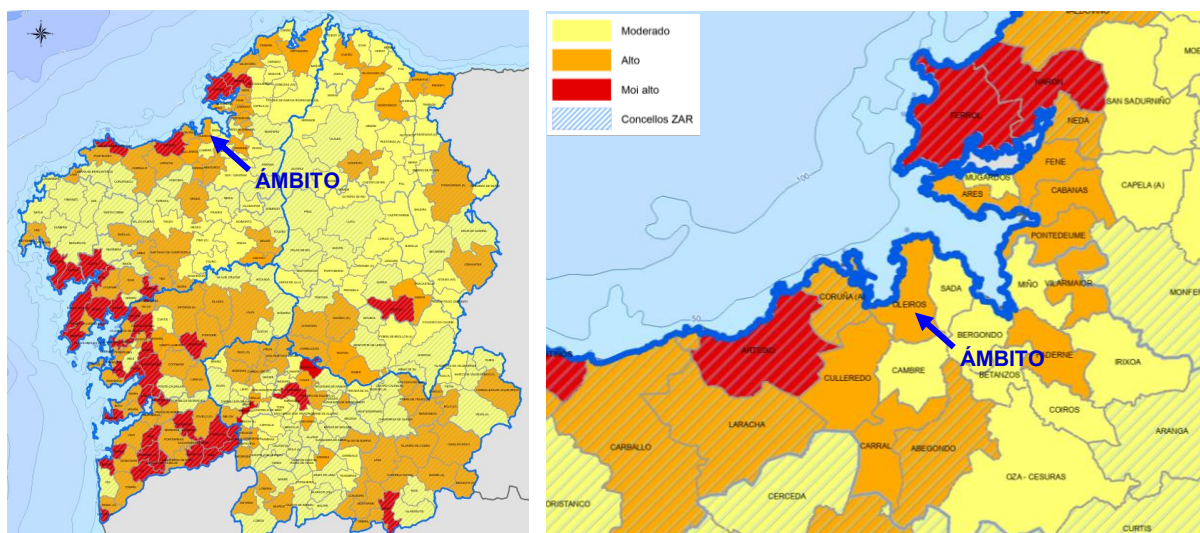
4.1.2. Riesgos antrópicos

El Plan Territorial de Emergencias de Galicia (PLATERGA) establece que los riesgos antrópicos son los provocados o derivados de las acciones o actividades humanas y están directamente relacionados con la actividad y el comportamiento humano.

RIESGO DE INCENDIOS

Con el objetivo de planificar a escala autonómica los factores que facilitan la ignición de los incendios forestales y que contribuyen a su propagación se elaboró el Plan Especial ante Emergencias por Incendios Forestales en la Comunidad Autónoma de Galicia (PEIFOGA). Por un lado el plan establece un mapa de peligro basado en los datos de incendios forestales registrados, analizando la frecuencia, gravedad y causalidad de los incendios. Por otro lado, establece un mapa de vulnerabilidad a partir de la morfología del territorio, modelos de combustible, densidad poblacional, infraestructuras y bienes ambientales.

Finalmente, con la intersección de los dos mapas anteriores, el PEIFOGA establece un mapa final donde se muestran las áreas más problemáticas a nivel autonómico desde el punto de vista de los incendios forestales, clasificando cada municipio según su Índice de Riesgo Potencial.



Fuente: : Plan Especial de Protección Civil ante Emergencias por Incendios Forestais PEIFOGA. Índice de riesgo potencial en Galicia.

Según el PEIFOGA, el Concello de Oleiros presenta un Índice de Riesgo Potencial (IRP) “alto”, pero no está incluido dentro de las zonas clasificadas como Zona de Alto Riesgo (ZAR).

Para garantizar la seguridad de la población ante el riesgo de incendios provocados por nuevas edificaciones es necesario cumplir con la normativa vigente en materia de protección contra incendios, más concretamente el CTE-DB-SI “Seguridad en caso de incendio”.

4.2. USOS Y EDIFICACIONES

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial no tienen uso actual definido, siendo actualmente improductivos, excepto una parcela ocupada por una vivienda unifamiliar actualmente habitada y en uso, que se integrará en la ordenación detallada del sector.



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

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.

