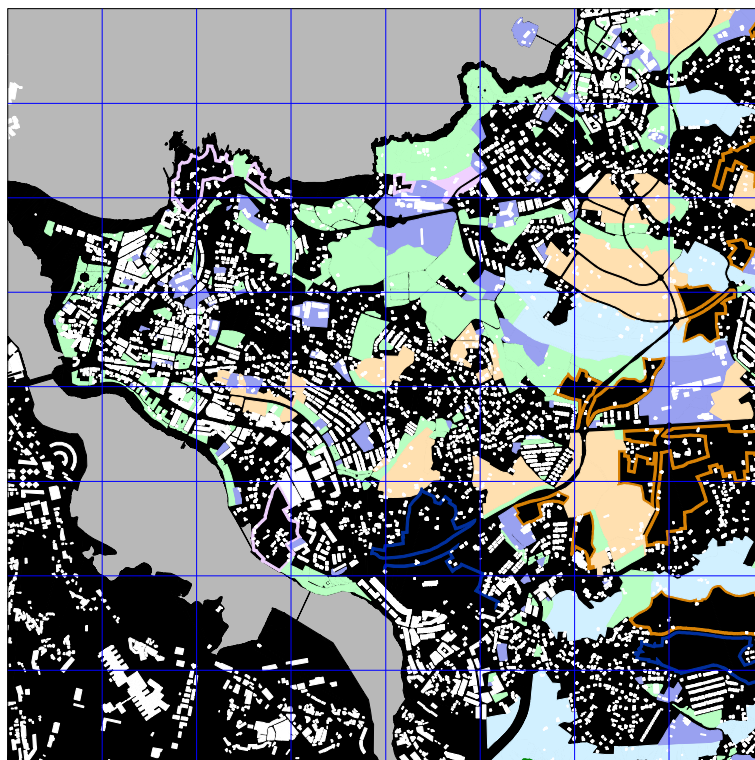


CONCELLO DE OLEIROS

REVISION E ADAPTACION DO
PLAN XERAL MUNICIPAL DE ORDENACION



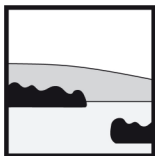
DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA



MEMORIA. TOMO III

DECEMBRO 2014





Oficina de Planeamiento, S. A.
Juan Flórez, 106, 19º A-D
15005 A Coruña (España)

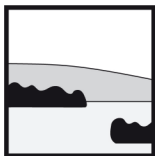
opsa @ odepsa.com
telf (34) 981 272 151
fax (34) 981 145 629

REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE OLEIROS

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA.

ESTUDIO DE SOSTIBILIDADE AMBIENTAL, IMPACTO TERRITORIAL E PAISAXÍSTICO.
ANEXOS.

DECEMBRO 2014



Oficina de Planeamiento, S. A.
Juan Flórez, 106, 19º A-D
15005 A Coruña (España)

opsa @ odepsa.com
telf (34) 981 272 151
fax (34) 981 145 629

EQUIPO REDACTOR DA REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE OLEIROS

Dirección e coordinación:

Juan Luis Dalda Escudero. Dr. Arquitecto.
Alfonso Díaz Revilla. Arquitecto.
Anxel Viña Carregal. Economista.

Equipo técnico:

Juan Luis Dalda Escudero. Dr. Arquitecto. Oficina de Planeamiento, S.A.
Alfonso Díaz Revilla. Arquitecto-Urbanista. Oficina de Planeamiento, S.A.
José Díaz Sotelo. Arquitecto-Urbanista. Oficina de Planeamiento, S.A.
M. Mar García García. Arquitecta-Urbanista. Oficina de Planeamiento, S.A.
M^a Dolores Gómez Míguez. Arquitecta-Urbanista. Oficina de Planeamiento, S.A.
Anxel Viña Carregal. Economista. Oficina de Planeamiento, S.A.
Olga Fra Gálvez. Arquitecta.
Miguel Reimúndez González. Arquitecto.
Marcelino López Méndez. Enxeñeiro de Camiños, Canles e Portos.
Miguel Díaz Varela. Biólogo.
Santiago Vázquez Collazo. Arqueólogo.

REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE OLEIROS

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

SÍNTESE DA INFORMACIÓN URBANÍSTICA. MEMORIA XUSTIFICATIVA.
ESTUDIO DE SOSTIBILIDADE. ANEXOS.

DECEMBRO 2014

ÍNDICE	PÁX.
TOMO I	
0. XUSTIFICACIÓN DA CONVENIENCIA, OPORTUNIDADE E ALCANCE DO PLAN XERAL	1
A. SÍNTESE DA INFORMACIÓN URBANÍSTICA	3
A.1. <u>SITUACIÓN E PERSPECTIVAS NA COMARCA METROPOLITANA.</u>	3
1. SISTEMA URBANO REXIONAL E O EIXE ATLÁNTICO. DIMENSIÓN METROPOLITANA DA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA	3
2. INSERIMENTO NO URDIDO URBANÍSTICO DO CONTORNO COMARCAL	11
2.1. A DINÁMICA DA ÁREA METROPOLITANA DA CORUÑA	11
2.1.1. <u>A Poboación</u>	11
2.1.2. <u>A vivenda no marco comarcal</u>	15
2.1.3. <u>A actividade económica</u>	20
2.1.4. <u>Estructura empresarial</u>	26
2.2. SITUACIÓN DO PLANEAMENTO URBANÍSTICO NOS MUNICIPIOS LÍMITROFES E DO ORDENAMENTO TERRITORIAL OU SECTORIAL	29
A.2. <u>A POBOACIÓN MUNICIPAL</u>	33
1. EVOLUCIÓN DA POBOACIÓN MUNICIPAL. A SÚA RELACIÓN COMARCAL	33
2. DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DA POBOACIÓN. AS PARROQUIAS E OS NÚCLEOS	37
3. PERSPECTIVAS DEMOGRÁFICAS	45
A.3. <u>A VIVENDA. EVOLUCIÓN, DISTRIBUCIÓN E CARACTERÍSTICAS DA PROMOCIÓN INMOBILIARIA</u>	47
1. EVOLUCIÓN DA VIVENDA NO MUNICIPIO	47
2. EVOLUCIÓN DAS VIVENDAS SEGUNDO A SÚA OCUPACIÓN E A COMPOSICIÓN DO PARQUE	57
3. O SOLO E A VIVENDA NA EXECUCIÓN DO PLAN XERAL DE 1997	59
A.4. <u>ACTIVIDADE ECONÓMICA E ESTRUCTURA DA POBOACIÓN MUNICIPAL</u>	65
1. COMPOSICIÓN E ESTRUCTURA DA POBOACIÓN MUNICIPAL	65
2. ESTRUCTURA EMPRESARIAL	71
A.5. <u>DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL</u>	75
1. ASPECTOS FÍSICOS DO MODELO DE ORDENACIÓN. A CONSOLIDACIÓN DO MODELO TERRITORIAL	75
2. A DINÁMICA DOS PROCESOS TERRITORIAIS NO DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL	79
2.1. OS NÚCLEOS PRINCIPAIS	79
2.1.1. <u>Perillo</u>	82
2.1.2. <u>Santa Cruz</u>	84

	PÁX.
2.1.3. <u>Mera</u>	85
2.1.4. <u>Oleiros</u>	86
2.1.5. <u>Vilar-O Seixal</u>	87
2.2. OS NÚCLEOS INTERMEDIOS	89
2.3. OS NÚCLEOS PARROQUIAIS	91
2.4. A XESTIÓN DO SOLO URBANIZABLE NON PROGRAMADO	95
3. A CAPACIDADE ACTUAL DO PLAN	101
4. O PROCESO DE URBANIZACIÓN	105
A.6. <u>INFRAESTRUTURAS DE COMUNICACIÓN. REDE VIARIA E TRANSPORTE</u>	109
1. A REDE DE TRANSPORTE METROPOLITANO	109
2. AS AUTOVÍAS METROPOLITANAS	111
3. A TRANSFORMACIÓN DA REDE VIARIA. TRÁFICO E MOTORIZACIÓN	113
3.1. TRANSFORMACIÓN DA REDE VIARIA E MOTORIZACIÓN	113
3.2. TRÁFICO NA REDE DE ACCESOS	115
4. A REDE VIARIA PRINCIPAL DE OLEIROS	117
4.1. A REDE DE ESTRADAS	117
4.2. A REDE DE CAMIÑOS PÚBLICOS	119
4.3. A CONCEPCIÓN FUNCIONAL DA REDE VIARIA NO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE 1997	121
4.4. TRÁFICO NA REDE VIARIA DE OLEIROS	123
4.4.1. <u>Tráfico metropolitano e accesibilidade á cidade</u>	123
4.4.2. <u>As condicións de accesibilidade e tráfico no municipio de Oleiros</u>	125
4.5. CAPACIDADE E CONXESTIÓN DA REDE VIARIA	127
5. O PLAN SECTORIAL DA REDE VIARIA	135
5.1. O DIAGNÓSTICO DO PLAN SECTORIAL. CONXESTIÓN DA REDE DE ESTRADAS	135
5.2. AS PROPOSTAS VIARIAS DO PLAN SECTORIAL	137
5.3. VALORACIÓN DAS PROPOSTAS VIARIAS NO MUNICIPIO DE OLEIROS	139
A.7. <u>AS INFRAESTRUTURAS BÁSICAS</u>	141
1. ABASTECIMENTO DE AUGA	141
2. SANEAMENTO	145
3. RESIDUOS SÓLIDOS	147
4. OUTRAS INFRAESTRUTURAS	149
A.8. <u>SISTEMA DOTACIONAL E DE ESPARCEMENTO</u>	151
1. EQUIPAMENTO DOCENTE	153
1.1. ENSINO INFANTIL	153
1.2. ENSINO PRIMARIO	155
1.3. ENSINO SECUNDARIO	157
1.4. UNIVERSIDADE	159
2. EQUIPAMENTO SANITARIO	161
3. EQUIPAMENTO SOCIOCULTURAL	163
4. EQUIPAMENTO ASISTENCIAL	165
5. EQUIPAMENTO DEPORTIVO	167
6. EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO, COMERCIAL E DE ABASTECIMENTO	171
7. EQUIPAMENTO DE CEMITERIOS E DOTACIÓNS RELIXIOSAS	173
8. OUTROS EQUIPAMENTOS E RESERVAS NON ESPECÍFICAS	175
9. ESPACIOS LIBRES E ZONAS VERDES DE USO PÚBLICO	179

	PÁX.
B. ESTUDIO DO MEDIO E ANÁLISE DO MODELO DE ASENTAMENTO POBOACIONAL	185
B.1. <u>MEDIO FÍSICO</u>	185
1. SITUACIÓN E LÍMITES DO TERMO MUNICIPAL	185
2. ENCADRE XEOGRÁFICO MUNICIPAL	187
3. CARACTERIZACIÓN XERAL DO MEDIO FÍSICO	189
3.1. RELEVE E HIDROLOXÍA	189
3.2. A COSTA	191
3.3. TOPOGRAFÍA E PENDENTES	193
3.4. XEOLOXÍA E EDAFOLOXÍA	195
3.5. CLIMA	197
3.6. VEXETACIÓN	199
B.2. <u>MEDIO AMBIENTE E PATRIMONIO CULTURAL</u>	201
1. PATRIMONIO, MEDIO AMBIENTE E PLANEAMENTO MUNICIPAL	201
2. CARACTERIZACIÓN XERAL DA PAISAXE	207
3. OS RECURSOS MEDIOAMBIENTAIS	209
3.1. A COSTA	209
3.2. ÁREAS FORESTAIS	213
3.3. ZONAS HÚMIDAS	215
4. OS VALORES NATURAIS DO TERRITORIO. O PATRIMONIO NATURAL	221
4.1. OS BENS NATURAIS	221
4.2. INVENTARIO DE BENS NATURAIS	223
5. PATRIMONIO CULTURAL. INVENTARIO DE ELEMENTOS	227
5.1. OS BENS CULTURAIS	227
5.2. INVENTARIO DE ELEMENTOS	231
B.3. <u>USOS DO SOLO E ESTRUCTURA TERRITORIAL. A MALLA URBANA</u>	239
1. USOS DO SOLO	239
2. A MALLA URBANA	243
B.4. <u>ANÁLISE DO MODELO DE ASENTAMENTO POBOACIONAL</u>	245
1. A ESTRUCTURA PARROQUIAL	245
2. CARACTERIZACIÓN E DISTRIBUCIÓN DOS NÚCLEOS	251
3. MORFOLOXÍA E ESTRUCTURA DO SISTEMA DE ASENTAMENTOS	255
3.1. ZONA NORTE	257
3.2. ZONA SUR	259
4. TIPOLOXÍAS EDIFICATORIAS	261
TOMO II	
C. MEMORIA XUSTIFICATIVA DOS FINS, OBXECTIVOS E DETERMINACIÓNS DO PLAN	265
C.1. <u>SÍNTESE DA ORDENACIÓN. DEFINICIÓNS DE OBXECTIVOS E CRITERIOS DE ORDENACIÓN</u>	265
1. O MARCO DA REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN XERAL	265
2. ESTRUCTURA XERAL DA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	269
2.1. ENCADRE COMARCAL	269
2.1.1. <u>Crecemento e tipo de desenvolvemento urbano</u>	272
2.1.2. <u>Accesibilidade comarcal</u>	275
2.1.3. <u>A especialización e focalización urbana no contorno da Ría do Burgo</u>	278
2.1.4. <u>A oferta medioambiental no marco metropolitano</u>	281
2.2. MODELO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL	283
2.2.1. <u>Potenciación do sistema de núcleos como identidade do modelo territorial</u>	284

	PÁX.
2.2.2. <u>A integración e racionalización do sistema viario territorial e a optimización do sistema básico infraestructural</u>	286
2.2.3. <u>O aproveitamento do factor residencial como función especializada e garante de diversificación económica</u>	289
2.2.4. <u>A defensa activa do medio ambiente e o patrimonio cultural como oferta diferencial</u>	291
3. OBXECTIVOS E CRITERIOS XERAIS DA ORDENACIÓN	293
3.1. MELLORA-LA INTEGRACIÓN DO TERMO MUNICIPAL DE OLEIROS NO CONXUNTO METROPOLITANO	295
3.2. FORTALECE-LA ESTRUCTURA URBANÍSTICA MUNICIPAL	297
3.3. DEFENSA, RECUPERACIÓN E POSTA EN VALOR DOS RECURSOS MEDIOAMBIENTAIS E DO PATRIMONIO CULTURAL	299
3.4. PROFUNDAR NA MELLORA E DIVERSIFICACIÓN DOS SERVICIOS PÚBLICOS, AS INFRAESTRUCTURAS, AS DOTACIÓNS E EQUIPAMENTOS E A URBANIZACIÓN DOS ESPACIOS URBANOS	301
3.5. ARTICULAR UNHA POLÍTICA ESTABLE DE SOLO QUE CONTRIBÚA Á RESOLUCIÓN DO PROBLEMA XERAL DA VIVENDA E Ó RESCATE DAS PLUSVALÍAS PARA FINANCIAR A MELLORA DE DOTACIÓNS E SERVICIOS	303
3.6. ACADA-LO PERFECCIONAMENTO TÉCNICO DO INSTRUMENTO URBANÍSTICO	305
3.7. ESTABLECER UN NOVO PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL	307
C.2. MEMORIA DETALLADA DA ORDENACIÓN	309
1. DETERMINACIÓNS DE ESTRUCTURA	309
1.1. SISTEMA VIARIO E DE COMUNICACIÓNS	309
1.1.1. <u>A revisión do sistema xeral de infraestructura viaria. O Plan Sectorial da rede viaria</u>	310
1.1.2. <u>Novos trazados viarios propostos</u>	314
1.1.3. <u>A reordenación do viario existente</u>	318
1.1.4. <u>A recualificación do sistema viario. A diversificación dos sistemas de transporte</u>	324
1.2. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	327
1.2.1. <u>Abastecemento de auga</u>	328
1.2.2. <u>Saneamento</u>	329
1.2.3. <u>Outras infraestructuras</u>	331
1.3. SISTEMAS DE EQUIPAMENTOS	333
1.3.1. <u>Sistemas de espacios libres. Potenciación dos recursos medioambientais</u>	335
1.3.2. <u>Sistemas de equipamento comunitario</u>	337
1.3.3. <u>Cumprimento dos estándares de sistema xeral</u>	339
1.4. A VIVENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA	341
2. SOLUCIÓNS DE ORDENACIÓN URBANA E TERRITORIAL	343
2.1. SÍNTESE DAS PROPOSTAS DE DESENVOLVEMENTO URBANO	343
2.2. A CLASIFICACIÓN DE SOLO	349
2.3. A ORDENACIÓN DOS NÚCLEOS PRINCIPAIS	351
2.3.1. <u>Mera</u>	352
2.3.2. <u>Lorbé</u>	354
2.3.3. <u>Santa Cruz</u>	355
2.3.4. <u>Oleiros</u>	357
2.3.5. <u>Perillo-Santa Cristina</u>	359
2.3.6. <u>Montrove</u>	361
2.3.7. <u>O Vilar-O Seixal</u>	362
2.3.8. <u>O Carballo</u>	363
2.4. OS NÚCLEOS PARROQUIAIS	365
2.4.1. <u>Identificación e definición dos núcleos</u>	365
2.4.2. <u>Tratamento urbanístico dos núcleos parroquiais</u>	367
2.5. CAPACIDADE DO PLAN E PROXECCIÓN DEMOGRÁFICA	369
2.6. A DIVISIÓN EN DISTRITOS. ORDENACIÓN E PROGRAMACIÓN	373

	PÁX.
2.7. ORDENACIÓN E DESENVOLVEMENTO TERCIARIO E INDUSTRIAL	379
2.8. SISTEMATIZACIÓN DO EQUIPAMENTO XERAL E LOCAL. ESTÁNDARES CADROS RESUMO	381
2.9. CUMPRIMENTO DA CESIÓN DE EQUIPAMENTOS. LÍMITES DE SOSTIBILIDADE	405
2.10. O SOLO RÚSTICO E A PROTECCIÓN DAS RESERVAS MEDIOAMBIENTAIS PRIMARIAS	409
2.11. IDENTIFICACIÓN E CATALOGACIÓN DE BENS PROTEXIDOS	417
3. REVISIÓN NORMATIVA E ADAPTACIÓN LEXISLATIVA	419
3.1. CRITERIOS DE REVISIÓN NORMATIVA E ADAPTACIÓN LEXISLATIVA	419
3.2. ESTRUCTURA DO DOCUMENTO	425
4. CRITERIOS DE XESTIÓN. A EXECUCIÓN DO PLAN	427
4.1. A CONCERTACIÓN ADMINISTRATIVA PARA A EXECUCIÓN DO PLAN	429
4.2. A XESTIÓN MUNICIPAL DO PLAN XERAL	433
4.3. OS INSTRUMENTOS DE XESTIÓN DO SOLO PRIVADO	435
4.4. A EXECUCIÓN DO PLAN	439
4.5. A XESTIÓN URBANÍSTICA DO PLAN XERAL	441
4.5.1. <u>A xestión do solo urbano</u>	441
4.5.2. <u>A xestión do solo urbanizable</u>	458
5. AS MAGNITUDES DO PLAN	473
TOMO III	
D. ESTUDIO DE SOSTIBILIDADE AMBIENTAL, IMPACTO TERRITORIAL E PAISAXÍSTICO	475
D.1. <u>A SOSTIBILIDADE DO MODELO DE ORDENACIÓN</u>	475
1. O SISTEMA TERRITORIAL	475
1.1 INVENTARIO DAS ZONAS CON FRAXILIDADE AMBIENTAL	475
1.1.1. <u>Espacios naturais</u>	476
1.1.2. <u>Sistema hidrográfico</u>	480
1.1.3. <u>Montes e espacios forestais</u>	483
1.1.4. <u>Espacios agrarios</u>	485
1.2 ANÁLISE PAISAXÍSTICA. DELIMITACIÓN DAS CONCAS E ÁREAS DE INTERESE PAISAXÍSTICO	487
D.2. <u>ANÁLISE DA INCIDENCIA AMBIENTAL DO PLANEAMENTO</u>	497
1. DIAGNOSE SOBRE A CAPACIDADE DE ACOLLIDA DO TERRITORIO	497
2. INCIDENCIA AMBIENTAL DAS NOVAS IMPLANTACIÓNS URBANAS	501
3. INFORME SOBRE A ADECUACIÓN DAS INFRAESTRUCTURAS E SERVICIOS	507
3.1. INFRAESTRUCTURA VIARIA	507
3.2. ABASTECIMENTO DE AUGA	511
3.3. SANEAMENTO	513
3.4. OUTRAS INFRAESTRUCTURAS	515
4. FICHAS RESUMO DAS NOVAS IMPLANTACIÓNS PROPOSTAS	517
ANEXO 1: Documento de Síntese do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico de Xaz.	
ANEXO 2: Informe Previo á Aprobación Inicial da Dirección Xeral de Urbanismo sobre a revisión e adaptación do PXMO de Oleiros.	
ANEXO 3: Informe do equipo redactor en relación ó emitido pola Dirección Xeral de Urbanismo sobre a revisión e adaptación do PXMO de Oleiros.	
ANEXO 4: Certificado do acordo plenario da Aprobación Inicial sobre a revisión e adaptación do PXMO de Oleiros.	

PÁX.

ANEXO 5: Certificado do acordo plenario da Aprobación Inicial sobre a revisión e adaptación do PXMO de Oleiros.

ANEXO 6: Orde da Consellería de Ordenación do Territorio, Obras Públicas e Transporte de data 14.03.2007.

ANEXO 7: Plan de seguimento de sustentabilidade do PXOM de Oleiros.

ANEXO 8: Orde da Consellería de Ordenación do Territorio, Obras Públicas e Transporte de data 11.03.2009.

ANEXO 9: Orde da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras de data 11.12.2014.

D. ESTUDIO DE SOSTIBILIDADE AMBIENTAL, IMPACTO TERRITORIAL E PAISAXÍSTICO

D.1. A SOSTIBILIDADE DO MODELO DE ORDENACIÓN

1. O SISTEMA TERRITORIAL

1.1. INVENTARIO DAS ZONAS CON FRAXILIDADE AMBIENTAL

A continuación son identificados os ámbitos do termo municipal que presentan valores ambientais susceptibles de sufrir impactos ou agresións derivadas das determinacións urbanísticas, tanto dende o punto de vista ambiental como paisaxístico. A súa fraxilidade foi definida en función do grao de vulnerabilidade que ten o medio a ser deteriorado ante a repercusión negativa de determinadas actuacións.

Os espacios naturais integrados na “Rede galega de espacios protexidos” e os humidais recollidos no “Inventario de Humidais de Galicia” (IHG), presentan os máis elevados niveis de fraxilidade ambiental pola excepcionalidade dos seus valores. O litoral municipal en estado natural, non incluído nalgunha das figuras de protección da natureza establecidas pola lei, constitúe un ecosistema complementario de grande riqueza ecolóxica, elevada calidade ambiental e interese paisaxístico; a continuación, é o sistema hidrográfico quen ten os graos máis altos de fraxilidade, seguido dos montes e espacios forestais, e dos espacios agrarios.

1.1.1. Espacios naturais

As rías son a característica máis específica do litoral de Galicia, conformando, en función da súa elevada riqueza e productividade ecolóxica, uns espacios naturais únicos. Nos aproximadamente 25 Km do litoral municipal emprazado nas rías de A Coruña e Ares, desenvólvense cantís expostos e moderadamente expostos, calas e praias, espacios intermareais de substrato duro e lamacento, illas e cons litorais, etc, nunha ampla diversidade de ecosistemas que posibilitan a existencia dunha extraordinaria biodiversidade. O seu litoral ten tamén elevado interese socioeconómico, pois é soporte de diversas actividades productivas básicas para o municipio, e constitúe un espacio fundamental para o lecer da área metropolitana coruñesa.

- A Costa de Dexo e Serantes, integrada na Rede galega de espacios protexidos, é o espacio máis sobranceiro en función dos seus valores ecolóxicos. Este foi declarado como Zona de Especial Protección dos Valores Naturais* “Lic Es 1110009 Costa de Dexo”.

A Costa de Dexo comprendida entre o Cabo de Mera e o Porto de Lorbé, na denominada Costa Ártabra, representa un lugar de grande importancia ecolóxica en Galicia, tanto pola singularidade dos seus ecosistemas e hábitats, como pola súa xeomorfoloxía e paisaxe, o que, engadido ó seu actual estado de conservación, o converte nun lugar excepcional.

Esta costa conta con hábitats de importancia comunitaria como as landas atlánticas (uceiras secas atlánticas costeiras de *Erica vagans*), os cantís litorais (cantís con vexetación das costas atlánticas e bálticas), así como esteiros e bancos de area cubertos permanentemente por auga mariña pouco profunda. Son importantes tamén certas especies animais como os mamíferos mariños que se concentran nas súas augas, e a diversa avifauna típica dos cantís como algunhas especies de aves mariñas: corvo mariño cristado (*Phalacrocorax aristotelis*) e real (*Phalacrocorax carbo*), gaivota patiamarela (*Larus cachinnans*), e aves singulares coma o andurón (*Apus melba*), cuxo hábitat característico son as penedías litorais. O interese do espacio ben realzado polos seus valores arqueolóxicos.

* Decreto 72/2004, do 2 de abril, polo que se declaran determinados Espacios como Zonas de Especial Protección dos Valores Naturais

- Entre Mera e Santa Cristina, o recortado litoral da marxe dereita da Ría de A Coruña, presenta tamén notables valores e recursos ambientais. Nas abrigadas enseadas de Mera e Santa Cruz, onde desaugan os numerosos regos da chaira costeira, destaca a existencia de amplos depósitos sedimentarios, con praias de area fina de alto atractivo turístico e vertentes acantiladas de altitude variable que presentan depósitos policíclicos antigos relacionados coa disección fluvial e coas variacións do nivel mariño. Estes depósitos teñen un alto interese xeocientífico e cultural, constituíndo uns referentes na xeoloxía ambiental (o Depósito de Santa Cruz foi incluído no “Inventario de Puntos de Interese Xeolóxico” de Galicia polo Instituto Geológico y Minero de España, publicado na década dos oitenta, en función da súa singular estratigrafía, representando un destacado recurso didáctico e paisaxístico). O interese ecolóxico deste sector é tamén moi relevante con ámbitos de grande naturalidade nos que, amais do treito acantilado que se estende entre a Praia de Canide e a Punta Boi de Canto, ben conservado e con presenza de diversos hábitats de importancia comunitaria e especies endémicas do noroeste ibérico, cómpre subliñar as complexas extensións rochosas do Istmo do Portelo, das Puntas Pedra Roxa e do Corvo, e de Bastiagueiro Pequeno, caracterizadas pola súa excepcional biodiversidade.
- Xa na cabeceira da Ría da Coruña, destaca o litoral suave e abrigado do Esteiro do Burgo, formado na desembocadura do sistema fluvial do Río Mero. Aquí, a frecha areosa de Santa Cristina condiciona as dinámicas mariña e fluvial, orixinando un espacio intermareal dominado polas chairas lamacentas e, en menor medida, por tesos.

O Esteiro do Burgo, incluído no Inventario de Humidais de Galicia, constitúe, a pesar das fortes alteracións antrópicas, un humidal litoral de singular relevancia ambiental por mor das súas especiais características ecolóxicas e biodiversidade. A diversidade de aves que acolle é particularmente salientable, estando considerada a Ría de A Coruña como un dos humidais máis importantes para a invernada de aves acuáticas en España, en función dos valores medios censados nela no período 1992-2001, cifrados nuns 13.466 exemplares (SEO/BirdLife, 2004). Ademais, o Esteiro do Burgo constitúe un auténtico viveiro, cunha apreciable actividade marisqueira.

- O IHG inventaría tamén, no norte do municipio, os humidais asociados ó Río Xentiña: Ameneiral de Lugrís, A Gándara e mailo humidal artificial da Lagoa de Mera. Estes humidais asociados ós sistemas fluviais posúen excepcionais valores naturais polo seu papel no control hidrolóxico e no mantemento da diversidade biolóxica, sendo espazos de grande importancia e fragilidade.

Os espacios naturais presentan polo seu grao de excelencia numerosas debilidades entre as que destacan:

- Fraxilidade do ecosistema acuático e do recurso hídrico.
Derivada da calidade intrínseca, acuíferos potenciais, etc.
Risco de contaminación.
- Fraxilidade da vexetación. Risco de incendios.
Derivada da alta ou moi alta naturalidade das súas comunidades vexetais á que engade a súa singularidade (biodiversidade, endemismos, interese científico, rareza, singularidade botánica, etc.)
Interese para a súa conservación en función das desfavorables condicións mesolóxicas.
Grande vulnerabilidade ante o lume pola confluencia de varios factores (baixa accesibilidade, alta biomasa, réxime de ventos, composición específica, etc.)
- Fraxilidade da fauna.
Derivada da diversidade, calidade, singularidade e estado de conservación dos hábitats.
Maiores taxas de biodiversidade do territorio.
Alto valor ornítico. Colonias de aves mariñas, áreas de cría e parada migratoria.
Presencia de especies raras e ameazadas en España, etc.
- Fraxilidade edáfica.
Singularidades xeomorfolóxicas, inestabilidade, complexidade fisiográfica, etc.
En función da calidade do solo (elevado grao de evolución) e da súa produtividade agraria, forestal, marisqueira, etc.
Hidromorfía.
Risco de erosión.
- Fraxilidade da paisaxe.
Naturalidade e singularidades paisaxísticas.
Fitos e itinerarios paisaxísticos.
Intrusión paisaxística e/ou visión escénica.
- Posibilidade de afectar recursos históricos e culturais.
Recurso cultural e recreativo básico da comarca.
Valores patrimoniais de carácter histórico, arqueolóxico, etc.

- Risco de inundación.

As accións ou intervencións que poden orixinar afeccións ós seus valores ambientais e paisaxísticos relaciónanse a continuación:

- Alteración ou destrución dos hábitats por execución de obras ou infraestructuras.
- As modificacións das características morfolóxicas ou o recheo dos humidais con calquera tipo de material.
- As actividades extractoras e movementos de terras.
- Instalacións industriais.
- Eliminación da cuberta vexetal.
- Acendemento de lume e queimas.
- Modificación dos usos do solo.
- Alteracións da drenaxe e do sistema hídrico.
- Emisión de contaminantes, vertido de residuos e produción de ruídos.
- A utilización de produtos praguicidas, funxicidas ou fitocidas.
- A introducción de especies de flora e fauna non autóctonas.
- Suburbanización. Edificación espontánea e urbanización desordenada do territorio.
- Tránsito con vehículos a motor e acampamentos.
- Instalación de carteis de propaganda.
- Acondicionamento para lecer e uso público.

1.1.2. Sistema hidrográfico

O sistema hidrográfico está constituído por unha densa rede fluvial de pequenos ríos e regatos que drenan as reducidas cuncas costeiras mariñás. Estes discorren, na suavemente ondulada faixa litoral, por vales e valgadas amplas de feble pendente que, a miúdo, presentan abas cunha notable disimetría, froito da súa acomodación estrutural. As súas cuncas de sedimentación atópanse recheas de arxilas caoliníticas e sedimentos franco-limosos e limo-areosos, presentando, en ocasións, niveis antigos de terrazas e abanos aluviais formados por gravas cuarcíticas con matriz areo-limosa sobre sedimentos arxilosos, testemuñas da importancia dos dinámicos fenómenos erosivos e sedimentarios cuaternarios na comarca. As febles pendentes e altos contidos en materiais de grao fino fan que a retención de auga, nos solos, sexa moi alta. Así, desenvólvense nestas chairas aluviais, sobre solos cunha elevada hidromorfía (*cambisoles gleicos, gleysoles e fluvisoles*), as características veigas, brañas e gándaras das zonas baixas do municipio.

A vexetación de ribeira forma una galería continua nos principais cursos, característico ameneiral atlántico (*Senecio bayonensis-Alnetum glutinosae*) abeirado, nas abas máis avesías e costentas, por pequenas e estreitas fragas.

Nas últimas décadas, as ripisilvas e os bosques aluviais foron incrementando notablemente a súa extensión a medida que se foi producindo o abandono dos prados e cultivos nas terras lindeiras cos cursos de auga, motivado pola progresiva desaparición da gandería. Neste contexto, as veigas, gándaras e brañas cun alto nivel freático estacional e drenaxe superficial ralentizada atópanse, hoxe en día, parcialmente cubertas por espesas formacións arboradas de diferente grao de madurez, ameneirais e salgueirais, conformando humidaes perfluviais de singular valor ambiental. Estes son espazos con destacada presenza e diversidade de asociacións vexetais autóctonas, polo que constitúen ambientes de alta potencialidade biótica e representan notables e frondosas paisaxes de importancia local.

A rede hidrográfica mantén, en xeral, unha aceptable calidade das augas, presentando nas cuncas de sedimentación e veigas dos diferentes regos, ecosistemas similares en resposta ós parecidos condicionamentos mesolóxicos. No municipio destacan, polo seu estado de conservación, os humidaes asociados ó sistema fluvial do Río Xentiña, que, como xa quedou anteriormente exposto, foron incluídos no IHG.

Os bosques aluviais do municipio constitúen unhas auténticas conexións biolóxicas entre o litoral e os montes arborados da cornixa costeira. Función conectiva que, nun contexto urbano e de intensa humanización, ten unha especial importancia debido á

elevada fragmentación dos hábitats naturais, incrementando, polo tanto, o seu intrínseco interese ecolóxico e paisaxístico. Ademais, a súa alta capacidade amortecedora fronte das avenidas, tamponizadora da contaminación (filtran a contaminación difusa evitando a eutrofización das augas) e melloradora da fertilidade edáfica, reverteren nun incremento dos seus valores ecolóxicos e, xa que logo, da calidade ambiental do territorio.

Os espacios fluviais e humidais presentan numerosas debilidades entre as que destacan:

- Fraxilidade do recurso hídrico e do ecosistema acuático.
Derivada da calidade intrínseca, acuíferos potenciais, etc.
Risco de contaminación.
- Fraxilidade da vexetación.
Complexidade e biodiversidade dos humidais, as ripisilvas e fragas asociadas ós ríos.
Alta naturalidade, á que se engade a súa singularidade (biodiversidade elevada, interese científico, etc.) e interese para a súa conservación en función das especiais condicións do medio.
- Fraxilidade da fauna.
Derivada da diversidade e calidade dos hábitats.
Presencia de especies raras e ameazadas en España, etc.
Presencia de endemismos galegos e noroccidentais ibéricos.
- Fraxilidade edáfica.
Singularidade da xeomorfoloxía, complexidade da fisiografía, inestabilidade, hidromorfía, etc.
Risco de erosión.
- Fraxilidade da paisaxe.
Naturalidade e singularidade paisaxísticas.
- Posibilidade de afectar recursos históricos e culturais.
Valores patrimoniais de carácter histórico, etnográfico, etc.
Recurso cultural e recreativo básico do municipio.

As accións ou intervencións que poden orixinar afeccións ós seus valores ambientais e paisaxísticos son similares ás sinaladas para os espacios naturais do municipio.

Identificación dos mananciais e espacios fluviais (constituídos polos álveos, ribeiras, prados, masas arbóreas e humidaís, así como pola flora e fauna autóctona a eles vinculada) que presentan valores ambientais.

Fonte de Canaval

Fonte de Vigo-Lorbé

Rego de Serantes

Río Xentiña

Rego da Barreira

Rego do Salgueiral

Río da Loba

Regueira de Xubín

Rego do Bosque

Rego de Xaz

Rego do Couto

Rego do Seixo ou da Proba

Rego de Bastiagueiro

Rego da Angueira

Fonte de Montrove

Río de San Pedro

Rego da Cova

Rego de Fonte de Ouro

Rego de San Marcos

Río da Gándara

Rego das Folgueiras

Rego da Gándara

1.1.3. Montes e espazos forestais

Os montes de Oleiros teñen uns destacados valores e fraxilidades, non soamente pola súa condición de activos ambientais, contribución á conservación dos recursos naturais e da calidade ambiental, senón tamén derivados da súa elevada aptitude forestal e relevancia paisaxística.

A considerable extensión dos espazos forestais e a súa apreciable continuidade sobre amplos sectores do municipio e, moi especialmente, ó longo da espiña interfluvial mariñá, configura, cun destacado perfil arborado, ó fondo escénico das paisaxes costeiras.

Os solos destes montes están caracterizados pola súa elevada aptitude productiva para diferentes usos forestais. A baixa altitude, situación próxima á costa, suavidade climática e óptimos recursos edáficos posibilitan unha grande diversidade de cultivos forestais con productividades altas. Presentan boas condicións para robles, chopos, castiñeiros e outras frondosas con notables requirimentos edáficos. Ademais, presentan boas ou moi boas condicións para diferentes especies de piñeiros e eucaliptos.

Os montes presentan pola súa configuración e peculiaridades diferentes fraxilidades entre as que destacan:

- Fraxilidade da vexetación. Risco de incendios forestais.
Biodiversidade xenética.
Vulnerabilidade ante os lumes forestais en función da composición de especies.
- Fraxilidade dos recursos hídricos.
Risco de contaminación. (Fontes e mananciais que representan un apreciado complemento do fornecemento de auga potable ó municipio).
- Fraxilidade edáfica.
En función da calidade do solo (elevado grao de evolución) e da súa productividade agraria e forestal.
Presencia de zonas con risco de erosión.
- Fraxilidade da paisaxe.
Configuración e relevancia topográficas.
Escenario paisaxístico e vistas panorámicas.

As accións ou intervencións que poden orixinar afeccións ós seus valores ambientais e paisaxísticos relaciónanse a continuación:

- Alteración por execución de obras ou infraestructuras forestais.
- Eliminación masiva da cuberta vexetal (cortas a feito).
- Acendemento de lume e queimas.
- Modificación dos usos do solo.
- Alteracións da drenaxe e do sistema hídrico.
- Emisión de contaminantes, vertido de residuos e produción de ruídos.
- Suburbanización. Edificación espontánea e urbanización desordenada do territorio.
- Acampadas.
- Instalación de carteis de propaganda.

A continuación relaciónanse os que presentan notables valores ambientais e paisaxísticos:

Monte Grande

A Barreira-Monte do Corgo

A Chancela-Monte da Besta-Chasqueiros-A Braña

O Castro-Costa de Maianca-As Piollosas

Monte da Costa-Os Tornos

Os Tornos-Bosque do Conde-A Cova

Monte de Dorneda

Talagra

Franzomel-O Cubo-Bulleiro

Monte de Iñas-Carballeira

Pino Gordo-Lodeiros-Monte do Río

Monte dos Regos

Lamastelle

Monte da Costa-Monte de Vilar

Monte do Castro-Castaños-O Faro

Monte da Raposeira

Monte de San Marcos

Monte da Gándara

Monte da Covada

1.1.4. Espacios agrarios

As áreas cultivadas do municipio presentan elevados valores sociais e ambientais. Estes son eidos, basicamente libres de edificación, que manteñen unha apreciable actividade agrícola. Neles as alternativas de cultivo son moi amplas e grande a súa produtividade. A notable diversificación dos aproveitamentos é posible por se-lo medio natural mariñán, en liñas xerais, moi apto para unha agricultura de calidade e fértiles explotacións forestais.

Os solos cultivados teñen unha elevada aptitude agronómica, mellorados polos seculares coidados culturais, sendo clasificadas as terras como de labranza sistemática ou de "primeira" nas diferentes clasificacións agrológicas. A aptitude das terras labradas, avaliada para un baixo nivel de manexo por Calvo de Anta e Macías (1992), é considerada como óptima para o cultivo, nos sectores setentrional e meridional do municipio e, moi boa, no resto do territorio. O desenvolvemento dos cultivos atopa poucas limitacións climáticas (risco de xeadas inferior ós tres meses, lixeiro déficit hídrico estival, baixa altitude) facendo posible o desenvolvemento da floricultura e da hortofructicultura. A suma dos valores climáticos e dos recursos edáficos favorecen o seu elevado e diverso potencial productivo, o que pode supoñer unha destacada riqueza agronómica.

Os solos de boa aptitude agrícola son escasos no contexto galego, polo que resulta necesario preservar de accións degradadoras a este escaso recurso natural. A progresiva redución dos espazos agrarios, reforza a importancia estratéxica e revalorización dos eidos dentro da comarca como garantes do necesario balance territorial, así como do soporte da notable autosuficiencia alimentaria, da supervivencia cultural e factor diferencial do incremento da calidade ambiental.

Os eidos presentan pola súa configuración e peculiaridades diferentes fraxilidades entre as que destacan:

- Fraxilidade edáfica. Risco de erosión.

En función da calidade do solo (moi elevado grao de evolución) e da súa produtividade agronómica e forestal.

- Fraxilidade da paisaxe.

Notable estado de conservación e singularidade da paisaxe.

- Posibilidade de afectar recursos históricos e culturais.

Valor histórico cultural da organización e estrutura do hábitat.

- Interese sociocultural das actividades primarias.

As accións ou intervencións que poden orixinar afeccións ós seus valores ambientais e paisaxísticos relaciónanse a continuación:

- Alteración por execución de obras ou infraestructuras agrarias.
- Modificación dos usos do solo.
- Alteracións da drenaxe e do sistema hídrico.
- Eliminación das ripisilvas e da vexetación de bordo.
- Emisión de contaminantes, vertido de residuos.
- Suburbanización. Edificación espontánea e urbanización desordenada do territorio.
- Instalación de carteis de propaganda.

1.2. ANÁLISE PAISAXÍSTICA. DELIMITACIÓN DAS CONCAS E ÁREAS DE INTERESE PAISAXÍSTICO.

Na actualidade os estudos do medio contemplan a análise da paisaxe xa que esta debe intervir na ordenación do territorio como un valor comparable ó resto dos recursos. Isto esixe que sexa considerada en toda a súa amplitude, valorando a súa fragilidade e, moi especialmente, a súa vinculación co potencial turístico recreativo dos recursos ambientais e culturais máis destacados do municipio.

As paisaxes insírense no contexto rexional do Golfo Ártabro, no que, no seu sector central, a costa é aberta, formada por enseadas e areais que alternan con treitos acantilados. A paisaxe mariñá descomponse nunha serie de planaltos costeiros, encadeados dende os achaiados outeiros ata a beiramar, cuxas transicións e enlaces fanse por medio de glacis e abanos fluviais. A sedimentación de materiais finos, procedentes dun substrato rochoso moi alterable, forma grandes depósitos que ateigan as desembocaduras dos ríos e recobren as numerosas concas menores de sedimentación.

Topograficamente, o máis destacado é a baixa altitude sobre o nivel do mar e a súa relativa planitude, acadándose soamente pendentes moderadas nas vertentes acantiladas do litoral e en pequenos treitos dos vales que presentan abas cunha notable disimetría. As concas fluviais desenvolvidas en vales abertos e ríos curtos de suaves pendentes, extremadamente artellados e radiantés sobre o curso principal, son, así mesmo, un trazo característico da paisaxe mariñá.

No que respecta ó clima, o territorio municipal sitúase no dominio climático oceánico húmido que opón un inverno non excesivamente húmido a un verán curto e pouco caloroso. A temperatura media anual é de 13,3 °C e as precipitacións acadan rexistros medios de 1.017 mm anuais. A oscilación térmica é suave e baixa a pluviometría (en relación co seu contorno por mor do carácter costeiro e resgardado do territorio), que orixina un lixeiro déficit hídrico no verán.

Os materiais litolóxicos encádranse nos Xistos de Ordes-Bergondo, rochas cun grao de metamorfismo medio a baixo, moi alterables e ricas en biotita e plaxioclasas. Predominan así, nestas rochas, os solos profundos e moi evolucionados, cun acusado dominio dos Cambisoles (húmicos, dístricos e ferrálicos). Nas zonas próximas ós álveos, sobre sedimentos cuaternarios, os solos mellor representados son os Gleysos. As características destes solos favoreceron unha explotación agropecuaria moi intensiva, co que estas terras constituían amplos espazos de labranza.

A vexetación climácica foi minguando a súa superficie ó ser substituída, pola acción antrópica, por formacións forestais alóctonas e cultivos. Neste contexto, as masas arboradas compóñense fundamentalmente de piñeiros (*Pinus pinaster*) e eucaliptos (*Eucalyptus globulus*), deixando ás frondosas autóctonas relegadas ós espacios marxinais. As masas de frondosas autóctonas están representadas nas ripisilvas e gándaras dos diferentes regos e concas de sedimentación.

A intensa ocupación do solo, predominantemente urbana e con asentamentos novos de elevadas densidades de poboación, configura unha paisaxe altamente humanizada. Sen embargo, a forte urbanización vinculada ó proceso de expansión da cidade central, maniféstase cunha incidencia desigual en función da accesibilidade e proximidade a esta, diminuindo co progresivo afastamento dos núcleos e eixes tradicionais de crecemento urbano.

No tocante á estruturación tradicional do hábitat, a organización agraria de base segue a ser, nalgúns sectores, doadamente perceptible. Estas son terras de agras cun denso poboamento que seguía o enguedello das valgadas. Os amplos eidos, reconfigurados en bancais, mantíñanse separados por terreos non cultivados situados nas abas máis costentas e nos máis nidios relanzos interfluviais. Os núcleos de poboamento rexían as terras cultivadas, cun predominio de aldeas de núcleos múltiples dispostos en fileiras ou rueiros de estrutura frouxa que, dende unha posición central, organizaban o labradío en agras concéntricas.

A suavidade das valgadas comporta un predominio dos bancais amplos, tendentes á regularidade e con cómaros baixos. Nas vertentes máis acusadas abertas ó mar (Dexo, Pardiñeiro, etc.) e a carón dos asentamentos emprazados nos rebordos (Broño, Maianca, Montrove, etc.), caracterizados pola maior complexidade topográfica, os cómaros son máis altos e os bancais estreitos e de formas máis intrincadas. Estes cómaros, que constitúen un dos trazos característicos da paisaxe cultural da comarca, a miúdo aparecen cubertos de vexetación ventureira, fundamentalmente loureiros, estripeiros, carballos e castiñeiros, ofrecendo unha imaxe a xeito de “pseudobocage”.

A partir deste esquema, o hábitat rural foise facendo máis complexo pola superposición, sobre as pequenas aldeas orixinarias, dun intenso hábitat de estrada que as foi encadeando. Así, o deseño do hábitat tradicional foise esvaendo baixo o que Bouhier denominou, atinadamente, enxame de casas e que, hoxe en día, nos ámbitos intercalares amósase como un poboamento difuso cunha clara tendencia cara á suburbanización, ó terse estendido de xeito desordenado. Sen embargo, nos sectores cunha influencia e dinámicas urbanas menores, a súa configuración paisaxística atópase aínda sen grandes distorsións ó mante-lo complexo agrario tradicional relativamente

vixente e, non ter sufrido en exceso, no interior do espazo agrario, a proliferación de edificacións residenciais. A complexa estrutura parcelaria, constituída por moitas teselas de pequena dimensión que acollen usos diversos, con camiños abeirados por unha notable vexetación de bordo que cobre os cómaros, define a textura paisaxística dos eidos.

Outra das claves definitorias da súa paisaxe é a presenza das clásicas residencias da burguesía coruñesa, construcións de grande valor arquitectónico emprazadas nuns contornos de alta calidade ambiental. As numerosas residencias pacegas, “villas” e quintas constitúen, pola natureza do seu emprazamento e trazos suntuarios que as fan sobresaír sobre o seu contorno, referencias na paisaxe e, a miúdo, son causa do seu valor diferencial. Xunto a estas, os castros acadan tamén na comarca, pola súa intrínseca configuración fisiográfica e emprazamento dominante e estruturador do territorio, unha destacada impresión paisaxística, constituíndo auténticos fitos paisaxísticos.

A partir da análise paisaxística pódese concluír que unha porcentaxe elevada do territorio presenta unhas paisaxes de alta calidade, a pesar da grande influencia que ten no medio e, en definitiva, nas paisaxes, o forte desenvolvemento urbano, xa que estas se atopan moi condicionadas polo seu impacto e dinámica.

Trala análise do contexto paisaxístico, cómpre realiza-la valoración da fragilidade das paisaxes atendendo ós aspectos relativos á súa calidade visual, visibilidade e accesibilidade.

A valoración da calidade dunha paisaxe é unha actividade enormemente subxectiva ata o punto de que si se demandara a unha serie de persoas que adxudicase un valor, dentro dunha escala determinada, a unha serie de paisaxes, sería moi difícil evitar que as súas respostas fosen diverxentes dunha forma moi considerable. Por esta razón, puxéronse a punto unha grande variedade de metodoloxías que intentan evitar esta subxectividade, si ben, esta proliferación de metodoloxías é o mellor indicador de que non existe unha única capaz de satisfacer a tódolos usuarios, senón que existirán unhas que serán máis adecuadas que outras para unhas determinadas circunstancias. Neste estudio optouse por un método pertencente á categoría dos métodos indirectos que avalían a calidade visual a partir das compoñentes da paisaxe, xa que van ser estes os que permitan minimiza-la valoración subxectiva.

A elección das compoñentes a utilizar tamén introduce unha serie de problemas, mais existen unha serie delas que son aceptadas universalmente como válidas para este tipo de traballos de planeamento e, no presente traballo, soamente se van utilizar este tipo

de compoñentes, polo que a obxectividade parece asegurada. Estas son a fisiografía, a cuberta vexetal, a proximidade ou a presenza da auga (mar ou ríos), a orientación e o grao de artificialidade. Defínense así unha serie de unidades paisaxísticas nas que, complementariamente, se leva a cabo a valoración da súa singularidade e a diversidade e representatividade da súas compoñentes en relación coa paisaxe xeral do municipio, xa que estas características van contribuír de forma moi destacada a determina-la calidade ecolóxica.

A intervisibilidade valora a existencia de panorámicas amplas no horizonte visual de cada punto do territorio. Canto máis ampla sexa a súa conca visual, maior será a amplitude das súas visións escénicas. As panorámicas das rías e a beiramar, das masas arboradas autóctonas e das zonas do territorio con singulares valores histórico-culturais incrementan a calidade visual das paisaxes.

No termo municipal existen diversos itinerarios paisaxísticos así como puntos panorámicos dende os que é posible abranguer amplos sectores da Costa Ártabra. Neles coexisten as propiedades realzadoras da paisaxe derivadas da profundidade da observación e da posición prominente respecto ó escenario paisaxístico, favorecedoras da existencia de situacións que permiten unha visión panorámica das rías e do territorio mariñán. Estas privilexiadas condicións danse, fundamentalmente, nos núcleos situados nos rebordos da espiña interfluvial mariñá e nas vías que a cornixa os relacionan facendo posible unha visibilidade de grande amplitude, así como nos itinerarios e emprazamentos que ofrecen perspectivas da beiramar nos primeiros planos e medios. Moitos destes puntos panorámicas constitúen, en si mesmos, uns fitos paisaxísticos nos que os seus valores patrimoniais teñen unha grande relevancia, Porto de Dexo, Castro Vixía de Suviaña, Faro de Mera, Pazos de Miraflores e Xaz, etc.

