

MONTEOLIVA ARQUITECTURA, S.L.P.

MODIFICACIÓN PUNTUAL

DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE
OLEIROS PARA RECLASIFICAR O SOLO URBANIZABLE
SUD-17 “MONTE SINO” EN SOLO URBANO



MEMORIA
ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN E ESTUDO ECONÓMICO
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

OLEIROS, MARZO DE 2019

1.- INTRODUCCIÓN	3
1.1.OBXECTO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	3
1.2.EQUIPO REDACTOR.....	3
1.3.TRAMITACIÓN E DOCUMENTACIÓN	3
1.4. ALCANCE E CONTIDO	4
1.5. ANTECEDENTES. PLANEAMENTO VIXENTE.....	5
2.- MEMORIA DE INFORMACIÓN DO MEDIO	6
2.1. LOCALIZACIÓN E ÁMBITO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL. CONTEXTO TERRITORIAL.	6
2.2. BREVE DESCRICIÓN FÍSICA DO ÁMBITO E O SEU ENTORNO	7
3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN E XUSTIFICATIVA.....	11
3.1. MOTIVOS QUE XUSTIFICAN A MODIFICACIÓN PUNTUAL E O INTERESE XERAL.	11
3.2. SUPOSTO DE MODIFICACIÓN	11
3.3. ÁMBITO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	12
3.4. OBXECTIVOS E CRITERIOS DE ORDENACIÓN.	14
4.- ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN E ESTUDO ECONÓMICO.....	17
5.- INDICE DE PLANOS.....	20
ANEXO 1:	22
XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO E DETERMINACIÓNS DOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO.....	22
Directrices de ordenación do territorio.....	22
Plan de Ordenación do Litoral	22
ANEXO 2.....	23
XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO E DETERMINACIÓNS DA LEXISLACIÓN SECTORIAL.	23
Lexislación sobre accesibilidade e supresión de barreiras	23
Lexislación sobre habitabilidade.....	25
Lexislación sobre ruído	26
Lexislación aeronáutica.....	28
ANEXO 3.....	30
TEXTO DO CONVENIO URBANÍSTICO.....	30

1.- INTRODUCCIÓN

1.1.OBXECTO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL

O presente Documento constitúe a Modificación Puntual do Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Oleiros, coa finalidade de reclasificar os terreos incluídos no ámbito do sector de solo urbanizable delimitado SUD-17 “Monte Sino” en solo urbano. Preténdese atribuírle a ditos terreos o réxime do solo urbano consolidado previsto na lexislación urbanística vixente xa que foron incorrectamente clasificados como solo urbanizable.

Como se verá máis adiante, o ámbito do Sector SUD-17 reúne e reunía no momento da formulación do PXOM vixente as condicións legais para ser clasificado como solo urbano consolidado. O ámbito será pois ordenado mediante a ordenanza de uso e tipoloxía residencial de vivenda unifamiliar.

Por outra banda, dado que o SUD-17 ten adscrito un terreo exterior con destino a zona verde (Parque metropolitano de Liáns), procederase a romper dito vinculo e o dito terreo será clasificado de solo rústico e obterase por expropiación.

Os terreos do SUD-17 sitúanse na urbanización Monte do Sino (Liáns) e o solo adscrito sitúase en Bastiagueiro (Perillo), no Concello de Oleiros.

1.2.EQUIPO REDACTOR

O Equipo Redactor da presente Modificación Puntual está formado polos seguintes técnicos titulados:

- Ángel Luís Monteoliva Díaz. Arquitecto Superior
- Silvana Lema Castiñeira. Arquitecto Superior
- Íñigo de Miranda Osset. Arquitecto Superior

1.3.TRAMITACIÓN E DOCUMENTACIÓN

Conforme ao disposto no artigo 83.5 da Lei 2/2016 do solo de Galicia a modificación do planeamento xeral de ordenación municipal suxeitarase ás mesmas disposicións enunciadas para a tramitación e aprobación do planeamento xeral.

Solicitud de inicio

En cumprimento da *Lei 21/2013, de 9 de decembro, de avaliación ambiental*, a presente Modificación Puntual remitiuse (en data 07/02/2018) como *solicitud de inicio da avaliación ambiental estratéxica simplificada* ao órgano substantivo, a fin de que este determinara sobre a necesidade ou non do sometemento ao proceso de *avaliación ambiental ordinaria*.

En data 27 de abril de 2018 a Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio emite a resolución pola que se formula o *informe ambiental estratéxico* da presente modificación puntual. En dita resolución decídese non someter ao procedemento de *avaliación ambiental estratéxica ordinaria* a modificación puntual.

Durante o período de consultas, a Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático recibiu resposta das seguintes administracións públicas:

- Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo
- Instituto de Estudos do Territorio (IET)
- Dirección Xeral de Pesca, Acuicultura e Innovación Tecnolóxica

As observacións e recomendacións destas administracións, en especial a da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, foron incorporadas ao documento.

- *“Estratexia de actuación e estudo económico.
A modificación debe conter os cambios necesarios na estratexia de actuación e estudo económico do PXOM que resolvan a obtención do sistema xeral de zonas verdes actualmente adscrito ao sector SUD-17 e a consecución do viario en fondo de saco que esta modificación prevé na rúa Sofía Casanova.”*

Non se formularon observacións que tivesen relación coa sostibilidade ambiental.

Documento para aprobación inicial

Segundo o indicado no artigo 60.5, elaborase agora unha versión inicial para o sometemento a informe dos servizos técnicos e xurídicos municipais, previo á aprobación inicial do documento.

A presente Modificación Puntual, nesta fase inicial e, consonte ao seu alcance e contido, está formada polos seguintes documentos:

- Memoria, estratexia de actuación e estudo económico
- Planos
- Resumo executivo

1.4. ALCANCE E CONTIDO

A Modificación Puntual ten un alcance reducido e circunscrito aos terreos do SUD-17. O seu ámbito é a poligonal de 32.790 m² de superficie que abrangue 25 parcelas catastrais. Dito sector tiña adscrito un terreo de 3.784 m² de superficie, pertencente á zona verde ZV-5, que abrangue parte dunha parcela catastral.

O contido da modificación puntual está estreitamente relacionado coa definición regrada e coas determinacións que a lexislación urbanística establece para o solo urbano consolidado.

Así, en relación ao ámbito do solo urbano e á delimitación do seu perímetro, a modificación puntual propón unha superficie que cumpre estritamente coa definición regrada establecida no artigo 17 a) da Lei 2/2016 do solo de Galicia.

A ordenación deste solo urbano leva implícita a asignación detallada de usos residenciais consonte ao recoñecemento da realidade. Cunha definición tipolóxica e de condicións da edificación característica adecuada ao contexto residencial existente.

Establécense aliñacións para a definición do viario público.

1.5. ANTECEDENTES. PLANEAMENTO VIXENTE.

O planeamento vixente en Oleiros é un Plan Xeral de Ordenación Municipal aprobado en primeira instancia mediante Orde de 11 de marzo de 2009 de aprobación definitiva parcial da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes e posteriormente mediante Orde do 11 de decembro de 2014 da Consellería de Medio Ambiente Territorio e Infraestruturas.

Os terreos que conforman o ámbito da modificación puntual están clasificados como solo urbanizable delimitado, co código SUD-17 "Monte Sino". As determinacións deste sector están descritas no artigo 67.6 da súa normativa. Transcríbense a continuación:

"Art.67.6. Determinacións para o desenvolvemento do Sector SUD-17 Monte Sino

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

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade de 0,30 m²/m² e unha densidade de referencia de 30 viv/Ha.