El presente documento incorpora 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. El ámbito debe completar la red interior hasta conectar también con la red existente en la rúa Cascaxeira, al sur, 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 este, en la rúa Xesta. Además, el ámbito debe realizar las conexiones con la red existente en la rúa Cascaxeira, en la zona sur, tal y como se aprecia en el plano de información correspondiente.

RED ELÉCTRICA

El ámbito cuenta con suministro de energía eléctrica por los viarios colindantes, tanto por las calles Cascaxeira y Xesta; como por la avenida Miguel Hernández. En el interior del ámbito no existen líneas de alta ni media tensión. La empresa Unión Fenosa Distribución es la encargada de prestar este servicio.

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, y el suministro al sector se realizará desde la red existente.

GAS

El ámbito cuenta con red de gas en las inmediaciones de la avenida Miguel Hernández, y el suministro al sector se realizará desde la red existente.

ALUMBRADO PÚBLICO

El ámbito cuenta con alumbrado público en la rúa Xesta, rúa Cascaxeira, rúa Queiruga y en la avda. Miguel Hernández, es decir, por la totalidad de los viales públicos circundantes.

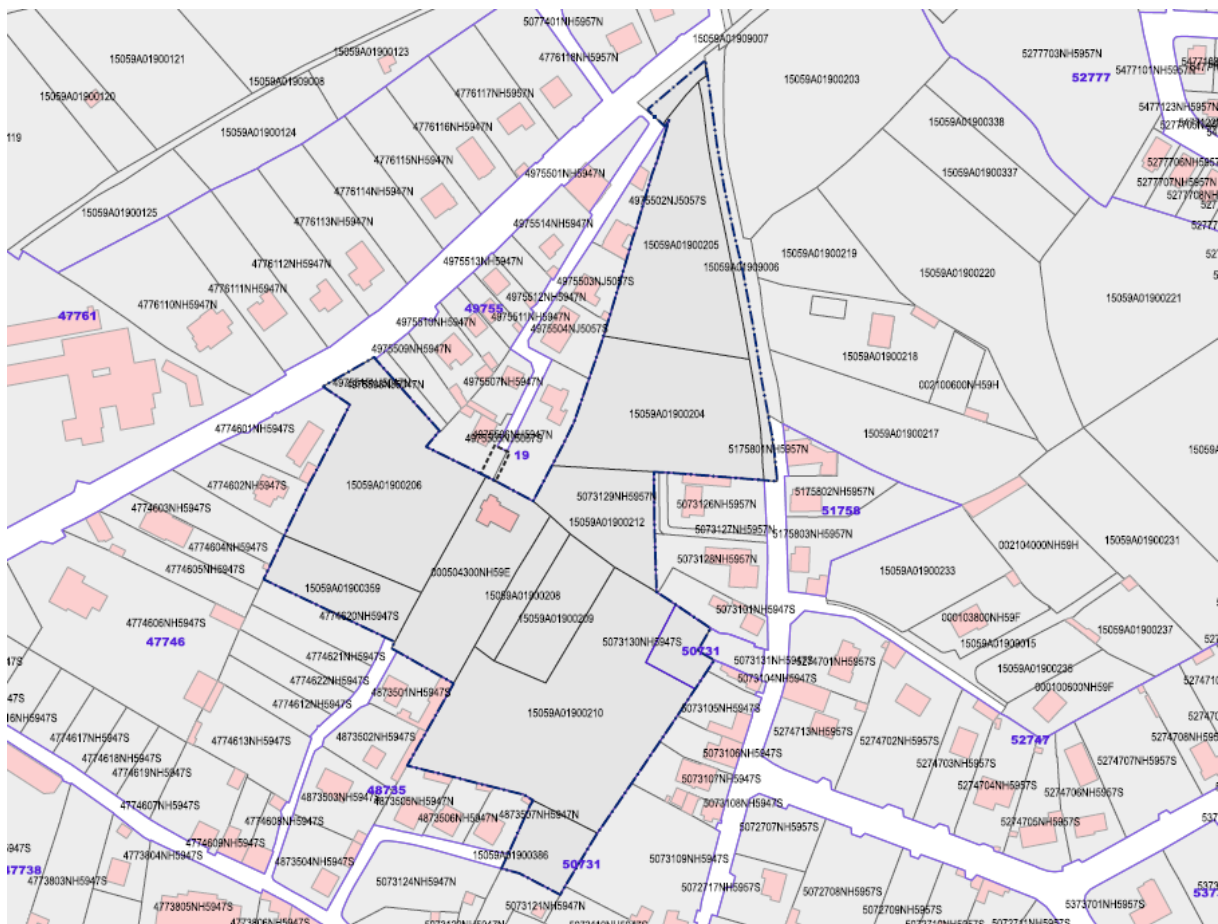
5. ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. ANÁLISIS CATASTRAL