Ademais, a diversidade e relevancia dos valores patrimoniais, culturais e naturais, do termo municipal e a calidade ambiental de determinadas vías que os relacionan (abeiradas por arboredos diversos), fan posible a existencia de rotas paisaxísticas máis pechadas e ambientais. Entre estas cómpre salienta-los treitos das estradas Santa Cruz-Franzomel-Xaz (ACP-1722) e Xaz-Pousada (AC-181), xunto co camiño Franzomel-Xaz e a vía Pousada-O Covo-Miraflores.

No norte do municipio, amais das rotas que percorren o Espacio Natural da Costa de Dexo e Serantes, son salientables as panorámicas abranguidas dende os itinerarios Lorbé-Dexo-Buínte-Suviaña-Punxeiro e Mera-Xoez-Faro de Mera (AC-1724), así como dende os asentamentos tradicionais de Pardiñeiro e Broño.

No que respecta ó sector central, existen itinerarios que percorren en cornixa o litoral como os treitos da estrada AC-173 que ofrecen perspectivas sobre a Praia de Bastiagueiro e amplas panorámicas da ría e cidade da Coruña entre Agueira e Breixo; panorámicas que tamén son destacadas na estrada ACV-1742 na subida por Liáns a Monte Sino e no treito da estrada AC-172 entre Arillo e Mera.

A estrada AC-174 no treito de Montrove permite contemplar boas panorámicas da Ría do Burgo e os seus contornos.

No municipio pódense individualizar diferentes conchas paisaxísticas, inseridas na paisaxe comarcal das Mariñas, que presentan unha desigual fraxilidade, entendida esta como o grao de deterioro que a paisaxe experimentaría ante a incidencia de determinadas actuacións. Así, á elevada fraxilidade das paisaxes na beiramar e na cornixa costeira mariñá, opóñense as paisaxes dos vales interiores e mailas suaves valgadas da faixa costeira caracterizadas, en xeral, por ser ámbitos visualmente pechados.

En relación coas condicións de intervisibilidade do territorio e a accesibilidade da observación non se debe esquecer que a ría da Coruña e a súa marxe esquerda, intensamente poboada, participan, en grande medida, das paisaxes da área. Así mesmo, a concentración das principais infraestructuras de comunicación e grandes equipamentos neste sector, que posibilitan a contemplación de diferentes secuencias e escenarios paisaxísticos, dota dunha maior susceptibilidade paisaxística ás vertentes meridionais máis complexas e expostas do sur do municipio.

Os ámbitos que presentan a maior calidade visual correspóndense coa beiramar onde as paisaxes son máis sobresaíntes pola singularidade, variedade e interese ecolóxico das súas comunidades vexetais e animais. As extraordinarias características das paisaxes litorais adquiren maior relevancia, si cabe, nos espazos naturais en función do seu estado de conservación e naturalidade.

A beiramar constitúe, practicamente no seu conxunto, unha área de interese paisaxístico que está caracterizada pola súa alta diversidade e elevada fraxilidade. Os diferentes sectores do litoral municipal que manteñen unha elevada rusticidade, conforman, xa que logo, un extraordinario conxunto de bens naturais e paisaxísticos.

Esta diversidade está sustentada por unha fronte litoral heteroxénea e con notables singularidades xeomorfolóxicas, nunha destacada sucesión de fitos costeiros configuradores de diferentes paisaxes, mais tamén está motivada polo seu diferente grao de ocupación, oferta de uso e urbanización. A súa fronte costeira compón o

escenario paisaxístico da ría e da cidade da Coruña, de xeito que, coa súa diferente configuración, predominio dos perfís naturais e elevada calidade ambiental, pon o contrapunto e complementa ó continuo urbanizado da fronte marítima coruñesa.

- A fronte costeira do norte do municipio, situada a cabalo das rías de Ares e da Coruña, caracterizada polo seu esgrevio perfil e naturalidade, constitúe un conxunto paisaxístico de extraordinaria calidade, motivadora, xunto coa súa riqueza ecolóxica e singularidade xeomorfolóxica, da súa declaración como Espacio Natural.

A espectacularidade da paisaxe da Costa Ártabra maniféstase aquí en toda a súa extensión e matices, con magníficas vistas das bocanas das rías e maila cidade da Coruña. Este sobrecolledor treito costeiro das parroquias de Dexo e Serantes, vai camiño de representar unha excepción no Golfo Ártabro en función do incremento da presión sobre os espazos litorais. A sucesión de impactos paisaxísticos e ambientais motivados, entre outros, polas construcións dos Portos Exteriores da Coruña e Ferrol e as súas respectivas áreas de desenvolvemento industrial, incrementa, no contexto da área metropolitana, o interese da Costa de Dexo e Serantes como paisaxe costeira virxe e de marcado carácter natural.

Na Enseada de Lorbé, tan só a súa zona portuaria, necesitada dunha fonda recualificación e ordenación ambiental, representa unha nota discordante pola súa desestructurada paisaxe.

- A Enseada de Mera, cun perfil litoral máis suave, presenta unha fronte urbana constituída en torno ás súas concorridas praias. Sen embargo, a destacada compoñente ambiental e soporte paisaxístico da Lagoa e A Gándara complementado polas pequenas masas forestais dos contornos do asentamento (O Xabroón, Pinar do Río e A Cabreira), proporcionan, xunto coa súa recualificación urbana e litoral, unha singular e integrada conformación paisaxística que contrasta notablemente coa das urbanizacións do Xunqueiro en Punta Bufadoiro e do Morro de Canide.
- A partir da Praia de Canide de novo o litoral vaise facendo esgrevio, nun treito aserrado de entrantes e saíntes entre as Puntas Camposa e Boi de Canto. A fronte acantilada presenta unha cuberta vexetal definida polo ambiente aerohalino e amósase basicamente libre de edificación, amparada pola lexislación sectorial e o planeamento vixente. A paisaxe natural de pequenas calas, illotes, cantís e matos costeiros é, polo tanto, o seu trazo dominante.
- No sector máis abrigado da ría, o Porto e Castelo de Santa Cruz, a estación balnearia e complexo sedimentario de Santa Cristina, así como a Ría do Burgo conforman uns

conxuntos paisaxísticos de grande diversidade, variabilidade e beleza, emprazados nun continuo urbano litoral en proceso de consolidación no que, ademais, outros fitos paisaxísticos (Praia e cantís de Porto Naval, Puntas Portocovo e Fianteira) e enclaves de grandes atractivos turístico e de lecer (Praia de Bastiagueiro) e naturais (Bastiagueiro Pequeno), forman unha cadea de espacios de interese.

A calidade visual intrínseca das áreas ocupadas por bosques aluviais e ripisilvas, así como por formacións vexetais características dos humidaes perifluviais, é tamén moi elevada. Nestes arboredos aluviais que estruturan a paisaxe, cómpre engadi-lo seu elevado interese ecolóxico, a súa contribución ó mantemento da biodiversidade, e subliñar que constitúen, practicamente, a única representación das formacións arbóreas autóctonas do territorio. Estes contornos fluviais conforman, xa que logo, unhas notables e frondosas paisaxes de importancia local.

Os montes configuran cun destacado perfil arborado ó fondo escénico das paisaxes costeiras, polo que ocuparían o seguinte nivel na valoración. A súa calidade visual incrementase naquelas áreas nas que o relanzo superior da espiña interfluvial mariñá se asoma á beiramar en condicións favorables de exposición, como nos contornos dos Castros de Maianca e Montrove e, moi especialmente, no bosque de Liáns, xa que este presenta unha extensa e mesturada cuberta arborada con notable presenza de arboredo autóctono. Nas áreas forestais da cabeceira da ría inseridas nun contorno moi urbanizado, caracterizadas pola súa fisiografía máis complexa, óptimas condicións de soleamento e forte exposición, a intervisibilidade é moi elevada polo que a súa fragilidade vese incrementada.

No que respecta ós espacios cultivados, a existencia de zonas ben conservadas e de apreciable actividade que permiten unha lectura completa do hábitat rural tradicional debe ser obxecto dunha análise particular da súa vulnerabilidade. Estas paisaxes de agras e bancais son paisaxes culturais de grande calidade e elevada fragilidade nas que a súa conformación e complexidade contrasta coa crecente homoxeneidade territorial, aportando naturalidade e diversidade pola súa maior diversidade de usos e hábitats. Nesta complexidade, diversidade e naturalidade residen as virtudes desta paisaxe microconstruída. A súa desaparición ou simplificación, amais de supoñer unha diminución da biodiversidade pola destrución física que implican, pode orixinala perda da súa calidade, así como a desaparición das tramas recoñecibles (nos camiños, no parcelario, nos peches, nos arboredos de bordo, nos usos e hábitats históricos, etc.), rachando os estreitos e íntimos vínculos destas cuns asentamentos de fonda raizame histórica. Nas situadas no contorno dos puntos e itinerarios paisaxísticos, e a carón dos espacios naturais e elementos máis destacados do patrimonio cultural de Oleiros, o seu interese paisaxístico é moi salientable.

As accións ou intervencións que poden orixinar afeccións ós seus valores paisaxísticos relaciónanse a continuación:

- Actividades extractoras a ceo aberto.
- Modificacións da topografía e movementos de terras precisas para o desenvolvemento de infraestruturas, abancalamientos e construción de edificacións.
- Eliminación masiva da cuberta vexetal.
- Acendemento de lume.
- Cambios dos usos do solo.
- Alteracións da drenaxe e do sistema hídrico.
- A formación de pantallas de edificación que imposibiliten a contemplación da paisaxe.
- Suburbanización. Edificación espontánea e urbanización desordenada do territorio.
- Instalación de carteis de propaganda e de infraestruturas de servizos técnicos.

A continuación relaciónanse os ámbitos que presentan notables valores paisaxísticos:

Áreas da beiramar

Treito da Costa de Dexo e Serantes, Punta Tordeira a Punta Bufadoiro
Treito da Costa comprendido entre a Praia de Canide e a Punta Boi de Canto
Punta do Corvo e Praia de Porto Naval
Porto e Illa de Santa Cruz
Punta de Portocovo
Punta e Praia de Bastiagueiro Pequeno
Punta Fienteira-Illa de Santa Cristina
Ría do Burgo

Áreas de interese paisaxístico vinculadas ó patrimonio cultural

Agras de Dexo
Agras de Suvíña
Agras de Pardiñeiro
Cornixa meridional do Monte da Costa-Agras do Vilar
Contorno do Pazo de Miraflores
Contorno do Castro de Montrove

Rotas paisaxísticas ou panorámicas

Lorbé-Dexo-Buín-te-Suvíña-Punxeiro
Mera-Xoez-Faro de Mera (AC-1724)
ACV-1742 na subida por Liáns a Monte Sino
AC-173 sobre a Praia de Bastiagueiro

AC-173 entre Aguieira e Breixo

AC-172 entre Arillo e Mera

AC-174 no treito de Montrove

Puntos panorámicos

Castro de Vixía de Suviña

Porto de Dexo

Faro de Mera

Broño

Pardiñeiro

Castro de Montrove

D.2. ANÁLISE DA INCIDENCIA AMBIENTAL DO PLANEAMENTO

1. DIAGNOSE SOBRE A CAPACIDADE DE ACOLLIDA DO TERRITORIO

Para asegura-la sostibilidade teñen que cumprirse as premisas básicas da xestión ambiental referentes á distribución de actividades no territorio tendo en conta a súa capacidade de acollida, así como a non excede-la taxa de renovación dos recursos naturais e a capacidade de asimilación de contaminantes polos ecosistemas.

A capacidade de acollida do territorio avalíase a través da integración da aptitude e o impacto para cada uso que se pretende implantar. Os usos urbanos, residenciais e industriais, optimizarán a súa localización cando se asignen ós lugares que contén coa maior aptitude e o menor impacto posible.

Unha das características definitorias do territorio municipal é o seu destacado patrimonio natural. Os diferentes sectores do litoral municipal conforman un conxunto de ecosistemas de grande valor ecolóxico, constituíndo unha continua cadea de Bens Naturais e Paisaxísticos. Os extraordinarios valores ambientais dos ecosistemas costeiros e litorais da Costa de Dexo, proposta para ser integrante da rede comunitaria NATURA 2000, determinaron a súa declaración como Zona de Especial Protección dos Valores Naturais “Lic Es 1110009 Costa de Dexo”. Ademais, o resto do litoral municipal en estado natural, constitúe un ecosistema complementario de indubidable calidade ambiental e interese paisaxístico, e, polo tanto, recurso económico, cultural e recreativo básico.

O recurso máis importante, na conxuntura actual, co que conta o municipio por mor da súas características ambientais e suavidade climática é o seu espacio litoral, tanto como espacio de lecer como paisaxe de extraordinaria calidade.

Os ecosistemas fluviais do municipio presentan uns notables valores ambientais e elevado interese paisaxístico. As súas ripisilvas e bosques perifluviais, formadas por ameneirais e salgueirais de portes arbustivos e arbóreos, teñen un elevado interese ecolóxico que ben incrementado pola súa alta capacidade de amortecer-las avenidas e de mellora-la transición entre espazos intensamente poboados. Ademais, nestes espazos atópase a maior representación dos bosques autóctonos nas Mariñas, constituíndo os bosques aluviais as paisaxes de maior naturalidade.

A considerable extensión forestal do municipio, xunto co desenvolvemento dunha actividade industrial non agresiva co seu contorno, permitiron o mantemento dos valores

naturais e paisaxísticos. Os montes da cornixa costeira coa súa característica cuberta forestal de perfil continuo constitúe o escenario paisaxístico da ría e cidade da Coruña. A significación paisaxística e valores ambientais das masas arboradas, unida á elevada potencialidade productiva dos seus solos forestais, representan unha das maiores riquezas do patrimonio natural de Oleiros.

Así mesmo, os solos das terras cultivadas teñen unha elevada capacidade productiva é constitúen, polo tanto, un destacado recurso natural.

Os espazos naturais e os ámbitos con alta naturalidade e fragilidade son destinados á Conservación da Natureza considerándose, xa que logo, excluídos para os usos residenciais; así mesmo, os montes son en xeral excluídos por ser especialmente importantes en referencia ós seus valores ecolóxicos, paisaxísticos e productivos. A continuidade do réxime protector establecido no planeamento vixente é absolutamente imprescindible para asegura-la súa correcta xestión.

Entre os factores definidos para avala-la aptitude do territorio, foron consideradas as diferentes características do medio. Os condicionamentos urbanísticos preexistentes son, así mesmo, tidos en conta xunto coa distancia ás zonas urbanas e a súa accesibilidade.

En canto ós factores de localización para usos urbano residenciais, a preferencia para o establecemento de novas implantacións urbanas son os espazos contiguos ou próximos ás áreas residenciais existentes, xa que, a influencia máis forte para a localización de actividades é o patrón existente na actualidade, por mor da dispoñibilidade dos servizos, infraestruturas e outros elementos existentes nos núcleos xa consolidados.

Pola contra, as zonas de fortes pendentes e de fisiografía complexa presentan condicionamentos para o asentamento residencial. Así mesmo, as afectadas por riscos naturais, (chairas de inundación, cuncas de sedimentación, etc.) presentan unha alta incompatibilidade por seren inseguras dende o punto de vista xeotécnico, considerándose igualmente pouco convenientes para o seu desenvolvemento urbanístico.

Os seguintes criterios foron establecidos para a avaliación do impacto dos usos urbanos residencial e industrial: cobertura vexetal, usos do solo, capacidade agrolóxica, impacto visual e paisaxístico. Ademais, realízase unha análise dos valores de conservación dos recursos naturais do territorio dende os puntos de vista ambiental (interese botánico e ecolóxico das formacións vexetais, fragilidade edáfica, etc), e paisaxístico. O litoral e os espazos naturais teñen valores excepcionais, a continuación son os sistemas fluviais e

os seus contornos os espacios que teñen os valores máis altos, seguidos das grandes masas boscosas e das áreas agrícolas.

Os usos tradicionais, agrícolas e forestais, optimizan os recursos xa que o territorio presenta solos de elevada aptitude productiva. Estes usos específicos fainos preferentes ante outros usos distintos dos actuais, nos que os cambios do uso do solo supoñen un impacto e a degradación do recurso e dos seus valores ambientais e paisaxísticos.

As terras cultivadas libres de edificación teñen alta vocación específica para estes usos polos seus valores productivos e por ser un activo factor de incremento da calidade ambiental urbana. Os maiores valores de impacto prodúcense naquelas áreas que amosan aptitudes altas para a práctica agrícola, tanto pola súa extensión territorial como pola súa configuración paisaxística.

Os ámbitos que propician paisaxes escénicas, con zonas de alto potencial de vistas e incidencia visual presentan alta incompatibilidade para usos urbanos, polo carácter e magnitude dos impactos paisaxísticos. Degradación da paisaxe que se produce, así mesmo, nos ámbitos cunha urbanización desordenada do territorio, derivada dos procesos de indisciplina urbanística.

O modelo de ordenación proposto maximiza a integración territorial e paisaxística ó dar preferencia ás posicións e configuracións topográficas con características xeotécnicas que permiten o uso residencial de media/alta densidade. Este respecta os espacios cuns usos agropecuarios relevantes orixinando unha moderada alteración das condicións ambientais e paisaxísticas.

2. INCIDENCIA AMBIENTAL DAS NOVAS IMPLANTACIÓNS URBANAS

Na avaliación da incidencia sobre o territorio dos solos urbanizables propostos no PXOM, tivéronse en conta os diferentes condicionamentos do medio ambiental e social, determinando a valoración global da súa incidencia ambiental, paisaxística e socioeconómica. Os ámbitos afectados polo Plan Sectorial da Rede Viaria e o Campo de Golf, non foron avaliados por dispoñer de instrumentos específicos, si ben, nestes o Plan Xeral propón diversas actuacións e criterios tendentes a mellora-la súa integración ambiental e urbana.

As novas implantacións propostas perseguen a concentración, completando e enchendo as tramas urbanas existentes. Os seus principais valores de conservación derivan da presenza da profusa rede de drenaxe das Mariñas, motivadora, así mesmo, xunto coas rías, do seu feito xeográfico diferencial. No tocante ás fragilidades ambientais estas son, amais do litoral e o sistema hidrográfico, principalmente de natureza edáfica e paisaxística (visual en función da súa situación, e en relación á posible alteración da imaxe costeira e da calidade da paisaxe tradicional), sendo esta última máis elevada nos ámbitos adxacentes cos espazos naturais e as áreas que teñen singular interese paisaxístico. En xeral, o valor productivo dos solos é alto, presentando desiguais valores paisaxísticos e ambientais en función da súa localización e peculiaridades. (Ver Fichas Resumo das Novas Implantacións e Propostas).

Estímase que os ámbitos propostos para acolle-las novas implantacións urbanas están caracterizados, en xeral, pola súa aptitude topográfica, xeotécnica e ambiental, así como pola súa incidencia territorial positiva, sempre e cando sexan observadas as Medidas de Prevención, Integración Ambiental e Paisaxística determinadas no presente estudo.

No referente ás Medidas de Prevención de Impactos, considerouse imprescindible a preservación e protección do sistema hidrográfico. Así, para lograr a protección efectiva do recurso e a continuidade dos seus destacadas valores ambientais, establecéronse uns ámbitos perifluviais libres de edificación formalizados como parques fluviais ou ordenados a xeito de corredores ambientais.

Os hábitats de interese natural e de maior fragilidade e os ámbitos que, ben presentan puntualmente unha fisiografía desfavorable ó asentamento (áreas de asolagamento, pendentes inaxeitadas, etc.), ou ben teñen unha relevancia paisaxística, son preservados e incluídos sistematicamente dentro dos sistemas de espazos libres e zonas verdes públicas, para propicia-la axeitada integración territorial e na paisaxe das novas actuacións.

Toda vez que as áreas con maior fraxilidade ambiental son convenientemente preservadas polas ordenacións propostas, caracterízanse como as incidencias negativas máis comúns o estrago e subexplotación de recursos naturais, a eliminación da vexetación e maila alteración da calidade da paisaxe e o impacto visual (degradación paisaxística), que o desenvolvemento das implantacións comportará.

En canto ós primeiros, a perda e subexplotación do solo, recurso natural non renovable, caracterízase como negativo por tratarse de solos de aptitude agronómica e produtividade actual e potencial elevadas. Impacto permanente e de intensidade moi alta, mais de extensión moderada en función da superficie municipal cualificada como solo rústico de especial protección. Cómpre ter en conta, ademais, que nunha superficie moi significativa estes ámbitos estaban cualificados no Plan Xeral vixente, ben como solos urbanizables, ou ben como solos non urbanizables en réxime normal. En consecuencia, amosan unha notable diminución das actividades agropecuarias derivada da súa localización lindeira coas infraestructuras e/ou solos en desenvolvemento, polo que, nalgúns casos, encetaran a súa reforestación espontánea.

No que respecta ós terreos forestais, estes están cubertos por comunidades seriais sobre as que se instalaron cultivos arbóreos de eucaliptos, piñeiros, acacias, etc, presentando, ás veces, no sotobosque das formacións maduras, pés e pequenas masas de árbores caducifolias autóctonas. Naquelas áreas forestais establecidas no Plan Xeral vixente como zonas de protección de monte (Solo Non Urbanizable de Protección Forestal e de Monte) e, polo tanto, catalogadas, a magnitude do impacto considérase dunha orde superior en relación á redución da superficie arborada do municipio, fragmentación do territorio e perda de permeabilidade ecolóxica que orixinará a súa desaparición.

* Ordenanza 14. De réxime normal do solo non urbanizable (SNU).

“ 15. De protección forestal e de monte.

“ 16. De protección de costas.

“ 18. De protección de espacio agrario.

Neste contexto, o establecemento de medidas compensatorias é obrigado, debéndose incorporar novas áreas ós Sistemas Xerais de Zonas Verdes de ámbito territorial que contribúan a establecer ecosistemas maduros permanentes no municipio. Así mesmo, a ordenación destes ámbitos debe posibilitar unha axeitada permeabilidade ecolóxica, para o que serán necesarias medidas complementarias de integración ambiental.

A intrusión paisaxística e cambio dos usos do solo son incidencias comúns nas novas implantacións localizadas a carón dos asentamentos tradicionais, sendo máis significativas cando implican unha alteración notable da paisaxe. Foi preciso, ademais,

valora-la posibilidade de que as novas implantacións alterasen a percepción, ben do litoral ou ben de sistemas ambientais de moi alta calidade paisaxística dende as infraestructuras viarias e, polo tanto, o seu grao de incidencia visual.

A este respecto, cómpre salientar que o Plan Xeral dispón as medidas necesarias para evita-lo impacto visual e volumétrico nos polígonos e crecementos urbanos emprazados en ámbitos caracterizados pola súa predominancia visual, ben pola súa prominencia, ou pola súa proximidade á especial costa do termo municipal. Asemade, as ordenanzas recollen as condicións de deseño e materiais co gallo de propiciar unha axeitada integración das edificacións na paisaxe.

Nos desenvolvementos de maiores dimensións e densidade de edificación, emprazados en abas con pendentes moderadas, poden orixinarse impactos negativos nas augas e solos derivados do incremento da taxa de escoamento. Tamén se producirán impactos indirectos derivados do desenvolvemento das actuacións de urbanización relacionados coa construción de novas infraestructuras viarias e o acondicionamento das superficies, así como coas consecuentes redes e instalacións de abastecemento e depuración de augas, fornecemento de enerxía eléctrica, etc, mais a coherencia das actuacións e a súa planificación en profundidade, permitirá corrixir e minimiza-la súa incidencia global. O planeamento de desenvolvemento dos solos urbanizables, plans parciais e de sectorización, deberá profundar na análise e avaliación das incidencias no ambiente, tanto nas fases de urbanización como de explotación, de cada unha das actuacións, definindo as medidas correctoras necesarias conforme ó establecido nos artigos 63 e 67 da Lei 9/2002 e a lexislación sectorial.

A incidencia socioeconómica valórase como moi positiva pola súa contribución ó desenvolvemento integral e diversificación económica do territorio e polo incremento da calidade de vida e benestar da poboación.

Na avaliación global das incidencias no medio, referidas a cada unha das novas implantacións, foron valoradas ben como “Compatibles” aquelas nas que non se precisan medidas de integración pola súa pequena entidade, ou ben valoradas como “Moderadas” aquelas outras nas que se precisan unha serie de Medidas de Integración Ambiental e Paisaxística. Nos ámbitos propostos no Avance nos que a valoración das súas incidencias foi caracterizada como “Severa”, esta determinou a súa corrección ou reformulación en profundidade, sendo excluídas aquelas nas que se considerou que o seu desenvolvemento superaba o nivel de incidencias admisibles en relación á afectación de espazos ambientalmente fráxiles.

No referente ó Plan Sectorial da Rede Viaria e o Campo de Golf, descríbense a continuación diversos criterios e actuacións tendentes á súa óptima integración ambiental e urbana.

Plan Sectorial da Rede Viaria:

En función das características das infraestructuras e a fragilidade dalgúns dos espazos polos que transcorre a nova Rede Viaria, deberanse establecer diferentes medidas de xeito que estas posibiliten garanti-lo mantemento da actual calidade ambiental do territorio e unha axeitada integración na paisaxe.

A minimización das interferencias hidráulicas e ecolóxicas orixinadas polas infraestructuras configúrase como unha das medidas a implementar de máis fondo calado, en función da elevada fragilidade do sistema hidrográfico municipal. En relación á minimización das interferencias hidráulicas, as infraestructuras deseñaranse conforme ó disposto no Art. 2.45 do Plano Hidrolóxico Galicia-Costa, referente ás condicións que deben cumprilas obras a construír no DPH. No tocante a paliar as interferencias ecolóxicas orixinadas polas infraestructuras, estas deseñaranse e executaranse de xeito que non afecten os seus estribos nin apoios ós álveos e/ou humedais perfluviais, así como ás marxes nun largo mínimo igual ó definido pola lexislación de augas como zona de servidume do DPH.

Na nova ponte peonil sobre a Ría do Burgo estímase que será necesaria a implantación de medidas específicas de prevención e corrección de impactos, así como de integración ambiental. Así, precisarase evitar incrementos da contaminación nas augas da ría derivados dos procesos de construción, singularmente en relación á mobilización de sedimentos caracterizados pola súa alta carga contaminante actual, e os derivados do tráfico (constátanse valores altos de contaminación orixinados por este na Ponte da Pasaxe). Ademais, será preciso implantar medidas de minimización de impactos na avifauna e complementarias de integración da nova infraestructura na paisaxe.

Nos contornos urbanos afectados polo desenvolvemento das infraestructuras deberase valoralo establecemento de faixas arboradas que permitan unha donda transición coa infraestructura viaria e posibiliten unha mellor integración na paisaxe.

Campo de Golf:

O espazo a ocupar polo Campo de Golf constitúe unha das maiores extensións do municipio significativamente non alterada por ocupación residencial espontánea, polo que deberá seguir representando unha das súas reservas ambientais básicas. Na súa

ordenación e concreción proxectual cómpre asegurar unha axeitada permeabilidade territorial para o que será necesario mante-los seus elementos estruturantes. Así, a rede viaria principal que comunica Xaz con Franzomel, de usos vinculados tradicionalmente coa explotación dos recursos primarios do territorio e máis recentemente co lecer e as actividades deportivas ó aire libre, así como o sistema hidrográfico constituído polos regos de Xaz e do Bosque e o Río da Loba deberán seguir mantendo o seu carácter como eixes fundamentais na procura da continuidade e permeabilidade ecolóxica e ambiental do ámbito.

Os desenvolvementos edificatorios e viarios derivados da súa implantación e posta en explotación deberán preservar a configuración e a paisaxe dos diferentes elementos de singular valor natural e cultural existentes, tanto no que se refire ós fráxiles espacios fluviais e perifluviais constituídos por prados, salgueirais e ameneirais, como ó patrimonio asociado ós Pazos (muros, fontes, xardíns, arboredo, etc.) e ó Castro de Xaz, polo que precisarán do establecemento duns ámbitos de respecto e amortecemento de impactos.

Así mesmo, en función da natureza e características xeomorfolóxicas e edáficas do ámbito afectado, será preciso resolver satisfactoriamente a conducción e mailo tratamento dos efluentes das augas de rego, xa que a vulnerabilidade destes terreos fronte á contaminación é alta. A este respecto, debe valorarse positivamente a construción de humidais artificiais para o control e saneamento destas augas, en previsión da necesidade de diminuír concentracións elevadas de N e P, de xeito que se impida a eutrofización dos acuíferos e os sistemas fluviais de Santa Cruz. A utilización de produtos praguicidas, funxicidas ou fitocidas pode ser, así mesmo, orixe de episodios de contaminación grave, polo que deberase prioriza-lo uso de técnicas de agricultura ecolóxica máis respectuosas co ambiente.

Ó final do presente capítulo incorpórase un Anexo onde se reflicte o Documento de Síntese do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico realizado a instancia do Concello de Oleiros no ámbito de Xaz.

3. INFORME SOBRE A ADECUACIÓN DAS INFRAESTRUCTURAS E SERVICIOS

3.1. INFRAESTRUCTURA VIARIA

As propostas de infraestructuración viaria contidas no Plan Xeral parten da plasmación do recentemente aprobado Plan Sectorial da Rede Viaria da Coruña, Arteixo, Culleredo, Cambre e Oleiros; cun alcance claramente supramunicipal e propositivo.

Os obxectivos do Plan Sectorial responden á necesidade de aborda-las comunicacións neste territorio supramunicipal, dunha forma integral de modo que poidan levarse a cabo actuacións no sistema unitario baseadas nunha planificación racional de carácter global e de ámbito supramunicipal.

A diagnose da situación das distintas estradas de acceso á cidade da Coruña que se conclúe da análise que se contén no Plan Sectorial, detecta situacións de conxestión de tráfico que en ocasións -segundo se desprende dos estudos de prognose- se achegarán a situacións próximas ó colapso para algunha das estradas analizadas, de non aborda-las propostas que se inclúen no Plan Sectorial. Como caso significativo e no que respecta ás estradas que serven directamente ó Concello de Oleiros é de subliña-lo nivel de servizo medio actual da estrada nacional N-VI (nivel C-D), que de ser certa a prognose de crecemento do tráfico acadaría nun futuro un nivel de servizo D aproximándose ó E se non se acometen as actuacións propostas no Plan Sectorial. Máis doada é a situación das estradas comarcais AC-173 e AC-174 que presentan niveis de servizo similares (nivel D) pero con folgas do 53 e 91% ata chegar ó seu esgotamento o que permitiría, aínda sen aborda-las actuacións previstas no Plan Sectorial, mante-los mesmos niveis de servizo no futuro (convén indicar que o horizonte temporal do Plan Sectorial se sitúa no ano 2020).

As propostas de execución de novas actuacións viarias que se conteñen no Plan Sectorial divídense naquelas dirixidas ó completamento e permeabilización da Rede Arterial de acceso e aquelas dirixidas á implantación de novas actuacións no viario de distribución.

Entre as primeiras, as dirixidas ó completamento da Rede Arterial atópanse como máis importantes a execución do vial 7 (Coruña Oeste-A-6) que se presenta como un novo acceso á cidade de A Coruña (3ª Ronda); así como as actuacións de permeabilización da Autoestrada A-9 (vial 18, conexión Zapateira-A-9; vial 2, conexión Alvedro-A-9; vial 11, Nós-A-9; vial 13, conexión A-9 A-6 N-VI) actuacións que irán asociadas á supresión da peaxe na Autoestrada.

Referidas ás actuacións de implantación de novas vías de distribución, catro actuacións cobran especial importancia: vial 1 Os Rosales-Porto Exterior; vial 14 Acceso á Avda. Salgado Torres (actuacións dirixidas ó completamento da rede viaria da cidade de A Coruña); vial 19 Vial norte-sur Oleiros-Sada (Vía Ártabra) e vial 20 Variante de circunvalación de Oleiros. Estas últimas actuacións desenvolvéndose no municipio de Oleiros amósanse como primordiais desde o punto de vista municipal de cara ó desconxestionamento da rede viaria de distribución interna e particularmente do viario costeiro AC-173 e AC-172, aínda que do mesmo xeito terán unha influencia primordial no papel que pode adoptar no futuro a estrada Perillo-Oleiros (AC-174). Desta forma a denominada Vía Ártabra incorpora ás funcións de viario distribuidor do municipio de Oleiros, as novas funcións de eixe troncal da península Oleiros-Sada como viario principal de acceso e distribución, de forma que a súa execución implicará a mellora das condicións do eixe viario (AC-174-CP-5813) Montrove-Oleiros-Sada.

Máis aló das tres propostas de novo trazado que se conteñen no Plan Sectorial a desenvolver no municipio de Oleiros (Vía Ártabra, Variante de Circunvalación de Oleiros e Acceso Nós-A-9) que logo do seu encaixe contribuirán positivamente a mellora-la rede viaria de acceso e distribución, bótase en falla a renuncia a abordar unha verdadeira política planificatoria no deseño das actuacións da rede viaria como o primeiro obxectivo da redacción do Plan Sectorial.

Neste sentido é significativa a ausencia dalgunhas actuacións que cando menos a nivel diagnóstico deberían ser apuntadas:

- Mellora das condicións de funcionalidade da estrada Nacional N-VI, que por outra banda están sendo abordadas polo Ministerio de Fomento de xeito autóctono, con propostas de duplicación de calzada.
- Necesidade de abordar actuacións de mellora no viario de distribución transversal da península de Oleiros-Sada con motivo da implantación da Vía Ártabra (mellora das estradas AC-184, AC-163, CP-5815 e CP-5812).
- Necesidade de mellora-las comunicacións transversais entre as estradas N-VI, AC-174 e AC-173 no ámbito conformado polos núcleos de Oleiros, Santa Cruz, Perillo e O Graxal, espacio no que se concentran as principais actuacións de desenvolvemento urbano de Oleiros.

O Plan Xeral, non só incorpora ó seu planeamento as determinacións do Plan Sectorial senón que produce, dentro das súas competencias, os axustes e complementos necesarios tanto para garantir un menor impacto ambiental como a maclaxe coa rede viaria existente (Variantes curtas nos núcleos de Perillo, Santa Cruz e Mera, Variante de Arillo, Variante de Abeleiras; propostas de nodos de intercambio modal no Graxal e Santa Cruz, etc.).

3.2. ABASTECIMIENTO DE AUGA

O subministro de auga potable coa que se abastece o Termo Municipal de Oleiros procede na súa totalidade da Empresa Municipal de Augas da Coruña (EMALCSA) que o realiza mediante aducción procedente da planta de depuración e distribución da Telva. As entradas de auga coas que conta o Termo Municipal son as seguintes:

- Ponte da Pasaxe: mediante canalización de 300 mm de diámetro, a unha presión aproximada de 7 Atm e que abastece, sen necesidade de impulsión ata a cota 55/60, ás parroquias de Perillo e Liáns. Tamén esta entrada abastece á estación de bombeo sita na cota 60 (Colexio das Pedras) coa que se subministra desde o oeste ó depósito da Hedreira. Esta canalización substituíuse na confluencia da Rotonda de Santa Cristina, aproveitando as obras de remodelación viaria.

Desde esta entrada aliméntase tamén o bombeo de Dorneda, que eleva a auga ata o depósito de Breixo a cota 110 m.

- Ponte do Burgo: mediante canalización de 200 mm de diámetro, que chega ata o Seixal e abastece o bombeo de Vilanova, que eleva a auga ata a cota 120 e se almacena no depósito de Sarro.
- Aducción ó depósito da Hedreira mediante canalización de 300 mm de diámetro que provén do depósito de EMALCSA en Espírito Santo. Desde esta aducción, aproveitando a súa presión, sérvense os núcleos de A Cova, As Torres e A Hedreira. Para evita-las diminucións de presión estivais a compañía subministradora redactouse un proxecto de bombeo puntual nas proximidades do depósito para garanti-lo subministro ós citados núcleos.

A situación das aduccións é axeitada para as necesidades actuais, sendo precisos labores de mantemento e renovación nos treitos que presenten deficiencias que non son significativos neste momento. Segundo a empresa concesionaria do servicio, na actualidade a rede non precisa de grandes intervencións, agás as propias do mantemento.

Neste senso o recurso hidráulico non plantea condicionantes ás propostas de expansión incluídas neste Plan, garantindo incluso desenvolvementos superiores.

A execución da nova aducción desde o depósito de EMALCSA en Espírito Santo, ata o depósito da Hedreira, así como a ampliación do número e capacidade dos depósitos, executadas nos últimos anos logran garanti-lo subministro. Non obstante, O Plan Xeral

contempla o emprazamento dun novo depósito nos Galgos onde á parte de resolver principalmente os problemas de baixa presión nas zonas altas da parroquia de Dorneda supón un incremento da capacidade a almacenamento ata os 13.000 m² que case que triplica o consumo medio actual, moi por encima das recomendación da normativa vixente establecidas en 1,5 día medio e, de acordo co ratio habitante/vivenda actualmente existente (1,9), con capacidade para abastecer a unha poboación próxima ós 50.000 habitantes, ou a un parque de vivendas igualmente dobre do actual, por riba do crecemento priorizado ou incluso previsto polo Plan. Este depósito, que se situaría a cota 150, abasteceríase desde o depósito da Hedreira cunha conducción de Ø 200 mm que engancharía coa que discorre coa estrada interior Santa Cruz-Mera podendo complementarse cunha nova captación de carácter local nos altos de Broño. Prevese unha capacidade de 2.000 m³.

Igualmente o Plan propón remata-lo mallado na rede de abastecemento xa iniciado no norte (Buínte e Dexo), e a necesidade de completar o novo anel de Oleiros que acompañe á nova circunvalación viaria.

En canto ós consumos cómpre facer mención á significativa redución do consumo medio que descendeu desde os 330 l/hab/día ós 200 l/hab/día. Esta redución apunta á optimización e modernidade da rede en canto a seccións e materiais e ó logro de concienciación da poboación cara a un uso máis racional dos recursos hídricos, dentro dun marco de desenvolvemento e crecemento sostible.

Con carácter xeral o Plan propón segui-la política de mallado da rede co obxecto de acadar unha maior optimización da mesma.

3.3. SANEAMENTO

A decisión por parte da Xunta de Galicia, en coordinación cos municipios afectados, de desenvolve-lo Plan de Saneamento Integral da ría do Burgo, co que se posibilita a total desaparición dos puntos de vertido, mediante o seu traslado á área de pretratamento e emisario de Bens, fai necesario que a rede se adapte á súa nova función, singularmente no que se refire ó sistema de bombeo.

Así o Plan Xeral de 1997, establecía a desaparición das depuradoras de Mera e Santa Cruz, converténdooas en bombeos. Na actualidade, a de Mera está en funcionamento, e en execución a ampliación do bombeo de Santa Cruz, no marco das actuacións previstas en dito Plan de Saneamento.

A modernización das depuradoras de Oleiros e de Lorbé determinan que sexan estes os únicos núcleos que manterán nun futuro o seu sistema de saneamento actual, se ben completamente remozados, e dentro dunha opción que valora de xeito positivo o aforro enerxético fronte á adopción de solucións complexas de bombeo.

En canto ós colectores de sistema xeral cómpre facer mención ós numerosos problemas que presenta o colector do Seixal, que discorre polo sur do Concello, debido fundamentalmente á súa antigüidade. A súa estanquidade é deficiente polo que o Plan Xeral prioriza a súa substitución no marco da recuperación ambiental do curso do río San Pedro.

O colector de bordo da Ría, a implantar coa execución das obras do paseo marítimo, permitirá elimina-los dous bombeos de Santa Cristina, no treito Santa Cristina-A Pasaxe, e alixeira-lo importante bombeo do Temple trala execución do treito A Pasaxe-O Graxal.

Outro dos obxectivos a acadar para obter un óptimo funcionamento da rede é a súa necesaria xerarquización e o uso axeitado de seccións, materiais e velocidade, adaptadas ás necesidades reais de cada zona. Neste sentido faise imprescindible a elaboración dun Prego de Prescricións Técnicas que incorpore a ampla experiencia xerada nos últimos anos.

Por último hai que facer mención a unha cuestión que non sendo exclusiva de Oleiros, aquí acada maiores niveis dado o vivo proceso de urbanización e que debe ser abordado e resolvido dun xeito xeneralizado. A perda do poder drenante do solo natural no proceso de urbanización, fai que unha elevada porcentaxe de augas pluviais de escorrenta encha a rede de saneamento provocando problemas de funcionamento e vertidos directos polos aliviadoiros, e obrigando ós bombeos a traballar

ininterrompidamente. A implantación da rede separativa, que xa se iniciou nas novas urbanizacións, debe estenderse á totalidade do termo municipal, e sobre todo nas áreas de maior concentración edificatoria. Ademais debe tenderse á concentración dos puntos de vertido, establecendo os mecanismos de pretratamento necesarios. A opción por un sistema permeable para a xestión de augas pluviais (gabias e pavimentos drenantes, acuíferos de decantación, etc.) debe valorarse positivamente, facendo probas do seu funcionamento.

Na actualidade, é gracias á estabilidade do modelo de ordenación e estrutura territorial acadado polo termo municipal de Oleiros, a rede de saneamento cobre, coas deficiencias anteriormente detalladas, a totalidade da malla urbana e das súas áreas de expansión, prevéndose unha política máis de modernización que de implantación de novas infraestructuras, coas seguintes liñas básicas de actuación:

- . A implantación da rede separativa, ben co sistema tradicional ou introducindo as alternativas de permeabilidade.
- . O remate e posta en funcionamento dos colectores de sistema xeral, mellorando, renovando e ampliando os bombeos, e substituíndo o colector do Seixal por outro estanco.
- . Mellora e ampliación das actuais depuradoras en Oleiros e Lorbé, a primeira delas cunha nova instalación.

3.4. OUTRAS INFRAESTRUCTURAS

As restantes infraestructuras, que xeralmente presentaban menos condicionantes urbanísticas, incrementan os problemas ó intentar a subterraneización das redes existentes ou a implantación de novas canalizacións.

A liberalización que se produciu en materia de telecomunicacións e enerxéticas supón a aparición de varios operadores. O principal obxectivo, cara á súa simplificación, pasa pola coordinación entre todos eles, o que fai preciso a elaboración de plans globais das novas infraestructuras a acometer, que abrangan á totalidade do territorio municipal. Esta planificación global é a que permitirá a posible coordinación cara á unificación das canalizacións, das gabias e dos elementos de acometida para distintas infraestructuras e o seu acompañamento coas accións de planificación urbanística.

En canto á rede eléctrica a principal proposta que se establece desde o Plan de acordo coa compañía subministradora, é a reordenación da instalación no nó de San Pedro de Nós, aproveitando as obras de execución do novo enlace viario, que permitirá garanti-lo axeitado subministro a todo o termo municipal.

A coordinación de esforzos entre a Compañía Subministradora e o Concello deberían acabar coas actuais discrepancias en canto ó número de canalizacións ou dimensión das xa colocadas coa execución de obras de reordenación viaria acometidas polo Concello nos últimos anos.

Entre as propostas planteadas pola compañía subministradora para as liñas de M.T. destacan pola súa importancia a nova liña de conexión da subcentral de Sada con Mera, e o bucle de desdoblamento da liña que discorre pola N-VI aproveitando a execución do SUNP-31.

No que atinxe ás telecomunicacións, o Plan debe seguir na liña da racionalización da implantación de antenas de telefonía móbil, establecendo de común acordo coas compañías subministradoras do servizo as áreas de localización que terán o carácter de únicas para todas elas.

Por último, facer mención á implantación da rede de gas, da que non se ten presentado un proxecto global para o territorio municipal, co que non se pode preve-la súa proxección a medio e longo prazo, pero si a súa extensión mediante unha proporción anual.

4. FICHAS RESUMO DAS NOVAS IMPLANTACIÓNS E PROPOSTAS

ÁMBITO	SUD 1 CIVIDÁS
DESCRICIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 31.578 m ² . DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 40 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,50 m ² /m ² INFRAESTRUCTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Valgada do Rego de Serantes. Pendente suave. USO ACTUAL: Agropecuario/Residencial. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: SUNP C 6R VALOR AMBIENTAL: Medio VALOR PAISAXÍSTICO: Baixo VALOR PRODUCTIVO: Baixo FRAXILIDADES: Rego de Serantes.	
IMPACTOS (+) Socioambientais. VALORACIÓN GLOBAL: Compatibles.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Preservación do Rego de Serantes. Establecemento do Parque Fluvial do Rego de Serantes que posibilita a restauración ambiental do Rego e o acondicionamento da zona de servidume do DPH.	

ÁMBITO	SUD 2 XENTIÑA
DESCRICIÓN-XUSTIFICACIÓN Concentrar, completar e enche-las tramas urbanas existentes. SUPERFICIE: 49.859 m². DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 40 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,50 m²/m² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Planalto interfluvial. Aba tendida cara ó SL. Pendentes cha e suave. USO ACTUAL: Forestal/Agrícola/Residencial. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA: SUNP A 7R VALOR AMBIENTAL: Medio VALOR PAISAXÍSTICO: Medio alto VALOR PRODUCTIVO: Alto FRAXILIDADES: Edáfica. Visual.- Imaxe costeira forestal.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. Solos de aptitude agronómica, produtividade actual e potencial elevadas. (-) Eliminación de vexetación autóctona. (-) <i>Degradación paisaxística.</i> Cambio dos usos do solo. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Formalización dunha zona verde de xeito que preserve as árbores autóctonas. Integración do arboredo maduro na urbanización (pés exemplares de <i>Acacia melanoxylon</i> e <i>Pinus</i> spp), para preservar a singular imaxe forestal: Acomodarase a edificación e aproveitarase dito arboredo para formalizar espazos libres e paseos arborados.	

ÁMBITO	SUD 3 ARILLO
DESCRICIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 40.999 m². DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 50 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,63 m²/m² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Aba tendida cara ó O. Pendente suave. USO ACTUAL: Agrario/Ermo/Forestal. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA: SUNP B 11R VALOR AMBIENTAL: Medio/Alto VALOR PAISAXÍSTICO: Medio VALOR PRODUCTIVO: Alto FRAXILIDADES: - Río do Couto. - Edáfica.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. Solos de aptitude agronómica, produtividade actual e potencial elevadas. (-) Eliminación de vexetación autóctona. (Moi pouco extenso) (-) Degradación paisaxística. (Intensidade baixa) (+) Socioambientais. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Preservación do Río do Couto co establecemento dun Corredor Ambiental. Formalización do Parque Urbano de Arillo de xeito que consolide o arboredo existente e amplíe o corredor ambiental adxacente, posibilitando unha mellor integración ambiental e na paisaxe.	

ÁMBITO	SUD 4 SANTA CRUZ-CORUXO
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 99.677 m². DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 45 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,65 m²/m² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Lomba interfluvial. Valgada do Rego de Bastiagueiro. Pendente suave. USO ACTUAL: Residencial/Ermo/Forestal. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA: SUNP A 16R VALOR AMBIENTAL: Baixo/Alto VALOR PAISAXÍSTICO: Baixo/Alto VALOR PRODUCTIVO: Medio FRAXILIDADES: - Rego de Bastiagueiro. - Edáfica.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. Solos de aptitude agronómica, productividade actual e potencial elevadas. (-) Eliminación de vexetación autóctona. (Pouco extenso) (-) Degradación paisaxística. (Intensidade baixa) (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Preservación do Rego de Bastiagueiro. Establecemento do Corredor Ambiental do Rego de Bastiagueiro, integrante do Sistema Xeral de Zonas Verdes. Formalización das Zonas Verdes de Sistema Local de xeito que preserven e consoliden as masas arboradas preexistentes, posibilitando unha mellor integración ambiental e na paisaxe.	

ÁMBITO	SUD 5 PERILLO-ICARIA IV
DESCRICIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 62.874 m ² . DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 45 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,63 m ² /m ² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Pendente suave. USO ACTUAL: Forestal/Residencial/Ermo. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA: SUNP D 18R VALOR AMBIENTAL: Alto/Baixo VALOR PAISAXÍSTICO: Medio alto VALOR PRODUCTIVO: Medio FRAXILIDADES: Edáfica. Ameneiral do Ribeiro.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. Solos de aptitude agronómica, produtividade actual e potencial elevadas. (-) Eliminación de vexetación autóctona. (Pouco extenso) (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Integración da masa arborada autóctona madura nunha zona verde de foma que posibilite a continuidade do arboredo e os seus actuais valores ambientais, ó ser formalizada a xeito de Parque Ecolóxico.	

ÁMBITO	SUD 6 ALSINA-LAMASTELLE
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 104.826 m². DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 40 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,50 m²/m² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Cumio e aba meridional do outeiro de Lamastelle. Pendente suave. USO ACTUAL: Forestal (Eucaliptus-Acacia) CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA: SRProtección forestal e de monte VALOR AMBIENTAL: Medio VALOR PAISAXÍSTICO: Medio baixo/Alto VALOR PRODUCTIVO: Moi alto FRAXILIDADES: Edáfica. Visual.- Imaxe tradicional e valores patrimoniais de “As Cadenas”.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. Solos de aptitude forestal, produtividade actual e potencial elevadas. (-) Redución da superficie arborada do municipio. (-) Fragmentación do territorio e perda de permeabilidade ecolóxica. (-) Incremento da taxa de escoamento. (-) Degradación paisaxística. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Establecemento do “Parque do Camiño Real” no contorno da estrada Montrove-Oleiros. Formalización de zonas verdes arboradas nos ámbitos adxacentes á “As Cadenas” que preserven a súa imaxe e permitan unha axeitada infiltración das augas no terreo, así como unha axeitada integración ambiental e na paisaxe. Incorporación de novas áreas ós Sistemas Xerais de zonas verdes de ámbito territorial, transformando cultivos forestais de Eucaliptos e solos agrarios infrautilizados en Parques Forestais, que, unha vez reforestados e repoboados con árbores autóctonas, contribúan a establecer ecosistemas maduros permanentes no municipio.	