2. No seu desenvolvemento a ordenación prestará especial atención á continuidade do sistema viario e tramas urbanas circundantes.

Coa edificabilidade permitida, un máximo do 30% poderá destinarse a vivenda colectiva, correspondendo o 60% da edificabilidade ós usos de vivenda unifamiliar e o 10% restante ó uso terciario.

3. A edificación non superará a altura máxima de baixo e dúas plantas para a vivenda colectiva, nin a de baixo e unha planta para a vivenda unifamiliar.

4. As reservas para dotacións determinaranse de acordo co establecido no artigo 47 da LOUG. O Plan Parcial pormenorizará o trazado de redes e galerías de servizos, e a súa conexión ós colectores existentes con capacidade suficiente para absorber-las novas demandas.

5. O desenvolvemento da presente actuación requirirá o informe previo da administración competente en relación ás servidumes aeronáuticas do aeroporto de Alvedro.

*6. O sistema xeral exterior imputado ó sector é:
Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5): 3.784 m²."*

O Sector SUD-17 está considerado na Estratexia de Actuación do PXOM de desenvolvemento preferente, cun prazo máximo de catro (4) anos.

Con anterioridade a este Plan Xeral, Oleiros contaba cun Plan Xeral Municipal de Ordenación, aprobado no ano 1984 e outro revisado e adaptado no ano 1995. No Plan de 1995, os terreos estaban clasificados como solo urbanizable non programado, co código SUNP A 20R. Esta clasificación foi herdada do planeamento de 1984 no cal os terreos estaban mesmo clasificados de solo urbanizable non programado, esta vez co código SUNP A 33.

A diferenza entre o SUNP A 33 e o posterior SUNP A 20R foi que este último tiña menor extensión, resultado da exclusión dunha parte de terreo do antigo SUNP A 33 que fora desenvolvido por un Programa de Actuación Urbanística e Plan Parcial. Polo tanto, o SUNP A 20R do ano 1995 era un residuo do anterior SUNP A 33 que quedou sen desenvolver.

No PXOM de 2014 herdouse literalmente o SUNP A 20R e pasou a se denominar SUD-17, sen ter en conta que o grao de consolidación da trama urbana era tal que os terreos xa debían considerarse solo urbano.

2.- MEMORIA DE INFORMACIÓN DO MEDIO

2.1. LOCALIZACIÓN E ÁMBITO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL. CONTEXTO TERRITORIAL.

O ámbito da Modificación Puntual localízase no Concello de Oleiros, concretamente na urbanización situada no Monte do Sino, na parroquia de Liáns. Correspóndese literalmente co sector de solo urbanizable delimitado SUD-17 Monte Sino delimitado no Plan Xeral vixente.

O enclave sitúase nun contexto netamente urbano caracterizado por un tramado residencial de vivenda en tipoloxía de vivenda unifamiliar. Dito tramado resulta característico de boa parte do territorio urbanizado de Oleiros, resultado da expansión residencial en baixa densidade propiciado por un modelo de cidade extensivo alimentado polas forzas do contexto metropolitano e de influencia da cidade da Coruña.



Mapas do Instituto Xeográfico Nacional

2.2. BREVE DESCRICIÓN FÍSICA DO ÁMBITO E O SEU ENTORNO

Topografía e relevo

O ámbito da Modificación sitúase nun contexto de relevo suave moderado, de morfoloxía convexa, na elevación do Monte do Sino, nunha altitude que oscila entre os 70 e os 110 metros sobre o nivel do mar. Cun desnivel de 40 metros, as pendentes do chan oscilan entre o 2 e o 25%. O ámbito presenta dúas ladeiras do Monte do Sino, unha delas mira cara ao norte-noroeste e a outra cara ao leste.



Hidroloxía

O ámbito do Plan insírese no sistema de explotación nº 11 *Río Mero, Arteixo e Ría da Coruña*, segundo o Plan hidrolóxico de Galicia-Costa. Porén, dado que o ámbito se sitúa no cumio do Monte do Sino e estamos ante un contexto territorial urbano e artificializado, non se aprecia rede hidrolóxica algunha.

Usos do solo e vexetación

As parcelas que compoñen o ámbito do Plan tiveron no pasado unha vocación e uso labrego no contexto do espazo agrícola e do monte integrado no sistema de asentamento rural da parroquia de Liáns. Algunhas foron terras de labor vinculadas aos núcleos de A Choupana, A Barreira e Montrove, mais, en maior medida foron terras de monte, co uso que naquel entón dábaselle ao monte como subministrador de leña e toxo no contexto da economía autárquica.

Os cambios que se aprecian na fotografía aérea do ano 56 respecto á actual pon en evidencia a tremenda transformación do solo en poucas décadas. Hoxe, dentro do ámbito do Sector SUD-17, o 64% das parcelas están edificadas e o nivel de artificialización do chan resulta elevado. As nove parcelas vacantes de edificación presentan vexetación de sega consonte ás labores de mantemento periódicas que fan os seus propietarios ou noutros casos vexetación arbórea debido ao proceso de abandono e naturalización.



