



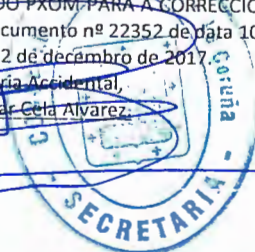
REGISTRO
ENTRADA
Nº 2017022352
Data: 10/11/2017
Hora: 9:12:58

DILIXENCIA: Para facer constar que polo Concello Pleno, en sesión de data 30 de novembro de 2017, se acordou aprobar provisionalmente o documento MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DO PXOM PARA A CORRECCIÓN DO ÁMBITO DO ELEMENTO PROTEXIDO B-42 (Documento nº 22352 de data 10.11.2017).

Oleiros, 12 de decembro de 2017.

A Secretaría Accidental,

Asdo.: Pilar Gela Álvarez.



MONTEOLIVA ARQUITECTURA, S.L.P.

MODIFICACIÓN PUNTUAL

DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE OLEIROS PARA A CORRECCIÓN DO ÁMBITO DE PROTECCIÓN DO ELEMENTO PROTEXIDO B-42



MEMORIA E DETERMINACIÓN NORMATIVAS

OLEIROS, NOVIEMBRE DE 2017

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

Dilixencia: Póñoa eu, xefa do Servizo de Urbanismo da Coruña, para facer constar que o presente documento foi aprobado definitivamente nos termos sinalados na orde do 21.06.2018

Helena Mosquera García





INDICE

1.- INTRODUCCIÓN	3
1.1.OBXECTO DA MODIFICACIÓN	3
1.2.EQUIPO REDACTOR	3
1.3.TRAMITACIÓN E DOCUMENTACIÓN	3
2.- DESCRICIÓN DO MEDIO	5
2.1. LOCALIZACIÓN E CONTEXTO TERRITORIAL	5
2.2. DESCRICIÓN FÍSICA E NATURAL DAS PARCELAS	5
2.3. HISTORIA RECENTE DAS PROPIEDADES	7
3.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	8
3.1. PLANEAMENTO VIXENTE. CALIFICACIÓN OUTORGADA ÁS PARCELAS	8
3.2. PROBLEMAS E CONTRADICIÓN DERIVADOS DA ORDENACIÓN EN RELACIÓN AO ELEMENTO B-42	11
4.- MOTIVACIÓN DA MODIFICACIÓN PUNTUAL	14
4.1. XUSTIFICACIÓN DO INTERESE XERAL	14
4.2. SUPOSTO DE MODIFICACIÓN	14
4.3. XUSTIFICACIÓN DA CONVENIENCIA E NECESIDADE DE PROCEDER Á MODIFICACIÓN	15
5.- PROPOSTA DE ORDENACIÓN E DOCUMENTACIÓN MODIFICADA	16
6.- REFERENCIAS Á LEXISLACIÓN DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL	16
7.- REFERENCIAS Á LEXISLACIÓN DE ESTRADAS	17
8.- REFERENCIAS Á LEXISLACIÓN AERONÁUTICA	17
9.- REFERENCIAS AOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO	18
10.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	19

ANEXOS:

ANEXO DE PLANOS

ANEXO 1: FOTOCOPIAS DAS ESCRITURAS DE PROPIEDAD

ANEXO 2: FOTOCOPIA DA ALEGACIÓN PRESENTADA AO PXOM APROBADO INICIALMENTE

ANEXO 3: FOTOCOPIA DO INFORME DO DR. ENXEÑEIRO DE MONTES D. JOSE MANUEL CALDERÓN

ANEXO 4: REPORTAXE FOTOGRÁFICA DAS FINCAS

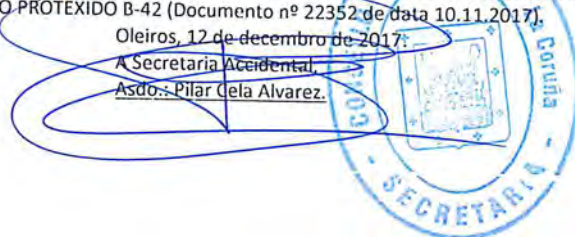
ANEXO 5: INFORME AMBIENTAL ESTRATÉXICO

DILIXENCIA: Para facer constar que polo Concello Pleno, en sesión de data 30 de novembro de 2017, se acordou aprobar provisionalmente o documento MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DO PXOM PARA A CORRECCION DO AMBITO DO ELEMENTO PROTEXIDO B-42 (Documento nº 22352 de data 10.11.2017).

Oleiros, 12 de decembro de 2017:

A Secretaria Accidental,

Asdo.: Pilar Cela Alvarez.



1.- INTRODUCCIÓN

1.1.OBXECTO DA MODIFICACIÓN

O presente Documento constitúe a Modificación Puntual do Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Oleiros coa finalidade de modificar o ámbito de protección do elemento B-42 do Catalogo de bens culturais, en virtude do erro producido durante a tramitación do vixente Plan Xeral, polo que foi incorporada ao ámbito de protección unha parcela que carece de valor e que é allea e independente da finca que ostenta realmente o valor a protexer. Este feito derivou en que o ámbito de protección do elemento do Catálogo B-42, formado por dous parcelas independentes, fose cualificado coa Ordenanza 6 de solo urbano "Finca singular en solo urbano", provocando unha situación de non aplicabilidade, xa que a devandita ordenanza contén parámetros de aproveitamento aplicables a unha única parcela. Mediante esta modificación de Plan preténdese desafectar do ámbito de protección a parcela sen valor patrimonial outorgándolle a cualificación da Ordenanza 2B.

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 súa tramitación e aprobación.

En cumprimento da Ley 21/2013, de 9 de decembro, de *evaluación ambiental*, a presente Modificación Puntual remitiuse como Documento Inicial Estratéxico ao órgano substantivo, dentro do procedemento simplificado previsto, a fin de determinar a necesidade ou non do seu sometemento ao proceso de Avaliación Ambiental Ordinaria.

Mediante "*Resolución do 3 de novembro de 2016 pola que se formula o informe ambiental estratéxico da Modificación Puntual do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Oleiros para a corrección do ámbito de protección do elemento protexido B-42*" resolveuse **non someter o documento ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria**.

Rematada a fase de elaboración, o documento foi aprobado inicialmente en sesión plenaria de 30 de marzo de 2017. O acordo de aprobación inicial foi publicado no DOG nº 83 de data 2 de maio de 2017. A partir de entón abriuse un período de información pública e consultas durante dous (2) meses. O documento foi remitido á Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo segundo o trámite previsto no artigo 60.7 da Lei 2/2016 do solo de Galicia.

Do resultado das consultas cos organismos sectoriais (informes evacuados polas administracións) cabe resaltar o informe da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural, o cal conclúe sobre a necesidade de que sexa establecido un *contorno de protección*



ou *ámbito de respecto* que inclúa o ben protexido e amais a parcela lindeira obxecto de descatalogación. Así pois, seguindo ditas indicacións, procedeuse a grafiar no plano de ordenación 2 "ORDENACIÓN URBANÍSTICA" (folla 32B) o devandito *ámbito de respecto*.

A presente Modificación Puntual, nesta fase de aprobación provisional, está formada polos seguintes documentos:

- Memoria e determinacións normativas
- Anexo de planos e outros anexos

En razón ao alcance e contido da modificación puntual considerase innecesaria a elaboración doutros documentos establecidos polas DOT ou pola lexislación urbanística tales como a Análise de Compatibilidade Estratéxica (ACE), Estratexia de Actuación e Estudo Económico e Memoria de Sostibilidade Económica.

DILIXENCIA: Para facer constar que polo Concello Pleno, en sesión de data 30 de novembro de 2017, se acordou aprobar provisionalmente o documento MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DO PXOM PARA A CORRECCION DO AMBITO DO ELEMENTO PROTEXIDO B-42 (Documento nº 22352 de data 10.11.2017).

Oleiros, 12 de decembro de 2017.

A Secretaría Accidental,

Asdo.: Pilar Celia Álvarez.



2.- DESCRICIÓN DO MEDIO

2.1. LOCALIZACIÓN E CONTEXTO TERRITORIAL

A Modificación Puntual ten lugar sobre un cuarteirón formado por dúas parcelas lindeiras situadas no lugar de Piñeiro, no casco urbano de Oleiros, dando fronte ás rúas Fonte do Ouro, Bicos e Miguel Hernández.

O enclave sitúase nun contexto netamente urbano caracterizado por un mallado de edificación residencial en tipoloxía predominante de vivenda unifamiliar.

2.2. DESCRICIÓN FÍSICA E NATURAL DAS PARCELAS

O ámbito de protección do elemento B-42 está conformado actualmente por dúas parcelas rexistras e catastrais que responden á seguinte descrición:

Parcela 1

Finca denominada "Huerta", con referencia catastral 5581701NH5958S e superficie real de 2.889 m². De xeometría trapezoidal e lixeira e uniforme pendente do 10% cara ao sur-leste, linda ao norte coa Avenida Miguel Hernández, ao sur coa Rúa Fonte do Ouro, ao leste coa parcela 2 (referencia catastral 5581702NH5958S) e ao oeste coa Rúa Bicos.

A parcela conta cun peche perimetral descontinuo a base de tramos de muro de fábrica de bloque de formigón, sebe vexetal e, mesmo, a propia vivenda que acolle no seu interior.

Dita vivenda data de principios do século XX. É unha vivenda labrega de 210 m² construídos formada por un corpo principal de dous andares e anexos en planta baixa que outorgan ao conxunto un volume con planta en forma de "L". A casa está construída mediante muros de cachotería enfuscada con acabado de pintura branca. A cuberta do volume principal resólvese a dúas augas e as cubertas dos anexos a unha auga, todas con recubrimento de plancha ondulada de fibrocemento. Os muros do corpo principal teñen pequenos ocos de proporción vertical con xanelas de carpintería de madeira. O forxado do primeiro andar é de estrutura de vigas de madeira, viguetas e táboa do mesmo material. A casa atópase en moi mal estado de conservación e non é habitable.

A parte da parcela non ocupada pola edificación está destinada a horta de froiteiras e mesmo algunha árbore ornamental ou autóctona e dúas carreiras de mirto de escasa altura en disposición cruzada. Outros elementos da horta son un pozo e lavadoiro e un pequeno invernadoiro en ruínas.

DILIXENCIA: Para facer constar que polo Concello Pleno, en sesión de data 30 de novembro de 2017, se acordou aprobar provisionalmente o documento MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DO PXOM PARA A CORRECCION DO AMBITO DO ELEMENTO PROTEXIDO B-42 (Documento nº 22352 de data 10.11.2017).

Oleiros, 12 de decembro de 2017.

A Secretaría Accidental,

Asdo.: Pilar Cela Álvarez



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de OLEIROS Provincia de A CORUÑA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

5581701NH5958S0001EI

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

AV MIGUEL HERNANDEZ 2

15173 OLEIROS [A CORUÑA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN: 1900

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 146

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

AV MIGUEL HERNANDEZ 2

OLEIROS [A CORUÑA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 146

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 2.609

TIPO DE FINCA: Parcela construída sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN		00		73
VIVIENDA		01		73

INFORMACIÓN GRÁFICA

E. 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

555,450 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
Martes, 24 de Mayo de 2016

Parcela 2

Finca denominada "Villa María del Carmen", con referencia catastral 5581702NH5958S e superficie real de 2.412 m². De xeometría triangular, linda ao norte e oeste coa Avenida Miguel Hernández, ao leste coa Rúa Fonte do Ouro e ao sur e oeste coa parcela 1 (referencia catastral 5581701NH5958S). A parcela estruturase en tres niveis ou terrazas que descenden cara ao sur.

A parcela atópase actualmente pechada en todos os seus lindes mediante muro de formigón ciclópeo revestido de morteiro con acabado de pintura branca e verteaugas de tella curva, a excepción dun tramo na rúa Fonte do Ouro realizado en malla metálica con sebe de vexetación. Destaca a parte principal ou de acceso no estremeiro norte, conformada por muro con esquinais e xambas de sillería e portalón de entrada baixo frontón e tímpano de proporcións pseudoclásicas que data do ano 1937.

No interior da parcela eríxese unha casa vivenda da mesma época, duns 381 m² de superficie construída en planta semisótano, planta baixa e sobrado ou torreón que remata o volume no seu extremo leste. A casa ten espazos abertos e cubertos e unha terraza sobre o semisótano orientada ao sur.

A casa está construída en estrutura de formigón armado e paramentos de ladrillo enfusado con acabados en pintura branca. A cuberta resólvese con planos inclinados con acabado de tella curva, con prolongación dos aleiros máis aló dos muros da fachada. Certos elementos decorativos e compositivos como viguetas e puntais de madeira nos aleiros, esquinais e xambas de pedra a modo de sillería ou arcada na fachada principal xunto a unha disposición case simétrica dos volumes, outorgan á vivenda un aire ecléctico con trazos clásicos e rexionalistas.

O conxunto puido ser obra do arquitecto madrileño Juan Pan da Torre, dadas as similitudes do muro de peche co da Vila situada en Rúa Real (B-37), mais esta hipótese non está confirmada.

DILIXENCIA: Para facer constar que polo Concello Pleno, en sesión de data 30 de novembro de 2017, se acordou aprobar provisionalmente o documento MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DO PXOM PARA A CORRECCIÓN DO ÁMBITO DO ELEMENTO PROTEXIDO B-42 (Documento nº 22352 de data 10.11.2017).

Oleiros, 12 de decembro de 2017.

A Secretaria Accidental,

Asdo.: Pilar Cela Álvarez



O espazo da finca non ocupado pola vivenda atópase maiormente destinado a xardín, mais, cunhas superficies pavimentadas ao redor da vivenda que conforman espazos de estancia e recreo, con algún elemento decorativo, e mesmo de circulación e aparcamento dos vehículos da casa. Mais aló dos espazos pavimentados desenvólvese un frondoso xardín con especies arbóreas e arbustivas de certo interés. Así, entre as especies a destacar, noméase a existencia de varios teixos (*Taxus baccata*), un abeto (*Abies alba*), un pino (*Pinus pinaster*) centenario, varios castaños (*Castanea sativa*), un nogal (*Juglans regia*) e un carballo (*Quercus robur*) de gran porte. Como elementos de separación y decoración xeométrica atópanse algunhas bandas de buxo (*Buxus communis*).



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

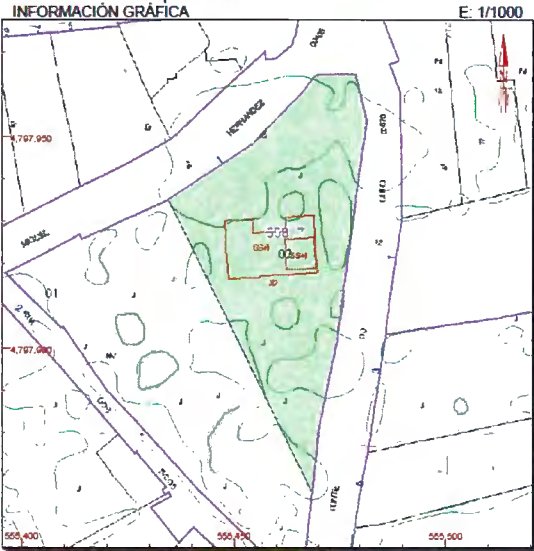
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de OLEIROS Provincia de A CORUÑA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

550,500 Coordenadas U.T.M. Huso 28 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobilismo y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Martes, 24 de Mayo de 2016

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5581702NH5958S0001SI

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
AV MIGUEL HERNANDEZ 1
15173 OLEIROS [A CORUÑA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1937

CORRIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 381

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

POSICIÓN:
AV MIGUEL HERNANDEZ 1
OLEIROS [A CORUÑA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 381 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 2.315 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalas	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	SM	A	139
VIVIENDA	1	00	A	215
VIVIENDA	1	+1	A	27

2.3. HISTORIA RECIENTE DAS PROPIEDADES

A historia recente das propiedades obxecto desta modificación puntual coñécese a través dunha escritura de compra-venta do ano 1966 (xúntase como anexo a esta Memoria) e ás testemuñas dos seus propietarios. De xeito complementario aporta certa información a fotografía aérea do voo americano do ano 1956.

Despréndese das citadas escrituras que, previo ao ano 1938, existían dúas fincas lindeiras propiedade de Aquilino Pombo López e Eulalia Saenz Moncada. En 1938 a finca identificada no apartado anterior como Finca 2 foi vendida a Manuel García Álvarez que, de seguido, constrúe a casa denominada "Villa María del Carmen". En 1941 a Finca 1 foi vendida á súa esposa Carmen Rivera Illade. Logo do falecemento desta última, o seu esposo herda a Finca 1 no ano 1963. No ano 1966 María Concepción Rivera Riguera compra a Manuel García Álvarez as dúas fincas, que mantén en propiedade ata o seu falecemento, momento en que son transmitidas en herdanza a Ramón Blanco-Rajoy Rivera, que recibe a Finca 1 e a Carlos Blanco-Rajoy Rivera, que recibe a Finca 2.

DILIXENCIA: Para facer constar que polo Concello Pleno, en sesión de data 30 de novembro de 2017, se acordou aprobar provisionalmente o documento MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DO PXOM PARA A CORRECCIÓN DO AMBITO DO ELEMENTO PROTEXIDO B-42 (Documento nº 22352 de data 10.11.2017).

Oleiros, 12 de decembro de 2017.

A Secretaría Accidental

Asdo.: Pilar Cela Álvarez.





Do historial de transmisións evidénciase a existencia constante de dúas fincas diferenciadas, aínda que nalgún momento foron propiedade dunha única persoa ou dunha sociedade de gananciais. O caso é que a partir do ano 1938 prodúcese un feito importante coa compra da Finca 2 e a inmediata construción dunha “villa” residencial de corte burgués destinada aos períodos estivais. Así, o camiño que emprendeu a Finca 2 foi o de consolidación como segunda vivenda de vacacións co desenvolvemento progresivo dos seus xardíns, motivo polo cal o conxunto adquiriu co tempo o seu aquel que xustifica agora a incorporación no Catálogo de patrimonio. Por outra banda a Finca 1, adquirida 3 anos despois, mantívose nas súas condicións de casa labrega con horta, sen relación coa outra finca.

3.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

3.1. PLANEAMENTO VIXENTE. CALIFICACIÓN OUTORGADA ÁS PARCELAS.

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.

As parcelas obxecto desta modificación puntual están clasificadas como solo urbano consolidado coa cualificación da Ordenanza 6 denominada “De fincas singulares en solo urbano”:

“Art. 130. Ordenanza 6. De fincas singulares en solo urbano

1. Delimitación e ámbito.

Aplicase esta ordenanza ós enclaves de pazos, fundacións, quintas e en xeral edificacións señoriais que situadas nos perímetros de solo urbano ofrecen un interese de conservación como pezas unitarias de interese arquitectónico, histórico, cultural ou simplemente ambiental pola súa construción ou pola existencia de xardinería ou arboredo de notable desenvolvemento.

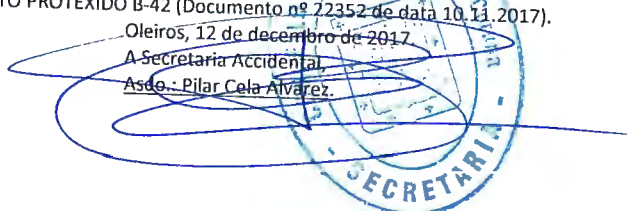
O ámbito é o establecido no plano de ordenación.

DILIXENCIA: Para facer constar que polo Concello Pleno, en sesión de data 30 de novembro de 2017, se acordou aprobar provisionalmente o documento MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DO PXOM PARA A CORRECCIÓN DO AMBITO DO ELEMENTO PROTEXIDO B-42 (Documento nº 22352 de data 10.11.2017).

Oleiros, 12 de decembro de 2017.

A Secretaría Accidental

Asdo. Pilar Cela Álvarez.



2. Parámetros e condicións de ordenación.

Para estas pezas, o Plan xeral fixa un tipo de ordenación por edificación illada cunha edificabilidade máxima de 0,15 m²/m² sobre parcela neta e cunha ocupación máxima do 10% da parcela.

Con estes parámetros poderanse realiza-los seguintes tipos de actuacións:

1º En edificios catalogados haberá de conservarse a edificación podendo realizarse obras de restauración, consolidación, conservación, rehabilitación e reestructuración mantendo o carácter de conxunto, e o seu grao de protección.

2º En edificios non catalogados poderá adicionalmente realizarse obras de reforma total ou substitución da edificación.

En ámbolos dous casos e a través da redacción e aprobación dun Estudio de Detalle poderá completarse a edificabilidade con novas construcións respectando os usos autorizados e o carácter do conxunto organizando a situación das novas edificacións con respecto ós elementos do cerramento e xardinería e mantendo a unidade parcelaria. A altura máxima dos novos edificios será de baixo e unha planta equivalente a 7,00 m.

Os estudos de detalle conterán a documentación precisa en forma de plantas, alzados, seccións, fotomontaxes e perspectivas, para permitir xulgar no ámbito definido para a nova edificación e o seu contorno xeral, a integración, harmonía e calidade visual da proposta no conxunto, e todo iso sen prexuízo da documentación que sexa legalmente esixible.