ÁMBITO	SUD 7 A PEZOCA-OLEIROS
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 48.892 m ² . DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 45 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,48 m ² /m ² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Aba suavemente tendida cara o surleste. USO ACTUAL: Agrícola. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA: SUNP B 23R/SNU VALOR AMBIENTAL: Medio VALOR PAISAXÍSTICO: Baixo VALOR PRODUCTIVO: Medio FRAXILIDADES:	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. Solos de aptitude agronómica, produtividade actual e potencial elevadas. (-) Eliminación de vexetación autóctona. (Moi pouco extenso) (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Compatibles.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA	

ÁMBITO	SUD 8 O CARBALLO
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN Concentrar, completar e enche-las tramas urbanas existentes. SUPERFICIE: 36.206 m². DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 40 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,44 m²/m² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Aba suavemente tendida cara o sur. Relevo achaiado e suave. USO ACTUAL: Agropecuario/Residencial. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA: SUNP B 30R VALOR AMBIENTAL: Baixo VALOR PAISAXÍSTICO: Baixo VALOR PRODUCTIVO: Medio FRAXILIDADES: Edáfica.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. Solos de aptitude agronómica, produtividade actual e potencial elevadas. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Compatibles.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA	

ÁMBITO	SUD 9 A COVADA
DESCRICIÓN-XUSTIFICACIÓN Concentrar, completar e enche-las tramas urbanas existentes. SUPERFICIE: 59.655 m². DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 45 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,48 m²/m² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Aba suavemente tendida cara o sur. USO ACTUAL: Agropecuario CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA: SUNP B 23R VALOR AMBIENTAL: Medio VALOR PAISAXÍSTICO: Baixo VALOR PRODUCTIVO: Medio FRAXILIDADES: Edáfica. Fonte de Ouro	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. Solos de aptitude agronómica, produtividade actual e potencial elevadas. (-) <i>Eliminación de vexetación autóctona. (Moi pouco extenso)</i> (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Compatibles.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Presevación do manantial e xunqueira da Fonte de Ouro.	

ÁMBITO	SUD 10 VIÑAS DE BABILONIA
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 129.581 m². Tipo: B DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 50 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,63 m²/m² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Lomba interfluvial. Valgadas dos Regos do Seixo e do Couto. Pendente suave. USO ACTUAL: Agropecuario/Forestal/Residencial. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: SNU/SRP Espacio agrario. VALOR AMBIENTAL: Alto VALOR PAISAXÍSTICO: Alto/Medio VALOR PRODUCTIVO: Alto FRAXILIDADES: Regos do Seixo e do Couto. Edáfica.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. <i>Solos de aptitude agronómica, productividade actual e potencial elevadas.</i> (-) <i>Alteración na hidroloxía superficial. (Moi pouco extenso)</i> (-) Eliminación de vexetación autóctona. (Pouco extenso) (-) Degradación paisaxística. (Intensidade media) Cambio dos usos do solo. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Preservación integral dos Regos do Seixo e do Couto co establecemento de senllos Corredores Ambientais, así como co establecemento dun Parque Fluvial que permita unha axeitada transición e integración cos tecidos urbanos, mediante a formalización de novos viarios peonís que dean continuidade ás ordenacións preexistentes. Minimización das interferencias ecolóxicas e hidráulicas orixinadas polas conexións viarias con Santa Cruz, de xeito que non afecten os seus estribos nin apoios ós álveos nin ás marxes nun largo mínimo de 5 m. Establecemento das Dotacións na bancada meridional en contacto cos corredores ambientais dos devanditos regos.	

ÁMBITO	SUD 12 A GÁNDARA
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 109.337 m². DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 35 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,40 m²/m² INFRAESTRUCTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Lomba interfluvial. Valgada do Río da Xentiña. Pendente suave. USO ACTUAL: Agropecuario/Residencial. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: SUNP A 7R/SNU VALOR AMBIENTAL: Medio VALOR PAISAXÍSTICO: Baixo VALOR PRODUCTIVO: Medio FRAXILIDADES: Río da Xentiña. Edáfica.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. <i>Solos de aptitude agronómica, produtividade actual e potencial elevadas.</i> (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Compatibles.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Preservación do Río da Xentiña. Establecemento do Corredor Ambiental do Río da Xentiña.	

ÁMBITO	SUD 13 SANTA ANA
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 42.511 m². DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 35 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,40 m²/m² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Valgada do Rego do Salgueiral. Pendentes suave e moderada. USO ACTUAL: Bosque natural/Agropecuário/Residencial. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: SUNP A 39R VALOR AMBIENTAL: Alto VALOR PAISAXÍSTICO: Alto VALOR PRODUCTIVO: Medio alto FRAXILIDADES: - Arboredo aurtóctono. - Edáfica. Xeomorfolóxica. - Visual.- Paisaxe costeira forestal.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. <i>Solos de aptitude agronómica, productividade actual e potencial elevadas.</i> (-) Eliminación de vexetación autóctona. (Pouco extenso) (-) Incremento de contaminación das augas subterráneas. (-) Incremento de presión sobre hábitats naturais. (-) Invasión de especies alóctonas. (-) Degradación paisaxística. (Intensidade alta) Cambio dos usos do solo. Perda de naturalidade. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Establecemento dunha Zona Verde no ámbito adxacente ós espacios naturais como extensión do Parque da Lagoa de Mera, que garantice o mantemento das súas características naturais, axeitadas integración paisaxística e accesibilidade, ó tempo que consolida unha faixa perimetral que contribúa a amortigua-los impactos.	

ÁMBITO	SUD 14 AGUIEIRA
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 38.177 m ² . DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 35 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,40 m ² /m ² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Outeiro de Aguarriño. Pendentes cha, suave e moderada. USO ACTUAL: Forestal/Agrícola. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: SUNP B 12R VALOR AMBIENTAL: Medio VALOR PAISAXÍSTICO: Baixo VALOR PRODUCTIVO: Medio FRAXILIDADES: Edáfica.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. <i>Solos de aptitude agronómica, produtividade actual e potencial elevadas.</i> (-) Degradación paisaxística. (Intensidade baixa) Cambio dos usos do solo. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Compatibles.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA	

ÁMBITO	SUD 15 O RÍO-MONTROVE
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 83.966 m². DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 35 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,40 m²/m² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Valgada do Río de Montrove. Cumio e abas superiores do outeiro do Castro. Pendentes suave e moderada. USO ACTUAL: Agrícola/Residencial/Ermo. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: SUNP B 21R/SNU VALOR AMBIENTAL: Medio VALOR PAISAXÍSTICO: Alto/Baixo VALOR PRODUCTIVO: Alto/Baixo FRAXILIDADES: Río de Montrove. Edáfica.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. <i>Solos de aptitude agronómica, productividade actual e potencial elevadas.</i> (-) Degradación paisaxística. (Intensidade media alta) Cambio dos usos do solo. Intrusión visual. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL Moderados.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Formalización dunha zona verde en continuidade co “Parque de Icaria” que posibilite a restauración ambiental do Río e o acondicionamento da zona de servidume do DPH. Integración das zonas de fisiografía complexa situadas preto do “Parque de Montrove” nas zonas verdes do ámbito.	

ÁMBITO	SUD 16 IÑÁS 3
DESCRICIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 29.869 m². DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 30 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,30 m²/m² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Valgada Rego de San Pedro. Pendente suave. USO ACTUAL: Agrícola/Residencial. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: SNU VALOR AMBIENTAL: Medio VALOR PAISAXÍSTICO: Medio alto VALOR PRODUCTIVO: Alto FRAXILIDADES: - Rego de San Pedro. - Edáfica. - Visual.- Paisaxe tradicional de San Xurxo de Iñás.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. <i>Solos de aptitude agronómica, produtividade actual e potencial elevadas.</i> (-) <i>Degradación paisaxística. (Intensidade media)</i> - Cambio dos usos do solo. - Alteración da paisaxe tradicional. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Preservación do Rego de San Pedro co establecemento dun Corredor Ambiental. Implantación residencial en baixa densidade co gallo de integrala na paisaxe. Mantemento do viario peonil e ribadas co seu característico arboredo.	

ÁMBITO	SUD 17 MONTE SINO
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 27.500 m². DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 30 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,30 m²/m² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Outeiro de Monte Sino. Pendentes suave e moderada. USO ACTUAL: Residencial. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: SUNP A 20R VALOR AMBIENTAL: Baixo VALOR PAISAXÍSTICO: Baixo VALOR PRODUCTIVO: Baixo FRAXILIDADES: Visual.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. <i>Solos de aptitude agronómica, produtividade actual e potencial elevadas.</i> (-) Degradación paisaxística. (Intensidade media) Cambio dos usos do solo. Intrusión visual. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Mantemento da masa arborada na área de fisiografía máis complexa, co establecemento dunha zona verde arborada que minimize a intrusión paisaxística.	

ÁMBITO	SUD 18 O RÍO-RABUÑEIRO
DESCRICIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 112.863 m². Tipo: A DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 40 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,44 m²/m² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Aba da valgada do Rego da Loba. Pendentes suave e moderada. USO ACTUAL: Agropecuario/Residencial. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: SUNP A 41R/SUNP A 26R/SNU/ SRP Espacio agrario VALOR AMBIENTAL: Medio VALOR PAISAXÍSTICO: Medio VALOR PRODUCTIVO: Medio FRAXILIDADES: - Rego da Loba. - Arboredo autóctono mixto. - Edáfica.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. <i>Solos de aptitude agronómica, productividade actual e potencial elevadas.</i> (-) Eliminación de vexetación autóctona. (-) Degradación paisaxística. (Intensidade alta) - Cambio dos usos do solo. - Intrusión visual. - Perda de naturalidade. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Preservación integral do Rego da Loba co establecemento dun Corredor Ambiental. Preservación do arboredo autóctono e do treito superior do rego co establecemento do “Parque de Miraflores” integrante do Sistema Xeral de Zonas Verdes e Espacios Libres, adscrito a este desenvolvemento consonte á Lei 9/2002, posibilitando así a súa axeitada integración ambiental e paisaxística.	

ÁMBITO	SUD 19 OS REGOS
DESCRINCIÓN-XUSTIFICACIÓN SUPERFICIE: 42.155 m ² . EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,40 m ² /m ² INFRAESTRUCTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Lomba interfluvial. Pendente suave. USO ACTUAL: Forestal/Ermo. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA: SUNP D 22R/SUNP A 46R. VALOR AMBIENTAL: Baixo VALOR PAISAXÍSTICO: Medio alto VALOR PRODUCTIVO: Alto FRAXILIDADES: Edáfica. Visual.- Paisaxe forestal.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. Solos de aptitude forestal, produtividade actual e potencial elevadas. (-) Degradación paisaxística. (Intensidade media) Cambio dos usos do solo. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Mantemento das árbores maduras para preservar a imaxe forestada da cornixa e mellorar así a súa integración na paisaxe, aproveitándoas no bordo dos viarios, espazos libres e estacionamentos.	

ÁMBITO	SUD 20 O REAL
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN SUPERFICIE: 54.700 m ² . DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 5,5 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,20 m ² /m ² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Lomba interfluvial. Pendente suave. USO ACTUAL: Urbanización. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: Solo rústico VALOR AMBIENTAL: Medio VALOR PAISAXÍSTICO: Medio VALOR PRODUCTIVO: Baixo FRAXILIDADES: Edáfica	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. (-) Degradación paisaxística. Intrusión visual. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Compatibles.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA	

ÁMBITO	SUD 21 FINCA ALSINA
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN SUPERFICIE: 90.859 m ² . EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,15 m ² /m ² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Finca singular USO ACTUAL: Finca singular CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Urbano e rústico VALOR AMBIENTAL: Alto VALOR PAISAXÍSTICO: Alto VALOR PRODUCTIVO: Baixo FRAXILIDADES: Ambientais, paisaxísticos e culturais	
IMPACTOS (-) Degradación paisaxística. (Intensidade baixa) (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Compatibles	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Mantemento das características unitarias do ámbito e protección sobre os elementos naturais e culturais catalogados.	

ÁMBITO	SUD 22 O RÍO-OLEIROS
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN SUPERFICIE: 9.936 m ² . DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 12 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,40 m ² /m ² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Núcleo urbano USO ACTUAL: Núcleo urbano CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: Solo urbano VALOR AMBIENTAL: Baixo VALOR PAISAXÍSTICO: Baixo VALOR PRODUCTIVO: Nulo FRAXILIDADES:	
IMPACTOS (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Compatible.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Integración na estrutura urbana preexistente.	

ÁMBITO	SUD 23 A BARCALA
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN SUPERFICIE: 25.643 m ² . DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 12 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,40 m ² /m ² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Núcleo urbano USO ACTUAL: Núcleo urbano CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Solo urbano VALOR AMBIENTAL: Baixo VALOR PAISAXÍSTICO: Baixo VALOR PRODUCTIVO: Baixo FRAXILIDADES:	
IMPACTOS (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Integración na estrutura urbana preexistente.	

ÁMBITO	SUND 1 AGRA DE SUVIÑA
DESCRICIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 142.910 m². Tipo: A DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 14 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,20 m²/m² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Aba superior da Valgada do Rego de Serantes. Pendente suave. USO ACTUAL: Agropecuario/Residencial. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: SUNP A 1R/SRP Espacio Agrario VALOR AMBIENTAL: Alto VALOR PAISAXÍSTICO: Alto VALOR PRODUCTIVO: Alto FRAXILIDADES: - Edáfica. - Visual.- Paisaxe tradicional de Dexo.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. <i>Solos de aptitude agronómica, productividade actual e potencial elevadas.</i> (-) Degradación paisaxística. (Intensidade media alta) <i>Cambio dos usos do solo.</i> <i>Alteración da paisaxe tradicional.</i> (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Implantación residencial en baixa densidade co gallo de integrala na paisaxe.	

ÁMBITO	SUND 2 DEXO 1
DESCRICIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 82.246 m². Tipo: A DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 14 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,20 m²/m² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Aba superior da Valgada do Rego da Barreira. Pendente suave. USO ACTUAL: Agropecuario/Forestal/Residencial. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: SUNP A 2R VALOR AMBIENTAL: Alto VALOR PAISAXÍSTICO: Alto VALOR PRODUCTIVO: Alto FRAXILIDADES: - Edáfica. - Visual.- Paisaxe tradicional de Dexo. - Patrimoniais.- Xacemento arqueolóxico de Castromén.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. <i>Solos de aptitude agronómica, productividade actual e potencial elevadas.</i> (-) Degradación paisaxística. (Intensidade media alta) <i>Cambio dos usos do solo.</i> <i>Alteración da paisaxe tradicional.</i> <i>Intrusión visual.</i> (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Implantación residencial en baixa densidade co gallo de integrala na paisaxe. Protección da paisaxe en relación coa altura máxima das edificacións e á fin evita-la formación de pantallas de edificación, que imposibiliten a contemplación do litoral dende as infraestructuras viarias adxacentes á implantación. Preservación do xacemento arqueolóxico coa súa integración nunha Zona Verde.	

ÁMBITO	SUND 3 CARBALLOS
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 158.017 m². Tipo: A DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 14 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,20 m²/m² INFRAESTRUCTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Aba superior da Valgada do Rego da Barreira. Pendente suave. USO ACTUAL: Agropecuario/Residencial. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: SUNP A 2R VALOR AMBIENTAL: Medio VALOR PAISAXÍSTICO: Alto VALOR PRODUCTIVO: Alto/Medio FRAXILIDADES: - Rego da Barreira. - Edáfica. - Visual.- Paisaxe tradicional de Dexo.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. <i>Solos de aptitude agronómica, produtividade actual e potencial elevadas.</i> (-) Degradación paisaxística. (Intensidade media alta) <i>Cambio dos usos do solo.</i> <i>Alteración da paisaxe tradicional.</i> <i>Intrusión visual</i> (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Preservación do Rego da Barreira co establecemento dun Corredor Ambiental. Formalización dunha zona verde de xeito que amplíe o corredor ambiental adxacente, posibilitando unha mellor integración ambiental e na paisaxe. Implantación residencial en baixa densidade co gallo de integrala na paisaxe. Protección da paisaxe en relación coa altura máxima das edificacións e á fin evita-la formación de pantallas de edificación, que imposibiliten a contemplación do litoral dende as infraestructuras viarias adxacentes á implantación.	

ÁMBITO	SUND 5 LORBÉ
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 95.947 m ² . Tipo: A DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 14 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,20 m ² /m ² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Aba superior da Valgada do Rego da Gándara. Pendente suave. USO ACTUAL: Agropecuario/Residencial. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: SRP Espacio Agrario/SNU VALOR AMBIENTAL: Medio alto VALOR PAISAXÍSTICO: Medio VALOR PRODUCTIVO: Alto FRAXILIDADES: Edáfica.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. <i>Solos de aptitude agronómica, produtividade actual e potencial elevadas.</i> (-) Degradación paisaxística. (Intensidade baixa) <i>Cambio dos usos do solo.</i> <i>Alteración da paisaxe tradicional.</i> (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Compatibles.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA	

ÁMBITO	SUND 7 O XABRÓN
DESCRICIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 68.246 m ² . Tipo: B DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 25 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,30 m ² /m ² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Aba tendida cara ó SL. Valgada do Rego de Serantes. Pendente suave. USO ACTUAL: Forestal/Agropecuário/Deportivo/Residencial. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: SUNP A 4R VALOR AMBIENTAL: Medio VALOR PAISAXÍSTICO: Medio alto VALOR PRODUCTIVO: Baixo FRAXILIDADES: Rego de Serantes-A Braña.	
IMPACTOS (-) <i>Incremento de contaminación nas augas subterráneas.</i> (-) Eliminación de vexetación autóctona. (Pouco extenso) (-) Degradación paisaxística. (Intensidade media) Cambio dos usos do solo. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Preservación integral do Rego de Serantes. Formalización do Parque fluvial do Rego de Serantes de xeito que preserve e consolide as masas arboradas caducifolias preexistentes, posibilitando unha mellor integración ambiental e na paisaxe.	

ÁMBITO	SUND 9 MAIANCA
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 39.384 m². Tipo: A DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 14 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,20 m²/m² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Aba suavemente tendida cara ó SO. Valgada do Rego do Salgueiral. Pendentes cha e suave. USO ACTUAL: Agropecuario/Residencial. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: SNU VALOR AMBIENTAL: Medio alto VALOR PAISAXÍSTICO: Baixo VALOR PRODUCTIVO: Medio FRAXILIDADES: - Rego do Salgueiral. - Edáfica. - Visual.- Paisaxe tradicional de Maianca.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. <i>Solos de aptitude agronómica, productividade actual e potencial elevadas.</i> (-) Degradación paisaxística. (Intensidade media alta) <i>Cambio dos usos do solo.</i> (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Preservación do Rego do Salgueiral. Establecemento do Corredor Ambiental do Rego do Salgueiral. Formalización dunha zona verde no ámbito situado ó sur da estrada Mera-Broño, adxacente ó conxunto parroquial de San Cosme.	

ÁMBITO	SUND 11 BREIXO
DESCRICIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 143.200 m². Tipo: A DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 14 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,20 m²/m² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Aba suavemente tendida cara ó leste e sur. Pendentes suave e moderada. USO ACTUAL: Agropecuario/Residencial. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: SUNP A 9R/SNU/SNUProtección de Espacio Agrario/Equipamento turístico VALOR AMBIENTAL: Medio VALOR PAISAXÍSTICO: Medio VALOR PRODUCTIVO: Medio alto FRAXILIDADES: - Edáfica. - Visual.- Paisaxe costeira forestal.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. <i>Solos de aptitude agronómica, produtividade actual e potencial elevadas.</i> (-) Eliminación de vexetación autóctona. (Pouco extenso) (-) Degradación paisaxística. (Intensidade baixa) - Cambio dos usos do solo. - Intrusión visual. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Mantemento da masa arborada na área de fisiografía máis complexa situada colindante con Lourido Grande, co establecemento dunha zona verde arborada que minimice a intrusión paisaxística. Formalización dunha zona verde de xeito que estenda o corredor ambiental do Rego do Couto.	

ÁMBITO	SUND 12 ARILLO
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 225.476 m ² . Tipo: A DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 14 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,20 m ² /m ² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Lomba interfluvial. Pendentes suave e moderada. USO ACTUAL: Residencial/Agrícola/Forestal. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: SUNP A 10R/SNU/SRProtección forestal e de monte. VALOR AMBIENTAL: Medio VALOR PAISAXÍSTICO: Medio VALOR PRODUCTIVO: Baixo/Alto FRAXILIDADES: Edáfica.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. <i>Solos de aptitude agronómica, produtividade actual e potencial elevadas.</i> (-) Eliminación de vexetación autóctona. (Moi pouco extenso) (-) Degradación paisaxística. (Intensidade baixa) Cambio dos usos do solo. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Compatibles.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA	

ÁMBITO	SUND 15 BASTIAGUEIRO
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN SUPERFICIE: 29.600 m ² . Tipo: C EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,30 m ² /m ² INFRAESTRUCTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Lomba de Pazos. Pendentes cha e suave. USO ACTUAL: Erial/Residencial. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: SUNP A 13R VALOR AMBIENTAL: Baixo VALOR PAISAXÍSTICO: Medio VALOR PRODUCTIVO: Medio FRAXILIDADES: Edáfica.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. <i>Solos de aptitude agronómica, produtividade actual e potencial elevadas.</i> (-) Degradación paisaxística. (Intensidade baixa) Cambio dos usos do solo. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Compatibles.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA	

ÁMBITO	SUND 16 O CATASOL
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 256.200 m². Tipo: B DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 25 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 30 m²/m² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Lomba interfluvial. Valgadas dos Regos de Angueira e Bastiagueiro. Pendentes cha e suave. USO ACTUAL: Forestal/Agrícola/Residencial. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: SUNP A 17R/SRP Espacio agrario/SRP Forestal e de Monte/SNU VALOR AMBIENTAL: Alto/Medio VALOR PAISAXÍSTICO: Alto/Medio VALOR PRODUCTIVO: Moi alto/Medio FRAXILIDADES: Regos e humidais perfluviais de Angueira e Bastiagueiro. Arboredas autóctonas. Edáfica.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. <i>Solos de aptitude agronómica, productividade actual e potencial elevadas.</i> (-) <i>Eliminación de vexetación autóctona</i> (-) Reducción da superficie arborada do municipio. (-) Fragmentación do territorio e perda de permeabilidade ecolóxica. (-) Incremento da taxa de escoamento. (-) Degradación paisaxística. (Intensidade alta) Cambio dos usos do solo. Intrusión visual. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL Moderados.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Preservación integral dos Regos de Angueira e Bastiagueiro co establecemento de senllos Corredores Ambientais integrantes do Sistema Xeral de Zonas Verdes, adscritos a este desenvolvemento consonte á Lei 9/2002, posibilitando así a súa axeitada integración ambiental e paisaxística. Preservación das arboredas autóctonas coa súa integración nas zonas verdes do ámbito. Integración paisaxística baseada nunha axeitada acomodación topográfica da urbanización, diminuindo a densidade e altura das edificacións conforme se ascende na ladeira, así como coa formalización dos viarios principais a xeito de paseos arborados.	

ÁMBITO	SUND 18 O PINAR-A PEDREIRA
DESCRICIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 46.600 m². Tipo: A DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 14 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,20 m²/m² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Aba da lomba interfluvial de Montrove-Oleiros. Pendentes suave e moderada. USO ACTUAL: Forestal/Residencial/Ermo. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: SRProtección forestal e de monte/SUNP A 48R/SNU VALOR AMBIENTAL: Medio VALOR PAISAXÍSTICO: Medio VALOR PRODUCTIVO: Moi alto/Baixo FRAXILIDADES: Edáfica.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. Solos de aptitude forestal, produtividade actual e potencial elevadas (-) Reducción da superficie arborada do municipio. (-) Fragmentación do territorio e perda de permeabilidade ecolóxica. (-) Degradación paisaxística. (Intensidade media) Cambio dos usos do solo. Intrusión visual. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Implantación residencial en baixa densidade que permita a coexistencia e mantemento do arboredo autóctono maduro.	

ÁMBITO	SUND 19 O CARBALLO
DESCRICIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 61.384 m². Tipo: A DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 14 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,20 m²/m² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Aba da valgada do Rego de Fonte de Ouro. Pendentes suave. USO ACTUAL: Forestal/Agrícola. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: SRP Forestal e de Monte VALOR AMBIENTAL: Alto/Medio VALOR PAISAXÍSTICO: Medio VALOR PRODUCTIVO: Moi alto FRAXILIDADES: - Rego da Fonte de Ouro. - Edáfica. - Carballeira.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. <i>Solos de aptitude agronómica, produtividade actual e potencial elevadas.</i> (-) <i>Eliminación de vexetación. (Pouco extenso)</i> (-) Reducción da superficie arborada do municipio. (-) <i>Degradación paisaxística. (Intensidade baixa)</i> Cambio dos usos do solo. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Establecemento dunha Zona Verde en continuidade coas ZV consolidadas no SUNP A 45R, que preserve e integre á arboreda autóctona madura e ó contorno do Rego da Fonte de Ouro. Incorporación de novas áreas ós sistemas xerais territoriais, transformando cultivos forestais de Eucaliptos e solos agrarios infrautilizados en Parques Forestais que contribúan a establecer ecosistemas maduros permanentes no municipio.	

ÁMBITO	SUND 21 A COVA
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 102.048 m². Tipo: B DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 25 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,30 m²/m² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Valgada suavemente tendida cara ó sur. USO ACTUAL: Agropecuario/Forestal/Residencial. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: SUNP B 25R/SNU VALOR AMBIENTAL: Medio VALOR PAISAXÍSTICO: Baixo VALOR PRODUCTIVO: Alto/Baixo FRAXILIDADES: Edáfica.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. <i>Solos de aptitude agronómica, produtividade actual e potencial elevadas.</i> (-) Eliminación de vexetación. (Pouco extenso) (-) Degradación paisaxística. (Intensidade baixa) Cambio dos usos do solo. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Compatibles.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA	

ÁMBITO	SUND 22 CONDÚS
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 128.758 m². Tipo: B DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 25 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,30 m²/m² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Aba tendida cara ó sur. Pendente suave. USO ACTUAL: Agropecuario/Forestal/Equipamiento/Residencial. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: SUNP B 24R/SNU VALOR AMBIENTAL: Medio/Baixo VALOR PAISAXÍSTICO: Alto/Medio VALOR PRODUCTIVO: Alto/Baixo FRAXILIDADES: Edáfica. Arboreda das Torres.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. <i>Solos de aptitude agronómica, produtividade actual e potencial elevadas.</i> (-) Eliminación de vexetación. (Pouco extenso) (-) Degradación paisaxística. (Intensidade media alta) Cambio dos usos do solo. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Integración da arboreda das Torres co establecemento do "Parque Urbano das Torres".	

ÁMBITO	SUND 23 O VIEIRO
DESCRICIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 62.006 m². Tipo: A DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 14 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,20 m²/m² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Aba tendida cara ó suroeste. Pendente suave. USO ACTUAL: Forestal/Agrícola/Residencial. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: SUNP B 27R/SRP Forestal e de monte. VALOR AMBIENTAL: Medio VALOR PAISAXÍSTICO: Medio VALOR PRODUCTIVO: Medio FRAXILIDADES: - Edáfica. - Arboredo autóctono mixto.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. <i>Solos de aptitude agronómica, produtividade actual e potencial elevadas.</i> (-) Eliminación de vexetación. (-) Redución da superficie arborada do municipio. (-) Degradación paisaxística. (Intensidade media) Cambio dos usos do solo. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Establecemento dunha zona verde no sector meridional do ámbito que integre ó arboredo autóctono mixto, contribuíndo á súa axeitada integración paisaxística e posibilitando unha donda transición coa infraestrutura viaria O Graxal-Lamastelle definida no PXOM.	

ÁMBITO	SUND 26 A BARCALA
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN SUPERFICIE: 47.047 m ² . Tipo: D EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,50 m ² /m ² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Val do Río Mero. Pendentes suave e moderada. USO ACTUAL: Agrícola/Residencial. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: SUNP B 35R VALOR AMBIENTAL: Medio VALOR PAISAXÍSTICO: Baixo VALOR PRODUCTIVO: Baixo FRAXILIDADES: Edáfica. Valores patrimoniais.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. <i>Solos de aptitude agronómica, produtividade actual e potencial elevadas.</i> (-) Eliminación de vexetación. (Pouco extenso) (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Compatibles.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Preservación da Finca coa edificación, axardinamento e arboredo característicos.	

ÁMBITO	SUND 28 IÑÁS – OS VILARES
DESCRICIÓN-XUSTIFICACIÓN SUPERFICIE: 119.918 m ² . Tipo: D EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,50 m ² /m ² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Lomba interfluvial de Iñás e aba superior da valgada do Rego das Folgueiras. Pendentes suave e moderada. USO ACTUAL: Forestal/Ermo/Residencial. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: SUNP I 34R/ SRP Forestal e de Monte/SNU VALOR AMBIENTAL: Medio VALOR PAISAXÍSTICO: Medio VALOR PRODUCTIVO: Alto FRAXILIDADES: Rego das Folgueiras. Edáfica.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. <i>Solos de aptitude agronómica, produtividade actual e potencial elevadas.</i> (-) <i>Eliminación de vexetación.</i> (-) Redución da superficie arborada do municipio. (-) Fragmentación do territorio e perda de permeabilidade ecolóxica. (-) Alteración na hidroloxía superficial. (-) Incremento da taxa de escoamento. (-) Degradación paisaxística. (Intensidade baixa) Cambio dos usos do solo. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Preservación do Rego das Folgueiras co establecemento dunha faixa adxacente ó río como zona verde pública non inferior á metade da zona de policía do DPH definida pola lexislación de augas. Incorporación de novas áreas ós sistemas xerais territoriais, transformando cultivos forestais de Eucaliptos e solos agrarios infrautilizados en Parques Forestais que contribúan a establecer ecosistemas maduros permanentes no municipio.	

ÁMBITO	SUND 30 A FERRALA
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 20.908 m ² . Tipo: A DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 14 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,20 m ² /m ² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Cumio do Outeiro da Ferrala. Pendentes cha e suave. USO ACTUAL: Residencial. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: SNU VALOR AMBIENTAL: Medio VALOR PAISAXÍSTICO: Baixo VALOR PRODUCTIVO: Medio FRAXILIDADES: Edáfica.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. <i>Solos de aptitude agronómica, produtividade actual e potencial elevadas.</i> (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL Compatibles.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA	

ÁMBITO	SUND 34 CIDADÁS
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 82.403 m². Tipo: A DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 14 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,20 m²/m² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Aba tendida cara ó SO. Valgada do Rego de Serantes. Pendente suave. USO ACTUAL: Forestal/Agropecuário/Residencial. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: SUNP A 4R VALOR AMBIENTAL: Medio VALOR PAISAXÍSTICO: Medio VALOR PRODUCTIVO: Baixo FRAXILIDADES: - Rego de Serantes. - Ameneiral do Xabón.	
IMPACTOS (-) <i>Incremento de contaminación nas augas subterráneas.</i> (-) Eliminación de vexetación autóctona. (Pouco extenso) (-) Degradación paisaxística. (Intensidade media) Cambio dos usos do solo. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Preservación integral do Rego de Serantes e do arboredo autóctono co establecemento dunha Zona Verde de Sistema Xeral, adscrito a este desenvolvemento consonte á Lei 9/2002, posibilitando así a súa axeitada integración ambiental e paisaxística.	

ÁMBITO	SUND 35 MONTROVE
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 43.372 m². Tipo: A DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 14 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,20 m²/m² INFRAESTRUCTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Cornixa costeira de Montrove. Pendentes suave e moderada. USO ACTUAL: Forestal/Residencial/Ermo. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA: SUNP B 18R/ SRProtección forestal e de monte. VALOR AMBIENTAL: Baixo VALOR PAISAXÍSTICO: Medio VALOR PRODUCTIVO: Medio FRAXILIDADES: Edáfica. Visual.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. Solos de aptitude agronómica, produtividade actual e potencial elevadas. (-) Degradación paisaxística. (Intensidade alta) Cambio dos usos do solo. Intrusión visual. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Establecemento dunha Zona Verde na área de fisiografía máis complexa adxacente á estrada AC-174, que manteña a imaxe forestal co gallo de minimiza-la intrusión na paisaxe.	

ÁMBITO	SUND 37 AS PEDREIRAS
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 42.409 m ² . Tipo: C EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,30 m ² /m ² INFRAESTRUCTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Lomba interfluvial. Pendente suave. USO ACTUAL: Forestal (Eucaliptus). CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA: SRP Forestal e de Monte. VALOR AMBIENTAL: Baixo VALOR PAISAXÍSTICO: Medio alto VALOR PRODUCTIVO: Moi alto FRAXILIDADES: Edáfica. Visual.- Paisaxe forestal.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. Solos de aptitude forestal, produtividade actual e potencial elevadas. (-) Reducción da superficie arborada do municipio. (-) Fragmentación do territorio e perda de permeabilidade ecolóxica. (-) Degradación paisaxística. (Intensidade alta) Cambio dos usos do solo. Intrusión visual. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Mantemento das árbores maduras para preserva-la imaxe forestada da cornixa e mellorar así a súa integración na paisaxe, aproveitándoas no bordo dos viarios, espacios libres de edificación, etc. Incorporación de novas áreas ós sistemas xerais territoriais, transformando cultivos forestais de Eucaliptos e solos agrarios infrutilizados en Parques Forestais que contribúan a establecer ecosistemas maduros permanentes no municipio.	

ÁMBITO	SUND 38 IÑÁS 4
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 88.724 m ² . Tipo: A DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 14 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,20 m ² /m ² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Lomba interfluvial de Iñás. Pendente suave. USO ACTUAL: Agrícola. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: SRP Espacio agrario VALOR AMBIENTAL: Medio VALOR PAISAXÍSTICO: Medio alto VALOR PRODUCTIVO: Moi alto FRAXILIDADES: Edáfica. Freixedo de Morzán.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. <i>Solos de aptitude agronómica, produtividade actual e potencial elevadas.</i> (-) <i>Degradación paisaxística. (Intensidade media)</i> Cambio dos usos do solo. Alteración da paisaxe tradicional. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Implantación residencial en baixa densidade co gallo de integrala na paisaxe. Mantemento da pequena arboreda existente preto de Morzán integrándoa nunha zona verde.	

ÁMBITO	SUND 40 OS VILARES
DESCRICIÓN-XUSTIFICACIÓN SUPERFICIE: 212.689 m ² . Tipo: D EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,50 m ² /m ² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Aba meridional do planalto de Iñás. Pendente suave. USO ACTUAL: Forestal CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA: SRProtección forestal e de monte VALOR AMBIENTAL: Medio VALOR PAISAXÍSTICO: Medio VALOR PRODUCTIVO: Moi alto FRAXILIDADES: Edáfica.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. Solos de aptitude forestal, produtividade actual e potencial elevadas. (-) Reducción da superficie arborada do municipio. (-) Fragmentación do territorio e perda de permeabilidade ecolóxica. (-) Degradación paisaxística. (Intensidade baixa) Cambio dos usos do solo. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Incorporación de novas áreas ós Sistemas Xerais de zonas verdes de ámbito territorial, transformando cultivos forestais de Eucaliptos e solos agrarios infrautilizados en Parques Forestais, que, unha vez reforestados e repoboados con árbores autóctonas, contribúan a establecer ecosistemas maduros permanentes no municipio.	

ÁMBITO	SUND 41 PAZO DE MIRANDA
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN Completa-la malla urbana actual. SUPERFICIE: 87.795 m². Tipo: A DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 14 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,20 m²/m² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Valgada do Rego da Cova. Pendente suave. USO ACTUAL: Agropecuario/Residencial. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA*: SNU/ SRProtección forestal e de monte VALOR AMBIENTAL: Alto/Medio VALOR PAISAXÍSTICO: Medio alto VALOR PRODUCTIVO: Moi alto/Baixo FRAXILIDADES: Rego da Cova. Valores patrimoniais.- Pazo de Miranda. Edáfica.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. <i>Solos de aptitude agronómica, productividade actual e potencial elevadas.</i> (-) <i>Degradación paisaxística. (Intensidade baixa)</i> Cambio dos usos do solo. Alteración da paisaxe tradicional. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Preservación do Rego da Cova co establecemento dunha faixa adxacente ó río como zona verde pública que posibilite, así mesmo, a continuidade da masa arborada vinculada ó mesmo. Preservación do Pazo de Miranda co axardinamento, arboredo característico e demais valores patrimoniais asociados.	

ÁMBITO	SUND 43 A XESTA
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN Concentrar, completar e enche-las tramas urbanas existentes. SUPERFICIE: 20.000 m ² . Tipo: C EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,30 m ² /m ² INFRAESTRUCTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Aba suavemente tendida cara o suroeste. Relevo achaiado e suave. USO ACTUAL: Agropecuario/Residencial. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA: SUNP B 37R VALOR AMBIENTAL: Baixo VALOR PAISAXÍSTICO: Baixo VALOR PRODUCTIVO: Medio FRAXILIDADES: Edáfica.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. Solos de aptitude agronómica, produtividade actual e potencial elevadas. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Compatibles.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA	

ÁMBITO	SUND 46 LOURIDO 1
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN Concentrar, completar e enche-las tramas urbanas existentes. SUPERFICIE: 22.890 m². Tipo: A DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 14 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,20 m²/m² INFRAESTRUTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Lomba interfluvial. Pendente suave. USO ACTUAL: Forestal/Ermo. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Solo non urbanizable de réxime normal/protección de espacio agrario. VALOR AMBIENTAL: Baixo VALOR PAISAXÍSTICO: Baixo VALOR PRODUCTIVO: Baixo FRAXILIDADES: Edáfica.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. Solos de aptitude agronómica, produtividade actual e potencial elevadas. (-) Degradación paisaxística. (Intensidade baixa) Cambio dos usos do solo. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Mantemento das árbores maduras para preservar a imaxe forestada e mellorar así a súa integración na paisaxe, aproveitandoas no bordo dos viarios, espacios libres e estacionamentos.	

ANEXO 1: Documento de Síntese do Estudo de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico de Xaz

DOCUMENTO DE SÍNTESIS

El presente Estudio de Sostenibilidad Ambiental, Impacto Territorial y Paisajístico referido al Proyecto de Revisión del PXOM de Oleiros, se justifica para dar cumplimiento en la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y de Protección del Medio Rural de Galicia, la modificación de esta trascendente Ley en la Ley 15/2004 que se une a las disposiciones normadas en el Decreto 442/1990 de Evaluación de Impacto Ambiental para la Comunidad Autónoma de Galicia y la Ley 6/2001 del Estado Español. Asimismo se atienden las indicaciones de la Guía Metodológica de Evaluación Ambiental, publicadas por la Dirección Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental.

Para la redacción de los distintos apartados del Estudio, nos hemos documentado, realmente, en varias publicaciones como Metodología para la Evaluación del Impacto Medio Ambiental (Vicente Conesa Fdez-Vítora); Ingeniería Medio Ambiental aplicada a la Recoversión Industrial y a la Restauración de Paisajes Industriales Degradados (Mariano Seoane Calvo); Guía Metodológica de Auditorías Medioambientales (Vicente Conesa); Ecología del Paisaje (F. Buirel y JBaudry); Gestión Sostenible de Paisajes Rurales (Fundación Alfonso Martín Escudero); Introducción al Paisaje y Valoración del Paisaje (Ignacio Cañas. ETS II Agrónomos de Lugo); Ecología y Paisaje (González Bernáldez); A Paisaxe Agraria na Galicia Noroccidental (Chantada Acosta); Directrices y Técnicas para la Estimación de Impactos (Alonso, Aguilo y Ramos ETS II Montes); Metodología para la Evaluación de la Fragilidad Visual del Paisaje (Aguiló M.); Atlas de Galicia Tomo I .Medio Natural (SDCG. Xunta de Galicia); II Congreso de Ingeniería del Paisaje: Recuperación de Vertederos Controlados y su Transformación en Espacios Deportivos y Parques Urbanos (Calderón Rodríguez, Jose Manuel.A Coruña 1997); O Meio Natural Galego (Cuadernos Seminaria de Sargadelos); BioClimatología de Galicia (Carballeira y otros), Geología de la parte Norte del Macizo Ibérico (Ediciones del Castro), Subregiones Fitoclimáticas de España (Allué Andrade IFIE); Memoria del Mapa de Series de Vegetación de España (Rivas, Allué y Montero Burgos. ICONA); La Vegetación de España (Rivas Martinez y otros); Os Bosques Atlánticos Europeos (Carlos Vales); Ecología Forestal (Spurr y Barnes); Ecología Forestal e Ordenación do Bosque (Pérez Moreira); Ecología (Ceballos y otros), Tratado de Ecología (Dajoz); Ecología Agraria (Azzi); Primer Curso de Planificación Integrada del Paisaje Forestal (ICONA); Atlas de Vertebrados de Galicia (Consello da Cultura Gallega); Guía das Plantas con Flores de Galicia (Xosé Ramón García), Os Fentos de Galicia (Barrera Martínez); Guía da Flora do Litoral Galego (Sanmartín y Lago Canzobre), entre otros.

Los objetivos establecidos para el análisis y valoración tanto de los impactos ambientales como respecto la sostenibilidad de los recursos naturales, en cumplimiento de lo establecido en las normas citadas, han sido los siguientes:

- a) Descripción de las acciones proyectadas, con referencia específica a posibles impactos sobre el territorio consecuencia de la transformación puntual de usos del suelo, acordes con la propuesta de Modificación Urbanística del PXOM de Oleiros.*
- b) Inventario del Medio Natural en el ámbito del Plan y proyectos que lo desarrollan, en su situación previa a la ejecución de lo proyectado.*
- c) Análisis de la sostenibilidad del medio ante las acciones que suponen consumo de recursos y previsiones de optimización en la utilización de los recursos naturales.*
- d) Determinación de los impactos ambientales negativos y positivos consecuencia de la ejecución del Proyecto de Revisión del PXOM de Oleiros y de su desarrollo en la creación de espacios urbanizables. Se atiende a la cuantificación y evaluación de los mismos*
- e) Definición de las medidas preventivas y correctoras que se consideran necesarias para minimizar los efectos negativos identificados.*
- f) Definición de las medidas que integran el Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental que garantiza el adecuado seguimiento de las medidas correctoras propuestas*

Para la consecución de estos objetivos, el trabajo se ha estructurado en cinco fases sucesivas:

Fase I. Exposición de los objetivos *del Proyecto de Revisión Puntual del PXOM de Oleiros* respecto el Ámbito de Xaz SUD 11. Asimismo se ha justificado la elección de la zona en el Ámbito de Xaz (alternativas de ubicación), que se entiende objeto de transformación urbanística, de acuerdo con las características del proyecto de urbanización con el resultado de la alternativa menos impactante sobre el medio natural, que conserva las especies autóctonas y mejora el paisaje, eficaz alternativa en nuestro criterio.

Fase II. Descripción de los recursos naturales e Inventario del medio físico, biótico, perceptual y socioeconómico. En esta fase se describen todos los factores del medio natural, que podrán ser afectados por la ejecución del Proyecto de Revisión Urbanística.

Fase III. Análisis y ponderación de impactos sobre los recursos naturales y el medio físico. Además de la descripción concreta de los principales impactos con referencia a su caracterización y dictamen, tras su identificación se han estructurado en forma de

matrices numéricas y valorado los impactos ambientales asociados tanto a la ejecución como al funcionamiento del Proyecto de Modificación Urbanística del PXOM de Oleiros. Finalmente se expresan el resumen de impactos sobre el medio natural y el socioeconómico en dos Matrices, que comprenden la Fase de Ejecución y la posterior de Funcionamiento.

Respecto de la Fase de abandono dada la naturaleza de los proyectos, se entiende no previsible en plazo, al tiempo que se indica el cumplimiento de las disposiciones legales vigentes y en concreto el Decreto de la CCAA nº 352/2002 por el que se regula producción de residuos de la construcción y demolición.

Fase IV. Catálogo de medidas preventivas y correctoras. Se proponen las opciones a adoptar con el fin de corregir o minorar los impactos negativos detectados. Particular interés corresponde el epígrafe titulado MINORACIÓN DE LOS impactos ambientales, FACTOR Usos del territorio en el ÁMBITO DE XAZ por causa de rEVISIÓN del PXOM de Oleiros y como resultado de la concepción del proyecto. En este capítulo se analizan los posibles impactos sobre el ecotopo y el medio social, de forma que el diseño adoptado en proyecto no incida sobre estos factores o lo haga en cuantía mínima.

Fase V. Propuesta de las medidas de supervisión de las obras y la vigilancia de las acciones correctoras. Se ha establecido un "Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental " en el que se contempla el modo en el que se deberá realizar el seguimiento de las actuaciones. Dicho programa se refiere a las fases de ejecución de obras y funcionamiento de lo proyectado.

Consideramos importante advertir que, cumplidas las medidas correctoras señaladas en este Estudio, el impacto global sobre el Medio Natural se mantendrá en los límites de **COMPATIBLE**. Por supuesto es necesario lograr un adecuado control durante las fases de ejecución y actividad del Proyecto, tal y como es objetivo expreso del Plan de Supervisión y Vigilancia.

Las principales conclusiones obtenidas en las diferentes fases expuestas anteriormente, se pueden concretar en:

Fase I: Contenido y objetivos de los proyectos de urbanización y Campo de Golf en el ámbito de Xaz, Dorneda.

1. El Proyecto de Revisión del PXOM de Oleiros y como resultado de su concepción desde inicio, trata de establecer el ámbito de la transformación del planeamiento, SUD 24 en concreto, a la vez que informa acerca del contenido finalista de esta alteración en

los usos del suelo: las condiciones de la urbanización proyectada y una referencia al uso deportivo.

2. Las acciones proyectadas se concretan en el proyecto, supuesto el cambio parcial de uso, en la explanación del terreno y la dotación de servicios como viales, alumbrado, saneamiento, etc. Sin olvidar la implantación de especies ornamentales y a la construcción de campo de golf de forma que transforme el paisaje actual, ensombrecido por pinos y eucaliptos de repoblación, y mejore el actual espacio visual, que sin duda es un **paisaje estático (Profesor Guitián de la USC), monocromático** añadimos, por causa de los eucaliptales y pinares insignis que pueblan en forma monoespecífica el entorno del Ámbito de Xaz.

3. En consecuencia, el desarrollo del Plan de Revisión del PXOPM de Oleiros en el Ámbito de Xaz, que incluye el Campo de Golf como elemento deportivo y turístico de entidad, será a pesar de los impactos moderados de los primeros actuaciones, un instrumento razonable, acaso único para mejorar la situación socioeconómica del Concello de Oleiros y potenciar un sector turístico y de expansión urbana concentrada y controlada, de acuerdo con el modelo que se describe y cumple en las propuestas urbanísticas y deportivas concebidas para el ámbito SUD 24, que ofrece excelentes oportunidades y atractivos, presididos por la situación, comunicaciones, clima y serenidad ambiental.

Fase II. Descripción de los recursos naturales y el medio físico.

1. La zona en la que se ha propuesto localizar el área residencial y deportiva, SUD 11, según las especificaciones de este estudio, presenta un **clima** Mediterráneo templado cálido, con características de oceanidad.

2. La contaminación **atmosférica** es inexistente como corresponde a unos terrenos de interior vinculados hoy exclusivamente a la producción de hierba para el ganado y en futuro madera de Eucalipto y Pino, eliminados las rodales de autóctonas cuando se efectuó la repoblación con especies de crecimiento rápido, En el citado sentido de polución atmosférica, es importante destacar que en la ponderación de los impactos sobre los factores ambientales tanto en su conjunto, el medio natural como en cada caso específico, se cumplen con los niveles establecidos en la legislación, no sobrepasando el efecto negativo sobre el medio natural, la intensidad de **Moderado**.

3. En cuanto a la **geología**, los terrenos sobre los que se desarrollarán las actuaciones están constituidos por suelos de procedencia esquistosa de la serie de Órdenes, pliegues inclinados y replegados, con orientación general N-S, consecuencia de los

plegamientos hercinianos y depósitos aluviales donde predominan los limos de alteración de los citados esquistos . El sustrato de la zona en sentido amplio lo constituye un macizo rocoso metamórfico, que se presenta integrado por esquistos muy arenosos, laminados y de dos micas, con tonalidades grisáceas o parduzcas en corte fresco.

Asimismo el Ámbito de Xaz y su entorno ha recibido materiales de Depósitos eluvio-coluviales, que tiene un origen meteorito-gravitacional, formando un acumulo algo remocionado, de carácter limo-arenoso o areno-limoso, que incluye cantos de cuarzo y fragmentos rocosos, angulosos y heterométricos.

4. El riesgo **geomorfológico** en la zona de estudio es bajo, como consecuencia de unas pendientes que se encuentran, en términos generales, oscilando entre el 3 y el 6 %. Por otra parte la naturaleza del suelo es determinante en la anulación de los fenómenos erosivos cuando nos referimos a los altos o outeiros que son testigos no alterados de la orogenia hercínica. En todo caso sería conveniente la adopción de medidas durante la ejecución del proyecto para prevenir la erosión en zonas puntuales.

5. En cuanto a la **hidrología** cabe señalar que en el ÁMBITO DE XAZ existe una serie de regos de escasa entidad e incluso discontinuos, siguiendo las lluvias más copiosas que avenan los terrenos del centro del ámbito en su descenso de cota desde Meirás hasta Santa Cruz. Las vaguadas por las que discurren, en ocasiones con carácter intermitente contribuyen al saneamiento de las tierras inmediatas.

6. En lo que se refiere a la **vegetación** de la zona de estudio cabe destacar la presencia de matorral, praderas, pinar y eucaliptal. En el sentido de análisis ecológico, la valoración de las distintas unidades de vegetación es baja para los eucaliptales, mientras que los prados presentan unas características más complejas y de mayor valor visual y paisajístico. Constatamos la desaparición paulatina de las tierras con matorral de tojo y su substitución por repoblaciones de crecimiento rápido: Pinos y Eucaliptos, ya que el arbusto ya no cumple su anterior e importante función como esquilmo-abono orgánico de las agras (estrume).

En conjunto se trata de unidades de vegetación totalmente antrópicas debida a la presión a las que han sido sometidas, y a ser consecuencia directa de la explotación humana.(Repoblaciones y praderas).

El aspecto más notable de la vegetación, en nuestro criterio, son las praderas que ocupan las vaguadas y que en determinadas situaciones, sustentan una flora espontánea de interés.

La antropización es total y el hombre se cuenta desde el Neolítico con testimonios arqueológicos como los que caracterizan al Castro de Xaz, habiendo desaparecido la vegetación climática y los intentos del medio en su reconstrucción.

7. Desde el punto de vista **faunístico**, la zona presenta poco interés, debido a su situación en una zona muy antropizada, primero por las rozas o quemas que provocaban la germinación de gramíneas pastadas en la invierno-primavera siguiente, forma de lograr sustento para el ganado . A continuación de este cultivo periódico de la tierra y sin extinguirse completamente, las repoblaciones con especies ajenas a nuestro espacio bio-geográfico. El resultado, la desaparición de las especies autóctonas con reservas de matorral en las zonas ásperas de pendiente y suelo escaso (Outeiros).

Como consecuencia la fauna que recorre el ámbito es escasa y se reduce a especies ya en contacto con el hombre y muy comunes, típicas de cualquier zona con análogas características de homogeneidad de la vegetación, escasos alimentos y cadena trófica muy limitada, así aparecen con frecuencia el cernícalo, ratas, ratones, etc.