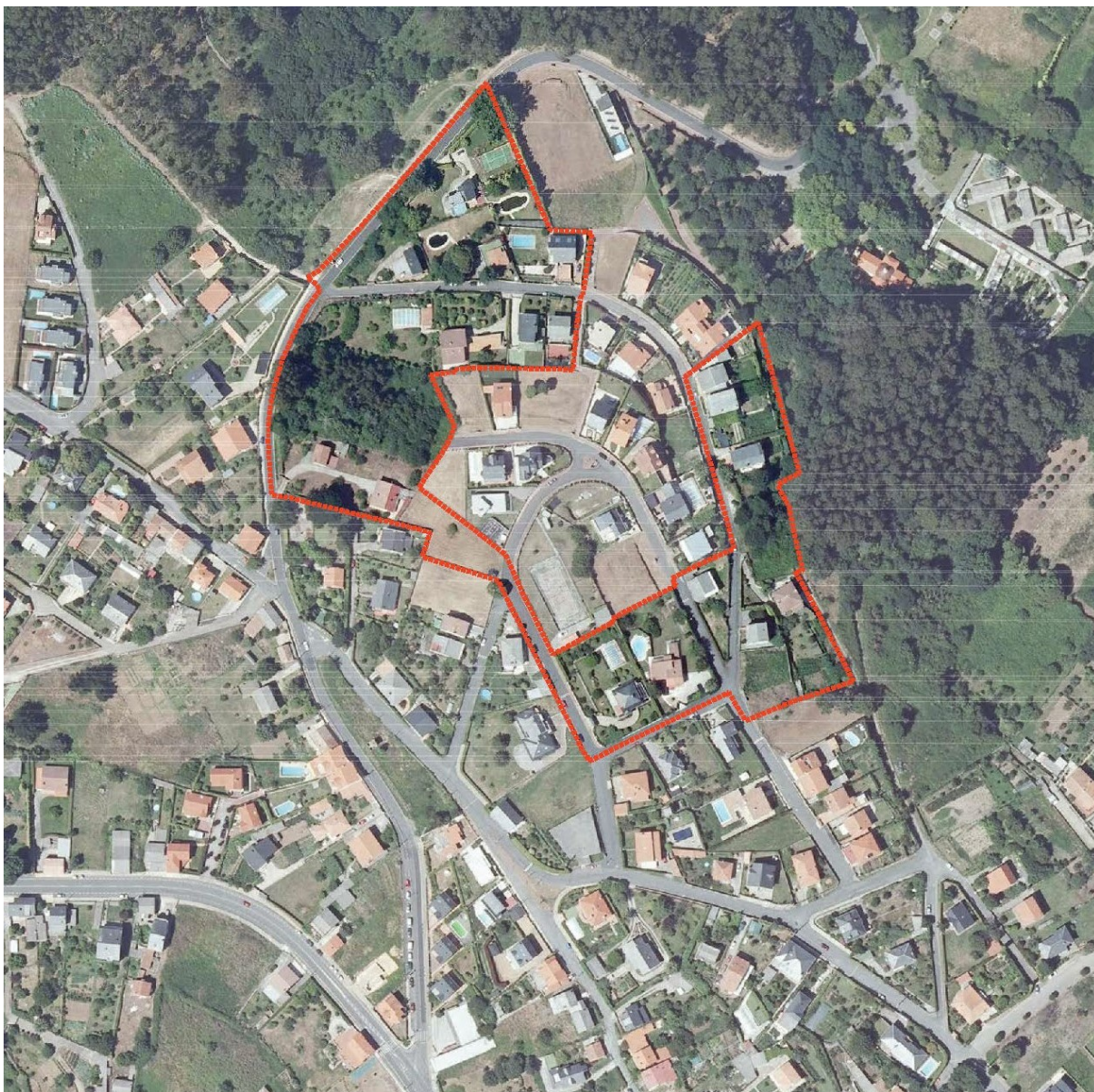
Estrutura do asentamento

Dous tipos de asentamentos conviven na contorna do ámbito do Plan: os núcleos de orixe e estrutura antiga e que tiveran no seu día un papel como asentamentos organizadores da área e dos usos tradicionais para o sustento, como *A Choupana*, *O Barreiro*, *Montrove*, *Liáns*,... e o novo conglomerado urbano xurdido na segunda metade do século XX, o cal, na súa configuración actual e contemporánea envolve os asentamentos anteriores e impón un novo orde urbano sustentado na estrutura viaria e parcelaria herdada do pasado e nos recentes urdidos resultado dos desenvolvementos urbanísticos regrados e planificados.

Nunha análise de máis detalle observase que o Sector SUD-17 ten unha delimitación artificialosa por mor, como xa se explicou, de abranguer os terreos residuais do SUNP A 20R herdados do planeamento anterior. O ámbito recolle dúas bolsas de solo unidas por un tramo da Rúa Agarimo.

O ámbito está estruturado en base a unha rede viaria formada por cinco rúas de diferente nivel xerárquico. A principal, a Rúa Casares Quiroga (estrada provincial), que descorre tanxencialmente ao ámbito polo seu lado oeste. De carácter secundario e local as rúas dos Meniños, Agarimo, Pensamentos, Sofía Casanova e Fanny Garrido, esta última, sen solución de continuidade unha vez morre contra unha das parcelas pertencente ao ámbito.

A estrutura parcelaria obedece aos procesos de parcelacións do monte xurdidos nas décadas dos anos 60, 70 e 80, anteriores aos tempos do planeamento urbano. Son parcelas de proporcións regulares e adaptadas á estrutura viaria descrita no parágrafo anterior. As superficies oscilan entre os 148 e os 2.162 m², segundo levantamento topográfico. A parcela media no ámbito é de 1.140 m².



Canto á estrutura edificada, trátase dun contexto urbano de vivenda unifamiliar illada, con separación a todos os lindes da parcela. A altura xeneralizada das vivendas é de dúas plantas, algunhas delas presentan un semisoto por mor da pendente do terreo, o cal semella aparentar unha planta máis. Unha das vivendas data de primeiros do século XX, de construción tradicional evolucionada ou de transición cara a arquitectura contemporánea, situada preto do núcleo da Choupana, na Rúa Casares Quiroga. O resto das vivendas son modernas e construídas no período comprendido entre os anos sesenta e os oitenta do pasado século. O grao de consolidación da edificación é do 64%.

Redes de servizos e dotacións

A estrutura urbana explicada anteriormente completase coas redes de servizos urbanos despregados normalmente pola rede viaria pública. Neste senso, a urbanización do Monte do Sino conta e contaba antes da aprobación do PXOM de 2014 con redes básicas de abastecemento de augas, saneamento de augas fecais e pluviais, electricidade, alumeadado e telecomunicacións. O trazado destas represéntanse nos correspondentes planos de información baixo a seguinte descrición:

Abastecemento de auga

En relación ao abastecemento de auga, a traída provén dun depósito de regulación situado a escasos metros ao sur do ámbito do SUD-17 (depósito de Monte do Sino), dende onde parten varias tubaxes de $\varnothing 63$ e $\varnothing 110$ que, seguindo unha estrutura mallada nuns casos e ramificada noutros, percorren todos os rúes da urbanización.

Saneamento de augas residuais

A rede de saneamento de augas fecais está formada por un conxunto de tubaxes nas rúas Casares Quiroga, dos Meniños, Sofía Casanova, Fanny Garrido e Agarimo, así como polo camiño de abaixo da Rúa dos Meniños, que verten as augas cara ao norte nun punto de cota baixa, preto da Igrexa de Liáns. Dende alí son bombeados ata o colector principal situado no lugar de Choupana.

As augas de choiva son conducidas por gravidade ata o colector que descorre pola Rúa Casares Quiroga.

Subministro de electricidade

O subministro de electricidade en baixa tensión da cobertura a todas as parcelas do ámbito do SUD-17.

Infraestrutura de telecomunicacións

A rede de telefonía e datos descorre por todos os rúes da contorna do ámbito. As empresas que operan coas súas instalacións son *movistar* e *R*, *movistar* mantén aínda algúns tramos en tendido aéreo, mais o operador *R* desprega a fibra óptica por canalización soterrada.

3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN E XUSTIFICATIVA

3.1. MOTIVOS QUE XUSTIFICAN A MODIFICACIÓN PUNTUAL E O INTERESE XERAL.

O artigo 83, apartado 1, da Lei 2/2016 do solo de Galicia establece que calquera modificación do planeamento urbanístico deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas.

Di o noso ordenamento urbanístico que unha das competencias urbanísticas relativa ao planeamento é o establecemento do réxime de clasificación do solo. No caso do Concello de Oleiros, é o Plan Xeral de Ordenación Municipal o instrumento urbanístico encargado da clasificación do territorio municipal en algún dos seguintes tipos de solo: urbano, de núcleo rural, urbanizable e rústico.

A presente modificación puntual motivase na tese de que o planeamento urbanístico clasificou erroneamente os terreos do SUD-17, considerando que eran solo urbanizable cando en realidade merecían a clasificación de solo urbano. Este feito ten unha dobre transcendencia:

- Aos propietarios do solo do ámbito SUD-17 atribúeselles un réxime de deberes que non lles corresponde asumir en base á incorrecta clasificación do solo o que resulta gravoso para os seus intereses. O que semella a *priori* un interese privado transcende a un interese público ao se tratar dun colectivo de propietarios sometidos a un réxime específico.
- A errónea clasificación do solo ten consecuencias negativas sobre a ordenación e o destino final do solo, resultando o desenvolvemento do sector SUD-17 inviable en virtude do grao de consolidación edificatoria existente. Baixo este estado de cousas, as parcelas vacantes quedan indefinidamente sen poder ser edificadas.