Como ya se ha descrito con anterioridad, el ámbito del Plan Parcial se localiza en una zona adyacente al núcleo urbano de Oleiros, con un elevado grado de antropización, rodeado de edificaciones de carácter residencial.

Se trata de una estructura compuesta por 11 parcelas completas, con dimensiones que oscilan entre los 700 m² y los 5.700 m². En general, se trata de parcelas de tamaño medio-grande que conforman en conjunto un espacio sin consolidar de la trama urbana del entorno.

Además de tratarse de parcelas de medio o gran tamaño, más del 80% de la superficie del ámbito pertenece a un único propietario, GOLDZIEGEL, S.L.

La disposición de las parcelas se especifica en el plano correspondiente.



Fuente: plano de información PINFS_02CATASTRO_1 SECTOR SUD-8.

A continuación, se incluye el plano catastral de las parcelas que conforman la superficie de cesión del sistema general de espacios libres que se adscribe al sector:



“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

1. (...)
- 2.1. La parte informativa recogerá la información urbanística del ámbito objeto de la nueva ordenación, incluyendo los estudios que sean necesarios, con especial referencia:
 - 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.
- 2.2. (...)

CONCELLO DE OLEIROS
 APROBACIÓN INICIAL, junio 2026

5.1. Adecuación de la cartografía catastral

Durante la tramitación del presente Plan Parcial se ha puesto de manifiesto la necesidad de adecuar la cartografía catastral a la realidad física y a la delimitación del ámbito objeto de ordenación.

A tal efecto, se ha elaborado una representación gráfica alternativa de la delimitación completa del sector, obteniéndose el correspondiente Informe de Validación Gráfica Alternativa (IVGA) emitido por la Dirección General del Catastro, que se incorpora como anexo a la presente documentación.

La documentación gráfica validada permite verificar la coherencia geométrica de la delimitación propuesta y constituye la base para la futura tramitación de las alteraciones catastrales que resulten necesarias como consecuencia de la aprobación y desarrollo del presente instrumento de planeamiento.

El Informe de Validación Gráfica Alternativa y la documentación gráfica asociada se incorporan al expediente a los efectos de dar cumplimiento a las observaciones formuladas durante la tramitación administrativa del presente documento.

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 SUD-8 del PGOM de Oleiros, denominado "O Carballo", situado en suelo urbanizable, cumpliendo las condiciones de ordenación contenidas en el PGOM, así como las cautelas establecidas en la legislación sectorial que le resulte de aplicación.

A continuación, se incluyen las determinaciones del plan general para el SUD-8:

Art. 64. Determinación para o desenvolvemento do sector SUD-8. O Carballo

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade de 0,44 m²/m² e unha densidade de referencia de 40 viv/Ha.
2. No seu desenvolvemento a ordenación prestará especial atención á continuidade do sistema viario e tramas urbanas circundantes.

Coa edificabilidade permitida, un máximo do 30% poderá destinarse a vivenda colectiva, correspondendo o resto da edificabilidade ós usos de vivenda unifamiliar.
3. A edificación non superará a altura máxima de baixo e dúas plantas para a vivenda colectiva, nin a de baixo e unha planta para a vivenda unifamiliar.
4. As reservas para dotacións determinaranse de acordo co establecido no artigo 47 da LOUG. O Plan Parcial pormenorizará o trazado de redes e galerías de servizos, e a súa conexión ós colectores existentes con capacidade suficiente para absorber-las novas demandas.
5. O sistema xeral exterior imputado ó sector é:
 - Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5): 8.060 m².

Fuente. PGOM de Oleiros. Normativa.