Igualmente o Estudio de Detalle acompañarase dun catálogo de pormenor de elementos construídos e naturais que trala súa aprobación se integrará no xeral do presente documento.

Nos xardíns, hortas ou zonas non ocupadas pola edificación, calquera modificación dos elementos que configuran formalmente a súa parcela tales como trazas de xardinería, arboredo, elementos decorativos, etc., e como tal o ámbito de influencia da edificación principal, será obxecto de licenza municipal, que poderá ser denegada por consideracións ambientais ou histórico-artísticas.

Expresamente quedará prohibida a corta de especies arbustivas ou arbóreas, autóctonas ou exóticas que polo seu porte, idade ou situación estratéxica, formen parte importante da configuración ambiental do conxunto.

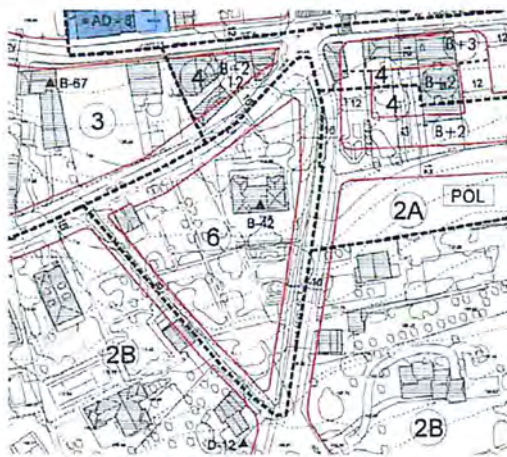
Igualmente conservaranse os cerramentos pétreos e de enreixado e demais elementos accesorios construídos que manteñan unha unidade de composición ou ambiental coa edificación principal.

3. Usos.

Permítese, sen segregación de parcela, a vivenda, unifamiliar así como o uso hoteleiro, oficinas, comercial e equipamentos docentes, socioculturais, asistenciais, sanitario, administración pública e agropecuario na categoría de agrícolas.

Autorízanse garaxes en categoría 2". Nesta ordenanza non se permitirá a modalidade de propiedade horizontal formulada de maneira que encubra urbanizacións privadas."

Tal cualificación, xunto coas aliñacións de viario, quedaron claramente definidas no plano de ordenación urbanística nº 2, folia 32B, a escala 1/2000, tal e como pode observarse na imaxe extractada do devandito plano:



DILIXENCIA: Para facer constar que polo Concello Pleno, en sesión de data 30 de novembro de 2017, se acordou aprobar provisionalmente o documento MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DO PXOM PARA A CORRECCIÓN DO ÁMBITO DO ELEMENTO PROTEXIDO B-42 (Documento nº 22352 de data 10.11.2017).

Oleiros, 12 de decembro de 2017.
A Secretaría Accidental,
Asdo.: Pilar Celis Álvarez.

MEMORIA E DETERMINACIÓNS NORMATIVAS



Por outra banda o conxunto formado polas dúas parcelas foi obxecto de catalogación baixo a denominación de "Casa en Oleiros II" co código identificativo "B-42", con protección "non integral" e coa seguinte descrición literal de "Casa con torre. Cuberta prolongada en grandes voos de madeira. Tipoloxía con elementos rexionalistas. Xardín de interese", tal e como pode apreciarse na imaxe extractada do Catálogo de bens culturais:

CONCELLO DE OLEIROS

REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

CATÁLOGO DE BENS CULTURAIS

B.- ARQUITECTURA CIVIL		B-42
NOME	CASA EN OLEIROS II	
LOCALIZACIÓN	OLEIROS	
TIPOLOXÍA	ELEMENTO DE INTERESE HISTÓRICO- ARTÍSTICO, ARQUITECTÓNICO OU AMBIENTAL	
TITULARIDADE	PRIVADA	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BO	
GRAO DE PROTECCIÓN	NON INTEGRAL	
CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA	SOLO URBANO. ORDENANZA 8	
 		
CASA CON TORRE. CUBERTA PROLONGADA EN GRANDES VÓOS DE MADEIRA. TIPOLOXÍA CON ELEMENTOS REXIONALISTAS. XARDÍN DE INTERESE.		
DILIXENCIA: Para facer constar que polo Concello Pleno, en sesión de data 30 de novembro de 2017, se acordou aprobar provisionalmente o documento MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DO PXOM PARA A CORRECCIÓN DO ÁMBITO DO ELEMENTO PROTEXIDO B-42 (Documento nº 22352 de data 10.11.2017). Oleiros, 12 de decembro de 2017. A Secretaría Accidental, Asdo.: Pilar Celsa Álvarez.		

Oleiros, 12 de decembro de 2017.
A Secretaría Accidental,
Asdo.: Pilar Celsa Álvarez.



3.2. PROBLEMAS E CONTRADICIÓN DERIVADOS DA ORDENACIÓN EN RELACIÓN AO ELEMENTO B-42.

En base á ordenación proposta no Plan e á súa expresión documental, reflectida dunha forma sintética no apartado anterior, detectáronse un conxunto de problemas e contradicións que entorpecen ou bloquean a normal aplicación normativa e evidencian certas incongruencias en relación aos valores a protexer.

O principal problema detectado deriva da consideración de “finca singular” con motivos merecedores de protección ás dúas parcelas, á Finca 1 configurada por unha antiga casa labrega e a súa horta e á Finca 2 “Villa María del Carmen” configurada pola casa e o seu xardín, cando en realidade trátase de dúas parcelas independentes tanto física como rexistralmente e os motivos de protección os ostenta unicamente a finca denominada “Villa María del Carmen”. A raíz deste erro de identificación xurde outro problema de aplicación da ordenanza, pois a Ordenanza 6 de finca singular ten unha estrutura argumentada nos valores aplicables a ámbitos constituídos en propiedade única e indivisible. Estaríase no caso de ter que aplicar a ordenanza 6 dun xeito independente á Finca 1 e á Finca 2, cando o valor cultural e ambiental se está a demostrar que recae sobre a Finca 2.

Parece desprenderse que a determinación errónea do planeamento de incorporar as dúas parcelas dentro do ámbito de protección do elemento B-42 ten orixe na consideración de ambas parcelas como “finca singular” atribuída a un único titular.

Por outra banda atopouse outra contradición entre o ámbito protexido que reflicte a ficha B-42 do Catálogo mediante un sombreado de cor gris e as aliñacións propostas para o sistema viario e que sinálanse no plano de ordenación Nº 2. O caso é que o ámbito de protección delimitouse coincidente cos peches das fincas e as aliñacións deixan no sistema viario unha tira de solo en protección o cal é incompatible.

3.3. ANTECEDENTES E INCIDENCIAS OCURRIDAS DURANTE A TRAMITACIÓN DO PLAN EN RELACIÓN AO ELEMENTO B-42.

En primeiro lugar cabe dicir que no Plan Xeral do ano 1997 a finca “Villa María del Carmen” foi incluída no Catálogo de bens culturais co código de ficha B-42 “Casa en Oleiros II. Cruce de Iñás”. A cualificación recibida foi a mesma que outras parcelas da súa contorna urbana residencial de baixa densidade, a da ordenanza 2B de extensión de vivenda familiar. Apórtase imaxe extractada do plano de ordenación do Plan do 97.



DECLARACIÓN: Para facer constar que polo Concello Pleno, en sesión de data 30 de novembro de 2017, se acordou aprobar provisionalmente o documento MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DO PXOM PARA A CORRECCIÓN DO ÁMBITO DO ELEMENTO PROTEXIDO B-42 (Documento nº 22352 de data 10.11.2017).
Oleiros, 12 de decembro de 2017.
A Secretaría Accidental
Asdo.: Pilar Celá Álvarez

No documento de Aprobación Inicial do Plan Xeral que agora está vixente, mantívose dentro do Catálogo a casa baixo a denominación de “Casa en Oleiros II” e co código identificativo “B-42”. O ámbito de protección, consonte ao planiño que obra na ficha, abrangue as dúas fincas baixo a crenza de que era unha única finca. Do mesmo xeito, no plano de ordenación outorgouse a ordenanza 6 de “finca singular” ao conxunto das dúas parcelas.

Detectado o erro polos propietarios herdeiros das propiedades e, en tempo de exposición pública do documento aprobado inicialmente, estes presentaron unha alegación ao Plan (xúntase como anexo a esta Memoria). A alegación facía fincapé na advertencia de que o conxunto catalogado estaba en realidade composto de dúas parcelas independentes, cadansúa representando unha realidade diferente, mais, unha delas, a Finca 1, carecía do valor merecente de protección. Solicitando entón que a Finca 1 fose cualificada coa ordenanza 2B ao igual que no planeamento anterior e as outras parcelas en similares circunstancias. Ademais, argumentábase que no caso de considerar de interese a finca denominada “Villa María del Carmen” (Finca 2), non resultaba congruente o trazado proposto de aliñacións pois a súa posta en práctica implicaba a destrución do portalón de acceso e a tala de varios exemplares de interese. Neste senso a alegación foi acompañada de dous informes, un deles importante para o argumento desta modificación puntual, elaborado por un técnico enxeñeiro de montes no que facía unha descrición e análise das dúas fincas e os seus valores naturais, poñendo de manifesto a inexistencia de valores na Finca da Horta ou Finca 1 (xuntase dito informe como anexo a esta Memoria).

En base aos argumentos expostos na alegación o Concello de Oleiros aceptouna parcialmente coa seguinte contestación literal:

“Unha vez analizado o exposto pola alegante estíbase parcialmente procedente no senso de considerar a existencia de dúas parcelas independentes, e polo tanto de diferente cualificación urbanística, tal e como se indica no plano adxunto.”

Así, nos planos de ordenación do documento de Aprobación Provisional e mesmo nos planos da Aprobación Definitiva, consonte á Orde de 11/03/09 de aprobación definitiva parcial da CPTOPT, corríxese a cualificación urbanística da Finca 1 á cal se lle outorga a ordenanza 2B. Amosase de seguido unha imaxe extractada do plano de ordenación Nº2 da Aprobación Definitiva Parcial.



Mais, a corrección realizada no plano de ordenación, onde se ve claramente que á Finca 1 se lle outorga a Ordenanza 2B e á Finca 2 a Ordenanza 6, non foi trasladada á ficha B-42 do Catálogo de bens culturais e esta mantivo, debido a unha falta de dilixencia, o ámbito orixinal de protección que abranguía as dúas fincas, como pode verse no seguinte planiño extractado da ficha do Catálogo.

DILIXENCIA: Para facer constar que polo Concello Pleno, en sesión de data 30 de novembro de 2017, se acordou aprobar provisionalmente o documento MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DO PXOM PARA A CORRECCIÓN DO ÁMBITO DO ELEMENTO PROTEXIDO B-42 (Documento nº 22352 de data 10.11.2017).

Oleiros, 12 de decembro de 2017.

A Secretaria Accidental,

Asdo.: Pilar Cela Alvarez.

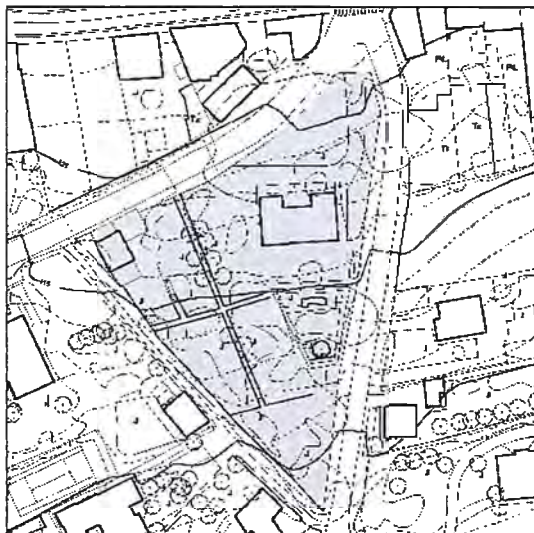


DILIXENCIA: Para facer constar que polo Concello Pleno, en sesión de data 30 de novembro de 2017, se acordou aprobar provisionalmente o documento MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8-DG-PXOM PARA A CORRECCIÓN DO ÁMBITO DO ELEMENTO PROTEXIBO B-42 (Documento nº 22352 de data 10.11.2017).

Oleiros, 12 de decembro de 2017.

A Secretraría Accidental,

Asdo. Pilar Cela Álvarez.



Este feito, a todas luces inocente, foi motivo de desconfianza e falla de entendemento entre as administracións implicadas durante todo o tempo no que o Concello de Oleiros tentou normalizar esta situación.

O caso é que non foi ata o ano 2010, momento en que un proxecto de demolición da casa e de segregación da Finca 1 foi remitido á Consellería de Cultura, cando se advertiu a incongruencia documental existente entre o plano de ordenación onde se grafa a parcela da Finca 1 con ordenanza 2B e a ficha B-42 do Catálogo que contén un ámbito de protección formado polo conxunto das dúas fincas. Despréndese así do informe de 18 de novembro de 2010 da Comisión Territorial do Patrimonio Histórico Galego da Coruña que existía unha discrepancia documental que era preciso clarexar, motivo pola cal non foron autorizadas as devanditas obras.

“Segundo o novo informe urbanístico municipal, a edificación que se pretende derrubar non conta con ningún tipo de protección e atópase en parcela catastral independente da que ten catalogación patrimonial, sendo as obras de demolición compatibles coa normativa existente.

*Visto o expediente e os correspondentes informes dos servizos técnicos, dado que se aprecia unha incongruencia entre a ficha B-42 do catálogo (segundo a que non sería posible autorizar as obras solicitadas) e a realidade que describe o informe municipal, a Comisión Territorial do Patrimonio Histórico Galego da Coruña **acorda informar desfavorablemente as obras solicitadas en tanto non sexa corrixida a discrepancia que figura no PXOM vixente.** Así mesmo faise constar que para os efectos da protección do Patrimonio Cultural, non ten relevancia o feito sinalado no informe municipal, de que se trate dunha ou mais unidade catastral.”*

Xa que foron descubertos outros erros no Catálogo de bens culturais do documento de Aprobación Definitiva Parcial o Concello de Oleiros iniciou os trámites pertinentes para emendalos. Así, en novembro de 2010 foi aprobado en Pleno un documento con varias correccións o cal foi remitido á Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas para o seu coñecemento. Porén, en decembro de 2010 a Consellería de Medio Ambiente requiriu ao Concello á anulación do citado acordo plenario no que se corrixían tales erros, entre eles o tema abordado na presente modificación puntual, xustificado na vulneración dos artigos 61, 75 e 93 da hoxe derogada Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.



En novembro de 2013 a Consellería de Cultura emite informe en relación ao documento de Plan denominado “*Documento de revisión e adaptación do PXOM de Oleiros (cumprimentación da Orde de 11/03/2009 da CPTOPT). Separata Consellería de Cultura*” no que informa sobre os cambios introducidos ao documento por mor da corrección de erros en materia de patrimonio. Así, en relación á corrección de erros das fichas do Catálogo B-15, B-25, B-42 e B-57 o Informe di o seguinte:

(...)

Porén, no caso dos elementos B-15, B-42 e B-57, non está xustificada a supresión da protección que se recolle nas fichas do catálogo.

Tendo en conta o exposto, con data 24 de marzo de 2011, a Dirección Xeral de Patrimonio Cultural, emitiu informe solicitado pola Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre o referido documento de “Corrección de erros do catálogo complementario do Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Oleiros” en relación a estas cuestións, nestes mesmos termos.

(...)

Conclusión

En consecuencia e por todo o antedito a Dirección Xeral do Patrimonio Cultural, (...), emite informe favorable condicionado a manter a cualificación de Solo Urbano, Ordenanza 6, para os ámbitos grafados nas fichas de catalogación B-15, B-42 e B-57, quedando estes reflectidos nos planos de ordenación”

En base ao anterior informe vinculante da Consellería de Cultura o Plan Xeral de Oleiros foi aprobado definitivamente e na súa totalidade sen proceder á corrección dos erros detectados no catálogo e retomando a cualificación da Ordenanza 6 para o conxunto formado polas Fincas 1 e 2.

4.- MOTIVACIÓN DA MODIFICACIÓN PUNTUAL

4.1. XUSTIFICACIÓN DO 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.

A presente modificación puntual susténtase na motivación de procurar a mellora da ordenación do Plan e de corrixir o camiño errado que levou durante a súa tramitación e que desembocou nunha ordenación que non responde aos principios e criterios adoptados en relación á protección do patrimonio cultural.

4.2. SUPOSTO DE MODIFICACIÓN

A alteración proposta do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Oleiros preséntase 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 na cualificación do solo. En síntese, os cambios introducidos consistirán:

- Cambio na cualificación do solo na Finca 1, pasando da Ordenanza 6 á Ordenanza 2B.
- Cambio no ámbito de protección do elemento B-42, o cal vaise cingir ao ámbito de aplicación da Ordenanza 6 na Finca 2 e dentro de aliñacións.
- Delimitación dun contorno de protección ou ámbito de respecto do elemento B-42.

4.3. XUSTIFICACIÓN DA CONVENIENCIA E NECESIDADE DE PROCEDER Á MODIFICACIÓN.

Como xa se adiantou en apartados anteriores, a ordenación finalmente recollida no documento definitivo do Plan non responde aos criterios de protección do patrimonio cultural nin aos criterios de correcta aplicación da Ordenanza 6, creada para dar resposta a unha realidade especial como é a existencia dunha “finca singular”, cando en realidade se está a aplicar a un conxunto formado por dous fincas que responden a dúas realidades diferentes. É por elo que resulta necesario e conveniente abordar esta modificación para satisfacer dun xeito máis preciso os propios criterios do Plan.

Improcedencia de incorporar a Finca 1 dentro do ámbito de protección da Finca 2 “Villa María del Carmen”.

Consonte aos antecedentes históricos e á descrición física e natural realizada en apartados anteriores despréndese que a Finca 1 non reúne as características necesarias para incorporarse ao ámbito de protección da Finca 2 “Villa María del Carmen” pois:

- As fincas 1 e 2 constitúen dúas propiedades historicamente diferentes dende o recoñecemento **rexistral e catastral**.
- As fincas 1 e 2 constitúen dúas realidades **físicas e naturais** historicamente diferentes e só unha delas seguiu un camiño que finalmente acada os valores culturais merecentes de protección.

Ata o ano 1939 a Finca 2 era un terreo de labradio, momento en que foi adquirida para a construción dunha casa para segunda vivenda. Ata o ano 1942 a Finca 1 era unha propiedade destinada a vivenda e horta, momento en que foi adquirida perdendo o uso residencial dos anteriores propietarios.

Cada unha das fincas atópanse a unha cota altimétrica separadas por un muro de contención, con inclinación do terreo diferente en cada finca. Os muros de cerramento son tamén diferentes.

A Finca 1 carece do interese botánico merecente de protección. As árbores existentes son as características dunha horta de froiteiras (maceiras, nogueiras, pexegueiros ou cerdeiras,...) e con algunha especie ornamental ou autóctona (carballo).

A casa de orixe labrega tampouco ten valores arquitectónicos dignos que leven á súa protección, mesmo, o Plan establece aliñacións que obrigan á demolición parcial do inmovible.

DILIXENCIA: Para facer constar que polo Concello Pleno, en sesión de data 30 de novembro de 2017, se acordou aprobar provisionalmente o documento MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DO PXQM PARA A CORRECCIÓN DO ÁMBITO DO ELEMENTO PROTÉXIDO B-42 (Documento nº 22352 de data 10.11.2017).

Oleiros, 12 de decembro de 2017.

A Sec. María Acidental

Subd. María Celia Álvarez



A ficha do Catálogo B-42 non fai referencia ao valor nin á existencia dunha casa labrega. Semella que o valor é atribuído unicamente á casa "Villa María del Carmen"

Problemas de aplicación da Ordenanza 6

En primeiro lugar cabe dicir que a definición da delimitación e ámbito da Ordenanza 6 exposta no artigo 130 da Normativa do PXOM non ten un bo encaixe respecto á realidade descrita para a Finca 1:

"Aplicase esta ordenanza ós enclaves de pazos, fundacións, quintas e en xeral edificacións señoriais que situadas nos perímetros de solo urbano ofrecen un interese de conservación como pezas unitarias de interese arquitectónico, histórico, cultural ou simplemente ambiental pola súa construción ou pola existencia de xardinería ou arboredo de notable desenvolvemento."

Resulta evidente que dita definición non responde á realidade física e natural da Finca 1 que consta de casa labrega en situación de fora de aliñación e horta, sen os valores arquitectónicos e botánicos aos que fai referencia a ordenanza.

Por outra banda, ábrese un oco normativo á hora de aplicar as condicións de aproveitamento, xa que non se sabe se a ocupación e a edificabilidade deben ser aplicadas ao conxunto do ámbito protexido (fincas 1 e 2) ou por separado a cada parcela. Tampouco queda claro se a antiga casa labrega da Finca 1 ten a consideración de "edificio catalogado" nos termos expostos no devandito art.130, aínda que todo parece indicar que non o está xa que, como se dixo, a ficha do Catálogo non menciona a existencia da casa labrega.