3.2. SUPOSTO DE MODIFICACIÓN

A alteración proposta no Plan Xeral de Ordenación Municipal de Oleiros presentase como Modificación de Planeamento, e non como Revisión, en tanto que:

- Non implica a adopción de novos criterios respecto da estrutura xeral e orgánica do territorio ou da clasificación do solo
- Non implica a adopción dun novo modelo territorial.

De acordo co disposto nos apartados 3 e 4 do artigo 83 da Lei 2/2016 do solo de Galicia, a alteración de planeamento que se propón encaixa no suposto de Modificación do Planeamento, aínda que implique cambios puntuais na clasificación e cualificación do solo.

En síntese, os cambios introducidos consistirán:

- Cambio de clasificación:
De solo urbanizable delimitado a solo urbano consolidado

De solo urbanizable (adscrito) a solo rústico de protección ordinaria

- Cambio na cualificación do solo:

Definición do sistema viario, con fixación de aliñacións.

Definición do uso e tipoloxía edificatoria nas áreas edificables mediante unha ordenanza de zona.

3.3. ÁMBITO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL

O ámbito da modificación puntual circunscríbese ao ámbito do SUD-17 definido por unha poligonal de 32.790 m² de superficie bruta que afecta vinte e cinco parcelas catastrais:

[001800700NH59G](#)

[001800800NH59G](#)

[001800900NH59G](#)

[001801000NH59G](#)

[001801300NH59G](#)

[001801200NH59G](#)

[001801100NH59G](#)

[15059A01600433](#)

[15059A01600432](#)

[15059A01600431](#)

[001802300NH59G](#)

[15059A01600365](#)

[001801400NH59G](#)

[001801500NH59G](#)

[001801600NH59G](#)

[15059A01600534](#)

[15059A01600381](#)

[001801700NH59G](#)

[15059A01600385](#)

[001801800NH59G](#)

[15059A01600387](#)

[15059A01600388](#)

[001802100NH59G](#)

[001802000NH59G](#)

[001801900NH59G](#)

Doutra banda, o ámbito da modificación puntual atende ao disposto no apartado a) do artigo 17, respecto do solo urbano consolidado, integrado por terreos que reúnen a condición de solar, ou que polo seu grado de urbanización efectiva poidan adquirir dita condición mediante obras accesorias e de escasa entidade que poidan executarse simultaneamente coas de edificación. Considerase que non se está en ningún suposto dos previstos no artigo 17, letra b), da Lei 2/2016 do solo de Galicia.

Respecto ao terreo adscrito ao SUD-17, con destino a sistema xeral de zona verde situado en Bastiagueiro, resulta precisa a súa reclasificación en solo rústico. Dado que non está afectado pola lexislación sectorial nin merece ningún tipo de protección especial, a categoría asinada será a de solo rústico de protección ordinaria.

En relación á ordenación e cualificación do solo

Os criterios tidos en conta para a ordenación deste solo urbano pretenden acadar os seguintes obxectivos:

- Dotar ao ámbito da mesma ordenanza de solo urbano que os terreos lindeiros coa finalidade de manter en ordenación a edificación existente, mesmo, reforzar o tramado urbano no contexto de vivenda unifamiliar.
- Fixar aliñacións mantendo o mesmo largo nas rúas que o establecido no PXOM na mesma zona, mais, procurando deixar dentro de liña os peches consolidados compatibles coa ordenación.
- Resolver o final da Rúa Sofía Casanova mediante un fondo de saco que permita aos vehículos dar a volta. Neste senso, non ten cabida a prolongación desta rúa ata o seu encontro coa Rúa Casares Quiroga xa que o desnivel de 12 metros entre as dúas rúas e a distancia que as separa (90 mts) dificulta grandemente o seu desenrolo no contexto do cumprimento da lexislación sobre accesibilidade. No Documento Ambiental Estratéxico analizáronse dúas alternativas quedando desbotada a alternativa que contempla a continuación da Rúa Sofía Casanova.

En relación ao cumprimento das determinacións da Lei do solo para o solo urbano.

En solo urbano consolidado o planeamento debe conter as seguintes determinacións (art 53 da Lei 2/2016):

- a) *Delimitación do seu perímetro.*
- b) *Cualificación dos terreos, entendida como a asignación detallada de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e condicións de edificación correspondentes a cada zona.*
- c) *Delimitación dos espazos libres e zonas verdes destinados a parques e xardíns públicos ou zonas deportivas, de recreo e expansión, indicando o seu carácter público ou privado.*
- d) *Espazos reservados para dotacións, equipamentos e demais servizos de interese social, sinalando o seu carácter público ou privado e as condicións de edificación, garantindo a súa integración no contorno no que se deban situar.*
- e) *Trazado e características da rede viaria pública, coa sinalización de aliñacións.*

f) Características e trazado das redes de abastecemento de auga, redes de sumidoiros, enerxía eléctrica e daqueles outros servizos que, se é o caso, prevexa o plan.

g) Establecemento de prazos para a edificación. Noutro caso, este prazo será de tres anos.

En relación ao ámbito do solo urbano e á delimitación do seu perímetro, a modificación puntual propón o ámbito coincidente co sector SUD-17, cos axustes oportunos en virtude da adaptación cartográfica derivada do levantamento taquimétrico. A delimitación do perímetro do solo urbano queda expresada nos correspondentes planos de ordenación.

A ordenación deste solo urbano leva implícita a asignación detallada de uso e tipoloxía residencial mediante a referencia a unha das ordenanzas do PXOM, a ordenanza 2B.

No ámbito deste solo urbano non se recoñecen áreas destinadas a espazos libres, equipamentos ou dotacións públicas ou privadas.

Establécense aliñacións para a definición do viario público en todo o ámbito.

Establecese como prazo para a edificación o mínimo legal de tres anos.

En relación aos terreos de sistema xeral de espazos libres (Parque Metropolitano de Liáns ZV-5) adscritos ao sector SUD-17

O PXOM determinou que o SUD-17 Monte Sino debía contribuír á obtención do Parque de Liáns ZV-5 nunha cantidade de 3.784 m².

Dado que o novo réxime dos terreos do ámbito do SUD-17 será o do solo urbano consolidado, proponse que a parte do Parque de Liáns atribuída ao sector sexa agora obtida polo mecanismo de expropiación. A tal efecto, os propietarios do solo afectados polo antigo SUD-17 asumen mediante compromiso plasmado nun convenio, de correr cos gastos de dita expropiación.

4.- ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN E ESTUDO ECONÓMICO

A presente modificación puntual contén determinacións asistemáticas que afectan á estratexia de actuación e á economía do Concello en tanto que resulta necesaria a obtención de solo para dotacións e unha pequena obra de urbanización de carácter puntual.

A obtención do solo será por expropiación, se ben, os propietarios e propietarias do solo afectados pola reclasificación do ámbito de SUD-17 asumen os custos de expropiación e de urbanización puntual mediante a firma dun convenio urbanístico.

