



## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 11 DO PXOM NO ÁMBITO DO POL-31

### SITUACIÓN:

CONCELLO DE OLEIROS (A CORUÑA)

### PETICIONARIO:

CONCELLO DE OLEIROS

xullo2019

fc | a  
arquitecturaurbanismo

álvaro fernández carballeda  
beatriz aneiros filgueira  
arquitectos

# ÍNDICE DO DOCUMENTO

## **MEMORIA**

<b>1. INTRODUCCIÓN E ANTECEDENTES .....</b>	<b>1</b>
1.1. MARCO LEGAL .....	1
1.1.1. Lei do Solo de Galicia.....	1
1.1.2. Regulamento da Lei do Solo de Galicia.....	2
1.2. CONVENIENCIA E XUSTIFICACIÓN.....	2
1.3. TRAMITACIÓN PREVIA .....	3
1.3.1. Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo .....	4
1.3.2. Instituto de Estudos do Territorio.....	4
1.3.3. Dirección Xeral de Planificación e Ordenación Forestal.....	4
1.3.4. Dirección Xeral de Pesca, Acuicultura e Innovación Tecnolóxica.....	4
1.3.5. Dirección Xeral de Mobilidade .....	4
<b>2. MEMORIA XUSTIFICATIVA DE FINS E OBXECTIVOS .....</b>	<b>5</b>
2.1. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO DA MODIFICACIÓN .....	5
2.1.1. Situación xeográfica .....	5
2.1.2. Situación sobre o planeamento xeral municipal.....	5
2.1.3. Edificaci3ns existentes .....	6
2.1.4. Estrutura parcelaria .....	7
2.2. INFRAESTRUTURAS E SERVIZOS EXISTENTES .....	8
2.3. AFECCI3NS EXISTENTES .....	8
2.4. ANÁLISE DE RISCOS .....	8
2.5. DIAGN3STICO DA SITUACI3N ACTUAL. PROBLEMÁTICA EXISTENTE.....	9
<b>3. MEMORIA XUSTIFICATIVA DE FINS E OBXECTIVOS .....</b>	<b>12</b>
3.1. ALCANCE DA MODIFICACI3N PUNTUAL .....	12
3.1.1. Obxectivo.....	12
3.1.2. Funci3n do planeamento proposto respecto da situaci3n de partida.....	12
3.2. DESCRIPCI3N DA ORDENACI3N PROPOSTA .....	12
3.3. XUSTIFICACI3N DO CUMPRIMENTO DO ARTIGO 17 DA LSG.....	14
3.4. XUSTIFICACI3N DO CUMPRIMENTO DO ARTIGO 41 DA LSG.....	14

---

3.5. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DO ARTIGO 42 DA LSG .....	15
3.5.1. Sistemas xerais .....	15
3.5.2. Sistemas locais.....	17
3.6. ANÁLISE DA COMPATIBILIDADE ESTRATÉXICA.....	19
<b>4. NORMATIVA PARA O DESENVOLVEMENTO DA MODIFICACIÓN.....</b>	<b>20</b>
<b>5. ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN E ESTUDO ECONÓMICO.....</b>	<b>21</b>
<b>6. MEMORIA DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA.....</b>	<b>22</b>
<b>7. DOCUMENTACIÓN A INCORPORAR / MODIFICAR NO PXOM.....</b>	<b>23</b>

**ANEXO. RESOLUCIÓN POLA QUE SE FORMULA O INFORME AMBIENTAL  
ESTRATÉXICO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 11 DO PLAN XERAL DE  
ORDENACIÓN MUNICIPAL NO ÁMBITO DO POL-31, CONCELLO DE OLEIROS**

**PLANO. ORDENACIÓN PROPUESTA**

---

**MEMORIA**

---

## 1. INTRODUCCIÓN E ANTECEDENTES

O Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Oleiros (en diante PXOM), foi aprobado definitivamente pola Orde do 11 de decembro de 2014 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas. Devandito documento incorpora a definición dun polígono de solo urbano consolidado denominado “POL-31 Praza da Rabadeira”.

Con posterioridade á aprobación do PXOM tramitouse un Estudo de Detalle no ámbito, aprobado polo Pleno do Concello o 29 de xuño de 2017 (DOG do 25 de agosto de 2017), cuxo obxectivo foi dar cumprimento ao propio Plan Xeral que establecía a necesidade de aprobar un Estudo de Detalle previo para a concreción das condicións de ordenación (aliñacións e rasantes).

Así mesmo, mediante Resolución nº 873/2018 do 5 de marzo de 2018, aprobouse o Proxecto de Urbanización do sector POL-31; e mediante Resolución nº 2324/2018 do 6 de xuño de 2018 aprobouse o Proxecto de Reparcelación do sector POL-31.

Neste ámbito preténdese realizar unha Modificación do PXOM cuxo obxectivo é facilitar o desenvolvemento do ámbito e, con elo, a obtención das dotacións públicas previstas, adaptando as determinacións referentes ao uso, a fin de posibilitar o uso de vivenda en planta baixa nas edificación proyectadas no Estudo de Detalle e no Proxecto de Reparcelación aprobados definitivamente.

### 1.1. MARCO LEGAL

#### 1.1.1. Lei do Solo de Galicia

A principal normativa a considerar na redacción dunha modificación de plan xeral é a Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (en diante LSG), e máis concretamente o seu artigo 83.

#### ***Artigo 83. Modificación dos instrumentos de planeamento urbanístico***

- 1. Calquera modificación do planeamento urbanístico deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas.*
- 2. A alteración do contido dos instrumentos de planeamento urbanístico poderá levarse a cabo mediante a revisión deles ou mediante a modificación dalgún dos seus elementos.*
- 3. Enténdese por revisión do planeamento xeral a adopción de novos criterios respecto da estrutura xeral e orgánica do territorio ou da clasificación do solo, motivada pola elección dun modelo territorial distinto, pola aparición de circunstancias sobrevidas, de carácter demográfico ou económico, que incidan substancialmente sobre a ordenación ou polo esgotamento da súa capacidade.*
- 4. Nos demais supostos, a alteración das determinacións do plan considerarase como modificación deste, aínda cando a dita alteración implique cambios na clasificación, na cualificación do solo ou na delimitación do ámbito dos polígonos.*
- 5. A revisión do planeamento e as modificacións de calquera dos seus elementos suxeitaranse ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación.*
- 6. No caso das modificacións do planeamento xeral que teñan por obxecto a delimitación do solo de núcleo rural de acordo co establecido no artigo 23, tramitaranse seguindo o procedemento establecido no artigo 78 desta lei.*

---

Co anterior e tendo en conta o obxectivo que se persegue, xustifícase a non necesidade de redactar unha Revisión do plan.

O obxectivo do presente documento é facilitar o desenvolvemento do ámbito e, con elo, a obtención das dotacións públicas asociadas; polo que se trata de razóns de interese público derivadas de necesidades reais.

A Modificación non implica a reclasificación de solo.

### **1.1.2. Regulamento da Lei do Solo de Galicia**

Respecto dos obxectivos do presente documento, o RLSG establece o seguinte.

#### ***Artigo 200. Modificación do instrumentos de planeamento urbanístico***

*1. Calquera modificación do planeamento urbanístico deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas (artigo 83.1 da LSG).*

*2. A alteración do contido dos instrumentos de planeamento urbanístico poderá levarse a cabo mediante a revisión deles ou mediante a modificación dalgún dos seus elementos (artigo 83.2 da LSG).*

*3. Enténdese por revisión do planeamento xeral a adopción de novos criterios respecto da estrutura xeral e orgánica do territorio ou da clasificación do solo, motivada pola elección dun modelo territorial distinto, pola aparición de circunstancias sobrevidas, de carácter demográfico ou económico, que incidan substancialmente sobre a ordenación ou polo esgotamento da súa capacidade (artigo 83.3 da LSG).*

*4. Nos demais supostos, a alteración das determinacións do plan considerárase como modificación deste, aínda cando a dita alteración implique cambios na clasificación, na cualificación do solo ou na delimitación do ámbito dos polígonos (artigo 83.4 da LSG).*

*5. A revisión do planeamento e as modificacións de calquera dos seus elementos suxeitaranse ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación (artigo 83.5 da LSG).*

*6. No caso das modificacións do planeamento xeral que teñan por obxecto a delimitación do solo de núcleo rural de acordo co establecido no artigo 23 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e artigo 34 deste regulamento, tramitaranse seguindo o procedemento establecido no artigo 78 da dita lei e 191 deste regulamento (artigo 83.6 da LSG).*

*O mesmo procedemento será de aplicación para o suposto de modificacións das delimitacións de núcleos rurais, así como as que afecten as súas ordenanzas reguladoras.*

Neste caso, dado que tanto a LSG como o RLSG establecen que “a revisión do planeamento e as modificacións de calquera dos seus elementos suxeitaranse ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación”, resultará de aplicación o estipulado para a redacción do plan xeral.

## **1.2. CONVENIENCIA E XUSTIFICACIÓN**

Tal e como se recolle no apartado anterior, o artigo 83 da LSG esixe que as modificacións de planeamento urbanístico fundaméntense en razóns de interese público debidamente xustificadas, as cales se detallan no presente apartado.

O ámbito atópase no casco urbano do núcleo de Oleiros, capital do termo municipal de Oleiros, e está formado por o polígono de solo urbano non consolidado “POL-31 Praza da Rabadeira”. Trátase dun ámbito cunha posición de gran centralidade dentro do núcleo urbano, lindante coa Casa do Concello.

Analizada a situación actual, coa totalidade dos documentos necesarios para empezar a edificación do ámbito aprobados, detéctase que a previsión do PXOM de destinar a locais comerciais a planta baixa das edificacións

---

(establecida na ordenanza 4 de aplicación no ámbito), dificulta a comercialización das parcelas, xa que na actualidade non existe demanda de uso comercial no centro de Oleiros, polo que o desenvolvemento do ámbito encóntrase paralizado.

Ademais, o PXOM adxudica a este sector importantes cargas (viarios, espazos libres e equipamentos de dominio e uso público), en cuxa pronta execución ten moito interese o Concello, xa que como comentouse en apartados precedentes, é un ámbito de gran centralidade dentro do casco urbano de Oleiros, moi frecuentado pola poboación residente, a cal demanda este tipo de dotacións dende fai tempo.

Co anterior, dado que o desenvolvemento deste sector é de gran importancia, dende o Concello deséxase facilitar a súa pronta execución, para o cal considerase adecuado modificar o réxime de usos previstos para as edificacións definidas no Estudo de Detalle, introducindo a posibilidade de destinar a planta baixa a uso vivenda. Coa Modificación proposta mellórase a comercialización das parcelas, facilitando o desenvolvemento do sector e, con elo, a obtención das importantes dotacións públicas previstas:

- Equipamento deportivo DEP-48 de 1.208 m<sup>2</sup>
- Espazo libre V-111 de 1.226 m<sup>2</sup>
- Viario: 2.377 m<sup>2</sup>

En resumo, as anteriores razóns para realizar a presente modificación son de interese público, e dan cumprimento ás prescricións legais en materia urbanística.

### **1.3. TRAMITACIÓN PREVIA**

O día oito de marzo de 2019 presentouse na Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático un escrito do Concello de Oleiros, no que solicita iniciar o procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada da Modificación puntual nº11 do Plan xeral de ordenación municipal POL-31, para o que achegouse o documento ambiental estratéxico e o borrador da proposta.