8. De los biotopos principales afectados, las vaguadas por las que discurren las aguas de los regos o las escorrentías ocasionales tienen características relevantes desde el punto de vista faunístico como lugar de posible afluencia de especies invertebrados, anfibios e insectos. El matorral se suma al interés faunístico por la capacidad de refugio que proporciona. En este sentido es claro que al menos hasta la restauración del medio (3/5 años) existirá un descenso apreciable en las especies que encontraban en el matorral, semillas para su alimentación y protección para su nidificación. Sin embargo las biocenosis de los regos aún desde su escasa entidad NO resultarán alteradas ya que se respetarán en su integridad.

9. En cuanto al **paisaje**, se han definido tres unidades paisajísticas, identificadas como PAZO Y JARDINES DE XAZ y Formación PRADERA EN LAS VAGUADAS Y LADERAS y formación PINAR-EUCALIPTAL REPOBLACIONES. Respecto de la primera de estas unidades, destacamos su EXTRAORDINARIO valor paisajístico y admitidas especies exóticas hoy ejemplares arbóreos la biodiversidad y majestuosidad del espacio de Jardines y Bosquete del Pazo de Xaz. Esta zona NO será alterada sino antes bien conservada proporcionando las labores de limpieza de matorral arbustivo y las podas de estructura que por razones económicas han sido relegadas.

En cuanto a las Unidades Pradera y repoblaciones la sensibilidad paisajística, expresión de la posible importancia de los impactos frente a las actuaciones propuestas, se ha valorado, en función de la metodología, como **MEDIA** respecto las unidades de pradera

y **BAJA** si consideramos los Pinares y Eucaliptales como superficies dominantes en el ámbito.

Fase III. Análisis y ponderación de impactos sobre los recursos naturales y el medio físico.

1. En la fase de ejecución se producirá un incremento de los niveles de polvo, consecuencia de las labores de excavación, explanación y en general movimiento de tierras, cuyo impacto sobre el medio natural, existiendo sin duda, se ha estimado como **MODERADO**.

2. Como consecuencia de la ejecución de los asfaltados en los viales de la futura zona residencial y de las restantes actuaciones que suponen el funcionamiento de la maquinaria pesada sobre los terrenos del ámbito y con la diferencia en los efectos correspondientes a la frecuencia del paso, se producirá una cierta compactación del subsuelo que tendrá carácter de **MODERADA**.

3. La calidad de las aguas superficiales o subterráneas no se verá comprometida por la ejecución del proyecto de Urbanización ni el campo de golf, ya que la creación de Lagos como depósito de agua, la recepción de todos los drenajes del campo y su recirculación en el riego, la perforación a freáticos profundos para obtener agua de riego, el uso de todos los fluyentes de la depuradora de Xubin y su almacenamiento, si es el caso en los lagos donde finaliza el proceso de desnitrificación, aseguran el recurso agua potable, apta para usos estrictamente urbanos y controlados. Por tanto las aguas superficiales que serán recogidas en los lagos no sufrirán contaminación alguna y si serán utilizadas, junto con los otros orígenes del agua, en el mantenimiento del campo de golf.

En consecuencia en esta primera etapa del Proyecto caracterizada por la revisión del planeamiento urbanístico, el impacto de las distintas acciones de infraestructura es **COMPATIBLE** con la sostenibilidad de los recursos naturales presentes en el **ÁMBITO DE XAZ, DORNEDA**.

4. Con toda evidencia se produce una pérdida de **vegetación** como consecuencia de las labores de desbroce necesarias para la ejecución del proyecto de urbanización en su momento. Este impacto afectaría a la vegetación existente, si bien limitada a los espacios ocupados por matorral de tojo y uz que colonizan los outeiros, escasos de suelo por otra parte. En consecuencia el impacto se refleja en las superficies con matorral cuyo valor como expresión del medio natural es **BAJA**, por destrucción secular y corresponder a una zona muy antropizada. Se estima el impacto como **MODERADO** sobre el factor vegetación.

5. El impacto **paisajístico** debe calificarse como **MODERADO**, considerando no solo el escaso valor de la vegetación actual, como expresión total y captadora primera de la atención en un paisaje, sino el transformar hacia la biodiversidad y la complejidad visual, la monotonía y “tristura” que caracteriza a los terrenos del ámbito, donde el eucalipto monopoliza los escenarios visuales y los empobrece. Consecuencia de la valoración **BAJA** de la unidad paisajística (Pinar-Eucaliptal), el impacto se ha valorado como **MODERADO**.

6. El impacto sobre el medio **socioeconómico** es claramente **positivo**, debido a la demanda inicial de mano de obra y creación de empleo en el sector de la construcción primero y sobre todo en el asentamiento de una población residente de cerca de 1500-2000 personas cuyo consumo se dirigirá al comercio del entorno de Xaz y de los núcleos comerciales de Oleiros. El sector turístico sumará, cuando se completen los proyectos, al atractivo de playas y paisajes de la comarca, la posibilidad de la práctica de un deporte como el Golf, en franca expansión en Galicia.

7. La **contaminación atmosférica** producida por el tráfico y permanencia en la zona de un mayor número de vehículos, si bien queda limitado por el carácter residencial de la urbanización proyectada y la superficie global del ámbito 115 hectáreas.

8. De la consideración de los **niveles sonoros** establecidos por las normas legales se puede destacar que se vigilará el funcionamiento y los registros obtenidos en los sonómetros en la red de puntos próximos a los lugares habitados. En particular los situados en las zonas sensibles más próximas a las viviendas de los núcleos de Pazo de Xaz, As Abeleiras y El Bosque. En todo caso se cumplirá con los niveles establecidos por la legislación.

Fase V. Catálogo de medidas correctoras

1. Con objeto de minimizar los efectos ambientales más significativos, se han propuesto las siguientes medidas preventivas durante la fase de ejecución y funcionamiento de las actividades propias del futuro desarrollo de la Urbanización y construcción del Campo de Golf:

- Jalonado de la zona de afección en los trabajos inmediatos
- Integración paisajística de las estructuras auxiliares
- Protección del suelo contra derrames y gestión de aceites y residuos
- Tratamientos de estériles
- Protección de la tierra vegetal
- Adecuado aislamiento de las estructuras

- Adecuado sistema de Gestión de Residuos
- Adecuado sistema de iluminación
- Control del movimiento de maquinaria
- Control de la ejecución de operaciones molestas para la fauna y la población
- Medidas protectoras contra incendios
- Construcción de Lagos en el Campo de Golf sobre láminas de PVC y/o polipropileno y conducciones de interconexión regulables por válvulas hidráulicas.

2. Para paliar el incremento de partículas de polvo en suspensión durante las obras, se ha propuesto, como medida correctora el riego periódico de las superficies de actuación durante la ejecución.

3. La restauración vegetal se realizará con especies arbóreas como fresno, populus, roble americano y pais, abedul, Gleditsia var. "Sunsburt", Robinia var "Frisia", Salix, de tal manera que se conserven y/o restauren ciertas características ambientales de la zona afectadas por el proyecto, además de las especies tapizantes y arbustivas, en ambos casos ornamentales próximas a las especies autóctonas en su "filum".

4. Para prevenir la contaminación lumínica durante la noche, la iluminación de viales, zonas verdes, etc, se realizará de manera que las farolas solamente iluminen la zona inmediatamente debajo, no emitiendo ninguna luz hacia el cielo, que podría contribuir a aumentar la contaminación lumínica de la zona.

Fase VI. Medidas de supervisión y vigilancia ambiental.

1. Se desarrollará un completo **Programa de Vigilancia Ambiental (PVA)** en el que se establecerá un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas preventivas y correctoras.

2. Durante la **fase de ejecución**, el PVA se centrará sobre los siguientes indicadores de impactos:

- Control de ruidos en los puntos más sensibles para la población. Se adjunta Plano de identificación de los controles por sonómetros.
- Seguimiento del polvo producido por la maquinaria.
- Seguimiento de afecciones al suelo y conservación de la capa vegetal
- Seguimiento de posibles afecciones al medio físico (hidrología, geomorfología, etc):
- Modelado de terraplenes y taludes.

3. En la **fase de funcionamiento** se consideran los siguientes indicadores:

- Seguimiento de la contaminación atmosférica producida por las instalaciones propuestas en el Proyecto de Urbanización.

9. CONCLUSIONES Y Dictamen.-

1. Descritos los principales impactos que entendemos concurrirán previsiblemente en el Proyecto de Complejo Residencial-Deportivo de Xaz, en concordancia con la revisión del PXOM del concello de Oleiros, entendemos que en el desarrollo del mismo, **NO SE AFECTAN A RECURSOS PROTEGIDOS** y, atendiendo al **análisis previo** de los impactos cuya caracterización general resumimos de nuevo a continuación, resulta una probabilidad **alta** de tales acciones negativas sucedan dentro de los límites cuya evaluación de intensidad resultará limitada y ocasional y como máximo moderada.

En consecuencia se entiende, tras los estudios realizados y aquí parcialmente expuestos, que la **sostenibilidad o continuidad de los recursos naturales del entorno del Ámbito de Xaz, NO serán afectados por las actividades** que es previsible se realicen en este espacio.

En función de las consideraciones anteriores el Impacto sobre el Suelo de Xaz en la fase de Construcción se considera como de magnitud **MODERADA**.

2. En cuanto el **paisaje**, tampoco el entorno que si bien será alterado en la visión que ofrece hoy al espectador, el resultado previsto será un verdor extenso y cambiante de las superficies del juego de golf sin olvidar que se añade al efecto visual de los espacios verdes que complementarán lógicamente el proyecto de urbanización de la zona residencial, en los que se intentará con sentido estético cierto, el ajardinamiento de las áreas residenciales, situando las ornamentales de forma focal, con el objeto de anular posibles efectos negativos de las construcciones. Estas zonas ajardinadas serán plantadas con especies tales como abedul, roble americano, aliso, castiñeiros y arbustos variados, en los que la flor y el color de las hojas renueven la visión del espacio conforme cambia el calendario.

3. Por otra parte se ha considerado importante acompañar este Informe de **fotografías aéreas** con delimitación del Ámbito de Xaz, con detalle de la vegetación presente, así como de un **reportaje de fotografías representativas del conjunto de los terrenos** y su entorno, visiones gráficas que permiten constatar las opiniones profesionales que aquí constan, en particular la percepción de un medio natural pobre en biodiversidad y monótono paisaje.

Por tanto tiene carácter formal, todo lo incluido como documentación gráfica donde se encuentran los Planos de Situación, Fotografía aérea de la zona y las Fotografías en perspectiva de los terrenos. Todo ello con la intención de proporcionar criterio y datos para su identificación e integración en el contexto geográfico del municipio de Oleiros.

4. En los terrenos del Ámbito de Xaz **NO hemos identificado especies de flora o fauna en peligro de extinción**, entre otras circunstancias, por la presencia reiterada de las mismas comunidades y asociaciones vegetales en todas las comarcas del entorno próximo pero extensivo el comentario más amplios territorios.

5. La riqueza productiva del Ámbito de Xaz y su entorno agrario, aún considerado su máxima y teórica potencialidad como pradera y monte repoblado y productor de madera, no pasa de cantidades modestas que como en múltiples zonas de análogas características de Galicia, no impiden el abandono de la agricultura ni el éxodo de la población a sectores urbanos con mayores oportunidades de desarrollo.

En consecuencia, entendemos que los terrenos comprendidos en el ámbito señalado, **SUD 24** en el proyecto de revisión del PXOM del concello de Oleiros, **Ámbito de Xaz** se caracterizan por ser **tierras con destino pradera y monte que NO requieren protección en los términos que establece la Ley del Suelo de Galicia y la Ley 6/1998, ya que carecen de elementos singulares que recaben tal protección legal.**

6. Asimismo consideramos que en lo proyectado y analizado en este Estudio de Impacto es posible **convertir en realidad el concepto de desarrollo sostenible**, mediante el fomento de acciones que responden a la imperiosa necesidad de los cambios y transformaciones profundas que la sociedad necesita al amparo de las nuevas estrategias de desarrollo.

Todo lo cual es nuestro leal saber y entender que así expresa nuestro criterio profesional en relación a la naturaleza de los terrenos definidos en la revisión del PXOM objeto también de estudio respecto la Sostenibilidad del Medio Natural en el **ÁMBITO DE XAZ, SUD 24** de la parroquia de Dorneda en el concello de Oleiros y en el cumplimiento real de las disposiciones legales, Artículos 61.4 y 47 de la ley 9/2.002 como particular referencia.

CONCLUSIONES Y DICTAMEN.-

1. Descritos los principales impactos que entendemos concurrirán previsiblemente en el Ámbito SUD 24 de Xaz, Dorneda , entendemos que en el desarrollo de los proyectos que desarrollen la Revisión del PXOM del concello de Oleiros, **NO SE AFECTAN A RECURSOS PROTEGIDOS** y, atendiendo al **análisis** de los impactos cuya caracterización se ha realizado, la intensidad de los mismos no superará en ningún caso el nivel de **MODERADA**.

2. Por otra parte, tras los estudios realizados y aquí parcialmente expuestos, la sostenibilidad o continuidad de los **recursos naturales** del entorno del ámbito de Xaz, **NO serán afectados por las actividades** que es previsible se realicen en este espacio. En particular el consumo de agua en el riego del Campo de Golf queda excluido del abastecimiento municipal y resuelto mediante las opciones que constan reiteradamente en este Estudio. Asimismo se comprueba en los análisis económicos realizados, que la opción de uso deportivo-residencial del territorio proporciona la mayor renta a la propiedad: El Valor de la producción maderera a los precios actuales de mercado, oscila en pie y con corteza (producto bruto) en el entorno de 300 Euros/hectárea, con una renta de la tierra en el entorno = 210 Euros/año/hectárea.

En función de las consideraciones anteriores el Impacto sobre el Suelo de Urbanizable Delimitado de Xaz en la fase de Construcción se considera como de magnitud **MODERADA**.

3. No existen en este Ámbito de Xaz, en el sector definido como general, singularidades de orden cultural, físico, vegetal, paisajístico, histórico o medioambiental y su riqueza productiva como monte eucaliptal o pradera, aún considerado su máxima y teórica potencialidad, no pasa de cantidades modestas que como en múltiples zonas de análogas características de Galicia, no impiden el abandono de la agricultura ni el éxodo de la población a sectores urbanos con mayores oportunidades de desarrollo.

En consecuencia, entendemos que los terrenos comprendidos en el ámbito señalado de Xaz, una vez más indicando la **exclusión de Paz, Jardines y Castro** a los que corresponde una función específica y que garantice su restauración y conservación sostenible, se caracterizan por ser tierras con destino pradera y monte que **NO** requieren protección **en los términos que establece la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia y la Ley 6/1998**, ya que el ámbito estudiado carece de elementos singulares que recaben tal protección legal.

En el sentido del párrafo anterior y en su concreción, **NO hemos identificado especies de flora o fauna en peligro de extinción**, entre otras circunstancias, por la presencia reiterada de las mismas comunidades y asociaciones vegetales en todas las comarcas del entorno próximo pero extensivo el comentario más amplios territorios

4. En cuanto el **paisaje**, tampoco el entorno que si bien será alterado en la visión que ofrece hoy al espectador, el resultado previsto será un verdor extenso y cambiante de las superficies del juego de golf sin olvidar que se añade al efecto visual de los espacios verdes proyectados, en los que se intentará con sentido estético cierto, el ajardinamiento de las áreas residenciales, situando las ornamentales de forma focal, con el objeto de anular posibles efectos negativos de las construcciones. Estas zonas ajardinadas serán plantadas con especies tales como abedul, roble americano, aliso, castiñeiros y arbustos variados, en los que la flor y el color de las hojas renueven la visión del espacio conforme cambia el calendario.

5. Por otra parte se ha considerado importante acompañar este Estudio del Impacto Ambiental y Sostenibilidad del Medio Natural en el Ámbito de Xaz de **fotografías aéreas** con delimitación del ámbito de Xaz, con detalle de las unidades de vegetación, así como de un **reportaje de fotografías representativas del conjunto de los terrenos** y su entorno, visiones gráficas que permiten constatar las opiniones profesionales que aquí constan, en particular la percepción de un medio natural pobre en biodiversidad y monótono paisaje.

6. Respecto al campo de golf se realizara su gestión medioambiental mediante un **modelo de golf sostenible** basado en su **integración en el medio natural** desde las primeras fases del proyecto. Este modelo consiste en integrar la gestión medioambiental en el proceso de toma de decisiones garantizando así la sostenibilidad del campo a largo plazo.

7. Entre los modelos de gestión ambiental que nos podemos encontrar. Por un lado, el **Programa Committed to Green**, de la Asociación Europea de Golf, específico para estos espacios deportivos y basado en el Reglamento **EMAS II**.

Los beneficios que reporta este sistema, se traducen en el esfuerzo racional y compartido para lograr ahorros en el consumo de agua, de productos químicos, de energía, reducción en la producción de residuos y en los costes de mantenimiento de equipos y maquinaria, entre otros. Por otro lado, la norma **UNE-EN-ISO 14001** ofrece un reconocimiento internacional basado en la mejora continua de los procesos de gestión.

Es decir hacer realidad el concepto de desarrollo sostenible mediante el fomento de acciones que responden a la imperiosa necesidad de los cambios y transformaciones profundas que la sociedad necesita al amparo de las nuevas estrategias de desarrollo.

8. Como ultima referencia a tener en cuenta, cabe decir que es importante conocer y experimentar, desde la pertenencia a estas instituciones europeas de mejora medioambiental, las experiencias ambientales vividas en campos de golf de otros países cuyos programas de protección del medio se basan en la reducción del uso de fertilizantes y de productos químicos y en el especial cuidado de las áreas naturales dentro del golf.

Todo lo cual es nuestro leal saber y entender que así expresa nuestro criterio profesional en relación a la naturaleza de los terrenos y al estudio de la Sostenibilidad del Medio Natural en el Ámbito SUD 11 definido en Xaz, parroquia de Dorneda y en la consideración de las disposiciones legales, Artículos 61.4 y 47 de la Ley 9/2002 como particular referencia.

En A Coruña a 2 de mayo de 2005

El Dr. Ingeniero de Montes,

El Ingeniero Forestal,

José Manuel Calderón.

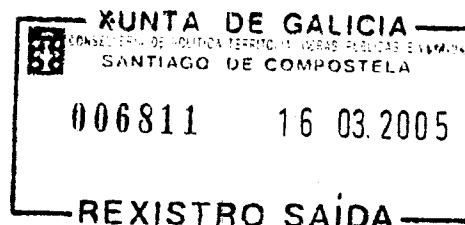
Julio César Calderón.

**ANEXO 2: Informe Previo á Aprobación Inicial da Dirección Xeral de Urbanismo
sobre a revisión e adaptación do PXMO de Oleiros.**



XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE
POLÍTICA TERRITORIAL,
OBRAS PÚBLICAS E VIVENDA
Dirección Xeral de Urbanismo

Edificio Admtyo. San Caetano
15781 Santiago de Compostela



**Sr. Alcalde-Presidente do Concello
de Oleiros (A Coruña)**

Achégolle Informe previo á aprobación inicial - artigo 85.1 da Lei 9/2002, relativos ó Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Oleiros, emitido en data 16 de marzo de 2005, polo Director Xeral de Urbanismo, en virtude de delegación de competencias efectuada pola Orde de 6 de marzo de 2003 (DOG 12/03/2003)

Santiago de Compostela, 16 de marzo de 2005

O Subdirector Xeral de Urbanismo



Vicente Ruíz Soldevilla



Expediente: AC-04-044
Asunto: PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
Trámite: Informe previo á aprobación inicial – artigo 85.1 Lei 9/2002
Concello: OLEIROS (A CORUÑA)

ANTECEDENTES

- a) O vixente plan xeral de ordenación municipal de Oleiros foi aprobado con carácter parcial, e introducindo determinadas modificacións, o 29 de decembro de 1995, polo Concello en réxime de delegación de competencia. O 5 de maio de 1997, o Concello adopta acordo de ratificación do documento refundido do plan xeral.
- b) O Concello remite exemplar do plan xeral de ordenación municipal en solicitude de informe previo á aprobación inicial, de conformidade co disposto no artigo 85.1 da Lei 9/2002. Con anterioridade o Concello formulou un avance, do que o Pleno municipal tomou coñecemento o 24 de outubro de 2003; este avance foi sometido a exposición pública durante un mes (DOG e La Voz de Galicia de 3/11/2003), e se lle dou traslado del ós Concellos limítrofes.

OBSERVACIÓNS

Visto o contido do plan xeral de ordenación municipal remitido polo Concello de Oleiros, en virtude do disposto no artigo 85, punto 1, da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, fanse as seguintes observacións:

1.- Adaptación á Lei 15/2004, de 29 de decembro, de modificación da Lei 9/2002:

Os contidos do plan xeral deberán ser axustados, de modo que en ningún caso conteña determinacións menos restrictivas que as establecidas na Lei 9/2002 modificada pola Lei 15/2004.

2.- Documentación.

- a) Deberá incluírse no estudo de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico a actuación correspondente ó campo de golf de Xaz, pois se trata dunha acción prevista exclusivamente polo propio plan xeral que deberá suxeitarse ás mesmas regras de control que o resto das actuacións, polo que non poderá ser considerada como un dato de partida (como sí cómpre facer co contido do plan sectorial viario xa aprobado pola Xunta de Galicia). En consecuencia cos resultados do estudo a este respecto, así como de acordo cos criterios legais de clasificación do solo detallados neste informe, o plan xeral adoptará a decisión procedente tanto no que respecta á previsión ou non deste equipamento, como no que se refire ó modo en que tal previsión se faga (clasificación do solo, usos complementarios, intensidades, emprazamentos).
- b) Se debería diferenciar, no plano de ordenación 3-xestión, as superficies dotacionais xa existentes, a fin de que queden axeitadamente identificadas, ademais das superficies adscritas ou incluídas en áreas de reparto delimitadas polo plan xeral, aquelas outras, propostas polo plan pero que se irán obtendo co desenvolvemento do solo urbanizable non delimitado.
- c) Nos planos de ordenación do solo urbano se deberán detallar axeitadamente as liñas de transición entre alturas diferentes dentro do mesmo cuarteirón ou bloque, co gallo de que tal determinación quede especificada sen lugar a dúbidas. O anterior sen perxuízo de que para os casos de rúas en pendente a normativa deixe aclarada a determinación gráfica establecida.
- d) Cómpre completa-la ordenación pormenorizada definida no plano nº 2, no que se detectan diversas zonas incompletas, como o grafado de certas zonas verdes ou a identificación dalgúns ámbitos de planeamento subsistente.



- e) Art. 58 (ficha do sector SUD-2 Xentiña): axeita-la duplicidade de cifras de cesión para o parque de Santa Ana.

3.- Estrutura xeral e orgánica do territorio.

- a) O sistema viario recollido no plan xeral deberá axustarse coa planificación supramunicipal que desenvolve a Xunta de Galicia, así como cos proxectos ou estudos da Administración do Estado, polo que a este respecto se estará ao que informen os organismos correspondentes.
- b) O plan deberá determinar e expresar axeitadamente a súa capacidade residencial máxima en solo urbano e urbanizable delimitado, expresándoa en superficie edificable, e atendendo a ese valor, xustifica-lo cumprimento das reservas obrigatorias de sistema xeral expresadas polo artigo 47.1 da Lei 9/2002.
- c) O estudo sobre a suficiencia da rede de abastecemento de auga feito no apartado A.7-1 da memoria debe completarse atendendo á capacidade total do plan, co gallo de que quede xustificada a efectiva suficiencia da rede actual para cubrir o crecemento previsto polo plan xeral. De non resultar suficiente, deberán preverse, con fundamento no citado estudo, os reforzos e melloras procedentes.
- d) Deberán quedar cualificados en planos de ordenación (e referidos os seus elementos nos cadros na memoria) os elementos que integran o sistema xeral de infraestruturas se servizos técnicos, sen perxuízo do establecemento da clasificación de solo que lles corresponde.
- e) O plan deberá concretar a previsión ó respecto do destino do ámbito do plan especial do río Xentiña (o artigo 73 da normativa se refire ó seu uso público), e establecer, de se-lo caso, a procedente cualificación.
- f) Cómpre detallar o emprazamento e trazado do novo depósito de auga previsto na zona dos Galgos e a condución de servizo asociada ó mesmo (instalacións descritas nas páxinas 130 e 289 da memoria).
- g) Cómpre igualmente detallar as previsións referidas nas páxinas 295 e 296 da memoria ó respecto do corredor verde O Carballo-Iñás-O Seixal e os novos parques propostos, non localizados a maior parte deles en planos de ordenación, alomenos como sistema xeral.
- h) As previsións ó respecto dos portos (por exemplo a ampliación do de Lorbé) deben axustarse coas previsións da Autoridade competente. En todo caso, os espazos portuarios se deberán cualificar nos planos de ordenación como sistema xeral portuario.

4.- Clasificación do solo:

a) Clasificación do solo de todo o termo municipal:

O plan xeral debe establecer, para todo o territorio municipal, a clasificación do solo nalguna das clases e categorías definidas pola Lei 9/2002, modificada pola Lei 15/2004 (artigo 53.1.b). O anterior inclúe os terreos costeiros que quedan sen clasificación nos planos de ordenación presentados. Así mesmo se observa que para diversas zonas dotacionais non queda perfectamente especificada esta determinación: por unha banda porque existen aparentes contradicións entre o plano de estrutura xeral e orgánica escala 1/5.000 e o de ordenación 1/2.000 (cítase como mero exemplo o cemiterio de Oleiros C-6); por outra banda, porque aínda quedando reflectida a clasificación como solo rústico, non queda especificada a categoría concreta (sirva como exemplo os equipamentos A-3/S-4 na zona de Lamastelle).

b) Criterios xerais de clasificación do solo:

Pode comprobarse que se outorgan clasificacións diferentes a terreos en situacións aparentemente iguais. Concretamente, en diversas zonas do concello nas que existe un certo número (xeralmente reducido) de edificacións, unhas veces se clasifican como solo urbano, ou urbanizable e outras como solo rústico de protección ordinaria, ou mesmo como solo rústico de especial protección. Sen perxuízo da existencia dun plan



vixente e as clasificacións nel contidas, o plan xeral debe xustificar polo miúdo a clasificación proposta, fundamentando o lexítimo exercicio da discrecionalidade na planificación urbanística.

c) Clasificación do solo urbano:

A xustificación descritiva da malla urbana existente (memoria páxina 210) para os efectos de establece lo ámbito do solo urbano (artigo 11 da Lei 9/2002), se ben axeitada no seu fondo argumental, resulta insuficiente nos seguintes aspectos:

- Non aporta ningunha xustificación coa que fundamenta-la clasificación como solo urbano de determinados ámbitos illados de reducida dimensión, non procedentes da execución de plans parciais.
- Non realiza a necesaria xustificación polo miúdo das variacións (maiormente ampliacións) do ámbito que se atopa clasificado como solo urbano polo planeamento vixente (a respecto desta cuestión debe indicarse que as referencias do punto C.2-2.1 da memoria – páxina 301 - resultan certamente insuficientes).
- Non fundamenta axeitadamente a presenza residual de ámbitos de solo rústico, insertos pero aparentemente excluídos da malla. A estes efectos faise notar que a clasificación que proceda outorgar a determinados terreos non desnaturaliza o modelo de ocupación e desenvolvemento do territorio que o plan xeral pretende.

d) Clasificación do solo rústico:

O plan xeral debe clasificar como solo rústico todos aqueles terreos nos que concorran algunha das circunstancias expostas no artigo 15 da Lei 9/2002 modificada pola Lei 15/2004, incluíndoos nalgunha ou varias das categorías pormenorizadas no artigo 32 da citada Lei:

- De conformidade co punto e) do artigo 15 da Lei 9/2002 modificada, o plan xeral deberá clasificar como solo rústico, ademais dos restantes supostos dese artigo, os terreos que o propio plan xeral considere inadecuados para o seu desenvolvemento en atención ós principios de utilización racional dos recursos naturais e de desenvolvemento sostible. Estes dous principios conducen necesariamente ó de proporcionalidade entre clasificación de solos aptos para a súa transformación urbanística e necesidades que deban ser cubertas (no horizonte temporal para o que se formula o plan xeral). É dicir, o plan xeral debe face-la estimación do crecemento previsible (para os distintos usos globais), determinando en consecuencia as necesidades de novo solo que se precisa transformar (urbanizar). En atención ó contido do citado artigo 15.e) e do 32.1 da Lei 9/2002, deberá clasificarse como solo rústico (de protección ordinaria) os terreos que, sen presentar ningún dos valores susceptibles de protección especial, tampouco resulten necesarios para dar cobertura á demanda de urbanización estimada.
- Pola súa banda deberán ser clasificados como solo rústico especialmente protexido, na correspondente categoría, todos os terreos nos que se dea algunha ou algunhas das situacións que refire o apartado 2 do artigo 32 da Lei 9/2002. Situación que, en principio, se produce en todas as zonas para as que a revisión pretende a súa desprotección (ámbitos que o plan xeral de 1997 clasificou como solo non urbanizable protexido), así como naquelas que o propio plan xeral identifica como poseedoras de valores merecedores de protección (de acordo coa memoria e o estudo de sostibilidade ambiental).

Especificamente, cómpre detalla-la xustificación da clasificación outorgada nos cursos de auga do termo municipal (por exemplo non é clasificado como solo rústico o rego do Bosque). A posibilidade, prevista no artigo 32.2.d) da Lei 9/2002 modificada pola Lei 15/2004, de integrar cursos de auga de escasa entidade en sectores de solo urbanizable precisa da oportuna xustificación, ademais de que evidentemente non procede se a pretendida clasificación de solo urbanizable non tivese amparo legal.



A respecto da desprotección da que se ven de falar, e ademais do dito anteriormente, cómpre salientar que a memoria do proxecto de revisión expresa, en varias ocasións, a vontade de manter non só o criterio de clasificación do solo rústico, senón o propio ámbito actualmente protexido, chegando a falar da ampliación das zonas protexidas. Tal desprotección non poderá infrinxi-los principios legais de clasificación do solo rústico expresados nos parágrafos anteriores, pero en calquera caso precisaría, de ter encaixe legal nalgún ámbito concreto, unha xustificación polo miúdo.

- Deberán clasificarse como solo rústico, non como solo urbanizable, os terreos cualificados con destino dotacional e adscritos a sectores de solo urbanizable, pero situados dentro de zonas nas que se dan as circunstancias anteriormente expresadas. Como exemplo baste citar a parte da zona verde ZV-9 situada ó norte de Canide, clasificada como solo urbanizable pero que deberá clasificarse como solo rústico de protección da costa.

e) Clasificación do solo urbanizable:

En varios puntos, a memoria do plan manifesta a vontade de mante-los criterios básicos que dirixiron os anteriores plans de Oleiros, entre os que figura como peza destacada a busca dun equilibrio racional entre desenvolvemento do espazo urbano e conservación do medio natural (en termos da propia memoria, se trata máis de completar que de estender; concretamente na súa páxina 94 expresa que a ampliación do solo urbanizable non é un obxectivo básico, considerando precisa unha redefinición das dimensións, posicións e usos do solo urbanizable non delimitado). Así mesmo, a memoria do plan evidencia o feito de que a capacidade de desenvolvemento recollida no vixente plan xeral de 1997 non está aínda esgotada, restando unha capacidade que se pode cualificar de notable (segundo os apartados A.4-4 e C.2-2.1 da memoria a capacidade residencial do plan vixente aínda non executada é de algo máis de 9.000 vivendas, das que máis de 6.300 corresponden ó solo urbanizable). Ó que hai que engadir o expresado no punto anterior sobre a clasificación do solo rústico.

O proceso que se debe seguir, pois, non é o de primeiro formular unha proposta de ocupación e logo determinar si da cabida suficiente á evolución previsible; ó contrario, o plan xeral debe partir da estimación de necesidades e logo artellar os medios para cubrilas racionalmente. O plan xeral de Oleiros segue o primeiro dos procesos anteriormente descritos: na memoria se describe a ordenación proxectada para logo concluir que da cobertura suficiente á previsible demanda de futuro (apartado C.2-2.5). Pero, tanto as referencias ó nivel de desenvolvemento do vixente plan xeral, como as propias cifras de capacidade total do plan proposto, poñen en evidencia que se está a prever unha ordenación propia dun crecemento moi superior ó que se pode estimar no período de tempo para o que se proxecta o plan xeral. O que en definitiva obriga a reconsidera-la clasificación do solo urbanizable.

Esta reconsideración deberá basearse nas seguintes cuestións primordiais:

- Non procede outorga-la clasificación de solo urbanizable a zonas que se deban someter a unha especial protección en atención ós seus valores ou potencialidades, de acordo co expresado no punto d) anterior.
- Aínda que o plan xeral se formule como revisión so "parcial" do plan actualmente vixente, se debe revisa-la clasificación urbanística de todas as zonas actualmente clasificadas como solo urbanizable e aínda non desenvolvidas, co fin de determinar, á luz de todo o anteriormente exposto, a procedencia de manter, ou non, a devandita clasificación. A respecto do cal, cómpre por en evidencia que o propio plan xeral manifesta como propio o criterio de proporcionalidade e acoutamento da ocupación do solo, aínda que este criterio non é respectado na proposta de clasificación, pois se observa que a superficie clasificada como solo urbanizable ampliase moi considerablemente respecto á prevista no plan vixente.
- O emprazamento do solo urbanizable que resulte necesario, ademáis do respecto ás proteccións que se deban establecer, debe ser congruente cos principios inspiradores do modelo urbanístico que defende o plan xeral. Sobre este asunto se detecta unha contradicción na previsión de ámbitos de



solo urbanizable illados, ou alomenos funcionalmente desligados, do continuo urbanizado que o plan xeral pretende completar (que non extender) e densificar.

A continuación se sinalan, sen perxuízo de canto se ten dito, os ámbitos nos que é máis destacable a falta de xustificación para a súa clasificación como solo urbanizable: SUD-6, SUND-1, SUND-2, SUND-5, SUND-10, SUND-13, SUND-16, SUND-18, SUND-22, SUND-24, SUND-25, SUND-29, SUND-31, SUND-32, SUND-36, SUND-38, SUND-39, SUND-40, SUND-41.

6.- Determinacións en solo urbano:

- a) De conformidade co disposto no artigo 12.b) da Lei 9/2002 deberán quedar incluídos na categoría de solo urbano non consolidado todas aquelas zonas que, dentro do solo urbano, non se atopan na situación descrita no punto a) do citado artigo. O que en definitiva obriga a incluír na devandita categoría de solo urbano non consolidado as zonas nas que o plan xeral prevé a apertura de novo viario non susceptible de ser executado simplemente como consecuencia da obriga de urbanización simultánea coa edificación (como por exemplo treitos da circunvalación leste de Mera, entre o SUD-2 e o SUND-6 e ó norte deste último).
- b) Cómpre aclarar, ou suprimir no seu caso, as referencias que se fan nos artigos 125 e 126 da normativa a polígonos en solo urbano non consolidado pero non identificados como "ordenanzas singulares" polo artigo 132 da propia normativa. Neses mesmos artigos, a referencia ó cómputo da edificabilidade de sotos e semisotos se deberá axustar ó establecido no artigo 46.6 da Lei 9/2002, para os casos de ser a ordenanza aplicable en ámbitos remitidos a planeamento de desenvolvemento.
- c) A figura de plan especial "de integración paisaxística" referida no artigo 129 da normativa (ordenanza 6) deberá acomodarse a algún ou varios dos tipos de plans especiais previstos no artigo 68 e seguintes da Lei 9/2002.

7.- Determinacións en solo urbanizable.

- a) Deben axeitarse certas diferenzas existentes entre a memoria xustificativa e a normativa en canto ós indicadores de ordenación dos sectores de solo urbanizable delimitado (por exemplo edificabilidade sectores SUD-1 e SUD-2).
- b) Cómpre revisar as determinacións relativas ás tipoloxías previstas para o desenvolvemento do solo urbanizable polos plans parciais e de sectorización, de modo que resulten congruentes cos principios que o propio plan xeral formula (especialmente no que atinxe á procura de acadar nos núcleos principais umbrais de densidade urbana, para o que procede establecer condicións concretas sobre a ubicación das tipoloxías de vivenda colectiva propostas nalgúns casos, tendentes á súa agrupación e conformación efectiva das polaridades desexadas), así como tendentes a garanti-la mellor integración no seu contorno.
- c) O procedemento previsto no punto 10 do artigo 66 da normativa, relativo á consulta previa ó desenvolvemento do solo urbanizable non delimitado, deberá axustarse, no senso de que a aceptación polo Concello da proposta presentada non implica a aprobación da delimitación do sector, nin das condicións para o seu desenvolvemento, pois se trata nambos casos de determinacións que lle corresponde establecer ó plan de sectorización, que debe segui-lo proceso de tramitación, información pública e aprobación legalmente previsto.
- d) Respecto das condicións para o desenvolvemento do solo urbanizable non delimitado (artigo 66 e 67 da normativa), cómpre face-las seguintes precisións:
 - De conformidade co previsto no artigo 58 da Lei 9/2002, e en orde a garanti-la maior racionalidade e sostibilidade do desenvolvemento previsto polo plan xeral, este debe establecer as prioridades entre ámbitos de urbanizable non delimitado, e mesmo limitar o seu desenvolvemento á previa execución dos sectores de urbanizable delimitado para o mesmo uso.



- Deben evitarse certas posibles contradicións, como por exemplo artigo 66.5 / artigo 67.2 no que atinxe á altura de edificación no SUND-7.
- Cómpre establecer os oportunos criterios de desenvolvemento para todas as áreas que se clasifiquen, pois se observa que varias delas carecen de tal determinación.
- Especificamente, no que respecta ó SUND-24, cómpre face-las seguintes consideracións:
 - Reitera-lo expresado anteriormente a respecto da clasificación do solo, que á vista das características actuais do territorio, debe ser solo rústico na maior parte do ámbito.
 - A viabilidade da actuación deberá quedar suficientemente acreditada no estudo de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico do plan xeral de ordenación municipal.
 - Pola súa entidade, carácter estratéxico e titularidade prevista, non pode considerarse o campo de golf proxectado como unha dotación de carácter local, debendo cualificarse como sistema xeral (artigo 165.2 da Lei 9/2002). Lémbrese que de conformidade co réxime establecido polos artigos 33 e 37 da Lei 9/2002, a práctica deportiva ó aire libre (como é o caso do golf) é un uso permitido nas categorías de solo rústico de protección ordinaria, protección agropecuaria e protección forestal (evidentemente coas garantías de preservación dos seus valores, como recolle o propio plan xeral).
 - Debe quedar axeitadamente establecida a cualificación prevista para o bosque de Xaz; de preverse como espazo libre público (parque forestal), cómpre facer as mesmas consideracións que as anteriormente feitas a respecto do campo de golf.
 - Como todo sistema xeral público, o plan xeral debe artellar os mecanismos precisos que concreten a estratexia dirixida á obtención do solo e efectiva execución do campo de golf (e parque forestal no seu caso).
 - A vía prevista, variante da estrada Santa Cruz-Meirás, debe ser estudada e axeitadamente encaixada no marco do estudo global do sistema viario que realiza o plan xeral.
 - A ordenación urbanística da zona na que se sitúa esta actuación debe ser congruente co modelo de ordenación proposto polo plan xeral. Polo tanto os desenvolvementos que se prevean (e as súas condicións de uso, intensidade e tipoloxía) deben ser estudados, analizados e xustificados no contexto do plan e no marco territorial específico no que se atopan (núcleos parroquiais situados nas beiras da estrada Santa Cruz-Meirás). A respecto do cal debe indicarse que o feito de asignar edificabilidade a todo o ámbito, edificabilidade logo acumulada nas zonas edificables previstas, implica un forte desenvolvemento residencial e terciario deses núcleos, contrario ós principios que fundamentan o modelo do propio plan xeral (segundo a súa propia memoria).
- e) De conformidade co artigo 57.1.c) e d) da LOUG, para cada sector de SUD, o PXOM debe detalla-lo trazado das redes xerais de infraestruturas nas que se vaian apoiar os devanditos sectores, especificando así mesmo os reforzos ou novos elementos que sexa preciso realizar para asegura lo correcto funcionamento das redes; polo que non é suficiente que as fichas de sector expresen que será o plan parcial o que pormenorice esta cuestión (esto é o que se fai en varios dos sectores; noutros, quedan expresadas só literalmente as obrigas de reforzo ou nova execución imputadas). Sería recomendable que tales determinacións se establecesen tamén para o solo urbanizable non delimitado, alomenos naqueles ámbitos que pola súa dimensión e posición a problemática é similar ó solo urbanizable delimitado.
- f) Art. 63 (ficha SUD-7): no punto 63.4 facer referencia ó artigo 47 da LOUG, en lugar do 44.



- g) A respecto da regulación do solo urbanizable con planeamento parcial xa aprobado (artigo 14.5 e disposicións transitorias da normativa), deberá terse presente o establecido na disposición transitoria primeira da Lei 9/2002 modificada pola Lei 15/2004.

8.- Determinacións en solo rústico:

- a) Deberán incluírse na categoría de especial protección da costa todos os terreos, situados fóra do solo urbano, situados a menos de 200 metros do límite interior da ribeira do mar, como o propio artigo 140 da normativa do plan dispón, polo que cómpre completar a clasificación gráfica nos planos de ordenación.
- b) Cómpre incluír na categoría de solo rústico de protección de infraestruturas os terreos nos que concorre algunha das circunstancias expresadas polo artigo 32.2.c) da Lei 9/2002. Particularmente, deberán incluírse nesta categoría de solo rústico os terreos afectados polos trazados viarios previstos no plan sectorial da rede viaria comarcal da Coruña elaborado pola Xunta de Galicia. O anterior non é obstáculo para que, de se-lo caso, a obtención deses terreos quede prevista mediante a oportuna adscrición á xestión de ámbitos de solo urbanizable.
- c) Dentro das zonas clasificadas como solo rústico, a cualificación específica para usos dotacionais (tanto xerais como locais, existentes como previstos) deberá axustarse axeitadamente ó réxime de usos establecido na Lei 9/2002 para cada categoría, de tal modo que non poderán cualificarse parcelas destinadas a usos considerados prohibidos pola Lei (como ocorre, por citar un exemplo, coas instalacións deportivas en solo rústico de protección de espazos naturais).
- d) Toda a regulación do solo rústico deberá axeitarse de modo que se respecten as limitacións establecidas pola Lei 9/2002 modificada pola Lei 15/2004.
- e) Debe suprimirse calquera referencia ó uso de vivenda na regulación do solo rústico de protección do patrimonio cultural.

9.- Áreas de reparto e aproveitamento tipo:

- a) O plan xeral debe xustificar a delimitación das áreas de reparto, de conformidade co disposto no artigo 112 da Lei 9/2002.
- b) Cuestións a respecto do cálculo do aproveitamento tipo das áreas de reparto:
- En xeral, deben quedar detalladas (no caso de existir, como por exemplo semella ocorrer nos polígonos 19, 20, 21 e 22) as superficies dotacionais existentes (como é o caso dos viarios) que a ordenación prevista manteña, a efectos de deducilas tal como expresa o artigo 113.1 da Lei 9/2002.
 - Cómpre revisa-lo carácter de característico de usos que non son dominantes nalgunha das áreas de reparto (sirva de exemplo o POL-12).
 - Nos polígonos 02, 26 e 33, nos que non resulta coincidente o valor de aproveitamento tipo co de edificabilidade, cómpre detallar e xustificar o cálculo efectuado.
 - Debe expresarse axeitadamente na normativa o valor do aproveitamento tipo de todos os PERI (a actual referencia a "aproveitamento" resulta en varios casos confusa e insuficiente) e dos sectores de solo urbanizable delimitado, así como detalla-lo seu cálculo (para os PERI) na memoria xustificativa.
 - Deben axeitarse algunhas diferencias existentes entre a normativa e a memoria xustificativa (por exemplo no POL-27).



10.- Estratexia de actuación e estudo económico:

Sen perxuízo de que se identifiquen de modo xenérico actuacións de reurbanización do sistema viario de carácter local (cadro 10 da estratexia), cómpre detallar as actuacións de apertura de novo viario (ou transformación en tal de camiños preexistentes) que o Concello teña previsto desenvolver directamente, á vista da ordenación reflectida en planos de ordenación, e que non se teñen incluído en polígonos de solo urbano non consolidado.

11.- Outras observacións.

- a) Nos artigos que establecen as determinacións para os PERI deberá subsanarse a errónea referencia ó artigo 42.2 da Lei 9/2002.
- b) De conformidade co disposto no artigo 99.1 do regulamento de planeamento, os semisotos computarán como planta cando sobresaian da rasante unha distancia maior de 1 metro. Cómpre axustar en consecuencia o contido dos artigos correspondentes da normativa (112.5).
- c) No artigo 120.3 da normativa, a referencia á situación dos equipamentos actualmente existentes deberá matizarse, no senso de considerar fóra de ordenación aqueles que non sexan conformes coa ordenación do plan xeral (artigo 103 da Lei 9/2002 e capítulo VIII da normativa do propio plan).
- d) Art. 19: 19.3 – Se recomenda establecer unha condición de forma máis restritiva, alomenos para as tipoloxías de eificación adosada ou pareada (60º coa aliñación é un ángulo demasiado forte).
- e) Na tramitación do expediente recabaránse aqueles informes preceptivos en virtude da normativa sectorial aplicable, en particular os das administracións competentes en materia de costas, as titulares de estradas, o da Consellería de Cultura, comunicación Social e Turismo en materia de patrimonio cultural, o do órgano titular da conca hidrográfica, así como o informe ambiental da Consellería de Medio Ambiente. Estes informes deberán ser recabados no momento que determine a súa lexislación sectorial, e no seu defecto segundo o disposto no artigo 85.3 da Lei 9/2002, modificado pola Lei 15/2004.

O Concello debe cumprimenta-las cuestións expostas no presente informe antes de aprobar inicialmente o plan xeral. Logo do cal seguirase a tramitación conforme ó disposto no artigo 85 da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, modificada pola Lei 15/2004, de 29 de decembro.

Santiago de Compostela, 16 de marzo de 2005

O CONSELLEIRO DE POLÍTICA TERRITORIAL OBRAS PÚBLICAS E VIVENDA.
Por delegación, Orde de 06/03/2003 (DOG 12/03/2003)
O DIRECTOR XERAL DE URBANISMO

Asdo.: Martín Fernández Prado.

ANEXO 3: Informe do equipo redactor en relación ó emitido pola Dirección Xeral de Urbanismo sobre a revisión e adaptación do PXMO de Oleiros.



INFORME PARA APROBACIÓN INICIAL E SOBRE O INFORME PREVIO EMITIDO O 16 DE MARZO DE 2005 POLO DIRECTOR XERAL DE URBANISMO AO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE OLEIROS

Emítese informe en relación ao Informe Previo á Aprobación Inicial do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Oleiros, emitido polo Director Xeral de Urbanismo en virtude do previsto no artigo 85.1 LOUG. A exposición do Informe segue as referencias alfanuméricas do emitido polo Director Xeral de Urbanismo.

1. Adaptación á Lei 15/2004 de 19 de decembro, de modificación da Lei 9/2002.

O documento sometido a informe previo á aprobación inicial foi remitido á Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, con anterioridade á entrada en vigor da Lei 15/2004 de modificación da Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural en Galicia, neste sentido procede realizar unha lectura sistemática do mesmo e axustar os seus contidos de modo que en ningún caso conteña determinacións menos restrictivas.

Neste sentido procede adaptar singularmente os seguintes aspectos:

- Usos e actividades en solo rústico (Subsección 2ª da Sección 4ª, Capítulo III do Título I da LOUG).
- Condicións de edificación en solo rústico (Subsección 4ª da Sección 4ª, Capítulo III do Título I da LOUG).
- Disposición Transitoria Primeira da LOUG, no que atinxe á súa aplicación ao planeamento declarado subsistente.

2. Documentación

- a) O Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral, fai unha análise temática da actuación do Campo de Golf de Xaz, sen que a mesma teña a súa traducción nunha ficha resumo das novas implantacións e propostas, tal e como demanda o artigo 61.4 da LOUG.



Polo tanto trátase de producir dita ficha individualizada a partir da análise realizada no apartado 3 de INCIDENCIA AMBIENTAL DAS NOVAS IMPLANTACIÓNS URBANAS, o cal non obvia que na fase de desenvolvemento do planeamento non sexa obrigatorio a redacción do correspondente Estudio de Impacto Ambiental dada a magnitude da extensión superficial da actuación e as súas especiais características.

Agora ben, dado que na actualidade se ten redactado a instancias do Concello de Oleiros un Estudio de Sostibilidade Medio Ambiental e Impacto Territorial e Paisaxístico do Ámbito de Xaz, onde se analiza especificamente a implantación do Campo de Golf e das actividades terciarias e residenciais de acompañamento, procede a incorporación do seu documento de síntese como anexo á Memoria de Ordenación, confirmando o Plan Xeral a procedencia tanto no que respecta á súa previsión como á clasificación de solo, usos complementarios, intensidades e emprazamentos, coas correccións da mesma que deveñen da subscripción do convenio urbanístico entre o Concello de Oleiros e a súa Comisión Xestora.

- b) Revisado o Plano de Xestión (colección 3) non se ten detectado a existencia de superficies dotacionais públicas nos ámbitos delimitados, agás aqueles que se refiren ao sistema viario que, por outra banda, non foron tidos en conta á hora do cálculo do correspondente aproveitamento. En canto ao sistema xeral en solo urbanizable, o non adscrito ao urbanizable delimitado, o estará ao solo urbanizable non delimitado. Neste senso non se debe esquecer que o estándar de cesión establecido no Plan Xeral é superior ao esixido na LOUG polo que se podería dar a circunstancia de que parte do mesmo se localice ao interior do ámbito, dando cumprimento aos límites de sostibilidade, e o resto nos ámbitos propostos, sendo esta unha decisión propia dos plans de sectorización no marco da lexislación urbanística.
- c) Producida unha lectura sistemática dentro do ámbito das ordenanzas 3 e 4 para os efectos de corrixir o posible erro indicado no informe da administración autonómica non se teñen detectado situacións concretas non reguladas. En calquera caso a normativa urbanística pormenoriza os aspectos de transición de alturas.
- d) Do mesmo xeito, e a falta de maior concreción, producida unha lectura sistemática do plano de Ordenación Urbanística para os efectos de detectar a posible existencia de zonas incompletas, como o grafiado de certas zonas verdes



ou a identificación dalgúns ámbitos de planeamento subsistente, téñense localizadas as seguintes:

- . V-82. Zona libre en Dexo.
- . V-31. zona verde en Polígono 1 do Plan Parcial PP-6, que ao ser de carácter privado procede a súa desaparición.
- . Renumerar como V-31 a zona libre correspondente á UA-20.
- . V-105. zona libre no PERI-10.R.
- . V.80. Zona libre no PERI-5 O Valiño.
- . V-126. Zona libre en Aba.

Estas eivas corríxense no documento mediante a súa grafía ou supresión.