As actuacións previstas na presente modificación de Plan son dúas:

- Obtención do solo para a execución da parte da zona verde do Parque Metropolitano de Liáns que anteriormente estaba adscrita ao SUD-17. Trátase dunha parcela rústica de 3.784 m² de superficie. Denomínase no presente documento: **ZV-5.1**.
- Obtención do solo e urbanización dos terreos destinados á realización do fondo de saco da Rúa Sofía Casanova. Abrangue unha superficie de 218 m², dos cales, 143 m² corresponden a calzada e 75 m² a beirarrúas. Denomínase no presente documento: **SLV-1**

O Concello de Oleiros procederá á obtención de ditos terreos nun prazo non superior a seis meses contados dende a entrada en vigor da presente modificación. Os terreos do fondo de saco da Rúa Sofía Casanova serán urbanizados no prazo máximo de un (1) ano dende a entrada en vigor desta modificación de plan.

Establecese como prazo para a edificación o mínimo legal de tres anos.

Os criterios de valoración son os seguintes:

- Valor do solo en situación de no transformado o rural: 10 €/m².
- Valor do solo en situación de urbanizado: 100 €/m².
- Completamento da urbanización: 90 €/m².

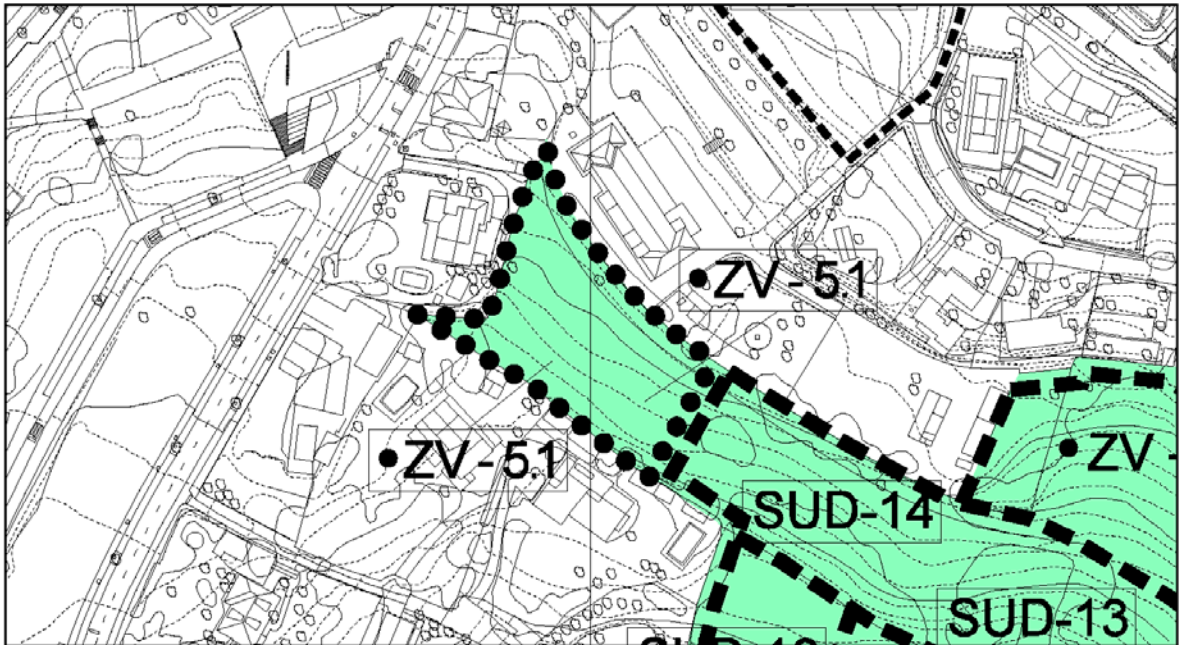
De seguido, apórtanse as correspondentes fichas de actuacións asistemáticas:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE OLEIROS	<h1>ACTUACIÓN ASISTEMÁTICAS</h1>
---	----------------------------------

DENOMINACIÓN: Zona verde do Parque Metropolitano de Liáns ORGANISMO DEPENDENTE: Concello VINCULACIÓN ECONÓMICA: Integrantes do SUD-17 SISTEMA DE OBTENCIÓN DO SOLO: Expropiación	CÓDIGO DE ACCIÓN: <h2>ZV-5.1</h2>
---	--

CLASE DE SOLO: Solo Rústico de Protección Ordinaria CUALIFICACIÓN: Sistema Xeral de Zonas Verdes e Espazos Libres SUPERFICIE AFECTADA DE SOLO: 3.784 m ² SUPERFICIE CONSTRUIDA: 0 m ²	LOCALIZACIÓN EN PLANO: O-01a/01b O-02a O-03a/03b
--	---

CUSTO ESTIMADO: 37.840 € Solo: 37.840 € Proxectos: Urbanización: Edificación:	
---	--



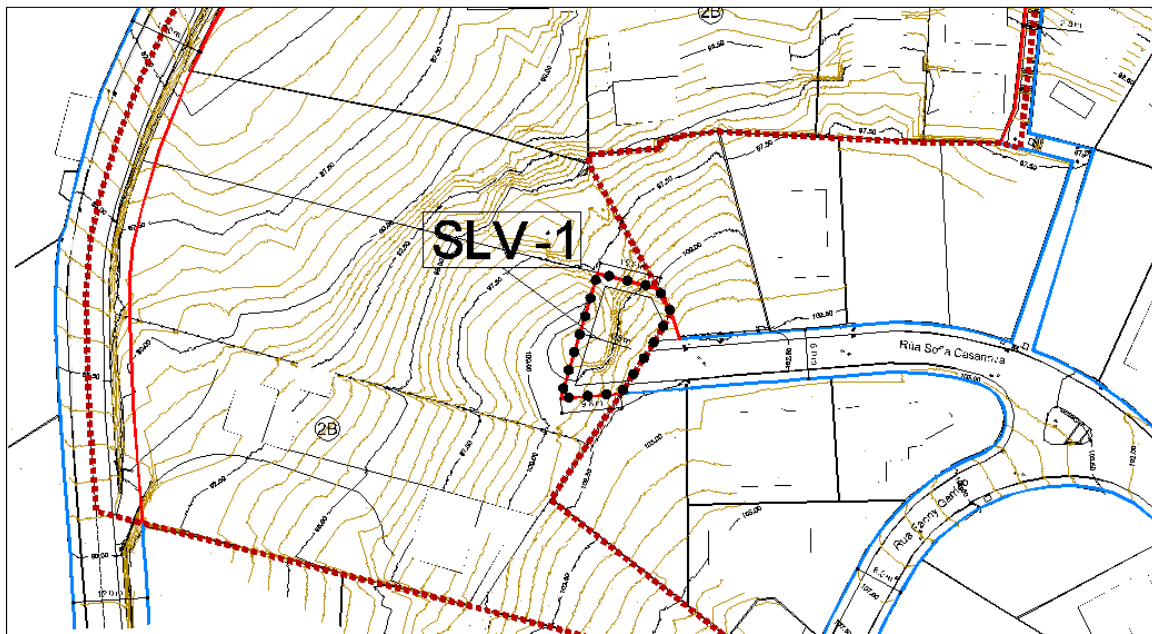
OBSERVACIÓN:	Acción de sistema xeral que consiste na adquisición de 3.784 m ² de solo con destino ao Parque Metropolitano de Liáns. O custo de expropiación correrá a cargo dos propietarios do antigo ámbito do SUD-17 en base ao compromiso establecido mediante convenio urbanístico que se vincula á presente modificación puntual do PXOM.
--------------	--

MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE OLEIROS	<h1 style="margin: 0;">ACTUACIÓNS ASISTEMÁTICAS</h1>
---	--

DENOMINACIÓN: Remate da Rúa Sofía Casanova ORGANISMO DEPENDENTE: Concello VINCULACIÓN ECONÓMICA: Integrantes do SUD-17 SISTEMA DE OBTENCIÓN DO SOLO: Cesión/Expropiación	CÓDIGO DE ACCIÓN: <h2 style="margin: 0;">SLV-1</h2>
---	--

CLASE DE SOLO: Solo Urbano CUALIFICACIÓN: Sistema Local Viario SUPERFICIE AFECTADA DE SOLO: 143 m2 SUPERFICIE CONSTRUIDA:	LOCALIZACIÓN EN PLANO: O-01c O-02d O-03c O-04
--	---

CUSTO ESTIMADO: 27.170 € Solo: 14.300 € Proxectos: Urbanización: 12.870 € Edificación:	
--	--



OBSERVACIÓNS:

Acción de sistema local que consiste na adquisición e urbanización de 218 m2 de solo con destino ao remate viario da Rúa Sofía Casanova.

O custo de expropiación e pavimentación da parte correspondente á calzada, correrá a cargo dos propietarios do antigo ámbito do SUD-17, en base ao compromiso establecido mediante convenio urbanístico que se vincula á presente modificación puntual do PXOM. A parte correspondente á beirarrúa será cedida e urbanizada polo propietario da parcela afectada, en base ao compromiso establecido mediante o citado convenio urbanístico.

5.- INDICE DE PLANOS

INFORMACIÓN DO MEDIO		<i>Escalas</i>	
IM-01	Encadre territorial. Situación	1/10.000	1/200.000
IM-02a	PXOM. Situación sobre plano de Estrutura Xeral e Orgánica (folla 16)		1/5.000
IM-02b	PXOM. Situación sobre plano de Estrutura Xeral e Orgánica (folla 17)		1/5.000
IM-02c	PXOM. Situación sobre plano de Estrutura Xeral e Orgánica (folla 21)		1/5.000
IM-03a	PXOM. Situación sobre plano de Ordenación Urbanística (folla 25A)		1/2.000
IM-03b	PXOM. Situación sobre plano de Ordenación Urbanística (folla 25D)		1/2.000
IM-03c	PXOM. Situación sobre plano de Ordenación Urbanística (folla 26C)		1/2.000
IM-03d	PXOM. Situación sobre plano de Ordenación Urbanística (folla 30B)		1/2.000
IM-03e	PXOM. Situación sobre plano de Ordenación Urbanística (folla 31A)		1/2.000
IM-04a	PXOM. Situación sobre plano de Xestión (folla 16)		1/5.000
IM-04a	PXOM. Situación sobre plano de Xestión (folla 17)		1/5.000
IM-04a	PXOM. Situación sobre plano de Xestión (folla 21)		1/5.000
IM-05	Fotografía aérea. Voo 1956		1/5.000
IM-06	Fotografía aérea actual. PNOA 2014		1/5.000
IM-07	Mapa de pendentes		1/5.000
IM-08	Mapa de usos. SIOSE		1/5.000

INFORMACIÓN DETALLADA DO ÁMBITO E DA CONTORNA

ID-01a	Fotografía aérea PNOA 2004-2005	1/2.000
ID-01b	Fotografía aérea PNOA 2014	1/2.000
ID-02	Estrutura urbana	1/2.000
ID-03a	Rede de Abastecemento	1/2.000
ID-03b	Rede de Saneamento	1/2.000
ID-03c	Rede de Electricidade e Alumeado Público	1/2.000
ID-03d	Rede de Distribución de Gas	1/2.000
ID-03e	Rede de Telecomunicacións	1/2.000
ID-04	Plano Catastral	1/2.000
ID-05	Levantamento topográfico	1/500
ID-06a	Rede detallada de Abastecemento no ámbito	1/500
ID-06b	Rede detallada de Saneamento no ámbito	1/500
ID-06c	Rede detallada de Electricidade e Alumeado Público no ámbito	1/500
ID-06d	Rede detallada de Gas no ámbito	1/500
ID-06e	Rede detallada de Telecomunicacións no ámbito	1/500

ORDENACIÓN

O-01a	Estrutura Xeral e Orgánica (folla 16)	1/5.000
O-01b	Estrutura Xeral e Orgánica (folla 17)	1/5.000
O-01c	Estrutura Xeral e Orgánica (folla 21)	1/5.000
O-02a	Ordenación Urbanística (folla 25A)	1/2.000
O-02b	Ordenación Urbanística (folla 25D)	1/2.000
O-02c	Ordenación Urbanística (folla 26C)	1/2.000
O-02d	Ordenación Urbanística (folla 30B)	1/2.000
O-02e	Ordenación Urbanística (folla 31A)	1/2.000
O-03a	Xestión (folla 16)	1/5.000
O-03b	Xestión (folla 17)	1/5.000
O-03c	Xestión (folla 21)	1/5.000
O-04	Ordenación detallada do ámbito urbano	1/500

ANEXO 1:

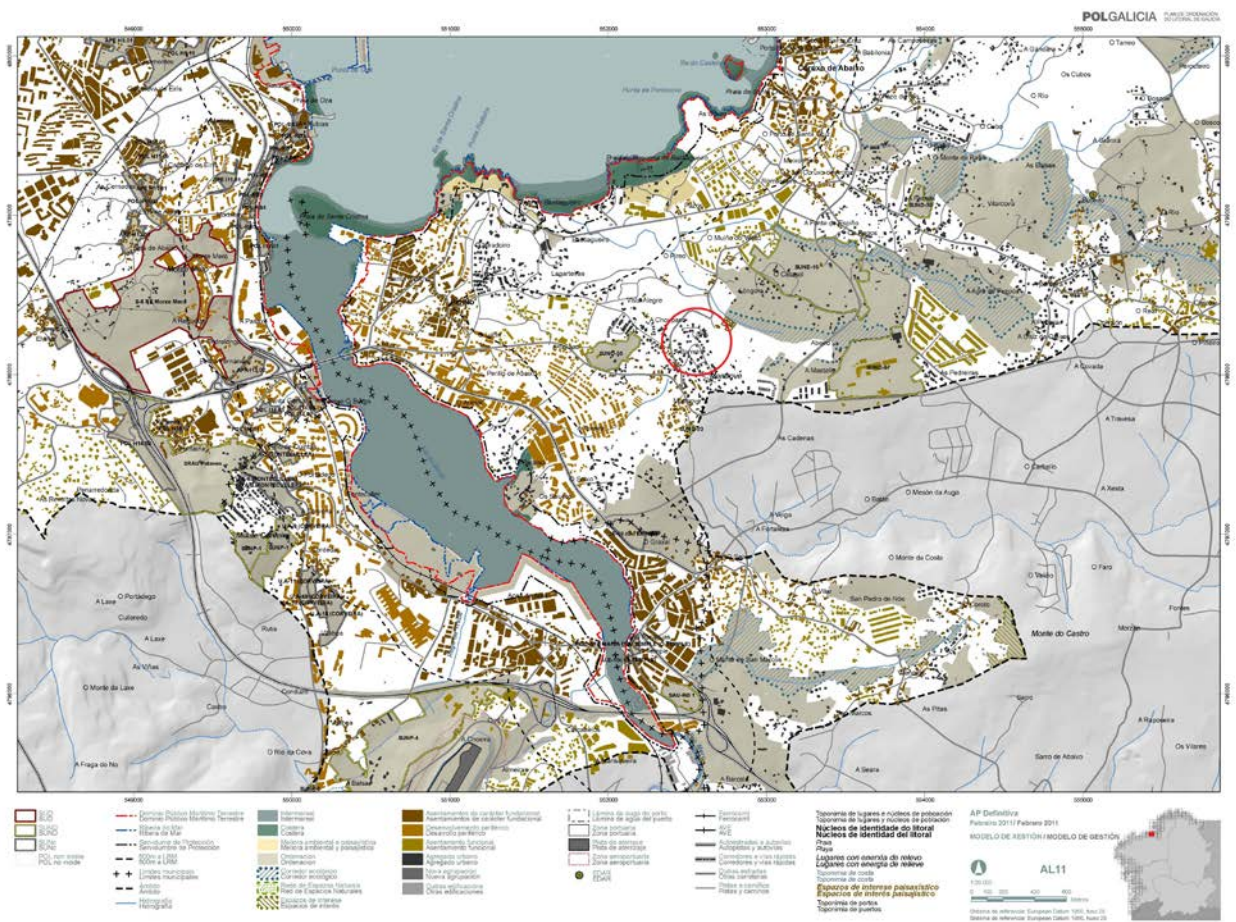
XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO E DETERMINACIÓNS DOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO

Directrices de ordenación do territorio

Dado o contido e alcance da modificación puntual as determinacións das DOT non teñen incidencia sobre o modificado, toda vez que a extensión territorial do modificado é mínima e o contido ten un carácter moi concreto e detallado.

Plan de Ordenación do Litoral

Logo de comprobar o alcance do POL observase que o ámbito da modificación puntual sitúase fora do seu ámbito de incidencia.



ANEXO 2

XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO E DETERMINACIÓNS DA LEXISLACIÓN SECTORIAL.

Lexislación sobre accesibilidade e supresión de barreiras

Dende a presente modificación puntual promóvese a accesibilidade a través das seguintes referencias legais:

A Lei 10/2014 de accesibilidade da Comunidade Autónoma de Galicia, en relación ás condicións de accesibilidade para o acceso e a utilización dos espazos públicos urbanizados, establece no seu artigo 5 “Accesibilidade en espazos públicos urbanizados”:

- ”1. As vías públicas, os parques e os demais espazos de uso público deberán ser proxectados, construídos, restaurados, mantidos, utilizados e reurbanizados de forma que resulten accesibles para todas as persoas. Para iso, os criterios básicos que se establecen nesta lei, e na súa normativa de desenvolvemento, deberán ser recollidos nos plans de desenvolvemento (plans de sectorización, plans parciais, plans especiais e estudos de detalle) ou nos plans xerais de ordenación, cando incorporen a ordenación detallada dun ámbito de desenvolvemento.*
- 2. En zonas urbanas consolidadas, cando non se poida cumprir algunha destas condicións, formularanse as solucións alternativas que garantan a máxima accesibilidade posible, para o cal se requirirá o ditame favorable da Comisión Técnica de Accesibilidade.*
- 3. Nos informes técnicos que se emitan con carácter previo á aprobación definitiva dos instrumentos de planeamento deberá facerse constancia expresa, con mención desta lei, de que se cumpren os criterios esixidos nesta lei e na súa normativa de desenvolvemento.”*

A Orde VIV/561/2010 pola que se desenvolve o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados, establece no seu artigo 1:

- “3. Os espazos públicos proxectaranse, construíranse, restauraranse, manteranse, utilizaranse e reurbanizaranse de xeito que se cumpran, como mínimo, as condicións básicas que se establecen nesta Orde.*

Nas zonas urbanas consolidadas, cando non sexa posible o cumprimento dalgunha das condicións citadas, plantearanse as solucións alternativas que garantan a máxima accesibilidade posible.”

E no seu artigo 2:

- “1. O ámbito de aplicación deste documento está constituído por todos os espazos públicos urbanizados e os elementos que o compoñen situados no territorio do Estado español ...”*

1.-Adaptación da urbanización existente ás disposicións regulamentarias:

O artigo 13 do Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia, establece as pautas mediante as que as vías públicas e espazos libres de uso público deben adaptarse.

2.-Adecuación á lei de accesibilidade e supresión de barreiras na comunidade autónoma de Galicia e regulamento que a desenvolve e á orde viv/561/2010:

Segundo se desprende da Lei de accesibilidade e da Orde VIV/561/2010 que desenvolve o R.D. 505/2007, polo que se aprobaron as condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados e edificacións, os plans xerais deben recoller os criterios básicos expostos na propia lei e o regulamento que a desenvolve, e na Orde VIV/561/2010, naqueles espazos de uso público de nova creación, obxecto de planificación e futura urbanización.

A lei de accesibilidade establece os elementos integrantes dos espazos de uso público obxecto de aplicación. Estes son:

- A rede viaria, xa sexa peonil ou mixta.
- Os parques, xardíns e espazos libres de uso público.
- Aparcadoiros vinculados ás vías públicas.
- Os elementos de urbanización como pavimentos, xardinería ou redes de servizo.
- O mobiliario urbano.

A Orde VIV/561/2010 pola que se desenvolve o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados, establece no seu artigo 2:

“As condicións de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización de espazos públicos urbanizados que contén a presente Orde aplícanse:

Ás áreas de uso peonil.

Ás áreas de estancia.

Aos elementos urbanos.

Condición de accesibilidade nas redes viarias

As medidas establecidas para anchuras de beirarrúas e bandas de aparcadoiros garantirán o cumprimento do código de accesibilidade e da Orde VIV/561/2010.

Os correspondentes proxectos de urbanización desenvolverán aqueles aspectos que lle son propios como os elementos de urbanización e o mobiliario urbano a fin de dar cumprimento ao regulamentado.

Condición de accesibilidade dos aparcadoiros.

As zonas reservadas como aparcadoiros, xa sexan exclusivas ou vinculadas á rede viaria, reúnen as condicións para dar cumprimento do establecido na base 1.3 do código de accesibilidade e no artigo 35 da orde VIV/561/2010.

Características dos elementos de urbanización e mobiliario urbano.

O proxecto de urbanización de viario, espazo libre o de dotación de servizos, desenvolverá aqueles aspectos que garantan o cumprimento do código de accesibilidade e da orde VIV/561/2010 .

As dimensións mínimas establecidas polo presente Plan para seccións de rúa, garanten a correcta colocación do mobiliario urbano e o cumprimento das medidas expostas na base 1.4 do código de accesibilidade e o capítulo VIII (art. 25 a 34) da orde VIV/561/2010.

Lexislación sobre habitabilidade

É de aplicación o Decreto 29/2010 polo que se aproban as normas de habitabilidade das vivendas de Galicia.

O artigo 4.2. establece:

“O planeamento que determine a nova ordenación detallada de solos nos cales se prevexa o uso residencial deberá establecer as condicións que deben cumprir as vivendas para ter a condición de vivenda exterior, e adoptar as medidas necesarias para garantir o axeitado asollamento das vivendas.