O día doce do mesmo mes a citada Dirección Xeral iniciou un período de consultas, por un prazo de dous meses, previamente á formulación do informe ambiental estratéxico, facendo públicos os documentos na súa sede electrónica. Ao mesmo tempo, consultouse á Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, entre outras administracións públicas.

Como resultado deste trámite recibíuse contestación das seguintes administracións públicas:

- Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo
- Instituto de Estudos do Territorio
- Dirección Xeral de Planificación e Ordenación Forestal
- Dirección Xeral de Pesca, Acuicultura e Innovación Tecnolóxica
- Dirección Xeral de Mobilidade

A continuación se inclúe a análise dos informes recibidos, así como a xustificación da súa toma en consideración na redacción do presente documento.

---

### **1.3.1. Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo**

O Informe fai referencia ás seguintes consideracións.

- Reserva mínima de edificabilidade para uso comercial: de acordo co establecido no artigo 27.3 da Lei 13/2010, de comercio interior de Galicia, e no artigo 78.5 do RLSG, nos ámbitos de solo urbano non consolidado nos que se prevén usos residenciais, débese establecer una reserva mínima de edificabilidade para uso comercial do 1 %

Dando cumprimento ao anterior, a Modificación establece unha reserva mínima do 1 % da edificabilidade total do ámbito para o uso comercial unha zona concreta do POL-31. Así mesmo mencionar que Modificación posibilita o uso vivenda en planta baixa, pero non impide a instalación do uso comercial no resto das plantas baixas previstas no ámbito, de modo que se garante o cumprimento desta reserva mínima.

- Cuantificación da xustificación do cumprimento das reservas. Inclúese na Modificación a cuantificación do cumprimento das reservas.
- Artigo 133 da Normativa do PXOM: reflíctanse no artigo 133 o axuste de superficies considerado.
- Axustaranse as discordancias de cifras de edificabilidade: corríxese o erro detectado.

Co anterior, o presente documento incorpora as consideracións recollidas no informe desta Administración.

### **1.3.2. Instituto de Estudos do Territorio**

O Informe conclúe coa consideración de que a Modificación non producirá efectos significativos sobre o paisaxe, polo que non resulta necesario incorporar ningunha determinación no documento.

### **1.3.3. Dirección Xeral de Planificación e Ordenación Forestal**

O Informe establece que esta Administración non ten nada que obxectar á realización do plan, polo que non resulta necesario incorporar ningunha determinación no documento.

### **1.3.4. Dirección Xeral de Pesca, Acuicultura e Innovación Tecnolóxica**

Informa que non é previsible que as actuacións teñan impacto nas actividades de acuicultura mariña ou continental, polo que non resulta necesario incorporar ningunha determinación no documento.

### **1.3.5. Dirección Xeral de Mobilidade**

Esta Administración non aporta ningunha consideración, polo que non resulta necesario incorporar ningunha determinación no documento.



---

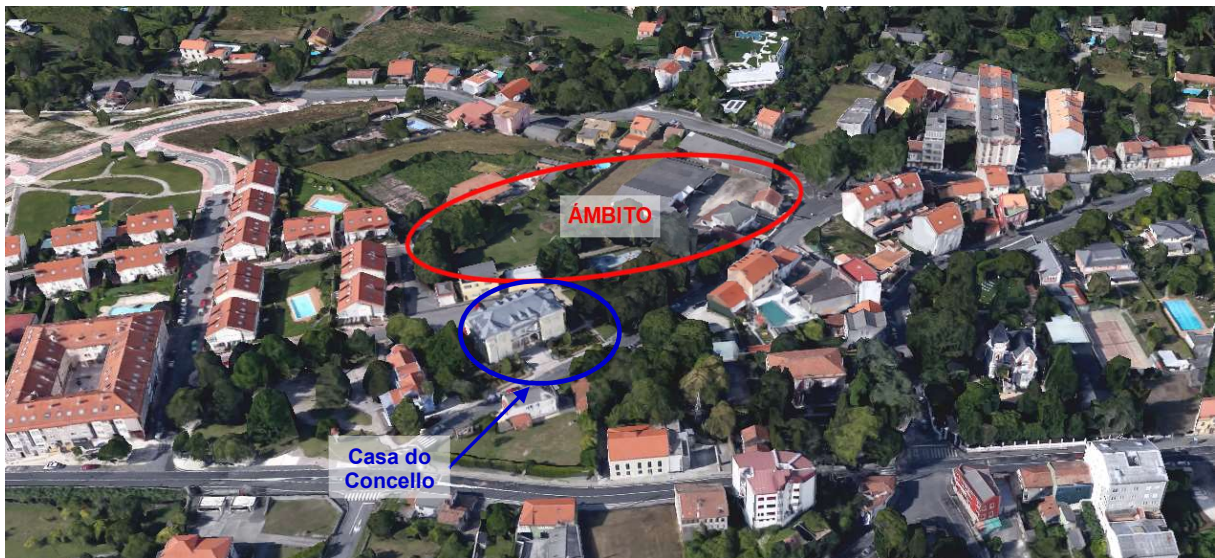
## 2. MEMORIA XUSTIFICATIVA DE FINS E OBXECTIVOS

### 2.1. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO DA MODIFICACIÓN

#### 2.1.1. Situación xeográfica

O ámbito do planeamento coincide co polígono de Solo Urbano Non Consolidado POL-31 “Praza da Rabadeira”.

Este polígono de solo urbano non consolidado sitúase na zona onde se atopa actualmente a Casa do Concello, e en colindancia coa Praza da Rabadeira e a Praza de Galicia polo leste, coa rúa Venezuela polo norte, con parcelas edificables e un viario de nova apertura polo oeste, e coa Praza de Galicia polo Sur, segundo se mostra na imaxe adxunta.



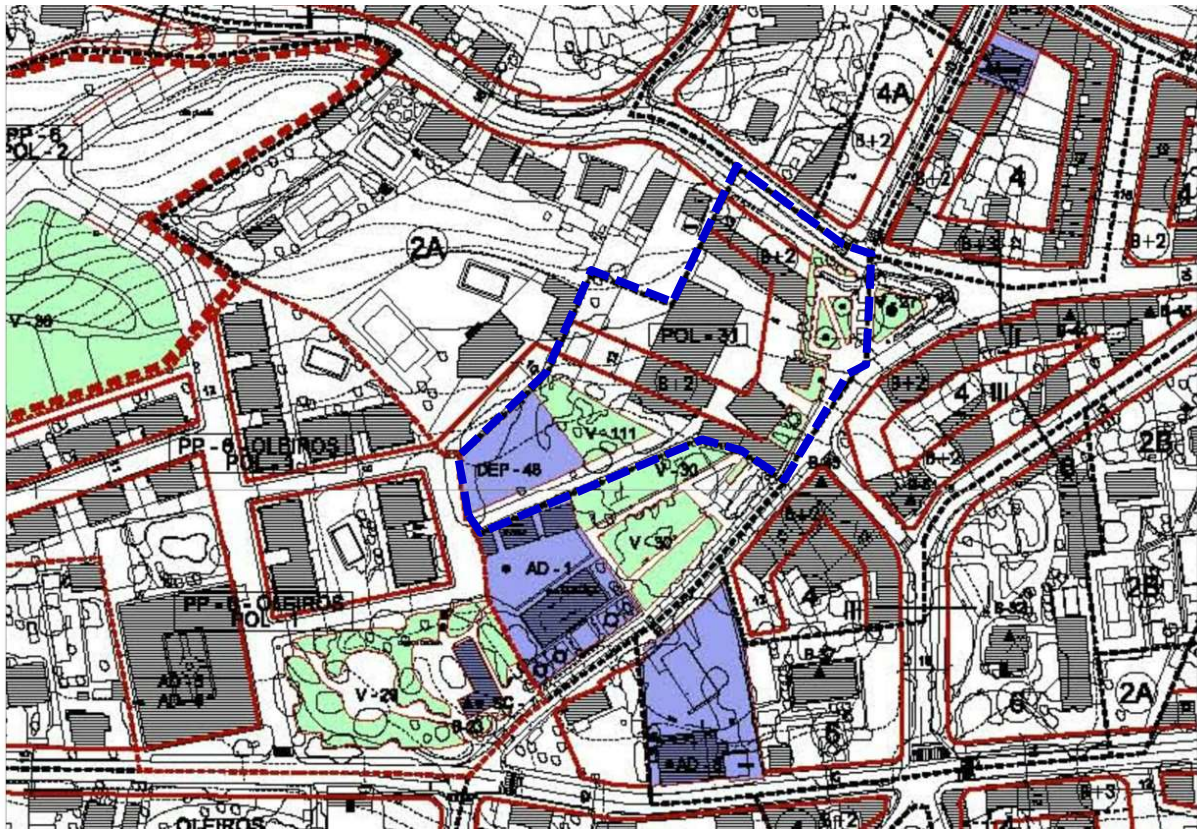
Fonte: Google Earth.

#### 2.1.2. Situación sobre o planeamento xeral municipal

O ámbito da presente Modificación atópase na súa totalidade en solo urbano non consolidado, e está parcialmente edificado por vivendas de tipoloxía unifamiliar e almacéns.

Para esta zona o PXOM prevé varios espazos públicos, e a edificación prevista en bloque para vivenda colectiva, e ordena a zona coa ordenanza 4 de vivenda colectiva, con B+2 alturas e uso comercial en planta baixa. Non é obxecto da Modificación alterar ningunha cuestión en canto á ordenación volumétrica recollida no PXOM, xa que o Estudo de Detalle aprobado concreta máis especificamente a implantación das edificacións, e establece unhas separacións obrigatorias para evitar a xeración de medianeiras cos lindeiros, mellorando desta forma a estética e a integración na contorna.

A continuación inclúese unha imaxe da ordenación en vigor no ámbito.



Fonte: PXOM de Oleiros. Ordenación urbanística.

### 2.1.3. Edificacións existentes

- Tres edificacións de usos residencial e terciario con fronte á Praza de Galicia.