5.- PROPOSTA DE ORDENACIÓN E DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

A ordenación modificada afecta a dous determinacións básicas:

- Modificación do ámbito de protección do elemento B-42, finca da "Villa María del Carmen", o cal se circunscribe ao contorno da parcela da Finca 2 con referencia catastral 5581702NH5958S, mais dentro das aliñacións propostas no Plan.

Esta alteración implica a substitución da ficha B-42 do Catálogo de bens culturais.

Delimitación dun contorno de protección ou ámbito de respecto que inclúa o propio ben catalogado amais da finca lindeira, e dicir, o conxunto do rueiro formado polas fincas 1 e 2.

- Modificación da cualificación urbanística da parcela da Finca 1, con referencia catastral 5581701NH5958S, que pasa de estar cualificada coa Ordenanza 6 a estar coa Ordenanza 2B.

Esta alteración implica a substitución do plano de Ordenación Urbanística nº 2, folia 32B, a escala 1/2.000.

6.- REFERENCIAS Á LEXISLACIÓN DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL

É de aplicación a Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia que, en relación ao asunto desta modificación, contén unha referencia á modificación de bens do Catálogo do Patrimonio Cultural de Galicia:

"Artigo 31. Procedemento de modificación ou de exclusión de bens do Catálogo do Patrimonio Cultural de Galicia

A catalogación dun ben unicamente poderá deixarse sen efecto seguindo os mesmos trámites necesarios para a súa inclusión, mediante resolución expresa da consellaría competente en materia de patrimonio cultural ou a través do



procedemento de modificación do instrumento urbanístico polo que foi incluído no Catálogo do Patrimonio Cultural de Galicia. Os efectos produciranse unha vez que se dite a resolución final.”

7.- REFERENCIAS Á LEXISLACIÓN DE ESTRADAS

Xa que o ámbito da modificación puntual linda polo leste coa estrada provincial DP-1707 (Rúa Fonte do Ouro), é de aplicación a Lei 8/2013, do 28 de xuño, de estradas de Galicia. E dado que o ámbito ten a clasificación de solo urbano consolidado, con aliñacións consolidadas, resultan de aplicación os artigos 7, 8 e 38.4 da citada Lei.

8.- REFERENCIAS Á LEXISLACIÓN AERONÁUTICA

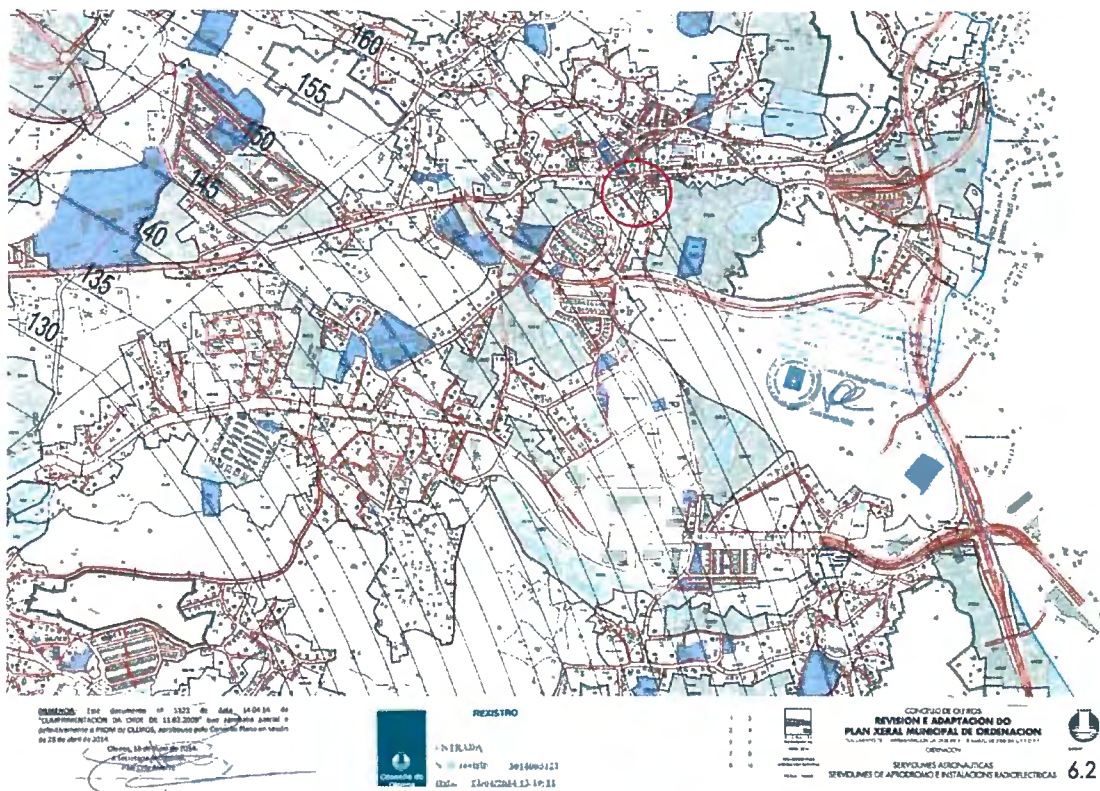
O ámbito da modificación puntual está afectado pola lexislación aeronáutica en base a tres tipos de servidumes:

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.



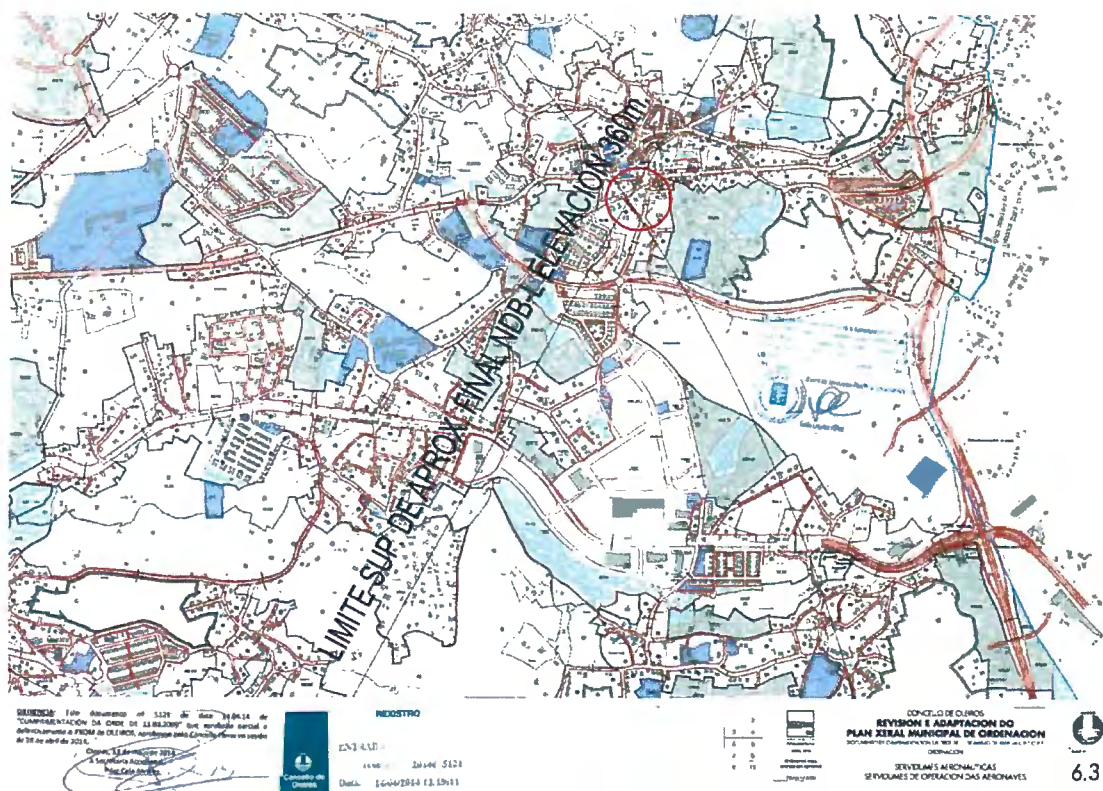
DILIXENCIA: Para facer constar que polo Concello Pleno, en sesión de data 30 de novembro de 2017, se acordou aprobar provisionalmente o documento MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DO PXOM PARA A CORRECCION DO AMBITO DO ELEMENTO PROTEXIDO B-42 (Documento nº 22352 de data 10.11.2017).

Oleiros, 12 de decembro de 2017.

A Secretaria Accidental

Aodo, Pilar Celia Alvarez





9.- REFERENCIAS AOS 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

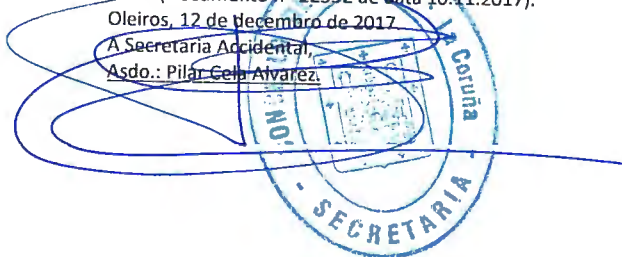
Logo de comprobar o alcance do POL observase que o ámbito da modificación puntual sitúase fora do seu ámbito de incidencia.

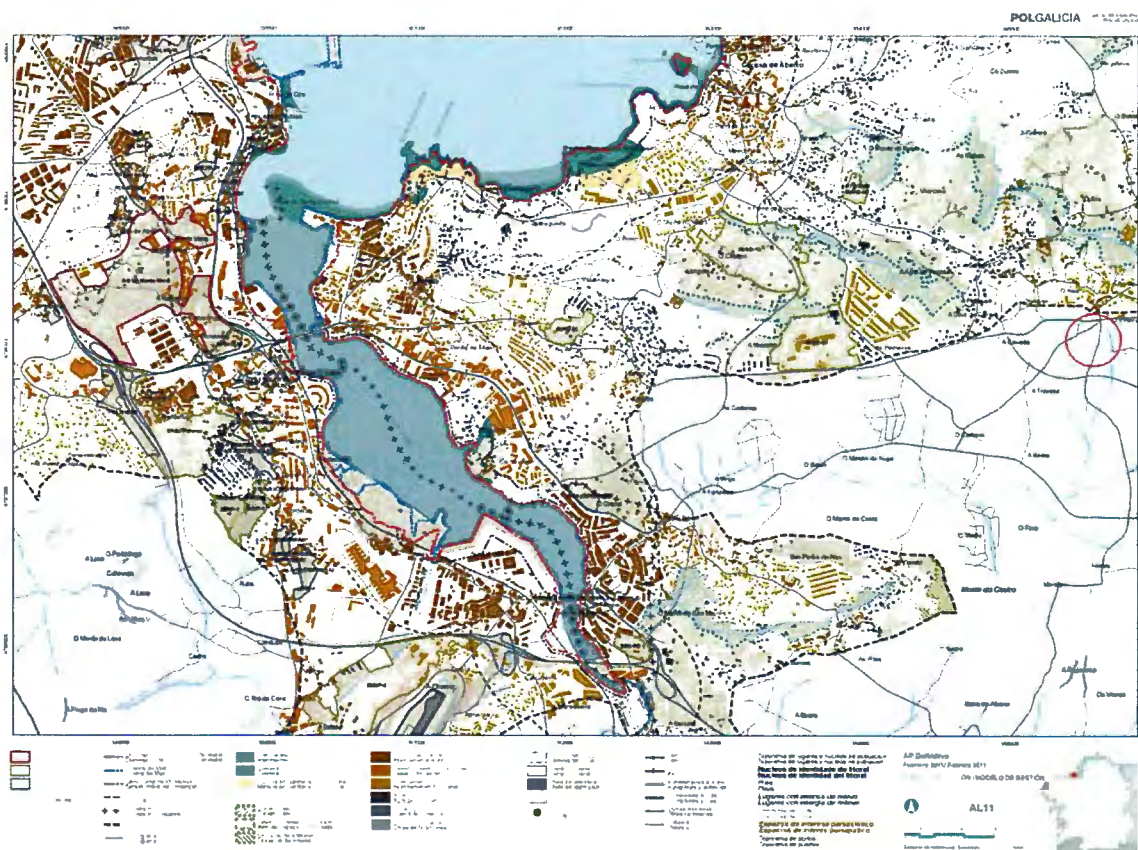
DILIXENCIA: Para facer constar que polo Concello Pleno, en sesión de data 30 de novembro de 2017, se acordou aprobar provisionalmente o documento MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DO PXOM PARA A CORRECCION DO AMBITO DO ELEMENTO PROTEXIDO B-42 (Documento nº 22352 de data 10.11.2017).

Oleiros, 12 de decembro de 2017

A Secretaría Accidental,

Asdo.: Pilar Celo Alvarez,





10.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Ámbito da modificación puntual

Plano I-1. Ámbito da modificación puntual (sobre a folla 32B). Escala 1/2.000

Documentación gráfica informativa (planeamento vixente)

Ficha B-42 do Catálogo de bens culturais

Plano I-2. Planeamento vixente (Plano de Ordenación Urbanística nº 2, folla 32B). Escala 1/2.000

Documentación gráfica modificada

Ficha B-42 do Catálogo de bens culturais

Plano O-1. Plano de Ordenación Urbanística nº 2, folla 32B. Escala 1/2.000

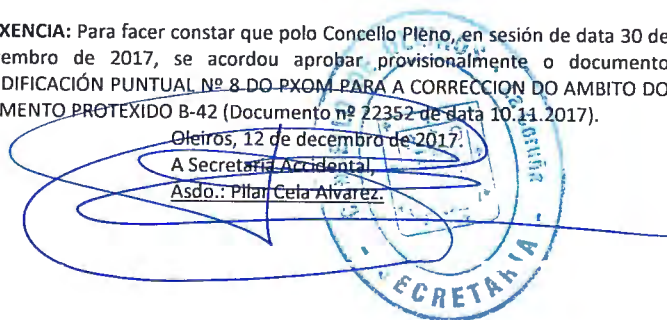
Os devanditos planos xúntanse en Anexo a esta Memoria.

DILIXENCIA: Para facer constar que polo Concello Pleno, en sesión de data 30 de novembro de 2017, se acordou aprobar provisionalmente o documento MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DO PXOM PARA A CORRECCION DO AMBITO DO ELEMENTO PROTEXIDO B-42 (Documento nº 22352 de data 10.11.2017).

Oleiros, 12 de decembro de 2017.

A Secretaría Accidental

Asdo.: Pilar Cela Álvarez.



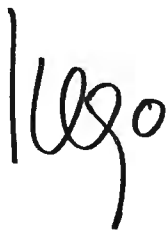
NOVIEMBRE DE 2017
OS ARQUITECTOS,



Asdo.: Ángel Luís Monteoliva Díaz.



Asdo.: Silvana Lema Castiñeira



Asdo.: Iñigo de Miranda Osset

DILIXENCIA: Para facer constar que polo Concello Pleno, en sesión de data 30 de novembro de 2017, se acordou aprobar provisionalmente o documento MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DO PXOM PARA A CORRECCION DO AMBITO DO ELEMENTO PROTEXIDO B-42 (Documento nº 22352 de data 10.11.2017).

Oleiros, 12 de decembro de 2017.

A Secretaría Accidental,

Asdo.: Pilar Cola Álvarez.

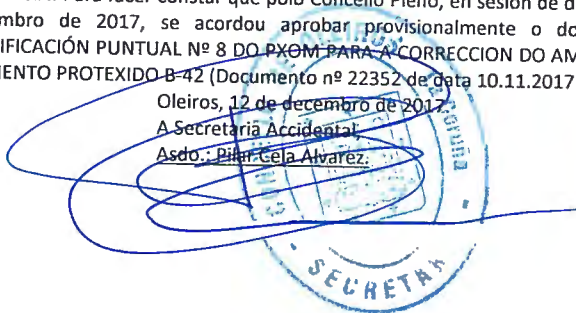


DILIXENCIA: Para facer constar que polo Concello Pleno, en sesión de data 30 de novembro de 2017, se acordou aprobar provisionalmente o documento MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DO PXOM PARA A CORRECCION DO AMBITO DO ELEMENTO PROTEXIDO B-42 (Documento nº 22352 de data 10.11.2017).

Oleiros, 12 de decembro de 2017.

A Secretaría Accidental:

Asdo.: Pilar Cela Álvarez.



ANEXO DE PLANOS ÁMBITO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL



DILIXENCIA: Para facer constar que polo Concello Pleno, en sesión de data 30 de novembro de 2017, se acordou aprobar provisionalmente o documento MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DO PXOM PARA A CORRECCION DO AMBITO DO ELEMENTO PROTEXIDO B-42 (Documento nº 22352 de data 10.11.2017).

Oleiros, 12 de decembro de 2017.

A Secretaría Accidental
Adm. P.º de Urbanismo



■■■■■■■■■■ ÁMBITO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL


MONTAÑA ARQUITECTURA S.L.

MONTAÑA 2M ARQUITECTOS
NOVEMBRO 2017
ESCALA 1/2.000

CONCELLO DE OLEIROS
MODIFICACIÓN PUNTUAL DO
PLAN XERAL MUNICIPAL DE ORDENACION
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

INFORMACIÓN

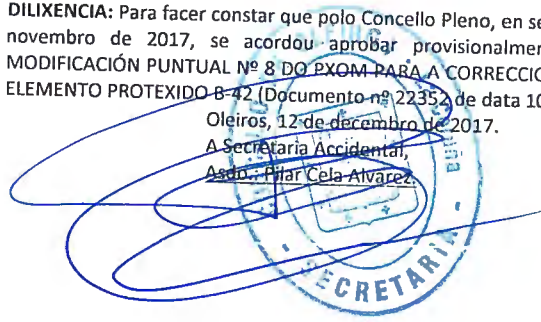
ÁMBITO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL



DILIXENCIA: Para facer constar que polo Concello Pleno, en sesión de data 30 de novembro de 2017, se acordou aprobar provisionalmente o documento MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DO PXOM PARA A CORRECCION DO AMBITO DO ELEMENTO PROTEXIDO B-42 (Documento nº 22352 de data 10.11.2017).

Oleiros, 12 de decembro de 2017.

A Secretaria Accidental,
Asdo. Pilar Cela Álvarez.



ANEXO DE PLANOS

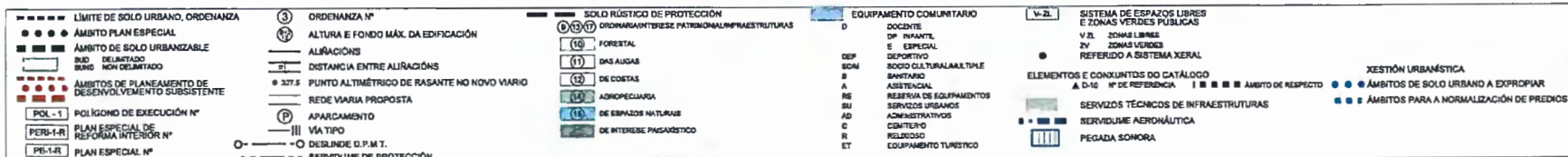
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA INFORMATIVA (PLANEAMIENTO VIXENTE)



Oleiros, 12 de dezembro de 2017.

A Secretaria Accidental,

Asdo.: Pilar Ceta Alvarez



CONCELLO DE OLEIROS
**REVISION E ADAPTACION DO
 PLAN XERAL MUNICIPAL DE ORDENACION**
 DOCUMENTO DE CUMPRIMENTACION DA ORDE DE 11 DE MARZO DE 2009 DA C.F.T.O.P.T.

ORDENACIÓN

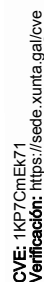
ORDENACION URBANISTICA

ANGEL MONTECALVO DIAZ ARCHITECT
NOVEMBRO 2011
FIRMA 1/3 000

CONCELLO DE OLEIROS
MODIFICACIÓN PUNTUAL DO
PLAN XERAL MUNICIPAL DE ORDENACION
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
INFORMACIÓN

PLANEAMENTO VIXENTE FOLLA 2-32B

1-2



B.- ARQUITECTURA CIVIL

B/42

NOME	CASA EN OLEIROS II.
LOCALIZACIÓN	OLEIROS
TIPOLOXÍA	ELEMENTO DE INTERESE HISTÓRICO- ARTÍSTICO, ARQUITECTÓNICO OU AMBIENTAL
TITULARIDADE	PRIVADA
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BO
GRAO DE PROTECCIÓN	NON INTEGRAL
CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA	SOLO URBANO. ORDENANZA 6



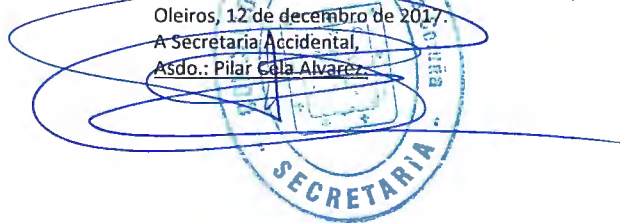
CASA CON TORRE. CUBERTA PROLONGADA EN GRANDES VÓOS DE MADEIRA.
TIPOLOXÍA CON ELEMENTOS REXIONALISTAS.
XARDÍN DE INTERESE.

DILIXENCIA: Para facer constar que polo Concello Pleno, en sesión de data 30 de novembro de 2017, se acordou aprobar provisionalmente o documento MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DO PXOM PARA A CORRECCIÓN DO ÁMBITO DO ELEMENTO PROTEXIDO B-42 (Documento nº 22352 de data 10.11.2017).

Oleiros, 12 de decembro de 2017

A Secretaria Accidental,

Asdo.: Pilar Gela Álvarez



DILIXENCIA: Para facer constar que polo Concello Pleno, en sesión de data 30 de novembro de 2017, se acordou aprobar provisionalmente o documento MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DO PXOM PARA A CORRECCION DO AMBITO DO ELEMENTO PROTEXIDO B-42 (Documento nº 22352 de data 10.11.2017).

Oleiros, 12 de decembro de 2017

A Secretaría Accidental,

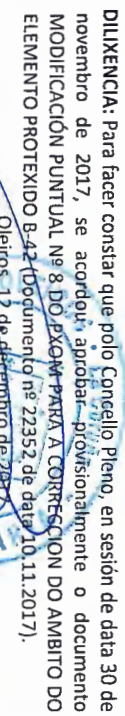
Asdo.: Pilar Cela Alvarez



ANEXO DE PLANOS

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA





DILIXENCIA: Para facer constar que polo Concello Pleno, en sesión de data 30 de novembro de 2017, se acordou aprobar provisionalmente o documento MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DO PXCM PARA A CORRECCIÓN DO AMBITO DO ELEMENTO PROTEXIDO B-42 (Documento nº 22352, de data 10.11.2017).

A SECRETARIA ACIDENTAL
ASSD - PIAUÍ CHA ALVARES

----- LÍMITE DE SOLO URBANO. ORDENANZA ●●●●●●●● ÁMBITO PLAN ESPECIAL ----- ÁMBITO DE SOLO URBANIZABLE SUD DELIMITADO SUD NO DELIMITADO ●●●●●●●● ÁMBITOS DE PLANEAMENTO DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTABLE [POL -1] POLÍGONO DE EXECUÇÃO Nº [PERI-1-R] PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº [PE-1-R] PLAN ESPECIAL Nº	③ ORDENANZA Nº == ALTURA E FONDO MÁX. DA EDIFICAÇÃO == ALIENACIÓES == DISTANCIA ENTRE ALIENACIÓES ● 327.5 PUNTO ALTIMÉTRICO DE RASANTE NO NOVO VIÁRIO == REDE VIÁRIA PROPOSTA (P) APARCAMENTO VÍA TIPO --- DESLINDE D.P.M.T. --- SERVIDUME DE PROTECCIÓN	SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿ ORDENARIAN INTERESE PATRIMONIAL/INFRAESTRUTURAS 10 FORESTAL 11 DAS AUGAS 12 DE COSTAS 13 AGROPECUARIA 14 DE ESPAZOS NATURAIS 15 DE INTERESE PAISAXISTICO	EQUIPAMENTO COMUNITARIO D DOCENTE DI DP INFANTIL E ESPECIAL DEP DEPORTIVO SCM SOCO CULTURAL/MULTIPLE S SANITARIO A ASISTENCIA RE RESERVA DE EQUIPAMENTOS SU SERVICIOS URBANOS AD ADMINISTRATIVOS C CEMITERIO R RELIXIOSO ET EQUIPAMENTO TURISTICO	SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES PUBLICAS V-ZL ZONAS LIBRES ZV ZONAS VERDES REFERIDO A SISTEMA XERAL ● ELEMENTOS E CONXUNTOS DO CATALOGO ▲ 0-10 Nº DE REFERENCIA ----- ÁMBITO DE RESPECTO ----- SERVIDUME AERONAUTICA ----- PEGADA SONORA	----- XESTIÓN URBANÍSTICA ●●●● ÁMBITOS DE SOLO URBANO A EXPROPIAR ●●●● ÁMBITOS PARA A NORMALIZACIÓN DE PRECIOS
--	--	--	--	--	---

MONTECUBA Y ARQUITECTURA, S.R.L.

ANGEL L. MONTECUBA DIAZ, ARQUITECTO

NOVIEMBRE 2017

ESCALA 1/2.000

CONCELLO DE OLEIROS
MODIFICACIÓN PUNTUAL DO
PLAN XERAL MUNICIPAL DE ORDENACION
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
ORDENACION

ORDENACION URBANISTICA FOLLA 2-32B



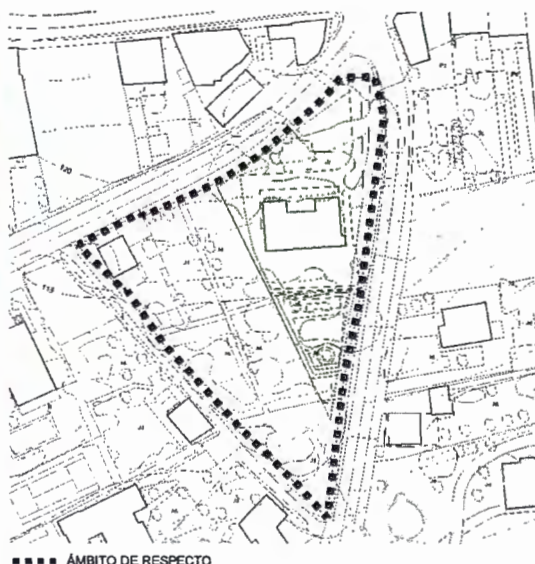
0-1

CVE: 1KP7GmEk71
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>

B.- ARQUITECTURA CIVIL

B/42

NOME	CASA EN OLEIROS II.
LOCALIZACIÓN	OLEIROS
TIPOLOXÍA	ELEMENTO DE INTERESE HISTÓRICO- ARTÍSTICO, ARQUITECTÓNICO OU AMBIENTAL
TITULARIDADE	PRIVADA
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BO
GRAO DE PROTECCIÓN	NON INTEGRAL
CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA	SOLO URBANO. ORDENANZA 6



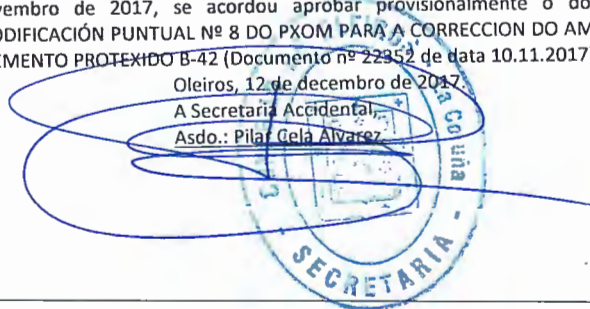
CASA CON TORRE. CUBERTA PROLONGADA EN GRANDES VÓOS DE MADEIRA.
TIPOLOXÍA CON ELEMENTOS REXIONALISTAS.
XARDÍN DE INTERESE.

DILIXENCIA: Para facer constar que polo Concello Pleno, en sesión de data 30 de novembro de 2017, se acordou aprobar provisionalmente o documento MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DO PXOM PARA A CORRECCIÓN DO ÁMBITO DO ELEMENTO PROTEXIDO B-42 (Documento nº 22952 de data 10.11.2017).

Oleiros, 12 de decembro de 2017.

A Secretaría Accidental,

Asdo.: Pilar Gela Álvarez



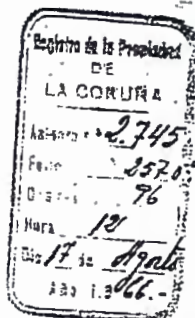


ANEXO 1

FOTOCOPIA DAS ESCRITURAS DE PROPIEDAD



07856



OLEIROS.-

=DON MANUEL GARCIA ALVAREZ=

a

=DOÑA MARIA DE LA CONCEPCION RIVERA RIGUERA=



PROTOCOLO DE 1966 N.º 1952

FECHA: 9 de Julio.-

*Notaria
de*

Don Manuel Otero León

n Andrés, 102-2.º

léfono 224481

LA CORUÑA





14^a CLASE



=NUMERO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS=

EN LA CORUÑA, a nueve de Julio de mil nove-
cientos sesenta y seis.-----

Ante mí, MANUEL OTERO PEON, Notario del - /
Ilustre Colegio de esta Capital y en ella residente,

-----COMPARECEN:-----

De una parte.-DON MANUEL GARCIA ALVAREZ, ma-
yor de edad, viudo, propietario y de esta vecindad -
(Juana de Vega, 11-2º).-----

De otra parte.-DOÑA MARIA DE LA CONCEPCION/
RIVERA RIGUERA, sus labores, asistida de su esposo -
de primeras nupcias DON RAMON BLANCO RAJOY y MARTI-/
NEZ-REBOREDO, Abogado; ambos mayores de edad y de es-
ta vecindad (Teresa Herrera, 7).-----

Prometen presentar dentro del plazo regla-/
mentario para reseñarlos por nota a continuación, sus



respectivos Documentos Nacionales de Identidad.---

Intervienen por su propio derecho.-----

Tienen, a mi juicio, la capacidad legal -
suficiente para otorgar la presente escritura de -
compra-venta; y, al efecto,-----

-----EXPONEN:-----

PRIMERO.- Don Manuel García Álvarez: Que/
es dueño de las fincas siguientes:-----

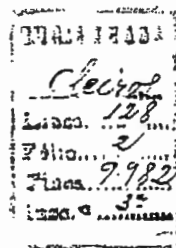
-----AYUNTAMIENTO DE OLEIROS-----

-----LUGAR DEL PIÑEIRO-----

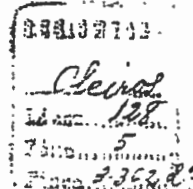
1.- Casa y huerta, aquella de planta baja
y piso alto, mide toda la finca veintiseis áreas y
setenta y dos centiáreas, que equivalen a seis fe-
rrados escasos y linda: Norte, camino, hoy carrete
ra de La Coruña a Sada; Este y Sur, camino vecinal
que de Oleiros sigue al lugar del Condus y a Iñás;
y por el Oeste, con la finca que se describe a con-
tinuación.-----

Inscrita al libro 128 de Oleiros, folios/
1 y 1 vuelto, finca número 9.982, inscripciones -
1ª y 2ª.-----

2.- Casa número doce del lugar del Piñei-



Chale



ro, de planta baja y piso alto, con era, huerta y terreno a labradío, que todo mide veintiseis áreas y sesenta y seis centiáreas, o sean seis terrados pasados; linda: al Norte y Oeste, camino, hoy carretera de La Coruña a Sada; Sur, camino vecinal/ que de Oleiros conduce al lugar de Condús y a - / Inás; y Este, la finca anterior.-----

Inscrita al libro 128 de Oleiros, folios 4 y 5, finca número 3.362, inscripciones. 8ª y 9ª.-----

TITULO.-Adquiridas ambas por título de compraventa, estando casado el Sr. García Alvarez con la finada Doña Carmen Rivera Illade, a Doña Eulalia Saenz Moncada y Don Aquilino Pombo López.-La compraventa de la primera de las fincas descritas, en la que actuó como comprador el com- pareciente Sr. García Alvarez, se consignó en escritura de 27 de Julio de mil novecientos treinta y ocho, ante el que fué Notario de esta Capital - Don Cándido López Rúa,- La de la segunda, en la que actuó como compradora, la finada Doña Carmen/ Rivera Illade, se formalizó por escritura de die-



FINCA 1

[Handwritten signature]



disiete de Enero de mil novecientos cuarenta y uno, -
ante el Notario que fué de esta Capital Don Juan Pla-
tas Freire.-----



Doña María del Carmen Rivera Illada, esposa
que fué del exponente, falleció en esta Ciudad de La
Coruña el día veinticinco de Julio de mil novecien-/
tos sesenta y dos, bajo testamento abierto que había
otorgado el nueve de Noviembre de mil novecientos -
cincuenta y uno, ante el Notario que fué de esta Ca-
pital Don Ramiro Prego Punín, por el que después de/
manifestar que estaba casada con Don Manuel García -
Alvarez y que carecía de otros herederos forzosos, ins-
tituyó por único y universal heredero suyo, en pleno
dominio y sin limitación alguna, al aquí comparecien-
te Don Manuel García Alvarez.-----

Por la sucesión y liquidación de la socie-/
dad conyugal se practicaron las liquidaciones 1.013/
a 1.015, inclusive, por la Abogacía del Estado de es-
ta Capital, siendo ingresadas el 11 de Enero de 1.963,
según cartas de pago números 1.382 a 1.384.- De la -
relación de bienes que sirvió de base a dichas liqui-
daciones, resulta que están incluídas las fincas com





MANUEL DEL OTERO PEON
LA CORUÑA
San Andrés, 102 - 2.
Teléfono, 24481

A 6045 337 *



14ª CLASE

prendidas en esta escritura.- En base de dicho testamento y relaciones se practicaron las inscripciones/segunda y novena de las expresadas fincas, antes relacionadas.-----

SEGUNDO.- Ambas fincas están libres de cargas y no están arrendadas.-----

TERCERO.- Tienen convenida compraventa y la/llevan a cabo declarándola sujeta a las normas generales de Derecho y las siguientes-----

-----ESTIPULACIONES:-----

I.- Don Manuel García Alvarez vende a Doña María de la Concepción Rivera Riguera, que compra, las descritas fincas, con todos sus derechos, usos y servidumbres y con todos los muebles situados en tales fincas, por el convenido precio global de ciento cincuenta mil pesetas.-----

II.- El expresado precio confiesa el vendedor haberlo recibido, antes de este acto, de manos de



Pagó D. Concepción Rivero R. P. 174
al 240 07694 que a ...
de l ...
por ...
en la carta de pago ...



La Coruña 29 de Julio de 1966

Tomada nota de los efectos del Real decreto-ley de 20 de Mayo de 1925.

El Abogado del Estado,

Tomada razón de transmisión

a que se refiere el presente documento, a los efectos determinados en el art.º 17 de la Ley de 16 de Diciembre de 1940:

La Coruña 1 de Agosto de 1966



E. de U.

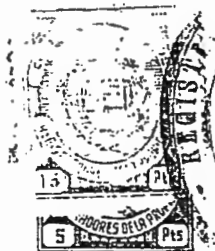
Ascripto al documento precedente en los ...
años, números de fincas e inscripciones que ...
corresponden al margen de las descripciones res ...
pectivas

La Coruña 26 de Enero de 1966

El Registrador

Alvarado

Pou: 1. m.



MANUEL OTERO PEON
NOTARIO
LA CORUÑA

SAN ANDRÉS, 102-2
TELÉFONO 224461



Año 1966

Núm. del protocolo 1952

Minuta de honorarios devengados y gastos suplidos en escritura de compraventa de D. Manuel García Alvaraz a D. María de la Concepción Piñeira Piñeira

Esta Minuta no tiene carácter de factura ni valor liberatorio, sino simplemente informativo, salvo que en la misma conste el recibí.

Núm. Arancel	DERECHOS	PESETAS	CTS.
9	Antecedentes y documentos unidos	1.480	-
	Autorización {	5.260	-
		70	-
10 y 17	Copia y nota <u>Blida - Copia nupcial - Suma - Documento e l. d. c.</u>	378	-
SUPLIDOS			
	Folios, papel y reintegros	148	-
	Transporte	20	-
	Mutualidad (voluntario)	7.356	-
	Pesetas	47.496	-
	Agencias y diligencias, según nota adjunta al dorso		
	Suma	54.852	-
	Timbre que habrá de figurar en el recibí		
	TOTAL	54.852	-

Importa esta cuenta cincuenta y cuatro mil ochocientos cincuenta y dos pesetas
La Coruña, 5 de setiembre de 1966

Manuel Otero Peon

Li.



7 Depósito de cuenta 56.852-

Se entrega en efectivo 55.000-

Saldo a su favor 148- que debiera
la bonificación, 5 de Septiembre 1966

[Firma]



Nota que se cita

Peritos Abogados del Estado

Derechos Reales

Documento privado confluente (Poder)

Registro

Pagado por Agencia

3-

45.504-

500-

986-

505-

47.496-

1074



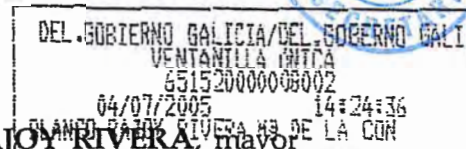


ANEXO 2

FOTOCOPIA DA ALEGACIÓN PRESENTADA AO PXOM APROBADO INICIALMENTE



Ref.: Revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Municipal
Alegación sobre terreno en zona plano H-32 Oleiros-O Carballo



MARÍA DE LA CONCEPCIÓN BLANCO-RAJOY RIVERA, mayor

de edad, vecina de A Coruña, con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Fernando Macías, núm. 22 - 5º A, C.P. 15004. y titular del DNI núm. 32.440.133, que actúa en su propio nombre y en el de sus hermanos **MARÍA DEL CARMEN, RAMÓN y CARLOS BLANCO-RAJOY RIVERA,**

en el trámite de exposición pública del Expediente de revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Municipal, formulan la siguiente

ALEGACIÓN

I.- PROPIEDADES SOBRE LAS QUE VERSA LA ALEGACIÓN.

Por herencia de su madre, doña Concepción Rivera Riguera, son propietarios de las dos diferentes e independientes fincas que se identifican en el plano topográfico adjunto (doc. núm. 1) y que según el título de propiedad (doc. núm. 2) se describen de la siguiente forma:

Finca primera:

"1. Casa y huerta, aquella de planta baja y piso alto, mide toda la finca veintiséis áreas y setenta y dos centiáreas, que equivalen a 6 ferrados escasos y linda: Norte, camino, hoy carretera de La Coruña a Sada (actualmente Avenida Miguel Hernández); Este y Sur, camino vecinal que de Oleiros sigue al lugar del Condús y a Iñás (actualmente Rúa Fonte do Ouro); y por el Oeste, con la finca que se describe a continuación."

Aunque según el título tiene una superficie de 2.672 m², su medición actual es de 2.412 m², según el plano taquimétrico adjunto.

Esta finca está toda ella cerrada sobre sí con muro de mampostería y en su interior se ubica una edificación realizada a base de estructura de hormigón y cerramientos de fábrica de ladrillo, con terraza al norte y porches al sur, con carpinterías que se cierran mediante contras de tipo veneciano o mallorquín. La cubierta es de teja cerámica dispuesta sobre una placa de forjado que forma los distintos faldones. Dicha placa de forjado de cubierta se prolonga hacia el exterior de los cerramientos de la edificación formando vuelos a los que se incorporan, a modo decorativo, unas piezas de madera de escasa sección y





valor constructivo (como doc. núm. 3 se acompaña informe del Arquitecto don Enrique Roel Estrada). En ella existen también una serie de árboles de jardín, alguno de ellos de cierta entidad o singularidad, y otros elementos decorativos de jardín.

Es la finca con referencia catastral 5581702NH5958S0001SI, con número actual de policía Avenida Miguel Hernández, 1 - Oleiros (doc. núm. 4).

Se trata de la finca registral número 9.982, inscrita en el Registro Número Tres de A Coruña, tomo 1.013, libro 128, folio 2 (doc. núm. 5).

Finca segunda:

2. Casa número doce del lugar del Piñeiro de planta baja y piso alto, con era, huerta y terreno a labradío, que todo mide veintiséis áreas y sesenta y seis centiáreas, o sea seis ferrados pasados, limita al Norte y al Oeste, camino, hoy carretera de La Coruña a Sada (actualmente Avenida Miguel Hernández y Rúa dos Bicos, respectivamente); Sur camino vecinal que de Oleiros sigue al lugar del Condús y a Iñás (actualmente Rúa Fonte do Ouro); y por el Este, con la finca anterior."

Aunque según el título tiene una superficie de 2.666 m², su medición actual es de 2.889 m², según el plano taquimétrico adjunto.

Esta finca fue siempre y es independiente de la anterior, de la que está separada por un muro de hormigón de unos 2,5 metros de altura. En su interior quedan los restos semirruinosos de una antigua casa de bajo y piso, arquitectónicamente de carácter ordinario y sin interés alguno, así como los restos de un antiguo invernadero también en ruinas. En la finca, que hoy es una pradera, no existe árbol alguno de carácter singular y sí sólo algunos frutales de características corrientes.

Es la finca con referencia catastral 5581701NH5958S0001EI, con número actual de policía Avenida Miguel Hernández, 2 - Oleiros (doc. núm. 6).

Se trata de la finca registral número 3.362, inscrita en el Registro Número Tres de A Coruña, tomo 1.013, libro 128, folio 5 (doc. núm. 7).

II.- PLANEAMIENTO PROPUESTO Y PLANEAMIENTO EN VIGOR.

1. En el documento sometido a información pública se recoge la totalidad del terreno de ambas fincas como una única propiedad, que se





clasifica como **Suelo Urbano Ordenanza 6**, de Fincas Singulares, incluyendo la casa situada en la Finca Primera en el Catálogo de Bienes Culturales con la referencia B-42, grado de protección No Integral, describiéndola como *"casa con torre. Cubierta prolongada en grandes vóos de madeira. Tipoloxía con elementos rexionalistas. Xardín de interese"*.

Se afectan también ambas fincas como consecuencia de la previsión que en el documento se hace de ampliación a 16 metros de ancho del viario con el que lindan, Avenida de Miguel Hernández y Rúa Fonte do Ouro.

2. En el planeamiento de 1997 todavía en vigor, ambas fincas estaban clasificadas como **Suelo Urbano Variante 2B**, de Extensión de Vivienda Familiar y aquel edificio incluido también en el catálogo de bienes protegidos con protección no integral, destacándose de él *"el portón de la finca que se cierra a dos calles, rematado con frontón triangular, forma el chaflán en el cruce de las dos vías"*.

III.- MOTIVOS DE LA PROPUESTA QUE SE FORMULA EN LA ALEGACIÓN.

A) Existencia de dos propiedades independientes, de usos diferentes y desvinculadas entre sí.

Como se puede constatar en el título de propiedad, en la información del Registro de la Propiedad y en la certificación catastral que se acompañan, se trata de dos fincas jurídica y físicamente independientes, separadas entre sí por un muro de hormigón de 2,5 metros de altura y con usos completamente distintos, a saber:

- en un caso, en la finca se asienta una casa en perfecto estado de conservación y de uso con terreno destinado a jardín (Finca Primera); y,

- en el otro, es una finca a pradera (invadida por la gramínea *paspalum plicatulum*, de muy difícil erradicación), con algunos árboles frutales y en la que existe una edificación rústica ordinaria en estado de semirruina (Finca Segunda).

B) Improcedente ordenación de la Finca Segunda (registral núm. 3.362) como Suelo Urbano Ordenanza 6, de Fincas Singulares.

Por lo expuesto en el precedente punto 1, resulta manifiesta la improcedente ordenación de la finca Segunda como Suelo Urbano Ordenanza





6, de Fincas Singulares, ya que la consideración que en el documento se hace del conjunto de las dos fincas como una sola es errónea, al tratarse de dos e independientes y con usos distintos (*como doc. núm. 8 se acompaña informe emitido por el Ingeniero de Montes don José Manuel Calderón Rodríguez, en el que se analizan de manera detallada y precisa las condiciones naturales, de aprovechamiento y de uso de ambas propiedades*) y, por tanto, la atribución que en él se hace a la Finca Segunda (registral núm. 3.362) como poseedora de valores ambientales merecedores de protección es totalmente infundada, incluso por la propia confrontación que puede hacerse de aprovechamientos con la Finca Primera (la registral núm. 9.982).

La consideración en el documento de ambas propiedades como una sola –posiblemente debida a un error que existía en el Catastro– es tal vez lo que puede haber inducido a ese Ayuntamiento a la uniformidad de ambas fincas.

Por tanto, en todo caso la correcta clasificación y ordenación de dicha Finca Segunda habría de ser la que tiene en el Plan General de 1997 en vigor, **Suelo Urbano Variante 2B, de Extensión de Vivienda Familiar**, que es por otra parte la que se atribuye a los demás terrenos del entorno de características similares.

A mayor abundamiento, deben tenerse en cuenta los actos propios de ese Ayuntamiento, quien recientemente exigió a todos los titulares de suelo urbano contribuciones para el alcantarillado en la zona, correspondiéndole cinco cuotas o puntos de alcantarillado a ellos (*doc. núm. 9*).

C) Ordenación de la Finca Primera (registral núm. 9.982) e inclusión de la casa en el Catálogo de Bienes Culturales (B-42).

1. Los datos arquitectónicos que se tienen en cuenta en el documento para incluir la casa en el Catálogo de Bienes de Culturales no han sido debidamente valorados ni son objetivos, ya que la casa no tiene, por ejemplo, vuelos de madera ni un especial interés arquitectónico, histórico-artístico o ambiental, independientemente de su calidad y perfecta conservación.

En efecto, como señala el Arquitecto don Enrique Roel Estrada en el informe que se acompaña:

"La edificación desde el punto de vista de sus materiales y tipo de construcción es un inmueble realizado a base de estructura de hormigón y cerramientos de





fábrica de ladrillo, con terraza al norte y porches al sur, con carpinterías que se cierran mediante contras de tipo veneciano o mallorquín. La cubierta es de teja cerámica dispuesta sobre una placa de forjado que forma los distintos faldones. Dicha placa de forjado de cubierta se prolonga hacia el exterior de los cerramientos de la edificación formando vuelos a los que se incorporan, a modo decorativo, unas piezas de madera de escasa sección y valor constructivo" y "Arquitectónicamente hablando se trata de una edificación sin ninguna connotación o valor singular; pues se trata de una más de las muy numerosas edificaciones que, desde mediados del pasado siglo XX, se levantaron en el municipio de Oleiros por encargo de las familias burguesas, más o menos acomodadas, para dedicar a segunda residencia, o residencia de verano, por lo que su incorporación a un catálogo de elementos de interés histórico-artístico, arquitectónico o ambiental carece de motivación."

En resumen, considerada en sí misma la casa, no existe justificación suficiente para su catalogación.

2. En el detallado informe del Ingeniero de Montes don José Manuel Calderón Rodríguez sobre las condiciones y valor medioambiental de las plantaciones ornamentales existentes en esta Finca Primera -tras resaltar la independencia entre ella y la Finca Segunda y la absoluta inexistencia de valor alguno en ésta que haya de ser objeto de consideración por razón de singularidad-, sí aprecia en los siguientes términos que el conjunto de aquella (casa y jardín) es notable:

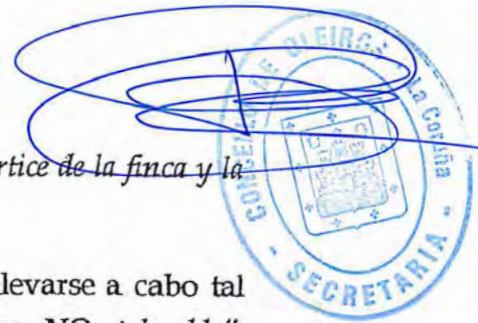
"más que por la singularidad del edificio o la estructura y la plantación arbórea y arbustiva del jardín, o por la emoción de las tallas que imponen los árboles ejemplares, el conjunto de la finca en cuanto a su contenido destaca por el detalle, acaso amor, con la que se atienden los efectos, el entorno visual, la limpieza y orden en todo el espacio".

Sin embargo, al mismo tiempo resalta las consecuencias que la ampliación de las carreteras colindantes tendría para la permanencia de los árboles más singulares existentes en la finca, ya que su ampliación en la anchura prevista en el documento hasta 16 metros:

"ELIMINARÁ por corta necesaria, dada su ubicación de colindancia con el muro cierre de la finca al viento Este, al menos CUATRO de los árboles ejemplares que vegetan en el predio: El abeto, el Pino del país que da nombre al lugar (Piñeiro), un castaño de porte extraordinario y el roble también de



muy importantes dimensiones y edad que se sitúa en el vértice de la finca y la carretera citada"



hasta el extremo de que considera que en el supuesto de llevarse a cabo tal ampliación "el daño medioambiental causado lo entendemos NO tolerable", señalando por tal motivo que, de considerarse dicha Finca Primera como singular habría que "mantener el cierre de la finca, mampostería de cierre de estimable valor, y los árboles citados en su situación y condición actual".

A las advertencias que dicho técnico hace sobre las consecuencias de la ampliación de las vías colindantes, habría que añadir la afectación también del portalón de la finca, rematado con frontón triangular en el cruce de ambas, que fue precisamente el aspecto destacado en la ficha del actual Plan para la inclusión de la edificación en el Catálogo de Bienes Protegidos.

3. En resumen, si bien podría llegar a entenderse el cambio de consideración –pero exclusivamente de la Finca Primera (registral 9.982)– como Suelo Urbano Variante 2B, de Extensión de Vivienda Familiar por el que se propone de Suelo Urbano Ordenanza 6, de Fincas Singulares, así como la inclusión en el Catálogo de Bienes Culturales de la casa situada en ella (a pesar de la carga o restricción singular que ello implica, la cual podría ser compensada mediante una ordenación más favorable que la Variante 2B para la Finca Segunda), tal cambio sólo podría estar verdaderamente justificado y resultar aceptable de mantenerse dicha Finca Primera en la situación en que actualmente se encuentra y, por tanto, en las condiciones siguientes:

- a) sin que pueda verse afectada en ningún caso por la previsión de la ampliación del viario a 16 metros; ampliación que, por otra parte, en ningún supuesto resulta obligada por el ordenamiento urbanístico ya que no se trata de viario de nueva apertura en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable (art. 48.2 de la Ley de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia), y ampliación que provocaría un daño medioambiental no tolerable al destruir gran parte del propio valor del conjunto, que es en sí mismo lo único que puede motivar la singularidad de tal propiedad y la catalogación de la edificación; y
- b) sin que los efectos de la catalogación puedan tener incidencia fuera del propio contorno de la Finca Primera; esto es, sin que el ámbito del contorno de protección pueda alcanzar a la otra propiedad



(Finca Segunda), puesto que en caso contrario la limitación singular que ya supone la ordenación de aquélla como Suelo Urbano Ordenanza 6, de Fincas Singulares, conllevaría por razón de la afectación o vinculación una gravísima restricción singularizada que habría de ser objeto de indemnización.



Por todo lo expuesto,

SOLICITA: Que tenga por formulada la alegación que se contiene en este escrito y, estimándola:

a) se mantenga, como mínimo, la correcta clasificación y ordenación para la Finca Segunda en este escrito (la registral núm. 3.362) que tiene en el Plan General de 1997 en vigor como **Suelo Urbano Variante 2B, de Extensión de Vivienda Familiar;**

b) si se mantuviere para la Finca Primera (la registral núm. 9.982) la clasificación y ordenación que se propone en el documento sometido a información pública de **Suelo Urbano Ordenanza 6, de Fincas Singulares** y la inclusión de la casa que en ella existe en el Catálogo (B-42), se haga en las condiciones expuestas en el número 3 del apartado C) del punto III de esta alegación o, en otro caso, se mantenga la ordenación que figura en el planeamiento vigente (Suelo Variante 2B, de Extensión de Vivienda Familiar).

A Coruña, a 1 de julio de 2005.

C. Blanco-Pajon

AYUNTAMIENTO DE OLEIROS



ENRIQUE ROEL ESTRADA, arquitecto en ejercicio, adscrito al Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia con residencia en A Coruña emite el siguiente:



INFORME:

A requerimiento de los hermanos Blanco-Rajoy Rivera, D. Ramón, Doña María de la Concepción, Doña María del Carmen y Don Carlos, procedió al reconocimiento de la edificación situada en el casco urbano de la villa de Oleiros en la finca existente en el cruce de los viales que desde El Carballo e Iñas conducen a la capital del municipio.

La finca, situada en el lugar de Piñeiro, mide unas veintiséis áreas y setenta y dos centiáreas según el título pero en realidad debe tener una menor extensión superficial a causa de las ocupaciones de las que ha sido objeto para la ampliación de los viales con los que, cerrada por muros de fábrica, confina por el Este, Norte y Oeste.

En dicha finca existe una casa que consta en general y vista desde la parte posterior de la misma de dos plantas; la baja está semienterrada respecto al acceso Norte y al piso alto se accede desde dicha zona Norte mediante una escalinata. Tiene además, en parte, un piso más alto, a modo de estudio o mirador, que remata el cuerpo de la edificación situado hacia la orientación Este.

La edificación, desde el punto de vista de sus materiales y tipo de construcción, es un inmueble realizado a base de estructura de hormigón y cerramientos de fábrica de ladrillo, con terraza al Norte y porches al Sur, con carpinterías que se cierran mediante contras de tipo veneciano o mallorquín. La cubierta es de teja cerámica dispuesta sobre una placa de forjado que forma los distintos faldones. Dicha placa de forjado de cubierta se prolonga hacia el exterior de los cerramientos de la edificación formando vuelos a los que se incorporan, a modo decorativo, unas piezas de madera de escasa sección y valor constructivo.

Arquitectónicamente hablando se trata de una edificación sin ninguna connotación o valor singular; pues se trata de una mas de las muy numerosas edificaciones que, desde mediados del pasado siglo XX, se levantaron en el municipio de Oleiros por encargo de las familias burguesas, mas o menos acomodadas, para dedicar a segunda residencia, o residencia de verano, por lo que su incorporación a un catalogo de elementos de interés histórico-artístico, arquitectónico o ambiental carece de motivación.

El estado de conservación es bueno y está en perfectas condiciones de uso.

Juzga cuanto antecede en base a su leal saber, ver y entender, y a los efectos que se estimen oportunos expide el presente informe en A Coruña, a veintinueve de Junio de 2005.

Fdo.- Enrique Roel Estrada
Arquitecto



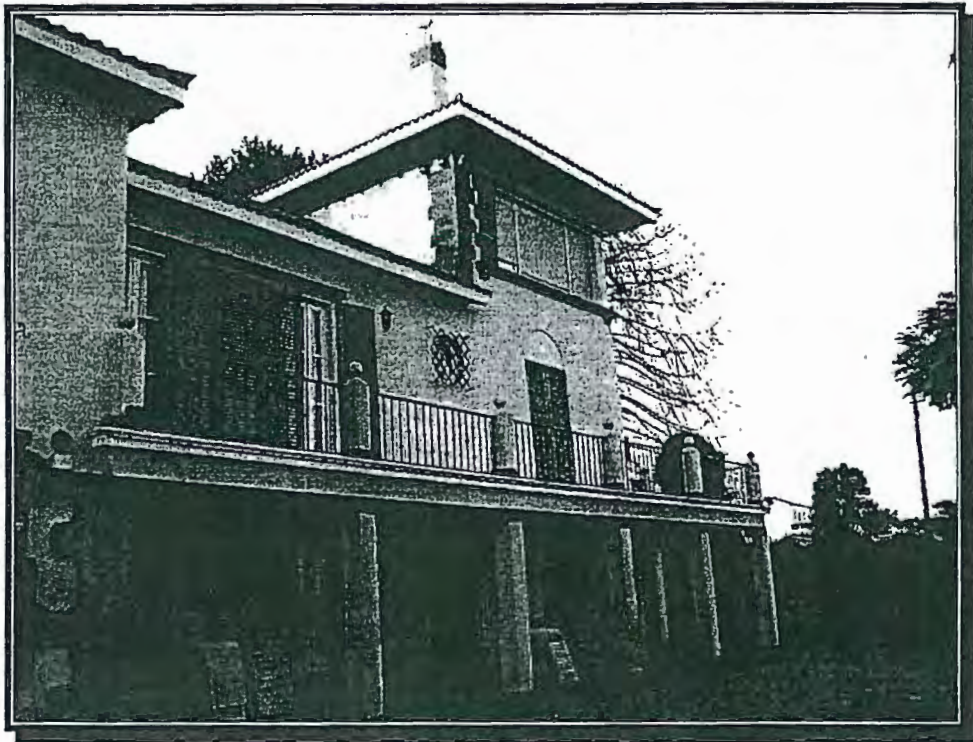


ANEXO FOTOGRÁFICO





Fachada norte, acceso escalinata (piso alto de la edificación)



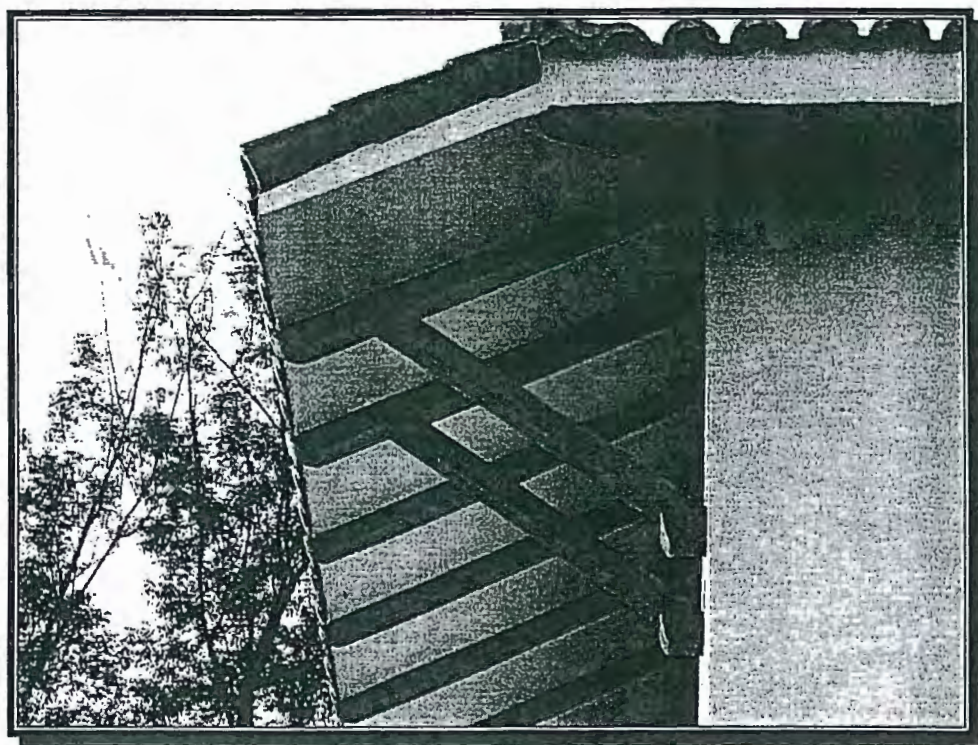
Fachada sur, (planta baja semienterrada)

Signature





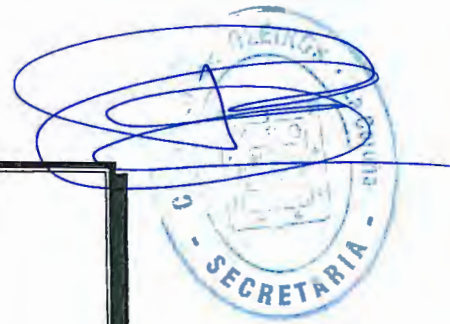
Fachada sur (detalle de mirador y aleros)



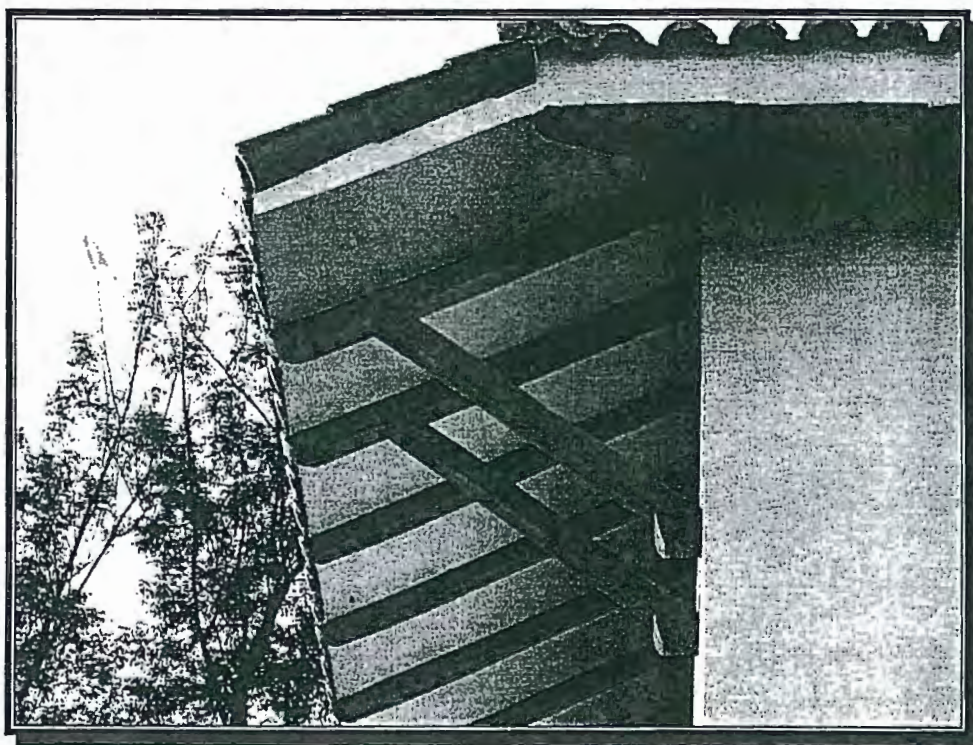
Fachada oeste (detalle de aleros)

Signature





Fachada sur (detalle de mirador y aleros)



Fachada oeste (detalle de aleros)

Angela





ANEXO 3
FOTOCOPIA DO INFORME DO DR. ENXEÑEIRO
DE MONTES
D. JOSE MANUEL CALDERÓN RODRÍGUEZ





INFORME SOBRE LAS CONDICIONES Y VALOR MEDIOAMBIENTAL DE LAS PLANTACIONES ORNAMENTALES EXISTENTES EN LAS FINCAS "VILLA MARÍA DEL CARMEN" Y FINCA DE LA HUERTA, SITAS EN EL LUGAR DE PIÑEIRO, PARROQUIA DE SANTA MARÍA DE OLEIROS, CONCELLO DE OLEIROS.





INFORME SOBRE LAS CONDICIONES Y VALOR MEDIOAMBIENTAL DE LAS PLANTACIONES ORNAMENTALES EXISTENTES EN LAS FINCAS "VILLA MARÍA DEL CARMEN" Y FINCA DE LA HUERTA, SITAS EN EL LUGAR DE PIÑEIRO, PARROQUIA DE SANTA MARÍA DE OLEIROS, CONCELLO DE OLEIROS.

1. ANTECEDENTES. Por encargo de los hermanos Blanco Rajoy Rivera se han reconocido las dos fincas de su propiedad, colindantes y sitas en el lugar do Piñeiro, en la intersección definida por la Rúa dos Bicos al Oeste y las Carreteras Perillo-Sada al Norte y Oleiros-Iñás al Este.

Se trata de estudiar, desde el criterio medioambiental y ponderar en consecuencia, el valor que corresponde a las plantaciones ornamentales que constituyen el jardín de la casa, así como los frutales y, por otra parte y con independencia, los árboles frutales y frondosas de sombra que vegetan en la huerta contigua, el cual terreno es predio independiente si bien colinda en sentido longitudinal con la Finca de la casa Villa María del Carmen.

El Plan Xeral de Ordenación Municipal del concello de Oleiros, en su exposición pública establece, en principio en forma indebida, una única clasificación urbanística para ambas fincas como si realmente fueran una y única, siendo tal clasificación Ordenanza nº 6, correspondiente a "*Fincas Singulares en Suelo Urbano*".

2. OBSERVACIONES MEDIOAMBIENTALES SOBRE LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

El planeamiento en exposición pública NO considera la separación total que existe, incluso física por la existencia de un muro de 2.2 m de altura y 35 cm de ancho, entre las dos parcelas que componen la citada finca que ha sido considerada como única cuando de hecho es real que se trata de dos fincas colindantes de la misma propiedad pero con características, usos diferentes y absolutamente separadas por el citado muro de hormigón. Los documentos públicos relacionan SIEMPRE dos predios independientes, tal y como consta en la escritura pública ante D Manuel Otero Peón al nº 1.952 de su protocolo, en fecha 9 de Julio de 1.966 y que en fecha Junio 2005 hemos podido comprobar al practicar el reconocimiento de estos inmuebles.

En el presente informe, como consecuencia de los hechos referidos, se analizan las dos parcelas con la independencia no solo su titularidad jurídica sino también exige su diferente estado natural y desarrollo ornamental.





La referencia registral respecto las fincas citadas son las inscripciones a los números 9.982, Finca de 26 áreas y 72 centiáreas Villa M^a del Carmen e inmatriculación nº 3.362 finca de 26 áreas 66 centiáreas en el lugar de Piñeiro, huerta y casa antigua, parroquia y concello de Oleiros, ambas al libro 128 de Oleiros)

2.1 FINCA DE LA CASA

Como corresponde al título, en este espacio está construida desde hace unos 50-60 años una casa de 200 m² de superficie aproximada en planta, fábrica de ladrillo con piedra, no sillares, subrayando formas, perfectamente cuidada y cuyas proporciones están muy bien adaptadas al entorno físico de la parcela. Ha sido catalogada por el Concello como edificio singular. Entendemos que con esta catalogación se ha pretendido felicitar al esfuerzo de mantenimiento permanente, que es el verdadero causante de la singular estética de la casa, de la impresión transmitida de serenidad en el ánimo al contemplarla. La singularidad radica, a nuestro común entender, en la identificación de la casa con un ideal conservador pero cómodo de la vivienda humana. Sus formas arquitectónicas, acaso no destacarían como expresión de conquista del volumen y del espacio en su diseño, sino, como se indica, por su sencillez y la nobleza conseguida y conservada.

El jardín también atendido con esmero, destaca por la atención que se observa en las plantaciones de arbustos y flores de estación, en el marco de algunos árboles añosos y verdaderos ejemplares, como los Tejos (*Taxus baccata*) de la entrada y terraza posterior, un *Abies*, un *Pino pinaster* casi centenario, Castaños (*Castanea sativa*), algún nogal joven, el roble (*Quercus robur*) que se sitúa en el final de la finca, lindando con la carretera de Iñás y las dos *Araucarias araucana* de magnífico porte y que por desgracia han resultado muertas por causa del hongo *Cryptospora longifolia*.

Un seto de Boj (*Buxus communis*) enmarca zonas y andares, destacando por su recorte impecable: una vez más el cuidado y el primor de la jardinería bien realizada.

En conjunto la finca descrita, casa y jardín son notables, ya lo hemos reiterado, más que por la singularidad del edificio o la estructura y la plantación arbórea y arbustiva del jardín, o por la emoción que imponen las tallas de los árboles ejemplares, el conjunto de la finca en cuanto a su contenido, destaca por el detalle, acaso amor, con la que se atienden los efectos, el entorno visual, la limpieza y orden en todo el espacio.





2.2 FINCA DE LA HUERTA

Colindante y separada por un muro de hormigón de 68 metros se encuentra una superficie semejante, según escrituras de 2.666 m², destinada a huerta hoy pradera con frutales y algunas frondosas de sombra. En el ángulo Norte de la parcela se encuentran los restos semirruinosos de una casa de bajo y piso y de un antiquísimo invernadero, también en total ruina (como puede verse en las fotos que acompañan y forman parte de este informe). Las dos construcciones citadas no poseen ningún valor ni ocupacional ni utilitario: son ruinas pendientes de su total demolición y así es posible apreciarlo en las fotografías anexas.

El muro que separa las dos parcelas de la propiedad es de hormigón, 2,50 metros de altura y unos 30 cm de ancho. La división que establece este cierre no queda en el aspecto físico sino que afecta a la magia que la finca de la casa ofrece a la vista y a la serena contemplación de su jardín y terraza, emoción que NO encontramos en la finca de la Huerta.

La huerta es hoy una pradera invadida por la gramínea *Paspalum plicatulum* originaria de Centro y Sud américa y extendida por la Europa oceánica de clima templado (Costa, hasta Burdeos), de muy difícil erradicación y con hojas bastas de 12-15 mm aplacadas al suelo en fuerte macolla. Resultado, un pseudocésped, feo y persistente, aún cuando la parte aérea queda afectada de Noviembre a Mayo, cuando de nuevo rebrota con vigor absoluto.



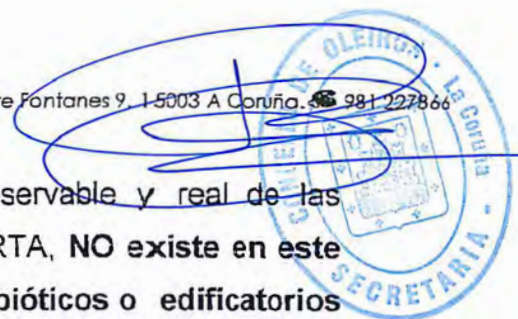
Sobre este ya condicionante marco que es la cubierta del suelo, primera imagen que se percibe, existen algunos frutales, cerezo, pesiegos, manzanos, nogales algún pequeño castaño y pies de especies de sombra (Robinia), todos los cuales no tienen porte suficiente para caracterizar o proporcionar estructura ornamental al conjunto del espacio que bien tiene aplicado el apelativo de "huerta". Algunas carreras de boj, que acusan la falta de las podas frecuentes y el primoroso cuidado que reciben en la parcela colindante del Jardín de la Casa, completan la descripción del entorno vegetal de la parcela.

En conjunto, una finca bastante descuidada que NO tiene ningún árbol, construcción o elemento que permita calificarla como SINGULAR.

3. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

En el PXOM hasta hoy vigente, la finca de la Huerta, estaba clasificada como SUELO URBANO 2B. La propuesta del nuevo PXOM en exposición pública la califica en unión de la Finca de la Casa como Ordenanza 6 "Fincas Singulares en suelo Urbano".





En nuestro criterio y desde la apreciación en el grado observable y real de las características medioambientales de esta FINCA DE LA HUERTA, **NO existe en este espacio singularidad alguna ni otorgada por los elementos bióticos o edificatorios** (se trata de ruinas en el caso de las construcciones), lo que unido a la independencia física **total** respecto de la Finca de la Casa, la cual si es muy destacable en estos aspectos como se ha indicado con detalle.

Consecuencia de lo expuesto es que todo ello nos conduce a expresar nuestra disconformidad profesional con la calificación urbanística que se propone modificar por el Concello, siendo en nuestro criterio suficientes las medidas normales que constan en las ordenanzas municipales y en la legislación medioambiental, para la protección de los frutales y demás especies, sin porte notable ni singularidad alguna, de forma que respecto este predio que denominamos Finca de la Huerta, sea posible y deseable la continuidad de la calificación actual SUELO URBANO 2B, sin daño injusto para la propiedad.

4. CONSECUENCIAS DE LA AMPLIACIÓN DE LAS CARRETERAS COLINDANTES CON LA PERMANENCIA DE LOS ÁRBOLES EJEMPLARES EN LA FINCA VILLA Mª DEL CARMEN

La carretera de Oleiros a Iñás que constituye el límite Este de la llamada en este informe finca de la casa y jardín, se proyecta su ampliación en anchura hasta 16 metros.

Sin comentar la mayor o menor necesidad de esta ampliación, si parece oportuno señalar que tal ensanchamiento de la Carretera, **ELIMINARÁ** por corta necesaria, dada su ubicación de colindancia con el muro cierre de la finca al viento Este, al menos **CUATRO** de los árboles ejemplares que vegetan en el predio: El abeto, el **Pino del país que da nombre al lugar (Piñeiro)**, un castaño de porte extraordinario y el roble también de muy importantes dimensiones y edad que se sitúa en el vértice de la finca y la carretera citada.

La singularidad de la finca que ya se ha reconocido por su evidencia, es debida en gran parte a estos ejemplares arbóreos y quedaría afectada, acaso anulada. El daño medioambiental causado en este supuesto lo entendemos **NO** tolerable ya que en 100 metros de longitud de la carretera se pierden al menos cuatro de los vegetales singulares cuyo respeto es obligado. Por ello, nuestra advertencia sobre tales daños al tiempo que como consecuencia de la actuación comentada, expresamos la conveniencia de





mantener el cierre de la finca, mampostería de piedra de estimable valor y los árboles citados en su situación y condición actual.

Todo lo cual es nuestro criterio profesional que, a petición de los citados señores Blanco Rajoy Rivera, hacemos constar como resultado de nuestro reconocimiento de las Fincas de la Casa y Huerta y a los efectos de recurrir la propuesta de clasificación urbanística de estos predios en el nuevo PXOM del Concello de Oleiros en exposición.

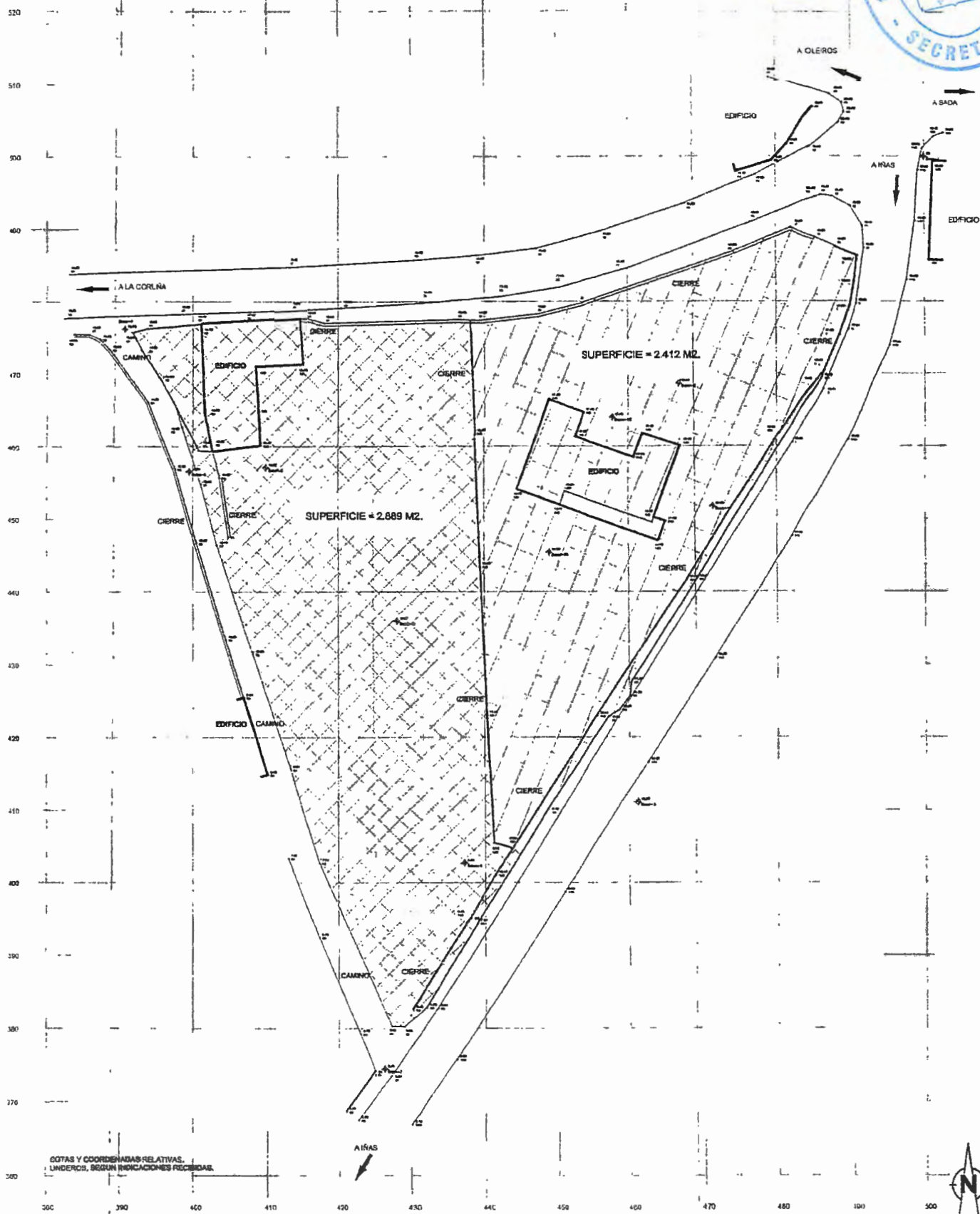
En A Coruña a veintisiete de Junio de 2005.

José Manuel Calderón

ANEXOS:

- ★ PLANO DE LAS PARCELAS Y SU PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN EN EL PXOM DEL CONCELLO DE OLEIROS
- ★ FOTOGRAFÍA AÉREA DE LA ZONA Y DE LA FINCA.(SIGPAC)
- ★ FOTOGRAFÍAS EN PERSPECTIVA DE LOS TERRENOS.





COTAS Y COORDENADAS RELATIVAS.
UNDERS, SEGUN INDICACIONES RECIBIDAS.

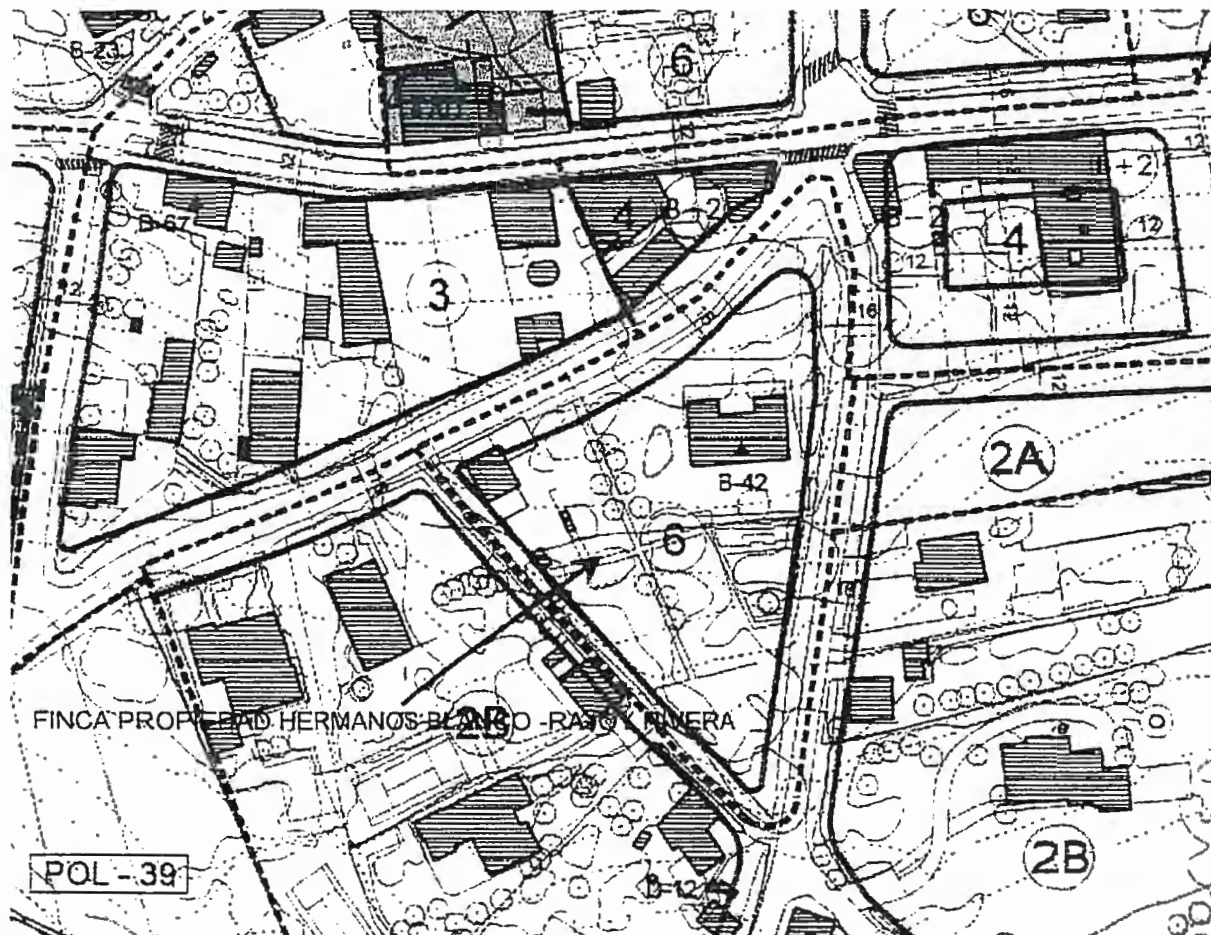
LEVANTAMIENTO "ACUIMETRICO DE PLANOS DE UN
TERRENO DENOMINADO CASA Y HUERTA EN PIÑEIRO
PAROQUIA: OLEIROS
MUNICIPIO: OLEIROS
PERCEPCION: DE DONA MARIA DE LA CONCEPCION RIVERA RIQUERA

ENCUENTRO EN EL ABRIL
JOSE RICOT CANDIANO





PLANO DE LA PARCELA EN EL PXOM DEL CONCELLO DE OLEIROS



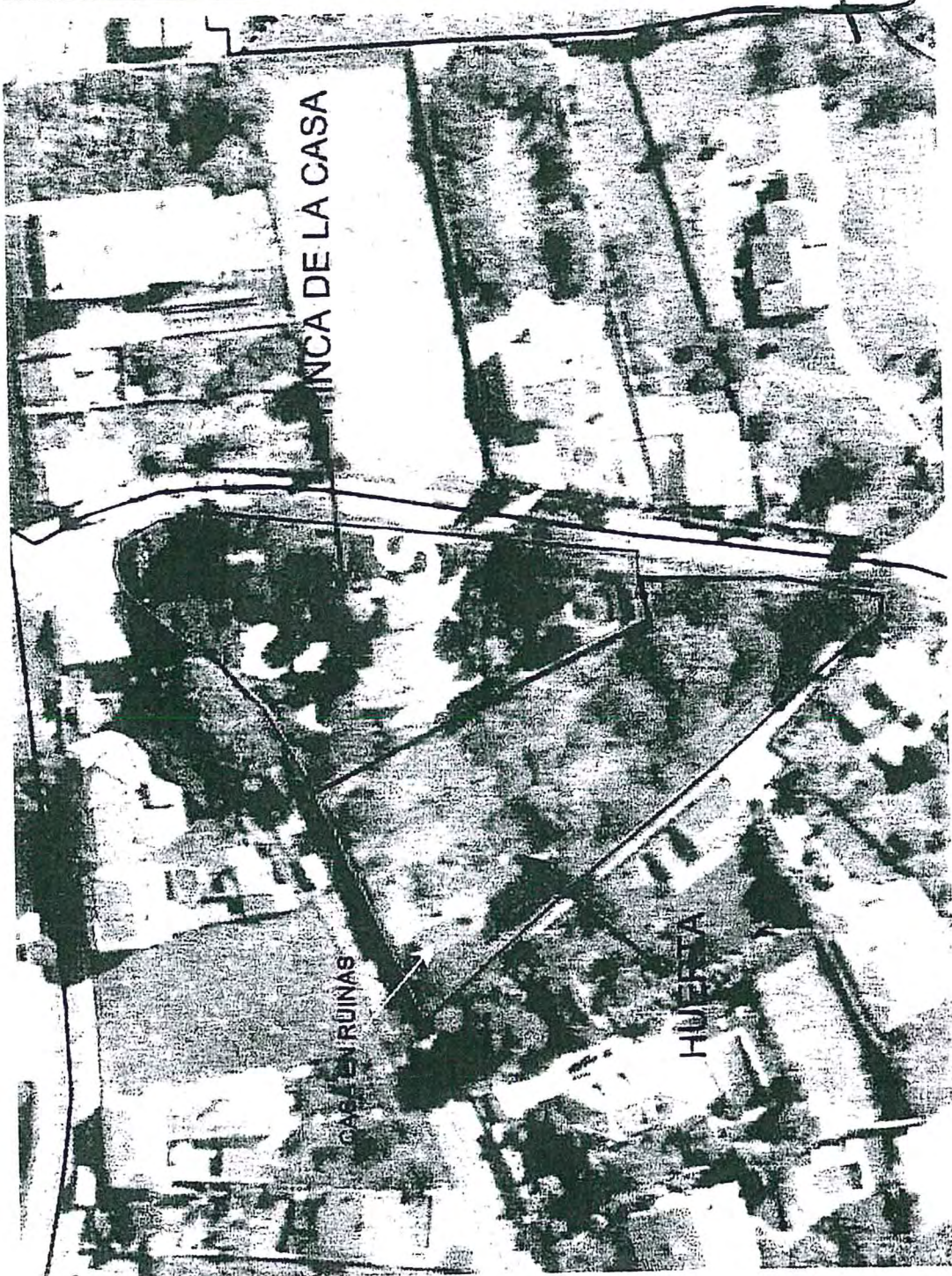
JOSÉ MANUEL CALDERÓN RODRÍGUEZ, Dr. Ingeniero de Montes. Colegiado 679. c/Comandante Fontanes 9. 15003 A Coruña. 981 227866



FOTOGRAFÍA AÉREA DE LA ZONA Y DE LA FINCA (SIGPAC)

JUNIO 2005





INFORME SOBRE LAS CONDICIONES Y
VALOR MEDIOAMBIENTAL DE LAS
PLANTACIONES ORNAMENTALES
EXISTENTES EN LA FINCA
"VILLA MARIA DEL CARMEN" SITA EN EL
LUGAR DE PINEIRO, PARROQUIA DE
SANTA MARIA DE OLEIROS
CONCELLO DE OLEIROS



FOTOGRAFIA AÉREA DE LA FINCA
"VILLA Mª DEL CARMEN"

ESTUDIO DE INGENIERÍA
Y DEL MEDIO AMBIENTE

JOSE M. CAYERO, JULIO C. CALDERON
Dr. Ingeniero de Montes, Ingeniero Forestal y del
Medio Natural

[Signature]

COLEGIO DE OLEIROS
SECRETARIA





**FOTOGRAFÍAS EN PERSPECTIVA DE LA FINCA PROPIEDAD DE
LOS HERMANOS BLANCO-RAJOY RIVERA**

JUNIO 2005



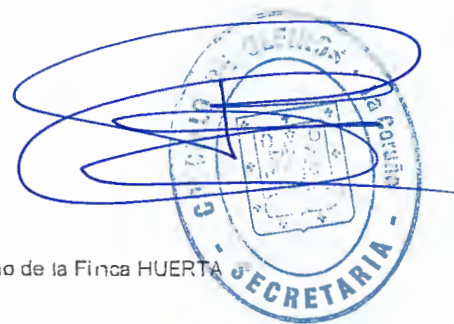


FOTO 1. Ángulo superior derecho de la Finca HUERTA



FOTO 2. Vista del centro de la HUERTA. Frutales y Seto



FOTO 3. Ruinas del antiguo invernadero Finca HUERTA





FOTO 4. Ruinas de la casa antigua. Finca HUERTA



FOTO 5. Otra vista de la antigua casa. Portalón de acceso Rúa Bicos



FOTO 6. Detalle de los restos de alpendres y casa antiguas en muy mal





FOTO 7. Detalle del Paspalum como césped indeseable en la finca HUERTA.



FOTO 8. Perspectiva de la finca Huerta con muro divisorio en la izquierda.



FOTO 9. Detalle de anillo de Boj y arbustos en su centro. FINCA DE LA CASA.



FOTO 10. Vista del centro de la finca HUERTA





FOTO 11. Uno de los tejos de la FINCA DE LA CASA

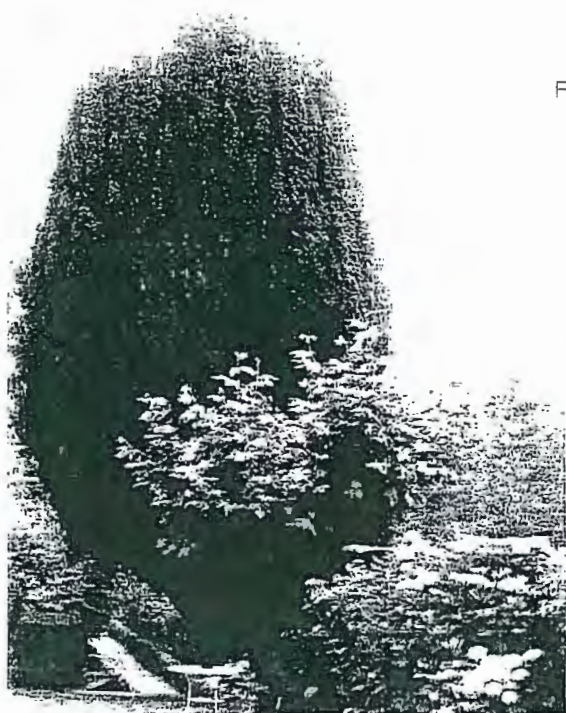


FOTO 12. Pino casi centeraio en borde exterior de la FINCA DE LA CASA



FOTO 13. Dos *Araucarias araucana* destruídas por micosis en la FINCA DE LA CASA





FOTO 14. Terraza y Acacias de sombra (*Robinia pseudoacacia*) en FINCA DE LA CASA



FOTO 15. Tejo en la FINCA DE LA CASA. Boj en setos. Cataño al fondo.

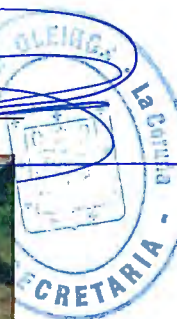




ANEXO 4

REPORTAXE FOTOGRÁFICA DAS FINCAS





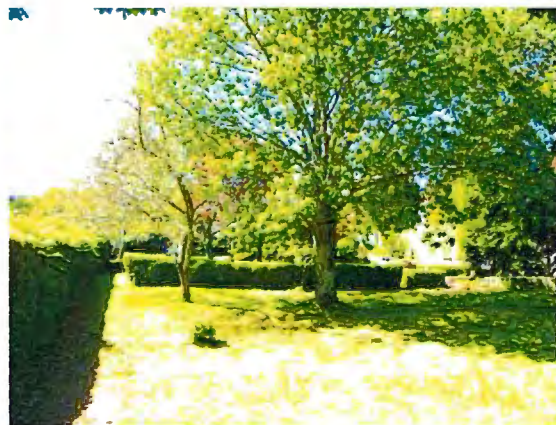


FINCA 1 REF. 5581701NH5958S

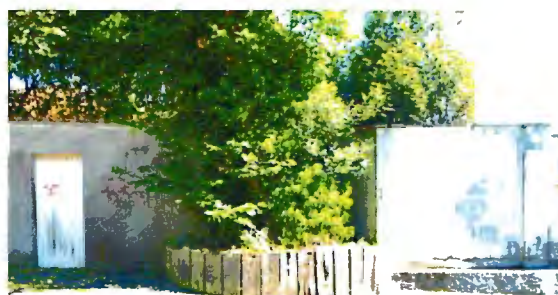


À esq. muro da Finca 1. Á dta. muro da Finca 2



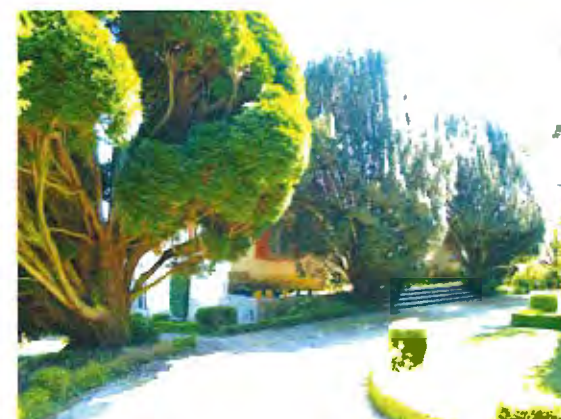


FINCA 2 REF. 5581702NH5958S



Á esq. muro da Finca 2. Á dta. muro da Finca 1





MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE OLEIROS





ANEXO 5

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO





RESOLUCIÓN DO 3 DE NOVEMBRO DE 2016 POLA QUE SE FORMULA O INFORME AMBIENTAL
ESTRATÉXICO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
DE OLEIROS PARA A CORRECCIÓN DO ÁMBITO DE PROTECCIÓN DO ELEMENTO
PROTEXIDO B-42

Expediente 2016AAE1946, Código web 1853/2016

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

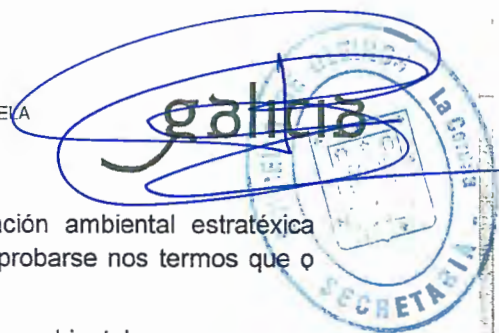
ANTECEDENTES

- 1 A figura de planeamento urbanístico vixente no Concello de Oleiros é un Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) aprobado definitivamente o 11.12.2014 (DOG do 26.01.2015). O PXOM non foi sometido ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica (AAE), contando cunha resolución de inviabilidade de sometemento ao procedemento, emitida o 16.06.2007 (DOG do 23.04.2007).
- 2 O día 24.08.2016 recibíuse na Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio un escrito do Concello de Oleiros no que se solicita iniciar o procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada da *Modificación puntual do Plan xeral de ordenación municipal de Oleiros para a corrección do ámbito de protección do elemento protexido B-42*. Achegaban a solicitude de inicio, un documento ambiental estratéxico e o borrador do Plan para iniciar o procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada segundo esixe o artigo 29 da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental.
- 3 O día 26.08.2016 esta Secretaría Xeral iniciou un período de consulta pública dos documentos recibidos a través da sede electrónica, o cal finalizou o día 26.10.2016. Ao mesmo tempo consultouse aos membros do Consello Galego de Medio Ambiente e Desenvolvemento Sostible e á Secretaría 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.
- 2 O artigo 46.2.a) da dita Lei 2/2016 sinala que deben someterse ao procedemento simplificado de avaliación ambiental estratéxica as modificacións menores dos plans xerais de ordenación municipal.
- 3 O artigo 60.4 da dita Lei establece que o órgano ambiental, tras validar a documentación presentada polo promotor, someterá o borrador da modificación e o documento ambiental estratéxico ás consultas do órgano competente en materia de urbanismo, das demais administracións públicas afectadas e das persoas interesadas, que se pronunciarán no prazo de dous meses.
- 4 O artigo 31.2 da Lei 21/2013 establece que órgano ambiental emitirá o informe ambiental estratéxico, tendo en conta o resultado das consultas realizadas e de conformidade cos criterios establecidos no seu anexo V. Neste informe poderá determinarse que o Plan ten efectos





significativos no ambiente, e polo tanto debe someterse a avaliación ambiental estratéxica ordinaria, ou ben que non presenta efectos significativos podendo aprobarse nos termos que o propio informe estableza.

- 5 A Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental é o órgano ambiental que exerce as competencias e funcións en materia de avaliación dos efectos de determinados plans e programas no ambiente, segundo o Decreto 167/2015, do 13 de novembro, polo que se establece a estrutura orgánica da Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio.

CONSIDERACIÓNS TÉCNICAS

1. Características da Modificación puntual

Ámbito de actuación: Trátase de dúas parcelas lindeiras situadas no casco urbano de Oleiros, en concreto no lugar de Piñeiro. O cuarteirón triangular que conforman estas parcelas dá fronte á rúa Fonte do Ouro polo leste, á rúa Bicos polo sur, e á Avenida Miguel Hernández polo oeste, chegando pola parte norte ao cruce coa estrada DP-5813.



Emprazamento das parcelas

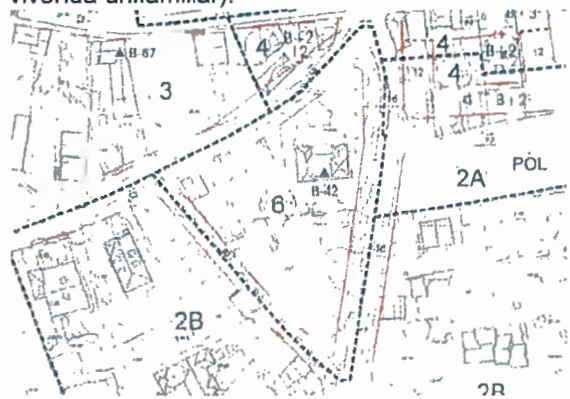


Parcelas afectadas pola modificación

Superficie do ámbito: 5.301 m² (Parcela 1 de 2.889 m², e a parcela 2 de 2.412 m²).

Obxecto e proposta: Modificar o ámbito de protección do elemento do Catálogo B-42, dado que o PXOM incluíu por error as dúas fincas independentes que conforman o cuarteirón, cando unicamente unha delas presenta valores culturais, arquitectónicos e naturais dignos de protección.

Complementariamente, preténdese manter a cualificación urbanística da finca que contén o elemento patrimonial (ordenanza 6-finca singular en solo urbano) e mudar a da outra, en coherencia coas súas características e contexto no que se empraza (ordenanza 2B-cidade xardín, variante extensión de vivenda unifamiliar).



Ordenanzas do PXOM en vigor



Proposta de modificación das ordenanzas





2. Características ambientais da área probablemente afectada

A ficha B-42 "Casa en Oleiros II" contempla un grao de protección non integral para a finca denominada "Villa María del Carmen" (ref. catastral 5581702NH5958S). Esta finca contén un edificio ben conservado da primeira metade do século XX e uns xardíns ocupados por especies vexetais de interese.

A outra parcela incluída na MP é a denominada finca da "Horta" (ref. catastral 5581701NH5958S), que acolle unha vivenda en estado ruinoso ademais de hortas, árbores de froiteiras e algunha árbore ornamental.

O carácter paisaxístico da zona é o correspondente a un solo urbano ocupado por vivenda unifamiliar extensiva, combinado con parcelas destinadas a horta e algunha urbanización recente de edificacións illadas. A tónica xeral da topografía da zona está marcada por un relevo de ondulacións moi suaves.

Conforme contempla o Catálogo das paisaxes de Galicia¹, o ámbito de actuación sitúase na comarca paisaxística do "Golfo Ártabro Litoral", pertencente á grande área paisaxística do "Golfo Ártabro".

No ámbito da MP e a súa contorna inmediata non se atopan espazos pertencentes á Rede galega de espazos protexidos, nin hábitats de interese prioritario.

As principais vías de comunicación do ámbito son as estradas provinciais DP-1707, lindeira polo leste e correspondente coa rúa Fonte do Ouro, e a DP-5813, que conecta o núcleo de Oleiros con Sada.

3. Período de exposición pública e consultas previas

Durante o período de consultas recibíuse resposta da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural, e do Servizo de Planificación da Paisaxe que, de forma resumida, manifestaron o seguinte:

Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo

Sinalan que as razóns de interese público (artigo 83.1 da LSG) na procura da mellora da ordenación do PXOM, mediante a modificación da protección do elemento catalogado, deberán ser apreciadas no seo do informe da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural.

Dirección Xeral do Patrimonio Cultural

Sinalan o PXOM errou ao establecer no ámbito de protección ás dúas fincas que conforman o cuarteirón, na crenza de que se trataba dunha soa.

Consideran que é axeitado aplicar a ordenanza 2B "Cidade xardín variante extensión de vivenda familiar" á parcela sen valor patrimonial, unha vez sexa desafectada do ámbito de protección.

O contorno de protección poderá estar constituído polos espazos e construcións próximas cuxa alteración incida na percepción e comprensión dos valores culturais dos bens no seu contexto, ou poida afectar a súa integridade, apreciación ou estudo.

A proposta debe garantir a salvagarda dos valores culturais dos bens do patrimonio cultural, a súa integración coas previsións establecidas nas súas delimitacións, e contornos de protección.

Lembran que, unha vez aprobada inicialmente a modificación puntual, deberase solicitar o informe vinculante previsto no artigo 34 da Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia.

Servizo de Planificación da Paisaxe, dependente do Instituto de Estudos do Territorio:

Sinalan que a nova cualificación para a finca que non está ocupada polo elemento catalogado (ordenanza 2B), correspóndese coa cualificación que outorga o PXOM á maior parte das fincas da súa contorna, e os usos previstos para esta ordenanza se corresponden cos que configuran o

¹ Aprobado polo Decreto 119/2016 do 28 de xullo (DOG do 25.08.2016)





carácter da paisaxe da zona, polo que o cambio non provocará unha incidencia paisaxística significativa.

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

A MP pretende introducir cambios normativos no planeamento xeral, derivados da necesaria redelimitación do ámbito de protección dun edificio protexido, o cal foi erradamente establecido no PXOM aprobado definitivamente.

A MP non establece o marco para a futura autorización de proxectos, nin presenta influencia sobre outros plans ou programas, á marxe do cambio de ordenanza reguladora nunha das parcelas afectadas. Tampouco se considera pertinente para a integración de consideracións ambientais, ou para a implantación da lexislación en materia de medio ambiente

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

PROPOSTA

Tendo en conta o indicado nos apartados anteriores, e segundo os criterios do anexo V da Lei 21/2013 de avaliación ambiental, propoño non someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria a *Modificación puntual do Plan xeral de ordenación municipal de Oleiros para a corrección do ámbito de protección do elemento protexido B-42.*

Santiago de Compostela, 3 de novembro de 2016

A xefa do Servizo de Avaliación Ambiental
de Plans e Programas

Margarita Segade Castro



Conforme:

O subdirector xeral de Avaliación Ambiental

Carlos Calzadilla Bouzón

RESOLUCIÓN

Tendo en conta a proposta anterior, resolvo **non someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria** a *Modificación puntual do Plan xeral de ordenación municipal de Oleiros para a corrección do ámbito de protección do elemento protexido B-42.*

Este informe ambiental estratéxico farase público no *Diario Oficial de Galicia* e na páxina web da Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio (cmaot.xunta.gal); remitirase ao Concello de Oleiros para a súa consideración na tramitación da Modificación puntual.

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, 3 de novembro de 2016

O secretario xeral de Calidade e Avaliación Ambiental

Justo de Benito Basanta





PTU AC 16 T31
OLEIROS (A CORUÑA)
MP PXOM CORRECCIÓN ÁMBITO
PROTECCIÓN ELEMENTO B-42
Consultas art. 60.4 LSG
Páxina 1 de 2

INFORME SOBRE A MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOM DO CONCELLO DE OLEIROS, PARA OS EFECTOS DO TRÁMITE DE CONSULTAS PREVISTO NO ARTIGO 60.4 DA LEI DO SOLO DE GALICIA.

A Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental (órgano ambiental), somete a consultas da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo a modificación enriba referida en virtude do artigo 83.5, da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG), seguindo a tramitación do artigo 60 da mesma.

Logo de analizar a documentación obxecto da consulta do órgano ambiental, datada en xuño de 2016, e elaborada por Monteoliva arquitectura S.L.P; e vista a proposta subscrita pola Subdirección Xeral de Urbanismo, emítese o seguinte informe:

I. ANTECEDENTES

1. O planeamento vixente en Oleiros é o PXOM aprobado definitivamente de forma parcial condicionada por Orde da CPTOPT de 11/03/2009 (DOG 17/04/2009); e o documento complementario aprobado por Orde da CMATU do 11/12/2014 (DOG 26/01/2015).

2. O órgano ambiental someteu a modificación á consultas por resolución de 26/08/2016. A documentación sobre a que se consulta está constituída polos seguintes documentos:

"Modificación Puntual do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Oleiros para a Corrección do Ámbito de Protección do Elemento Protexido B-42. Borrador do Plan".

"Modificación Puntual do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Oleiros para a Corrección do Ámbito de Protección do Elemento Protexido B-42. Documento Ambiental Estratéxico".

II. OBXECTO E DESCRICIÓN DO PROXECTO

1. O obxectivo da Modificación Puntual é corrixir o ámbito de protección do elemento B-42 do Catálogo de bens culturais, polo erro producido durante a tramitación do Plan Xeral, no que foi incorporada ao ámbito de protección unha parcela que carece de valor e que é allea e independente da finca que ostenta realmente o valor a protexer.

2. O ámbito da modificación, está formado por dúas parcelas lindeiras sitas en Piñeiro, no casco urbano de Oleiros, dando fronte ás rúas Fonte do Ouro, Bicos e Miguel Hernández:

Parcela 1: Parcela catastral 5581701NH5958S, con superficie real de 2.889m², na que se atopa unha casa labrega con horta.

Parcela 2: Parcela catastral 5581702NH5958S, de 2.412 m² de superficie, na que se atopa construída unha "villa residencial" de carácter burgués que, co paso do tempo adquiriu unha singularidade que na actualidade xustifica á súa incorporación ao Catálogo de patrimonio do PXOM.

3. As parcelas obxecto de modificación puntual están clasificadas como solo urbano consolidado, coa cualificación da Ordenanza ó denominada "De fincas singulares en solo urbano" (apartado 3.1 do borrador).

4. Cánto á tramitación do PXOM respecto do elemento catalogado B-42 (apartado 3.3 do borrador), compre salientar:





- O documento de Aprobación Inicial do Plan Xeral incorporou dentro do Catálogo a casa baixo a denominación de "Casa en Oleiros II" e o código identificativo "B-42". O ámbito de protección, consonte ao plano da ficha, abrangue as dúas fincas. Do mesmo xeito, no plano de ordenación outorgouse a ordenanza 6 de "finca singular" ao conxunto das dúas.

- Froito da estimación parcial dunha alegación, no documento de Aprobación Provisional e no documento de Aprobación Definitiva parcial do 11/03/2009, modifícase a delimitación do ámbito de protección do elemento B-42, e corríxese a cualificación urbanística da Finca 1, á que se lle outorga a ordenanza 2B.

- Nesta modificación cométese o erro material de modificar só o plano de ordenación, e non modificar a ficha do Catálogo de bens culturais.

- En novembro 2010, o Concello Pleno acorda aprobar un documento de correccións do PXOM e remitilo á Consellería de Medio Ambiente, territorio e infraestruturas, quen en decembro 2010 require ao concello a anulación do citado acordo plenario sobre corrección de erros, entre eles o tema abordado nesta modificación puntual, por vulnerar os artigos 61, 75 e 93 da Lei 9/2002.

- En novembro 2013 a Consellería de Cultura emite informe ao "Documento de revisión e adaptación do PXOM de Oleiros (cumprimentación da Orde de 11/03/2009 da CPTOPT)". O informe é favorable condicionado a manter a cualificación de solo urbano, ordenanza 6, para os ámbitos grafados nunha serie de fichas de catalogación entre as que está a B-42.

- En base ao anterior, o Plan Xeral de Oleiros foi aprobado definitivamente e na súa totalidade, mantendo a cualificación da Ordenanza 6 para as Fincas 1 e 2.

5. A modificación proposta afecta a dous determinacións básicas (apartado 5 do borrador):

- Modificación da cualificación urbanística da parcela da Finca 1, que pasa de Ordenanza 6 a Ordenanza 2B (plano de Ordenación Urbanística nº 2, folia 32B, a escala 1/2.000).

- Modificación do ámbito de protección do elemento B-42, finca da "Villa María del Carmen", que se cingue ao contorno da parcela da Finca 2, mais dentro das aliñacións propostas no Plan; o que implica a substitución da ficha B-42 do Catálogo de bens culturais.

III. INFORME

1. Razóns de interese público (art. 83.1 da LSG): A procura na mellora da ordenación do Plan mediante a modificación na protección do elemento catalogado, deberá ser apreciada no seo do informe da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural.

2. Para a tramitación da modificación seguirase o procedemento sinalado no artigo 60 da lei 2/2016, do solo de Galicia. O concello deberá solicitar, no momento en que corresponda, os informes sectoriais non autonómicos que resulten preceptivos (art. 60.8 da LSG).

Santiago de Compostela, 25 de outubro de 2016
A secretaría xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo



Mª Encarnación Rivas Díaz





OBSERVACIÓNS E SUXESTIÓNS DA DIRECCIÓN XERAL DO PATRIMONIO CULTURAL EN RELACIÓN CO TRÁMITE DE CONSULTAS NO
PROCEDIMENTO DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA SIMPLIFICADA DA MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN XERAL DE
ORDENACIÓN MUNICIPAL DE OLEIROS PARA A CORRECCIÓN DO ÁMBITO DE PROTECCIÓN DO ELEMENTO PROTEXIDO B-42

DATOS DO EXPEDIENTE

Trámite: Consulta no procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada
Documento: Borrador e documento ambiental estratéxico (DAE) da *Modificación puntual do Plan xeral de ordenación municipal de Oleiros para a corrección do ámbito de protección do elemento protexido B-42*
Ámbito: Concello de Oleiros
Autor: Monteoliva Arquitectura, SLP
Promotor: Concello de Oleiros
Data da solicitude: 26.08.2016
Código web: 1853/2016
Expediente: 2016/1013

MARCO LEGAL

O planeamento vixente no concello de Oleiros é o PXOM do 11.12.2014

É de aplicación o disposto nas seguintes disposicións normativas:

- Decreto do 22 de abril de 1949 sobre os castelos españois
- Decreto 571/1963, do 14 de marzo, sobre protección dos escudos, emblemas, pedras heráldicas, rolos de xustiza, cruces de termo e pezas similares de interese histórico
- Decreto 798/1971, do 3 de abril, polo que se dispón que nas obras e nos monumentos e conxuntos histórico – artísticos se empreguen no posible materiais e técnicas tradicionais
- Real Decreto 2159/1978, do 23 de xuño, polo que se aproba o Regulamento de Planeamento para o desenvolvemento e aplicación da Lei sobre Réxime do Solo e Ordenación Urbana
- Lei 16/1985, do 25 de xuño, do patrimonio histórico español
- Resolución do 14 de maio de 1991, da Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas, pola que se aproban as normas complementarias e subsidiarias de planeamento da Coruña, Lugo, Ourense e Pontevedra
- Lei 10/1995, do 23 de novembro, de ordenación do territorio de Galicia
- Decreto 199/1997, do 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia
- Lei 5/2006, do 30 de xuño, para a protección, conservación e mellora dos ríos galegos
- Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia
- Decreto 19/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproban definitivamente as directrices de ordenación do territorio
- Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproba definitivamente o Plan de Ordenación do Litoral de Galicia
- Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental
- Lei 9/2013, do 19 de decembro, do emprendemento e da competitividade económica de Galicia
- Decreto 151/2014, do 20 de novembro, de sanidade mortuoria de Galicia.
- Lei 12/2014, do 22 de decembro, de medidas fiscais e administrativas.
- Lei 10/2015, do 26 de maio, para a salvagarda do Patrimonio Cultural Inmaterial
- Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana
- Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia
- Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia
- Decreto 119/2016, do 28 de xullo, polo que se aproba o Catálogo das paisaxes de Galicia

INTRODUCCIÓN

En virtude do previsto no artigo 78 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (en diante LSG), o 05.07.2016 acordouse pola Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental *"Someter a consulta pública na sede electrónica deste órgano ambiental por un prazo de 2 meses, antes de emitir o informe ambiental estratéxico, o documento ambiental estratéxico e o borrador da Modificación puntual do Plan xeral de ordenación municipal de Oleiros para a corrección do ámbito de protección do elemento protexido B-42"*.

No marco do Estatuto de Autonomía de Galicia (artigo 27), correspóndelle á Comunidade Autónoma galega a competencia exclusiva en materia do patrimonio histórico, artístico, arquitectónico, arqueolóxico, de interese de Galicia. En base á dita





competencia fórmulanse as seguintes observacións e suxestións á *Modificación puntual do Plan xeral de ordenación municipal de Oleiros para a corrección do ámbito de protección do elemento protexido B-42*:

1. Obxecto da modificación puntual do Plan Xeral de Ordenación Municipal

O OBXECTO desta modificación puntual (en adiante MP) é a de modificar o ámbito de protección do elemento B-42 do Catálogo de bens culturais, en virtude do erro producido durante a tramitación do vixente Plan Xeral (en diante PXOM), polo que foi incorporada ao ámbito de protección unha parcela que carece de valor e que é allea e independente da finca que ostenta realmente o valor a protexer. Este feito derivou en que o ámbito de protección do elemento do Catálogo B-42, formado por dous parcelas independentes, fose cualificado coa Ordenanza 6 de solo urbano "Finca singular en solo urbano", provocando unha situación de non aplicabilidade, xa que a devandita ordenanza contén parámetros de aproveitamento aplicables a unha única parcela. Mediante esta modificación do Plan preténdese desafectar do ámbito de protección a parcela sen valor patrimonial outorgándolle a cualificación da Ordenanza 2B.

A MP ten lugar sobre un cuarteirón formado por dúas parcelas lindeiras situadas no lugar de Piñeiro, no casco urbano de Oleiros, dando fronte ás rúas Fonte do Ouro, Bicos e Miguel Hernández.

O enclave sitúase nun contexto netamente urbano caracterizado por un mallado de edificación residencial en tipoloxía predominante de vivenda unifamiliar.

O ámbito de protección do elemento B-42 está conformado actualmente por dúas parcelas catastrais:

Parcela 1:

"Finca denominada "Huerta", con referencia catastral 5581701NH5958S e superficie real de 2.889 m². (...)

A parcela conta cun peche perimetral discontinuo a base de tramos de muro de fábrica de bloque de formigón, sebe vexetal e, mesmo, a propia vivenda que acolle no seu interior. (...). É unha vivenda labrega de 210 m² construída formada por un corpo principal de dous andares e anexos en planta baixa que outorgan ao conxunto un volume con planta en forma de "L". A casa está construída mediante muros de cachotería enfuscada con acabado de pintura branca. A cuberta do volume principal resólvese a dúas augas e as cubertas dos anexos a unha auga, todas con recubrimento de plancha ondulada de fibrocemento. Os muros do corpo principal teñen pequenos ocos de proporción vertical con xanelas de carpintería de madeira. O forxado do primeiro andar é de estrutura de vigas de madeira, viguetas e táboa do mesmo material. A casa atópase en moi mal estado de conservación e non é habitable.

A parte da parcela non ocupada pola edificación está destinada a horta de froiteiras e mesmo algunha árbore ornamental ou autóctona e dúas carreiras de mirto de escasa altura en disposición cruzada. Outros elementos da horta son un pozo e lavadoiro e un pequeno invernadoiro en ruínas."

Parcela 2:

"Finca denominada "Villa Maria del Carmen", con referencia catastral 5581702NH5958S e superficie real de 2.412 m². (...)

A parcela atópase actualmente pechada en todos os seus lindes mediante muro de formigón ciclópeo revestido de morteiro con acabado de pintura branca e verteaugas de tella curva, a excepción dun tramo na rúa Fonte do Ouro realizado en malla metálica con sebe de vexetación. Destaca a parte principal ou de acceso no estremo norte, conformada por muro con esquinais e xambas de sillería e portalón de entrada baixo frontón e tímpano de proporcións pseudoclásicas que data do ano 1937.

No interior da parcela éríxese unha casa vivenda da mesma época, duns 381 m² de superficie construída en planta semisótano, planta baixa e sobrado ou torreón que remata o volume no seu extremo leste. A casa ten espazos abertos e cubertos e unha terraza sobre o semisótano orientada ao sur.

A casa está construída en estrutura de formigón armado e paramentos de ladrillo enfuscado con acabados en pintura branca. A cuberta resólvese con planos inclinados con acabado de tella curva, con prolongación dos aleiros máis aló dos muros da fachada. Certos elementos decorativos e compositivos como viguetas e puntais de madeira nos aleiros, esquinais e xambas de pedra a modo de sillería ou arcada na fachada principal xunto a unha disposición case simétrica dos volumes, outorgan á vivenda un aire ecléctico con trazos clásicos e rexionalistas.

O conxunto foi obra do arquitecto madrileño Juan Pan da Torre.

O espazo da finca non ocupado pola vivenda atópase maiormente destinado a xardín, mais, cunhas superficies pavimentadas ao redor da vivenda que conforman espazos de estancia e recreo, con algún





*elemento decorativo, e mesmo de circulación e aparcamento dos vehículos da casa. Mais aló dos espazos pavimentados desenvólvese un frondoso xardín con especies arbóreas e arbustivas de certo interese. Así, entre as especies a destacar, noméase a existencia de varios teixos (*Taxus baccata*), un abeto (*Abies alba*), un pino (*Pinus pinaster*) centenario, varios castaños (*Castanea sativa*), un nogal (*Juglans regia*) e un carballo (*Quercus robur*) de gran porte. Como elementos de separación y decoración xeométrica atópanse algunhas bandas de buxo (*Buxus communis*)."*

O documento recolle o historial da parcela do elemento B-42. En orixe foi unha única parcela. No ano 1938 existían 2 fincas e a Parcela 2 foi vendida e construída a casa denominada *Villa María del Carmen*. Posteriormente, as dúas fincas foron propiedade da mesma persoa, que as transmitiu en herdanza por separado a dúas persoas distintas. A Finca 1 mantívose nas súas condicións de casa labrega con horta, sen relación coa outra finca.

O conxunto formado polas dúas parcelas foi obxecto de catalogación no PXOM vixente, baixo a denominación de "Casa en Oleiros II" co código identificativo "B-42", con protección "non integral" e coa seguinte descrición literal: "*Casa con torre. Cuberta prolongada en grandes voos de madeira. Tipoloxía con elementos rexionalistas. Xardín de interese*", suxeita á Ordenanza 6 de finca singular.

No PXOM, por erro, estableceuse o ámbito de protección a dúas fincas na crenza de que tratábase dunha soa.

En síntese, os cambios introducidos consistirán:

- Cambio na cualificación do solo na Finca 1, pasando da Ordenanza 6 á Ordenanza 2B.
- Cambio no ámbito de protección do elemento B-42, o cal vaise cingir ao ámbito de aplicación da Ordenanza 6 na Finca 2 e dentro de aliñacións.

2. Incidencia da actuación sobre o patrimonio cultural de Galicia

O art. 35 da LPCG indica que os instrumentos de planeamento urbanístico incluírán necesariamente no seu catálogo todos os bens inmobles do patrimonio cultural situados no ámbito territorial que desenvolvan, no momento da aprobación inicial da figura de planeamento.

A MP ten lugar sobre un cuarteirón situado no lugar de Piñeiro, no casco urbano de Oleiros, entre as rúas Fonte do Ouro, Bicos e Miguel Hernández. Abrangue unha superficie de 5.301 m² repartidos en dúas parcelas con referencias catastrais 5581701NH5958S e 5581702NH5958S.

O contido da modificación abrangue dous aspectos da ordenación urbanística aplicados ao devandito cuarteirón:

- A protección do patrimonio histórico e cultural.

Neste senso vaise alterar o ámbito de protección ou recoñecemento do ben denominado "Casa en Oleiros II", con código de ficha B-42, pasando de ser o conxunto das dúas parcelas antes mencionadas a circunscribirse unicamente á parcela que ostenta os valores a protexer, e dicir, á parcela catastral 5581702NH5958S que conforma a finca da "Villa María del Carmen".

- A ordenación pormenorizada do solo urbano consolidado mediante a asignación da intensidade de uso e tipoloxía.

En coherencia coa desafectación da parcela 5581701NH5958S do conxunto catalogado vaise proceder á recualificación da mesma, outorgándolle a Ordenanza 2B en vez da Ordenanza 6 que é a que tiña antes.

A Ordenanza 6 "Finca singular en solo urbano" e unha ordenanza que o Plan Xeral atribúe ás fincas en solo urbano que están incluídas no Catálogo de bens culturais e que polo tanto precisan dunhas determinacións tendentes á súa conservación e posta en valor. Pola contra, a Ordenanza 2B "Cidade xardín variante extensión de vivenda familiar" é unha ordenanza característica dun tecido urbano residencial de baixa densidade e tipoloxía de vivenda unifamiliar.

O Plan aplica esta ordenanza na contorna do elemento B-42 polo que considérase que é esta a ordenanza que débese aplicar á parcela sen valor patrimonial unha vez sexa desafectada do ámbito de protección.

3. Medidas protectoras e correctoras

O contorno de protección dos bens inmobles catalogados poderá estar constituído polos espazos e construcións próximas cuxa alteración incida na percepción e comprensión dos valores culturais dos bens no seu contexto ou poida afectar a súa integridade, apreciación ou estudo. Na catalogación do ben estableceranse as limitacións de uso e os condicionantes necesarios para a salvagarda do dito contorno de protección, sen que isto supoña a súa cualificación como ben catalogado.

A normativa e a proposta de ordenación prevista nos instrumentos de planeamento urbanístico garantirán a salvagarda dos valores culturais dos bens do patrimonio cultural, a súa integración coas previsións establecidas nas súas delimitacións, contornos de protección, así como a súa función no cumprimento dos obxectivos de desenvolvemento sustentable, e o respecto á toponimia oficialmente aprobada.





O planeamento urbanístico establecerá un réxime específico que garanta a protección dos valores culturais dos bens inmobles incluídos no seu catálogo, cunha información detallada e unhas ordenanzas específicas que regulen as actividades e as intervencións compatibles cos devanditos valores culturais.

CONCLUSIÓN

O promotor deberá ter en consideración as anteriores observacións e suxestións na *Modificación puntual do Plan xeral de ordenación municipal de Oleiros para a corrección do ámbito de protección do elemento protexido B-42*

Unha vez aprobada inicialmente a modificación puntual, deberase solicitar o informe vinculante desta Consellería previsto no artigo 34 da LPCG, para o que se deberá achegar o documento debidamente dilixenciado.

Santiago de Compostela, 10 de outubro de 2016

A directora xeral do Patrimonio Cultural

M^a Carme Martínez Insua





INFORME NO PERÍODO DE CONSULTAS NO TRÁMITE DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Expediente IET: P-16-436.

Plan ou programa: Modificación puntual do PXOM para a corrección do ámbito de protección do elemento protexido B-42.

Concello: Oleiros (A Coruña).

Expediente AAE: 2016AAE1946.

A Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental somete a consulta do Instituto de Estudos do Territorio o borrador e o documento ambiental estratéxico, da modificación do PXOM do concello de Oleiros para a corrección do ámbito de protección do elemento protexido B-42, de conformidade coa Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental.

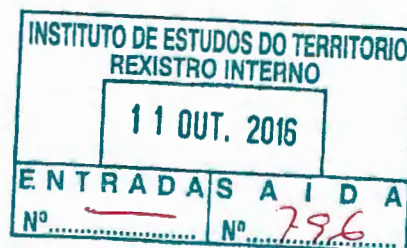
En virtude do punto dous da disposición adicional segunda do Decreto 244/2011, do 29 de decembro, polo que se aproban os estatutos do organismo autónomo Instituto de Estudos do Territorio, este asume as competencias en materia de paisaxe, as cales encádranse no marco da Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia.

A área do concello de Oleiros afectada pola modificación puntual, sitúase na grande área paisaxística "Golfo Ártabro", na comarca paisaxística "Golfo Ártabro Litoral", de acordo co Catálogo das paisaxes de Galicia, aprobado polo Decreto 119/2016 do 28 de xullo (publicado no DOG do 25/08/2016).

A modificación puntual ten por obxecto o cambio da delimitación do ámbito de protección dun edificio identificado no catálogo do PXOM. A delimitación que figura no PXOM abrangue dúas fincas independentes, situadas no mesmo cuarteirón, cando debería abranguer unicamente a finca que ocupa o edificio catalogado. A ordenanza que, de acordo co PXOM, é de aplicación nas dúas fincas é a 6 (finca singular en solo urbano). A modificación propón manter esta cualificación para a finca que contén o elemento e mudar a cualificación da outra finca, para que quede rexida pola ordenanza 2B (cidade xardín, variante extensión de vivenda unifamiliar).

A finca ocupada polo elemento do catálogo ten unha superficie en torno ás 2,5 ha., nela existe un edificio ben conservado da primeira metade do século XX e uns xardíns ocupados por especies vexetais de certo interese. A finca colindante, dunha superficie de 2,8 ha., presenta unha vivenda en estado ruinoso, así como hortas de froiteiras e algunha árbore ornamental. O carácter paisaxístico da zona é o correspondente a solo urbano ocupado por vivenda unifamiliar extensiva, combinado con parcelas destinadas a horta e algunha urbanización recente de edificacións illadas. A tónica xeral está marcada por un relevo de ondulacións moi suaves con presenza escasa de zonas de bosque.

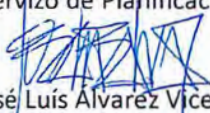
A nova cualificación para a finca que non está ocupada polo elemento catalogado (ordenanza 2B), corresponde coa cualificación que outorga o PXOM á maior parte das fincas do entorno e os usos previstos para esta ordenanza se corresponden cos que configuran o carácter da paisaxe da zona, polo que o cambio non provocará unha incidencia paisaxística significativa.

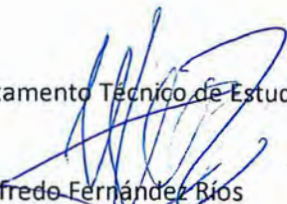


Cómpre lembrar que de acordo co artigo 7.2 da Lei 7/2008 (modificado pola Lei 12/2014, do 22 de decembro, de medidas fiscais e administrativas), e tendo en conta o disposto no artigo 83.5 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, a modificación, tras a súa aprobación inicial, deberá someterse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

Santiago de Compostela, 6 de outubro de 2016

O xefe do Servizo de Planificación da Paisaxe O director do Departamento Técnico de Estudos


José Luis Álvarez Vicente


Alfredo Fernández Ríos

Visto e conforme, a directora do Instituto de Estudos do Territorio


Inés Santa Riveira