Nestes solos, para que unha vivenda teña a condición de vivenda exterior, deberá garantirse que determinadas estancias das vivendas teñen iluminación e ventilación directa a través de espazos exteriores de calidade, públicos ou privados, que deberán ser recollidos como tales no planeamento. O planeamento deberá establecer as características e dimensións destes espazos e deberase xustificar como mínimo:

- a) Que a configuración e dimensións do espazo garde unha axeitada relación coa altura das edificacións que o conforman.*
- b) Que se respecten unhas distancias mínimas de luces rectas, que establecerá o planeamento, en función das alturas das edificacións enfrontadas*
- c) Que se garanta a continuidade espacial e de deseño dos ditos espazos aínda que o seu desenvolvemento sexa realizado por propietarios diferentes.*
- d) Que as dimensións destes espazos non resulten inferiores ás exixibles segundo o punto I.A.1.1 do anexo I a este decreto para os solos sen planeamento.*

Polo menos a estancia maior e outra estancia, cando a vivenda conte con máis de unha, deberán ter iluminación e ventilación directa a través dos citados espazos exteriores de calidade. O planeamento poderá establecer a posibilidade de que o resto das estancias das vivendas, ou algunha delas, poida ter iluminación e ventilación a través de patios de parcela cuxas características e dimensións virán reguladas no planeamento e que, como mínimo, deberán respectar as determinacións establecidas no anexo I deste decreto para os patios de parcela.”

Todas as vivendas previstas e ordenadas polo presente Plan, reúnen as características para a súa consideración de vivenda exterior.

Os parámetros urbanísticos definidos na normativa relativos á altura máxima, ocupación da parcela e separación a lindeiros fan posible que o espazo libre privado das parcelas sexa considerado “espazo exterior de calidade”.

A disposición dos rúas e o deseño do sistema viario e de espazos libres en canto á súa dimensión, forma e orientación fan posible que o espazo da rúa (sistema viario) e os espazos libres e zonas verdes sexan considerados “espazos exteriores de calidade”.

A relación entre a altura da edificación e a dimensión dos espazos exteriores de calidade garanten o axeitado asollamento das vivendas e que as estancias teñan iluminación e ventilación a través de ditos espazos.

Lexislación sobre ruído

No ámbito estatal sería de aplicación a seguinte lexislación:

- Ley 37/2003 de Ruído
- RD 1513/2005 de 16 de decembro, no referente á avaliación e xestión do ruído estatal
- RD 1367/2007 polo que se desenrola a lei 37/2003 no referente a zonificación acústica, obxectivos de calidade e emisións acústicas.
- RD 1038/2012, de 6 de julio, polo que se modifica o Real Decreto 1367/2007, de 19 de outubro, no referente a zonificación acústica, obxectivos de calidade e emisións acústicas

A norma que resulta de aplicación no territorio nacional é a Lei 37/2003 do Ruído, cuxa aplicación ven desenrolada polo RD 1513/2005 de 16 de decembro, no referente á avaliación e xestión do ruído estatal, e polo RD 1367/2007 polo que se desenrola a lei 37/2003 no referente a zonificación acústica, obxectivos de calidade e emisións acústicas.

Consonte ao artigo 7 da Lei 37/2003 delimitanse as áreas acústicas. Ao solo urbano previsto correspóndelle a zona “a”.

“1. Las áreas acústicas se clasificarán, en atención al uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las comunidades autónomas, las cuales habrán de prever, al menos, los siguientes:

- a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.*
- b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.*
- c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.*
- d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.*
- e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica*
- f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.*
- g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.*
- h) El Gobierno aprobará reglamentariamente los criterios para la delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas.”*

Os obxectivos de calidade acústica son que reflicte a táboa do RD 1038/2012 Anexo II

Tabla A. *Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes*

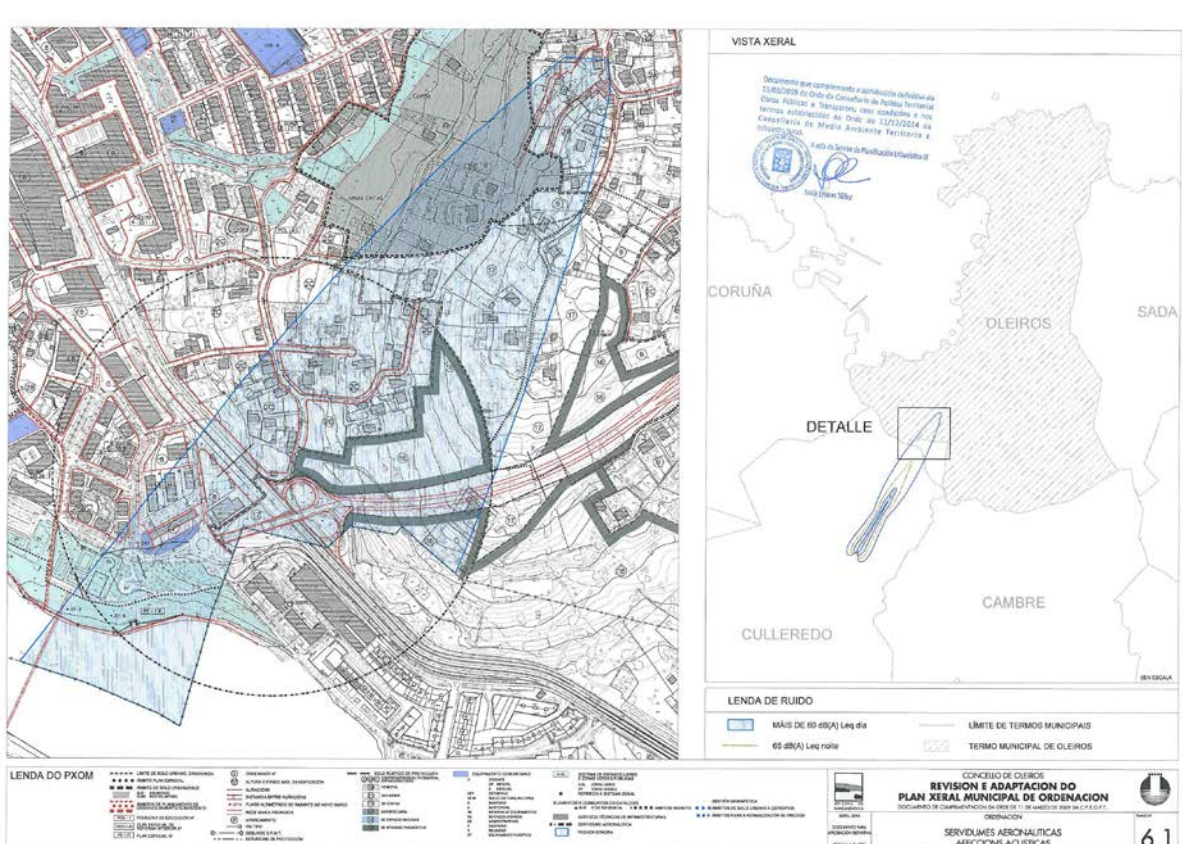
Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.»

En relación á pegada sonora do aeroporto de Alvedro, comprobouse que esta non afecta ao ámbito da presente modificación puntual.



Lexislación aeronáutica

O ámbito da modificación puntual está afectado pola lexislación aeronáutica en base a tres tipos de servidumes:

Aeródromo

Radioeléctricas

Operación das aeronaves

Estarase ao disposto na Disposición Final 1ª da Normativa do PXOM de Oleiros no que respecta á obriga de ter en consideración as determinacións impostas dende a lexislación sectorial en materia aeronáutica.