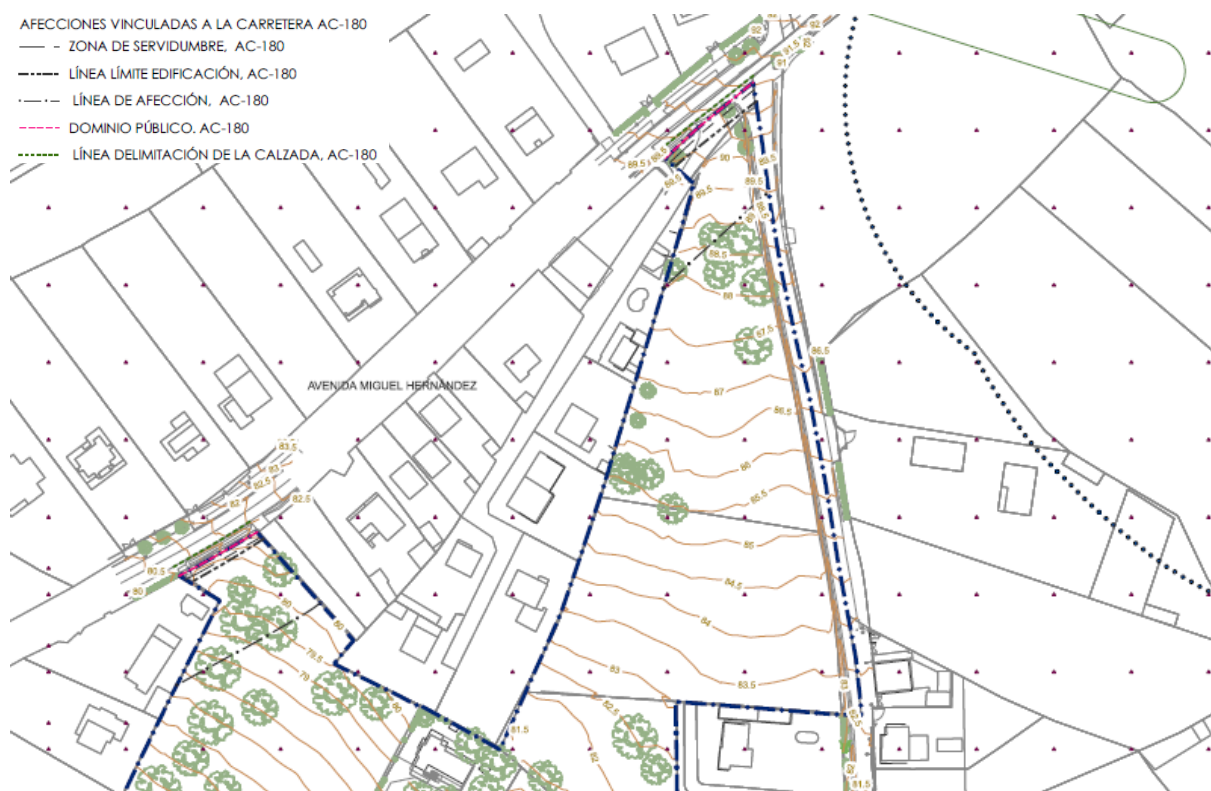
El presente Plan Parcial incorpora en sus determinaciones los condicionantes para el desarrollo definidos en el PGOM.

7. AFECCIONES

El ámbito en cuestión presenta únicamente dos afecciones, una relacionada con infraestructuras viarias y otra de carácter aeronáutico.

7.1. CARRETERAS

El sector SUD-8 se encuentra afectado por las zonas de protección vinculadas a la carretera AC-180, de titularidad autonómica, 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: Elaboración propia. PINFS_04IOT_AFEC.

El ámbito del presente Plan Parcial limita por el oeste con la carretera de titularidad autonómica AC-180 (O Carballo N-VI – Oleiros), que pertenece a la red local. 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 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia.
- Ley 8/2013, de 28 de junio, de carreteras de Galicia.

- Regulamento general de carreteras de Galicia, aprobado por Decreto 66/2016, de 26 de mayo.
- Decreto 106/2015, de 9 de julio, sobre contaminación acústica de Galicia.
- Orden de 23 de mayo de 2019 por la que se regulan los accesos en las carreteras de Galicia y en sus vías de servicio.
- Instrucción de accesos en las carreteras convencionales de titularidad de la Comunidad Autónoma de Galicia aprobada por la OC 3/2007.

