

MODIFICACION PUNTUAL DE LA ORDENANZA 7
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION



**CONCELLO DE
OLEIROS**

MAYO - 2012

INDICE.

MEMORIA.	1
1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.	1
2.- PROMOTOR.	1
3.- ANTECEDENTES.	1
3.1.- Planeamiento general vigente:	1
3.2.- Tramitación de la evaluación ambiental estratégica.	2
4.- JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO CONFORME A ARTÍCULO 94 DE LA LEY 9/2002 Y 2/2010. CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.	3
4.1.- Razones de interés público.	3
4.2.- No incremento de la intensidad de uso.	5
4.3.- No afección de terrenos calificados como zonas verdes o espacios libres públicos.	5
5.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.	6
5.1.- Redacción actual del artículo 131 de la Normativa y justificación de las modificaciones.	6
5.2.- Disponibilidad de recursos de abastecimiento de agua y saneamiento. Adecuación territorial 12	
6.- REDACCIÓN MODIFICADA DEL ARTÍCULO 131 DE LA NORMATIVA.	13
7.- MODIFICACIONES EN PLANOS DE ORDENACIÓN.	18
PLANOS MODIFICADOS.	
ANEXO I: Análisis e Identificación de Oportunidades de Negocio Hotelero.	
ANEXO II: Informe de los servicios técnicos municipales sobre la suficiencia de los servicios de abastecimiento y saneamiento.	
ANEXO III. Decisión de no sometimiento a evaluación ambiental estratégica.	

MEMORIA.

1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La presente modificación puntual tiene por objeto la modificación de la Ordenanza 7, de Conservación de aprovechamiento del Plan General del Concello de Oleiros aprobado parcialmente por Orden de 11.03.09 da C.P.T.O.P.T. para regular las determinaciones que afectan a los establecimientos hoteleros existentes en dita ordenanza, exceptuando al Hotel Rías Altas por estar dentro de la zona de Dominio Público Marítimo Terrestre.

Se producen así los documentos modificados que recogen dicha modificación tanto en el propio documento de la Normativa (artículo 131) como en los planos de ordenación (plano nº 2, hojas 21.A, 21.C y 24.B). Este último plano 24.B coincide con el plano del Plan General aprobado definitivamente por Orde de 11.03.09 da C.P.T.O.P.T. al no incluirse el Hotel Rías Altas en la variante 7Cpor estar en Dominio Publico.

2.- PROMOTOR.

El promotor de esta modificación es el Concello de Oleiros con la finalidad de posibilitar y potenciar obras de adecuación, modernización y mejora del parque hotelero del Concello en respuesta a las exigencias y cumplimiento de normativas sectoriales actuales.

3.- ANTECEDENTES.

3.1.- Planeamiento general vigente:

El vigente Plan General de Ordenación Municipal aprobado parcialmente por Orden de la C.P.T.O.P.T. de fecha 11 de marzo de 2009, en su Capítulo IV. Ordenanzas reguladoras de suelo urbano. Sección 1ª. Ordenanzas tipo, estableció para las ordenaciones y edificaciones que obtuvieron licencia al amparo de normativas anteriores a la vigencia del PGM, que no son incluíbles en las ordenanzas tipo del Plan General, ni recomendable su calificación como fuera de ordenación, la Ordenanza 7 de conservación de aprovechamiento.

Se trata de una ordenanza con vocación generalista por cuanto afecta a diversos ámbitos de diferentes usos y tipologías edificatorias, dispersos por el territorio municipal. La generalidad se concreta en dos variantes para las denominadas Actuaciones Unitarias Consolidadas, y distingue unos parámetros y condiciones de ordenación para las edificaciones existentes de uso hotelero.

“As edificacións hoteleiras cualificadas coa presente ordenanza manterán o seu uso, autorizándose estudos de detalle que teñan por obxecto a reordenación volumétrica conforme a criterios de apertura visuais, menor impacto e salvagarda do dominio público e a súa zona de servidume, garantindo o libre acceso á beiramar, sen superar a altura máxima de catro plantas (baixo máis tres plantas altas).”

La aplicación de estos parámetros ha identificado ciertos aspectos que dificultan la consecución de soluciones arquitectónicas acordes con las nuevas y crecientes exigencias de calidad para la implantación de instalaciones hoteleras.

Por otra banda, la regulación resulta bastante genérica, resultando difícil precisar con seguridad cuales pueden ser las condiciones que deben cumplir los citados Estudios de Detalle. Resulta clara tan solo en los objetivos y criterios principales: aperturas visuales, menor impacto, salvagarda del dominio público marítimo terrestre y da su zona de servidumbre.

Los establecimientos hoteleros recogidos en esta *Ordenanza 7. de Conservación de aprovechamiento (Art. 131)* están también regulados por las Disposiciones Generales que establece el *Art. 96 de la Normativa del Plan General. Regulación del uso hotelero*, que se remite a las condiciones establecidas por el Decreto 267/1999.

Analizando las condiciones definidas por el *Art. 131 da Ordenanza 7 de Conservación de aprovechamiento*, se llega a la conclusión de que, si bien la normativa existente contempla la posibilidad de llevar a cabo reformas mediante Estudios de Detalle, los parámetros que han de regular dichas reformas para adecuar los establecimientos a la demanda actual, no están definidos de forma específica.

La finalidad de esta modificación es definir con mayor precisión las determinaciones y parámetros a cumplir por los citados estudios de detalle manteniendo en todo caso los criterios que establece el Plan General.

3.2.- Tramitación de la evaluación ambiental estratégica.

Con fecha 10 de octubre de 2011 por Resolución Nº 3.803/11 se comunica al órgano ambiental la iniciación de la tramitación de esta Modificación Puntual remitiendo el Documento de Inicio (fecha de salida del Concello 20/10/2011, nº de registro 10496).

Con fecha 5 de diciembre de 2011 se aprueba por el Órgano ambiental la “Decisión de non Sometemento a Avaliación Ambiental Estratéxica”

4.- JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO CONFORME A ARTÍCULO 94 DE LA LEY 9/2002 Y 2/2010. CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

4.1.- Razones de interés público.

De acuerdo con el artículo 94.1 de la Ley 9/2002 según la nueva redacción dada por la Ley 2/2010, “... cualquier modificación del planeamiento urbanístico deberá fundamentarse en razones de interés público”

Los motivos de interés público en los que se fundamenta esta propuesta de Modificación Puntual del PGOM de Oleiros, están descritos en el Decreto 267/1999, de 30 de septiembre, por el que se establece la ordenación de los establecimientos hoteleros, y se podrían definir como la necesidad de forjar un “destino atractivo que estimule a la demanda con carácter sostenido en el tiempo y que contribuya de manera importante a la creación de riqueza y empleo”.