- Edificacións de uso industrial en desuso



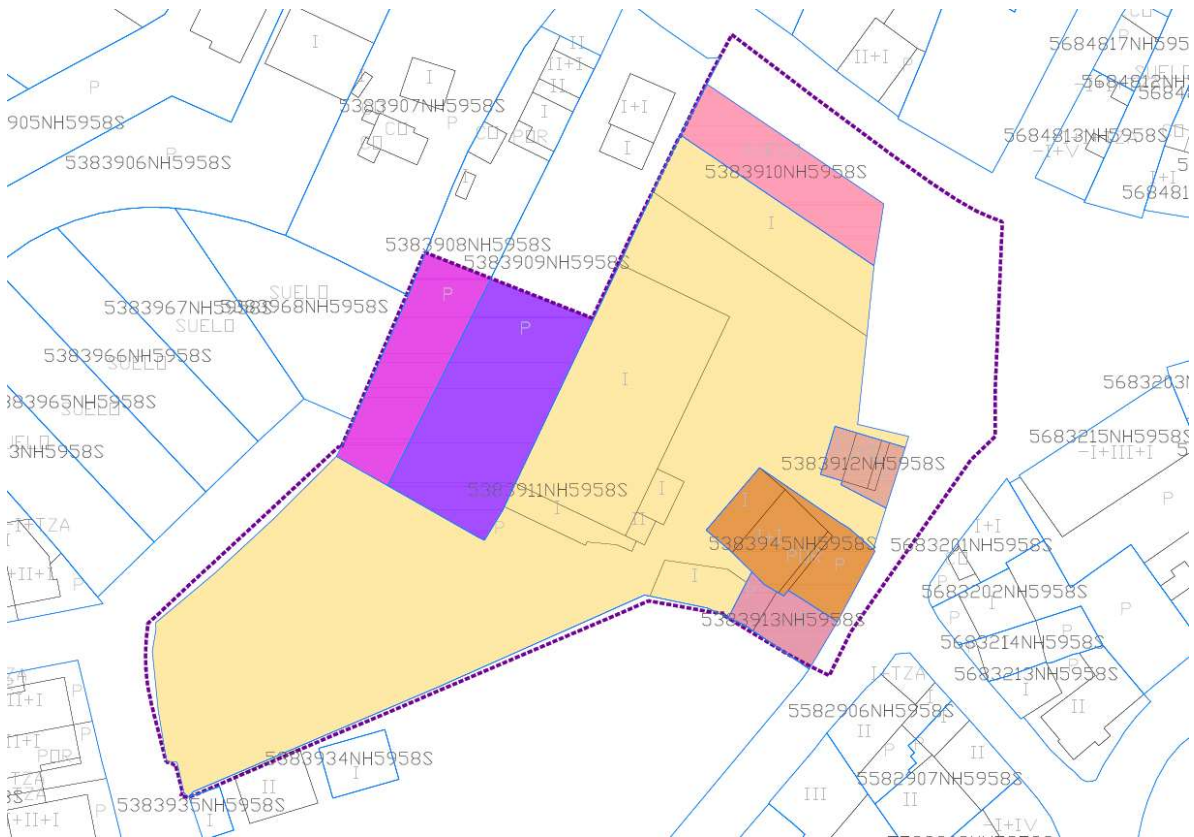
Todas as edificacións existentes no ámbito quedan por determinación da ordenación do PXOM, incompatibles coa ordenación prevista para esta zona. O ámbito abarca así mesmo dúas traseiras de parcelas que teñen edificación cara á Avenida de Venezuela, e que quedan fóra do ámbito en solo urbano Consolidado.



Vista del ámbito desde la Avenida de Venezuela.

#### 2.1.4. Estrutura parcelaria

As parcelas incluídas na zona que conforma o ámbito da Modificación Puntual son de tamaño moi variable: segundo os datos catastrais a máis extensa ten 5.057 m<sup>2</sup>, e 112 m<sup>2</sup> a máis pequena.



Fonte: Dirección General del Catastro.

## 2.2. INFRAESTRUTURAS E SERVIZOS EXISTENTES

As parcelas que conforman o ámbito da Modificación Puntual, ao estar rodeadas de solo urbano consolidado, contan con todas as redes de servizos urbanísticos e instalacións necesarios.

## 2.3. AFECCIÓNS EXISTENTES

O ámbito da Modificación atópase afectado polas servidumes aeronáuticas derivadas da proximidade do aeroporto de Alvedro.

Neste sentido destacar que, dado que a Modificación proposta non altera a altura máxima das edificación previstas, a afección das servidumes aeronáuticas no ámbito da Modificación mantense tal cal está configurada no PXOM.

## 2.4. ANÁLISE DE RISCOS

Neste apartado inclúese a análise de riscos no ámbito, en cumprimento do establecido no Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana, e das Directrices de Ordenación do Territorio de Galicia.

## DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE GALICIA

3.1.14. Os instrumentos de ordenación do territorio e do planeamento urbanístico deberán conter unha análise dos riscos naturais e antrópicos aos que se expón o territorio do seu ámbito de influencia, e deberán estes terreos expostos quedar excluídos do proceso urbanizador e, en todo caso, dos usos polos que poidan verse afectados persoas e bens materiais ou que deixen de ser funcionais no caso de materialización do risco.

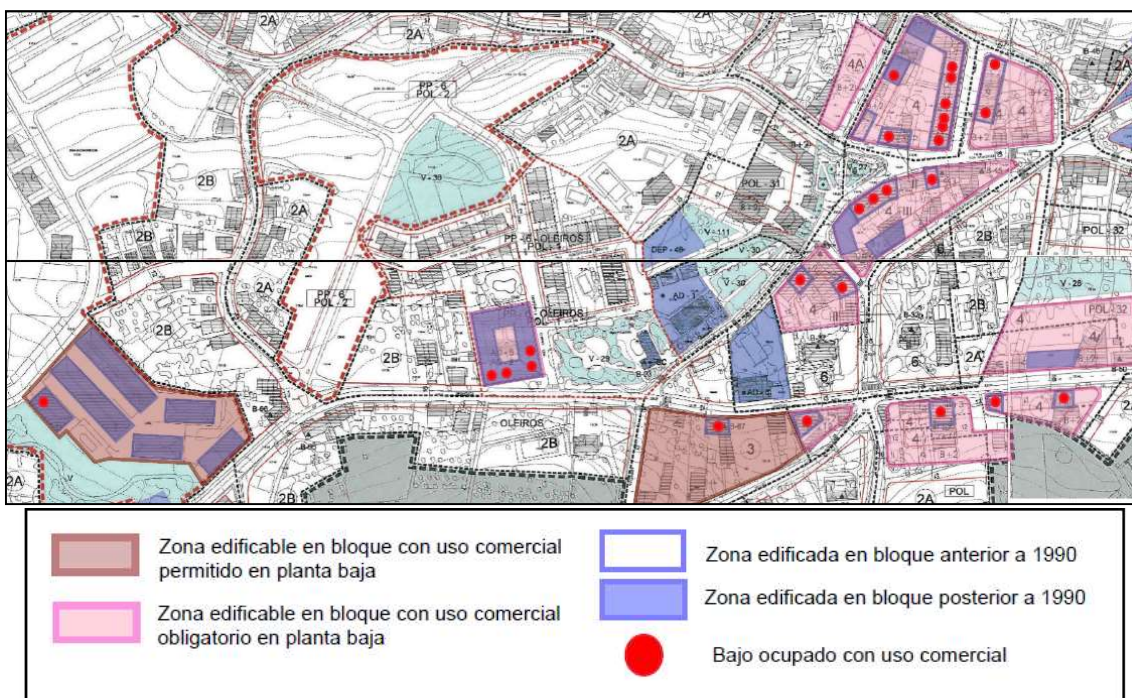
Unha vez analizado o ámbito da Modificación pódese concluir que non se ten constancia da existencia de ningún risco natural ou antrópico.

## 2.5. DIAGNÓSTICO DA SITUACIÓN ACTUAL. PROBLEMÁTICA EXISTENTE

O ámbito está formado por o polígono de solo urbano non consolidado "POL-31 Praza da Rabadeira". Trátase dun ámbito cunha posición de gran centralidade dentro do núcleo urbano, lindante coa Casa do Concello e varias dotacións públicas. Ademais é unha zona moi ben comunicada, próxima ás principais estradas do Concello.

Na actualidade o ámbito conta coa totalidade dos documentos necesarios para empezar as obras de urbanización e edificación aprobados; non obstante, a previsión do PXOM de destinar a locais comerciais a planta baixa das edificacións, está dificultando a comercialización das parcelas privadas, xa que na actualidade non existe demanda de uso comercial no centro de Oleiros, polo que o desenvolvemento do ámbito encóntrase paralizado. Son varios os baixos comerciais sen comercializar existentes na zona, xa que varias das mazás do casco urbano de Oleiros están baixo a mesma ordenanza 4, que obriga ao uso comercial en planta baixa.

Se se analiza o entorno no que se sitúa o polígono, que é o casco urbano de Oleiros, resulta:

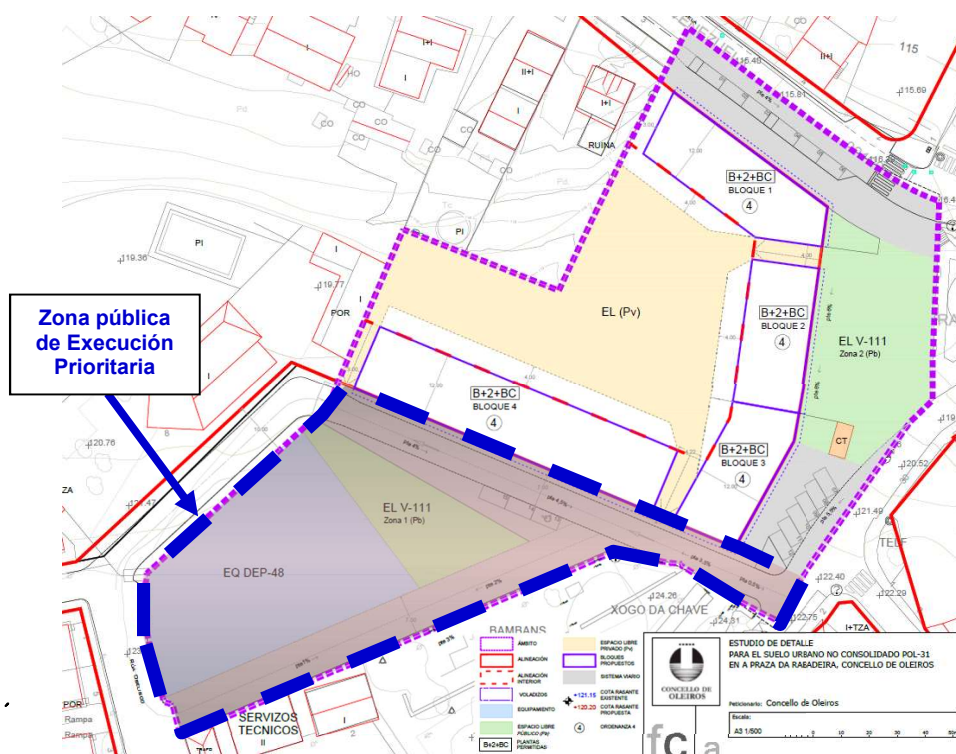


Nas edificacións máis recentes no que o uso do baixo é obrigatoriamente comercial, obsérvase que estes están sen ocupar, indicando que non existe unha demanda forte deste uso, o que se reafirma coa falta de mercado xa que non se atopan tampouco ofertas de baixos, aínda que como pode comprobarse existen moitos baleiros. Con todo, nas parcelas do casco urbano de Oleiros nas que resulta de aplicación ordenanzas nas que é compatible en planta baixa o uso vivenda e o comercial, e que están edificadas, as plantas baixas destináronse maioritariamente a vivendas, dato que constata a escasa demanda do uso comercial en planta baixa nesta zona do Concello.

Así mesmo, o PXOM adxudica a este sector importantes cargas (vianos, espazos libres e equipamentos de dominio e uso público), cuxa pronta execución ten moito interese para a poboación residente, xa que como comentouse en apartados precedentes, é un ámbito de gran centralidade dentro do casco urbano de Oleiros, moi frecuentado pola poboación, a cal demanda este tipo de dotacións dende fai tempo:

- A execución dun equipamento deportivo no centro do núcleo proporcionará un servizo actualmente en estado deficitario.
- A finalización da urbanización da Praza da Rabadeira, unha das de maior centralidade no núcleo, é unha das actuacións mais esperadas.
- As conexións viarias previstas mellorarán enormemente a mobilidade nesta zona, ao executarse a conexión entre a Praza Galicia e a rúa Obelisco, cerrando a mazá da Casa do Concello.

Esta realidade quedou constatada no propio Estudo de Detalle aprobado, o cal delimitaba dous fases de execución das obras de urbanización, incluíndo na primeira fase a “zona pública de execución prioritaria”, a cal inclúe o equipamento deportivo DEP-48 e parte do espazo libre V-111, do seguinte modo.