7.2. AERONÁUTICAS

El Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, y por el que 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 Plan Parcial 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 29. Incorporación de las servidumbres aeronáuticas a los planes directores y al planeamiento territorial o urbanístico

1. La aprobación del establecimiento, modificación o confirmación de las servidumbres aeronáuticas comportará para cualesquiera planes o instrumentos de ordenación estatales, autonómicos o locales que se encuentren afectados, la incorporación de las limitaciones que éstas imponen a las determinaciones que legalmente constituyen el ámbito objetivo de cada uno de los instrumentos referidos, de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional única de la Ley 48/1960, de 21 de julio. A tales efectos, será obligatoria la adaptación de los planes o instrumentos de ordenación territorial o urbanística en vigor en el plazo que determine la legislación aplicable o, en su defecto, el de seis meses, y no serán de aplicación, mientras tanto, las determinaciones del planeamiento urbanístico que no resulten acordes con las servidumbres aprobadas.

Las servidumbres establecidas quedarán integradas en los planes directores aeroportuarios de acuerdo a lo que disponga el correspondiente real decreto u orden ministerial por los que se aprueben las servidumbres aeronáuticas.

2. Los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o los de su revisión o modificación, que afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles, serán informados por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento. A tales efectos, previo a la aprobación inicial del instrumento de ordenación, el organismo competente del planeamiento solicitará de la Dirección General de Aviación Civil la emisión de dicho informe. Los informes relativos a las modificaciones o revisiones de planeamiento se ceñirán a los aspectos que hayan sido objeto de alteración.

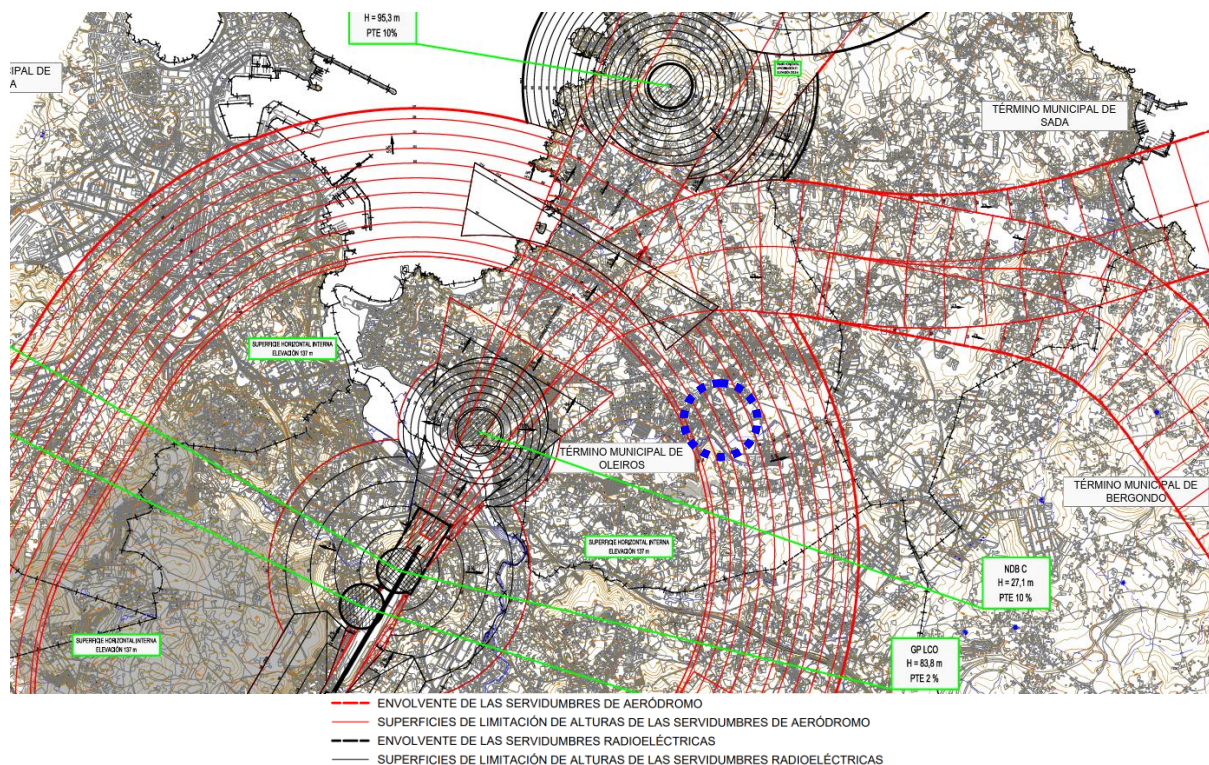
En el caso de aeródromos utilizados conjuntamente por una base aérea o aeródromo militar y un aeropuerto, se requerirá el informe previo del Ministerio de Defensa.