Para concretar y confirmar la validez y necesidad del estímulo de la demanda en el caso concreto del Concello de Oleiros, se ha llevado a cabo un estudio exhaustivo y especializado de Análisis e Identificación de Oportunidades de Negocio Hotelero por parte de una consultoría especializada asociada a la prestigiosa Universidad de Esade, que ha permitido definir las líneas maestras que han de seguir los establecimientos hoteleros en el actual y futuro contexto turístico local, y en respuesta al cual se articula esta Modificación Puntual. Se incorpora a este documento el citado estudio como Anexo I.

Demanda social

Es vital que la oferta responda a la evolución del mercado si se aspira a generar una actividad sostenible que se integre perfectamente con las políticas turísticas locales y regionales y redunde en la generación de valor añadido, bienestar y prosperidad para los habitantes del Concello y de la Comunidad a través de la innovación.

El Decreto 267/1999, de 30 de Septiembre, defiende la modernización de la infraestructura turística, utilizando a la industria hotelera como vehículo para responder a las nuevas y crecientes exigencias del usuario y para atender a evoluciones de unos mercados cada vez más competitivos y globalizados, con el objetivo de lograr una oferta competitiva de productos diversificados dentro de unos horizontes amplios, alejados de visiones inmediatistas o parciales.

Para ello, se ha de lograr poner en valor todas nuestras peculiaridades y que éstas permitan vertebrar una oferta con sello e identidad propias, tal y como se requiere hoy en día si se quiere encontrar un

lugar de privilegio en los mercados. Dicha oferta ha de dar respuesta a una demanda cada vez más segmentada y ha de “considerar las especificidades que en cada caso puedan existir”.

El estudio particular que se ha llevado a cabo ha permitido definir dichas especificidades e identificar la ventana de oportunidad existente para promocionar un turismo de calidad constante y no estacional en el Concello de Oleiros, potenciando la oferta diferencial que este ofrece en términos paisajísticos, ecológicos, etnográficos y culturales.

El estudio identifica un cambio en los patrones de consumo. Frente al hotel tradicional “de cadena” por el que se ha apostado, y con el que se ha sobresaturado el mercado, se ha de generar oferta de hoteles con personalidad que permitan un estilo de vida propio al visitante, a través de la arquitectura, el diseño, la oferta gastronómica de vanguardia o la búsqueda del bienestar personal.

Es vital que la estancia se convierta en una experiencia y no en un mero tránsito -el turista no quiere sólo ver-lo, quiere vivir-lo, y de forma cada vez más significativa busca una experiencia saludable en un entorno que sea respetuoso con el medio ambiente.

Demanda territorial

Actualmente, la riqueza natural del Concello y su entorno - espacios verdes, fauna y flora, playas, Pazos, proximidad con parques naturales de especial protección (Fragas do Eume), etc.,-, su potencial turístico -desarrollo de campos de golf, proximidad náutica con enclaves de alto interés patrimonial, oferta gastronómica variada de especialidad local y de nivel medio/alto, creación y acondicionamiento de rutas -, su proximidad a polos de atracción turística de nivel internacional - Camino de Santiago, Ciudad de la Cultura, Torre de Hércules -, la inmediata mejora de las vías de comunicación y acceso - tren de alta velocidad, vía Ártabra - y su posicionamiento medioambiental avanzado - políticas municipales, sede del CEIDA (Centro de Investigación y Divulgación del conocimiento y sensibilización social respecto al medioambiente y su problemática), red de senderismo apta para el cicloturismo y la equitación desarrollada a través del proyecto Roteiro Mariñán enmarcado dentro del programa PRODEN, etc., - son potenciales turísticos inestimables que se ven lastrados por un desequilibrio a nivel de alojamientos turísticos hoteleros, ya que pocos de los establecimientos existentes presentan una propuesta equilibrada con la política turística local y regional.

Estas razones encajan en las señaladas en el artículo 94.1 de la LOUG, como de interés público que habrán de concurrir en cualquier propuesta de modificación de planeamiento, por cuanto suponen una mejora de la ordenación urbanística vigente al potenciar y facilitar la proliferación de una oferta hotelera basada en la diferenciación, la innovación, la sostenibilidad y la calidad que aproveche las sinergias con las potencialidades locales ya descritas y permita crear un destino altamente deseable

para el consumidor de hoy, que inexorablemente contribuirá de manera importante a la creación de riqueza y empleo.

En conclusión, los antecedentes expuestos dejan clara la necesidad y conveniencia de esta modificación por existir motivos de interés público que así lo demandan.

4.2.- No incremento de la intensidad de uso.

La Ley de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, en su Artículo 47. Calidad de vida y cohesión social, fija las reservas de suelo necesario para la implantación de los sistemas generales o conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio del conjunto de la población, en función de los metros cuadrados de uso residencial. Con independencia de los sistemas generales, en suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, fija las reservas mínimas de suelo para las dotaciones urbanísticas.

Cuando la modificación tendiera a incrementar la intensidad de uso de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de las mayores dotaciones públicas, de acuerdo con los estándares establecidos en el apartado 2 del artículo 47, debiendo emplazarse las nuevas dotaciones en el mismo sector, según se trate de suelo urbano o urbanizable.

La presente modificación puntual, se circunscribe al apartado de uso hotelero del Art. 131.- De Ordenanza 7. De conservación de aprovechamiento. Se trata de una ordenanza de aplicación a parcelas de suelo urbano consolidado, con edificación existente y como su propio nombre indica, la aplicación de la misma conlleva el no superar los parámetros de aprovechamiento existente, lo que implícitamente supone no incrementar el parámetro de intensidad de uso.

La modificación propuesta parte de la premisa de preservar el uso hotelero manteniendo la superficie construida destinada a dicho uso, por lo que no se incrementa la intensidad de uso prevista por el Plan General. Los únicos incrementos de superficies construidas posibles, lo serán para poder dotar al uso hotelero existente manteniendo su intensidad, de los servicios y aparcamientos que la adaptación del uso a la normativa y exigencias actuales puedan requerir.

Por lo anterior no es preciso la dotación de mayores dotaciones públicas de acuerdo con los estándares del párrafo 2 del artículo 47 de la Ley 9/2002.

4.3.- No afección de terrenos calificados como zonas verdes o espacios libres públicos.