Fonte: Estudo de Detalle POL-31 “praza da Rabadeira”.

---

Por último recordar que a totalidade das edificacións existentes no ámbito atópanse en estado de fora de ordenación, o que xera a existencia dunha zona en estado precario no centro do casco urbano, sen a urbanización e os usos previstos no plan, diminuindo con elo a calidade urbanística desta zona, e afectando a variables como o paisaxe e a mobilidade.



*Vista do ámbito dende a avenida de Venezuela.*

---

### **3. MEMORIA XUSTIFICATIVA DE FINS E OBXECTIVOS**

#### **3.1. ALCANCE DA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

##### **3.1.1. Obxectivo**

No ámbito do presente documento preténdese modificar a ordenación do PXOM, co fin de adaptar os usos previstos nas edificacións do sector de solo urbano non consolidado POL-31 á actual demanda.

O obxectivo do planeamento é adaptar as determinacións urbanísticas nesta zona do Concello á realidade actual do mercado, aumentando con elo a versatilidade de usos previstos e mellorando seu desenvolvemento, posibilitando así a obtención das dotacións públicas previstas no PXOM.

##### **3.1.2. Función do planeamento proposto respecto da situación de partida**

A función do plan é adaptar as determinacións do Plan Xeral de Oleiros, á actual demanda do mercado, co fin de mellorar a comercialización das parcelas privadas e, así contribuír ao desenvolvemento do sector mellorando as condicións urbanísticas desta zona do Concello.

#### **3.2. DESCRIPCIÓN DA ORDENACIÓN PROPOSTA**

A ordenación proposta na Modificación unicamente consiste no cambio do réxime de usos permitidos no polígono POL-31, incluíndo a posibilidade do uso vivenda na planta baixa das edificacións proxectadas, xa que a ordenanza 4 do PXOM non o permite.

Así mesmo, co fin de dar cumprimento ao artigo 27.3 da Lei 13/2010, de comercio interior de Galicia, e o artigo 78.5 do RLSG, fixa a necesidade de materializar como uso comercial o 1 % da edificabilidade total do sector na zona oriental do bloque 4, definida no plano de ordenación como “área movemento uso comercial”, onde se materializará a reserva mínima de 58,54 m<sup>2</sup> para o uso comercial. Neste sentido mencionar que Modificación posibilita o uso vivenda en planta baixa, y prevé a materialización do 1 % da edificabilidade en uso comercial, pero non impide a instalación do uso comercial no resto das plantas baixas previstas no ámbito, de modo que se garante o cumprimento da reserva mínima establecida.

As determinacións do PXOM en vigor para o POL-31 son as seguintes.

##### ***POL. 31. Praza da Rabadeira***

*A actuación ten por obxecto o acabado urbano no contorno da Casa do Concello, así como a ampliación dos espazos públicos colindantes.*

*Parámetros:*

- Superficie total: 7.265 m*
- Edificabilidade máxima: 0,75 m*
- Usos previstos: Vivenda colectiva e usos complementarios en planta baixa*
- Aproveitamento tipo: 0,761 m*
- Uso característico: Residencial colectivo*
- Dotacións públicas:*
  - Zona verde: (V-111) 1.200 m*
  - Equipamento (DEP-48): 1.200 m*



Viaro e aparcadoiro: 2.232 m  
- Altura máxima: Baixo e dúas plantas

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxusta-las 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 na ordenanza 4 de cuarteirón.

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

A Modificación prevé a Modificación do penúltimo parágrafo (en azul), quedando como segue:

### POL. 31. Praza da Rabadeira

A actuación ten por obxecto o acabado urbano no contorno da Casa do Concello, así como a ampliación dos espazos públicos colindantes.

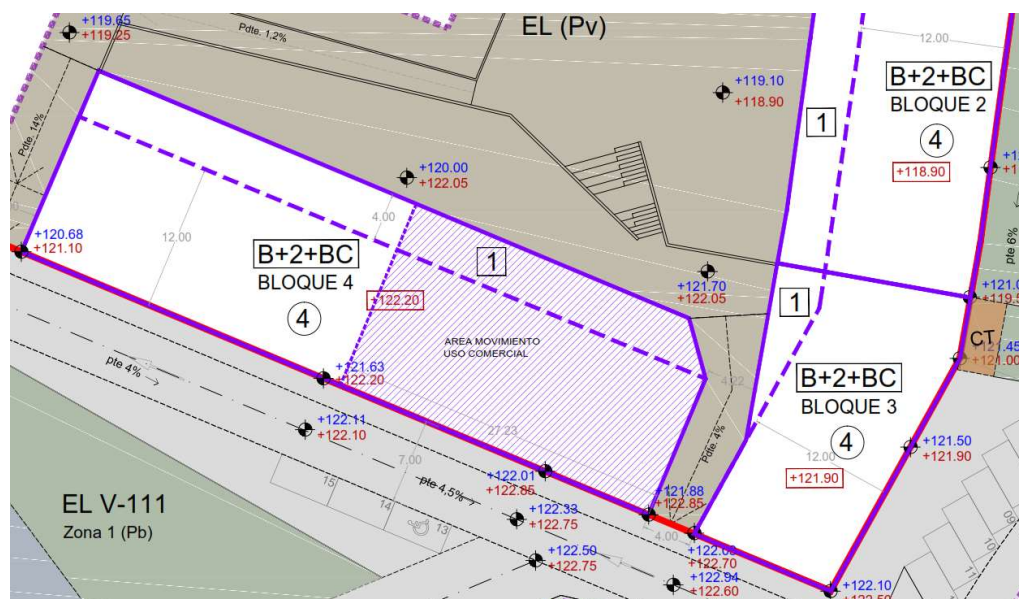
Parámetros:

- Superficie total: **8.682,97 m<sup>2</sup>**
- Edificabilidade máxima: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Usos previstos: Vivenda colectiva e usos complementarios en planta baixa
- Aproveitamento tipo: 0,761 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: Residencial colectivo
- Dotacións públicas:
  - Zona verde: (V-111) **1.226,33 m<sup>2</sup>**
  - Equipamento (DEP-48): **1.208,35 m<sup>2</sup>**
  - Viaro e aparcadoiro: **2.377,66 m<sup>2</sup>**
- Altura máxima: Baixo e dúas plantas

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxusta-las aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.

Permítese expresamente o uso vivenda plurifamiliar en planta baixa.

Na zona oriental do bloque 4, definida no plano de ordenación como "área movemento uso comercial", se materializará a reserva de 58,54 m<sup>2</sup> para o uso comercial (correspondente co 1 % da edificabilidade total do ámbito).



Nos demais aspectos non contemplados, e en relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles, estarase ó disposto na ordenanza 4 de cuarteirón.

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

---

Destacar que a Modificación proposta non afecta aos proxectos de desenvolvemento do sector aprobados, o Proxecto de Urbanización e o Proxecto de Reparcelación, polo que mantén a súa plena vixencia.

Por último establecer que a Modificación proposta aumenta a edificabilidade residencial prevista no PXOM, polo que o presente documento inclúe a xustificación do cumprimento dos estándares.

### 3.3. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DO ARTIGO 17 DA LSG

O Proxecto de Reparcelación do sector aprobado establece o mesmo coeficiente de ponderación para os usos residencial e comercial en planta baixa, o que leva consigo que a súa edificabilidade ten a mesma valoración.

Considerando os usos previsto no PXOM para este ámbito, do 70% en vivenda colectiva e do 30% en comercial en planta baixa, e de acordo ó exposto anteriormente, un coeficiente de ponderación igual para ambos usos de valor 1,00, e á edificabilidade materializable no ámbito, resulta o seguinte aproveitamento tipo:

- Superficie do ámbito con dereito a aproveitamento: 7.878,66 m<sup>2</sup>
  - Edificabilidade total: 5.909,00 m<sup>2</sup>e
    - Edificabilidade en vivenda colectiva: 4.136,30 m<sup>2</sup>e
    - Edificabilidade en baixo comercial: 1.772,70 m<sup>2</sup>e
  - Aproveitamento total: 5.909,00 ua
    - Aproveitamento en vivenda colectiva: 4.136,30 m<sup>2</sup>e x 1,00 = 4.136,30 ua
    - Aproveitamento en baixo comercial: 1.772,70 m<sup>2</sup>e x 1,00 = 1.772,70 ua
- Aproveitamento tipo: 5.909,00 ua / 7.878,66 m<sup>2</sup> = 0,75 ua/m<sup>2</sup>

*Fonte: Proxecto de Reparcelación do POL-31 do PXOM de Oleiros, aprobado definitivamente o 6/6/2018.*

Co anterior, a Modificación proposta mantén o aproveitamento do sector establecido no Proxecto de Reparcelación.

### 3.4. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DO ARTIGO 41 DA LSG

A LSG (Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia) establece no artigo 41 os límites de sustentabilidade e calidade de vida e cohesión social que debe cumprir o PXOM; esta determinación atópase regulada nos artigos 64 e 65 do RLSG (Regulamento da Lei do Solo de Galicia).

No caso do Concello de Oleiros, dado que é un municipio cunha poboación inferior a 50.000 habitantes e superior a 20.000 habitantes, o límite para o solo urbano no consolidado de uso residencial no que é necesario procesos de urbanización, sitúase en 1 m<sup>2</sup> edificable por cada metro cadrado de solo.

O sector mantén a mesma edificabilidade prevista no PXOM, 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, inferior ao máximo establecido. Con todo a edificabilidade prevista para o sector no PXOM compre o legalmente establecido.

### 3.5. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DO ARTIGO 42 DA LSG

#### 3.5.1. Sistemas xerais

A Modificación que se propón prevé o aumento do uso residencial, que leva consigo un pequeno aumento da edificabilidade residencial prevista.

O POL-31 pertence ao distrito de Oleiros-Iñás, e está incluído no PXOM cunha edificabilidade residencial de 3.814 m<sup>2</sup>, cando en realidade ten 4.097,86 m<sup>2</sup> de edificabilidade residencial derivada de axustes na delimitación do seu ámbito ao empregar unha escala inferior (definida no Estudo de Detalle do sector); esta determinación leva consigo un incremento da edificabilidade de 283,86 m<sup>2</sup>.

<p><b>POL. 31. Praza da Rabadeira</b></p> <p>A actuación ten por obxecto o acabado urbano no contorno da Casa do Concello, así como a ampliación dos espazos públicos colindantes.</p> <p>Parámetros:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Superficie total: 7.265 m<sup>2</sup></li><li>- Edificabilidade máxima: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li><li>- Usos previstos: Vivenda colectiva e usos complementarios en planta baixa</li><li>- Aproveitamento tipo: 0,761 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li><li>- Uso característico: Residencial colectivo</li><li>- Dotacións públicas:<ul style="list-style-type: none"><li>Zona verde: (V-111) 1.200 m<sup>2</sup></li><li>Equipamento (DEP-48): 1.200 m<sup>2</sup></li><li>Viario e aparcadoiro: 2.232 m<sup>2</sup></li></ul></li><li>- Altura máxima: Baixo e dúas plantas</li></ul> <p>Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxustar as aliacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.</p> <p>En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 4 de cuarteirón.</p> <p>Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Oleiros.</p>
--

Fonte: PXOM. Normativa. Artigo 133.