Estos informes tendrán el carácter de preceptivos y vinculantes en lo que se refiere a la compatibilidad del planeamiento con las servidumbres aeronáuticas. En ellos se identificarán los ámbitos o sectores del planeamiento urbanístico informado que podrán acogerse a lo previsto en el artículo 32, así como las condiciones particulares adicionales que resultasen necesarias para garantizar el cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas a los efectos de lo previsto en los artículos 31, 32 o 33.

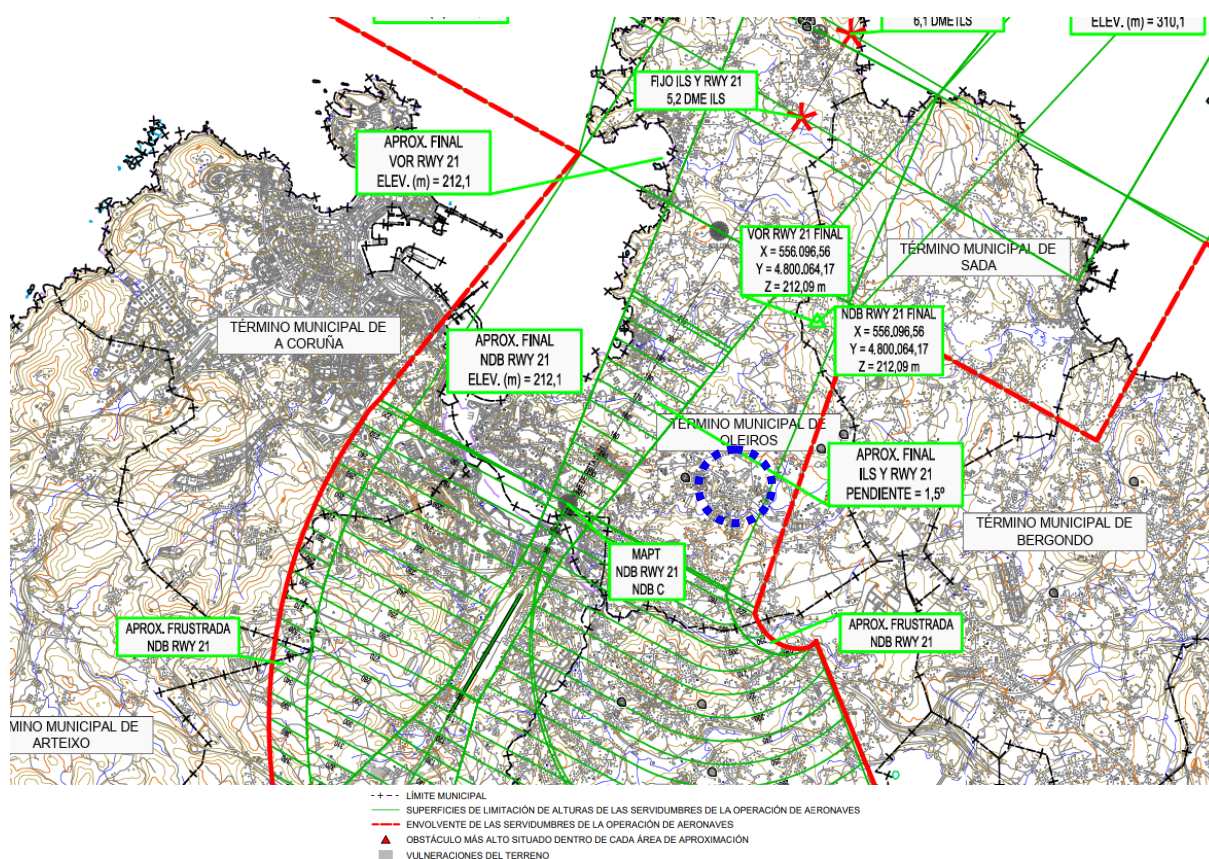
El plazo para la emisión de estos informes es de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida, incluido el informe del Ministerio de Defensa, y en su caso, el de la Comunidad Autónoma. Transcurrido dicho plazo sin que se haya emitido el informe o informes preceptivos y vinculantes, se entenderán evacuados con carácter disconforme.