La presente modificación afecta tan solo a suelo urbano consolidado en el ámbito da ordenanza 7. No afecta a terrenos calificados como zonas verdes o espacios libres públicos. Por contra, el ajuste de alineación propuesto en el caso de la parcela del Hotel Maxi (Plano 2, Hoja 21.A) incrementa ligeramente el espacio libre público destinado a viales.

Este documento no supone la adopción de nuevos criterios de estructura general o de clasificación del suelo ni incide substancialmente en la ordenación y modelo territorial.

Tan solo se modifica parte del artículo 131 de la Normativa del documento del Plan General. Se trata por lo tanto no de una revisión sino de una simple modificación puntual de la Normativa del Plan General.

5.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

5.1.- Redacción actual del artículo 131 de la Normativa y justificación de las modificaciones.

Redacción actual de la Ordenanza:

A continuación se transcribe la Ordenanza 7 vigente.

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

1. Delimitación y ámbito.

Se aplica esta Ordenanza a ordenaciones o edificaciones que obtuvieron licencia al amparo de normativas anteriores a la vigencia del Plan General Municipal de Ordenación, que no son incluíbles en las ordenanzas tipo del Plan General ni recomendable su calificación de fuera de ordenación.

2. Parámetros y condiciones de ordenación.

Se permite la conservación del volumen y aprovechamiento con que obtuvieran licencia regulándose las restantes condiciones por lo establecido en la ordenanza 5 de suelo urbano. No se permitirán nuevas divisiones o cambios de uso de locales que permitan mayor aprovechamiento comercial del conjunto edificado, cuando la edificabilidad –medida de acuerdo a las reglas establecidas por la presente Normativa- resulte superior al máximo establecido por la citada ordenanza.

Las edificaciones hoteleras calificadas con la presente ordenanza mantendrán su uso, autorizándose estudios de detalle que tengan por objeto la reordenación volumétrica conforme a criterios de apertura visuales, menor impacto y salvaguarda del dominio público y de su zona de servidumbre, garantizando el libre acceso a la costa, sin superar la altura máxima de cuatro plantas (bajo más tres plantas altas).

3. Variante 7 A de actuaciones unitarias consolidadas.

(No afectado por la presente modificación).

4. Variante 7 B de actuaciones unitarias consolidadas.

(No afectado por la presente modificación).

Justificación de las modificaciones.

La modificación consiste en la supresión del segundo párrafo del punto 2 para desarrollarlo con mayor precisión y detalle en un nuevo punto 5 del mismo artículo 131 que será la variante “C” de la ordenanza 7. Esta se recogerá en los planos de ordenación modificados con el grafismo “7C”.

Se articula la definición de las condiciones concretas como parámetros que han de respetar los Estudios de Detalle de reordenación volumétrica ya contemplados en la normativa actual, respetando el resto del articulado de la Ordenanza vigente.

En este punto 2 (que son las determinaciones aplicables a la ordenanza 7 sin variante) se añade que las zonas afectadas por el Dominio Público de Costas se sujetaran a las limitaciones propias de la Ley de Costas.

A continuación se especifican los motivos que fundamentan las disposiciones particulares incluidas en la Modificación Puntual, desgranándolos en combinación con el texto propuesto:

En los puntos 1, 3 y 4 de la ordenanza no se producen cambios.

En el Punto 2:

Texto propuesto: *“Con carácter general, y salvo los aspectos y obras reguladas en las parcelas de las variantes A, B y C de esta ordenanza, se permite la conservación del volumen y aprovechamiento con que obtuvieran licencia, regulándose las restantes condiciones por lo establecido en la ordenanza 5 de suelo urbano. No se permitirán nuevas divisiones o cambios de uso de locales que permitan mayor aprovechamiento comercial del conjunto edificado, cuando la edificabilidad -medida de acuerdo a las reglas establecidas por la presente Normativa- resulte superior al máximo permitido por la citada ordenanza.*

La zona de ordenanza 7 delimitada en Santa Cristina (plano 2.24.B), al estar dentro de la Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre estará además sujeta a las mayores restricciones derivadas de la Ley 22/1988 de Costas y a la aplicación de la Disposición Final Primera del Plan General en relación con la citada Ley.”

Justificación:

Como ya se dijo, se elimina el segundo párrafo que dará lugar a la nueva variante 7C incorporada en el punto 5; y se aclara el régimen al que quedan sometidas las zonas de esta ordenanza que se sitúan en Dominio Público Marítimo Terrestre.

En el punto 5:

Texto propuesto: *“Las edificaciones hoteleras existentes calificadas con la presente variante “C” de la ordenanza mantendrán su uso, admitiéndose obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación e sustitución. Las de sustitución mediante la redacción de un Estudio de Detalle de reordenación volumétrica con las siguientes características“.*

Justificación:

Se mantiene la redacción de la ordenanza en el sentido de la obligación de conservar el uso de las edificaciones hoteleras. Se definen cuales son el tipo de obras que se pueden hacer, incluido la de sustitución, con exigencia de un Estudio de Detalle, por motivo de la salvaguarda del dominio público y libre acceso a la costa, lo que implica la previsión de liberar las zonas de Dominio y Servidumbre de edificaciones existentes.

Texto propuesto: *“Estudios de detalle de reordenación volumétrica:*

Se podrán autorizar estudios de detalle, que tengan por objeto la reordenación volumétrica conforme a criterios de apertura visual, menor impacto, salvaguarda del dominio público y de su zona de servidumbre y garantizando el libre acceso a la costa. Esta salvaguarda implica que la reordenación de volúmenes deje libre de cualquier edificación estas zonas del Dominio Público y su zona de servidumbre. Además, la zona de Dominio Público se liberará de cualquier uso privativo que sobre ella se esté realizando.

De acuerdo con la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas el Estudio de Detalle deberá prever:

- 1. La eliminación de las obras e instalaciones existentes sobre la zona de Dominio Público Marítimo Terrestre y zona de servidumbre de tránsito, así como su ordenación como espacio público.*
- 2. La reordenación volumétrica de la edificación de forma que se libere de cualquier edificación la zona de servidumbre de protección, disponiéndose el nuevo volumen*

ordenado fuera de esta zona de servidumbre. Esta condición afectará tanto a la edificación sobre o bajo rasante.

En este caso se autorizará la sustitución total o parcial de la edificación con obra nueva o reestructuración, con la condición de que el nuevo volumen edificado resultante se situará fuera de la servidumbre de protección. Se cumplirán además las mayores limitaciones que resulten impuestas por la normativa de Costas (Títulos II y III y Disposiciones Transitorias 3ª y 4ª de la Ley 22/1988 de Costas y concordantes de su Reglamento.