Por outro lado, a presente Modificación inclúe a posibilidade de destinar a uso vivenda a maior parte das plantas baixas das edificacións proxectadas (mantendo a posibilidade de materializar o uso comercial), polo que a maior parte da edificabilidade comercial prevista no Plan Xeral (e no Estudo de Detalle) poderá materializarse como vivenda, o que fai necesario computar este incremento da edificabilidade residencial na xustificación dos estándares.

A continuación inclúese unha táboa resumo cos principais parámetros urbanísticos recollidos nos documentos de planeamento aprobados no ámbito (Plan Xeral e Estudo de Detalle), así como os previstos no presente documento de Modificación.

	PXOM	ED	Modif PXOM
Superf. Bruta	7.265,00 m <sup>2</sup>	8.682,97 m <sup>2</sup>	8.682,97 m <sup>2</sup>
Superf. Neta		7.805,44 m <sup>2</sup>	7.805,44 m <sup>2</sup>
Coef edif	0,75 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s	0,75 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s	0,75 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s
Edificabilidad	5.448,57 m <sup>2</sup> e	5.854,08 m <sup>2</sup> e	5.854,08 m <sup>2</sup> e
Edif residencial	3.814,00 m <sup>2</sup>	4.097,86 m <sup>2</sup>	5.795,54 m <sup>2</sup>
Edif comercial		1.756,22 m <sup>2</sup>	58,54 m <sup>2</sup>
Altura máx	B+2	B+2	B+2
Ordenanza	4: cuarteirón	4: cuarteirón	4: cuarteirón*

Do anterior resulta un incremento de edificabilidade residencial de 1.981,54 m<sup>2</sup>, e un total de edificabilidade máxima residencial prevista de 5.795,54 m<sup>2</sup>.

A LSG (Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia) establece no artigo 42 as reservas de solo para sistemas xerais que debe cumprir o PXOM; esta determinación atópase regulada no artigo 66 do RLSG (Regulamento da Lei do Solo de Galicia). Neste sentido mencionar que a antiga LOUG baixo a cal redactouse o vixente PXOM fixaba, para o caso particular de Oleiros, os mesmos estándares de reserva de sistemas xerais que a actual LSG.

#### **Artigo 42. Calidade de vida e cohesión social**

1. O plan xeral deberá prever, xustificadamente, as reservas de solo necesarias para a implantación dos sistemas xerais ao servizo de todo o termo municipal, en proporción adecuada ás características do concello e ás necesidades da poboación e tendo en conta a capacidade máxima residencial derivada do plan.

Nos concellos con poboación superior a 5.000 habitantes e en concellos considerados nodos para o equilibrio do territorio nas Directrices de ordenación do territorio, estes sistemas xerais serán, como mínimo, os seguintes:

- a) Sistema xeral de espazos libres e zonas verdes de dominio e uso públicos: en proporción non inferior a 15 metros cadrados por cada 100 metros cadrados edificables de uso residencial.
- b) Sistema xeral de equipamento comunitario de titularidade pública: en proporción non inferior a 5 metros cadrados por cada 100 metros cadrados edificables de uso residencial.

2. (...)

Considerando o incremento da edificabilidade residencial previsto, resulta necesario un incremento da superficie de sistemas xerais de:

- Sistemas xerais de espazos libres e zonas verdes (15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>e): 297,23 m<sup>2</sup>
- Sistemas xerais de equipamentos (5 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>e): 99,08 m<sup>2</sup>

A continuación inclúese o cómputo de sistemas xerais incluído no PXOM en vigor.

### 1.3.3. Cumprimento dos estándares de sistema xeral



En canto ós estándares aplicables en materia de sistemas xerais, a Lei fixa uns índices a computar globalmente respecto á capacidade teito residencial que o Plan Xeral prevé.

#### RESUMO DA SUPERFICIE CONSTRUÍDA RESIDENCIAL

	VA (m <sup>2</sup> )
SUPERFICIE CONSTRUÍDA EXISTENTE	1.888.560 (1)
SUPERFICIE PREVISTA NO SOLO URBANO CONSOLIDADO	385.271
SUPERFICIE PREVISTA NO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	306.704
SUPERFICIE PREVISTA NO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO	594.344
SUPERFICIE PREVISTA NO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO	433.874
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUÍDA RESIDENCIAL</b>	<b>3.608.753</b>

(1) Revisada en marzo de 2006 por licencias concedidas.

#### CUMPRIMENTO DO ARTIGO 47.1. LOUG

SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (CAPACIDADE TEITO OO 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 <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> construídos)		(5 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> construídos)	
3.608.753 m <sup>2</sup>	541.305 m <sup>2</sup>	1.240.662 m <sup>2</sup>	180.435 m <sup>2</sup>	359.103 m <sup>2</sup>

Apréciase que os sistemas xerais dotacionais previstos no Plan Xeral, para o conxunto do municipio, incluíndo os existentes e os propostos, amosan unhas superficies totais superiores ás esixibles segundo a Lei acadando un estándar global de 34,01 m<sup>2</sup> de espazos libres públicos e 9,89 m<sup>2</sup> equipamento comunitario, ambos de sistema xeral, por cada 100 m<sup>2</sup> construídos de uso residencial.

Fonte: PXOM. Memoria. Páxina 297.

Considerando os datos amosados o PXOM prevé un grande exceso de sistemas xerais: no caso dos espazos libres alcanza os 699.357 m<sup>2</sup>, y no caso dos equipamentos o exceso ascende a 178.668 m<sup>2</sup>.

Do análise anterior conclúese que o pequeno aumento previsto nas necesidades da reserva de sistemas xerais derivado da presente Modificación (297,23 m<sup>2</sup> de espazos libres e zonas verdes, e 99,08 m<sup>2</sup> de equipamentos), non leva consigo a necesidade de aumentar as reservas de sistemas xerais previstas no PXOM, xa que compren o legalmente establecido.

Por último mencionar que as modificacións do PXOM aprobadas non prevén a modificación destes sistemas xerais.

### 3.5.2. Sistemas locais

O PXOM en vigor redactouse en base á anterior lexislación urbanística en vigor, a LOUG (Lei 2/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia).

A actual LSG fixa uns estándares iguais no caso dos espazos libres e equipamentos, pero establece a necesidade de novos sistemas locais (arborado), e diminúe á metade a reserva necesaria de prazas de aparcadoiro.

## Artigo 42. Calidade de vida e cohesión social

1. (...)

2. Con independencia dos sistemas xerais, o plan que conteña a ordenación detallada establecerá no solo urbano non consolidado e no solo urbanizable as reservas mínimas de solo para os seguintes sistemas locais, ao servizo do polígono ou sector:

a) Sistema de espazos libres públicos destinados a parques, xardíns, áreas de lecer, expansión e recreo da poboación:

- En ámbitos de uso residencial ou hoteleiro: 18 metros cadrados de solo por cada 100 metros cadrados edificables e como mínimo o 10 % da superficie total do ámbito.

- En ámbitos de uso terciario ou industrial: a superficie que, xustificadamente, se estableza no planeamento de desenvolvemento.

b) Sistema de equipamentos públicos destinados á prestación de servizos sanitarios, asistenciais, docentes, culturais, deportivos e outros que sexan necesarios:

- En ámbitos de uso residencial ou hoteleiro: 10 metros cadrados de solo por cada 100 metros cadrados edificables.

- En ámbitos de uso terciario ou industrial: a superficie que, xustificadamente, se estableza no planeamento de desenvolvemento.

c) Prazas de aparcadoiros de vehículos: unha praza de aparcadoiro por cada 100 metros cadrados edificables, das que, como mínimo, a cuarta parte debe ser de dominio público.

d) Para arborado:

- En ámbitos de uso residencial ou hoteleiro: a plantación ou conservación dunha árbore por cada 100 metros cadrados edificables.

- En ámbitos de uso terciario ou industrial: a plantación ou conservación do número de árbores que, xustificadamente, se estableza no planeamento de desenvolvemento.

3. (...)

Por aplicación do artigo transcrito, e considerando o incremento da edificabilidade residencial prevista, resultan necesarios:

- Espazos libres (uso residencial 18 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>e; uso comercial sen mínimo): 1.043,20 m<sup>2</sup>
- Equipamentos (10 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>e; uso comercial sen mínimo): 579,55 m<sup>2</sup>
- Prazas de aparcadoiro públicas (¼ praza/100 m<sup>2</sup>e): 14,6 prazas
- Arborado (uso residencial 1 árbore/100 m<sup>2</sup>e ; uso comercial sen mínimo): 58 árbores

O cálculo dos límites de sustentabilidade dos sistemas locais do PXOM inclúense na Memoria, Tomo II, apartado "2.9. CUMPRIMENTO DA CESIÓN DE EQUIPAMENTOS. LÍMITES DE SOSTIBILIDADE".

POLÍGONOS E PERÍMETROS EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	SITUACIÓN	SUP. ÁMBITO (M2)	EDIFICAB. (M2/M2)	SUP. CONSTR. RESID.	ESTÁNDARES		CESIÓN PREVISAS	
					Z.V.	EQUIP.	Z.V.	EQUIP.
POL-29	A Ferrala-Oleiros	10.802	0,3	3.241			1.995	800
POL-30	Xubín	5.485	0,3	1.645			0	800
POL-31	Praza da Rabadeira	7.265	0,75	3.814			1.200	1.200
POL-33	O Rabufeiro	17.601	0,4	7.040	(1)	(2)	4.550	0
POL-32	Rúa Real	9.089	0,6	3.952			600	0
POL-34	Iñás	9.626	0,35	3.369			600	411
POL-35	Mandin	7.573	0,35	2.650			795	0
POL-36	O Caño	8.066	0,35	2.823			1.500	0
POL-39	Fontedouro	26.300	0,4	10.520			2.100	1.580
POL	Oleiros	3.540	1	3.540			0	0
<b>DISTRITO OLEIROS-IÑAS</b>		<b>105.347</b>		<b>42.585</b>	<b>7.666</b>	<b>4.258</b>	<b>13.340</b>	<b>4.791</b>

(1) 18 m<sup>2</sup> cada 100 m<sup>2</sup> construídos.

(2) 10 m<sup>2</sup> cada 100 m<sup>2</sup> construídos.

Fonte: PXOM. Memoria. Páxina 357.

---

O PXOM prevé:

- 1.200 m<sup>2</sup> de espazos libres
- 1.200 m<sup>2</sup> de equipamentos

Por outro lado o Estudo de Detalle aprobado prevé ampliar e completar estas reservas, de acordo á lexislación en vigor:

- 1.226,33 m<sup>2</sup> de espazos libres
- 1.208,35 m<sup>2</sup> de equipamentos
- Prazas de aparcadoiro públicas: 15 prazas
- Arborado: 59 árbores

A Modificación proposta mantén as reservas legais establecidas no Estudo de Detalle aprobado:

- 1.226,33 m<sup>2</sup> de espazos libres
- 1.208,35 m<sup>2</sup> de equipamentos
- Prazas de aparcadoiro públicas: 15 prazas
- Arborado: 59 árbores

Co anterior, a Modificación amplía a reserva de sistemas locais prevista no PXOM en vigor, e cumpre os estándares establecidos na lexislación en vigor.

### 3.6. ANÁLISE DA COMPATIBILIDADE ESTRATÉXICA

Para favorecer unha adecuada coordinación territorial e garantir a coherencia da planificación prevista cos obxectivos e determinacións das DOT, o seu artigo 10.1.18 establece a realización dunha análise a través da metodoloxía de análise de compatibilidade estratéxica.