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

A este respecto establecer que la totalidad del ámbito del Plan Parcial se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al aeropuerto de A Coruña.



Fuente: Plan Director del Aeropuerto de A Coruña 2022. Plano 5.1. Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas.



Fuente: Plan Director del Aeropuerto de A Coruña 2022. Plano 5.2. Servidumbres de la operación de aeronaves.

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.

Teniendo en cuenta que en el ámbito de estudio las cotas del terreno varían entre las cotas +73 y +91 metros sobre el nivel del mar, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran por encima de los 137 m en esa zona, hay cota suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones e instalaciones que se prevean en el ámbito, las cuales en cualquier caso deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., así como las grúas de construcción y similares.

Así mismo, el artículo 10 del citado Decreto 584/1972 modificado por el Real Decreto 297/2013, establece que la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres del aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña, 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 producir turbulencias.
- 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 la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir en 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.

Cualquier emisor radioeléctrico o dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del citado Decreto 584/1972.

Así mismo mencionar que, en el momento de redacción del presente documento de planeamiento, se encuentran en fase de tramitación unas nuevas Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña, que han sido aprobadas por la Comisión Interministerial entre Defensa y Fomento (CIDEFO), y que previsiblemente entrarán en vigor en los próximos meses. Estas nuevas servidumbres previsiblemente no aumentan la afección respecto a las servidumbres aeronáuticas en vigor.

Por último, indicar que, conforme a lo establecido en los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, 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.

HUELLA SONORA

El ámbito del SUD-8 no se encuentra afectado por la huella sonora vinculada al aeródromo de Alvedro.

8. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL

8.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

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.

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 infraestruturas 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.

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.

8.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 66 DE LA LSG

8.2.1. Conservación de la urbanización

Justificación del cumplimiento del artículo 66.a) de la LSG.

Artículo 66. Planes de iniciativa particular

Los planes de iniciativa particular, además de las determinaciones establecidas en el presente título, habrán de:

- a) Determinar la obligación de conservación de la urbanización, expresando si correrá por cuenta del municipio, de los futuros propietarios o propietarias de las parcelas o de los promotores de la urbanización.*
- b) (...)*

Dando cumplimiento al artículo 66.a) de la LSG, el Plan Parcial prevé que la conservación de la urbanización del sector correrá por cuenta del Concello de Oleiros, cumpliendo, tal y como se justifica en el punto anterior la correspondiente ordenanza municipal de urbanización.

8.2.2. Aceptación por la propiedad

Justificación del cumplimiento del artículo 66.b) de la LSG.

Artículo 66. Planes de iniciativa particular

Los planes de iniciativa particular, además de las determinaciones establecidas en el presente título, habrán de:

- a) (...)*
- b) Acreditar, en el caso de planes elaborados por iniciativa particular, la aceptación por los propietarios o propietarias que representen más del 50 % de la superficie del ámbito de planeamiento.*

La aceptación del Plan Parcial por la propiedad mayoritaria de los terrenos quedará acreditada en fases posteriores justificando que esté formada por los propietarios que ostenten la titularidad de la superficie superior al mínimo legal establecido del sector.

A este respecto hay que mencionar que, con el fin de dar cumplimiento a la legislación citada, el expediente administrativo municipal incluye la relación de titulares catastrales de las parcelas incluidas en el ámbito del presente Plan Parcial.

En Oleiros, junio de 2026

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

Álvaro Fernández Carballada

Beatriz Aneiros Filgueira

Laura Fernández Suarez