Para los terrenos afectados por la zona de dominio o servidumbre de protección, será igualmente de aplicación la Disposición Final 1ª del Plan General.

Dichos estudios de detalle referentes a las edificaciones hoteleras respetarán los siguientes parámetros:

La edificabilidad computable máxima propuesta por el Estudio de Detalle no superará la edificabilidad existente del uso hotelero a reordenar. Si fuera preciso incrementar las superficies de aparcamiento o instalaciones de servicio para mantener la intensidad del uso hotelero, deberán situarse estas nuevas superficies bajo rasante, cumpliendo su cómputo de acuerdo con el artículo 46.6 de la Ley 9/2002.”

Justificación:

Esta parte del texto coincide con las determinaciones más generalistas que incluía la ordenanza antes de su modificación.

Se explicita de manera clara e inequívoca que la liberación de edificaciones existentes del dominio Público Marítimo Terrestre y de su zona de servidumbre es un objetivo fundamental que justificará el Estudio de Detalle. Lo mismo en cuanto a la recuperación del uso público de la zona de Dominio.

Se aclara además que la edificabilidad máxima computable del uso hotelero será la preexistente en la parcela incrementándose tan solo si fuera necesaria la superficie de aparcamiento o instalaciones para dar servicio conforme a las exigencias de la normativa urbanística y sectorial aplicable a este uso.

Se explicita igualmente la necesidad de cumplir las mayores limitaciones que resulten impuestas por la normativa de Costas (Títulos II y III y Disposiciones Transitorias 3ª y 4ª y concordantes de si Reglamento, y la necesaria aplicación de la Disposición Final 1ª del Plan General en el sentido de no prejuzgar con la ordenación el cumplimiento de la Ley de Costas.

Texto proposto: *“La ocupación de la parcela será del 50% sobre rasante, o la existente si fuese mayor, permitiéndose alcanzar el 100% bajo rasante (siempre fuera de la zona de Dominio y servidumbre), donde tendrán cabida, además de los garajes, instalaciones complementarias a la actividad hotelera, tales como las instalaciones técnicas, almacenes, lavanderías, vestuarios de personal.”*

Justificación:

Esta cuestión responde a favorecer el cumplimiento de las exigencias impuestas por el *Decreto 267/1999, de 30 de Septiembre*, según el cual la dotación de servicios como: cocina, cuartos fríos, cámaras, bodegas, despensas, almacenes, lavado y planchado, etc., condicionan unas superficies que pudieran hacer inviable cualquier renovación de los establecimientos existentes. El espíritu de innovación y servicio al cliente ha de prevalecer y para ello se ha de potenciar la mejora de las instalaciones complementarias que permitan dar un servicio diferencial y de mayor calidad. En la Modificación Puntual se propone su ubicación bajo rasante, obteniendo así la mejora en la prestación, sin que ello suponga un impacto visual en el entorno inmediato de los inmuebles turísticos. Ello permitirá a los establecimientos mejorar sus prestaciones y su categoría sin necesidad de reducir la superficie lucrativa disponible, lo que resultaría económicamente insostenible, y es coherente con las condiciones particulares de otros inmuebles del Municipio destinados al uso turístico de índole más moderna, como es el caso del Apartotel de As Galeras.

Texto proposto: *“Se autorizan edificaciones con una altura máxima de cuatro plantas (bajo más tres plantas altas) con una altura en fachada de 15,00 m. (medida de acuerdo con el Artículo 113.5).”*

Justificación:

Se ajusta la altura máxima permitida de acuerdo con las exigencias de altura libre del Decreto 267/1999, autorizándose una margen amplia para falsos techos dada la creciente complejidad de las instalaciones propias de las tipologías hoteleras. La limitación de altura correspondiente a una ordenanza de vivienda colectiva no es apropiada hoy en día para edificios de índole público/turístico y su revisión no ha de plantear duda alguna. Prueba de ello es que es coherente con las condiciones que regulan tipologías equivalentes de más reciente construcción, (Apartotel de As Galeras).

Texto proposto: *“Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta. Se permitirán soluciones singulares de cubierta siempre que su altura máxima no exceda de 3,50 m. y el volumen edificado no exceda un plano de 45º medido desde línea de cornisa. Estos condicionantes se interpretarán como un sólido*

capaz. Se permitirá que los núcleos de circulación vertical así como las antenas y chimeneas que se manifiesten al exterior excedan esta limitación volumétrica.

Se autorizan soluciones en doble altura para la planta baja.

Se permiten vuelos en la totalidad de las fachadas, sin límite de dimensión al interior de la parcela, y hasta un máximo del 10% del ancho de la vía pública sobre la que vuelen. Se habrá de respetar la limitación de un metro de vuelo a un mínimo de 3,60 m de altura pudiendo alcanzar el vuelo un máximo de 1,80 m, a partir de 5,00 m de altura libre sobre la rasante de la acera.

Se potenciará el uso de fachadas de doble piel para potenciar el rendimiento energético de la edificación y no computará ocupación el espacio intersticial de dichas pieles.

La edificación podrá situarse sobre la alineación o retranquearse libremente al interior de la parcela.

Se fija un retranqueo mínimo a lindes laterales y posterior de $\frac{1}{2}$ de la altura de la edificación en aquellas zonas de las parcelas que lindan con otras edificaciones, en cualquier otra zona se establece un retranqueo lateral y posterior mínimo de 3m.”

Justificación:

Es importante lograr ofrecer soluciones arquitectónicas apropiadas a la actividad y con el grado de innovación necesario para que éstas generen interés y atracción. Para ello, se ha de liberar de los esquemas y corsés tradicionales a la volumetría y apariencia de las construcciones.

Esta libertad es particularmente importante en retranqueos, alineaciones, vuelos, fachadas y cubiertas, y por ello se definen condiciones particulares que, sin resultar contrapuestas a los criterios generales del PXOM, habilitan la posibilidad de que se lleven a cabo propuestas innovadoras coherentes con las necesidades particulares de la actividad y que puedan aportar valor añadido a través del diseño de calidad.

Cabe resaltar la importancia de ofrecer flexibilidad en la ubicación de los núcleos de circulación vertical y en su manifestación en la cubierta, para permitir el acceso de público a la misma y a sus vistas, maximizar su aprovechamiento como terraza/mirador y potenciar así el conjunto de la edificación y su integración con el entorno.