*10.1.18. Co fin de acadar unha adecuada coordinación territorial, os instrumentos de ordenación territorial, e de urbanismo en ausencia destes, axustaranse ás determinacións das DOT, concretando aquelas que se desenvolvan de xeito particular no seu ámbito de actuación, evitando redundancias e incoherencias.*

*Asemade, incluírán unha análise de compatibilidade estratéxica (ACE) nos termos en que se recolle no informe de sustentabilidade ambiental destas directrices, para garantir a coherencia da planificación sucesiva e a consideración da prevención e minimización dos posibles efectos que puideren xerar.*

*Tanto a xustificación da integración das determinacións destas determinacións como a ACE deberán formar parte da documentación de ditos instrumentos.*

No caso concreto do presente documento, dada a escasa entidade da modificación que se pretende, xa que a única actuación que realiza é un pequeno axuste no uso das plantas baixas dunha mazá residencial previstas no plan xeral, en solo urbano non consolidado, non se considera necesario incluír esta xustificación.

## 4. NORMATIVA PARA O DESENVOLVEMENTO DA MODIFICACIÓN

Para o desenvolvemento das previsións da presente Modificación, non resulta necesario incluír ningunha nova determinación normativa, polo que o réxime no seu ámbito será o establecido na Normativa do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Oleiros en vigor, coa única modificación descrita no presente documento: as determinacións específicas para o POL-31 recollidas no “artigo 133. Ordenanzas singulares” da Normativa do PXOM, que inclúese a continuación.

### **POL. 31. Praza da Rabadeira**

*A actuación ten por obxecto o acabado urbano no contorno da Casa do Concello, así como a ampliación dos espazos públicos colindantes.*

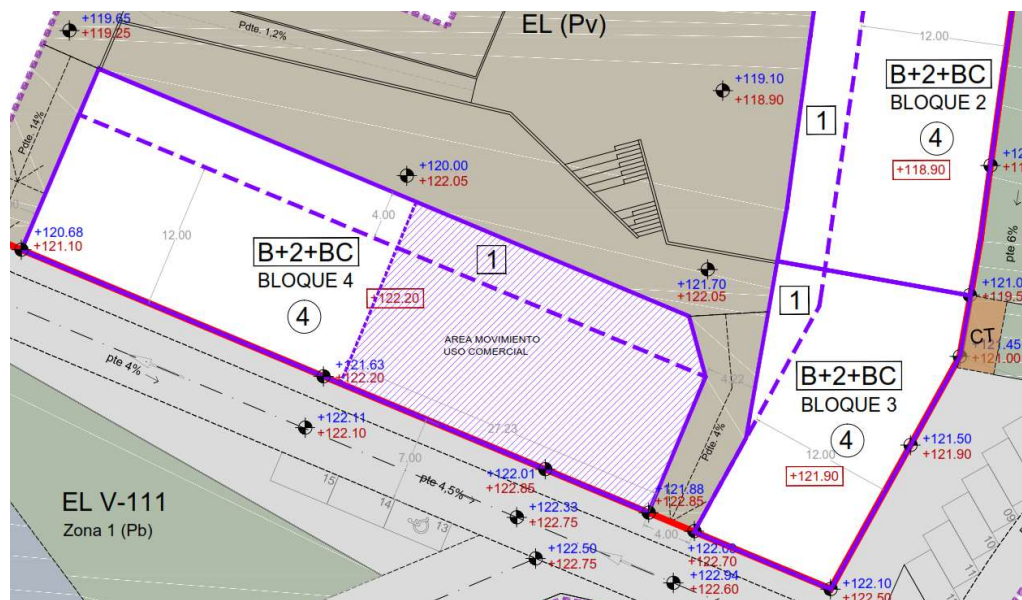
*Parámetros:*

- Superficie total: 8.682,97 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Usos previstos: Vivenda colectiva e usos complementarios en planta baixa
- Aproveitamento tipo: 0,761 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: Residencial colectivo
- Dotacións públicas:
  - Zona verde: (V-111) 1.226,33 m<sup>2</sup>
  - Equipamento (DEP-48): 1.208,35 m<sup>2</sup>
  - Viaro e aparcadoiro: 2.377,66 m<sup>2</sup>
- Altura máxima: Baixo e dúas plantas

*Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxusta-las aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.*

*Permítese expresamente o uso vivenda plurifamiliar en planta baixa.*

*Na zona oriental do bloque 4, definida no plano de ordenación como “área movemento uso comercial”, se materializará a reserva de 58,54 m<sup>2</sup> para o uso comercial (correspondente co 1 % da edificabilidade total do ámbito).*



*Nos demais aspectos non contemplados, e en relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles, estarase ó disposto na ordenanza 4 de cuarteirón.*

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



---

## 5. **ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN E ESTUDO ECONÓMICO**

Conforme ao establecido no artigo 83 da LSG, as modificacións de plan atéñense ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación.

De acordo co anterior, no artigo 59 da LSG establécese o contido da estratexia de actuación e estudo económico:

### ***Artigo 59. Estratexia de actuación e estudo económico***

*1. Os plans xerais de ordenación municipal conterán a estratexia para o desenvolvemento coherente do plan e, en particular, determinarán a execución dos sistemas xerais que deban crearse necesariamente para o desenvolvemento das áreas de solo urbano non consolidado e dos sectores de solo urbanizable.*

*2. O plan xeral de ordenación municipal conterá unha avaliación do custo de execución dos sistemas xerais e das actuacións previstas, coa indicación do carácter público ou privado da iniciativa de financiamento, xustificando as previsións que cumpra realizar con recursos propios do concello.*

En base ao anterior, e dado que a presente Modificación non altera as previsións do PXOM que impliquen a necesidade de executar novas actuacións, non resulta necesario establecer unha estratexia de actuación.

---

## **6. MEMORIA DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA**

O Real Decreto Lexislativo 2/2008, do 20 de xuño, polo que se aproba o Texto refundido da Lei do solo estatal, determina no apartado 4 do artigo 15, que a documentación dos instrumentos de ordenación das actuacións de urbanización debe incluír un informe ou memoria de sustentabilidade económica, no que se poñerá de manifesto o impacto da actuación nas Facendas Públicas afectadas pola implantación e o mantemento das infraestruturas necesarias, ou a posta en marcha da prestación dos servizos resultantes, así como a suficiencia e adecuación do solo destinado a usos produtivos.

O presente documento ten por obxecto desenvolver e xustificar tales determinacións no ámbito da Modificación proposta.

A Modificación altera a ordenación existente no seu ámbito, no único sentido de modificar os usos permitidos na planta baixa das edificacións previstas no polígono de solo urbano non consolidado POL-31.

Co anterior, considerando que o custo de mantemento das dotacións previstas é igual ao inicialmente considerado no PXOM, conclúese que a Modificación non leva un aumento no custo de mantemento das infraestruturas municipais, polo que se manteñen as estimacións establecidas no Plan Xeral en vigor.

---

## 7. DOCUMENTACIÓN A INCORPORAR / MODIFICAR NO PXOM

A presente Modificación Puntual do PXOM del Concello de Oleiros unicamente implica a modificación do artigo 133 da Normativa, no sentido definido no apartado “3.2. DESCRIPCIÓN DA ORDENACIÓN PROPOSTA”.

Oleiros, xullo de 2019



Fdo.: Álvaro Fernández Carballada

Arquitecto



Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira

Arquitecta

---

**ANEXO**



## RESOLUCIÓN POLA QUE SE FORMULA O INFORME AMBIENTAL ESTRATÉXICO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 11 DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL NO ÁMBITO DO POL-31, CONCELLO DE OLEIROS

Promotor: Concello de Oleiros

Órgano substantivo: Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo (DXOTU)

Expediente: 2019AAE2309

Código web: 2185/2019

O Servizo de Avaliación Ambiental de Plans e Programas, da Subdirección Xeral de Avaliación Ambiental, formulou a proposta que a continuación se transcribe:

### ANTECEDENTES

1. O concello de Oleiros dispón dun Plan xeral de ordenación municipal aprobado definitivamente o 11.12.2014. As determinacións do PXOM remitiron a ordenación deste ámbito á redacción dun estudo de detalle, que foi aprobado polo Concello o día 29/06/2017. Posteriormente, aprobáronse os proxectos de urbanización e reparcelación do ámbito.
2. O día 08.03.2019 a Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático recibiu un escrito do Concello de Oleiros no que solicita iniciar o procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada da *Modificación puntual nº11 do Plan xeral de ordenación municipal POL-31*, para o que achega o documento ambiental estratéxico e o borrador da proposta.
3. O día 12.03.2019 esta Dirección Xeral iniciou un período de consultas previas á formulación do informe ambiental estratéxico por un prazo de dous meses, facendo públicos os documentos na súa sede electrónica. Ao mesmo tempo, consultouse á Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, entre outras administracións públicas.

### CONSIDERACIÓNS LEGAIS

1. A Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG), integra no procedemento de aprobación dos instrumentos de planeamento urbanístico o proceso de avaliación ambiental estratéxica previsto na Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental. A través do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, aprobouse o regulamento da dita Lei do solo.
2. Segundo o artigo 46.2.a) da LSG, as modificacións menores dos plans xerais de ordenación municipal deben someterse ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada.
3. De acordo co artigo 31.2 da Lei 21/2013, o órgano ambiental -tras consultar ás administracións públicas afectadas e ás persoas interesadas- emitirá o informe ambiental estratéxico.
4. A Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático ten atribuídas as funcións en materia de avaliación dos efectos de determinados plans e programas no ambiente (Decreto 42/2019, do 28 de marzo, polo que se establece a estrutura orgánica da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda).





## CONSIDERACIÓNS TÉCNICAS

### 1. Características da Modificación puntual

Ámbito de actuación: terreos situados na zona central do núcleo urbano de Oleiros, moi próximos á Casa do Concello. Lindan coa praza da Rabadeira e a praza de Galicia, polo leste, coa rúa Venezuela polo norte, e con parcelas edificables e un viario de nova apertura polo oeste.

Superficie: 7.265 m<sup>2</sup>

Obxecto: modificar a normativa do PXOM para adaptar os usos previstos na planta baixa das edificacións do Polígono 31, de solo urbano non consolidado, á actual demanda residencial.

Proposta: modifícase a ordenanza IV do PXOM, que rexe no ámbito, para permitir o uso residencial en planta baixa -ata o momento restrinxido a uso comercial- nas edificacións do polígono POL-31 *Praza da Rabadeira*. Concretamente, varíase a redacción do artigo 133 da normativa, permitindo expresamente o uso vivenda plurifamiliar en planta baixa.

Segundo o borrador, a falta de demanda do uso comercial nesta zona dificulta a venda das parcelas, motivo ao que achaca a paralización no desenvolvemento do sector.

A proposta non altera ningunha cuestión en canto á ordenación volumétrica recollida no PXOM e mantén a reserva de solo para o equipamento deportivo DEP-48 (1.208 m<sup>2</sup>), o espazo libre V-111 (1.226 m<sup>2</sup>) e viario (2.377 m<sup>2</sup>). Mantén tamén a previsión de vivenda colectiva con B+2 e o parámetro de edificabilidade de 0,75m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, da que resultan 5.909 m<sup>2</sup> edificables.



Emprazamento e ordenación do Estudo de detalle

### 2. Características ambientais da área probablemente afectada

O lugar ao que se refire a Modificación puntual localízase na grande área paisaxística Golfo Ártabro, na comarca paisaxística de Golfo Ártabro Litoral.

Trátase dun enclave urbano situado nunha posición céntrica no contexto municipal, no que predomina o uso residencial. Actualmente case a metade da superficie do ámbito está ocupada por vivendas de tipoloxía unifamiliar e almacéns en situación de fóra de ordenación.

Segundo o borrador, as parcelas que conforman o ámbito contan con todas as redes de servizos urbanísticos e instalacións necesarios.

Os terreos afectados non coinciden con ningún ámbito incluído na Rede galega de espazos protexidos, nin con hábitats prioritarios de interese comunitario cartografados. Non forman parte de





montes veciñais mancomunados nin teñen sido obxecto de procesos de concentración parcelaria. Tampouco concorre con áreas que deban ter a consideración de espazos inundables, de dominio público hidráulico, de fluxo preferente, ou zonas de protección, servidume ou de policía dos cursos fluviais.

O ámbito da Modificación atópase afectado polas servidumes aeronáuticas derivadas da proximidade do aeroporto de Alvedro.

### 3. Período de consultas previas

Recibiuse resposta da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, do Instituto de Estudos do Territorio, da Dirección Xeral de Planificación e Ordenación Forestal, da Dirección Xeral de Pesca, Acuicultura e Innovación Tecnolóxica e da Dirección Xeral de Mobilidade.

O Concello deberá considerar estas observacións no proceso de elaboración da Modificación, para o cal se lle remiten os textos íntegros recibidos. Non obstante, resúmense a continuación as principais cuestións formuladas:

#### Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo

Considera xustificadas as razóns de interese público da Modificación, posto que o obxectivo final é favorecer o desenvolvemento do ámbito e obter as dotacións públicas vinculadas ao mesmo.

Indica que, se ben o Borrador propón a posibilidade de destinar o 100% da edificabilidade a vivenda colectiva nos ámbitos de solo urbano non consolidado con usos residenciais, resulta obrigado que os plans establezan unha reserva mínima de edificabilidade para uso comercial igual ou superior ao 1 % da edificabilidade residencial do ámbito ou sector.

Tamén incide en que se deberá cuantificar a xustificación do cumprimento das reservas de solo necesarias para a implantación dos sistemas xerais e o cumprimento das reservas mínimas para sistemas locais, no referido ás prazas de aparcadoiro e arborado.

Engade outras observacións para emendar a documentación.

#### Instituto de Estudos do Territorio

Considera que a Modificación non producirá efectos significativos sobre a paisaxe, e sinala que incluso podería ser positiva de cara á conformación da escena urbana.

#### Dirección Xeral de Planificación e Ordenación Forestal

Indica que non ten nada que obxectar, tendo en conta que a zona de actuación se trata dunha área urbana e non afecta a ningún monte de xestión pública nin clasificado como monte de man común.

#### Dirección Xeral de Pesca, Acuicultura e Innovación Tecnolóxica

Informa que non é previsible que as actuacións teñan impacto nas actividades de acuicultura mariña ou continental.

#### Dirección Xeral de Mobilidade

Non aporta ningunha consideración.

### 4. Efectos ambientais previsibles. Análise segundo os criterios do anexo V da Lei 21/2013

Con esta Modificación puntual do PXOM preténdese modificar a ordenanza IV do PXOM, de cara a permitir expresamente o uso residencial nas plantas baixas das edificacións colectivas previstas no POL-31.





A Modificación non establece un marco para a futura autorización de proxectos, máis alá dos necesarios para realizar as obras e implantar os usos autorizados. Non inflúe noutros plans ou programas, nin se considera pertinente para a integración de consideracións ambientais nin para a implantación da lexislación en materia de medio ambiente.

A proposta non altera a ordenación establecida no Estudo de Detalle, nin afecta á edificabilidade prevista polo que non se esperan efectos sobre o consumo de solo.

O feito de permitir o uso residencial tampouco ocasionará unha afección salientable sobre a paisaxe, é máis, resultaría positiva se evita a aparición de baixos en desuso e favorece a incorporación de dotacións e espazos verdes á escena urbana.

Á vista do exposto, non cabe esperar que se produzan efectos ambientais significativos derivados da Modificación Puntual.

## PROPOSTA

Tendo en conta o indicado nos apartados anteriores e a análise realizada segundo os criterios do anexo V da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, propoño non someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria a *Modificación Puntual nº11 do Plan Xeral de Ordenación Municipal POL 31*, ao considerar que non se producirán efectos significativos no ambiente.

Santiago de Compostela, na data da sinatura dixital

Margarita Segade Castro  
Xefa do Servizo de Avaliación Ambiental de Plans e Programas

---

## RESOLUCIÓN

De conformidade coa proposta anterior, resolvo **non someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria a *Modificación puntual nº 11 do Plan xeral de ordenación municipal POL -31***.

Este informe ambiental estratéxico farase público no *Diario Oficial de Galicia* e na páxina web da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda (<https://cmatv.xunta.gal>); remitirase ao Concello de Oleiros, xunto á copia dos informes recibidos na fase de consultas previas, para a súa consideración na tramitación da Modificación.

A resolución perderá a súa vixencia e cesará na produción dos efectos que lle son propios se, unha vez publicada no *Diario Oficial de Galicia*, non se aprobase a Modificación no prazo máximo de catro anos dende a súa publicación.

Contra esta resolución non procederá recurso algún, sen prexuízo dos que procedan en vía administrativa ou xudicial fronte ao acto, no seu caso, de aprobación da Modificación.

Santiago de Compostela, na data da sinatura dixital

María Cruz Ferreira Costa  
Directora Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático







PTU AC 2019/038
OLEIROS
MP do PXOM Nº 11 ÁMBITO DO POL-31
Art. 60.4 LSG _ informe CONSULTAS
Páxina 1 de 3

## **INFORME SOBRE A MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE OLEIROS NO ÁMBITO DO POLÍGONO 31, AOS EFECTOS DO TRÁMITE DE CONSULTAS PREVISTO NO ARTIGO 60.4 DA LEI DO SOLO DE GALICIA.**

A Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático (órgano ambiental ou DXCACC) somete a consultas desta Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo (DXOTU) a modificación puntual referida, en virtude do previsto no artigo 83.5 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG), seguindo a tramitación recollida no artigo 60.4 da mesma, e no artigo 144 do Regulamento de desenvolvemento da lei do solo de Galicia, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (RLSG).

Logo de analizar a documentación obxecto da consulta do órgano ambiental, e vista a proposta subscrita pola Subdirección Xeral de Urbanismo, emítese o seguinte informe:

### **I. ANTECEDENTES**

1. O planeamento vixente no concello de Oleiros é o Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) con aprobación definitiva parcial condicionada por Orde da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes, de 11/03/2009 (DOG 17/04/2009); e un documento complementario coas condicións e termos establecidos na Orde da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas do 11/12/2014 (BOP 12/02/2015; DOG 26/01/2015).

2. O órgano ambiental someteu a modificación á consulta da DXOTU por resolución de data 12/03/2019, achegando "MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOM NO ÁMBITO DO POL-31" redactada polo estudio Fernández Carballada asociados, asinada polos arquitectos Álvaro Fernández Carballada e Beatriz Aneiros Filgueira en xaneiro 2019, que consta de:

- "Avaliación Ambiental Estratéxica Simplificada. BORRADOR DO PLAN".
- "Avaliación Ambiental Estratéxica Simplificada. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉXICO".

### **I. ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

O ámbito da modificación atópase no casco urbano do núcleo de Oleiros, lindeiro coa Casa do Concello. E está formado polo polígono de solo urbano non consolidado "POL-31. Praza da Rabadeira".

As determinacións do PXOM remitiron a ordenación deste ámbito á redacción dun estudo de detalle, que foi aprobado polo concello Pleno en sesión de 29/06/2017. Posteriormente aprobáronse os proxectos de urbanización e reparcelación do ámbito.

A previsión do PXOM é a de destinar a locais comerciais a planta baixa das edificacións (segundo o establecido na ordenanza 4, de aplicación ao ámbito). Segundo se manifesta no borrador, na actualidade non existe demanda de superficie de uso comercial no centro de Oleiros, o que dificulta a comercialización das parcelas e mantén paralizado o desenvolvemento do ámbito (punto 1.2 do borrador, páx. 5-6/23).





PTU AC 2019/038
OLEIROS
MP do PXOM Nº 11 ÁMBITO DO POL-31
Art. 60.4 LSG _ informe CONSULTAS
Páxina 2 de 3

As cargas de execución de viarios, espazos libres e equipamentos de dominio e uso público no ámbito son importantes. As dotacións públicas previstas son o equipamento deportivo DEP-48 de 1.208 m<sup>2</sup>, o espazo libre V-111 de 1.226 m<sup>2</sup> e 2.377 m<sup>2</sup> de viario.

## II. OBXECTO E DESCRICIÓN DA MODIFICACIÓN

O obxectivo é modificar a ordenación recollida no PXOM para adaptar os usos previstos nas edificacións do solo urbano non consolidado POL-31 á actual demanda na zona.

A proposta consiste na modificación do réxime de usos permitidos no polígono POL-31, engadindo a posibilidade do uso vivenda na planta baixa, uso non permitido pola ordenanza 4 do PXOM, de aplicación no ámbito. En consecuencia, modifícase a redacción do art. 133 da normativa do PXOM, modificando as determinacións para o POL-31 permitindo expresamente o uso vivenda plurifamiliar en planta baixa.

Así mesmo, a edificabilidade prevista no planeamento vixente é de 0,75m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre un ámbito de 7.265,00m<sup>2</sup>, do que resultan 5.448,75m<sup>2</sup> edificables. A modificación, sobre a base dun reaxuste de superficies no ámbito, derivadas da redacción dos proxectos de urbanización e reparcelación (con maior precisión), mantén o parámetro de edificabilidade considerándoa sobre unha superficie total de 7,878,66m<sup>2</sup>, do que resultan 5.909,00m<sup>2</sup> edificables.

Doutra banda, modifícanse os coeficientes de ponderación previstos no PXOM, que no apartado 4.5.1 da Memoria (xestión urbanística do POL-31) recolle unha distribución de usos pormenorizados do 70% de vivenda colectiva e 30 % de comercial en planta baixa; os coeficientes de ponderación son 1,00 para o uso característico de vivenda colectiva e 1,05 para o uso comercial. O Borrador, sobre a base do proxecto de reparcelación aprobado, asigna a estes dous usos o mesmo coeficiente de ponderación, 1,00.

## III. INFORME

### I. Interese público da modificación

Segundo o artigo 83.1 da LSG calquera modificación de planeamento deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas, concorrentes nesta modificación para a ampliación dos usos asignados polo PXOM no ámbito de solo urbano non consolidado POL-31, posto que o obxectivo final é favorecer o desenvolvemento do ámbito e obter as dotacións públicas vinculadas ao mesmo.

### II. Respecto da ordenación proposta:

a) O Borrador propón a posibilidade de destinar o 100% da edificabilidade a vivenda colectiva. Así a modificación aumenta a edificabilidade de uso residencial prevista polo PXOM en 2.094,87m<sup>2</sup> (de 3.814,13m<sup>2</sup> a 5.909,00m<sup>2</sup>), aumento derivado tanto da modificación nos usos previstos como do re-axuste na superficie do ámbito.

Porén, nos ámbitos de solo urbano non consolidado para os cales se prevexan usos residenciais, mesmo cando estes usos non sexan maioritarios, os plans establecerán unha





PTU AC 2019/038
OLEIROS
MP do PXOM Nº 11 ÁMBITO DO POL-31
Art. 60.4 LSG _ informe CONSULTAS
Páxina 3 de 3

reserva mínima de edificabilidade para uso comercial igual ou superior ao 1 % da edificabilidade residencial do ámbito ou sector de acordo co establecido no artigo 27.3 da Lei 13/2010, de comercio interior de Galicia (art. 78.5 RLSG).

b) Deberá cuantificarse a xustificación do cumprimento das reservas de solo necesarias para a implantación dos sistemas xerais tendo en conta a capacidade máxima residencial derivada do plan (e as súas modificacións) en cumprimento do previsto no art. 42.1 LSG (apartado 3.5 do borrador). O cumprimento das reservas mínimas para sistemas locais (art. 42.2 LSG) está xustificado sobre o cálculo existente no PXOM para o distrito, porén este se xustificará en concreto para o POL-31, no referido ás prazas de aparcadoiro de vehículos e o arborado esixido.

c) O axuste de superficies considerado no ámbito debe reflectirse nos parámetros definidos no art.133 do PXOM (ordenanza singular).

d) Axustaranse as discordancias nas cifras de edificabilidade contempladas nos apartados 3.3 e 3.5 do borrador

III. Para a tramitación da modificación estarase ao establecido no artigo 83.5 da lei 2/2016, do solo de Galicia, de acordo ao cal seguirase o procedemento recollido no artigo 60 da mesma, e no artigo 144 do Regulamento que a desenvolve.

Santiago de Compostela, data da sinatura dixital

A directora xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo

M<sup>a</sup> Encarnación Rivas Díaz

(asinado dixitalmente á marxe)





Expediente IET: P-19-161

Plan ou programa: Modificación puntual nº 11 do plan xeral de ordenación municipal no polígono POL-31

Concello: Oleiros (A Coruña)

Promotor: Concello de Oleiros

Expediente DXCACC: 2019AAE2309

## CONTESTACIÓN A CONSULTA NO PROCEDIMENTO DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA SIMPLIFICADA

Con data do 12/03/2019, a Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático somete a consulta do Instituto de Estudos do Territorio (IET) o borrador e o documento ambiental estratéxico do plan ou programa referido no encabezamento, de acordo co artigo 60.4 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, no marco do procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada, de acordo co establecido na Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental.

### 1. Marco legal:

De acordo cos artigos 60.4 e 83.5 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, e tendo en conta o disposto no artigo 30.1 da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, o órgano ambiental debe consultar ás Administracións públicas afectadas, poñendo á súa disposición o documento ambiental estratéxico e o borrador da modificación puntual que se somete a avaliación. Conforme ao artigo 5 da Lei 21/2013, entre as Administracións afectadas atópanse as que teñen competencia específica en materia de paisaxe.

En virtude do punto dous da disposición adicional segunda do Decreto 244/2011, do 29 de decembro, polo que se aproban os estatutos do organismo autónomo Instituto de Estudos do Territorio, este asume as competencias en materia de paisaxe, que se exercen de acordo coa Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia.

### 2. Descrición da modificación puntual:

A modificación afecta a un polígono de solo urbano non consolidado (POL-31) que xa se atopa ordenado pormenorizadamente mediante un estudo de detalle; tamén se aprobou o proxecto de urbanización e o instrumento de xestión urbanística. A finalidade é unicamente cambiar os usos previstos nas plantas baixas das edificacións proxectadas, de modo que poidan destinarse a vivendas.

Nin o borrador nin o documento ambiental estratéxico inclúen ningún estudo de paisaxe, se ben consideran que non existen afeccións paisaxísticas.

### 3. Análise da incidencia da modificación puntual sobre a paisaxe:

De acordo co Catálogo das paisaxes de Galicia, aprobado polo Decreto 119/2016, do 28 de xullo, (DOG do 25/08/2016), o lugar ao que se refire a modificación puntual localízase na grande área paisaxística Golfo Ártabro, na comarca paisaxística de Golfo Ártabro Litoral.



O ámbito atópase na zona central de Oleiros, un núcleo urbano capital do concello pero de escasa complexidade urbana. A ordenación aprobada, que non é obxecto de outras alteracións, implica a substitución de usos industriais e edificacións fóra de ordenación por novas tipoloxías residenciais e espazos públicos verdes e dotacionais.

O cambio de usos nas plantas baixas non terá unha incidencia salientable sobre a paisaxe urbana, e mesmo de tela podería ser positiva, tendo en conta as circunstancias que se expresan no documento, toda vez que o mantemento de usos comerciais podería provocar que as ditas plantas quedasen sen uso, o que adoita ser un factor negativo na conformación das escenas urbanas.

#### 4. Conclusión:

Polo que atinxe ás competencias deste departamento en materia de paisaxe, considérase que a modificación puntual nº 11 do plan xeral de ordenación municipal do Concello de Oleiros no polígono POL-31 non producirá efectos significativos sobre a paisaxe.

Cómpre lembrar que de acordo co artigo 7.2 da Lei 7/2008 (modificado pola Lei 12/2014, do 22 de decembro, de medidas fiscais e administrativas), e tendo en conta o disposto no artigo 83.5 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, a modificación, tras a súa aprobación inicial, deberá someterse a informe do Instituto de Estudos do Territorio.

O xefe do Servizo de Planificación da Paisaxe  
José Luís Álvarez Vicente

O director do Departamento Técnico de Estudos  
Alfredo Fernández Ríos

Visto e conforme, o director do Instituto de Estudos do Territorio  
Guillermo Evia Pérez

(Documento asinado electronicamente)





galicia  
CO2020961n.f.

## Informe relativo á Modificación puntual nº 11 no ámbito do POL-31, no concello de Oleiros (A Coruña)

Unha vez revisada a solicitude de referencia, se informa o seguinte:

Proxéctase a modificación puntual do PXOM do concello de Oleiros, dentro do ámbito do recinto coñecido como POL-31. O obxectivo desta modificación é modificar os criterios de edificabilidade e usos asignados polo PXOM ao polígono POL-31.

Dentro do procedemento de avaliación ambiental estratéxica (exp.: 2019AAE2309), a Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda abriu un prazo de consultas segundo establece a Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental.

Logo de revisar a documentación achegada polo solicitante, comprobouse que, segundo os datos do Servizo de Montes de A Coruña, a zona de actuación non afecta a ningún monte de xestión pública nin clasificado como monte veciñal en man común, e que as actuacións proxectadas teñen lugar dentro dun ámbito de solo urbano, no núcleo de Oleiros. O polígono no que se proxecta actuar se atopa dentro dunha zona xa urbanizada.

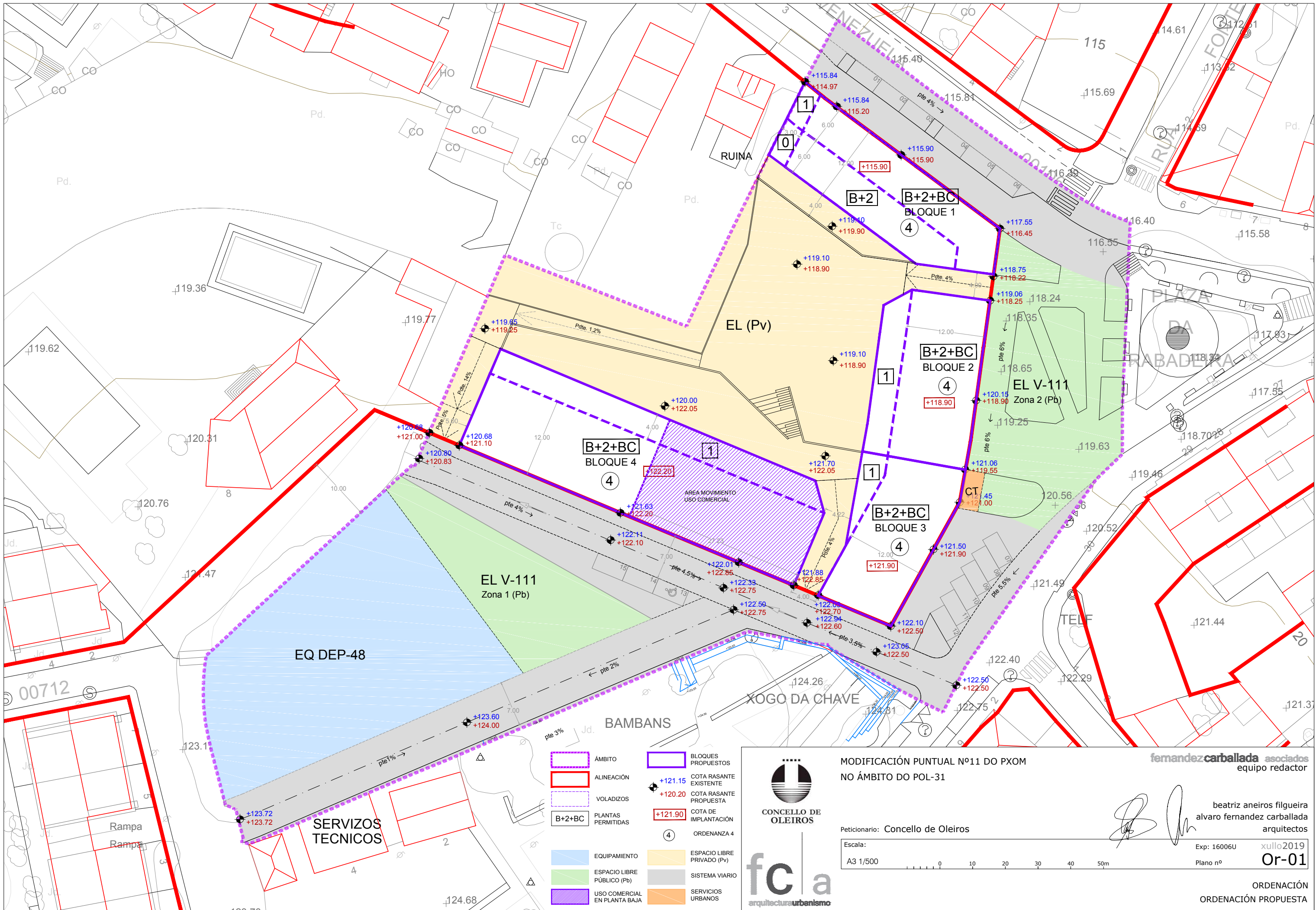
Polas razóns expostas, este servizo non ten nada que obxectar á realización do proxecto de referencia.

A Coruña, 8 de abril de 2019



---

**PLANO**



	ÁMBITO		BLOQUES PROPUESTOS
	ALINEACIÓN		COTA RASANTE EXISTENTE
	VOLADIZOS		COTA RASANTE PROPUESTA
	PLANTAS PERMITIDAS		COTA DE IMPLANTACIÓN
	EQUIPAMIENTO		ORDENANZA 4
	ESPACIO LIBRE PÚBLICO (Pb)		ESPACIO LIBRE PRIVADO (Pv)
	USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA		SISTEMA VIARIO
			SERVICIOS URBANOS

**CONCELLO DE OLEIROS**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº11 DO PXOM**  
**NO ÁMBITO DO POL-31**  
 Peticionario: Concello de Oleiros  
 Escala: A3 1/500

**fernandezcarballeda asociados**  
 equipo redactor  
  
 beatriz aneiros filgueira  
 alvaro fernandez carballeda  
 arquitectos  
 Exp: 16006U xullo 2019  
 Plano nº **Or-01**  
**ORDENACIÓN**  
**ORDENACIÓN PROPUESTA**