- e) Debe corrírse o erro contido no artigo 58 en canto á duplicidade de cifras de cesión para o parque de Santa Ana, suprimindo a referencia a 1.448 m², por outra banda excluído do ámbito do Solo Urbanizable Delimitado como sistema xeral adscrito ao SUD-2, como máis adiante se analizará.

3. Estrutura xeral e organismos do territorio

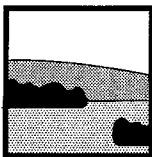
- a) O documento sometido a consideración incorpora as previsións de planificación das diferentes administracións competentes tanto da Xunta de Galicia, a través do Plan Sectorial Viario, coma da Administración do Estado nas actuacións na Estrada N-VI. O trámite de solicitude de informe doutras Administracións con competencias sectoriais permitirá introducir, de ser o caso, os reaxustes necesarios para que o documento sexa coherente coa planificación supramunicipal.
- b) A capacidade residencial máxima en solo urbano e urbanizable delimitado do Plan Xeral, expresada en superficie edificable e a xustificación do cumprimento das reservas obrigatorias de sistema xeral expresada polo artigo 47.1. da Lei 9/2002 é a seguinte:



	VA (m ²)
SUPERFICIE CONSTRUÍDA EXISTENTE	1.734.260
SUPERFICIE PREVISTA NO PLANEAMENTO SUBSISTENTE	121.800
SUPERFICIE PREVISTA NO SOLO URBANO CONSOLIDADO	396.200
SUPERFICIE PREVISTA NO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	262.159
SUPERFICIE PREVISTA NO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO	135.600
SUPERFICIE PREVISTA NO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO	930.000
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUÍDA RESIDENCIAL	3.580.019

SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (CAPACIDADE TEITO DO PLAN XERAL)	SISTEMA XERAL DE ESPACIOS LIBRES E ZONAS VERDES		SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTO COMUNITARIO	
	SEGUNDO LEI	SEGUNDO PX	SEGUNDO LEI	SEGUNDO PX
	(15 m ² /100 m ² construídos)		(5 m ² /100 m ² construídos)	
3.580.019 m ²	537.003 m ²	993.633 m ²	179.001 m ²	352.888 m ²

- c) O apartado A.7.1. da Memoria ten un carácter informativo do estado actual, xustificándose a suficiencia da rede, actual e prevista, para cubrir o crecemento esperado polo Plan Xeral no apartado C.2-1.2 da Memoria de Ordenación, e prevéndose os reforzos e melloras do caso no documento de Estratexia de Actuación. Igualmente este aspecto trátase no capítulo correspondente do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico.
- d) En planos de Ordenación Urbanística (colección 2) establécese a cualificación urbanística de Servicios Técnicos de Infraestructuras, debéndose incorporar no apartado correspondente da Memoria de Ordenación o seguinte listado de instalacións:
- . EDAR Lorbé.
 - . Nova EDAR Fornos.
 - . Depósito de Auga de Lorbé.
 - . Bombeo de Mera.
 - . Depósito de Auga de Breixo.
 - . Bombeo de Aba.
 - . Novo depósito de Os Galgos.
 - . Nova EDAR de Oleiros.
 - . Depósitos de Auga de Edreira.
 - . Depósitos de Auga de Montrove.
 - . Depósitos de Auga de Sarro.
 - . Subestación Eléctrica de San Marcos.



- e) En canto á referencia ao uso público, que non dominio, existente no artigo 73 do Plan Especial do Río Xentiña, debe entenderse referida á aplicación da Lei de Augas en canto á servidume de tránsito nela establecida, en calquera caso non é un obxectivo a publicación do ámbito que determinaría unha consideración de sistema xeral dotacional e a súa inclusión no Estudio Económico do Plan.
- f) Debe corrixirse o texto existente no plano 4.2,5, toda vez que non é "Depósitos da Edreira" senón "Depósito dos Galgos".
- g) As previsións detalladas no apartado 1.3.1. da Memoria de Ordenación e referidas ao corredor verde de O Carballo-Iñás-O Seixal, non poden ser lidas sen ter en conta as determinacións do Plan Especial de Protección e Acondicionamento do río San Pedro (PE-2-R) e que se indican no artigo 70 da Normativa Urbanística. En canto ao sistema de parques, en planos de ordenación delimitase o de sistema xeral ZV-12 e os de carácter local correspondentes ao desenvolvemento dos solos SUNP-I-33R, PAU-PP A-37, SUNP-B-31R e PERI-10-R.
- h) Débese incorporar no plano 1 de Estructura Xeral e Orgánica o deslinde das zonas portuarias de Mera e Lorbé para os efectos da súa consideración como sistema xeral.

4. Clasificación do solo

- a) Clasificación do solo de todo o Termo Municipal.

Como criterio, a determinación da clasificación do solo nos espazos costeiros esténdese ata o deslinde marítimo terrestre facilitado pola Administración Central, polo que non existe falta de determinación.

No que atinxe ás contradicións detectadas, e en concreto no cemiterio de Oleiros, C.6, púidose comprobar que estas existen debéndose corrixir o plano nº 1 de Estructura Xeral e Orgánica, para os efectos de incorporar ao solo rústico de protección ordinaria aquelas dotacións urbanísticas situadas nesta clase de solo. Estas dotacións serían:

- . C-4.
- . ET-3 (parcial).
- . A-6.



- . DEP-7.
- . C-6.
- . A-3.
- . S-4.
- . DEP-16.
- . D-14.

b) Criterios xerais de clasificación de solo

Co nivel de inconcreción do informe resulta moi difícil identificar os supostos aos que se fai referencia e valorar con exactitude o alcance da afirmación sobre o suposto trato diferenciador.

Dito isto indicar que a situación herdada do proceso de diseminación da edificación dos anos setenta e primeiros oitenta, determina a existencia de enclaves de edificación dispersa, en xeral de reducido número como se indica no informe, que poden presentar diferentes situacións obxectivas:

- Edificacións situadas sobre viarios que non teñen o carácter de público.
- Edificacións que pola súa contigüidade cos núcleos urbanos reúnen o mesmo nivel de infraestruturación e integración na malla.
- Edificacións que xurdindo ao marxe do planeamento, atópanse en ámbitos onde o Plan Xeral delimita actuacións de nova urbanización.
- Edificacións apoiadas en infraestruturas desenvolvidas sobre actuacións unitarias de parcelación de solo rústico, etc.

Toda esta variedade de situacións, determina que dentro dos criterios e estratexias de actuación do planeamento municipal, se produzan distintas formas de afrontar a súa ordenación urbanística e sempre dentro dos criterios legalmente establecidos, e onde a única determinación taxada é aquela que clasifica o solo urbano, consolidado ou non.

c) Clasificación do solo urbano

Partindo da base da aceptación que o informe fai do fondo argumental da xustificación descritiva da malla urbana existente (Apartado B.3-2 da Memoria de



Ordenación), dous aspectos interesan destacar; primeiro que nun espazo metropolitano coma o presente a malla urbana acada unha maior significación e complexidade se se lle engade a compoñente do urdido urbanístico (art. 11. LOUG); e segundo que é ese propio urdido urbanístico o que determina que máis que unha malla o que atopamos é unha estrutura en rede.

Este valor diferencial que determina atoparse nun espazo metropolitano, pode determinar igualmente a consideración como urbanos de solos que, reunindo os requisitos legais de consolidación e infraestruturación, se atopan dentro da propia estrutura en rede que acolle de xeito continuo ao conxunto de núcleos de poboación. En calquera caso unha análise de maior pormenor debería requirir unha concreción da que carece o informe.

En canto á ampliación da delimitación do solo urbano en relación ao planeamento vixente, a xustificación non se atopa tan só no punto C.2-2.1, senón no apartado C.2-2.2. e na propia constatación da documentación informativa aportada.

Por último e en relación aos ámbitos residenciais de solo rústico “aparentemente excluídos da malla”, indicar que, a falta de maior concreción, revisada a ordenación urbanística non se atoparon elementos obxectivos encadrados na estratexia de planeamento que determinen un cambio de clasificación.

d) Clasificación do solo rústico

En relación á referencia que o informe fai ao apartado e) do artigo 15 da LOUG, cómpre destacar a discrecionalidade que o lexislador fai a favor do planeamento en relación aos terreos que se consideren inadecuados para o desenvolvemento urbanístico en consideración aos principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sustentable.

Neste sentido o Plan Xeral, coas súas determinacións, deixa sentado un criterio xeral de utilización racional dos recursos naturais, (máis do 50% do territorio municipal clasifícase como solo rústico de especial protección) e das variables de capacidade do novo solo a urbanizar (8.880 vivendas das que 1.130 corresponden ao solo urbanizable delimitado) non se desprende o manexo de cifras que non estean sustentadas na dinámica demográfica e de desenvolvemento dos últimos anos, non só no propio Termo Municipal senón na



Área Metropolitana, tal e como se xustifica no apartado C.2-2.5 da Memoria de Ordenación.

Por último e en canto aos principios do desenvolvemento sostible en ningún momento a previsión de novas áreas de urbanización pon en risco a preservación dos recursos naturais e dos valores paisaxísticos, históricos e culturais, garantindo a calidade de vida dos xeracións presentes e futuras, tal e como se xustifica no Estudio de Sostibilidade e Impacto Ambiental desenvolvido no propio Plan e non sometido a cuestión.

En canto á desprotección de ámbitos que o Plan Xeral de 1997 cualificou como solo non urbanizable protexido, é a propia Lei 15/2004 de modificación da Lei 9/2002, no seu artigo primeiro en relación ao 32 da Lei 9/2002, a que abre a posibilidade de desprotección de uns solos, por outra banda cualificados conforme á “Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo” de 1990. En calquera caso ao analizar esta cuestión é importante diferenciar a simple modificación do Plan Xeral da súa revisión e adaptación, onde os plans despregan a totalidade de determinacións da Lei, entre elas a de clasificación de solo.

Debe entenderse que a este planeamento lle é de aplicación, en canto lexislación básica, a “Ley 6/1998 de 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones” e as súas modificacións posteriores.

No que atinxe á clasificación outorgada aos cursos de auga do termo municipal, o Plan Xeral utiliza a posibilidade prevista no artigo 32.2.d) da LOUG partindo da base de que, salvo maior concreción en canto á súa cuantificación, o conxunto dos cursos de auga incorporados a ámbitos de solo urbanizable son de escasa entidade, e sempre constitúen o eixe vertebrador do sistema de espacios públicos, segundo se recolle no Estudio de Sostibilidade e Impacto Ambiental de cada un dos sectores e áreas.

Por último, debe desclasificarse como solo urbanizable a zona verde ZV-9 situada ao norte de Canide onde, mantendo a súa consideración de zona verde, clasifícase como solo rústico de protección de costa.



e) Clasificación do solo urbanizable.

Efectivamente, a ampliación do novo solo urbanizable non representa un obxectivo básico da Revisión do Plan, o cal non quere dicir que non se poida producir. Os obxectivos básicos do Plan están enumerados no apartado C.1.-3 da Memoria, e foron ratificados pola Corporación Municipal trala información pública do documento de Avance.

Por outra banda o informe manexa o concepto de solo urbanizable como se este tan só tivese unha dirección, esquecendo a diferenciación que a Lei fai do solo urbanizable delimitado e do non delimitado, onde máis alá dun concepto espacial (aspecto este rectificado na Lei 15/2004) ten unha compoñente temporal, inmediato ou diferido, segundo o planeamento dispuxera a súa posta en marcha e establécense as súas condicións de desenvolvemento, como ben indica a Exposición de Motivos da Lei 9/2002. É o planeamento quen establece as diferencias en funcións das súas estratexias de actuación.

A Revisión do Plan presenta a súa xustificación sobre a base da capacidade para responder da demanda prevista de vivenda nun horizonte de 12 anos coa perspectiva de concluír dito período con solo urbanizado en oferta para dar cobertura á demanda de vivenda do seguinte cuadrienio (16 anos). O modelo proposto polo Plan Xeral pretende dar cobertura á demanda esperada coa folgura e elasticidade que permiten responder a desviacións e a circunstancias sobrevidas que impidan a cumprimentación das súas previsións temporais.

Nos existindo mandato expreso na Lei urbanística a respecto da condición directiva da planificación que requira do axuste estreito entre solo clasificado e demanda esperada; existindo, máis ben, na lexislación estatal un pronunciamento expreso a prol da ampla oferta de solo urbanizable; producindo o Plan Xeral unha clasificación de solo urbanizable acorde co seu modelo de reforzamento do actual sistema nuclear; xustificado no Estudio de Sustentabilidade a súa integración ambiental; a Revisión do Plan Xeral non perde de vista a escala e proporción da súa proposta.

Por último, da lectura do modelo de ordenación territorial e das características do urdido urbanístico, non se detectan solos urbanizables illados, e moito menos aqueles que se establecen como delimitados. En calquera caso e pese a que aquí non ocorre este tipo de solos pode ter esta disposición conforme á vixente



lexislación urbanística. Indicar que a case totalidade dos ámbitos enumerados no informe presentan a clasificación do solo urbanizable dende máis de vinte anos.

6. Determinacións en solo urbano.

- a) O artigo 12 da Lei 9/2002 define o solo urbano consolidado como aquel no que se pode acadar a condición de solar mediante obras accesorias e da escasa entidade que poden executarse simultaneamente coa edificación, e como solo urbano non consolidado aquel no que son necesarios procesos de urbanización, reformas interiores, renovación urbana ou obtención de dotacións urbanísticas con distribución equitativa de cargas e beneficios.

A liña que separa o solo urbano consolidado do solo urbano non consolidado atópase no dos conceptos xurídicos indeterminados polo que ao abordar o informe con tanto imprecisión o incumprimento desta norma resulta imposible determinar a que ámbitos se está referindo.

Feita unha análise sistemática da documentación do Plan, non obstante, téñense atopado situacións que puideran considerarse desconformes coa lexislación vixente. Estas zonas sitúanse en:

- . Suviña.
- . A Granxa.
- . Mera.
- . Variante de Mera.
- . Cabreira.
- . Coruxo.
- . O Seixal.

En todos os casos procede delimitar un polígono en solo urbano non consolidado, o que indirectamente conleva refacer as táboas e cálculos correspondentes a estándares por distritos, porcentaxe de vivenda suxeita a protección oficial e avaliación económica.

- b) O Plan Xeral establece no solo urbano non consolidado unha serie de polígonos onde a súa ordenación se pode establecer de tres xeitos diferentes:
- . Mediante ordenación detallada, establecendo os seus parámetros no artigo 132 da Normativa Urbanística.



Mediante ordenación detallada e aplicación dunha ordenanza tipo do solo urbano.

Ou ben remitindo a súa ordenación á formulación dun Plan Especial de Reforma Interior.

Os aspectos contemplados nos artigos 125 e 126 da Normativa son do segundo dos tipos, mediante ordenación detallada e aplicación dunha ordenanza tipo do solo urbano.

No que atinxe ao cómputo da edificabilidade, atópase regulado no punto 8 do artigo 112 da Normativa do Plan, de conformidade no establecido no artigo 46.6.a) da LOUG.

- c) En canto á figura do Plan Especial de Integración Paisaxística contemplada no artigo 129 da Normativa, e dado o escaso repertorio que no solo urbano consolidado abre o artigo 68 da LOUG, procede a súa supresión e substitución por un Estudio de Detalle co alcance establecido nos apartados b) e c) do artigo 73 da LOUG.

7. Determinacións en solo urbanizable

- a) A edificabilidade máxima establecida para os sectores SUD-1 e SUD-2 é de $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$, polo que debe realizarse a corrección correspondente e en concreto o cálculo do aproveitamento tipo do sector SUD-2 que queda como segue:

SUD-2. Edificabilidade da zona: $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$, distribuídos cos seguintes usos:

- . Vivenda colectiva: $0,045 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- . Vivenda colectiva de protección oficial: $0,090 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- . Vivenda unifamiliar: $0,315 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Edificabilidade expresada en m^2 de uso característico de vivenda colectiva:

$$(0,045 \times 1) + (0,090 \times 0,7) + (0,350 \times 0,80) = 0,388 \text{ m}^2/\text{m}^2.$$

Con estes datos o aproveitamento tipo é de 0,298.

- b) No que atinxe ás determinacións relativas ás tipoloxías previstas para o desenvolvemento do solo urbanizable polos plans parciais e de sectorización,



tanto na Normativa Urbanística, artigos 56 a 67, coma no estudio de sostibilidade ambiental, se establecen condicións suficientes como para acadar unha correcta integración da nova ordenación co seu contorno; e todo isto tendo en conta o establecido no artigo 62 da LOUG e as diferentes competencias para a aprobación do planeamento de desenvolvemento.

- c) Procede corrixir o texto establecido no último parágrafo do punto 10 do artigo 66 da Normativa no senso de substituír a palabra “implicará” pola palabra “dará paso”.
- d) O artigo 58 da LOUG contempla a posibilidade de condicionar o desenvolvemento dos novos sectores de solo urbanizable non delimitado a dos xa delimitados no Plan Xeral en aras de garantir un desenvolvemento urbano racional. Esta condición ten carácter optativo e debe ser valorada á luz da totalidade das determinacións contempladas no Plan Xeral.

As determinacións contidas no documento sometido a informe establecen unha delimitación do solo urbanizable non delimitado, contiguo á malla urbana, e ben relacionado co sistema de infraestruturas do termo municipal, polo que en aras de acadar un modelo continuo de desenvolvemento que o propio Plan Xeral manifesta como propio, é irrelevante establecer unha secuencia de desenvolvemento de dito solo.

No que atinxe á posible contradicción entre o artigo 66.5 e 67.2, cómpre engadir no primeiro parágrafo do punto 2 do artigo 67 que a referencia á tipoloxía de edificación de vivenda unifamiliar está feita en relación á área SUND-34, polo que procede introducir as oportunas subsanacións.

Por outra banda o Plan Xeral tan só establece condicións particulares nas actuacións que polas súas características, posición, relación co territorio ou co solo urbano contiguo, demandan unha sobredeterminación. Os criterios de desenvolvemento, por outra banda, son os que se establecen no artigo 66 da Normativa, e son de carácter xeral para o conxunto das áreas.

Por último, no que respecta a área SUND-24 Campo de Golf de Dorneda remitir ao indicado no apartado 1 do presente informe, así como ao Convenio Urbanístico subscrito entre o Concello de Oleiros e a súa Comisión Xestora polo que parte das determinacións contidas no documento sometido a informe veñen de sufrir subsanacións (categoría do solo urbanizable, titularidade do Campo de



Golf, etc.). en calquera caso indicar que, sendo a clasificación do solo e máis a do urbanizable, unha competencia do planeamento xeral, área de desenvolvemento residencial, acumulando a totalidade do aproveitamento urbanístico nela, non acada aos máximos de intensidade establecidos para o solo urbanizable non delimitado na lexislación urbanística vixente.

- e) O artigo 57.1.c) da LOUG establece que en solo urbanizable delimitado o Plan Xeral conterá o trazado das redes fundamentais de infraestructuras que, se é o caso, prevexa o Plan, así como determinacións das conexións cos sistemas xerais existentes e exteriores ao sector e, se é o caso, previsión das obras necesarias para a ampliación e o reforzo dos devanditos sistemas en función das necesidades xeradas, estando valoradas no apartado correspondente da Avaliación Económica.

Neste sentido indicar que en canto ao trazado das redes fundamentais de servizos, o seu nivel de pormenor é consoante co da ordenación detallada que acade o propio Plan Xeral en relación ao solo urbanizable. No caso do documento sometido a informe, a ordenación detallada remítese ao planeamento parcial, polo que corresponde a este a súa pormenorización.

Outra cousa ben diferente é a necesidade de que o Plan Xeral estableza as determinacións en relación a sistemas xerais; neste sentido a propia delimitación dos ámbitos, moitos deles ao interior do agregado urbano ou cando menos en plena colindancia, a súa intensidade edificatoria, e o propio nivel infraestructural acadado no termo municipal fan que a resolución dos problemas de conexión e capacidade das redes non presentan especial significación. Así, dos nove ámbitos de solo urbanizable delimitado regulados nos artigos 57 e 65 da Normativa Urbanística, en tres establécense determinacións en relación á conexión cos sistemas xerais, en tanto que no resto constata a suficiencia das redes existentes. En canto á recomendación que tal determinación se adopte en relación ao solo urbanizable non delimitado, dado o seu carácter diferido no tempo recomenda a súa abordaxe a través dos correspondentes plans de sectorización, no senso establecido no apartado 3.b) do artigo 66 da LOUG.

- f) No artigo 63.4 da Normativa debe facer referencia ao artigo 47 da LOUG e non ao 44, polo que procede a subsanación correspondente.
- g) A Disposición Transitoria Primeira da Lei 9/2002, modificada pola Lei 15/2004, regula o réxime transitorio para os solos urbanizables con Plan Parcial aprobado



definitivamente; en cumprimento da mesma contémpanse estes solos nas disposicións transitorias do Plan Xeral en trámite, sen prexuízo de que transcorrido o prazo fixado legalmente e aínda non vencido se volva a considerar a súa regulación en función do grao de execución das súas previsións.

8. Determinacións en solo rústico

- a) Unha vez se vén de corrixir a errónea clasificación de solo da zona verde ZV-9 ao norte de Canide, no se aprecian no conxunto do termo municipal solos situados fóra do solo urbano que non están cualificadas como solo rústico de especial protección de costas.
- b) En relación ao solo rústico de protección de infraestruturas convén matizar que o artigo 32 da Lei 9/2002, no seu apartado segundo letra c) define esta categoría de solo rústico como aquel constituído polos terreos rústicos destinados ao emprazamento de infraestruturas, sen que se poida concluír que todo solo polo que discorra unha infraestrutura deba ter unha clasificación de solo rústico. Primeiro é a clasificación de solo, tamén a de urbanizable e a de solo urbano, e despois a asignación nunha determinada categoría, sendo este o criterio aplicado no Plan. En canto a posible adscrición á xestión de ámbitos de solo urbanizable, debe terse en conta o establecido nos artigos 32 e 166 da LOUG.
- c) As diferentes tolerancias de usos dotacionais en solo rústico establecidas polo LOUG determina que, trala revisión pertinente se teñan detectado dous equipamentos que poidan considerarse fóra de ordenación. A primeira as instalacións dispositivas existentes en Canaval, situadas ao interior do espazo natural de costa de Dexo, e a segunda a edificación do Faro de Mera convertida en Aula de Natureza. Toda vez que esta segunda instalación foi promovida polo Concello de Oleiros e a Autoridade Portuaria, e dado o fin que cumpre está directamente vinculado ao espazo natural, non parece axeitada unha consideración de fóra de ordenación; en canto á segunda, tanto pola súa posición como impacto en relación a un ámbito delimitado pola Xunta de Galicia, estímase que procede deixar sen efecto a cualificación de solo dotacional.
- d) A entrada en vigor o 20 de xaneiro de 2005 da Modificación da LOUG obriga a producir un axuste da Normativa en solo rústico, de tal xeito que se adapte ás posibles maiores limitacións que procede establecer, tal e como xa se ten comentado ao inicio do presente Informe.



- e) A aplicación da cualificación de solo rústico de protección do patrimonio cultural a determinados enclaves de fincas singulares en solo rústico, plantea o problema da permanencia dos usos residenciais actualmente existentes, polo que, axustándose ao mandato legal, o Plan Xeral debe cando menos garantir a permanencia dese uso, en principio consubstancial coa propia cualificación no que se refire a determinadas arquitecturas de interese patrimonial en solo rústico, e isto en relación ao establecido no artigo 40 da LOUG referido a calquera tipo de solo rústico. Neste sentido debe reaxustarse a ordenanza, completando o seu texto co seguinte:

“En calquera caso estarase ao disposto no artigo 40 da Lei 9/2002 sen prexuízo das limitacións que debeñen da súa catalogación.”.

9. Áreas de reparto e aproveitamento tipo

- a) O artigo 112 da Lei 9/2002 establece que a delimitación da área de reparto efectuarase tendo en conta o equilibrio de beneficios e cargas entre as diferentes áreas, que serán incluídos en terreos destinados a sistemas xerais agás cando a súa propia magnitude determine a improcedencia, e que dentro de cada área de reparto deberían delimitarse polígonos que permitan o cumprimento do conxunto dos deberes de cesión, de distribución de cargas e beneficios e de urbanización.

Neste sentido o Plan Xeral delimita áreas de reparto tanto en solo urbanizable delimitado coma en solo urbano non consolidado, de conformidade co establecido no artigo 111 da LOUG é, no caso do solo urbanizable delimitado, incluíndo a totalidade dos sistemas xerais adscritos aos respectivos sectores.

Igualmente, e para os efectos da xustificación do equilibrio de cargas e beneficios, o Plan Xeral incorpora no documento de Estratexia e Estudio Económico, unha análise do investimento privado, tanto en solo urbano non consolidado coma urbanizable delimitado e a súa ponderación, establecendo unha avaliación da relación en % do custo da urbanización en referencia ao prezo máximo de vivenda protexida, garantindo tanto o equilibrio como a viabilidade de todas e cada unha das actuacións. Todo isto tendo en conta a diversidade de situacións, tanto por tipoloxía coma por posición, que se producen no conxunto do termo municipal.



b) Cuestión a respecto do cálculo do aproveitamento tipo das áreas de reparto.

Nos ámbitos 19, 20, 21 e 22 non existen actualmente superficies dotacionais, nin sequera viario público. En calquera caso indicar que con carácter xeral o aproveitamento tipo calculado no Plan Xeral dedúcese da superficie neta, descontando o sistema viario existente e que se mantén.

As diferencias entre o aproveitamento tipo e a edificabilidade máxima prevista nos polígonos 2, 26 e 33, devén do destino do 100% da edificabilidade a vivenda suxeita a protección oficial.

As referencias ao aproveitamento contidas no punto 2 dos artigos 75 a 89 débense entender como edificabilidade máxima, e polo tanto suxeita a corrección. En canto ao cálculo do aproveitamento tipo dos PERIs este atópase no apartado C.2-4.5.1. da Memoria de Ordenación.

En canto a que o uso característico sexa o dominante na área de reparto, indicar que esta determinación xa non figura na nova lexislación urbanística, sendo en calquera caso irrelevante cal sexa o uso ao que se refire o característico sempre que sexa o mesmo dentro de cada área.

No que atinxe ao polígono POL.27, na Normativa debe corrixiarse o valor do aproveitamento tipo, que é de $0,39 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de acordo co cálculo realizado na Memoria de Ordenación.

10. Estratexia da actuación e estudio económico

O compromiso que o Concello asume en relación ás actuacións de reurbanización de sistema local atópase recollido no apartado E.3.-3.2 do Estudio Económico-Financeiro.

11. Outras observacións

- a) As referencias realizadas nos artigos 76 a 89 ao artigo 42.2 da LOUG deben entenderse feitas ao artigo 47.2. da LOUG, polo que procede a súa subsanación.



Oficina de Planeamiento, S. A.
Juan Flórez, 106, 19º A - D
Telf. (981) 27 21 51 - 27 24 02
Fax (981) 14 56 29
15005 A Coruña

- b) En canto ao artigo 99.1. do Regulamento de Planeamento da Lei do Solo de 1976, enténdese que este non é de aplicación toda vez que dito artigo refire a unha norma de aplicación directa en concellos sen planeamento urbanístico para os efectos do cómputo do posible máximo número de plantas.
- c) Feitas as correccións máis arriba indicadas en relación ás dotacións en solo rústico, estímase que non se dan circunstancias de fóra de ordenación.
- d) O ángulo de 60º é o que se vén utilizando no Concello de Oleiros nos sucesivos planeamentos urbanísticos, sen que se produciran maiores disfuncións, polo que se estima que dado o seu grao de consolidación normativo debe manterse no actual parámetro.
- e) Por último, o Plan Xeral recabará na súa tramitación os informes preceptivos establecidos pola lexislación urbanística e sectorial.

CONCLUSIÓNS

Unha vez analizado polo miúdo o informe emitido, e en función das correccións, subsanacións e aclaracións arriba indicadas, estímase que coas mesmas dáse por cumprimentado as cuestións expostas no informe do Director Xeral de Urbanismo, polo que non existe inconveniente, unha vez sexan introducidas no documento de Plan Xeral, proseguir a súa tramitación conforme ao disposto no artigo 85 da Lei 9/2002, modificado pola Lei 15/2004.

A Coruña, 16 de maio de 2005



Oficina de Planeamiento, S.A.
Juan Flórez, 106, 19º A
15005 A Coruña
Tel. (981) 27 21 51

Asdo.. Alfonso Díaz Revilla

Por OFICINA DE PLANEAMIENTO, S.A.

ANEXO 4: Certificado do acordo plenario da Aprobación Inicial sobre a revisión e adaptación do PXMO de Oleiros.



CONCELLO DE
OLEIROS

Certificado

Manuel Paz Taboada, Secretario Xeral do Concello de Oleiros (A Coruña).-

CERTIFICO:

Que na sesión extraordinaria do Concello Pleno que tivo lugar o día 31 de maio de 2005, adoptou acordo que transcrito literalmente di:

"Punto 2.- Aprobación inicial, se procede, da revisión e adaptación do P.X.M.O. de Oleiros, acordo de suspensión do outorgamento de licenzas e aprobación de convenios urbanísticos

"Á vista dos informes técnicos emitidos, formúlase a seguinte PROPOSTA:

Primeiro.- Ratificar os convenios urbanísticos (que a continuación se relacionan) suscritos polo Alcalde-Presidente, incluíndoos como anexo á Memoria do documento de Revisión do PXMO:

- Convenio Urbanístico suscrito o día 15 de setembro de 2004, con D. Fernando Marchesi Quiñones de León e D. Fernando Imbernó García (Finca Alsina ou As Cadeas) en Nos.
- Convenio Urbanístico Finca "A Xesteira" en Perillo, suscrito o día 4 de outubro de 2004, con "Promotora de Viviendas Urbanas, S.L."
- Convenio Urbanístico "As Viñas" en Perillo, suscrito o día 4 de outubro de 2004 con D. José Antonio, D. Mario e D^a María Amalia Cruz López e D^a M^a López González.
- Convenio Urbanístico "Finca Granxerón" Mera-Maianca, suscrito o 4 de outubro de 2004, con D. Pablo del Moral Torres, Doña Pilar del Moral Aguado e Doña María del Rosario del Moral Aguado.
- Convenio Urbanístico en O Xabroón-Serantes, suscrito o 4 de outubro de 2004, con D. Bautista Rodríguez Díaz, en representación de Galibrokers S.L. e outras, e D. Alfredo Rodríguez Álvarez, en representación de Promociones Inmobiliarias Portomen, S.L.
- Convenio Urbanístico en Arillo-Dorneda, suscrito o día 4 de outubro de 2004, con D. Manuel Blanco López, D. Jesús Viñal González, D. José García Vilachán e Doña Nieves Arévalo Pazos.



CONCELLO DE
OLEIROS

- Convenio Urbanístico en Santa Cruz, suscrito o día 13 de maio de 2005.
- Convenio Urbanístico (Campo de Golf) suscrito o día 13 de maio de 2005, coa Asociación Xestora do Sector de Xaz).

Segundo. - Proceder á aprobación inicial do documento denominado REVISIÓN do PXMO de 19 de maio de 2005, nº 8889, coas seguintes observacións que deberán recollerse no documento de aprobación provisional:

- A altura máxima das edificacións auxiliares pegadas a lindeiros debería ser de 2'5, en lugar de 3m. previstas na ordenanza, en consecuencia debe ser obxecto de corrección nas ordenanzas.
- Na ordenanza de fincas singulares en solo urbano Ordenanza 6, deberá especificarse que non se permitirá a modalidade de "propiedade horizontal tumbada" de maneira que encubran urbanizacións privadas.
- Correxir o erro observado no SUNP. B-29-R "O Seixal", plano xuntado 1, dado que as zonas sinaladas en amarelo non son zonas verdes, son zonas dotacionais públicas e privadas e a zona laranxa é zona verde.
- No ámbito do Xardin de Nos, existe unha porción de zona verde que se marca en branco (zona de contedores actuais) que debe reflexarse nos planos de ordenación.
- Debería grafiarse todo o trazado da reserva viaria necesaria para a execución do documento "Complementario ao Plan Sectorial da Rede Viaria de A Coruña, Arteixo, Culleredo, Cambre e Oleiros (ampliado a Bergondo e Sada)", é dicir, a zona de movemento da citada infraestrutura.
- No ámbito do sector de SUND-17 (ICARIA IV) deberá incluírse dentro da trama de solo urbanizable a zona verde lindante coa mesma, dado que no plan actual xa formaba parte do solo urbanizable non programado.
- No ámbito que figura no Plano nº 2 anexo a este informe, deberá delimitarse un polígono de solo urbano non consolidado no que quedará incluída como sistema local a zona verde proxectada.
- As Ordenanzas 2A, 2B, Ordenanza 3, art. 127 e 128, apartado "edificacións auxiliares" onde di "os sotos e semisotos non computarán edificabilidade, se ben os sotos estarán dentro da altura máxima permitida" debe dicir:



CONCELLO DE
OLEIROS

“os sotos e semisotos non computarán edificabilidade, nos termos do art. 114.8 desta normativa, se ben os sotos estarán dentro da altura máxima permitida”.

- Na disposición transitoria primeira no apartado 4.4 deberá concretarse que se trata do Polígono II do Plan Parcial 6.

- Recoller no art. 115 da normativa, un apartado 14) coas seguintes determinacións para instalacións como “paneis de enerxía solar tanto para a produción de auga quente como para enerxía fotovoltaica, cubrición de piscinas, tanques de propano, etc.”:

- Non computarán edificabilidade en tanto non superen o 1,50 m. de altura e o 10% de ocupación sobre parcela neta.

- Retranqueos: os da propia normativa específica que regula a instalación ou en caso de non existir ningunha, retranquearase do lindeiro a mesma distancia que a altura (máximo 1,50).

- Forman parte do documento -integrando a Memoria de aprobación inicial- o informe emitido polo Equipo Redactor ao informe do Director Xeral de Urbanismo, os Convenios Urbanísticos e os planos nº 1 e nº 2, relativos ás coreccións que se introducen.

Terceiro.- Acordar a suspensión do procedemento de outorgamento de licenzas (en sentido amplo segundo art. 194 da Lei 9/2002) de parcelación de terreos, edificación ou demolición, así como as de reforma equiparables a unha reedificación do edificio, non xustificada en razóns de urxencia ou que supoñan un aumento de volume edificado, na totalidade do termo municipal, agás os ámbitos incluídos nas disposicións transitorias do documento. Non obstante, poderanse outorgar licenzas naqueles supostos no que o solicitado se axuste simultaneamente á normativa en vigor e ás previsións que para o efecto se conteñan no documento de Revisión do Plan Xeral. Tamen quedan suspendidas as iniciativas particulares de planeamiento de desenvolvemento e respecto á Via Artabra o ámbito de suspensión comprende o trazado da reserva viaria necesaria para a execución do documento “Complementario ao Plan Sectorial da Rede Viaria de A Coruña, Arteixo Culleredo, Cambre e Oleiros (ampliado a Bergondo e Sada.)

Este acordo será notificado ós que tiveran presentadas solicitudes de licenza con anterioridade á data da publicación da suspensión.



CONCELLO DE
OLEIROS

Cuarto.– Proceder á exposición pública do documento, por prazo dun mes. O documento estará exposto no local municipal “Rio da Loba” en Oleiros (xunto á Igrexa Parroquial), de luns a venres en horario de 9 a 13h e sábado de 10 a 13horas.

Quinto.– Solicitar das administracións públicas competentes os informes sectoriais necesarios, así como o preceptivo informe ambiental da consellería competente en materia de Medio Ambiente.

Sexto.– Dar audiencia ós municipios limítrofes simultaneamente e polo mesmo prazo do trámite de información pública, remitíndolles a información a través de medios informáticos.

Sétimo.– Publicar o presente acordo no DOG e en dous xornais “La Opinión” y “El Ideal Gallego”. A publicación do acordo suporá o inicio do período de información ó público e da suspensión do procedemento de suspensión de licenzas.”

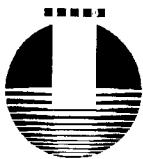
E para que conste expido este certificado en conformidade co que dispón o artigo 204 do Real Decreto 2568/1986, de 28 de novembro (ROF), de orde e co visto e prace do Sr. Alcalde e coa advertencia á que a fai referencia o artigo 206 do ROF citado e a reserva dos termos que resulten da aprobación da acta; Oleiros, 1 de xuño de 2005.–

Vº e Prace

O alcalde,

Angel Garcia Seoane

**ANEXO 5: Certificado do acordo plenario da Aprobación Provisional sobre a
revisión e adaptación do PXMO de Oleiros.**



CONCELLO DE
OLEIROS

ACTA DA SESION EXTRAORDINARIA DO CONCELLO PLENO QUE TIVO LUGAR O DIA
DEZASEIS DE MAIO DO DOUS MIL SEIS

Punto 3.- Aprobación provisional, se procede, da revisión e adaptación do Plan Xeral Municipal de Ordenación (P.X.M.O.) de Oleiros. Resolución das alegacións presentadas e ratificación de convenios urbanísticos

En consecuencia, coa maioría indicada, que representa a maioría absoluta do número legal de membros da Corporación, o pleno da Corporación toma o acordo seguinte:

“Con data 24 de abril de 2006 e nº de rexistro 6587, polo equipo redactor Oficina de Planeamiento S.A entregouse o documento elaborado para a aprobación provisional da Revisión e Adaptación do Plan Xeral Municipal de Ordenación. Emitidos os informes do equipo redactor a cada un dos informes das Administracións Sectoriais afectadas, informadas as alegacións e emitido informe polos técnicos municipais cuxo teor literal di:

“Con data 31 de maio de 2005 aprobouse inicialmente polo Pleno o documento de REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN XERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN.

No punto Primeiro do acordo plenario ratificáronse os Convenios urbanísticos subscritos polo Alcalde-Presidente que foron incluídos como anexo á Memoria do documento de Revisión do PXOM.

No Segundo punto incorporáronse unha serie de observacións que debían ser recollidas no documento de aprobación provisional.

No Terceiro punto acórdase a suspensión do procedemento de outorgamento de licenzas.

Cuarto punto procede á exposición pública do documento.

Quinto acorda solicitar das administracións públicas competentes os informes sectoriais.

Sexto da audiencia aos municipios limítrofes.

E por último o sétimo acorda a publicación do Acordo en DOG e dous xornais.

Forman parte do documento integrando a Memoria de aprobación provisional como Anexos 1, 2, 3 e 4 os seguintes documentos:

Anexo 1: Documento de Síntese do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico de Xaz.

Anexo 2: Informe Previo á Aprobación Inicial da Dirección Xeral de Urbanismo.

Anexo 3: Informe emitido polo Equipo Redactor ao informe emitido pola Dirección Xeral de Urbanismo.

Anexo 4: Certificado de acordo plenario da Aprobación Inicial.

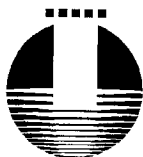
En relación cos puntos acordados que poden ter consecuencias co contido e determinacións do documento en trámite (puntos Segundo, Cuarto, Quinto e Sexto) , e outras modificacións consecuencia do proceso de supervisión emítese o seguinte

INFORME:

1.- CORRECCIONES recollidas como consecuencia do punto segundo do acordo de aprobación inicial.

Analízase a continuación de que xeito foron recollidas as observacións incluídas no segundo punto do acordo de aprobación inicial:

Observación	Modificación
A altura máxima das edificacións auxiliares pegadas a lindeiros debería ser de 2'5, en lugar de 3m. previstas na ordenanza, en consecuencia debe ser obxecto de corrección nas ordenanzas.	Corrixido no artigo 126.A.4, 126.B.4 e 126.C.4. Defínese como altura máx 3 metros ao cumio.
Na ordenanza de fincas singulares en solo urbano Ordenanza 6, deberá especificarse que non se permitirá a modalidade de "propiedade horizontal tumbada" de maneira que encubran urbanizacións privadas.	Corrixido no artigo 130.3
Corrixir o erro observado no SUNP. B-29-R "O Seixal", plano xuntado 1, dado que as zonas sinaladas en amarelo non son zonas verdes, son zonas dotacionais públicas e privadas e a zona laranxa é zona verde.	Corrixido no plano 2.35A. Plano anexo P-39
No ámbito do Xardín de Nos, existe unha porción de zona verde que se marca en branco (zona de contedores actuais) que debe reflexarse nos planos de ordenación.	Mantense a vixencia da ordenación parcial aprobada.
Debería grafiarse todo o trazado da reserva viaria necesaria para a execución do documento "Complementario ao Plan Sectorial da Rede Viaria de A Coruña, Arteixo, Culleredo, Cambre e Oleiros (ampliado a Bergondo e Sada)", é dicir, a zona de movemento da citada infraestrutura.	Corrixido en planos
No ámbito do sector de SUND-17 (ICARIA IV) deberá incluírse dentro da trama de solo urbanizable a zona verde lindante coa mesma, dado que no plan actual xa formaba parte do solo urbanizable non programado.	Corrixido en planos xerando ademais un novo polígono (POL-43)



CONCELLO DE
OLEIROS

No ámbito que figura no Plano nº 2 anexo a este informe, deberá delimitarse un polígono de solo urbano non consolidado no que quedará incluída como sistema local a zona verde proxectada.	
As Ordenanzas 2A, 2B, Ordenanza 3, art. 127 e 128, apartado "edificaci3ns auxiliares" onde di "os sotos e semisotos non computarán edificabilidade, se ben os sotos estarán dentro da altura máxima permitida" debe dicir: "os sotos e semisotos non computarán edificabilidade, nos termos do art. 114.8 desta normativa, se ben os sotos estarán dentro da altura máxima permitida".	Corrixido nos artigos correspondentes.
Na disposición transitoria primeira no apartado 4.4 deberá concretarse que se trata do Polígono II do Plan Parcial 6	Correxido
Recolle no art. 115 da normativa, un apartado 14) coas seguintes determinaci3ns para instalaci3ns como "paneis de enerxía solar tanto para a producci3n de auga quente como para enerxía fotovoltaica, cubrici3n de piscinas, tanques de propano, etc.": Non computarán edificabilidade en tanto non superen o 1,50 m. de altura e o 10% de ocupaci3n sobre parcela neta. Retranqueos: os da propia normativa específica que regula a instalaci3n ou en caso de non existir ningunha, retranquearase do lindeiro a mesma distancia que a altura (máximo 1,50).	Corrixido no artigo 113.4 da Normativa.

2.-resultado do proceso de informaci3n pública.

Durante o período de informaci3n pública da Revisi3n do Plan Xeral (entre os días 4 de xuño ao 4 de xullo) presentáronse ben por rexistro do Concello ou da Xunta, ben por correo certificado ou ben na Subdelegaci3n do Goberno un total de 1.288 alegaci3ns.

Coa finalidade de poder sistematizar na medida do posible as alegaci3ns presentadas, fíxose unha relaci3n das mesmas asignándolle a cada unha delas un nº de orde correlativo.

Para cada alegaci3n cubríronse por un lado datos identificativos:
Nº e data de rexistro.

Lugar do rexistro (Concello, correos, subdelegaci3n do goberno).
Interesado.

e por outro lado datos descritivos:



CONCELLO DE
OLEIROS

Situación.

Ámbito do plan (no caso que afectaran a ámbitos delimitados).

Tipo de alegación (segundo as categorías que logo se describen).

Contido (breve resumo do contido da alegación).

E folia do Plan na que se localiza (cando teñen unha localización concreta).

As alegacións tipificáronse do seguinte xeito:

TIPOS DE ALEGACION	DESCRIPCION
ALIÑACIONES	Alegan sobre a xeometría da aliñación, ancho proposto para o viario, afectación de algunha edificación ou peche pola aliñación proposta
AXUSTE CONVENIO	Axuste das determinacións dos convenios asinados
AXUSTE LIMITE	Axuste das delimitacións propostas de clasificacións ou cualificacións de solo coa finalidade de incluír ou excluír a totalidade da parcela.
AXUSTE ORDENANZA	Alegacións sobre a redacción e parámetros de edificabilidade, usos, recuados, etc., De ordenanzas do plan
AXUSTE PARAMETROS AMBITOS	Alegacións sobre parámetros de edificabilidade, densidades, cesións, usos, recuados, etc., De ámbitos de planeamento de desenvolvemento
CAMBIO ORD	Cambio de ordenanza de aplicación da parcela . 2c a 2b, 2b a 2a, ...
CLASIFICACION-CAMBIO	Cambio de clasificación da parcela de rústico a urbano, de urbanizable a urbano, etc.....
DIFUSA	Contido da alegación xenérico, pouco concreto ou difícil de entender
ERRO NO TEXTO	Advirten dun suposto erro no contido do texto da normativa, memoria, catálogo ou outro documento do plan.
ERRO NOS PLANOS	Advirten dun suposto erro no contido dos planos xa en gráficos ou lendas.
VIARIO	Desacordo na proposta de viario en canto a traza ou novas propostas de reservas viarias
OUTRAS	Aquelas que non se poden clasificar entre as anteriores.
COMPLEMENTARIA	Achegase documentación complementaria

Cando nunha mesma alegación eran varios os asuntos alegados que supoñían distintos tipos de alegación abriuse un rexistro para cada tipo alegado. Este explica o feito de que nas estatísticas figuren 1.358 asuntos alegados cando as alegacións foron 1.288 (1278 números de orde; 13 números bises (230-bis, 263-bis, 287-bis, 407-bis, 630-bis, 640-bis, 776-bis, 937-bis, 1204-bis, 1210-bis, 1213-bis, 1230-bis e 1256-bis; o nº de orde 684 non se corresponde



CONCELLO DE
OLEIROS

cunha alegación e dous nº baleiros o 1130 e 1197 por saltos involuntarios na numeración).

Foron polo tanto un total de 1288 alegacións feitas no período de información pública.

A continuación achéganse unhas táboas resumo das estatísticas das alegacións das que se poden obter conclusións diversas.

TIPO DE ASUNTO ALEGADO	CANTIDADE
ALIÑACIONS	125
AXUSTE CONVENIO	10
AXUSTE LIMITE	121
AXUSTE ORDENANZA	27
AXUSTE PARAMETROS AMBITOS	55
CAMBIO ORD	144
CLASIFICACION-CAMBIO	626
COMPLEMENTARIA	9
CONVENIO	1
DIFUSA	38
ERRO NO TEXTO	3
ERRO NOS PLANOS	11
OUTRAS	41
VIARIO	147
TOTAL DE ASUNTOS ALEGADOS	1358

Destacan claramente as alegacións que propoñen o cambio de clasificación (626 que equivale ao 46% do total). Estas, sumadas as que solicitan cambio da ordenanza de aplicación (144 ou 10,60%), fan un total do 56,60% do total presentadas.

O outro grupo importante o forman as alegacións sobre o viario e aliñacións que suman entre ambas 272 que ben sendo o 20,03 % do total presentadas.

CAMBIO ORDENANZA POR TIPO	
CAMBIO CATEGORIA RUSTICO	10



CONCELLO DE
OLEIROS

2A A 1	1
2A A 2B	1
2A A 3	3
2A A 4	5
2B A 1	2
2B A 2A	29
2B A 2C	1
2B A 3	1
2B A 4	3
2B A 5	1
2C A 2A	12
2C A 2B	40
3 A 4	6
3 A 4A	1
3B A 4A	1
4A A 4	1
6 A 1	1
6 A 2A	2
6 A 2B	5
7 A 2A	1
8 A 2B	1
OTRAS	16
TOTAL DE CAMBIO DE ORDENANZA	144

Destaca neste grupo claramente o porcentaxe de peticións para pasar as ordenanzas 2A e 2B sumando entre ambas o 63,19 % das alegacións que piden cambio de ordenanza sen supoñer cambio de clasificación.

PASAR A 2A = 44 (30,55 %).

PASAR A 2B = 47 (32,64 %).



CONCELLO DE
OLEIROS

PASAR DE 2 A COLECTIVA = 15 (10,42 %)

CAMBIO CLASIFICACION POR TIPO	
RUSTICO A URBANO	410
SUD A URBANO	15
SUNC A URBANO	52
SUND A SUD	6
SUND A SUNC	9
SUND A URBANO	80
ZV-10 A SUNC	7
ZV-10 A SUND	3
OTRAS	44
TOTAL	626

Neste grupo de novo destacan con claridade as peticións de pasar de rústico a urbano que son 410 (un 65,50% deste tipo e un 30 % sobre o total dos asuntos alegados). Se as agrupamos con aquelas que queren pasar a urbano sendo urbanizables delimitados ou non suman 511 (un 81,62% deste tipo e un 37,63 % sobre o total dos asuntos alegados).

É destacable o dato de que as alegacións presentadas que pretender acadar a ordenanza 2A ou 2B ben con cambio de clasificación ou tan só con cambio de ordenanza supoñen un total de 276 que é o 20,32 % do total de asuntos alegados.

En canto á distribución xeográfica por parroquias temos o seguinte resumo:

ALEGACIONES POR PARROQUIAS	
NOS	251
LIANS	205
DORNEDA	181
OLEIROS	141
DEXO	140
SERANTES	102
MAIANCA	99
PERILLO	82
IÑAS	71



CONCELLO DE
OLEIROS

Sen localización

16

Ademais das alegacións feitas no período de información pública, durante ese tempo fixéronse informes por parte dos servizos técnicos municipais tanto de Obras Públicas como de Urbanismo como consecuencia de algúns erros e correccións que estimábanse convenientes, aínda que moitas delas xa coincidían con algúns aspectos alegados polos particulares.

De acordo co informe de alegacións feito polo equipo redactor o resultado do análise das 1.288 alegacións presentadas é o seguinte:

Alegacións estimadas	484
Alegacións desestimadas	804
TOTAL DE ALEGACIÓNS	1.288

De xeito aproximado foron estimadas un 40% das alegacións presentadas.

No informe de alegacións de data de rexistro 17 de marzo de 2006 e nº de rexistro 04344, contéstase de xeito xustificado cada unha das alegacións incorporándose unha ficha co plano de ordenación modificado nos casos en que resulta preciso.

As modificacións que son consecuencia da estimación total ou parcial desas alegacións foron recollidas no novo documento para aprobación provisional de data abril / 06 con nº de rexistro de entrada oficial no Concello 06587 (data 24/04/2006).

3.- MODIFICACIÓNS QUE SE INTRODUCEN DE OFICIO NO DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL.

Desde a aprobación inicial da Revisión do PXOM ata a elaboración do texto que se eleva a aprobación provisional produciuse unha participación dos técnicos municipais tanto do Departamento de Urbanismo como do Departamento de Obras Públicas, xunto cos Concelleiros titulares destes Departamentos e o Alcalde, en orde a comprobar o documento, reflexionar sobre seu contido, detectar erros no texto e planos e suxerir melloras na redacción da normativa.

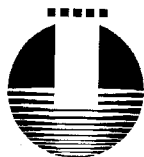
Trátase da segunda revisión do planeamento xeral que se aprobou no ano 1984 e coincide cunha certa permanencia e experiencia dos técnicos dos departamentos antes citados, por tanto coñecedores das problemáticas na aplicación da normativa e determinacións de planeamento, por iso merecedores de credibilidade nas suxerencias aportadas. É dicir, non se parte dunha situación carente de planeamento, partimos dunha experiencia de máis de 20 anos, de aí que se teña debatido e reflexionado sobre aspectos concretos da normativa, se

supervisaran os planos, e froito de todo iso son as correccións que de oficio se introduciron no documento que neste apartado se comenta.

Primeiro citaranse as problemáticas detectadas e seguidamente relacionaranse as modificacións introducidas de oficio no texto e nos planos, non obstante debe terse en conta que algunhas das materias foron tamén detectadas polos cidadáns na exposición pública e en consecuencia corrixióronse vía resolución de alegacións.

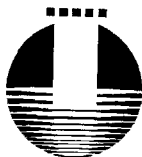
3.1.- Problemáticas detectadas polos Servicios Técnicos

1	PLANO Nº 32 do antigo Plan. Vivenda en Fonte Douro non ven debuxada	Xa corrixido no plano 2.32.B
2	SAN PEDRO DE NOS. Finca que tiña como Ordenanza 2A e licenza de parcelación. Nestes momentos encóntrase cunha 2B.	Xa corrixido nos planos 2.39.B e 2.25.C e D
3	URBANIZACIÓN BASTIAGUEIRO. Delimitación de parcela. Incorporar ao ámbito segundo acordo plenario.	Xa modificado, plano 2.25.C-D. Ver corrección ficha D.23
4	En ordenanzas 2A e 2B hai planos mal rotulados: faltan os números 2.	Revisados e corrixidos os planos
5	O VIEIRO. CLUBE DE TENIS. Parcela que se sitúa dentro da urbanización. Non o estivo nunca, no anterior plan era ordenanza 9: rústico de réxime normal e nestes momentos métese dentro da urbanización. Nestes momentos non ten ordenanza proposta.	Corrixido, tamén por alegación nº 36. Pasa a solo urbano en ordenanza 2C.
6	POLÍGONOS 32 e 33. RUA REAL - RABUÑEIRO. Están cambiadas as determinacións entre memoria e planos	Corrección TX-1.
7	ICARIA. CERCANO A POSSE SILVARIÑO. Non hai ordenanza.	Axustado ámbito de ICARIA. Pasa a SUND-17, plano 2.30.D
8	FONTE DOURO. Non coincide a delimitación coa aprobada. Faltan unhas vivendas existentes no Plan anterior.	Corrixido no plano 2.32.B
9	ORDENANZA 16. Nos leva ao art. 108 - 12.d sendo que este artigo non existe.	Corrixido. Corrección TX-2
10	SAN PEDRO DE NOS. SEIXAL. Márcanse dúas aliñacións, unha delas afectan a edificacións recentemente licenciadas.	Corrixido. Ver corrección ficha D.24.
11	MONTROVE. POLÍGONO 26. Xa existe unha vivenda con licenza recente sobre a zona verde prevista. Tal e como se da a situación parece máis un ámbito de Normalización que de Equidistribución e Cesión zona verde a V-101.	Corrixido por alegación nº 223. Plano 2.30.B.



CONCELLO DE
OLEIROS

12	STA. CRUZ. FRONTE AS TORRES. ALIÑACIÓN. Estaba previsto que se adecuase ao edificio existente que está retranqueado.	Corrixido por alegación nº 702
13	RUA DAS CAPILLAS. ALIÑACIÓN. Revisar todo o trazado. Licenzas outorgadas aí pouco. Non coincide a aliñación. Dificultade en entrada a vivenda por rasantes. Metade do trazado. Afectación a vivendas que anteriormente non se afectaba.	Corrixido por alegacións 155, 156, 1070,...
14	FONDOS EN ORDENANZA 4. Non se marcaron nalgúns casos sobre todo na 4A.	Revisados planos.
15	O VALIÑO. As aliñacións propostas non se axustan ao proxecto de urbanización aprobado nin ás executadas. Camiño público posterior non se marcan aliñacións o que dificulta fixar os peches de parcelas da urbanización.	Corrixido en planos a aliñación posterior do camiño.
16	COMENTARIO A ORDENANZA 3. DE TRANSICIÓN A MAZÁ. Valorar a posibilidade de ocupación de toda a parcela por debaixo de rasante para aparcamento. A veces non é posible garantir o número de aparcamentos solicitados.	Corrixido. Corrección TX-3.
17	SAN PEDRO DE NOS H-35-C. Cercano a deportivo D-13. Aliñación: Parcela onde se construíron ou polo menos se outorgaron tres licenzas (Ord. 2A). Modifícanse as aliñacións. Enfronte do Deportivo 13 linde sur ao outro lado da rúa, parcela trapezoidal sobre a que se sitúa a Ordenanza 2A.	Corrixido por alegación nº 912.
18	COMERCIAL NACIONAL VI. En Ordenanza 2A só se autoriza o comercial en categoría 2ª en semisoto e p. baixa. Solicitan que se lle revise esta condición no ámbito da Nacional VI, posto que é difícil a actividade residencial nos bordos da Nacional VI.	Corrixido. Corrección TX-12.
19	POLÍGONO 3.- MERA. Non se distingue onde empeza e onde acaba o B+3 e o B+2.	Corrixido. Corrección TX-4.



CONCELLO DE
OLEIROS

20	POLÍGONO 8.- APARTADO 4.5.1.- XESTION EN SOLO URBANO. PÁX.388. Non nos coincide a edificabilidade total e os tantos por centos de cada uso. O que afecta ao reparto de usos.	Corrixido e dividido o Polígono en dous 8.1 e 8.2.
21	ORDENANZAS 2A, 2B, 2C. Parámetros de edificabilidade e ocupación non queda claro cal é o coeficiente de transformación ¿dous ou dous con cinco?	Corrixido. Correccións TX-24, TX-25 e TX-26.
22	EDIFICIO SITO NA R/ RICARDO CUBEIRO 2, LIÁNS: No vixente PXOM ten a clasificación de solo urbano ordenanza 5, sen embargo no plano de ordenación non se fixa a altura máxima edificable tal e como se sinala no apartado de parámetros e condicións da edificación de dita ordenanza. No documento de revisión do PXMO a edificación ven coa mesma clasificación e segue sen fixarse a altura máxima no plano de ordenación (a edificación é obxecto do expediente de obra maior 61/2004 no que se solicita ampliación de cuberta).	Corrixido no plano 2.21.C
23	medición de altura en edificacións auxiliares: especificar que os 3 m de altura máxima é a cumbreira e non a cornixa, para evitar alturas excesivas nas edificacións auxiliares adosadas ao colindante.	Corrixido. Corrección TX-5.
24	altura libre en locais comerciais: no art. 98, parágrafo segundo apartado d) debería concretarse coa seguinte redacción: a altura libre mínima dos locais comerciais será de tres metros. non obstante para as actividades comerciais descritas no catálogo do decreto 292/2004: construídos con anterioridade á entrada en vigor deste plan deberán adaptarse ás condicións esixidas pola disposición transitoria única do regulamento de espectáculos públicos e actividades recreativas, á regulamentación sobre seguridade e saúde no traballo e demais normativa de edificación. nas novas edificacións (a excepción de restaurantes, bares, cafés-bares e cafeterías) incluso con superficie menor a 1000 m², a altura libre mínima será de 3'5 m	Corrixido. Corrección TX-6.



CONCELLO DE
OLEIROS

25	Parcela mínima edificable na ordenanza de solo urbano 2C: Establécese unha parcela mínima de 1.000 m², sen determinar si é ou non a efectos de parcelacións, polo que da a entender que non se poderá edificar no ámbito de dita ordenanza en parcelas de superficie inferior. Aos efectos de evitar a inedificabilidade de parcelas xa existentes con superficie inferior á referida parcela mínima, poderíase optar establecer a parcela mínima de 1.000 m² aos efectos de parcelacións (como no resto de ordenanzas 2 e como está na ordenanza 2c do vixente pxmo) e para a edificación en parcelas existentes seguir mantendo o límite de que non se permite edificar en parcelas cuxa superficie non permita unha ocupación de polo menos 70 m² e que estean entre parcelas colindantes xa edificadas ou con outra cualificación. Suposto de fora de ordenación por incumprir a parcela mínima. Excepcionalmente debería aplicarse só nos supostos que é imposible regularizar.	Corrixido no artigo 127.c.3
26	No artigo 122 relativo ao sistema de equipamentos e dotacións, no seu apartado 3 segundo parágrafo prevé respecto aos equipamentos situados en solo rústico a posibilidade de desenvolverse a través dun plan especial de acordo co artigo 68.3 da presente normativa. Debería dicir, de acordo co establecido no art. 68.2 da lei 9/2002.	Corrixido. Corrección TX-7.
27	POL-24 O PARAISO: comprobar se coa ordenanza 2B que se propón é posible encaixar a edificabilidade de 0,40 m² /m² .	Corrixido, pasa a 2A.
28	PERI-15-R: A altura de 6 metros para uso terciario con baixo e unha planta pode non ser suficiente, se como parece o edificio non vai ir soterrado.	Corrixido. Corrección TX-8.
29	SUD-6. A parte máis ao sur do ámbito do Plan Parcial que tan só con posibilidade de acceso a través da zona verde anterior.	Corrixido por alegación 428.
30	SUND-32: No convenio recóllese con 4.8787 Has, edificabilidade bruta de 0,30 m² /m² e 15viv/Ha. No plan aparece como Tipo A con 5 Has, edificabilidade bruta de 0,20 m² /m² e 10viv/Ha.	Corrixido, pasa a tipo B



CONCELLO DE
OLEIROS

31	No artigo 21.7 prevese a regulación da tramitación das licenzas de edificacións destinadas ao uso residencial vinculado ás explotacións agrícolas ou gandeiras remitindo dito precepto ao artigo 43 LOUG. sen embargo, en ningunha das ordenanzas de solo rústico do PXMO permítese o uso residencial aínda que sexa vinculado á explotación agrícola ou gandeira, polo que creo que sería máis correcto eliminar o apartado 7 do artigo 21, ou ben engadir “sempre e cando permita tal uso a concreta ordenanza de solo rústico”.	Corrixido. Corrección TX-9.
32	Corrixir as disposicións transitorias respecto á UE-31 urbanización Urioste xa que non hai nada desenvolto, non sabemos cales son os parámetros e non hai proxecto de compensación, nin cesións, nin estudos de detalle nin nada. Polo tanto deberá procederse a súa ordenación.	Corrixido. Corrección TX-27
33	A continuación da UE-As Viñas, as parcelas que antes tiñan a ordenanza 2B agora non teñen grafiadas a ordenanza.	Corrixido en plano 2.24.D
34	A ordenanza 3, recolleuse sen ter en conta a modificación da que foi obxecto no PXMO de 1997 é dicir, segue coa antiga redacción.	Corrixido. Corrección TX-10
35	Zona deportiva de galeras II está mal grafiado, tamén está mal grafiado o equipamento do PP-6 é privado e non público.	Corrixido
36	Regulación usos: debe concretarse como mínimo o de residencial comunitario, tal como está redactado da lugar a apartamentos, realmente é un residencial colectivo ou plurifamiliar superando o nº de vivendas. O residencial comunitario deberían ser residencias de estudantes, residencias asistenciais privadas, residencias de anciáns, debendo cumprir a normativa técnica que regule ditos espazos. Trátase dun uso asistencial, comercial, hoteleiro que non require categoría propia. Como categoría, residencial comunitario con esta definición debería desaparecer.	Corrixido. Corrección TX-13
37	No ámbito da Urbanización “O Punxeiro”, debe grafiarse o límite de Ordenanza 2A e 2B, e comprobar cal é o trazado correcto do vial de conexión coa estrada.	Corrixido en plano 2.5.D
38	Erro no grafiado de catalogación da vivenda B/78.	Corrixido.
39	No plano nº 19A, grafiar o vial de acceso da Urbanización Rialta segundo Proxecto de Reparcelación.	Corrixido. Ver corrección ficha D.1.

40	Nas Pedreiras plano 31B, deben axustarse liñas.	As aliñacións recollidas están correctas.
41	PERI As Cancelas, comprobar si está grafiado igual que o PERI aprobado.	Corrixido. Ver corrección ficha D.4.
42	P.P. Caavamontes: Transitoria Primeira 4.2. reconsiderar a modificación e reaxuste da parcela 1104. o reaxuste de liñas non compensa o exceso de alturas. estase tramitando a permuta con outra do polígono II da UE-17.	Corrixido. Corrección TX-14. Ver corrección ficha D.4.
43	Falta grafiado dunha zona verde en plan parcial ICARIA (plano 30d).	Corrixido. Ver corrección ficha D.3.
44	Disposición Transitoria Segunda, 1.1. a UE-37 (finca A Carballeira) non se corresponde o plano co E.D. aprobado e está mal grafiadas as zonas verdes privadas.	Corrixido. Ver corrección ficha D.7
45	Mal grafiado Plan Parcial Canide.	Corrixido por alegación 1.246.
46	no plano 31C debe axustarse o límite da urbanización As Vacarizas	Corrixido por alegación 1.024.
47	No plano 26, nunha zona de ordenanza 2B, próxima á UA-37, modificouse unha aliñación en urbano que tiña 8 metros pasándose a 4 metros sen que pareza ter moita xustificación. revisar fondo de ordenanza 2A.	Corrixida a liña a 8m.
48	Polígono 38, LATEX. Non figura ordenanza (límite con Cambre).	Corrixido por alegación 1.016
49	Ordenanza 2C, variar parámetros: Ocupación 15%, recuados 2m, fronte mínimo 12 m.	Corrixido. Corrección TX-11.
50	Regular os recuados de piscinas a 2 metros de lindes, dado que non existe normativa ao efecto.	Corrixido. Corrección TX-15.
51	Reserva de aparcadoiro: revisar o estándar de 2 prazas por vivenda e 100 m ² para casos especiais (apartamentos de 35 m ² , solares irregulares ou pequenos, condicións xeotécnicas, vivenda de protección, etc.).	Corrixido. Corrección TX-16.
52	Aclarar o fora de ordenación diferenciando fora de ordenación total ou parcial.	Corrixido. Corrección TX-17, TX-18.
53	No artigo 173 da normativa, en relación ás telecomunicacións, ter en conta a ordenanza municipal de telecomunicacións.	Corrixido. Corrección TX-20.



CONCELLO DE
OLEIROS

3.2.- Problemáticas detectadas polo Equipo de Goberno

54	Delimitar zona de normalización de fincas na mazá de edificación sita entre a R/ Ricardo Cubeiro e R/ O Repicho, do contrario produciranse dificultades na edificación deste espacio.	Corrixido. Ver corrección ficha D.16.
55	Resolver problemática relativa a estándar praza aparcamento/vivenda protección pública, dado que a normativa sectorial tan so prevé unha praza de aparcamento/vivenda, e o PXOM prevé dúas prazas/v, por iso é necesario resolver sobre a problemática da segunda praza.	Corrixido. Corrección TX-16.
56	Corrixir disposición transitoria relativa ao PERI-7, Perillo, para recoller fallo da sentenza de 31 de xaneiro de 2006, do Xulgado do Contencioso-Administrativo nº 2 de A Coruña (exp. 271/05) en relación ao nº de vivendas en dito ámbito, de maneira que o nº máximo de vivendas por mazá sexa o seguinte: M-14 M-2.....9 M-3.....21 M-4.....9 M-5.....6 M-6.....2 M-7.....10	Corrixido. Corrección TX-19.
57	Posibilidade de que a propiedade municipal denominada "Monte do Couto" teña a clasificación e cualificación que os terreos lindeiros, acorde co antigo uso de vertedoiro municipal.	Corrixido en plano 2.41.B
58	Posibilidade de que o ámbito sinalado en plano 35 C, Rúa do Lameiro, pase a Ordenanza 4 (B+2) fondo 12m, mellorando así a ordenación desta zona lindante co solo urbano de Cambre, dado que a actual cualificación de Ordenanza 3, de transición de vivenda unifamiliar a mazá, non ten moito sentido ao estar nun espacio xa consolidado de edificación plurifamiliar.	Corrixido. Ver corrección ficha D.24.
59	Posibilidade de reducir as dimensións do POL-30 excluindo parcelas xa clasificadas de solo urbano consolidado no PXOM de 1997.	Corrixido. Ver corrección ficha D.18.



CONCELLO DE
OLEIROS

60	Posibilidade de rotonda en R/ Rosalía de Castro para dar saída ao SUD- (Icaria IV) e ao SUP-3R, Perillo, á R/ Rosalía de Castro mellorando a malla urbana do núcleo de Perillo.	Corríxense as liñas de solo urbano para que colla a Rotonda no espacio reservado para viario
61	Axustar as determinacións da UE-8 (PXOM 1997) en Santa Cruz, de conformidade ao informe do Equipo Redactor adxudicatario da asistencia técnica do estudio de detalle e reparcelación deste ámbito, a fin de facer viable a ordenación.	Corrixido. Corrección TX-22.
62	Posibilidade de eliminar vial entre a UA-4 e "A Fábrica" plano 24D, dado que xa existe suficiente espazo público que permite a comunicación co paseo marítimo.	Corrixido por alegación nº 1.022
63	Posibilidade de que as discotecas teñan a consideración de uso comercial, a fin de aplicar o estándar de aparcamento.	Corrixido no artigo 99 da Normativa.
64	Posibilidade de polígono na esquina estrada de Sada, estrada a Iñás e Rúa da Brea, núcleo de Oleiros, para equidistribuir as cargas de apertura do vial previsto no documento.	Corrixido
65	Posibilidade de pechar mazá en contacto con SUP Caavamontes, pasando de Ordenanza 3 (transición a mazá) a Ordenanza 4, a fin de conseguir maior espazo público, mellorando a rede viaria da zona.	Corrixido en plano 2.24.D e 2.29.B

66	Aclarar a disposición transitoria 1ª, punto 6, no referente ao PE-5 da praia de Bastiagueiro, dadas as dúbidas xurridas na anterior disposición transitoria da revisión do plan de 1997: O plan especial de acondicionamento de Bastiagueiro PE-5 (aprobación definitiva 06.04.90), formado en desenvolvemento do plan xeral de 1984, declárase subsistente, quedando incorporadas as súas determinacións ao plan xeral revisado, sen prexuízo das modificacións puntuais introducidas en planos de ordenación. o réxime do solo aplicable en cada zona será o resultado da aplicación da clasificación e cualificación definida polo plan xeral e, na medida que resulten compatibles, das determinacións de ordenación e protección paisaxística do plan especial. Nas zonas que o plan xeral clasifica como solo urbano en ordenanza 2B será de aplicación integramente as determinacións desta ordenanza tanto para a ordenación como regulación de usos, (incluso uso residencial unifamiliar compatible). manterase a regulación de alturas (só planta baixa) e condicións de definición volumétrica recollidas no punto 5.3. das normas urbanísticas do plan especial. en consecuencia debería figurar como derogado o estudo de detalle ap.def. 27/11/2003.	Corrixido. Corrección TX-21.
----	--	---

Toda esta serie de observacións, non resoltas vía alegación, foron subsanadas ben no texto da normativa, ou ben nos planos.

3.3.- As correccións feitas no texto da Normativa son as seguintes:

TX-1: POL. O RABUÑEIRO

“En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles, e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 2A de edificación en liña, agás no que se refire á parcela mínima, que será de 200 m²”.

TX-2: Ordenanza 16 de Protección de interese paisaxístico

A referencia establecida ao artigo 108.12. d) do segundo parágrafo do punto 2 debe referirse ao artigo 115.12.d).

TX-3: Ordenanza 3 de Transición a cuarteirón

Corrixir o segundo parágrafo do punto 3 do xeito seguinte:

“Establécese unha ocupación máxima de parcela do 50%, que tan só poderá ser superada en plantas soto coa única finalidade de localiza-las prazas de aparcamento obrigatorias”

TX-4: POL. 3 RÚA VINCULEIROS

“Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxusta-las aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación, mantendo unha cornixa continua”.

TX-5: Ordenanza 2 A

Corrixir terceiro parágrafo punto 4.

“Igualmente permítense e terán unha altura máxima de 3 metros medidos ata a cumbreira”.

Ordenanza 2 B.

Igual corrección.

Ordenanza 2 C.

Igual corrección.

TX-6: Art. 98. Regulación do uso comercial.

Corrixir segundo parágrafo do punto 2.d.:

“A altura libre mínima dos locais comerciais será de tres metros. Non obstante para as actividades comerciais descritas no catálogo do Decreto 292/2004 serán as seguintes:

- Construídos con anterioridade á entrada en vigor deste Plan deberán adaptarse ás condicións esixidas pola disposición transitoria única do Regulamento de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas, á Regulamentación sobre Seguridade e Saúde no Traballo e demais normativa de aplicación.
- Nas novas edificacións (a excepción de restaurantes, bares, cafés-bares e cafeterías) incluso con superficie menor a 1.000 m², a altura libre mínima será de 3.5 m.”

TX-7: Art. 121. Sistema de equipamentos e dotacións.

A referencia realizada no parágrafo segundo do punto 3 ao artigo 68.3. debe entenderse realizada ao artigo 68.2. da LOUG.

TX-8: Art. 91. PERI-15R

Corrixir o final do punto 2 do seguinte xeito:

“..... e unha altura tamén máxima de oito metros”

TX-9: Art. 21. Actos suxeitos a licenza municipal

Eliminación do punto 7. e renumeración.

TX-10: Art. 127. Ordenanza 3.

Recuperar a redacción da ordenanza conforme á modificación do 25 de xaneiro de 2001, introducindo a posibilidade de formular estudos de detalle para os efectos de racionalizar o aproveitamento urbanístico con tolerancia de maiores ocupacións.

TX-11: Art. 126. Ordenanza 2.C. de baixa densidade.

Establecer no parágrafo 3 unha fronte mínima de parcela de 14 metros e unha ocupación máxima do 15%.

TX-12: Art. 127. Ordenanza 2.

No punto 6 do apartado A, Variante 2 A engadirase o seguinte parágrafo.

“Nas parcelas con fronte á Avenida das Mariñas autorízanse igualmente os usos Hoteleiro con categoría 1ª e Comercial en categoría 1ª”

TX-13: Art. 96. Regulación do uso residencial comunitario.

Supresión deste uso da Normativa do Plan Xeral.

TX-14: Disposición Transitoria Primeira

Punto 4. Supresión do apartado 4.2.

TX-15: Art. 113. Condicións xerais de volume, hixiénicas e ambientais

Engadir un novo texto ao último parágrafo do punto 4:

“As piscinas recuaranse un mínimo de dous metros do lindeiro”.

TX-16: Artigo 95. Regulación do uso vivenda.

Corrixir a primeira parte do punto 3 do xeito seguinte:

“Dispoñeráse de dúas prazas de aparcamento para cada unidade de vivenda, agás cando estas sexan iguais ou inferiores a 35 m² onde o estándar será dunha praza de aparcamento para cada vivenda. Cando se acredite As actuacións destinadas á construción de vivendas suxeitas a calquera tipo de protección, o estándar de aparcamento é de unha praza por vivenda, non obstante no suposto que a parcela permitira máis prazas de garaxe, estas deberán venderse ou transmitirse tamén a prezos de protección oficial”.

TX-17: Art. 196. Situacións fóra de ordenación.

Supresión do punto e) e nova redacción:

"Igualmente, para os efectos do artigo 103 LOUG considéranse parcialmente incompatibles os edificios e instalacións que resulten desconformes con calquera das restantes determinacións reguladoras do Plan Xeral".

TX-18: Art. 198. Efectos de cualificación como fóra de ordenación.

Nova redacción do apartado c:

"c) Nos casos de situación de fóra de ordenación parcial as parciais de consolidación, reparación e pequenas ampliacións de ata o 10% da superficie construída".

TX-19: Disposición Transitoria Segunda

Corrixir apartado 4.1., incluíndo nova proposta de distribución de vivendas no PERI-7 As Cancelas:

"4.1. Os Plans Especiais de Reforma Interior que se relacionan, formados en desenvolvemento do Plan Xeral que se revisa, decláranse subsistentes, quedando incorporadas as súas determinacións ó Plan Xeral revisado.

Plan Especial de Reforma Interior de O Valiño PERI-5 aprobado definitivamente o 31.07.98.

Plan Especial de Protección e Reforma Interior de Abella PEPRI-1, aprobado definitivamente o 20.05.03.

O Plan Especial de Reforma Interior de As Cancelas PERI-7, aprobado definitivamente o 26.04.01, declárase subsistente, coa única corrección de incrementar o seu número máximo de vivendas de 59 a 61, correspondendo dito incremento ás áreas M1 e M3, con 4 e 21 vivendas resultantes respectivamente".

TX- 20: Art. 173. Rede de Telecomunicacións.

Redactar o punto 3 do xeito seguinte:

"3. A regulación das instalacións de telefonía móbil regularase de acordo coa "Ordenanza Municipal para a Instalación e Funcionamento de Instalacións de Telefonía Móbil e outros Servicos de Telecomunicacións e de Difusión", aprobado polo Concello Pleno de 31.01.02, e modificación do art. 29 en sesión de 26.09.02, ou ordenanza específica que a modifique".

TX-21: Disposición Transitoria Primeira.

Engadir un novo parágrafo ao final do apartado 6:

"No ámbito do Plan Especial de Acondicionamento de Bastiagueiro PE-5, o réxime do solo aplicable a cada zona será o resultado da aplicación da

clasificación e cualificación definida polo Plan Xeral e, na medida que resulten compatibles, das determinacións de ordenación e protección paisaxística do Plan Especial.

Nas zonas que o Plan Xeral clasifica como solo urbano en ordenanza 2B serán de aplicación integramente as determinacións desta ordenanza tanto para a ordenación como regulación de usos (incluso uso residencial unifamiliar compatible). Manterase a regulación de altura (só planta baixa) e condicións de definición volumétrica recollida no punto 5.3. das Normas Urbanísticas do Plan Especial.

Queda derogado o Estudio de Detalle aprobado en data 27/11/2003".

TX-22: Nova redacción das condicións de ordenación do POL-9:

"POL. 9. Porto de Santa Cruz

A actuación ten por obxecto a formalización do bordo oeste do Parque Luís Seoane en contacto co Camiño do Repicho, propiciando a súa ampliación.

Parámetros:

- Superficie total: 3.697 m²
- Edificabilidade máxima: 1,00 m²/m²
- Usos previstos: Vivenda plurifamiliar e usos complementarios en planta baixa.
- Aproveitamento tipo: 1,03 m²/m².

Uso característico: Residencial colectivo

- Dotacións públicas:

Zona verde: (V-19) 1.695 m²

Viario e aparcadoiro: 850 m²

- Altura máxima: Baixo e dúas plantas

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxustar as aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto nas ordenanzas 4 e 5 tal e como se indica en planos de ordenación.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Santa Cruz".

TX-23: Ordenanza 7 de Conservación do aproveitamento

Corrixir o terceiro parágrafo do punto 3:

“Con carácter xeral, e salvo indicación expresa en planos de ordenación, manteranse as edificabilidades existentes, permitíndose obras de conservación, consolidación, rehabilitación e reestructuración que non implique modificación do carácter unitario do conxunto. Igualmente autorízanse pequenas ampliacións de ata o 10% da superficie edificada”.

TX.24: Ordenanza 2A de Vivenda familiar en liña.

Corrixir o segundo parágrafo do punto 3:

“Se a topografía do terreo o aconsella poderá autorizarse que se acade cunha ocupación máxima de ata o 60% cumprindo o resto dos parámetros de altura, fronte mínima, recuados e demais desta ordenanza, coa excepción de que a altura do cumio non superará 1,50 metros en vez dos 3,50 regulados no artigo 114.6.

No caso anterior non se excederá a edificabilidade de 0,75 m²/m².

O cómputo de edificabilidade farase, en todo caso, de acordo co artigo 114.8 desta normativa”.

TX-25: Ordenanza 2B de Extensión de vivenda familiar.

Corrixir o segundo parágrafo do punto 3:

“Se a topografía do terreo o aconsella poderá autorizarse que se acade cunha ocupación máxima de ata o 40% cumprindo o resto dos parámetros de altura, fronte mínima, recuados e demais desta ordenanza, coa excepción de que a altura do cumio non superará 1,50 metros en vez dos 3,50 regulados no artigo 114.6.

No caso anterior non se excederá a edificabilidade de 0,50 m²/m².

O cómputo de edificabilidade farase, en todo caso, de acordo co artigo 114.8 desta normativa”.

TX-26: Ordenanza 2C de Baixa densidade.

Corrixir o segundo parágrafo do punto 3:

“Se a topografía do terreo o aconsella poderá autorizarse que se acade cunha ocupación máxima de ata o 30% cumprindo o resto dos parámetros de altura, fronte mínima, recuados e demais desta ordenanza, coa excepción de que a altura do cumio non superará 1,50 metros en vez dos 3,50 regulados no artigo 114.6.

No caso anterior non se excederá a edificabilidade de 0,375 m²/m².

O cómputo de edificabilidade farase, en todo caso, de acordo co artigo 114.8 desta normativa”.

TX-27: DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMEIRA. PLANEAMENTO SUBSISTENTE EN DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL DE 1984

Engadir un novo punto 1.3.:

“1.3. A Unidade de Actuación 31 (UA-31 Finca Urioste) queda clasificada como solo urbano consolidado. A ordenación detallada do ámbito é a recollida no plano 2 de ordenación, folia 8-B.”

Os parámetros de aplicación serán os do Convenio Urbanístico asinado o 4 de agosto de 1982 que foi incorporado ao Plan Xeral de 1984 cos seguintes parámetros:

Ámbito “A”: Uso de vivenda unifamiliar.

Edif.: 0,50 m²/m² sobre parcela neta.

Altura de B+1 equivalente a 6 metros.

Ocupación do 50%.

Ámbito “B”: Uso de vivenda unifamiliar.

Parcela mínima 750 m².

Edif.: 0,25 m²/m² sobre parcela neta.

Altura de B+1 equivalente a 6 metros.

Ocupación do 25%.”

TX-28: DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. PLANEAMENTO SUBSISTENTE EN DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL DE 1997.

Engadir un novo apartado 6. que estableza:

“6. Outro Planeamento especial.

O Plan Especial para o Desenvolvemento do Sistema Xeral DEP-1 do INEF, en Bastiagueiro, aprobado inicialmente en data tres de novembro de 2005, seguirá a súa tramitación coas seguintes determinacións:

1. O Plan desenvolverase cunha clasificación de solo urbanizable.
2. O Plan redactarase pormenorizando o uso deportivo, sociocultural e docente, dentro dos programas establecidos polas administracións actúantes, e resolvendo os problemas de accesibilidade e dotación de aparcamento, con especial atención á complementariedade do uso estacional da praia de Bastiagueiro. Establécese un aproveitamento máximo edificable de 0,80 m²/ m².

3. Prestarase especial atención á resolución do bordo en contacto co Parque Metropolitano de Liáns, garantindo a súa permeabilidade, tanto visual coma desde o punto de vista da accesibilidade”.

TX-29: Art. 63. Determinación para o desenvolvemento do sector SUD-7. A Pezoca. Oleiros.

Nova redacción do punto 3.

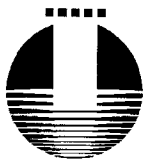
“3. A edificación non deberá supera-la altura máxima de baixo e dúas plantas, podendo acadar excepcionalmente as baixo e tres plantas”.

3.4.- correccións feitas nos Planos:

Modificacións que se introducen no documento de aprobación provisional relativas a planos, como consecuencia das suxerencias realizadas (incorpórase anexo cos 39 planos, un por cada modificación producida):

- D.1. Contemplan viario público de acceso ao depósito e outro na Urbanización Rialta (planos 18 B e 19 A).
- D.2. Aliñación límite exterior Urbanización O Valiño, bordo leste, manter a aliñación na liña de peche actual.
- D.3. Establecer altura máxima B+2 en rúa R. Cubeiro 2, ordenanza 5, conforme a plan vixente (plano 21 C).
- D.4. Eliminar parcelación aparente no ámbito do PERI-7 (plano 25-30).
- D.5. Eliminar modificación P.P.3. Caavamontes (plano 30).
- D.6. Grafitado zona verde ICARIA (plano 30).
- D.7. Axustes ordenación do Estudo de Detalle UE-37 (A Carballeira) ao documento aprobado (plano 35-39), e incorporar a previsión dunha rotonda de acceso.
- D.8. Corrección de aliñación na UE-6 de Cabreira.
- D.9. Modificación da Ordenación en Polígono 9 (antigo UE-8) excluindo edificacións existentes en rúa Repicho (incluír texto).
- D.10. Modificación aliñación acceso Buínte mantendo sección uniforme.
- D.11. Modificación aliñación cruce Espoz e Mina e O Piñeiro en Iñás.
- D.12. Corrixir límite ordenanza 2 B en Perillo fronte Escola das Pedras.
- D.13. Axustar aliñación en Choupana, Montrove, no PAU.PP.A-22.
- D.14. Axuste aliñacións en fonte da Barreira.

- D.15. Establecer a previsión de ocupación na vía pública do ascensor da Casa do Pobo de Perillo.
- D.16. Establecer un ámbito de normalización de predios na esquina rúa Ricardo Cubeiro-Camiño do Repicho. En Santa Cruz.
- D.17. Corrección de aliñación en Abelairas de Arriba conforme á acta de cesión, e en Buinte.
- D.18. Reaxustar ámbito POL-30 en relación ao solo urbano actual (texto).
- D.19. Modificación do trazado da Variante de Lorbé e a súa conexión á Vía Ártabra.
- D.20. Axustar aliñación viaria a licenzas concedidas en Buinte.
- D.21. Corrixir erro en plano 2.36.A, suprimindo a reserva deportiva DEP-39.
- D.22. Corrixir ámbito PERI O Valiño, conforme a documento aprobado en plano 2.36.A.
- D.23. Grafiar como zona verde a reserva establecida ao interior da Urbanización de Bastiagueiro.
- D.24. Establecer a ordenanza de aplicación 4 na rúa Lameiro-Avenida Salvador Allende en Nós.
- D.25. Manter o carácter de sistema xeral de espazos libres fronte ao Pazo de Lóngora conforme ao Plan vixente (corrixir texto).
- D.26. Reaxustar ámbito SUND-35 conforme parcelario.
- D.27. Rectificación do trazado da variante de Arillo.
- D.28. Modificación da cualificación urbanística en O Seixal, Avda. Salvador Allende, de ordenanza 2B a ordenanza 2A.
- D.29. Corrixir o erro detectado en plano 2.9.B, sendo a ordenanza de aplicación a 2C.
- D.30. Establecer na intersección do vial de acceso ao novo Solo Urbanizable Delimitado SUD-5 e a rúa Rosalía de Castro o correspondente achafamento aos efectos de garantir a funcionalidade viaria.
- D.31. Manter a sección viaria uniforme (16 m) na estrada de Sada, acceso Miraflores (plano 2.33.A).
- D.32. Manter sección viaria uniforme (12 m) no camiño do Vieiro no Seixal (plano 2.35.A).



CONCELLO DE
OLEIROS

- D.33. Manter sección viaria uniforme (23 m) na rúa Salvador Allende en Nós (plano 2.35.C).
- D.34. Manter sección viaria uniforme (16 m) na Avenida do Mar en Agueira (plano 2.17.C).
- D.35. Manter sección viaria uniforme (23 m) na estrada de Mera en Arillo (plano 2.18.B).
- D.36. Manter sección viaria uniforme en Avenida do Mar (18 m) e na entrada de Mera (23 m) en Breixo (plano 2.14.D).
- D.37. Manter sección viaria uniforme (16 m) fronte a Casco do Pobo de Dexo (plano 2.5.B).
- D.38. Corrección puntual de aliñación en Cabreira (plano 2.11.D).
- D.39. Corrección do grafiado da delimitación do PP-SUP-4R de acordo co Plan Parcial aprobado definitivamente que segundo a D.T. 2ª 2.1. declárase subsistente.

3.5.- Carácter das modificacións introducidas:

Respecto ao carácter das modificacións, a xurisprudencia xa consolidada entende por substancial que os cambios supoñan unha alteración do modelo de planeamento elixido e aprobado inicialmente, ao extremo de facelo distinto e non diferente en aspectos puntuais e non accesorios." STS 10 de marzo 1992, de 1 de marzo, 2 de maio y 16 de decembro de 1993. Estas modificacións introducidas no documento non requiren dun novo trámite de información pública, posto que non se trata de modificacións substanciais, ó contrario trátase de correccións de deficiencias observadas, moitas de elas de grafiado de planeamento de desenvolvemento, ou ben de concreción de determinacións non previstas nas ordenanzas, ou de correspondencia entre licenzas outorgadas e aliñacións de planeamento, constatación da mesma cualificación urbanística que a do PXOM 1997 en tramos non grafiados, mellora na ordenación urbanística en espazos moi concretos detectados de xeito que segundo o entorno considerase máis axeitada a ordenanza 4 que a inicialmente prevista de transición á mazá, por estar en entornos consolidados de tipoloxía plurifamiliar, axustes de redacción de ordenanza á normativa sectorial ou á normativa municipal (ordenanza de telecomunicacións), correccións derivadas de execución de sentenzas, correccións introducidas para facilitar a xestión de ámbitos a efectos de consecución dos espazos públicos de forma máis equitativa (normalización de fincas, reaxuste en delimitación de polígonos, substitución ORD 3 por ORD 4).

Tampouco ditas correccións supoñen a adopción de novos criterios respecto á clasificación ou cualificación de solo e menos en relación coa estrutura xeral e

orgánica do territorio, polo que se estima que non se da o suposto do art. 85. 6 da Lei 9/2002.

4.- resultado dos informes sectoriais das administracións públicas competentes.

En cumprimento do artigo 85.3 da Lei 9/2002 solicitáronse os informes das administracións públicas competentes e sectoriais necesarios que foron os seguintes:

Administración do Estado

E-1	Ministerio de Fomento	Demarcación de Carreteras del Estado en Galicia
E-2	Ministerio de Fomento	Puertos del Estado, Autoridad Portuaria de A Coruña
E-3	Ministerio de Fomento	Subdirección General de Sistemas de Navegación Aérea y Aeroportuarios
E-4	Ministerio de Medio Ambiente	Demarcación de Costas de Galicia.
<u>E-5</u>	Ministerio de Industria Turismo y Comercio	Dirección General de Telecomunicaciones y de Tecnologías de la Información

Xunta de Galicia:

<u>X-1</u>	Consellería de Pesca e Asuntos Marítimos	Dirección Xeral de Recursos Mariños, Servizo de Usos do Litoral.
X-2	Consellería de Pesca e Asuntos Marítimos	delegación territorial de A Coruña.
X-3	Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo	Sección de Patrimonio Histórico.
X-4	Consellería de Política Territorial O.P. e Vivenda.	Portos de Galicia.
X-5	Consellería de Medio Ambiente	Servizo Territorial de Augas de Galicia, demarcación Galicia Norte.
X-6	Consellería de Política Territorial O.P. e Vivenda.	Xefatura Provincial de Estradas

X-7	Consellería de Medio Ambiente e Desenvolvemento Sostible.	Dirección Xeral de Desenvolvemento Sostible
-----	---	---

Detállase a continuación sobre cada un dos anteriores informes solicitados, os datos de petición de informe, os datos de remisión pola administración competente, o sentido favorable, favorable con condicións ou desfavorable, e no seu caso como as condicións que se impuxeran son incorporadas no documento de aprobación provisional.

4.1.- TRAMITES DE INFORME DA ADMINISTRACION DO ESTADO.

E-1.- Ministerio de Fomento Demarcación de Carreteras del Estado en Galicia

Remitido exemplar do PXMO con data de rexistro de saída 13/06/2.005 e nº de rexistro de saída 7.294.

Emitiuse un primeiro informe con data de emisión do informe 10/08/2.005, data de rexistro entrada 31/08/2.005 e nº de rexistro de entrada 16.668.

O sentido deste informe foi desfavorable, polo que iníciase unha serie de conversacións coa Demarcación de Carreteras do Estado coa finalidade de facer as correccións precisas para subsanar os aspectos que motivan o informe desfavorable.

Con data 6/10/2005 emítese unha ampliación do informe en relación cunha variación puntual dun vial de conexión no P.K. 585,750.

Consecuencia deste proceso e, en cumprimento das prescricións impostas no informe de 10 de agosto, e tras varias reunións e informes de ambas partes, con data de saída de 03/01/2006 e nº de rexistro 00018, remitiuse un Anexo de cumprimentación do informe do equipo redactor. Con data de saída de 01/02/2006 e nº de rexistro 01393, complétase o mesmo co plano 39.C omitido por erro.

Con data 10/04/2.006 emítese Resolución FAVORABLE ao Plan Xeral. Dita Resolución acompáñase con cinco prescricións que deberán ser incorporadas no acordo de aprobación provisional.

As modificacións incorporadas ao documento en base a este informe sectorial son as que se recolleron no Anexo de cumprimentación de xaneiro de 2006 que están incorporadas no documento de aprobación provisional, planos de ordenación e artigo 117.2, segundo parágrafo.

En canto ao resto de consideracións:

1.- As competencias que ten o Estado segundo a "Ley 25/1988 de carreteras" en canto titular das mesmas e en relación á protección do dominio público, zona de servidume etc., que se recollen na citada Lei están implícitas no art. 117.2 parágrafo 1º da normativa.

2.- A zona de servidume acústica da estrada N-VI deberá incorporarse ao documento de Revisión do PXOM, unha vez se faga polo Ministerio de Fomento o correspondente estudio acústico, tal como indica a Lei de Ruídos. Polo tanto unha vez feito e aprobado incorporárase ao documento mediante a correspondente modificación puntual.

3.- Hanse grafiado en planos a zona de dominio publico, servidume, afección e inedificabilidade establecidas na lexislación de estradas, en todos aqueles tramos de solo que no estean clasificados de urbano ou que non houberan adquirido dita clasificación en execución de planeamento de desenvolvemento.

4.- Tómasse coñecemento do carácter indicativo ou de reserva de solo das novas infraestruturas que afectan á N-VI non planificadas polo Ministerio de Fomento, requirindo no seu caso da autorización a que fai referencia a Lei de estradas.

5.- O Plan Xeral é un instrumento de ordenación urbanística e en consecuencia o seu contido non condiciona as características e funcionalidade da AP-9, Autoestrada do Atlántico, nin o seu réxime concesional de explotación, axustándose estritamente ao Plan Sectorial do Viario Comarcal da Xunta de Galicia de 29 de xullo de 2004 que vincula ao planeamento municipal en aplicación da Lei 10/1995 de Ordenación do Territorio.

E-2.- Ministerio de Fomento. Puertos del Estado, Autoridad Portuaria de A Coruña.

Remitido exemplar do PXMO con data de rexistro de saída 13/06/2.005 e nº de rexistro de saída 7.302.

Emitiuse informe FAVORABLE con data de emisión do informe 11/07/2.005 data de rexistro de entrada 20/07/2.005 e nº de rexistro de entrada 14.240.

Non obstante formuláronse dúas observacións que foron recollidas no art. 123 cun apartado 5 co seguinte texto:

"As Torres de enfilación de Mera (Serantes) e a vivenda do Fareiro de Mera (Serantes) están destinadas, salvo acordos ou convenios firmados coa Autoridade Portuaria para uso temporal ou outros fins, á prestación de servicios de sinalización marítima para o que deberán cumprir prioritariamente as necesidades ligadas a acoller as instalacións actuais e futuras que se consideren

necesarias para as axudas á navegación e que serán definidas pola Autoridade Portuaria ou Organismo competente do Estado para cada situación e momento determinado.

No referente ao alumeado público en zona próxima ás instalacións das enfilacións de Mera e Fieiteira, é imprescindible que a ubicación do mesmo non produza, polo seu nivel de iluminancia, o apantallamento das luces das enfilacións. Ao efecto calquera proxecto de alumeado nas zonas próximas requirira informe favorable de la Autoridade Portuaria."

E-3.- Ministerio de Fomento. Subdirección General de Sistemas de Navegación Aérea y Aeroportuarios.

Remitido exemplar do PXMO con data de rexistro de saída 14/06/2.005 e nº de rexistro de saída 7.324.

Non foi emitido informe en prazo, nin consta emisión a data de hoxe.

E-4.- Ministerio de Medio Ambiente. Demarcación de Costas de Galicia.

Remitido exemplar do PXMO con data de rexistro de saída 13/06/2.005 e nº de rexistro de saída 7.297.

Emitiuse un primeiro informe con data de emisión do informe 23/06/2.005 data de rexistro de entrada 28/06/2.005 e nº de rexistro de entrada 11.749.

No informe solicitábase a subsanación da documentación recollendo na totalidade do termo Municipal as liñas de deslinde del dominio público marítimo terrestre, ribeira do mar e servidumes recollendo a grafía das citadas liñas nas lendas dos planos.

Con data de saída 01/07/2005 e nº de rexistro 8.130 escrito aclaratorio das liñas recollidas así como copia da lenda que será incorporada no documento de aprobación provisional.

Tras diversas reunións e aclaracións de documentación, elaborouse un anexo "Ordenación da traza da Costa" de planos recollendo as citadas liñas e lendas.

Emitiuse informe FAVORABLE con data de emisión do informe 23/11/2.005 data de rexistro de entrada 28/11/2.005 e nº de rexistro de entrada 22.371.

Este informe formulou unha serie de observacións a ter en conta na redacción da documentación para a aprobación definitiva. Estas observacións foron obxecto de estudo polo equipo Redactor emitíndose informe con data 12 de decembro de 2005 no que se conclúe que co anexo "Ordenación da Traza da Costa" dáse satisfacción as demandas do Mº de Medio Ambiente debendo ademais engadirse un novo parágrafo na Disposición Final Primeira no senso de explicitar que as

propostas grafiadas para os portos de Lorbé e Mera e viaductos do Graxal e A Pasaxe teñen carácter indicativo.

As modificacións incorporadas ao documento en base a este informe sectorial son as que se recolleron no Anexo: Ordenación da traza da Costa de setembro de 2005 e Disposición Final Primeira, último parágrafo.

No documento para a aprobación provisional tense corrixido os planos 2.4B, 2.4D, 2.25A, 2.24B, 2.24D, 2.30C, e grafiouse a ribeira do mar, servidume de protección e o deslinde do dominio público marítimo terrestre.

Co fin de resolver a problemática apuntada tanto pola Demarcación de Costas do Estado como de Costas da Xunta en relación aos solos urbanos e urbanizables na zona de servidume de protección de costas, inclúese na Disposición Final 1ª do documento un apartado co seguinte texto:

“Non obstante as clasificacións do solo urbano e urbanizable incluídas na zona de servidume de protección derivadas do planeamento anterior a esta Revisión e dos seus instrumentos de desenvolvemento, están suxeitas ás limitacións establecidas na DT 3ª e 4ª da “Ley de Costas 22 / 1988 de 22 de julio”, para a servidume de protección”

Trátase de aclarar que como estamos ante a segunda Revisión dun Plan Xeral aprobado no ano 1984, polo tanto anterior á entrada en vigor da Lei de Costas e que dende entón teñen sido obxecto dunha primeira revisión no ano 1995 e se desenvolveron a través de instrumentos de planeamento. En tales supostos son de aplicación as disposicións transitorias 3ª e 4ª da Lei de Costas, posto que tendo o solo urbano carácter regrado se se dan as determinacións do art. 11 da Lei 9/2002, non procede polo simple feito de estar nos 200m dende o límite interior da ribeira do mar, a súa clasificación como solo rústico de protección de costas. A Disposición Final é aplicable tamén á fachada marítima de Santa Cristina, problemática citada no informe da Demarcación de Costas do Estado.

E-5.- Ministerio de Industria Turismo y Comercio. Dirección General de Telecomunicaciones y de Tecnologías de la Información.

Remitido exemplar do PXMO con data de rexistro de saída 14/06/2005 e nº de rexistro de saída 7.322.

Non foi emitido informe en prazo, nin consta emisión a data de hoxe.

4.2.- TRAMITES DE INFORME DA ADMINISTRACION AUTONÓMICA.

X-1.- Consellería de Pesca e Asuntos Marítimos. Dirección Xeral de Recursos Mariños, Servizo de Usos do Litoral.

Remitido exemplar do PXMO con data de rexistro de saída 13/06/2.005 e nº de rexistro de saída 7.299.

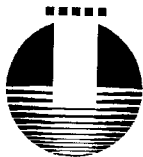
Emitiuse informe FAVORABLE con data de emisión do informe 12/07/2.005, data de rexistro de entrada 01/08/2.005 e nº de rexistro de entrada 14.479.

Este informe favorable cunha serie de consideracións (11) a ter en conta no documento a redactar para a aprobación provisional.

Con data 17 de marzo de 2006 (data rexistro entrada 22/03/06 e nº 04635) emítese informe complementario do equipo redactor no que se fai constar:

- Que as consideracións nº1, nº2, nº3 e nº5 foron subsanadas coa documentación corrixida e recollida no anexo "Ordenación da traza da Costa" que se incorpora ao documento de aprobación inicial en resposta ao informe do Ministerio de Medio Ambiente pola súa competencia sobre o Dominio Público.
- A consideración nº 4, motiva unha rectificación de clasificación no plano **211B** na zona da Cabreira sendo os outros solos xa urbanos con anterioridade a esta Revisión. *Tamén motiva a inclusión na Disposición Final 1ª do seguinte texto:*

"Non obstante as clasificacións do solo urbano e urbanizable incluídas na zona de servidume de protección derivadas do planeamento anterior a esta Revisión e dos seus instrumentos de desenvolvemento, están suxeitas ás limitacións establecidas na DT 3ª e 4ª da "Ley de Costas 22 / 1988 de 22 de julio", para a servidume de protección"
- A consideración 6ª esta corrixida na normativa art.243 onde substitúese "informe" por "autorización autonómica" de conformidade co artigo 33.1.a) y 38 da lei 9/2002.
- A consideración 8ª relativa aos portos de Mera e Lorbe remítese ao informe de Portos de Galicia.
- En xeral as consideracións 8, 9, 10 e 11 do informe, fan referencia a normativa sectorial que é de aplicación con independencia de que se recolla expresamente na normativa do PXOM. Non son máis que consideracións



CONCELLO DE
OLEIROS

derivadas das propias aplicacións das disposicións legais para os solos incluídos dentro da zona de influencia e de servidume de protección polo que necesariamente terán que ser tidas en conta durante a fase de xestión e execución do planeamento.

No documento para a aprobación provisional corrixióronse os planos 2.4B 2.4D, 2.25A, 2.24B, 2.24D, 2.30C, e grafiouse a ribeira do mar, servidume de protección e o deslinde do dominio público marítimo terrestre

X-2.- Consellería de Pesca e Asuntos Marítimos. Delegación Territorial de A Coruña.

Remitido exemplar do PXMO con data de rexistro de saída 13/06/2.005 e nº de rexistro de saída 7.300.

Non foi emitido informe, entendéndose que é o emitido con data 12/07/2005 pola Dirección Xeral de Recursos Mariños, Servizo de Usos do Litoral (X-1 deste informe).

X-3.- Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo. Sección de Patrimonio Histórico.

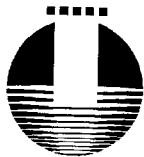
Remitido exemplar do PXMO con data de rexistro de saída 13/06/2.005 e nº de rexistro de saída 7.298.

Emitiuse un primeiro informe con data de emisión do informe de 04/07/2.005 e data de rexistro de entrada 17/06/2.005 e nº de rexistro de entrada 11.101.

O sentido deste informe foi desfavorable, polo que se inician unha serie de conversacións coa Sección de Patrimonio Histórico da Consellería de Cultura que culminan coa elaboración por parte do Concello dunha prospección arqueolóxica para a catalogación e delimitación planimétrica dos xacementos arqueolóxicos.

Elaborouse un documento chamado "Anexo. Cumprimentación informe Consellería de Cultura" composto dun documento de planos e un de textos e fichas entregado ao Concello polo Equipo Redactor con data 16/01/2006, que foi de novo remitido a informe da Consellería. Todas as determinacións tanto de planos como de textos de dito Anexo están incorporadas no documento de aprobación provisional.

Dito documento foi examinado pola Comisión Territorial de Patrimonio dando lugar á Resolución FAVORABLE do Director Xeral de Patrimonio con data 7 de febreiro de 2006 con tres observacións que deberán incorporarse como condicións no acordo de aprobación provisional que son:



CONCELLO DE
OLEIROS

1. A Zona residencial do SUD-11 de Xaz deberase separar o máis posible do Castro de Xaz e situaranse os espazos verde a carón da zona de delimitación do plan especial.
2. plan da Vía Ártabra incorporará as medidas correctoras que se indiquen no informe de declaración de impacto ambiental con respecto ao Castro de Edreira.
3. Ampliarase a área de protección do castro de Xoez (ficha E-11) cara ao sur leste.

X-4.- Consellería de Política Territorial O.P. e Vivenda. Portos de Galicia.

Remitido exemplar do PXMO con data de rexistro de saída 13/06/2005 con nº de rexistro de saída 7.301.

Emitiuse informe DESFAVORABLE data emisión do informe 28/07/2005 data de rexistro de entrada 08/08/2.005 e nº de rexistro de entrada 15.172.

Con data 17 de marzo de 2006 (data rexistro entrada 22/03/06 e nº 04635) emítese informe complementario do equipo redactor no que se dá cumprimento as correccións solicitadas no informe de Portos de Galicia coas seguintes consecuencias:

1. O conxunto do sistema portuario do Concello pasa a ter a consideración de sistema xeral recolléndose dita consideración nos textos e planos.
2. Modifícase a redacción do artigo 123 no texto de aprobación provisional rde acordo coas indicacións de Portos de Galicia.
3. E se eliminan as propostas indicativas de ampliación dos portos de Mera e Lorbé dos planos de ordenación

X-5.- Consellería de Medio Ambiente. Servizo Territorial de Augas de Galicia. Demarcación Galicia Norte.

Remitido exemplar do PXMO con data de rexistro de saída 13/06/2.005 e nº de rexistro de saída 7.296.

Emitiuse informe FAVORABLE con data de emisión do informe de 20/09/2.005, data de rexistro de entrada 27/09/2.005 e nº de rexistro de entrada 18.299

X-6.- Consellería de Política Territorial O.P. e Vivenda. Xefatura Provincial de Estradas.

Remitido exemplar do PXMO con data de rexistro de saída 13/06/2.006 nº de rexistro de saída 7.295 .

Con 14 de marzo de 2006 (data rexistro entrada 19/04/06 e nº 06340), emítese informe pola Dirección Xeral de Obras Públicas da Consellería de Política Territorial. Este informe manifestase de acordo coas previsións viarias e tratamento das vías de titularidade autonómica que se fai no Plan Xeral.

Nos puntos 1 a 3 do informe expóñense cáles son os viais de titularidade autonómica así como cáles os proxectados que se recollen no propio Plan Xeral e as súas nomenclaturas. Proponse igualmente o cambio de titularidade de autonómica a municipal en aquelas vías que pola mellora da rede viaria pasen a ter carácter de rúa.

No punto 4 explíctase cáles son a vías que poderían pasar a ser de titularidade municipal e as afeccións coas que deben quedar as que manteñan a titularidade autonómica. Suxírese a conveniencia de que se rotulen nos planos as denominacións das estradas.

No punto 5 analízanse as novas estradas propostas.

O informe ten carácter favorable coas observacións que se teñen comentado.

Con 21 de abril de 2006 (data rexistro entrada 24/04/06 e nº 06588), emítese informe polo equipo redactor no que se comentan as observacións feitas pola Consellería e se propón algunhas correccións no texto normativo do Plan Xeral, en concreto:

- na redacción do artigo 118 parágrafo 1º.
- incorporación da nomenclatura das vías no plano do Plan Xeral.
- variación do trazado da AC-163 en Lorbé.

No resto de consideracións dáse a conformidade ao informe do equipo redactor de data 21 de abril de 2006.

X-7.- Consellería de Medio Ambiente e Desenvolvemento Sostible. Dirección Xeral de Desenvolvemento Sostible.

Con data de rexistro de saída 15/03/2.006 e nº de rexistro de saída 03388, foi remitido exemplar do PXMO.

Con data de entrada no rexistro do Concello 29/03/2006 e nº de rexistro 05192, recíbese escrito solicitando que a documentación achegada sexa completada.

Con data de entrada no rexistro do Concello 04/04/2006 e nº de rexistro 05499, recíbese informe do Equipo Redactor do PXOM expoñendo a suficiencia da documentación do PXOM e aclarando en que lugares do documento en trámite se atopa a información detallada que precisan os técnicos da Consellería para emitir o informe.

Consecuencia dese escrito convócase unha xunta na Consellería de Medio Ambiente para o día 5 de abril coa finalidade de tratar o asunto.

Ademais de manter a xunta citada entrégase no rexistro da Consellería o día 5 de abril de 2006 o informe do equipo redactor de 04/04/2006 e nº de rexistro 05499 e escrito de solicitude de que sexa emitido o informe dentro do prazo de un mes contado dende o 16 de marzo ao considerarse que a documentación que obra no expediente do PXOM é suficiente.

A data de hoxe ten transcorrido o prazo dun mes establecido polo art. 85.3 de la Lei 9/2002 tanto se se computa dende o 16 de marzo como no suposto máis desfavorable , dende o día 5 de abril de 2006. Polo tanto procede seguir a tramitación en orden á aprobación provisional do documento de Revisión do PXOM.

5.- resultado do tramite de audiencia aos municipios limitrofes

Deuse audiencia aos catro municipios limítrofes sendo o resultado o seguinte:

5.1.- CONCELLO DE CAMBRE:

Remitido exemplar do PXMO con data de rexistro de saída 13/06/2.0005 e nº de rexistro de saída 7.303

Non foi emitido informe algún.

5.2.- CONCELLO DE CULLEREDO:

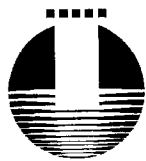
Remitido exemplar do PXMO con data de rexistro de saída 13/06/2.005 e nº de rexistro de saída 7.304.

Remitiuse escrito con data de emisión 06/07/2.005, data de rexistro de entrada 11/07/2.005 e nº de rexistro de entrada 13.625.

O escrito remitido non mostrou oposición ao planeamento xeral proposto. Limitase a cuestionar a localización da ponte de conexión entre o Concello de Oleiros e o de Culleredo na zona de A Cros.

A este respecto infórmase que o grafiado recollido no plano é unha proposta de conexión viaria que fai o Plan Xeral e as reservar de solo precisas para que no seu día se poda desenvolver.

Trátase obviamente dun proxecto supramunicipal e que afecta a diversa administracións ademais das municipais. Valórase a boa disposición do Concello de Culleredo para dialogar sobre a localización exacta da conexión, o seu carácter de tráfico rodado ou peonil, definición xeométrica, financiación, etc., que deberá ser consecuencia se prospera dun proceso posterior á aprobación definitiva do Plan que nos ocupa.



CONCELLO DE
OLEIROS

5.3.- CONCELLO DE A CORUÑA:

Remitido exemplar do PXMO con data de rexistro de saída 13/06/2.005 e nº de rexistro de saída 7.305.

Remitiuse escrito con data de emisión 15/07/2.005 data de rexistro de entrada 12/08/2.005 e nº de rexistro de entrada 15.540.

O escrito remitido non mostrou oposición ao planeamento xeral proposto. Limitase a manifestar a opinión sobre un suposto erro no grafiado do límite entre o Concello de Oleiros e o de A Coruña nun tramo da Ría do Burgo.

A delimitación entre Concellos non é a competencia propia do Planeamento urbanístico polo que o Plan Xeral nada pode facer máis que recoller os límites entre ambos termos Municipais que obran neste Concello .

CONCELLO DE SADA:

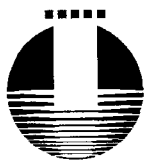
Remitido exemplar do PXMO con data de rexistro de saída 13/06/2.005 con nº de rexistro de saída 7.306.

Non foi emitido informe algún.

Tódalas modificacións comentadas neste informe teñen sido incorporadas de xeito unitario no documento que agora se presenta para a súa aprobación provisional, quedando comprobada a súa calidade técnica e adecuación á lexislación urbanística vixente e determinacións impostas no informe previo da CPTOPV de data 16 de marzo de 2005 polo que a xuízo dos técnicos que subscriben pode someterse o documento ao Pleno da corporación para a súa aprobación provisional.

6.- Tramitación do documento.-

No art. 85 da Lei 9/2002, coas modificacións da Lei 15/2004, establece a obrigação de solicitar ás administracións públicas competentes os informes sectoriais que resulten necesarios, os cales deberán ser emitidos no prazo dun mes, excepto que a lexislación sectorial estableza outro prazo. O Concello procedeu ó seu cumprimento tal como queda xustificado no apartado anterior, non obstante constatase que nalgúns supostos ditas Administracións no emitiron o correspondente informe, debéndose en tal suposto estar ao establecido no art, 83.4 da Lei RJPAC que permite proseguir coas actuacións si unha vez solicitado o informe da Administración Pública distinta da que tramita, non o houbera emitido no prazo dun mes. Estes son os supostos da maioría dos informes solicitados os cales se ben son preceptivos non son vinculantes. Ten carácter vinculante e preceptivo o informe de costas (tanto o emitido pola Demarcación de Costas do Estado Ministerio de Medio Ambiente, como o emitido polo órgano

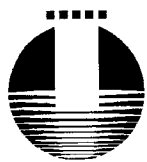


CONCELLO DE
OLEIROS

competente da Xunta de Galicia en materia de Costas, dado que ambos se regulan pola mesma norma), no art. 117 da Lei e art 210.2. do Regulamento incluso esixe remitir de novo o documento antes da aprobación definitiva, a fin de constatar que se corrixiron as observacións formuladas. Finalmente o mesmo carácter ten o informe de Patrimonio da Xunta de Galicia, sen embargo emitindo informe favorable non esixe máis tramitación que a remisión dun exemplar do documento aprobado definitivamente.

Distinto carácter teñen o resto de informes solicitados, en canto que non teñen carácter vinculante e incluso nalgúns supostos non teñen carácter preceptivo, así o solicitado a Portos do Estado e Portos de Galicia xa que a Lei de Portos (salvo error en lectura) non dispón de artigo similar á Lei de Carreteras ou de Costas sobre obrigación de emisión de informe nas tramitacións de planeamento, senón que só establece que no seu art. 18 "que os plans xerais de ordenación urbanística deberán cualificar a zona de servizo como sistema xeral a desenvolver a través dun plan especial ou instrumento equivalente formulado pola autoridade portuaria. Por isto neste suposto o informe debe terse en consideración en canto que o Plan Xeral non debe vulnerar a normativa sectorial aplicable ao suposto en cuestión, e nese sentido recollese e se corrixe, pero lóxicamente ao non ter nin carácter preceptivo nin vinculante imposto pola Lei de Portos, a súa incidencia na tramitación do documento de Revisión do PXMO debe ser diferente ao da intervención da Demarcación de Costas ou de Carreteras, e se opte neste caso a unha mera posta en coñecemento da solución adoptada. Pode comprobarse que en relación a Portos da Xunta o informe do equipo redactor (nº 4635 de 22/3/2006) corrixe as deficiencias observadas.

Pode concluírse que en xeral hanse subsanado as deficiencias observadas nos informes emitidos polas diversas administracións sectoriais, foran ou non vinculantes os informes, e dicimos en xeral posto que nalgún suposto como no da Demarcación de Carreteras do Estado a problemática surxe entorno ao grafiado no documento de Revisión do Plan Xeral as determinacións do Plan Sectorial do Viario Comarcal en relación á Autopista AP-9, que vincula ao planeamento municipal e en consecuencia non pode ser obxecto de subsanación, tampouco pode selo a pretensión de que figure como solo rústico de protección de infraestruturas todo o solo por onde discorra a estrada N-VI, posto que o art. 32 de la Lei 9/2009 aplícase a aqueles solos destinados nun futuro ao emprazamento das infraestruturas, pero non polo que discorre xa a infraestructura, cruzando travesías urbanas e solos urbanizables, xa no planeamento anterior que se revisa. *No mesmo senso las problemáticas plantadas tanto por la Demarcacion de Costas del Estado como por Costas de la Xunta en relacion a los suelos que antes de la entrada en vigor a la Ley de Costas ya tenían la clasificación de suelos urbanos y urbanizables en el Plan*



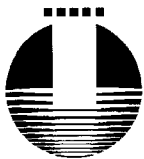
CONCELLO DE
OLEIROS

General de 1984 y que fueron objeto de ordenación a través de los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo. Para tales supuestos es aclaratoria la remisión en la Disposición final 1ª del documento a las disposiciones transitorias 3ª y 4ª de la Ley de Costas. También se ha observado que algunos informes emitidos, hacen propuestas que no son propias de documento del PGOM, sino que deberán ser objeto de consenso y acuerdos posteriores, así por ejemplo los de la Dirección Xeral de Obras Públicas da Xunta de Galicia sobre el cambio de titularidad a favor del Ayuntamiento de las vías de la red autonómica que discurren por suelo urbano o urbanizable. Otras veces los informes contienen recordatorios sobre legislación sectorial aplicable para la gestión y ejecución del planeamiento, no obstante se trata de normativa que es aplicable se recoja o no en el PGOM, tal es el supuesto de algunas observaciones del informe de la Directora Xeral de Recursos Mariños.

6.1.- Alegacións.-

Cabe preguntarse sobre o valor das alegacións presentadas a fin de determinar si procede ou non a notificación do acordo de aprobación provisional a cada un dos alegantes. Dita problemática non queda resolta pola normativa urbanística, debéndose acudir á Lei do réxime xurídico e procedemento administrativo común para pronunciarnos sobre a materia.

O art. 85.2 da Lei 9/2002 establece que unha vez aprobado inicialmente o Plan Xeral procederase ao trámite de información pública como mínimo por prazo dun mes e como máximo por prazo de dous meses. E dicir, a Lei unicamente esixe o trámite de exposición pública, pero a diferencia do planeamento de desenvolvemento non esixe a audiencia aos interesados. Isto ten a súa transcendencia, posto que como di “Parada Vázquez” na páx. 305 do seu Libro Réxime, “a información pública é unha técnica ao servizo da participación cidadá e para mellor ilustración do órgano decisor sobre as cuestións que son obxecto do procedemento e consiste no establecemento dun prazo para que calquera persoa, e non solo os interesados, poidan formular ou aportar datos en relación coas cuestións que son obxecto do procedemento”. Como di a sentenza TS de 24 de outubro de 1984 “a súa finalidade non é a de garantir ningún interese singular, se non a de proporcionar á Administración o maior e mellor número de datos que poida propiciar unha decisión máis xusta e obxectiva, mediante unha consulta previa, aberta a toda clase de alegacións e suxerencias”. De aí que os alegantes non teñan o carácter de interesados, dado que calquera cidadán pode presentar alegación, ben baseada no interese xeral ou ben en dereito ou interese singular que poida resultar afectado polo procedemento.



CONCELLO DE
OLEIROS

En consecuencia, como a comparecencia no trámite e información pública non outorga por si mesmo a condición de interesado, (art. 86 da LRJPAC) non procede a notificación aos alegantes de acordo de aprobación provisional do documento de Revisión do PXOM, non obstante si teñen dereito a obter da Administración unha resposta razoada.

Por tanto ao ser informadas polo equipo redactor todas as alegacións presentadas no prazo de información pública, é polo que se debe entender que o informe emitido é o que constitúe a resposta razoada á que fai referencia a norma antes citada e de aí que esta deba ser posta en coñecemento do cidadán polo medio que se estime máis axeitado, non sendo este a notificación ao non ser de aplicación o art. 59 da LRJPAC, aplicable cando os alegantes son interesados como ocorre no planeamento de desenvolvemento no que non só é preceptivo o trámite de información pública se non tamén o de audiencia ao interesado mediante notificación individual. (art. 86 da Lei 9/2002).

Por isto propónse que se establezan outros medios para facer chegar a os cidadáns a resposta razoada ás súas alegacións, tales como a publicación no taboleiro de anuncios do Concello, as consultas no departamento de Urbanismo e incluso a través da páxina Web municipal, e incluso publicando na prensa local o anuncio de onde pode consultar e obter ditas respostas.

Tamén cabe matizar que unicamente tivéronse en conta como alegacións e por tanto merecedores de resposta razoada, os escritos presentados no prazo de información pública, non tratándose aqueles escritos presentados fora de prazo.

6.2.- Recursos.-

Contra a aprobación provisional ao ser un acto de trámite non procede a interposición de recurso algún, podéndose interpoñer contra a resolución definitiva tal como establece a Lei 9/2002 no art. 85.9 que “os instrumentos de planeamento son disposicións de carácter xeral, polo que contra a súa aprobación definitiva non se poderá recorrer en vía administrativa, se non tan só a través do correspondente recurso contencioso-administrativo nos termos previstos na lexislación aplicable.”

6.3.- Convenios Urbanísticos.-

Os convenios urbanísticos subscritos expuxéronse ó público xunto ao documento de revisión do PXMO aprobado inicialmente. Froito das alegacións presentadas procede a corrección dos seguintes convenios:

Convenio urbanístico subscrito día 15 de setembro de 2004, con D. Fernando Marchesi Quiñones de León e D. Fernando Imbernón García (Finca Alsina ou As Cadeas) en Nos. Ten variacións como consecuencia da estimación da alegación

nº 428, excluíndose do ámbito unha parcela, isto supón o reaxuste das determinacións para o sector y ademais corríxese o erro observado polos asinantes do Convenio en relación á aportación a Sistemas Xerais.

Convenio Urbanístico suscrito o 4 de outubro de 2004, con D. Pablo del Moral Torres, Doña Pilar del Moral Aguado e Doña Maria del Rosario del Moral Aguado Ten correccións, como consecuencia da estimación da alegación presentada nº 813 polos asinantes do convenio.

De aí que proceda na aprobación provisional adoptar acordo de ratificación dos convenios urbanísticos subscritos , xa asinados e tal cal se aprobaron inicialmente, dado que non sufriron correccións . Respecto aos convenios urbanísticos antes referenciados ratificar pero coas correccións derivadas da estimación das alegacións.”

Por iso, o Concello Pleno toma o seguinte acordo:

Primeiro.– Resolver as alegacións presentadas no prazo da exposición publica do documento, no sentido do informado polo equipo redactor en documento nº 4344 de fecha 17 de marzo de 2006.

Segundo.– Proceder a dar contestación razoada das alegacións (nº 4344 de data 17 de marzo de 2006) mediante a súa publicación no Taboleiro de Edictos do Concello e na páxina Web do Concello, para coñecemento dos alegantes.

Terceiro.– Ratificar os convenios urbanísticos subscritos e asinados:

- Convenio Urbanístico suscrito o día 15 de setembro de 2004, con D. Fernando Marchesi Quiñones de León e D. Fernando Imbernón García (Finca Alsina ou As Cadeas) en Nos, coas correccións introducidas no documento de aprobación provisional, consecuencia da estimación da alegación presentada.
- Convenio Urbanístico Finca “A Xesteira” en Perillo, suscrito o día 4 de outubro de 2004, con “ Promotora de Viviendas Urbanas, S.L.”.
- Convenio Urbanístico “As Viñas” en Perillo, suscrito o día 4 de outubro de 2004 con D. José Antonio, D. Mario e D^a Maria Amalia Cruz López e D^a M^a López González.
- Convenio Urbanístico “Finca Granxerón” Mera-Maianca, suscrito o 4 de outubro de 2004, con D. Pablo del Moral Torres, Doña Pilar del Moral Aguado e Doña Maria del Rosario del Moral Aguado, con las correccións introducidas en el documento de aprobación provisional, consecuencia de la estimación de alegación presentada.

- Convenio Urbanístico en O Xabroón-Serantes, suscrito o 4 de outubro de 2004, con D. Bautista Rodríguez Díaz, en representación de Galibrokers S.L. e outras, e D. Alfredo Rodríguez Álvarez, en representación de Promociones Inmobiliarias Portomen, S.L.
- Convenio Urbanístico en Arillo-Dorneda, suscrito o día 4 de outubro de 2004, con D. Manuel Blanco López, D. Jesús Viñal González, D. José García Vilachán e Doña Nieves Arévalo Pazos.
- Convenio Urbanístico en Santa Cruz, suscrito o día 13 de maio de 2005.
- Convenio Urbanístico (Campo de Golf) suscrito o día 13 de maio de 2005, coa Asociación Xestora do Sector de Xaz.

Cuarto.- Tomar coñecemento dos informes emitidos polas Administracións Sectoriais que se relacionan:

- Ministerio de Fomento. Demarcación de Carreteras del Estado en Galicia.
- Ministerio de Fomento. Puertos del Estado, Autoridad Portuaria de A Coruña.
- Ministerio de Medio Ambiente. Demarcación de Costas de Galicia.
- Consellería de Pesca e Asuntos Marítimos. Dirección Xeral de Recursos Mariños, Servizo de Usos do Litoral.
- Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo. Sección de Patrimonio Histórico.
- Consellería de Política Territorial O.P. e Vivenda. Portos de Galicia.
- Consellería de Medio Ambiente. Servizo Territorial de Augas de Galicia, Demarcación Galicia Norte.
- Consellería de Política Territorial O.P. e Vivenda. Xefatura Provincial de Estradas.

Quinto.- Aprobar provisionalmente o contido do documento de Revisión do PXMO de Oleiros, documento nº 6587 de data 24/04/2006, que comprende:

- Memoria (Tomo I e Tomo II).
- Normativa urbanística.
- Estratexia de Actuación. Estudio económico.
- Anexo Catálogo.
- Planos de información 1 a 8.
- Planos de ordenación 1 a 5.

- Anexo Costas.
- Convenios urbanísticos.

Coas seguintes condicións derivadas do informe emitido pola Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo, Sección de Patrimonio Histórico:

1. A Zona residencial do SUD-11 de Xaz deberase separar o máis posible do Castro de Xaz e situaranse os espazos verdes a carón da zona de delimitación do plan especial.
2. O plan da Vía Artabra incorporará as medidas correctoras que se indiquen no informe de declaración de impacto ambiental con respecto ao Castro de Edreira.
3. Ampliarase a área de protección do Castro de Xoez (ficha E-11) cara ao sur leste.

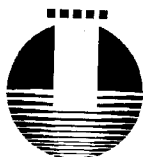
Coas seguintes condicións derivadas do informe do Ministerio de Fomento, "Demarcación de Carreteras del Estado en Galicia"

- 1.- As competencias que ten o Estado segundo a "Ley 25/1988 de carreteras" en canto titular das mesmas e en relación á protección do dominio público, zona de servidume etc., que se recollen na citada Lei están implícitas no art. 117.2 parágrafo 1º da normativa.
- 2.- A zona de servidume acústica da estrada N-VI deberá incorporarse ao documento de Revisión do PXOM, unha vez se faga polo Ministerio de Fomento o correspondente estudio acústico, tal como indica a Lei de Ruídos. Polo tanto unha vez feito e aprobado incorporárase ao documento mediante a correspondente modificación puntual.
- 3.- Hanse grafiado en planos a zona de dominio publico, servidume, afección e inedificabilidade establecidas na lexislación de estradas, en todos aqueles tramos de solo que no estean clasificados de urbano ou que non houberan adquirido dita clasificación en execución de planeamento de desenvolvemento.
- 4.- Tómase coñecemento do carácter indicativo ou de reserva de solo das novas infraestruturas que afectan á N-VI non planificadas polo Ministerio de Fomento, requirindo no seu caso da autorización a que fai referencia a Lei de estradas.
- 5.- O Plan Xeral é un instrumento de ordenación urbanística e en consecuencia o seu contido non condiciona as características e funcionalidade da AP-9, Autoestrada do Atlántico, nin o seu réxime concesional de explotación,

axustándose estrictamente ao Plan Sectorial do Viario Comarcal da Xunta de Galicia de 29 de xullo de 2004 que vincula ao planeamento municipal en aplicación da Lei 10/1995 de Ordenación do Territorio.

Coas seguintes consideracións derivadas do informe da Consellería de Política Territorial O.P. e Vivenda. Xefatura Provincial de Estradas:

- A proposta do Plan está suficientemente explicitada na Memoria de Ordenación, con especial mención aos aspectos que teñen que ver coa rede viaria e a repercusión da execución no territorio municipal do Plan Sectorial Viario Comarcal (Memoria de Ordenación apartados A.6.5. e C.2.1.1.). Indicar igualmente que o documento é a revisión do Plan Xeral aprobado definitivamente en 1997, polo que as delimitacións das diferentes categorías de solo teñen un antecedente claro e coñecido por dita Dirección Xeral, axustándose en calquera caso ao establecido na lexislación autonómica.
 - Dado que a Consellería está redactando o Proxecto de Trazado e Impacto Ambiental da Vía Ártabra, que comprende os viais 19.1., 19., parte do vial 13, e o vial 10. Neste sentido indicar que o documento de Plan Xeral incorpora a reserva viaria establecida no Plan Sectorial, na súa versión de aprobación definitiva, tal e como especificamente se indica no seu acordo de aprobación inicial, polo que unha vez sometida a información pública e aprobados os proxectos, as posibles variacións terán a incidencia no planeamento municipal prevista tanto no propio Plan Sectorial como na lexislación vixente.
 - No que atinxe á reserva SUND-40 de uso industrial, esta plantéase cun carácter supramunicipal dada a súa colindancia co termo municipal de Cambre, e polo tanto con posibilidades de resolver o seu acceso dende alternativas diferentes ao viario planteado no Plan Sectorial.
 - O Plan Sectorial non asigna titularidade nin inversión na súa execución ás diferentes administracións. Neste sentido, e en relación ao vial 20 variante de Oleiros, indicar que as tres glorietas están previstas en planos de ordenación e que no desenvolvemento do Sector SUD-7, único solo urbanizable que se apoia en dito vial, deberán solicitarse os informes competentes aos efectos de establecer as cautelas en canto a súa funcionalidade en relación coas propiedades limítrofes.
- O Concello de Oleiros prioriza o desenvolvemento deste ámbito, polo que estaría en condicións de ceder os terreos afectados polo trazado de dito vial, sendo a cuestión dos prazos os que resulten tanto da propia xestión urbanística como da aprobación do correspondente proxecto de trazado, cuestión esta última que nada ten que ver coa aprobación definitiva do Plan Xeral.



CONCELLO DE
OLEIROS

- En canto á suxerencia formulada en relación ao traspaso de determinados treitos urbanos das estradas autonómicas, vinculándose dito traspaso aos compromisos de executar treitos complementarios da rede de estradas para os que o Plan establece as correspondentes reservas.
- No que atinxe á compatibilidade entre a ordenación urbanística prevista no Plan Xeral e o Plan Sectorial Viario Comarcal indicar que á parte da análise da súa incidencia realizada nos apartados A.6.5. e C.2.1.1.1. da Memoria de Ordenación, existe un informe sobre a súa adecuación no apartado 3 do Estudo de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico.

Sexto.- Remitir o documento e o expediente completo á Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transporte, para a aprobación definitiva do mesmo.

Sétimo.- Remitir un exemplar do documento ao Ministerio de Medio Ambiente, Demarcación de Costas do Estado e a Dirección Xeral competente en materia de costas da Xunta de Galicia, a fin de dar cumprimento ao establecido no art. 117 de la Lei de Costas .

Oitavo.- Notificar este acordo ás Administracións Sectoriais citadas no apartado segundo.

Noveno.- Contra dito acordo que ten carácter de trámite, non procede interpoñer recurso administrativo algún. De conformidade co art. 85.9 da Lei 9/2002 procederá interpoñer directamente recurso contencioso administrativo contra o acordo de aprobación definitiva adoptado pola Xunta de Galicia.

ANEXO 6: Orde da Consellería de Ordenación do Territorio, Obras Públicas e Transporte de data 14.03.2007.

ORDE DO 14 DE MARZO DE 2007 SOBRE APROBACIÓN DEFINITIVA DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE OLEIROS (A CORUÑA)

I ANTECEDENTES

- I.1. O Concello de Oleiros dispón na actualidade dun plan xeral de ordenación municipal, revisión e adaptación aprobada definitivamente o 29/12/1995.
- I.2. Con data de 16/03/05, emítiuse informe previo á aprobación inicial, de acordo co previsto no artigo 85.1 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, modificada pola Lei 15/2004, do 29 de decembro (en diante LOUG).
- I.3. O Concello de Oleiros aprobou inicialmente o plan o día 31/05/05, e o someteu a información pública mediante anuncios nos xornais El Ideal Gallego e La Opinión (o día 3/06/05) así como no Diario Oficial de Galicia núm 106 do 3/06/05. Simultaneamente déuselle audiencia aos concellos de Sada, Cambre, Culleredo e A Coruña.

Os servizos técnicos e xurídicos municipais emitiron informe en data 4/05/06 e o pleno do Concello de Oleiros acordou a aprobación provisional o 16/05/2006.

O expediente municipal foi remitido a esta Consellería para resolver sobre a súa aprobación definitiva, tendo entrada no rexistro en data 01/06/06 –r.e. 13812-

- I.4. Esta Consellería, dentro do prazo de un mes previsto no artigo 85.5 da LOUG, examinou con carácter previo a integridade documental tanto do proxecto de plan como do expediente e das actuacións realizadas. Como consecuencia desta análise requiríuse en data 23/06/06 – xustificante de recepción do 28/06/06- ao concello para que completase a documentación.

Este requirimento foi atendido parcialmente polo concello en data 11/08/06 –r.e. 20042- coa presentación de parte da documentación requirida (xa que non se completan as cuestións de carácter procedimental sinaladas pola Consellería).

En data 28/08/06 –xustificante de recepción do 30/08/06- notificaselle ao Concello de Oleiros a necesidade de obter, da Consellería de Medio Ambiente e Desenvolvemento Sostible, a declaración da inviabilidade de someter o documento a avaliación estratéxica ambiental que se regula na *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*.

O Concello de Oleiros presentou en data 6/09/06 ante a Consellería de Medio Ambiente e Desenvolvemento Sostible a solicitude da citada declaración de inviabilidade, sen que conste a presentación polo concello de dita declaración.

Por medio dun escrito do 11/10/2006 (r.e. na Consellería nº 23.837 do 11/10/2006), o Concello da traslado dun informe emitido o 18/09/2006 pola *Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente*, xunto cun escrito do Concello e un informe do equipo redactor relacionados co devandito informe. Ao informe do equipo redactor se xunta unha proposta de corrección da disposición final 1ª da normativa do plan xeral.

Finalmente, por escrito de 4/12/06 –r.e. 29748 de 15/12/06- o concello achega informe favorable da *Dirección General de Costas del Ministerio de Medio*

Ambiente de data 4/12/06, en cumprimento ao requirimento realizado por esta consellería o 23/06/06.

- 1.5. De conformidade coa lexislación sectorial vixente o Concello solicitou e foron emitidos os seguintes informes:

a) En materia de costas:

En virtude do establecido no artigo 117.1 da *Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas* informe de 12/07/05 do Servizo de Usos de Litoral da entón competente Consellería de Pesca e Asuntos Marítimos, e informe de 22/11/05 da *Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente*.

O *Ministerio de Medio Ambiente (Dirección General de Costas)*, consonte co artigo 117.2 da Lei 22/1988, logo de informar desfavorablemente o 15/09/06, emite informe favorable o 4/12/06. Este informe favorable emítese con base na documentación que o Concello achegou ao Ministerio logo do anterior informe de 15/09/2006, coincidente coa que remitiu a esta Consellería con data do 11/10/2006.

b) En materia de portos:

A Autoridade Portuaria de A Coruña emite informe o 7/11/05 realizando unha serie de observacións.

O organismo autónomo Portos de Galicia, despois de un primeiro informe desfavorable de 28/07/05, e subsanadas as deficiencias nel reflectidas, informa favorablemente o 30/05/06.

c) En materia de estradas:

Do *Ministerio de Fomento (Dirección General de Carreteras)*, informe favorable de 17/04/06, coa observacións dunha serie de prescricións.

Da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes (Subdirección Xeral de Estradas), informe de 14/03/06.

d) En materia de Medio Ambiente:

De Augas de Galicia, informe favorable de 20/09/05.

Da Consellería de Medio Ambiente (Dirección Xeral de Desenvolvemento Sostible), informe de sostenibilidade ambiental de 8/06/06.

- e) En materia de patrimonio cultural, consta a emisión do informe da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural da Consellería de Cultura e Deportes, en sentido favorable de 7/02/06, se ben establece unha serie de observacións.

f) Consta no expediente a solicitude por parte do concello, sen que se emitiran a data de hoxe, dos informes sectoriais aos seguintes organismos: *Ministerio de Fomento (Subdirección General de Sistemas de Navegación Aérea y Aeroportuarios)*, do *Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (Dirección General de Telecomunicaciones y de Tecnologías de la Información)*, da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes (consonte co artigo 117.2 da Lei de costas).

II FUNDAMENTOS:

- II.1. De conformidade co disposto no art. 89.1 da LOUG correspóndelle á conselleira de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes resolver sobre a aprobación definitiva do plan xeral de ordenación municipal.

II.2. Segundo o disposto nos arts. 85.7 e 227 da LOUG, para resolver sobre a aprobación definitiva, a consellería debe analizar os seguintes aspectos:

- a) a integridade e suficiencia dos documentos que integran o plan.
- b) a conformidade do plan coa lexislación urbanística vixente e a adecuación das súas determinacións á protección do medio rural.
- c) a incidencia do plan sobre as materias de competencia autonómica e sobre as políticas autonómicas de desenvolvemento sostible e a articulación das infraestruturas de carácter local cos elementos vertebradores do territorio de alcance supramunicipal.

En todo caso, dado o valor do litoral como recurso natural e ambiental non-renovable, entenderase que a ordenación urbanística dos terreos situados na franxa de 500 metros desde a ribeira do mar afecta os intereses autonómicos.

Segundo reiterada xurisprudencia, a diversidade de intereses concorrentes no ámbito do urbanismo fan do planeamento unha potestade de titularidade compartida polos concellos e a Comunidade Autónoma, determinando o principio constitucional de autonomía municipal a extensión do control da Comunidade Autónoma no momento da aprobación definitiva do planeamento, que queda reducida, aos aspectos regrados do plan, respecto dos que existe o control pleno da Comunidade, e aqueles aspectos discrecionais que inciden en materias de interese supramunicipal e comunitario, ao entenderse sempre predominante este, sobre o puramente local ou municipal.

III ANÁLISE DO EXPEDIENTE:

A Dirección Xeral de Urbanismo elevou o 13 de marzo de 2007 un informe que se asume integralmente e no que se expresan as seguintes cuestións:

III.1. TRAMITACIÓN DO PLAN E FORMALIZACIÓN DO EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:

III.1.1. Avaliación ambiental estratéxica:

En cumprimento do establecido na Lei 9/2006, de 28 de abril, sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no medio ambiente, deben ser sometidos ao proceso de avaliación ambiental estratéxica regulado na dita lei os instrumentos de planificación que non estivesen aprobados definitivamente antes do 21 de xullo de 2006, como é o presente caso.

Non obstante, ao abeiro da disposición transitoria primeira da dita Lei 9/2006, a autoridade ambiental competente poderá decidir, caso por caso e de forma motivada, a inviabilidade de someter o plan a avaliación, nos termos establecidos na dita lei. O Concello de Oleiros ten presentada a solicitude de declaración de inviabilidade ante a Consellería de Medio Ambiente e Desenvolvemento Sostible, pero a esta data o Concello non remitiu a esta Consellería a devandita declaración de inviabilidade.

III.1.2. Documentación para aprobación definitiva:

Detectáronse diversas diferencias entre varios dos documentos que integran o expediente que o Concello eleva para a súa aprobación definitiva. Concretamente as diferencias afectan ao "Anexo. Ordenación da traza da costa" de abril de 2006 (en diante Doc.1), ao "Anexo. Cumprimentación informe consellería de cultura" de xaneiro 2006 (en diante Doc.2) e ao Tomo de planos de

ordenación de abril de 2006, no referente ós planos nº 2, de ordenación urbanística a escala 1/2000 (en diante Doc.3), todos eles coa dilixencia que os identifica como os aprobados polo Concello o 16/05/2006. Os planos e os ámbitos en cuestión son:

- No plano 2.2B, a delimitación do ámbito de respecto de elementos do catálogo. (coinciden o Doc.1 e Doc.3, pero non o Doc.2).
- No Plano 2.2D, parte inferior esquerda do plano, na delimitación do sector SUND-45 (coinciden o Doc.1 e Doc.3, pero non o Doc.2).
- No plano 2.4B, parte norte e parte oeste da liña que delimita as ordenanza 15 e 10 (coinciden o Doc.1 e Doc.3, pero non o Doc.2).
- No plano 2.5A, delimitación do sector SUND-45 e ZV-15, delimitación do POL-37 e SUND-1, e delimitación do PERI-1R (diferente entre Doc.3 e Doc.2).
- No plano 2.5B, delimitación do SUND-45 e delimitación do SUND-2 (diferente entre Doc.3 e Doc.2).
- No plano 2.4D, delimitación noroeste da ordenanza 2B e ó na parte superior do plano o límite entre a ordenanza 15 e 10 (coinciden o Doc.1 e Doc.3, pero non o Doc.2).
- No plano 2.5C, delimitación do SUND-1 (diferente entre Doc.3 e Doc.2).
- No plano 2.11D, variación no trazado das aliñacións dun vial de 12 metros na ordenanza 2A, na parte dereita do plano (coinciden o Doc.1 e Doc.3, pero non o Doc.2).
- No plano 2.14B, ámbito cualificado coa ordenanza 2B situado na parte superior dereita do plano, delimitación do POL-6 e delimitación de ZV-9 y V-116 (coinciden o Doc.1 e Doc.3, pero non o Doc.2).
- No plano 2.15A, delimitación do SUND-45 (diferente entre Doc.3 e Doc.2).
- No plano 2.18C, na parte central do plano, a liña límite entre as ordenanzas 2B e a 10 (diferente entre Doc.3 e Doc.2).
- No plano 2.28B, a liña límite entre as ordenanzas 13 e 17 na parte inferior do plano (diferente entre Doc.3 e Doc.2).
- No plano 2.28D, a liña límite entre as ordenanzas 17, 13 e 10 na parte superior esquerda do plano, a liña límite entre as ordenanzas 13 e 2B na parte superior central do plano, nova delimitación de ordenanzas 10, 16 e 17 na parte central esquerda do plano, delimitación do SUND-21 (diferente entre Doc.3 e Doc.2).
- No plano 2.31C, a delimitación do SUD-6, a delimitación do ámbito de ordenanza 10 na parte central do plano, a liña límite entre as ordenanzas 16, 2B e 2C na parte inferior esquerda do plano (diferente entre Doc.3 e Doc.2).
- No plano 2.35A, no SUNP B-29R a disposición das zonas verdes e equipamentos, a delimitación do SUD-6 (diferente entre Doc.3 e Doc.2).
- No plano 2.36C, a delimitación do PERI-12R e do SUND-44, a liña límite entre as ordenanzas 10 e 2B na parte superior esquerda do plano (diferente entre Doc.3 e Doc.2).
- No plano 2.40A, a delimitación do SUND-44 (diferente entre Doc.3 e Doc.2).
- A liña da ribeira do mar non aparece reflectida nos planos do Doc.3 e si

aparece nos documentos Doc.1 e Doc.2.

- En diversos planos do Doc.2 non se traza ou se interrompe a liña da servidume de protección de costas, isto acontece nos planos 2.4B, 2.4D,

Por outra banda, o acordo de aprobación provisional do 16/05/2006 introduce certas condicións, expresadas no seu apartado 5º, que non semellan terse introducido nos documentos correspondentes.

Finalmente, na documentación do plan que se aprobou provisionalmente non están incorporadas as cuestións expresadas polo Concello e o equipo redactor en contestación ao informe emitido o 15/09/2006 pola *Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente*, sobre as cales se fundamenta o informe favorable finalmente emitido polo citado organismo.

Todas estas diferencias e cuestións deben ser emendadas, de tal xeito que se dea cumprimento aos informes vinculantes que obran no expediente e que este non ofrezca ningún xénero de dúbidas sobre cál é o contido de ordenación que se pretende sexa aprobado definitivamente.

III.2. ANÁLISE DO CONTIDO E DETERMINACIÓNS DO PLAN:

III.2.1. Sobre as proxeccións do plan:

De acordo cos datos que expresa a memoria do PXOM, a capacidade residencial remanente en solo urbano consolidado e a que ofrecen o solo urbano non consolidado e as actuacións de urbanización que se atopan en desenvolvemento sería abonda para cubrir a demanda de construción de vivenda durante un período duns 8 anos, de seguir o ritmo dos últimos anos.

En consecuencia con este dato, e para prever solo urbanizable abondo para darlle cobertura á demanda residencial que se produza logo do período citado (durante os oito anos posteriores), o plan clasifica solo urbanizable delimitado para unha capacidade dunhas 3.121 novas vivendas. Esta cifra se considera suficientemente xustificada, á vista da dinámica que expresa a memoria do plan, se ben, como se detallará máis adiante, para algúns dos sectores propostos non se atopa xustificada a clasificación como solo urbanizable.

Non obstante o anterior, o PXOM plantea, ademais do solo urbanizable delimitado, solo urbanizable non delimitado para uso residencial cunha capacidade abonda para 4.844 novas vivendas. A memoria do plan expresa que esta capacidade adicional constitúe unha especie de "potencialidade" para o desenvolvemento, pero non achega máis xustificación coa que fundamentar que tal previsión non vai contra os principios que se detallan nos artigos 4 d), e) e g), 52.2, 15 e) e 32 da LOUG, que imponen aos plans xerais de ordenación municipal a obriga de establecer as súas determinacións en congruencia cos principios de utilización racional do solo e desenvolvemento sostible, centrándose, entre outros aspectos, na preservación dos valores do medio físico. Estes principios configuran ao solo non transformado urbanisticamente como un valor en sí mesmo, pois é o soporte do medio físico. Ademais do antedito, e como se detallará máis adiante, varias das zonas de solo urbanizable non delimitado se sitúan en ámbitos para os que se debe establecer a clasificación de solo rústico.

III.2.2. Estrutura xeral e orgánica do territorio e dotacións urbanísticas:

O trazado da vía Artabra e a ronda sur de Oleiros (vías 19 e 20 do plan sectorial viario aprobado polo Consello da Xunta de Galicia) reflictido en planos de

ordenación non coincide co que recolle o proxecto que tramita esta Consellería (anuncio de información pública no DOG do 28/12/2006).

III.2.3. Clasificación do solo:

- a) O plan xeral que se somete a aprobación definitiva constitúe, entre outros obxectivos, a adaptación do planeamento municipal á LOUG. Por tanto, a clasificación do solo debe suxeitarse ás prescricións da LOUG, sen prexuízo de cal sexa a clasificación actualmente vixente, que foi establecida consonte cun anterior marco lexislativo (a lexislación estatal contida no texto refundido 1/1992 e a Lei 11/1985, de adaptación da do solo a Galicia). Do anterior se deduce que a actual clasificación do solo non é unha premisa inalterable, pois debe ser revisada e adaptada á nova lexislación.
- b) Clasificación do solo urbano: dos planos de información e ordenación do documento aprobado provisionalmente dedúcese a existencia de ámbitos clasificados como solo urbano pero que non cumpren os requisitos que establece o artigo 11 da LOUG:

- Terreos que se clasifican como solo urbano sen contar cos servizos de acceso rodado, abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e subministro de enerxía eléctrica proporcionados mediante as correspondentes redes públicas con características adecuadas para servir á edificación existente e á permitida polo planeamento, e respecto dos que tampouco se xustifica o grao de ocupación pola edificación nas condicións esixidas no apartado b) do número 1 do dito artigo 11.

A este respecto cómpre sinalar que non procede a clasificación como solo urbano dos terreos colindantes polas estradas estatais, autonómicas ou provinciais polo mero feito de que por estas discorran as redes de servizos urbanísticos, é dicir, que pasen por alí circunstancialmente e non como consecuencia da execución do planeamento urbanístico.

- Terreos que, aínda contando con servizos urbanísticos ou estando ocupados pola edificación, non están insertos na malla urbana existente, nos termos e condicións do artigo 11.2 da LOUG. Resultan transcendentais, á hora de aplicar este concepto de malla urbana, as circunstancias que poden ser indicativas de cal sexa o límite real ao que ten chegado de modo ordenado o proceso urbanizador que transforma o solo, dándolle o aspecto e a imaxe que é propia dos asentamentos urbanos. Neste senso, resultan moi significativos os seguintes aspectos:

- que se clasifiquen como solo urbano terreos que no vixente Plan xeral se atopan clasificados como solo non urbanizable;
- que aínda que nalgúns casos existan edificacións illadas, estas se atopan rodeadas de terreos que conservan os seus valores naturais e as súas características (como hortas, matorrais, árbores, e similares), sen ofrecer a imaxe propia dos asentamentos urbanos;

Ademais de todo o anterior, observase que terreos que non reúnen os requisitos necesarios para a súa clasificación como solo urbano presentan características similares a outros aos que o plan lles outorga outras clasificacións de solo.

As anteriores consideracións se refiren a todas aquelas zonas que, sen prexuízo da súa clasificación no vixente plan xeral, e de conformidade co contido do PXOM, non dispoñen da totalidade das redes públicas de servizos que expresa

o artigo 11.1 a) da LOUG. Trátase, principalmente, de grupos de parcelas situadas nas extremas ou zonas laterais de agregados ou conxuntos urbanos, onde non chegan as redes de servizos: POL-37 e terreos ao seu oeste (folia 5.A do plano nº 2), zona de ordenanza 2C ao norte de Buínte (5.A), parcelas ao oeste do DEP-49, o PERI-2-R, PERI 8-R, POL-2, PERI 5-R, "urbanización Punxeiro" e parcelas situadas ao seu oeste, zona 2B ao norte do PE-5-R (folia 9D), DP-8 e terreos situados na súa contorna, zona 2C ao sur do SUND-47, POL-6, zonas 2B e 2C no lugar do Tarreo (17B e 18A), zona 1e 2B ao sur do Castro de Xaz, zona 2C inserida no SUD-11 (folia 22A), POL-30 e terreos ao seu noroeste, zonas 2C lindeiros co parque ZV-5 polo seu sur (folia 25D), zona 2B lindante polo noroeste co SUNP-B-29R (folia 35A), PERI 15-R, PERI 10-R, PERI-11-R e 2B ao seu leste, illa de ordenanza 1 en Fontes, PERI-12-R, PERI-13-R. Así como todas as zonas, sen prexuízo da súa clasificación no vixente plan xeral, que constitúen illas de reducidas dimensións, rodeadas doutras clases de solo, e para as que polo tanto non se xustifica que estean integradas na malla urbana: sur do SUND-26, oeste do SUND-20, ao oeste do Pazo de Fontes (peza norte-sur entre as follas 26 e 27 do plano 1/5000), entre o SUND-10 e a Lagoa de Mera.

Nas zonas expresadas, e agás que se achegue para algún caso a xustificación completa de que se dan os requisitos que establece o artigo 11 da LOUG, deberá corrixirse a súa clasificación, establecéndoa de conformidade cos artigos 14, 15, 32, ou no seu caso a disposición transitoria 13ª, da LOUG.

- c) Clasificación do solo urbanizable. Como xa se adiantou no punto III.2.1 anterior, se observa que en diversos casos o PXOM clasifica como solo urbanizable terreos nos que se da algunha (ou varias) das circunstancias que de acordo cos artigos 15 e 32 da LOUG determinan a obriga da súa clasificación como solo rústico:
- A parte leste do SUD-2, o SUD-11, o SUND-1, SUND-2, SUND-5, SUND-6.1, SUND-6.2, SUND-8, SUND-9, SUND-11, SUND-16, SUND-20, SUND-21, SUND-22, SUND-28, SUND-36, SUND-38, SUND-44, SUND-45 afectan a terreos que teñen as mesmas características que os que lindan con eles e que o PXOM clasifica como solo rústico de especial protección (agropecuaria), porque efectivamente se trata de zonas de cultivo cunha boa potencialidade e paisaxe caracteristicamente agraria (tal como manifesta o apartado 1.1.4 e as fichas do estudo de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico). Ademais en varios casos tanto o vixente planeamento como plan que se informara antes da aprobación inicial clasificaban estas zonas como solo rústico de protección especial.
 - Algo semellante ocorre co SUD-6, SUND-12, SUND-13, a maior parte do SUND-18, SUND-27, SUND-32, SUND-33.2, SUND-37, SUND-39, SUND-40, SUND-41, SUND-47, inseridos en zonas de monte clasificadas como solo rústico de protección forestal; varias tamén coñ esa clasificación no vixente plan e no que se informara antes da aprobación inicial.
 - A parte oeste do SUD-2 se atopa actualmente ocupada por unha masa arboreda que debería ser protexida.
 - O SUND-7 presenta as mesmas características que o solo rústico de protección paisaxística co que linda.
 - O SUND-4 ten as mesmas características que o solo rústico de protección forestal co que linda. Neste caso, ademais, debido á topografía e a situación de presenza paisaxística respecto da costa, o ámbito reúne tamén valores paisaxísticos merecentes de protección (artigo 32.2 g) e 85.7

da LOUG). A respecto deste solo urbanizable cómpre apuntar que o PXOM non achega unha xustificación abonda sobre a necesidade e a viabilidade de prever unha zona destinada a usos industriais/terciarios (actividades empresariais – p. 312 da memoria) supostamente vencellada ás actuais instalacións portuarias de Lorbé.

- A parte oeste do SUND-11 debido á topografía e a situación de presenza paisaxística respecto da costa reúne valores paisaxísticos merecentes de protección (artigo 32.2 g) e 85.7 da LOUG).
- Non hai xustificación para que a zona norte do SUND-10 non se clasifique como solo rústico de protección de espazos naturais, como o resto do ámbito natural no que se integra. Máxime cando na normativa e planos de ordenación non quedan expresadas as medidas correctoras e de integración que detalla o estudo de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico.
- O SUND-26, pola súa situación, topografía e afección polas infraestruturas viarias existentes, non pode considerarse como unha zona adecuada para a súa transformación urbanística (artigo 32.1 da LOUG).
- O SUND-15 invade parcialmente terreos situados a menos de 200 metros de distancia da liña interior da ribeira do mar, en contra do que expresa o artigo 32.2 e) da LOUG.

En consecuencia, a clasificación como solo urbanizable dos ámbitos citados non está xustificada de acordo co que expresan os artigos 14, 15 e 32 da LOUG, polo que deberá ser oportunamente corrixida.

- d) Deben clasificarse como solo rústico todos os terreos nos que concorre algunha das circunstancias que expresan os artigos 15 e 32 da LOUG. Parte deles xa foron indicados no punto anterior, pero ademais:
- Os terreos vencellados aos cursos de auga, nos termos do artigo 32.2 d) da LOUG.
 - Os sometidos ás limitacións derivadas da presenza de liñas eléctricas de alta tensión, así como os situados entre as liñas límite de edificación das estradas de carácter supramunicipal (parte dos ámbitos SUD-11, SUND-4, SUND-21, SUND-22, SUND-27, e SUND-28) de conformidade co artigo 32.2 c) da LOUG.
- e) De conformidade co artigo 53.1 b) da LOUG, o plan xeral debe establecer a clasificación do solo en todo o termo municipal. En consecuencia, deberá concretarse a clasificación do solo correspondente ás seguintes zonas, para as que esta determinación non está establecida:
- Os terreos situados no dominio público marítimo terrestre, que deben ser clasificados como solo rústico de protección da costa.
 - Numerosas parcelas dotacionais de espazos libres e de equipamento, situadas entre ámbitos de diferente clasificación, e que polo modo en que están grafados os planos de ordenación, queda incerta a súa clasificación e categoría. (como exemplo baste citar a ZV-2, ZV-3, ZV-7, a parte norte da ZV-9, parte sur da ZV-10, ZV-13, ZV-14, o E-3, V-81, etc.). Algúns deles se atopan fóra do solo urbano e a unha distancia inferior a 200 metros desde a liña de ribeira de mar, polo que deberán clasificarse como solo rústico de protección de costas. Particularmente, en relación co DEP-1, que na disposición transitoria 2ª da normativa do PXOM se clasifica como solo

urbanizable, deberá expresarse esta clasificación nos planos de ordenación, e deberán establecerse para este sector as mesmas determinacións e nos mesmos documentos que o resto do solo urbanizable.

III.2.4. Determinacións en solo urbano:

De conformidade co disposto no artigo 12.b) da Lei 9/2002 deberán quedar incluídos na categoría de solo urbano non consolidado todas aquelas zonas que, dentro do solo urbano, non se atopan na situación descrita no punto a) do citado artigo. O que en definitiva obriga a incluír na devandita categoría de solo urbano non consolidado as zonas nas que o plan xeral prevé a apertura de novo viario non susceptible de ser executado simplemente como consecuencia da obriga de urbanización simultánea coa edificación (como por exemplo ocorre en diversos puntos situados nas seguintes follas do plano de ordenación nº 2: 5A, 5B, 6A, 5C, 6C, 8B, 9A, 8D, 9C, 12C, 15B, 14D, 17B, 18B, 19A, 21A, 21D, 22A, 26A, 26B, 27B, 25C, 30B, 32B, 30C, 31D, 35B, 35C, 35D, 39B).

III.2.5. Determinacións en solo urbanizable:

- a) Nos ámbitos de solo urbanizable non delimitado para os que se prevén usos industriais, dado que ademais se permite o uso comercial, de oficinas e dotacional como compatibles, sen limitacións, e estes dous usos encádranse nos usos terciarios, a edificabilidade de 0,50 m²/m² supera o límite que establece o artigo 46.4 da LOUG, polo que debe emendarse esta determinación. Cómpre, así mesmo, aclarar a regulación de uso nestes ámbitos, co fin de asegurar a compatibilidade con zonas residenciais lindadeiras (p.ex. no SUND-33.1).
- b) Sen prexuízo do que se indicou a respecto da clasificación do solo urbanizable, no solo urbanizable non delimitado, e tal como dispón o artigo 58 da LOUG, o plan xeral debe establecer as prioridades para garantir un desenvolvemento urbano racional, cuestión que ten unha compoñente espacial e outra temporal. O plan se centra na súa memoria xustificativa na compoñente espacial, pero considera innecesaria a temporal, de tal maneira que coa actual configuración da proposta de ordenación, nada impide que en calquera momento se puidera desenvolver calquera dos ámbitos de solo urbanizable non delimitado, o cal dado o número de ámbitos e a súa extensión global non pode aceptarse como racional.

III.2.6. Cálculo do aproveitamento tipo das áreas de reparto:

O cálculo do aproveitamento tipo das áreas de reparto en solo urbano non consolidado (polígonos 07, 12, 16, 24, 27, 43, PERI 5-R, 6-R, 12-R, 13-R) e urbanizable deberá axustarse ao disposto no artigo 113.3 da LOUG, que establece que o coeficiente de ponderación de usos terá o valor da unidade para o uso e tipoloxía característico da área de reparto.

III.2.7. Determinacións en solo rústico:

Sen prexuízo da posibilidade de superpoñer réximes de solo rústico conforme co artigo 32.3 da LOUG, debe identificarse con claridade nos planos de ordenación o ámbito do solo rústico de protección da costa, tal e como correctamente se expresa no artigo 141.1 da normativa. Ademais de que cando existe superposición co solo rústico de protección de espazos naturais non se reflicte o de costas, a distancia de 200 metros medidos desde a liña interior da ribeira do mar non se respecta en lugares como As Cabuxas, Torrella, Canaval, Lorbé..., sometidas a categorías de menor protección que a de costas.

III.2.8. Estratexia de actuación e estudo económico:

De conformidade co artigo 60.3 da LOUG, o plan non poderá expresar previsións certas de financiamento con cargo a outras administracións se non conta coa correspondente conformidade, extremo do que non existe constancia no expediente.

III.2.9. Normativa:

No artigo 121 da normativa "sistema de equipamento e dotacións", no seu número 3 debe suprimirse a frase que indica que os equipamentos existentes manteranse en todo caso dentro de ordenación, pois esta determinación xenérica vulnera o artigo 103 da LOUG en diversos casos de dotacións existentes en solo rústico.

III.2.10. Documentación:

- a) Estudo de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico da actuación urbanística en Xaz:

O estudo de sostibilidade propio do PXOM non entra na análise detallada da actuación relativa ao campo de golf en Xaz e a urbanización aparelhada (SUD-11), remitíndose a un anexo específico. Ademais de que este anexo non está asinado polos profesionais responsables da súa elaboración, cómpre indicar que a análise sobre a sostibilidade ambiental e paisaxística desta actuación non pode extraerse do marco no que se insire, que non é outro que o PXOM. Seguramente por terse feito de xeito independente, os criterios e conclusións respecto de posibles alternativas (non se plantea nin a "alternativa cero" nin tampouco ningunha outra), as repercusións socioeconómicas (limitadas ao contorno máis próximo), ou a valoración das características agropecuarias e paisaxísticas (que non semellan congruentes coas expresadas no estudo de sostibilidade propio do PXOM) non se poden considerar axeitadas.

- b) Se comprobou a existencia das seguintes deficiencias documentais que cómpre emendar:

- Os planos de información sobre redes de servizos existentes semellan carecer de parte da súa información, ou ben a que conteñen se atopa desactualizada, polo que deben ser oportunamente completados e actualizados.
- Nos planos nº 1 "estrutura xeral e orgánica" os terreos vencellados á Vía Artabra como solo rústico de protección de infraestruturas non están grafados coa cor que expresa o cadro de simboloxías. Pola súa banda, nos planos nº 2 non está grafada a devandita cualificación (a zona aparece en branco cando debe identificarse coa cor e a numeración correspondente -17-).
- Se detectaron certas indeterminacións ou discrepancias numéricas a respecto das capacidades e proxeccións do plan que cumpriría resolver: apartado 2.5 da memoria.
- En diversas follas dos planos de ordenación nº 2 se reflicte a liña que representa a servidume de protección do dominio público marítimo terrestre a 200 metros, mentras que en outras se representa a 100 metros (agás que se ampliase consonte coa lexislación de costas, ésta é a dimensión correcta).

IV RESOLUCIÓN:

Visto canto antecede resolvo:

1º- De acordo co punto 5.b) do artigo 85 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (modificada pola Lei 15/2004), non outorgar a aprobación definitiva ao Plan xeral de ordenación municipal de Oleiros (A Coruña).

2º - Para aprobar definitivamente o plan, o Concello deberá emendar o seguinte:

- a) Elaborar un novo documento no que se refundan as cuestións expresadas no apartado III.1.2 anterior e se introduzan as correccións precisas para emendar as cuestións expresadas no apartado III.2.**
- b) Deberá obterse da Consellería de Medio Ambiente e Desenvolvemento Sostible a declaración de inviabilidade prevista na disposición transitoria primeira da Lei 9/2006, do 28 de abril, sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no medio ambiente. En caso contrario o plan debe someterse ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica regulado pola citada Lei.**

Unha vez subsanadas as deficiencias indicadas e logo da aprobación polo Pleno da Corporación, se elevará o novo documento elaborado a esta Consellería para a súa aprobación definitiva.

Santiago de Compostela, 14 de marzo de 2007

A CONSELLEIRA DE POLÍTICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS E TRANSPORTES

María José Caride Estévez

ANEXO 7: Plan de seguimiento de sustentabilidade do PXMO de Oleiros.

PLAN DE SEGUIMIENTO DA SUSTENTABILIDADE DO PXOM

O obxecto deste Plan de Seguimento é promover un desenvolvemento sustentable e avaliar o cumprimento do planificado e as súas consecuencias.

Os indicadores de planeamento son indicadores específicos do planeamento que serven para comparar a realidade antes do plan coa situación planificada. Corresponden con variable medibles polo propio plan.

O Plan de Seguimento incorporará uns cadros resumo con indicadores (cuantitativos e cualitativos) de índole ambiental similares ós Indicadores de Seguimento e Control do Documento marco de referencia para a AAE dos PXOM da Consellería de Medio Ambiente e Desenvolvemento Sostible.

INDICADORES DE SEGUIMIENTO E CONTROL			
Variable	Indicador		Criterios de medición
Consumo de solo	25.	Solo artificializado	Evolución real tras o Plan
	26.	Recuperación de solos en desuso	Hectáreas
	27.	Solos en desuso	Hectáreas
	28.	Densidade de poboación	Hab./Ha solo artificializado
	29.	Patrimonio municipal ou público de solo	Hectáreas
	30.	Evolución do padrón municipal	Habitantes por ano
	31.	Superficie de solos contaminados	Hectáreas
Ciclo hídrico	32.	Demanda total municipal de auga	M³/ano
	33.	Consumo doméstico de auga	l/hab./día
	34.	Distribución da demanda	% doméstico, industrial, servizos
	35.	Perdas na rede de abastecemento	% sobre o total
	36.	Vivendas con rede de abastecemento de auga	% sobre o total
	37.	Vivendas con rede de saneamento e conectadas a EDAR	% sobre o total
	38.	Rede de saneamento separativa co respecto ó total	%
	39.	Nª de empresas con autorización de vertedura	
	40.	% auga reutilizada	%
	41.	Calidade da auga dos ríos e diversidade biolóxica	
Enerxía	42.	Consumo total electricidade e gas natural	Tep/ano
	43.	Distribución do consumo	% doméstico, industrial, servizos
	44.	Nª edificios con certificación enerxética	
	45.	Vivendas con instalacións soladres	% sobre o total
	46.	Alumeado público no consumo enerxético do Concello	% sobre o total
	47.	Enerxías renovables no consumo municipal	% sobre o total

INDICADORES DE SEGUIMIENTO E CONTROL			
Variable	Indicador		Criterios de medición
Emisións de contaminantes	48.	Calidade do aire urbano	Nº días boa calidade ou % de poboación exposta a niveis elevados dos distintos contaminantes
	49.	% poboación exposta a niveis sonoros superiores ós recomendados pola OMS	
	50.	Nº antenas ou instalacións de telefonía móbil no Concello	
Xestión de residuos	51.	Xeración de residuos urbanos	Kg/hab/día
	52.	Distribución da xestión dos RSU (vertedoiro, incineración, reutilización ou reciclaxe)	
	53.	Xeración de residuos perigosos	Tm/ano
	54.	Distribución na xestión dos residuos perigosos (valorización ou eliminación)	
	55.	Reutilización de materiais de construción	%
	56.	Recollida selectiva	%
Actividades económicas	57.	Evolución do solo para actividades económicas	Evolución real tras o Plan (Ha e %)
Integración social	58.	Familias que perciben a prestación de rendas básicas	%
	59.	Taxa de desemprego	
	60.	Actividades realizadas para fomentar a participación pública no planeamento	Nº
	61.	Satisfacción da cidadanía co municipio	
Medio natural	62.	Evolución do solo protexido	
	63.	Grao de diversidade faunística	Superficie especies autóctonas/Superficie especies alóctonas
	64.	Grao de diversidade florística	
	65.	Grao de degradación acuícola ou índice corredor verde	% Superficie de bosque de ribeira/Superficie total do Concello
	66.	Grao de mantemento de cultivos e pastos	% Superficie de cultivos e pastos/Superficie total do Concello
Medio urbano	73.	Densidade de poboación en solo urbano	Habitantes en solo urbano/Superficie de solo urbano
	74.	Liñas subterráneas de infraestruturas e servizos	%
Rehabilitación e Renovación Urbana	75.	Licenzas padra rehabilitación de edificios e vivendas	Nº
	76.	Entidades colaboradoras para o mantemento e conservación constituídas no municipio	Nº
	77.	Calidade do inmoible	% edificios tradicionais sobre o total
Mobilidade sustentable	78.	Evolución dos indicadores de planeamento dedicados á mobilidade sustentable tras o Plan	% e lonxitude total
	79.	Desprazamento dos habitantes	Despl/hab/día
	80.	Distancia media por habitante	Km/hab/día
	81.	Distribución dos desprazamentos por modos	% transporte público, vehículo privado, peonil ou bicicleta
	82.	Nº de viaxeiros que usan o transporte público	
Mobilidade	83.	% de desprazamentos dentro do municipio	%

INDICADORES DE SEGUIMIENTO E CONTROL			
Variable	Indicador		Criterios de medición
sustentable	84.	Intensidade de tráfico nas estradas que atravesan o municipio	Nº vehículos/día
Vivenda	85.	Evolución da vivenda planificada e a protexida tras o Plan	Nº vivendas e %
	86.	Demanda da vivenda protexida	Nº vivendas
	87.	Prezo medio da vivenda en relación á renda media dispoñible (evolución)	
	88.	Vivendas baldeiras	%
	89.	Vivendas en ruínas	
	90.	Evolución da distribución de vivendas tras o Plan	% e vivendas/Ha
	91.	Superficie residencial por habitante	m ² /hab.
Outros	92.	Grao de avellentamento da poboación	% poboación > 64 anos/poboación < 20 anos ou poboación > 84 anos / poboación < 20 anos

ANEXO 8: Orde da Consellería de Ordenación do Territorio, Obras Públicas e Transporte de data 11.03.2009.



ORDE DO 11 DE MARZO DE 2009 SOBRE APROBACIÓN DEFINITIVA DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE OLEIROS (A CORUÑA)

I ANTECEDENTES

1. O Concello de Oleiros dispón na actualidade dun plan xeral de ordenación municipal, aprobado definitivamente o 29/12/1995.
2. Con data de 16/03/05, emitíuse informe previo á aprobación inicial, de acordo co previsto no artigo 85.1 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (en diante LOUG).
3. O Concello de Oleiros aprobou inicialmente o plan o día 31/05/05, e o someteu a información pública mediante anuncios nos xornais El Ideal Gallego e La Opinión (o día 3/06/05) así como no Diario Oficial de Galicia nº 106 do 3/06/05. Simultaneamente déuselle audiencia aos concellos de Sada, Cambre, Culleredo e A Coruña.

Os servizos técnicos e xurídicos municipais emitiron informe en data 4/05/06 e o pleno do Concello de Oleiros acordou a aprobación provisional o 16/05/2006.

4. No expediente que o Concello remitiu para a súa aprobación definitiva logo da aprobación provisional constaban os seguintes informes de carácter sectorial:

a) En materia de costas:

En virtude do establecido no artigo 117.1 da *Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas*, informe de 12/07/05 do Servizo de Usos de Litoral da entón competente Consellería de Pesca e Asuntos Marítimos, e informe de 22/11/05 da *Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente*.

O *Ministerio de Medio Ambiente (Dirección General de Costas)*, consonte co artigo 117.2 da Lei 22/1988, logo de informar desfavorablemente o 15/09/06, emite informe favorable o 4/12/06, sobre a base dunha documentación complementaria elaborada polo Concello para o efecto.

b) En materia de portos:

A Autoridade Portuaria de A Coruña emite informe o 7/11/05 realizando unha serie de observacións.

O organismo autónomo Portos de Galicia, despois de un primeiro informe desfavorable de 28/07/05, e emendadas as deficiencias nel reflectidas, informa favorablemente o 30/05/06.

c) En materia de estradas:

Do *Ministerio de Fomento (Dirección General de Carreteras)*, informe favorable de 17/04/06, coa observación dunha serie de prescricións.

Da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes (Subdirección Xeral de Estradas), informe de 14/03/06.



d) En materia de Medio Ambiente:

De Augas de Galicia, informe favorable de 20/09/05.

Da Consellería de Medio Ambiente (Dirección Xeral de Desenvolvemento Sostible), informe de sostibilidade ambiental de 8/06/06.

e) En materia de patrimonio cultural, consta a emisión do informe da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural da Consellería de Cultura e Deportes, en sentido favorable de 7/02/06, se ben establece unha serie de observacións.

f) Segundo constaba no expediente, o Concello solicitara os seguintes informes sen que constase que foran emitidos: *Ministerio de Fomento (Subdirección General de Sistemas de Navegación Aérea y Aeroportuarios)*, *Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (Dirección General de Telecomunicaciones y de Tecnologías de la Información)*, Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes (consonte co artigo 117.2 da Lei de costas).

5. Con data do 14/03/2007 a Conselleira de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes resolveu, de conformidade co artigo 85.5 b) da LOUG, non outorgar a aprobación definitiva ao PXOM de Oleiros, sinalando as correccións que sería preciso realizar antes de elevar novamente o plan para a súa aprobación definitiva.

6. Por resolución do 23/03/2007 (DOG do 23/04/2007), o director xeral de Desenvolvemento Sostible da Consellería de Medio Ambiente e Desenvolvemento Sostible estableceu os requisitos para declarar a inviabilidade de someter o PXOM de Oleiros ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica regulado pola Lei 9/2006, do 28 de abril, sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas sobre o medio ambiente.

Por resolución do 16/06/2007 (DOG do 12/07/2007), o director xeral de Desenvolvemento Sostible da Consellería de Medio Ambiente e Desenvolvemento Sostible declarou a inviabilidade de someter o PXOM de Oleiros ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica. Nesta resolución sinalase expresamente que *"Os efectos desta declaración limitanse ó proxecto do PXOM presentado ante esta dependencia administrativa en data 3 de maio de 2007, sen que se poidan estender a calquera modificación posterior do mesmo."*

7. Con data do 31/03/2008 a Dirección General de Aviación Civil do Ministerio de Fomento remite á Consellería un informe, emitido en relación coa *Ley 48/60, de 21 de julio, sobre navegación aérea*, e referido ao Plan xeral de ordenación municipal actualmente vixente, no que se sinalan unha serie de deficiencias e se expresa que o citado plan debe ser modificado para incorporar as limitacións derivadas das servidumes aeronáuticas.

8. Con data do 11/12/2008 recíbese no rexistro xeral da Xunta de Galicia a documentación administrativa do PXOM de Oleiros, remitida polo concello para a súa aprobación definitiva, que está integrada polos seguintes documentos:

- "Documento de cumprimentación da Orde de 14 de marzo de 2007 da C.P.T.O.P.T. Novembro 2008, documento nº 21481 de data 24/11/2008" – documento 1-, que está composto dunha caixa con planos de ordenación e unha caixa de textos (dous tomos de memoria, normativa urbanística, anexo catálogo, estratexia de actuación/estudo económico). Este documento presenta unha dilixencia nas primeiras páxinas de cada tomo na que se expresa que foi aprobado polo Pleno en



sesión de 2/12/2008, "coa condición de que se subsanen os cinco erros observados no documento e que figuran no acordo".

- "Documentación técnica para o acordo de cumprimentación da Orde de 14-3-2007 da C.P.T.O.P.T. de 9-5-2008, nº 8840" – documento 2 -, que está composta por tres tomos: "informe", "documentación xustificativa" e "Documentación correxida. Planos de ordenación". Este documento presenta unha dilixencia nas primeiras páxinas de cada tomo na que se expresa que foi aprobado polo Pleno en sesión de 2/12/2008.
- "Versión definitiva aos efectos da declaración de inviabilidade do sometemento aos trámites previstos no artigo 7 da Lei 9/2006, sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no medio ambiente, nº 8267 de 25-04-2007" – documento 3 -, que está composto por unha caixa con planos de ordenación e unha caixa de textos (dous tomos de memoria, normativa urbanística, anexo catálogo, estratexia de actuación/estudo económico). Este documento presenta unha dilixencia nas primeiras páxinas de cada tomo na que se expresa que foi aprobado polo Pleno en sesión de 2/12/2008.
- Dous tomos de expediente administrativo municipal, coas actuacións posteriores á Orde de 14/03/2007.

9. Da análise da antedita documentación dedúcese o seguinte:

A "Documentación técnica para o acordo de cumprimentación da Orde de 14-3-2007 da C.P.T.O.P.T.", datada en maio de 2008, foi entregada polo equipo redactor ao concello o 9/5/2008 (rexistro de entrada nº 8840). Esta documentación, ademais de conter as correccións, xustificacións ou simplemente respostas ás condicións expresadas na Orde do 14/03/2007, recolle a subsanación de determinados erros e contradicións (en total 19 conceptos) que o equipo redactor manifesta ter detectado logo da lectura sistemática do documento do plan.

No expediente administrativo consta un informe do arquitecto municipal do 16/05/2008 ao devandito documento. Este informe fai determinadas observacións ao contido da citada "Documentación técnica...".

Con data do 20/05/2008, a Coordinadora de servizos urbanísticos do concello formula unha proposta sobre a aprobación da antedita "Documentación técnica...". Neste informe tamén queda expresado que o documento denominado "Versión definitiva aos efectos da declaración de inviabilidade do sometemento aos trámites previstos no artigo 7 da Lei 9/2006, sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no medio ambiente, nº 8267 de 25-04-2007" fora elaborado polo equipo redactor pero non tivera aprobación polo Pleno municipal.

Consta no expediente un informe xurídico e técnico municipal de data 24/11/2008. Consta así mesmo un informe da Intervención municipal da mesma data.

10. Con data do 09/02/2009 a Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino ratifica o informe favorable ao PXOM de Oleiros que fora emitido o 4/12/2006.
11. Con data do 17/02/2009 a Dirección General de Aviación Civil do Ministerio de Fomento emite un informe de carácter desfavorable sobre o PXOM de Oleiros.



2. Consecuencias do informe emitido o 17/02/2009 pola Dirección General de Aviación Civil do Ministerio de Fomento:

O 17/02/2009 a Dirección General de Aviación Civil do Ministerio de Fomento emitiu un informe sobre o PXOM de Oleiros, ao abeiro da Disposición Adicional segunda do Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de ordenación de los aeropuertos de interés general y sus zonas de servicio.

Segundo consta no expediente do plan, o Concello de Oleiros remitira o 15/06/2005 á Subdelegación do Goberno na Coruña unha solicitude de informe da Dirección General de Aviación Civil do Ministerio de Fomento, logo da aprobación inicial do PXOM, sen que conste que o devandito informe fora emitido daquela. A Dirección Xeral de Urbanismo da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes tamén solicitara á Dirección General de Aviación Civil a emisión do correspondente informe con data do 06/10/2006, sen que fora emitido con anterioridade á Orde do 14/03/2007.

A pesar de que conforme aos datos anteditos pode comprobarse que o informe emitido o 17/02/2009 é claramente extemporáneo, o feito é que o órgano competente en materia de servidumes aeronáuticas e acústicas derivadas da presenza do aeroporto de Alvedro e a súa zona e instalacións de servizo tense manifestado a respecto do PXOM por medio dun informe, de carácter expresamente desfavorable.

O informe sinala que para varios sectores de solo urbanizable, afectados polas servidumes acústicas impostas pola *huella* sonora do aeroporto, son incompatibles os usos residenciais, educativos e sanitarios, e impón diversas condicións en solo urbano e en solo rústico. Así mesmo, o informe ten carácter desfavorable a respecto de diversas determinacións do PXOM por mor das servidumes aeronáuticas. O conxunto de ámbitos e determinacións referidos no informe do 17/02/2009, e o propio carácter do informe, aconsella que se acometan, por parte do Concello de Oleiros, as medidas precisas para axustar o contido do plan xeral ás limitacións impostas pola Dirección General de Aviación Civil do Ministerio de Fomento. En consecuencia, non poden ser aprobados os ámbitos nin as determinacións afectadas polo citado informe.

3. Cumprimentación da Orde da Conselleira de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes do 14 de marzo de 2007:

Todas as cuestións expresadas na Orde do 14/03/2007 foron obxecto de análise e informe individualizado na documentación técnica elaborada polo equipo redactor do PXOM (denominada anteriormente documento 2). Así mesmo, se ben coa salvidade apuntada no apartado 1 anterior, a documentación do plan recolle as correspondentes modificacións, correccións ou, no seu caso, xustificacións. Non obstante, non foron emendadas todas as puntualizacións da Orde, como se detallará a continuación.

Clasificación do solo urbano:

Aínda que no expediente remitido polo Concello de Oleiros inclúese unha documentación técnica especificamente elaborada para xustificar a clasificación do solo urbano, para unha serie de zonas que na actualidade están situadas fóra do solo urbano que delimitou o PXOM aprobado en 1995, non se achegan datos obxectivos abondos cos que fundamentar a clasificación outorgada, pois non queda acreditado que nesas zonas se dan as



II CONSIDERACIÓNS E FUNDAMENTACIÓN:

Con data do 10/03/2009 a Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo eleva un informe-proposta, que se subscribe nos seus xustos termos, e no que se fan as seguintes consideracións:

1. Documentación que integra o expediente e contido da ordenación que se pretende sexa aprobada definitivamente:

O 2/12/2008 o Pleno municipal acordou aprobar o "Documento de cumprimentación da Orde de 14 de marzo de 2007 da C.P.T.O.P.T. Novembro 2008, documento nº 21481 de data 24/11/2008" – documento 1 -, xunto coa "Documentación técnica para o acordo de cumprimentación da Orde de 14-3-2007 da C.P.T.O.P.T. de 9-5-2008, nº 8840" – documento 2-, e a "Versión definitiva aos efectos da declaración de inviabilidade do sometemento aos trámites previstos no artigo 7 da Lei 9/2006, sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no medio ambiente, nº 8267 de 25-04-2007" – documento 3 -. Este acordo expresa como condición que se subsanen as seguintes cinco cuestións:

1. Un erro, detectado nos informes técnicos municipais, relativo ao ámbito do elemento catalogado E-1 "Castro de Punta de Roza".
2. Unha referencia xenérica, orixinada tamén nos informes técnicos municipais, a expropiacións puntuais, ámbitos de normalización de predios e polígonos, que segundo se di deberían estar grafadas ou referenciadas nos planos de ordenación.
3. Como consecuencia do acordo dunha comisión informativa de urbanismo (da que non consta acta ningunha), corrección dun erro observado no plano de ordenación nº 22-C, relativo á sección de dous viais.
4. Como consecuencia do mesmo acordo antedito, a corrección dun cruce entre a circunvalación de Santa Cruz e a estrada Oleiros-Santa Cruz (plano nº 26-B), posto que este cruce está "sen resolver".
5. Como consecuencia do propio acordo do Pleno, supresión do punto nº 6 da Disposición transitoria segunda da normativa do PXOM.

Estas cinco cuestións non están recollidas nos documentos que o Concello remitiu para aprobación definitiva. Delas, as enumeradas como 2, 3 e 4 non teñen unha solución concreta e única, dependendo a súa subsanación do exercicio dunha decisión de planificación que só lle compete ao Concello de Oleiros.

Por outro lado, o acordo municipal de 2/12/2008 refírese aos tres documentos xa mencionados, tal e como se fai constar nas certificacións que obran no expediente e tamén nas dilixencias coas que se identifica tales documentos, pero estes tres documentos resultan diferentes en varios dos seus contidos. Diante desta situación, atendendo ao proceso de tramitación que queda acreditado no expediente e que se sintetizou nos antecedentes, a resolución sobre aprobación definitiva debe referirse ao último dos tres documentos citados, é dicir, ao "Documento de cumprimentación da Orde de 14 de marzo de 2007 da C.P.T.O.P.T. Novembro 2008".



circunstancias que expresa o artigo 11 da LOUG. Por este motivo, as seguintes zonas deben quedar fóra da delimitación do solo urbano: POL-37 e terreos ao seu oeste (folia 5.A do plano nº 2), PERI 8-R, POL-2, , terreos con ordenanza 2C situados no sur do DP-8, zona 2C ao sur do (antigo) SUND-47, POL-6, zonas 2C no lugar do Tarreo (17B e 18A), POL-30 e terreos ao seu noroeste, zonas 2C lindeiros co parque ZV-5 polo seu sur (folia 25D), zona 2B lindante polo noroeste co SUNP-B-29R (folia 35A), PERI 15-R, PERI 10-R, illa de ordenanza 1 en Fontes, zona norte do PERI-13-R.

Así mesmo, non quedan acreditadas as condicións de integración nunha malla urbana (artigo 11.2 da LOUG) das seguintes zonas (xa referidas na Orde do 14/03/2007), sen prexuízo da súa clasificación no vixente plan xeral: sur do SUND-26, oeste do SUND-20, ao oeste do Pazo de Fontes (illa de ordenanza 1 anteriormente mencionada, entre as follas 26 e 27 do plano 1/5000), entre o SUND-10 e a Lagoa de Mera. Por tanto estas zonas non poden ser obxecto de aprobación, entre tanto non se xustifique a concorrencia das condicións sinaladas, debendo quedar en caso contrario fóra do solo urbano.

Tampouco dispoñen das condicións que establece o artigo 11 da LOUG para a súa clasificación como solo urbano uns terreos, situados ao suroeste do SUD-11 e cualificados coa ordenanza 2C, que actualmente se atopan fóra do solo urbano e que no plan que foi obxecto da Orde do 14/03/2007 estaban incluídos no citado sector de solo urbanizable.

Determinacións no solo urbanizable:

Conforme aos criterios básicos que establece o artigo 10 do Texto refundido da Lei do solo (R.D.L. 2/2008, de 20 de xuño), e segundo dispoñen os artigos 14, 15 e 32 da LOUG, a clasificación do solo urbanizable está sometida a unha limitación, que ven establecida polas necesidades de solo urbanizado preciso para satisfacer as demandas para usos residenciais e produtivos, evitando a especulación do solo e preservando o solo rústico da súa transformación urbanística, tendo presente que o solo, ademais dun recurso económico, é tamén un recurso natural, escaso e non renovable, de tal modo que todo o solo rústico ten un valor ambiental que o planeamento urbanístico debe ponderar. Todo co fin de que a clasificación do solo urbanizable sexa responsable e, dando a suficiente resposta ás necesidades para o desenvolvemento social e económico, respecte todo o solo rústico que non sexa necesario para tal finalidade, así como aquel que debe ser preservado en calquera caso, en virtude das medidas de protección que establece a lexislación territorial e sectorial vixente.

Para a estimación das necesidades de solo suficiente para atender as demandas do desenvolvemento social e económico resulta determinante a compoñente temporal, pois as devanditas necesidades dependerán do prazo para o cal sexan diagnosticadas. A este respecto, se ben os plans teñen unha vixencia indefinida (artigo 92.1 da LOUG), se lles esixen medidas destinadas a garantir un desenvolvemento urbano racional e coherente (artigos 58 e 60 da LOUG).

A respecto das cuestións anteriormente expresadas, o PXOM de Oleiros expresa que as actuacións de remate do solo urbano, incluída a capacidade remanente en urbano consolidado, acadan en total 3.433 novas vivendas, e que esta cifra da cobertura básica á demanda esperada para un prazo de 12-16 anos, entre tanto non se produce o desenvolvemento de novas áreas de crecemento. Estas novas áreas, en solo urbanizable, supoñen 5.297 novas vivendas, que sumadas ás anteditas acadan un total de 8.740 unidades.



Non obstante, pode entenderse como xustificada tal previsión, tendo en conta as características do actual modo de asentamento no concello e considerando as rixideces que frean ou dificultan o proceso de urbanización. O PXOM que agora se presenta reduciu a superficie clasificada como solo urbanizable, suprimindo 14 ámbitos e reducindo a superficie de outros dous.

En relación ó resto do solo urbanizable residencial, terciario e industrial, o Plan Xeral remite o seu desenvolvemento ás posibilidades propias do solo non delimitado, vinculados con carácter previo á existencia de iniciativas e compromisos concretos e certos de actuación. O compromiso público da administración urbanística municipal coa execución do Plan céntrase nas accións residenciais de construción do continuo articulado dos núcleos, correspondendo á iniciativa privada a impulsión doutras actuacións de nova urbanización residencial cunha necesidade que se sitúa máis aló das previsións de crecemento do Plan. No artigo 68 da Normativa Urbanística establécense as concretas determinacións para o desenvolvemento destes solos.

O sector SUD-20, que na memoria se expresa que se clasifica ao abeiro da disposición transitoria 13ª da LOUG, e que por este motivo queda eximido das reservas de solo para vivendas sometidas a protección pública, non acada o grao de consolidación que tal disposición expresa. En consecuencia, este ámbito non pode ser obxecto de aprobación, sendo necesario que se axusten as determinacións para este sector.

Determinacións en solo rústico:

Conforme ao artigo 32.2 e) da LOUG, deben clasificarse como solo rústico de protección de costas os terreos que se atopan fóra do solo urbano (tendo en conta o que a este respecto se expresa no apartado de clasificación do solo urbano) e a unha distancia inferior a 200 metros medidos desde a liña interior da ribeira do mar. En varias zonas (PERI-8-R, POL-6, zona sur do DP-8, oeste do SUND-15), a clasificación que recolle o plan non se axusta ao mandato legal referido, polo que deben quedar fóra da aprobación para que a clasificación sexa oportunamente emendada.

Así mesmo, e sen prexuízo da posibilidade de superpoñer réximes de solo rústico conforme co artigo 32.3 da LOUG, debe identificarse con claridade nos planos de ordenación o ámbito do solo rústico de protección da costa, que en diversos casos superponse con categorías de solo rústico que establecen unha protección menor: norte e oeste do Portelo de Lorbé (forestal), SRPO ao suroeste do SUND-11.

Documentación:

No tomo de normativa fanse diversas referencias á lexislación estatal sobre solo, explicadas no artigo 3, no que se cita a Lei 6/1998, sobre réxime do solo e valoracións. Estas referencias deben ser corrixidas, por tratarse dunha lei derogada, substituíndoas polas correspondentes á lexislación actualmente en vigor: Texto refundido da Lei do solo (Real Decreto Lexislativo 2/2008, de 20 de xuño).

Particularmente, o punto 10 do artigo 68 da normativa contén referencias á Lei 6/1998, sobre o denominado procedemento de "consulta" para o desenvolvemento do solo urbanizable non delimitado. Dado que estes extremos non están vixentes na actualidade ao ser



derrogados polo Texto refundido da Lei do solo (Real Decreto Lexislativo 2/2008, de 20 de xuño), o devandito punto debe quedar fóra da aprobación do plan.

Segundo se ven de detallar, o expediente do plan xeral de ordenación municipal do Concello de Oleiros, aprobado polo Pleno municipal o 2/12/2008, non emenda todas as cuestións que se indicaron na Orde da Conselleira de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes do 14/03/2007, detectándose as deficiencias que se describiron anteriormente. Estas deficiencias afectan a áreas ou determinacións concretas, de maneira que o resto do contido do PXOM pode ser aplicado con coherencia.

De conformidade co artigo 89 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, e co artigo 1 do Decreto 188/2008, do 28 de agosto, polo que se establece a estrutura orgánica da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes, a competencia para resolver sobre a aprobación definitiva dos plans xerais de ordenación municipal lle corresponde á Conselleira de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes.

III RESOLUCIÓN:

Por tanto, de conformidade co disposto no artigo 85.5 a) da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, outorgase a aprobación definitiva con carácter parcial ao Plan xeral de ordenación municipal do Concello de Oleiros ("Documento de cumprimentación da Orde de 14 de marzo de 2007 da C.P.T.O.P.T. Novembro 2008"), deixando en suspenso o seguinte:

- Os ámbitos aos que se refiren as cinco correccións impostas polo Pleno do Concello de Oleiros no acordo de 2/12/2008.
- Os ámbitos e determinacións afectados polo informe emitido pola *Dirección General de Aviación Civil* do *Ministerio de Fomento* o 17/02/2009.
- Os ámbitos de solo urbano enunciados no apartado "Clasificación do solo urbano" do número 3 anterior.
- Os ámbitos correspondentes ao PERI-8-R, POL-6, zona sur do DP-8, e SUND-15, nos que se deberá axustar a clasificación para establecer a de rústico de protección de costas en todos os terreos situados a unha distancia inferior a 200 metros medidos desde a liña interior da ribeira do mar.
- O sector SUD-20, no que deberán axustarse as súas determinacións tendo en conta as condicións establecidas na disposición transitoria 13ª da LOUG.

E establecendo as seguintes condicións:

- Elaboraranse novos planos de ordenación nas zonas en que debe quedar reflectido o ámbito do solo rústico de protección de costas por superpoñerse a outras categorías de solo rústico que establecen unha protección menor.
- Nas referencias á lexislación estatal sobre solo, en lugar de "Lei 6/1998, sobre réxime do solo e valoracións", dirá "Texto refundido da Lei do solo (aprobado por Real Decreto Lexislativo 2/2008, de 20 de xuño)". Particularmente, queda fóra da aprobación o punto 10 do artigo 68 da normativa do PXOM.



O Concello deberá elaborar os documentos corrixidos precisos para emendar as deficiencias anteditas, e os elevará, logo dos trámites oportunos, a esta Consellería para a súa aprobación definitiva.

Contra esta orde cabe interpoñer recurso contencioso-administrativo ante a sala correspondente do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, no prazo de dous meses, que se contarán dende o día seguinte ó da súa publicación, segundo dispoñen os artigos 10 e 46 da Lei 29/1998, de 13 de xullo, reguladora da xurisdicción contenciosa-administrativa.

De conformidade co disposto polos artigos 92 da Lei 9/2002, e 70 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local, o Concello deberá publicar no Boletín Oficial da Provincia a normativa e ordenanzas do plan aprobado definitivamente.

Notifíquese esta orde ao Concello e publíquese no Diario Oficial de Galicia.

Santiago de Compostela, 11 de marzo de 2009

A conselleira de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes,


María José Caride Estévez



**ANEXO 9: Orde da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras de
data 11.12.2014.**



ORDE DO 11 DE DECEMBRO DE 2014 SOBRE A APROBACIÓN DEFINITIVA DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE OLEIROS.

O Concello de Oleiros remite o documento de cumprimentación da Orde da Consellería de Política Territorial Obras Públicas e Transportes de data 11/03/2009, de aprobación definitiva con carácter parcial do Plan xeral de ordenación municipal, solicitando a aprobación definitiva de acordo co disposto no artigo 85.7a) da Lei 9/2002, de Ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

I. ANTECEDENTES

- Ao abeiro do establecido no artigo 85.7.a) da LOUG, en data 11/03/2009 a CPTOPT emitiu Orde de aprobación definitiva parcial do PXOM do Concello de Oleiros, deixando en suspenso as áreas e determinacións obxecto de reparos no corpo Orde (DOG do 28/04/2009 que corrixe a publicación anterior do DOG do 17/04/2009).
- Ao abeiro do artigo 85.7.b) da LOUG, por Orde da CMATI do 01/07/2009 se resolve no outorgar a aprobación definitiva dos ámbitos en suspenso por non terse corrixido a totalidade das deficiencias inicialmente sinaladas.
- Con data data 28/04/2014 o Concello Pleno de Oleiros aprobou o Documento de Cumprimentación da Orde do 11/03/2009 de aprobación definitiva parcial do PXOM do Concello de Oleiros, que incorpora e refunde:
 - Correccións consecuencia do cumprimento da Orde do 11/03/2009 da CPTOPT.
 - Modificacións puntuais do Plan Xeral aprobados definitivamente dende a súa entrada en vigor.
 - Correccións puntuais de erros materiais detectados dende a aprobación do Plan Xeral.
 - Cambios consecuencia da execución de sentenzas en recursos contencioso administrativo interpostos en relación coa aprobación do Plan Xeral.
- Constan no expediente os seguintes informes:
 - Informe da Dirección Xeral de Aviación Civil, do 22/01/2013, desfavorable, adecuado á sentenza 783/2012 do 26/07/2012 do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, que valida a pegada sonora aprobada pola resolución do Secretario de Transportes, Ministerio de Fomento do 06/10/2006. Posteriormente emítonse informes en datas 21/09/2013 e 25/03/2014 (favorable condicionado).
 - Informe complementario do equipo redactor do PXOM do 28/07/2014
 - Informe dos Servizos técnicos do Concello do 11/09/2014

II. ANÁLISE E CONSIDERACIÓNS

Examinada a documentación achegada polo Concello de Oleiros, e vista a proposta literal que nesta mesma data eleva a Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, resulta:

II.1. ORDENACIÓN DOS ÁMBITOS DEIXADOS EN SUSPENSO NA APROBACIÓN PARCIAL

II.1.A) CUMPRIMENTO DA ORDE DA CPTOPT DO 11/03/2009

De acordo cos informes emitidos, así como dos estudos, xustificacións e correccións incorporadas ao Documento de cumprimentación da Orde da CPTOPT, púidose comprobar que en xeral se emendaron as deficiencias formuladas no punto III desa Orde, cumprindo en todo caso, subliñar:

- Os terreos rústicos de protección paisaxística ao sueste do SUD-15, que á vista dos informes de Aviación Civil se recategorizan como de protección de infraestruturas, haberán de compartir



ambas categorías, en coherencia co plano de información nº8 Concas de interese paisaxístico, e sen prexuízo do disposto no art. 32.3 da LOUG.

- Non se xustifica a delimitación do solo urbanizable SUD-22 ao abeiro da disposición transitoria 13 da LOUG, por canto de acordo co punto 1.3 da citada disposición e o artigo 32.2.d da LOUG, os terreos do oeste do ámbito afectados polo canle "río da Loba" deben clasificarse como solo rústico de protección de augas ata a zona de policía, agás que plan xustifique a súa redución.
- O ámbito entre o SUND-10 e a lagoa de Mera que se clasifica como solo rústico de protección ordinaria, deberá categorizarse como de especial protección de augas, de acordo co artigo 32.2.d da LOUG.
- O PXOM non inclúe xustificación da redución ou eliminación das preceptivas reservas de dotacións públicas nos solos urbanizables previstos ao abeiro da Disposición Transitoria 13ª da LOUG, polo que tal xustificación deberá incorporarse nos planes parciais correspondentes.

II.1.B) CUMPRIMENTO DA LEXISLACIÓN SOBREVIDA PARA OS ÁMBITOS EN SUSPENSO

O PXOM debe cumprir os cambios lexislativos posteriores á Orde do 11/03/2009, no que afecte aos ámbitos pendentes de aprobación, de acordo co seu marco de aplicación e réxime de vixencia.

A eses efectos, consta Informe técnico municipal do 11/09/2014, xustificativo do cumprimento da Disposición transitoria 1.3 do Decreto 20/2011 polo que se aproba o Plan de Ordenación do Litoral; do artigo 27.3 da Lei de Comercio interior de Galicia; e do artigo 4.2 do Decreto 29/2010, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas en Galicia.

Visto ese informe, non se observaron obxeccións ao mesmo, cumprindo en todo caso subliñar:

- Considerando que o POL-6 Breixo está incluído na área de mellora ambiental e paisaxística do Plan de Ordenación do Litoral, cómpre evitar a formación de pantallas e acumulación de volumes no mesmo, debendo desbotar a tipoloxía edificatoria adosada en máis de dous.

II.2. CORRECCIÓNS E AXUSTES NOS ÁMBITOS APROBADOS DEFINITIVAMENTE

II.2.A) AXUSTES EN EXECUCIÓN DE SENTENZA FIRME

O documento incorpora as correccións derivadas do cumprimento de sentenzas firmes recaídas en procedementos contenciosos, nomeadamente: Sentenza 990/2011 procedemento ordinario PO 4358/2009; Sentenza 1318/2010 procedemento ordinario PO 4326/2009; Sentenza 682/2012 procedemento ordinario 4357/2009; e Sentenza 776/2012 procedemento ordinario 4388/2009.

II.2.B) INCORPORACIÓN DE MODIFICACIÓNS PUNTUAIS APROBADAS DEFINITIVAMENTE

Incorpóranse no PXOM as Modificacións Puntuais aprobadas definitivamente, nomeadamente a relativa á Ordenanza 7, aprobada definitivamente o 27/02/2013 (DOG 13/03/2013); e a relativa ao Catálogo complementario, aprobada definitivamente o 11/01/2010 (DOG 02/02/2010).

II.2.C) CORRECCIÓNS DE ERROS

O documento refunde correccións de erros materiais que afectan, segundo o punto 1.8 do acordo municipal plenario do 28/04/2014, á normativa, planos e catálogo, amparándose no artigo 105 da Lei 30/1992, de Réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

Tras o análise dos erros que o Concello de Oleiros pretende corrixir, descritos no informe do arquitecto municipal de data 15/04/2014, púidose observar que os seguintes non reúnen as características



necesarias para ser considerados como tales, polo que no seu caso deberán ser tramitados como modificacións puntuais de plan segundo se establece no art. 94 da LOUG:

- A corrección da rotulación do planeamento subsistente PE-5 do Río Xentiña non se axusta ao ámbito aprobado.
- No ámbito de planeamento subsistente PERI de Rialta, se altera a aliñación do viario, a cualificación de espazos e a propia delimitación.
- No Plano 2-32C, cámbianse as aliñacións e cualificación de dotacións recollidos no PXOM, cambiando a de zona verde por equipamento, e os usos atribuídos a unha parcela dotacional.

II.2.D) INCORPORACIÓN DE ORDENACIÓNS PORMENORIZADAS E CAMBIOS NA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DO PXOM

O documento aprobado provisionalmente polo Concello Pleno de 28/04/2014, ten distinto soporte gráfico que o PXOM aprobado definitivamente en data 11/03/2009.

Asemade, incorpora ordenacións pormenorizadas que, na súa meirande parte, se corresponden con planeamentos de desenvolvemento declarados subsistentes. O alcance, xustificación e conformidade deses cambios se encadran estritamente no ámbito da competencia municipal.

Daquela, non procede pronunciamento algún ao respecto por parte desta Consellería, por non referirse a ningunha das competencias autonómicas regradas establecidas no artigo 85.9 da LOUG.

A competencia para resolver sobre a aprobación definitiva do planeamento xeral lle corresponde ao Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, de conformidade co disposto nos artigos 89 e 93.4 da LOUG, e no artigo 1 do Decreto 44/2012 de 19 de xaneiro, polo que se establece a estrutura orgánica da CMATL.

III. RESOLUCIÓN

En consecuencia, visto todo o que antecede, e de acordo co establecido no artigo 85.7.a) da Lei 9/2002, de Ordenación Urbanística e de Protección do Medio Rural de Galicia, RESOLVO:

1º. Outorgar a aprobación definitiva ao Documento de cumprimentación da Orde da CPTOPT de 11/03/2009, que inclúe os ámbitos deixados en suspenso nesa Orde; integra os cambios derivados da execución de sentenzas e das Modificacións Puntuais aprobadas; e corrixe erros materiais detectados na parte do PXOM aprobada definitivamente; deixando constancia expresa de que:

- Os terreos rústicos ao sueste do SUD-15 categorizaranse con protección paisaxística á máis da de infraestruturas.
- Os terreos do oeste do ámbito de solo urbanizable SUD-22 comprendidos dentro da policía de augas, deben clasificarse como solo rústico de protección de augas.
- O ámbito rústico entre o SUND-10 e a lagoa de Mera deberá categorizarse como de especial protección de augas.
- No POL-6 Breixo débese desbotar a tipoloxía edificatoria adosada en máis de dous.
- Os plans parciais que desenvolvan os solos urbanizables previstos ao abeiro da Disposición Transitoria 13ª da LOUG, incorporarán xustificación da redución ou eliminación das preceptivas reservas de dotacións públicas.



XUNTA DE GALICIA

CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS
Secretaría Xeral de
Ordenación do Territorio e Urbanismo

Edificio administrativo San Caetano, s/n
15781 – Santiago de Compostela

galicia

AC 04044
OLEIROS
3ª ORDE AD PXOM

- 4 -

2º. Non teñen consideración de erros, e consecuentemente deberán tramitarse, no seu caso, como modificacións puntuais segundo se establece no art. 94 da LOUG, os seguintes cambios propostos:

- A corrección do planeamento subsistente PE-5 do Río Xentiña.
- A corrección do viario no ámbito de planeamento subsistente PERI de Rialta,
- Os cambios no plano 2-32C das aliñacións, da cualificación da dotación de zona verde por equipamento, e dos usos atribuídos a unha parcela dotacional.

3º. De conformidade co disposto polos artigos 92 da Lei 9/2002 e 70 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das Bases de Réxime Local, o concello deberá publicar no BOP a Normativa e Ordenanzas do PXOM aprobado definitivamente.

4º. Notifíquese esta Orde ao Concello e publíquese no Diario Oficial de Galicia.

5º. Contra esta Orde cabe interpoñer recurso contencioso-administrativo ante a sala correspondente do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, no prazo de dous meses, que se contarán desde o día seguinte ao da súa publicación, segundo dispoñen os artigos 10 e 46 da Lei 29/1998, do 13 de xullo, reguladora da xurisdición contenciosa-administrativa.

Santiago, 11 de decembro de 2014

A CONSELLEIRA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS



Elia María Vázquez Mourelle