Tampoco se ha de desatender el aspecto medioambiental y se ha de estimular la introducción de edificaciones sostenibles. Para ello se propone abstraer la esencia de la galería tradicional combinándola con la tecnología actual, y facilitar la aparición de fachadas avanzadas de doble piel que aporten riqueza visual y reduzcan los consumos energéticos de las edificaciones, constituyéndose estas como ejemplos de arquitectura solar en respuesta a las demandas actuales y futuras.

5.2.- Disponibilidade de recursos de abastecimento de auga e saneamento. Adecuación territorial

La presente Modificación no altera los usos ni las intensidades de los mismos con respecto al Planeamiento General vigente. Este ya tuvo en cuenta la realidad física del territorio y la existencia del cauce fluvial que desemboca en la Playa de Santa Cruz. De hecho el entorno de dicho cauce está en su desembocadura está clasificado como suelo rústico y calificado como zona verde de sistema general ZV-1. Se mantiene por lo tanto la adecuación territorial y el respeto y protección que establece el Plan General vigente sobre el cauce público

Lo mismo ocurre en relación con la disponibilidad y capacidad de los servicios urbanísticos. Se adjunta además como Anexo II un informe de los Servicios Técnicos municipales sobre la suficiencia de los servicios de abastecimiento y saneamiento.

6.- REDACCIÓN MODIFICADA DEL ARTÍCULO 131 DE LA NORMATIVA.

De acuerdo con lo expuesto en los anteriores apartados, con las modificaciones introducidas el texto modificado del artículo 131 del Plan General quedará redactado como sigue:

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

1. Delimitación e ámbito.

Se aplica esta Ordenanza a ordenaciones o edificaciones que obtuvieron licencia al amparo de normativas anteriores a la vigencia del Plan General Municipal de Ordenación, que no son incluíbles en las ordenanzas tipo del Plan General ni recomendable su calificación como fuera de ordenación.

2. Parámetros y condiciones de ordenación.

Con carácter general, y salvo los aspectos y obras reguladas en las parcelas de las variantes A, B y C de esta ordenanza, se permite la conservación del volumen y aprovechamiento con que obtuvieran licencia, regulándose las restantes condiciones por lo establecido en la ordenanza 5 de suelo urbano. No se permitirán nuevas divisiones o cambios de uso de locales que permitan mayor aprovechamiento comercial del conjunto edificado, cuando la edificabilidad -medida de acuerdo a las reglas establecidas por la presente Normativa- resulte superior al máximo permitido por la citada ordenanza.

La zona de ordenanza 7 delimitada en Santa Cristina (plano 2.24.B), al estar dentro de la Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre estará además sujeta a las mayores restricciones derivadas de la Ley 22/1988 de Costas y a la aplicación de la Disposición Final Primera del Plan General en relación con la citada Ley.

3. Variante 7 A de actuaciones unitarias consolidadas.

Comprende esta ordenanza los ámbitos existentes de actuaciones unitarias residenciales de ordenación conjunta y promoción pública, institucional o privada que conforman piezas morfológicas autónomas y características en la estructura urbana.

Se conservan las características de su estructura urbanística, manteniéndose la tipología edificatoria existente.

Con carácter general, y salvo indicación expresa en planos de ordenación, se mantendrán las edificabilidades existentes, permitiéndose obras de conservación, consolidación, rehabilitación y reestructuración que no implique modificación del carácter unitario del conjunto. Igualmente se autorizan pequeñas ampliaciones de hasta el 10% de la superficie edificada.

Las intervenciones que puedan afectar al conjunto o partes autónomas (bloques, hileras, etc.) deberán preverse en proyecto unitario aunque su ejecución no sea simultánea.

Para conseguir mayores estándares de habitabilidad y dotaciones comunitarias podrán redactarse planes especiales de reforma interior que puedan contemplar actuaciones de sustitución y nueva edificación dentro de los parámetros máximos establecidos en esta ordenanza.

Se permite la vivienda y los usos comerciales en categoría 2ª, hotelero, sanitario, asistencial y sociocultural.

4. Variante 7B de actuaciones unitarias consolidadas

Definición y ámbito

Comprende esta Ordenanza los ámbitos existentes de actuaciones unitarias residenciales de ordenación conjunta y promoción pública, institucional o privada que conforman piezas morfológicas autónomas y características en la estructura urbana.

Sistema de ordenación

Se conservan las características de su estructura urbanística, permitiéndose obras de conservación, ampliación, renovación y obra nueva.

Se permite la edificación aislada o pareada. Será obligatorio adosarse a linderos cuando en la parcela contigua exista una edificación que presenta dicha disposición o cuando medie acuerdo entre propietarios con inscripción registral en ambos casos de la carga así pactada.

Parámetros y condiciones de edificación.

Determinaciones para las parcelas edificadas por la actuación unitaria:

Se permiten obras de conservación y mantenimiento sobre las edificaciones existentes.

En la parte de la edificación principal de la parcela que se trama en el plano de ordenación, se permiten además obras de consolidación, rehabilitación y reestructuración que tendrán en cuenta las condiciones de colindancia y adosamiento procurando recuperar el carácter unitario del conjunto.

Igualmente se autoriza, en la edificación principal, la alzada hasta bajo y una planta, con una altura en fachada de 7,00 metros (medida de acuerdo con el artículo 113.5).

La inclinación máxima de los faldones de cubierta será de 30°. Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta y por encima de la altura máxima en las mismas condiciones que las reguladas para la ordenanza 1.

Cuando se afronten obras de reestructuración, ampliación,alzada o renovación de cierres deberá procederse a la cesión del viario de acuerdo con las alineaciones señaladas.

Determinaciones para las parcelas vacantes o renovación de las existentes:

Serán de aplicación la ordenanza 2 A tanto para la edificación de las parcelas vacantes como en el caso de demolición para renovación de las edificaciones existentes. Podrán autorizarse parcelaciones, tanto segregaciones cumpliendo la parcela mínima de la ordenanza 2 A (300 m²), como agregaciones de dos o más parcelas menores para conseguir la parcela mínima y poder hacer obra nueva o renovación de las existentes.

Alineaciones y rasantes

Las alineaciones serán las establecidas en el plano de ordenación. La construcción de la edificación en parcelas vacantes podrá retranquearse de la alineación hasta un máximo de 3 metros. En el caso de edificaciones existentes la edificación principal mantendrá las condiciones de retranqueo y posición.

Usos

Se permite la vivienda unifamiliar y los usos comercial en categoría 2ª, sanitario, asistencial y sociocultural.

Las intervenciones que puedan afectar al conjunto o partes autónomas (bloques, hileras, cierres de parcela etc.) deberán preverse en proyecto unitario aunque su ejecución no sea simultánea. (No afectado por la presente modificación).

5. Variante 7 C de edificaciones hoteleras existentes.

Las edificaciones hoteleras existentes calificadas con la presente variante "C" de la ordenanza mantendrán su uso, admitiéndose obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación e sustitución. Las de sustitución mediante la redacción de un Estudio de Detalle de reordenación volumétrica con las siguientes características.

Estudios de detalle de reordenación volumétrica:

Se podrán autorizar estudios de detalle, que tengan por objeto la reordenación volumétrica conforme a criterios de apertura visual, menor impacto, salvaguarda del dominio público y de su zona de servidumbre y garantizando el libre acceso a la costa. Esta salvaguarda implica que la reordenación de volúmenes deje libre de cualquier edificación estas zonas del Dominio Público y su zona de servidumbre. Además, la zona de Dominio Público se liberará de cualquier uso privativo que sobre ella se esté realizando.

De acuerdo con la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas el Estudio de Detalle deberá prever:

1. La eliminación de las obras e instalaciones existentes sobre la zona de Dominio Público Marítimo Terrestre y zona de servidumbre de tránsito, así como su ordenación como espacio público.
2. La reordenación volumétrica de la edificación de forma que se libere de cualquier edificación la zona de servidumbre de protección, disponiéndose el nuevo volumen ordenado fuera de esta zona de servidumbre. Esta condición afectará tanto a la edificación sobre o bajo rasante.

En este caso se autorizará la sustitución total o parcial de la edificación con obra nueva o reestructuración, con la condición de que el nuevo volumen edificado resultante se situará fuera de la servidumbre de protección. Se cumplirán además las mayores limitaciones que resulten impuestas por la normativa de Costas (Títulos II y III y Disposiciones Transitorias 3ª y 4ª y concordantes de su Reglamento).

Para los terrenos afectados por la zona de dominio o servidumbre de protección, será igualmente de aplicación la Disposición Final 1ª del Plan General.

Dichos estudios de detalle referentes a las edificaciones hoteleras respetarán los siguientes parámetros:

La edificabilidad computable máxima propuesta por el Estudio de Detalle no superará la edificabilidad existente del uso hotelero a reordenar. Si fuera preciso incrementar las superficies de aparcamiento o instalaciones de servicio para mantener la intensidad del uso hotelero, deberán situarse estas nuevas superficies bajo rasante, cumpliendo su cómputo de acuerdo con el artículo 46.6 de la Ley 9/2002.””

La ocupación de la parcela será del 50% sobre rasante, o la existente si fuese mayor, permitiéndose alcanzar el 100% bajo rasante (siempre fuera de la zona de Dominio y

servidumbre), donde tendrá cabida, además de los garajes, instalaciones complementarias a la actividad hotelera, tales como las instalaciones técnicas, almacenes, lavanderías, vestuarios de personal. Conforme al artículo 46.6.a) da LOUG los almacenes, lavanderías y vestuarios de personal no están excluidos del computo de superficie edificable

Se autorizan edificaciones con una altura máxima de cuatro plantas (bajo más tres plantas altas) con una altura en fachada de 15,00 m. (medida de acuerdo con el Artículo 113.5).

Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta. Se permitirán soluciones singulares de cubierta siempre que su altura máxima no exceda de 3,50 m. y el volumen edificado no exceda un plano de 45º medido desde línea de cornisa. Estos condicionantes se interpretarán como un sólido capaz. Se permitirá que los núcleos de circulación vertical así como las antenas y chimeneas que se manifiesten al exterior excedan esta limitación volumétrica.

Se autorizan soluciones en doble altura para la planta baja.

Se permiten vuelos en la totalidad de las fachadas, sin límite de dimensión al interior de la parcela, y hasta un máximo del 10% del ancho de la vía pública sobre la que vuelen. Se habrá de respetar la limitación de un metro de vuelo a un mínimo de 3,60 m de altura pudiendo alcanzar el vuelo un máximo de 1,80 m, a partir de 5,00 m de altura libre sobre la rasante de la acera.

Se potenciará el uso de fachadas de doble piel para potenciar el rendimiento energético de la edificación y no computará ocupación el espacio intersticial de dichas pieles.

La edificación podrá situarse sobre la alineación o retranquearse libremente al interior de la parcela.

Se fija un retranqueo mínimo a lindes laterales y posterior de ½ de la altura de la edificación en aquellas zonas de las parcelas que lindan con otras edificaciones, en cualquier otra zona se establece un retranqueo lateral y posterior mínimo de 3m.

Diligencia para informar:

Que en el primer párrafo de esta hoja 17 se incorpora la condición impuesta en la Orden de 27 de febrero de 2013 del Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva da modificación puntual del PGOM relativa a Ordenanza 7 en relación al cómputo de superficie edificable, al añadirse:

“Conforme al artículo 46.6.a) da LOUG los almacenes, lavanderías y vestuarios de personal no están excluidos del computo de superficie edificable”

La coordinadora de servicios urbanísticos.

Fdo.: Marta Bosch Pibernat.

7.- MODIFICACIONES EN PLANOS DE ORDENACIÓN.

La modificación introducida en los planos de ordenación se limita a rotular sobre los mismos la leyenda correspondiente a la Ordenanza 7, variante C de edificaciones hoteleras existentes, en las parcelas concretas en que puede ser de aplicación. Estas parcelas correspondientes con instalaciones hoteleras existentes en Ordenanza 7 y que están fuera del Dominio Público Marítimo Terrestre, e son:

Situación	Nombre de la instalación	Plano Plan General	Referencia catastral
Avda. Concepción Arenal 51, Santa Cruz	Hotel Maxi	Plano 2, Hoja 21.A	3099601NH5939N0001LO
Rúa María Soliña 2, Santa Cruz.	Hotel Portocobo	Plano 2, Hoja 21.C	2996401NH5929N0001ET

En la hoja 21 A se modifica la alineación en la zona de servidumbre de costas. Se ajusta de forma que deje libre como mínimo los 6 metros mínimos de la servidumbre de paso y se suaviza en arco su transición hacia la zona libre de servidumbre.

De esta manera se garantiza el cumplimiento de uno de los objetivos que según el Plan General deben cumplir los estudios de detalle a realizar en las edificaciones hoteleras de esta ordenanza: la aplicación de “criterios de aperturas visuales, menor impacto y salvaguarda del dominio público y su zona de servidumbre”.

Se producen por lo tanto los planos modificados de los de ordenación del Plan General, (Planos N°1: hoja 21.A modificada, N°2: hoja 21.C modificada, N° 3 hoja 24.B en la que se elimina la modificación por estar en zona de Dominio Público quedando por lo tanto igual al aprobado definitivamente por Orde de 11.03.09 da C.P.T.O.P.T.).

Se incluye además un plano N°4 en el que se dibuja con detalle la alineación modificada en la hoja 21.A dibujada sobre el plano de la Demarcación de Costas en el que constan las líneas de dominio público, ribera del mar, servidumbres,....

Oleiros, mayo de 2012.

O ARQUITECTO MUNICIPAL.

Fdo.: Alfredo Olañeta Rebolleda.

PLANOS MODIFICADOS.

PLANO	TITULO	ESCALA
Nº1	PLANO DE ORDENACION 2, hoja 21A, MODIFICADA.	1 / 2000
Nº2	PLANO DE ORDENACION 2, hoja 21C, MODIFICADA.	1 / 2000
Nº3	PLANO DE ORDENACION 2, hoja 24B.	1 / 2000
Nº4	DEFINICIÓN DE ALINEACIÓN MODIFICADA SOBRE PLANO DEL DESLINDE DE COSTAS	1 / 500

ANEXO I.

ANÁLISIS E IDENTIFICACIÓN DE OPORTUNIDADES DE NEGOCIO HOTELERO.

ANEXO II.

**INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES SOBRE LA
SUFICIENCIA DE LOS SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO Y
SANEAMIENTO.**

ANEXO III.

**DECISIÓN DE NON SOMETEMENTO A AVALIACION AMBIENTAL
ESTRATÉXICA.**



XUNTA DE GALICIA

CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS
Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental

San Lázaro s/n
15781 Santiago de Compostela
<http://aae.medioambiente.xunta.es>

galicia

014004 20.12.11 09:06

SAÍDA

Sr. Alcalde do Concello de Oleiros

Praza de Galicia, 1
15173 Oleiros (A Coruña)

Asunto: Remisión da decisión sobre a non necesidade de sometemento a Avaliación Ambiental Estratéxica.

Plan: Modificación puntual da Ordenanza 7 do Plan xeral de ordenación municipal.

Localización: Av. Concepción Arenal nº 51 de Santa Cruz (hotel Maxi), R/ María Soliña nº 2 de Santa Cruz (hotel Portocobo) e Av. das Américas nº 57 de Santa Cristina (hotel Rías Altas).

Órgano promotor: Concello de Oleiros.

Clave: 2011AAE1284.

Xunto remito copia compulsada da decisión sobre a non necesidade de sometemento a Avaliación Ambiental Estratéxica da Modificación puntual da Ordenanza 7 do Plan xeral de ordenación municipal, Concello de Oleiros (A Coruña).

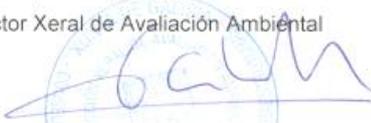
Así mesmo achéganse copia das observacións e alegacións recibidas durante o período de exposición pública do Documento de Inicio dos organismos que de seguido se relacionan:

- Augas de Galicia.
- Particular
- Dirección Xeral de Montes

Santiago de Compostela, 5 de decembro de 2011

O Subdirector Xeral de Avaliación Ambiental

Asdo.: Carlos Calzadilla Bouzón



REGISTRO
ENTRADA
Nº de rexistro: 2011019243
Data: 22/12/2011 14:45:46



DECISIÓN DE NON SOMETEMENTO A AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA

Plan: Modificación puntual da Ordenanza 7 do Plan xeral de ordenación municipal

Localización: Av. Concepción Arenal nº 51 de Santa Cruz (hotel Maxi), R/ María Soliña nº 2 de Santa Cruz (hotel Portocobo) e Av. das Américas nº 57 de Santa Cristina (hotel Rías Altas.)

Órgano promotor: Concello de Oleiros

Clave: 2011AAE1284

ANTECEDENTES

1. Con data 21-10-2011 tivo entrada na Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas un escrito da secretaria xeral do Concello de Oleiros no que comunica o inicio da tramitación da *Modificación puntual da Ordenanza 7 do Plan xeral de ordenación municipal* (no sucesivo MP), e achega o documento de inicio a fin de determinar se debe someterse ou non ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica (en diante AAE).
2. Como paso previo a adoptar a decisión sobre o sometemento da MP ao proceso de AAE, o documento de inicio foi exposto ao público interesado por un prazo de vinte días naturais na páxina web da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, que finalizou o 15-11-2011, consultándose ao mesmo tempo a todos os membros do Consello Galego de Medio Ambiente e Desenvolvemento Sostible.

CONSIDERACIÓNS LEGAIS

1. A Lei 9/2002, do 30 de decembro, *de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia* (LOUG), integra no procedemento de aprobación dos instrumentos de planeamento urbanístico a AAE regulada pola Lei 9/2006, do 28 de abril, *sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no ambiente*.
2. A Lei 6/2007, do 11 de maio, *de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia* indica no seu artigo 5º os instrumentos de ordenación do territorio e de planeamento urbanístico que deben ser obxecto de avaliación ambiental estratéxica. Entre eles figuran as modificacións de calquera dos instrumentos de planeamento, cando así o decida o órgano ambiental en cada caso.
3. O artigo 4º da Lei 9/2006, do 28 de abril, establece que como paso previo a adoptar a decisión mencionada no punto anterior deberase consultar polo menos ás administracións públicas afectadas. A decisión, que deberá ser motivada e pública, axustarase aos criterios establecidos no anexo II da dita Lei.
4. A Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental é o órgano competente para a tramitación dos procedementos en materia de avaliación dos efectos de determinados plans e programas no



XUNTA DE GALICIA

CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS
Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental

San Lázaro s/n
15781 Santiago de Compostela
<http://aae.medioambiente.xunta.es>

galicia

ambiente, segundo indica o Decreto 316/2009, do 4 de xuño, polo que se establece a estrutura orgánica da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas.

CONSIDERACIÓNS TÉCNICAS

1. Características da Modificación

Instrumento de planeamento: Modificación puntual de Plan xeral de ordenación municipal (PXOM).

Planeamento xeral do Concello: O PXOM do Concello de Oleiros foi aprobado parcialmente por Orde de 11-03-2009 da CPTOPT(DOG do 28-04-2009). Mediante Resolución do 16-06-2007, a Dirección Xeral de Desenvolvemento Sostible declarou a inviabilidade de someter o PXOM ao trámite de AAE.

Ámbito: Parcelas de solo urbano consolidado que están situadas de xeito descontinuo no litoral.

Localización: Parcela do hotel Maxi, na Av. Concepción Arenal nº 51 de Santa Cruz, parcela do hotel Portocobo, na R/ María Soliña nº 2 de Santa Cruz e parcela do hotel Rías Altas, na Av. das Américas nº 57 de Santa Cristina.

Obxecto: Modificar a Ordenanza 7, de conservación de aproveitamento do PXOM para regular as determinacións que afectan aos establecementos hostaleiros existentes na dita ordenanza para:

- Manter os edificios de uso hostaleiro existentes no ámbito da ordenanza
- Definir os parámetros que se aplicarán aos Estudos de detalle que posibilita o PXOM para estes edificios, de xeito que permitan a adecuación destas instalacións ás exixencias da normativa sectorial actual.
- Axustar a ordenación co criterio de acadar aperturas visuais, salvagarda e menor impacto da ordenación sobre o dominio publico marítimo terrestre, zona de servidume de protección e liberación da servidume de paso.

Uso actual e previsto: Uso terciario hoteleiro.

Servizos urbanísticos e rede viaria: As parcelas están inseridas na trama urbana, polo que están garantidas as comunicacións e a disposición de todas as redes de infraestruturas de servizos públicos municipais.

2. Características ambientais da área probablemente afectada

A Modificación puntual afecta a parcelas que non forman un ámbito territorial continuo senón que se trata de tres puntos illados dentro do solo urbano e situados no litoral.

Debido á súa situación dentro da trama urbana, a vexetación existente é o resultado das plantacións nas poucas superficies axardinadas que hai nas parcelas obxecto da modificación.

No tocante á fauna, ao tratarse de solo urbano consolidado, a fauna concéntrase fóra do ámbito de actuación.

Non se insiren no ámbito espazos naturais protexidos ao abeiro da lexislación sectorial aplicable.



Das tres parcelas, dúas están dentro da área de "mellora ambiental e paisaxística" e unha en área de "ordenación" definidas polo Plan de Ordenación do Litoral de Galicia (en diante POL; Decreto 20/2011, do 10 de febreiro), non obstante ao estaren clasificadas polo planeamento vixente como solo urbano consolidado non será de aplicación o POL, segundo o seu artigo 96. Ademais, no caso do hotel Maxi, a súa parcela limita co ámbito dunha canle fluvial que desemboca na praia, catalogado no POL como "corredor ecolóxico", polo que na tramitación da MP teranse en conta os criterios, principios e normas xerais aplicables que posibiliten a súa adecuación ao modelo territorial definido

3. Período de exposición pública e consultas do documento de inicio

Durante o período de consultas recibíronse comentarios do organismo autónomo Augas de Galicia, da dirección xeral de Montes e de dous particulares. De xeito resumido, manifestan o seguinte:

Augas de Galicia

Analizada a documentación dispoñible considérase que non existe incidencia sobre bens baixo a tutela ou xestión do Organismo Autónomo Augas de Galicia, non prevíndose efectos adversos significativos sobre o medio hídrico.

Non obstante considérase importante que o desenvolvemento da modificación puntual do plan xeral reflicta unha correcta xustificación da dispoñibilidade de recursos para o abastecemento e tamén se xustificará a capacidade de xestión no saneamento.

Destacar en todo caso que en calquera curso fluvial será de aplicación a normativa e lexislación de augas, tendo plena vixencia as prescricións establecidas para o dominio público hidráulico.

Dirección Xeral de Montes

De acordo coa información cartográfica da que dispón o servizo de Montes da Coruña, as actuacións proxectadas non afectarán a ningún monte catalogado de utilidade pública, clasificado como veciñal en man común ou que conte con consorcio ou convenio en vigor coa administración.

Lembrar que a dita modificación debe estar ao abeiro da regulamentación en materia de prevención de incendios existente, da Lei 3/2007, do 9 de abril, *de prevención e defensa contra os incendios forestais de Galicia*, e do Decreto 105/2006, do 22 de xuño, *polo que se regulan as medidas relativas á prevención de incendios forestais, á protección dos asentamentos no medio rural e á regulación de aproveitamentos e repoboacións forestais*.

Particular 1:

Indica que nalgúns puntos do documento de inicio da MP existen incorreccións que afectan concretamente á parcela ocupada polo hotel Maxi.

Recolle que a coa MP non se melloran as aperturas visuais nin se minimiza o impacto, xa que actualmente o inmovible consta de baixo e 2 plantas e existe un proxecto previsto para a parcela



de baixo e 3 plantas que suporía unha pantalla que romperá a continuidade da zona verde- castelo existente.

Engade que é de aplicación na parcela a normativa do POL e que o hotel Maxi está situado nunha área de mellora ambiental e paisaxística. Ademais o límite inmediato da parcela polo lado esquerdo está catalogado como corredor ecolóxico onde existe unha canle fluvial que desemboca na praia a escasos 5 m. da parcela.

Particular 2:

Indica que no documento de inicio da MP non se xustifica, en concreto para a parcela do antigo hotel Maxi, que a ordenanza vixente non resulte válida para a implantación dunha actividade hostaleira na zona. Do mesmo xeito indica que non menciona se a Modificación respecta as determinacións do POL.

Cita a presenza da desembocadura dun río e que non se tivo en conta a incidencia que sobre a súa canle podería ter o derrubo e a construción dun novo hotel.

Sinala que as parcelas onde se sitúan os hoteis afecta a zonas de dominio público marítimo terrestre e as súas zonas de servidume.

4. Efectos ambientais previsibles

A Modificación puntual afecta a tres parcelas illadas e edificadas de solo urbano, modificando tan só determinacións de ordenación de detalle, sen variar usos, alturas, nin edificabilidades, e procurand unha maior e mellor integración dos volumes construídos e a liberación do dominio público costeiro. Non supón ningún cambio na clasificación do solo, manténdose o uso preexistente e a súa intensidade polc que non se agardan efectos ambientais significativos.

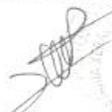
Visto canto antecede, ACORDO:

Primeiro.- Non someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica a *Modificación puntual de Ordenanza 7 do Plan xeral de ordenación municipal do Concello de Oleiros*.

Segundo.- Dar publicidade a esta decisión no Diario Oficial de Galicia e na páxina web da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas (<http://aae.medioambiente.xunta.es>).

Terceiro. Notificar esta decisión ao órgano promotor da MP.

Santiago de Compostela, 5 de decembro de 2011


Justo de Benito Basanta
Secretario Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental