



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PGOM  
DE OLEIROS  
MODIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL  
CATÁLOGO B65 EN OLEIROS, Y B91 Y  
B92 EN SANTA CRUZ**

**SITUACION:**  
CONCELLO DE OLEIROS (A CORUÑA)

**PETICIONARIO:**  
CONCELLO DE OLEIROS

julio2017

fc | a  
arquitecturaurbanismo

álvaro fernández carballada  
beatriz aneiros filgueira  
arquitectos



---

# **INDICE**

- **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- **ANEXOS**

ANEXO I. Fichas del catálogo de los elementos objeto de modificación

ANEXO II. Reportaje fotográfico

ANEXO III. Análisis individualizado de las construcciones afectadas en la Modificación.

ANEXO IV. Documentación a incorporar / modificar del PGOM

ANEXO V. Informes recibidos

- **PLANOS**

PLANOS DE INFORMACIÓN

In-01: Situación

In-02: Foto aérea

In-03: Parcelario Catastral

In-04: Afecciones. Servidumbres aeronáuticas. Plano nº 6.2 PXOM de Oleiros. Hojas 5, 6 y 8

In-05: Plan de Ordenación del Litoral. Plano AL11. Modelo territorial

In-06: PGOM del Concello de Oleiros. Plano de ordenación vigente

PLANOS DE ORDENACIÓN

Or-01: Ordenación propuesta. PGOM modificado

- **ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**



---

**MEMORIA**



---

## ÍNDICE DEL DOCUMENTO

<b>1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.....</b>	<b>1</b>
1.1. INTRODUCCIÓN .....	1
1.2. ANTECEDENTES .....	1
1.3. MARCO LEGAL .....	2
1.4. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN .....	3
<b>2. MEMORIA INFORMATIVA .....</b>	<b>4</b>
2.1. DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....	4
2.1.1. Situación geográfica .....	4
2.1.2. Situación sobre el planeamiento general municipal .....	4
2.1.3. Estructura parcelaria .....	6
2.1.4. Edificaciones existentes .....	7
2.1.5. Infraestructuras e instalaciones existentes.....	8
2.2. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL .....	8
2.2.1. Características físicas y territoriales.....	8
2.2.2. Características socio económicas .....	12
2.2.3. Características culturales o patrimoniales .....	12
2.2.4. Características ambientales .....	17
2.3. ANÁLISIS DE RIESGOS.....	19
2.4. AFECCIONES EXISTENTES .....	20
2.4.1. Plan de Ordenación del Litoral .....	20
2.4.2. Plan Director del Aeropuerto de A Coruña .....	20
2.4.3. Carreteras .....	20
2.5. PROBLEMÁTICA EXISTENTE .....	20
2.5.1. Elemento B-65.....	20
2.5.2. Elemento B-91.....	23
2.5.3. Elemento B-92.....	24
<b>3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE FINES Y OBJETIVOS .....</b>	<b>27</b>
3.1. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	27
3.1.1. Objetivo .....	27
3.1.2. Justificación del interés público de la modificación .....	27

---

3.1.3.	Función del planeamiento propuesto respecto de la situación de partida .....	30
3.2.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	30
3.2.1.	Criterios de la ordenación propuesta.....	30
3.2.2.	Ordenación propuesta.....	31
3.2.3.	Justificación de la ordenación propuesta en el elemento B-65 .....	33
3.2.4.	Justificación de la ordenación propuesta en el elemento B-91 .....	35
3.2.5.	Justificación de la ordenación propuesta en el elemento B-92 .....	35
3.3.	ANÁLISIS DE LA COMPATIBILIDAD ESTRATÉGICA .....	36
3.3.1.	Consideración de los aspectos clave para la sostenibilidad.....	38
3.3.2.	Proceso de decisión .....	40
3.3.3.	Relación con los elementos territoriales de Galicia.....	42
<b>4.</b>	<b>NORMATIVA PARA EL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN.....</b>	<b>44</b>
<b>5.</b>	<b>ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO .....</b>	<b>45</b>
<b>6.</b>	<b>MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....</b>	<b>46</b>
<b>7.</b>	<b>DOCUMENTACIÓN A INCORPORAR / MODIFICAR EN EL PGOM.....</b>	<b>47</b>



---

## 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

### 1.1. INTRODUCCIÓN

El Plan General de Ordenación Municipal del concello de Oleiros (en adelante PGOM), fue aprobado definitivamente el 11 de diciembre de 2014. Dicho documento incorpora el preceptivo Catálogo de Bienes Culturales, en donde se incluyen tres elementos pertenecientes a la categoría de “B. ARQUITECTURA CIVIL”, los que constituyen el ámbito de la presente Modificación Puntual (en adelante Modificación); se trata por tanto de un ámbito discontinuo.



*Fuente: PGOM de Oleiros. Catálogo de Bienes Culturales.*

El objetivo del presente documento es modificar el tratamiento de estos tres elementos en el Catálogo del PGOM, ya que la situación actual impide ejecutar las alineaciones previstas en el sistema viario lindante, manteniendo la clasificación del suelo vigente, redelimitando y acotando objetivamente la cautela derivada de la inclusión en el Catálogo de aquellas edificaciones o conjuntos edificatorios incluidos en los elementos B65, B91 y B92.

### 1.2. ANTECEDENTES

Previamente a la redacción del presente documento, se tramitó ante la Secretaria General de Calidad y Evaluación Ambiental el correspondiente Documento Ambiental Estratégico, con el objetivo de que esta Administración decidiese sobre la necesidad de someter la Modificación al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Como resultado del trámite anterior, la citada Administración emitió la “RESOLUCIÓN DEL 28 DE JULIO DE 2016 POR LA QUE SE FORMULA EL DOCUMENTO DE ALCANCE PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PGOM DE OLEIROS, PROMOVIDA POR EL CONCELLO DE OLEIROS”, en la que se establece la necesidad de someter la presente Modificación al procedimiento de Evaluación Ambiental Ordinaria. Dando cumplimiento a lo anterior, la Modificación incluye el preceptivo Estudio Ambiental Estratégico.

---

Por otro lado, consecuencia de la exposición pública y solicitud de informes del documento aprobado inicialmente, se incorporaron en el documento las justificaciones necesarias. El detalle de este proceso se incluye en el anexo V al presente documento. Destacar que no se recibieron alegaciones al documento.

Por último indicar que se obtuvo la preceptiva Declaración Ambiental Estratégica, con la que finaliza el procedimiento ordinario de evaluación ambiental estratégica. Este documento se incorpora como anexo en el Estudio Ambiental Estratégico de la Modificación. Dando cumplimiento al artículo 60.12 de la LSG, la Modificación incorpora el contenido de la citada Declaración Ambiental Estratégica, para lo cual no ha sido preciso la introducción de modificaciones que signifiquen un cambio sustancial respecto del documento aprobado inicialmente.

### **1.3. MARCO LEGAL**

La principal normativa a considerar en la redacción de una modificación de planeamiento general, es la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante LSG), y más concretamente su artículo 83.

#### ***Artículo 83. Modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico***

- 1. Cualquier modificación del planeamiento urbanístico habrá de fundamentarse en razones de interés público debidamente justificadas.*
- 2. La alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de ellos o mediante la modificación de alguno de sus elementos.*
- 3. Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o el agotamiento de su capacidad.*
- 4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración implicase cambios en la clasificación, la calificación del suelo o la delimitación del ámbito de los polígonos.*
- 5. La revisión del planeamiento y las modificaciones de cualquiera de sus elementos se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.*
- 6. En el caso de las modificaciones del planeamiento general que tengan por objeto la delimitación del suelo de núcleo rural de acuerdo con lo establecido en el artículo 23, se tramitarán siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 78 de la presente ley.*

Con lo anterior y teniendo en cuenta el objetivo que se persigue, se justifica la no necesidad de redactar una Revisión del planeamiento.

La Modificación que se pretende no implica la reclasificación de suelo, el incremento de la intensidad de uso, ni la alteración de los sistemas generales previstos en el planeamiento vigente.

El único objetivo del presente documento es la modificación del tratamiento de tres elementos incluidos en el Catálogo de Bienes Culturales del PGOM, adaptando su protección al interés cultural que poseen con los objetivos del PGOM, ya que su situación actual dificulta en la práctica actuaciones en algunas de estas edificaciones y, con ello, la mejora de la seguridad vial en tres de las carreteras de mayor tráfico del término municipal (AC-173, AC-190 y DP-5813), por lo que se trata de razones de interés público derivadas de una necesidad real.

---

La Modificación no incrementa la intensidad de uso previsto en el Plan General, por lo que no es necesario incrementar las dotaciones públicas conforme los estándares definidos en el artículo 42 de la LSG; así mismo, la Modificación tampoco afecta a terrenos cualificados como zonas verdes, espacios libres o equipamientos públicos.

#### **1.4. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN**

Tal y como se recoge en el apartado anterior, el artículo 83 de la LSG exige que las modificaciones de planeamiento urbanístico se fundamenten en razones de interés público debidamente justificadas, las cuales se detallan en el presente apartado.

El objetivo de la presente Modificación es posibilitar la materialización de las alineaciones y la ordenación fijadas en el Plan General de Oleiros en tres ámbitos muy concretos, en los que se prevé un aumento de la sección de tres viales que forman parte del sistema general viario, las carreteras AC-173, AC-190 y DP-5813, y dos viarios municipales adyacentes. Es decir, la Modificación mantiene los objetivos y criterios generales establecidos en el plan general en vigor, únicamente pretende viabilizar su materialización.

La ampliación de estos viarios se prevé para dar solución a problemas de seguridad vial existentes en estos tramos, los tres situados sobre suelo urbano consolidado derivados de, según el caso, la ausencia de las preceptivas zonas para el tránsito peatonal adecuadas, de una sección adecuada, o mejorar las intersecciones existentes.

Además, en algunos de los elementos se observa que no cuentan con las características necesarias para estar incluidas en el catálogo de protección patrimonial, lo que conlleva en la práctica el tener que acometer procedimientos administrativos más complejos, con necesidad de autorizaciones e informes que objetivamente serían innecesarios. Se pretende de esta forma, y tras un análisis pormenorizado de estos tres elementos catalogados, acomodar los criterios de protección cultural a los objetivamente merecedores de protección, y evitar procedimientos burocráticos innecesarios al menos en los elementos que no son meritorios objetivamente de protección patrimonial.

Con lo anterior, el objetivo de la Modificación es de interés público, ya que de su desarrollo:

- Se facilitará la ejecución del PGOM en sus determinaciones de ordenación, aunando los criterios objetivos de protección cultural de los elementos merecedores del mismo, con los de ordenación del territorio, en una solución que cumpla con ambos objetivos: territorial y cultural.
- De esta forma, al reestudiar los niveles de protección de los elementos de una forma más detallada, se concluyen los elementos que realmente son merecedores de protección cultural, se simplifican en la medida de lo posible en muchos casos los trámites administrativos en los elementos que se vea oportuno, redundando esta solución en una economía de medios y agilidad procedimental, para así conseguir los objetivos comunes de interés general.
- Se mejorará la seguridad viaria en estas zonas, tanto para los transeúntes como para los vehículos, muy necesaria en estas zonas urbanas totalmente consolidadas por la edificación. Se permitirá la ejecución de las aceras en estos tramos de viario, tan demandadas por los residentes en la zona.

## 2. MEMORIA INFORMATIVA

### 2.1. DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

#### 2.1.1. Situación geográfica

El ámbito de la Modificación se sitúa en la provincia de A Coruña, en el Ayuntamiento de Oleiros muy próximo a la ciudad de A Coruña. El ámbito es discontinuo ya que está formado por la delimitación de tres elementos independientes incluidos en el Catálogo de Bienes Culturales del Plan General.



Fuente: Google Earth.

#### 2.1.2. Situación sobre el planeamiento general municipal

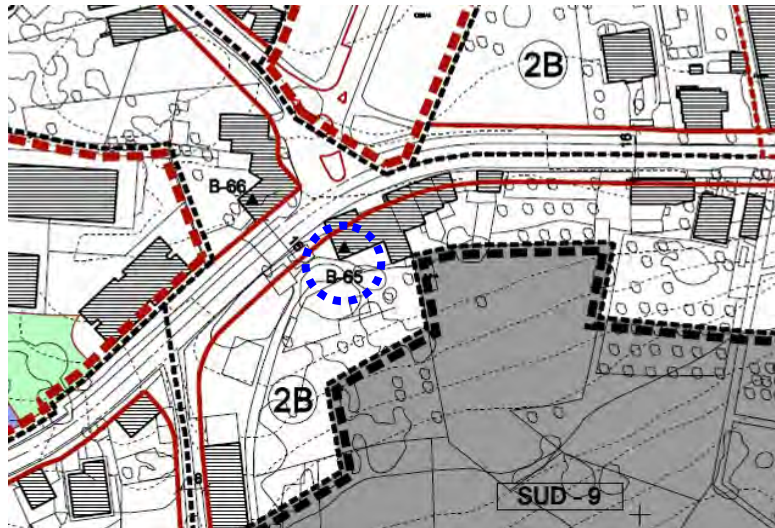
El ámbito de la Modificación es discontinuo; está formado por tres zonas situadas en suelo urbano consolidado; en el núcleo de Oleiros el elemento B-65, y en el núcleo de Santa Cruz los elementos B-91 y B-92. Estas zonas están ordenadas en el PGOM del siguiente modo:

- Elemento B-65: suelo urbano consolidado, Ordenanza 2B “De extensión de vivienda familiar”.
- Elementos B-91 y B-92: suelo urbano consolidado, Ordenanza 1 “De núcleos tradicionales”.



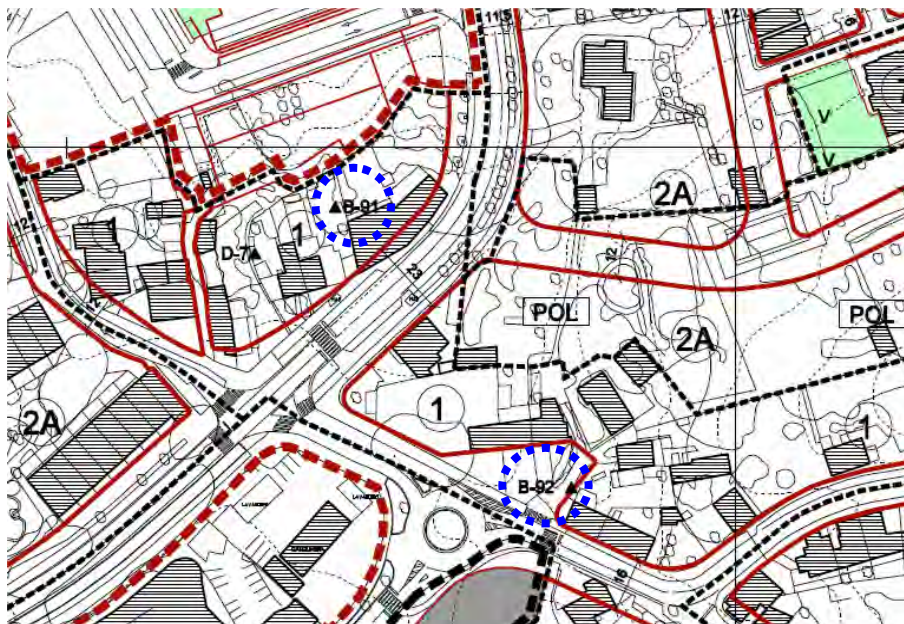
A continuación se incluye la localización de estos tres elementos en los planos de ordenación del PGOM.

#### ELEMENTO B65



Fuente: PGOM de Oleiros. Ordenación. Ordenación Urbanística.

#### ELEMENTOS B91-B92



Fuente: PGOM de Oleiros. Ordenación. Ordenación Urbanística.

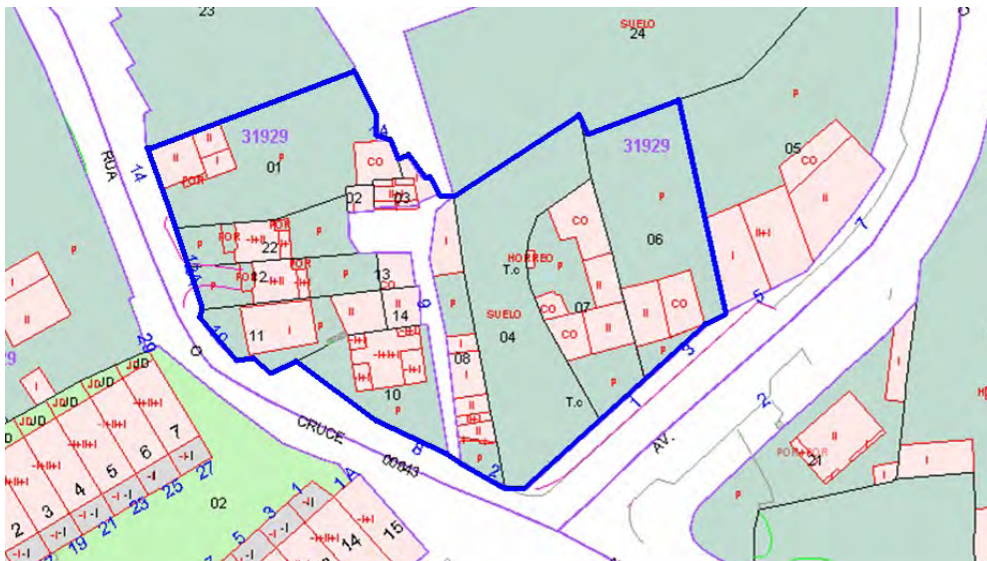
Como se observa en las imágenes anteriores, se trata de tres elementos enclavados en el tejido urbano, con frente a carreteras de elevada intensidad de tráfico.

El presente documento pretende efectuar una pequeña modificación en tres zonas muy concretas, en las que la previsión del PGOM respecto del aumento de las alineaciones sobre tres elementos incluidos en su Catálogo, resulta incongruente dada la protección que ostentan estos elementos; y además en algunos casos, tal y como se justifica detalladamente en los apartados correspondientes, las características arquitectónicas del edificado carecen del interés cultural que justificase su inclusión en el Catálogo del PGOM.





### ELEMENTO B91



### ELEMENTO B92



Fuente: web da Dirección General del Catastro.

#### 2.1.4. Edificaciones existentes

Dentro del ámbito de la Modificación se sitúan multitud de edificaciones, ya que las tres zonas que lo componen se localizan en el suelo urbano consolidado vinculado a dos importantes núcleos del municipio, Santa Cruz y Oleiros.

Dada la particularidad del edificado existente en el ámbito de la Modificación, derivado de su actual inclusión en el Catálogo del PGOM, se ha elaborado un anexo al presente documento en el que se analizan individualmente las edificaciones existentes.

### 2.1.5. Infraestructuras e instalaciones existentes

En este apartado establecer que el ámbito de la Modificación cuenta con todos los servicios urbanísticos necesarios (abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, iluminación, telecomunicaciones, etc.), ya que como se incluye en apartados precedentes las tres zonas se sitúan en suelo urbano consolidado.

## 2.2. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

### 2.2.1. Características físicas y territoriales

#### HIDROLOGÍA

El ámbito de la Modificación no se localiza ningún curso de agua, ni ninguna zona de afección vinculada a ellos.

#### TOPOGRAFÍA

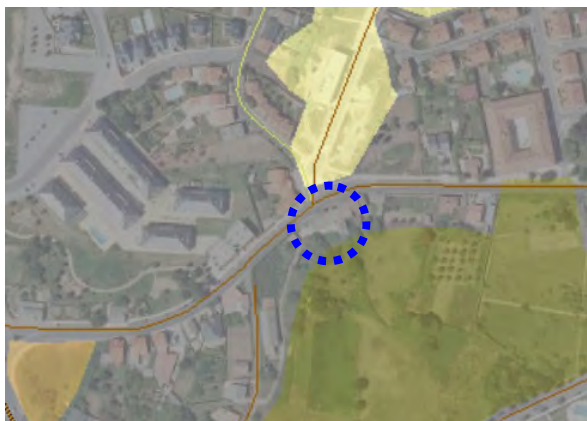
La topografía del terreno es muy llana en los tres casos:

- El elemento B-65 se sitúa alrededor de la cota 117 m, y la pendiente es ligeramente descendiente en dirección sur.
- El elemento B-91 se sitúa a una cota aproximada de 44 m, y la pendiente es ligeramente descendiente en dirección norte.
- El elemento B-92 se sitúa a unos 46 m de altitud, y la pendiente desciende en dirección oeste.

#### USOS DEL SUELO

El uso del suelo del ámbito de la Modificación es el residencial. Se trata de parcelas situadas en suelo urbano consolidado, edificado casi en su totalidad por viviendas unifamiliares exentas y adosadas. Estas tres zonas están incluidas en la categoría de “zonas urbanas” en el Sistema de Seguimiento de la Evolución del Uso y la Ocupación del Territorio, recientemente activado por la Consellería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

**ELEMENTO B65**



**ELEMENTO B91 Y ELEMENTO B92**



Fuente: IET. Información Geográfica de Galicia.



---

Por último mencionar que en la parte del ámbito correspondiente al elemento B-91, dos de las edificaciones existentes tienen actividad de hostelería en la planta baja.

### FLORA Y FAUNA

El medio biótico del ámbito se reduce al presente en las zonas verdes privadas existentes en los jardines de las parcelas, esto es, de escaso valor ambiental.



Fuente: Propia. Junio de 2016.

En este apartado destacar que, los ejemplares arbóreos de elevado porte presentes en la zona (*Pópulus nigra*), son exteriores al ámbito de la Modificación; se sitúan en las aceras de la carretera AC-190, en el sistema general viario adyacente, por lo que no le resulta de aplicación las determinaciones del presente documento.

### ESPACIOS DE INTERÉS NATURAL. RESERVA DE LA BIOSFERA “MARIÑAS CORUÑESAS E TERRAS DO MANDEO”

Los municipios que conforman la Reserva de la Biosfera “Mariñas Coruñesas e Terras do Mandeo” son los siguientes:

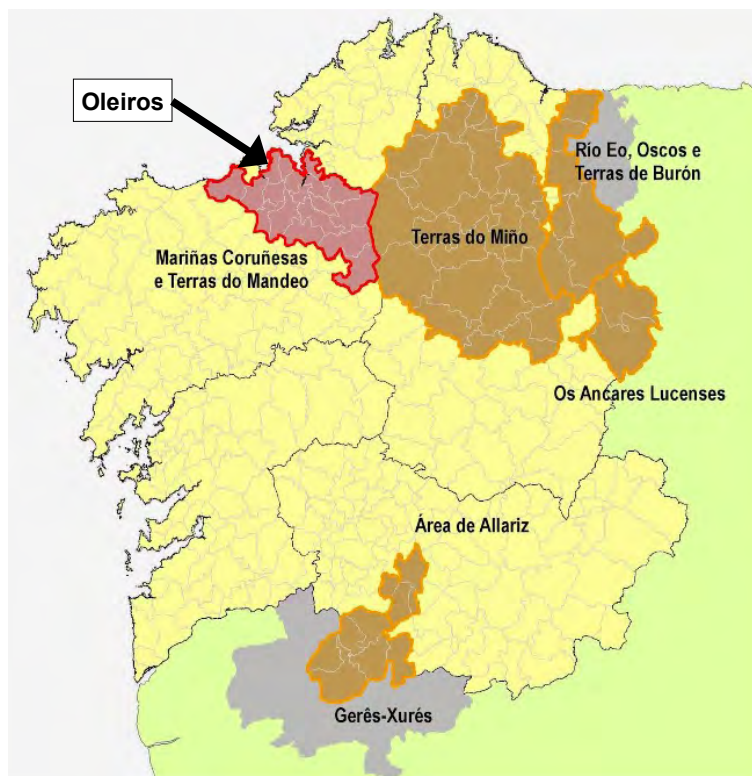
Abegondo	Aranga	Arteixo	Bergondo	Betanzos
Cambre	Carral	Coirós	Culleredo	Curtis
Irixoa	Miño	Oleiros	Oza-Cesuras	Paderne
Sada	Sobrado			

La totalidad del término municipal se encuentra incluido en la Reserva de la Biosfera “Mariñas coruñesas e terras do Mandeo”, cuya delimitación se incluye a continuación.



Fuente: <http://marinasbetanzos.gal>

La aprobación definitiva de esta Reserva de la Biosfera por la UNESCO, tuvo lugar en la 25ª Reunión del Consejo Internacional de Coordinación del Programa MaB, celebrada en París el día 28 de mayo de 2013. La Reserva de la Biosfera “Mariñas Coruñesas e Terras do Mandeo” abarca un total de 116.724 hectáreas (113.969,7 ha terrestres y 2.754,6 ha marinas), que representa el 14,33% de la superficie de la provincia de Coruña, repartidas en 17 ayuntamientos. Con esta superficie es la segunda Reserva de Biosfera gallega por orden de superficie, siendo la primera de la provincia de Coruña. La población que reside en esta superficie asciende a 190.708 habitantes.



Fuente: <http://marinasbetanzos.gal>

---

Oportunidades que ofrece la reserva de la biosfera:

- Situar al territorio “Mariñas Coruñesas e Terras do Mandeo” en el mapa mundial.
- Dar prestigio al territorio, y a sus empresas y sus productos.
- Ampliación de los mercados para los productos, a través de las marcas de calidad.
- Recuperación de las actividades económicas tradicionales.
- Incentivar y fortalecer las iniciativas ligadas al turismo sostenible.
- Generar oportunidades de capacitación y formación.
- Conseguir apoyo internacional, estatal y regional para iniciativas y proyectos ligados al desarrollo sostenible y a la conservación ambiental.
- Mejorar la conservación ambiental y la información sobre los recursos naturales.

La candidatura a la Reserva de la Biosfera “Mariñas Coruñesas e Terras do Mandeo” establece el Plan de Acción para el período 2013 –2022, aprobado por la UNESCO en la declaración oficial de la Reserva de la Biosfera que fue acordada en la XXV Reunión del Consejo Internacional de Coordinación del Programa MaB, celebrada en la sede de la UNESCO en París del 27 al 30 de mayo de 2013.

En la primera reunión del Consejo de Dirección de la Reserva de la Biosfera “Mariñas Coruñesas e Terras do Mandeo”, celebrada el día 18 de junio de 2013, se acordó trabajar en la elaboración de un Plan de Gestión (2013–2017) a cinco años que concrete las acciones recogidas en el Plan de Acción (2013–2022). Este Plan de Gestión fue fruto de la participación y consenso de los agentes del territorio y de las entidades que participan en la gestión y que tienen competencias en la Reserva de la Biosfera (la participación es un principio que se está impulsando desde la UNESCO en el desarrollo del Programa MaB). Hay que destacar el enfoque de abajo a arriba en la formulación de este Plan de Gestión, que fue resultado del debate y la participación de las Mesas Sectoriales y la Junta Directiva de la A.D.R. “Mariñas-Betanzos”, del Consello de Dirección, Comités Científico y de Participación, las Comisiones Técnicas de la Reserva de la Biosfera “Mariñas Coruñesas e Terras do Mandeo”, así como el público interesado en general. Este Plan de Gestión constituye un plan de desarrollo sostenible de la Reserva de la Biosfera, cuya finalidad es establecer las líneas de actuación concretas para el cumplimiento de los objetivos de las Reservas de la Biosfera para el período 2013 –2017. La Visión se centra en fomentar la conservación del patrimonio natural y cultural que identifica a este territorio, a través de la compatibilización de los usos y aprovechamientos sostenibles de la población local, que permita la mejora de su calidad de vida de un modo sostenible. A continuación se analizan las actuaciones dentro de las líneas estratégicas del Plan de Gestión que pueden tener incidencia con el planeamiento.

- Protección, conservación y restauración de los ecosistemas y hábitats naturales prioritarios y de las especies de interés de la Reserva.

La conservación de la biodiversidad es uno de los principales retos que debe afrontar la Reserva, centrándose en la protección de los hábitats más sensibles y de aquellas especies de mayor valor ecológico e interés ambiental. Con esta línea de trabajo se pretende garantizar la estabilidad de las poblaciones de especies protegidas, y la conservación de los hábitats más sensibles, en especial los de tipo prioritario como los encontrados en los ecosistemas higroturfófilos, los del área litoral, los

---

humedales costeros, los canales y cursos fluviales y los bosques naturales, así como los hábitats para anfibios.

- Identificación y restauración de otros hábitats naturales no estudiados y promoción de la creación de nuevos espacios protegidos.

Existen en la Reserva áreas de importante valor natural pero que no cuentan con ninguna figura de protección en la actualidad; por lo que se propone el estudio del territorio con objeto de identificar los elementos de mayor importancia, y proceder con el diseño de un plan de conservación y ordenación de los espacios, fomentando la declaración de ENILs (espacios naturales de interés local). Esta acción también comprendería la mejora del estado de conservación de los ecosistemas considerados reservas de carbono y de los bosques naturales, así como el desarrollo de medidas de custodia del territorio.

- Conservación del paisaje y de los agrosistemas tradicionales de la Reserva, como elemento protector de la biodiversidad y del patrimonio natural y cultural.

Promover el mantenimiento, conservación y mejora de los agrosistemas tradicionales, debido a los valores que poseen de biodiversidad, fomentando el equilibrio y el crecimiento sostenible que provenga del equilibrio de cultivos, suelos, nutrientes, ganado, etc. Estos agrosistemas reducen la fragmentación y la mejora de la conectividad de la biodiversidad, funcionando como corredores ecológicos.

Analizados los aspectos expuestos se concluye que el planeamiento propuesto no tiene incidencia en este espacio.

### **2.2.2. Características socio económicas**

#### ASENTAMIENTOS

El ámbito de la Modificación se sitúa en suelo urbano consolidado. El elemento B-65 en el núcleo urbano de Oleiros, que ostenta la capitalidad municipal; y los elementos B-91 y B-92 en el núcleo urbano de Santa Cruz.

#### ECONOMÍA

Ambos núcleos son fundamentalmente residenciales, sin uso industrial, y con escaso uso terciario más allá de los locales de hostelería y comercial propios de estos asentamientos.

### **2.2.3. Características culturales o patrimoniales**

Considerando que el objetivo fundamental del presente documento está condicionado a las características culturales y patrimoniales del ámbito, se ha considerado conveniente realizar un análisis detallado de las mismas en un documento independiente, el cual se incluye como anexo III. A continuación se incluye, teniendo en cuenta el citado análisis, las conclusiones del mismo.

### ELEMENTO B-65

Se trata de un elemento de arquitectura civil, consistente en una vivienda adosada por su lateral este, edificada a principios del siglo pasado. Del análisis efectuado se concluye que esta edificación posee características arquitectónicas que le hacen merecedora de su protección, si bien la galería frontal es claramente un añadido posterior en el tiempo a la edificación original, distorsionador de la tipología primigenia.



*Fuente: Propia.*

### ELEMENTO B-91

Se trata de un grupo de edificaciones heterogéneas, todas ellas de escaso valor arquitectónico. En el centro de esta agrupación se asienta un viario herencia de la arquitectura tradicional agraria, que articula todo el conjunto.

En su interior se localiza un hórreo que está identificado y protegido de manera independiente en el Catálogo, bajo el código D7.



*Fuente: Propia.*

Del análisis efectuado se concluye que este elemento no posee características arquitectónicas que le hagan merecedores de su protección; no obstante si se considera adecuado conservar la alineación existente del viario



---

interior al mismo (un tramo de la calle Cruce), ya que es el principal vestigio de la antigua trama tradicional agraria del núcleo de Coruxo de Arriba. En este sentido establecer que esta última determinación ya la recoge el PGOM en vigor, al establecer la alineación de esta calle coincidente con la existente. De esta forma se mantendrá la tipología y morfología del asentamiento, ya que la ordenanza de aplicación definida por el propio PGOM para todo este ámbito: “*Ordenanza 1 de núcleos tradicionales*”, ya conlleva la construcción de edificaciones de similares características formales a las de los núcleos tradicionales.

A continuación se transcribe la citada ordenanza 1, de aplicación en las parcelas incluidas en este elemento.

#### **Art. 125. Ordenanza 1. De núcleos tradicionais**

##### *1. Definición e ámbito.*

*Comprende esta Ordenanza os asentamentos orixinarios: aldeas, rúeiros e casares de orixe agrario e de carácter definido que constitúan a base da trama de orixe rural fóra dos núcleos principais. Comprende así mesmo algúns barrios do mesmo orixe que conservan similar carácter dentro dos núcleos principais.*

*Aplicase esta Ordenanza a ámbitos do solo urbano dos núcleos tradicionais descontinuamente situados en todo o Termo Municipal e ás pezas así cualificadas, nos núcleos principais de Lorbé, Mera, Santa Cruz, Oleiros, Montrove e Nós, tal e como se indica en planos de ordenación.*

##### *2. Sistema de ordenación.*

*Fíxase un sistema mixto de ordenación para completa-los perímetros definidos pola Ordenanza permitíndose a edificación illada ou adosada indistintamente e mantendo o carácter do conxunto.*

*Co obxecto de garanti-la integración e harmonización das novas edificación co contorno e para aquelas que se conserven, rehabiliten ou reestructuren, establécense as seguintes condicións de composición estéticas.*

- Nas edificacións existentes procurarase o mantemento e conservación dos elementos de cachotería, linteis, pilastras, recibados, balcóns, enreixado e demais elementos característicos.*
- A composición e ritmo de ocos adaptaranse ó carácter definido polas edificacións tradicionais anexas ou próximas.*
- Os cerramentos dos vans situaranse no plano de fachada, xa sexa na cara interna ou externa, con predominancia dos ocos de compoñente vertical en formación de ventás balcaneiras e unha disposición de dous ou tres eixes de composición.*
- Os materiais de fachadas e cuberta, o seu tratamento, disposición, textura e cor, serán os predominantes no conxunto. Non poderán ser utilizados como acabado visto da edificación, materiais fabricados para ser revestidos.*
- Os beirados, cornixas, molduras, impostas, etc., faranse corresponder no posible coas existentes nos edificios inmediatos. Non se autorizarán saíntes se non son de soporte de balcóns e solainas ou de cerramentos lixeiros tipo galerías, o seu voo máximo será de 0,60 m.*
- Especialmente coidarase o tratamento das plantas baixas, non permitíndose a construción de plantas diáfanas e sen cerramentos exteriores cando sobre elas existan volumes pechados, debendo estar integrados na composición xeral da fachada.*
- Non se admitiran combinacións agresivas de cor nin o emprego de máis de dúas cores nos acabados exteriores de fachada. Quedan expresamente prohibidos os revestimentos de fachadas con pezas de máis dunha cor formando dameiro ou franxas, ou o emprego de pezas de revestimentos de dúas cores.*
- As cubertas terán volumes continuos, sen quebros no plano dos faldrons, autorizándose lucernarios, clarabois ou ventás (fixas ou practicables), neste caso coa mesma pendente que a de cuberta. Tamén se autorizan bufardas con anchura máxima de 2,50 m e altura non superior á cumieira, sempre que se recubra do mesmo material da cuberta ou de vidro e se sitúen en plano de fachada e non ocupan máis de 1/3 da lonxitude de cada fachada.*
- As cubertas adecuaranse na súa pendente e organización ás dominantes nos edificios tradicionais.*

##### *3. Parámetros e condicións de edificación.*

*A ocupación máxima da parcela será do 35%, cunha altura máxima de 7,00 m, equivalente a baixo e unha planta. Non se permitirán construcións sobre parcelas das cales a súa*

---

superficie non permita unha ocupación para a edificación polo menos 70 m<sup>2</sup>. Non obstante, para parcelas situadas entre edificacións existentes das cales a súa desaparición non estea contemplada no Plan, que non puideran edificarse por aplicación destes parámetros, poderá excepcionalmente autorizarse aumenta-la ocupación máxima da parcela sen ser rebasados os restantes parámetros, sempre que a edificación resultante axude a completa-la fisionomía urbana do núcleo.

De preferencia as novas edificacións adosaranse ás existentes e ós lindeiros, sen prexuízo dos colindantes. Poderán aceptarse recuados laterais e ó fondo da parcela dun mínimo de 2 metros cando a parcela colindante presente edificación exenta, non xere medianeira ou non estea edificada.

Cando se trate de rueiros ou parcelas con varias vivendas que estiveran parcialmente edificados con vivendas adosadas formando aliñación ou praza, as novas edificacións ou a ampliación das existentes adaptaranse á disposición urbanística das existentes. Permitirase a reconstrución das vivendas existentes aínda que non se cumpran tódolos parámetros de aplicación, sempre e cando dita reconstrución se faga con características similares ás da edificación preexistente.

Autorízase o aproveitamento baixo cuberta e sempre que quede inscrito na pendente máxima de cuberta establecida con carácter xeral nestas normas e no volume de bufarda autorizado por esta ordenanza. Permitiranse semisotos, sempre que queden incluídos na altura máxima.

#### 4. Edificacións auxiliares.

Os parámetros sinalados anteriormente serán de aplicación para a edificación principal, tolerándose adicionalmente:

- a) Hórreos ou bodegas ata un máximo de 15 m<sup>2</sup> e con unha altura máxima de 3,5 m.
- b) Alpendres, cobertizos ou garaxes de categoría 2ª cunha altura inferior a 3 m e un máximo de superficie que non exceda do 25% da ocupación da edificación principal.
- c) Aseos, retretes e servicios hixiénico-sanitarios adosados ó corpo principal de edificacións existentes cando se reformaren estas e non poidan situarse na planta da edificación principal.

As edificacións auxiliares non se permitirán en fachada e situaranse adosadas á edificación principal ou ós lindes de parcela sen prexuízo de terceiros. Estas construcións computarán ocupación de parcela.

#### 5. Aliñacións e recuados.

As aliñacións serán as establecidas no plano de ordenación.

A liña de fachada coincidirá normalmente coa aliñación sendo obrigatoria dita disposición cando a colindante a presente e exista muro medianeiro. Non obstante, cando o recuado das edificacións colindantes á aliñación sexa irregular, poderán manterse por diante da liña de fachada patios, emparrados, macizos ou outros elementos que poderán ser pechados ou diferenciados da calzada ou beirarrúa mediante murete de altura máxima 0,60 m.

#### 6. Usos.

Permítense a vivenda unifamiliar:

En edificio exclusivo e nos baixos da edificación autorizaranse así mesmo os seguintes usos compatibles:

- Hoteleiro: Categoría 2ª.
- Comercial: Categoría 2ª.
- Oficinas.
- Industrial: Categoría 1ª.
- Garaxe-aparcamento: Categoría 1ª e 2ª.
- Docente.
- Sanitario.
- Asistencial.
- Sociocultural.
- Relixioso.

Con la aplicación de la ordenanza transcrita en todas las parcelas incluídas en el ámbito de este elemento, se garantiza el mantenimiento de las características actuales de la trama y de la edificación existente, ya que incorpora multitud condicionantes y restriccións que así lo garantizan:

- Permite la edificación aislada o adosada indistintamente, a fin de mantener el carácter del conjunto.

- 
- Establece las siguientes condiciones de composición estética, con el objetivo de garantizar la integración y armonización con el entorno, de las nuevas edificaciones o aquellas que se conserven, rehabiliten o reestructuren.

En las edificaciones existentes se procurará el mantenimiento y conservación de sus elementos característicos: mampostería, dinteles, pilastras, recebados, balcones, enrejados, etc.

La composición y ritmo de huecos.

Los cerramientos de los vanos.

Los materiales de fachadas y cubierta, así como su tratamiento.

Los aleros, cornisas, molduras, impostas, etc., se hacen corresponder con las existentes en los edificios inmediatos.

El tratamiento de las plantas bajas, y su integración en la composición general.

No se admiten combinaciones agresivas de color, y se restringe su empleo.

Se regula la formación de cubiertas y buhardillas, debiéndose adecuar a las dominantes en los edificios tradicionales.

- Respecto a los parámetros y condiciones de edificación:

La ocupación máxima de la parcela será del 35%, con una altura máxima de 7,00 m.

Preferentemente las nuevas edificaciones se adosarán a las existentes y a los linderos, y sólo se podrán aceptar retranqueos laterales y al fondo de la parcela cuando la parcela colindante presente edificación exenta, no se genere medianera o no esté edificada.

En el caso de rueiros o parcelas con varias viviendas, parcialmente edificados con viviendas adosadas formando alineación o plaza, las nuevas edificaciones se adaptarán a la disposición de las existentes.

- Las edificaciones auxiliares también cuentan con una regulación específica.
- Las fachadas se harán coincidir con las alineaciones fijadas en los planos de ordenación, salvo excepciones concretas.
- Los usos permitidos son los propios de ambientes rurales y rururbanos.

## ELEMENTO B-92

Al igual que en el caso anterior, se trata de un grupo de edificaciones heterogéneas, la mayor parte de ellas de escaso valor arquitectónico. En el centro de esta agrupación también se asienta un viario herencia de la arquitectura tradicional agraria, que articula todo el conjunto pero que, en este caso, no se encuentra incluido dentro del elemento catalogado.

Del análisis efectuado se concluye que la mitad oeste de este elemento no posee características arquitectónicas que le hagan merecedores de su protección; mientras que la mitad este, en la que se localiza una casa con elementos arquitectónicos de valor, una casa con hórreo de madera ambos en estado muy deteriorado, y una última casa totalmente restaurada, que si se considera adecuado conservar, por cuestiones ambientales. Varias de estas edificaciones, y otras no incluidas en el Catálogo, presentan su acceso a través de viario-plaza. Del



---

mismo modo, las edificaciones sin valor arquitectónico que se sitúan en la mitad oeste, cuentan con un jardín delantero que contribuye a conformar una trama urbana más esponjosa.



*Fuente: Propia.*

Con las determinaciones del PGOM (en este ámbito resulta de aplicación la misma ordenanza que en el caso anterior, *Ordenanza 1. De núcleos tradicionales*), se mantienen los objetivos en cuanto a los espacios libres de edificación, la tipología y morfología de los elementos a construir, que conlleva la construcción de edificaciones de similares características formales a las de los núcleos tradicionales, por lo que de esta forma se mantendrá la implantación, la trama urbana y el ambiente original perseguido, que son los aspectos realmente merecedores de protección.

Del análisis efectuado se concluye que la mitad oeste de este elemento no posee características arquitectónicas que le hagan merecedores de su protección; no obstante si se considera adecuado mantener como obligatoria la actual línea de fachada de las edificaciones existentes, con el fin de mantener la composición edificatoria actual y, con ella, la trama urbana de esta zona en conjunto. Respecto de la mitad este del elemento, en la que se localizan edificaciones residenciales con elementos arquitectónicos merecedores de protección, por lo que se considera adecuado mantener su protección.

#### **2.2.4. Características ambientales**

Considerando la ausencia de elementos de la flora y de la fauna de interés natural, este análisis se centrará en las características de los elementos dentro del paisaje urbano. A este respecto, la determinación de las características paisajísticas de interés dependerá fundamentalmente de dos variables, su aportación al paisaje urbano de los elementos edificados, y el valor del espacio vacante dentro de la trama propia del núcleo.

#### **ELEMENTO B-65**

Las características ambientales del elemento derivan del valor arquitectónico de la edificación, ya que este eleva el valor del paisaje urbano de la zona.



*Fuente: Propia.*

En el mismo sentido, el jardín posterior de la edificación, en el que demás se localizan elementos de valor (lavadero de piedra), también contribuye a mejorar la calidad paisajística del conjunto.

#### ELEMENTO B-91

Las características ambientales del elemento derivan, únicamente, de la conservación de la antigua trama agraria del asentamiento, con el viario interior de sección variable desde el que se accede a varias de ellas.



*Fuente: Propia.*

Esta particularidad aporta a esta zona del casco urbano un matiz mucho más rural, ya que su percepción se aproxima más a la existente en zonas más alejadas y lindantes con el rústico; pero no las existentes en el interior de la trama urbana de Santa Cruz, un núcleo que ha sufrido un intenso proceso urbanizador y que en la actualidad es uno de los más importantes de todo el término municipal.

---

## ELEMENTO B-92

Las características ambientales del elemento son semejantes en parte al anterior, en cuanto a la antigua trama agraria del asentamiento, con el viario interior (en este caso a modo de plaza) desde el que se accede a varias de ellas. Sin embargo en este caso el valor de los elementos edificados es muy superior, ya que varias de ellas presentan elementos de interés arquitectónico.



Fuente: Propia.

La calidad de alguna de las edificaciones existentes, junto con sus jardines anexos y el viario a modo de plaza interior, elevan la calidad del paisaje urbano de esta zona del casco urbano.

### **2.3. ANÁLISIS DE RIESGOS**

En este apartado se incluye el análisis de riesgos en el ámbito, en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y de las Directrices de Ordenación del Territorio de Galicia.

#### ***DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE GALICIA***

*3.1.14. Los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico deberán contener un análisis de los riesgos naturales y antrópicos a los que se exponen el territorio de su ámbito de influencia, y deberán estos terrenos expuestos quedar excluidos del proceso urbanizador y, en todo caso, de los usos por los que puedan verse afectados personas y bienes materiales o que dejen de ser funcionales en el caso de materialización del riesgo.*

La clasificación propuesta en el ámbito de la Modificación coincide con la definida en el PGOM, y los usos previstos son los mismos que los actuales, por lo que la Modificación no posibilita la aparición de nuevos usos o actividades que puedan ser susceptibles o generar nuevos riesgos en la zona.

---

## **2.4. AFECCIONES EXISTENTES**

### **2.4.1. Plan de Ordenación del Litoral**

De acuerdo con el artículo 3.2. del Decreto 20/2011, de 10 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Ordenación del Litoral, la totalidad de la Modificación está fuera de su ámbito de aplicación, dado que toda su superficie se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado.

#### *Artículo 3. Ámbito de aplicación*

1. (...).

2. No será de aplicación en la parte del término municipal no incluido en la citada delimitación, ni en los ámbitos clasificados como suelo urbano consolidado o suelo de núcleo rural por el planeamiento en vigor o que adquieran esa clasificación en virtud de expedientes de primera formulación, modificación o revisión de aquél. Tampoco lo será en aquellos suelos que a la entrada en vigor de este plan hayan finalizado la tramitación del instrumento de gestión.

(...)

### **2.4.2. Plan Director del Aeropuerto de A Coruña**

El ámbito de la Modificación se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas derivadas de la proximidad del aeropuerto de Alvedro; tanto los elementos B91 y B92 situados en Santa Cruz, como el elemento B65 situado en Oleiros.

En este sentido destacar que, dado que la Modificación propuesta no altera las alturas máximas permitidas ni la intensidad de uso definida e las ordenanzas de la edificación, la afección de las servidumbres aeronáuticas en el ámbito de la Modificación se mantiene tal cual está configurada en el PGOM.

### **2.4.3. Carreteras**

La Modificación mantiene las alineaciones fijadas en el PGOM, y todo su ámbito se localiza sobre suelo urbano consolidado, por lo que se mantienen las afecciones en materia de carreteras recogidas en el Plan General.

## **2.5. PROBLEMÁTICA EXISTENTE**

Se incluye en este apartado la descripción de la problemática actual en los tres elementos objeto de modificación. Así mismo, en el Anexo III de la Modificación se incluye un análisis individualizado de las construcciones afectadas por la Modificación.

### **2.5.1. Elemento B-65**

La catalogación afecta a una edificación en suelo urbano consolidado, de altura de bajo más una planta. Se trata de una edificación del siglo pasado con fachadas laterales en galería, y cuerpo central de hormigón. El estado de



---

conservación está próximo a la ruina. El frente edificado se sitúa en la carretera DP-5813 cuya titularidad ostenta la Diputación de A Coruña; se trata de un viario de intenso tráfico, ya que es la carretera que emplean diariamente numerosos habitantes de Oleiros y del vecino Concello de Sada, para desplazarse hasta la ciudad de A Coruña.



*Fuente: Propia.*

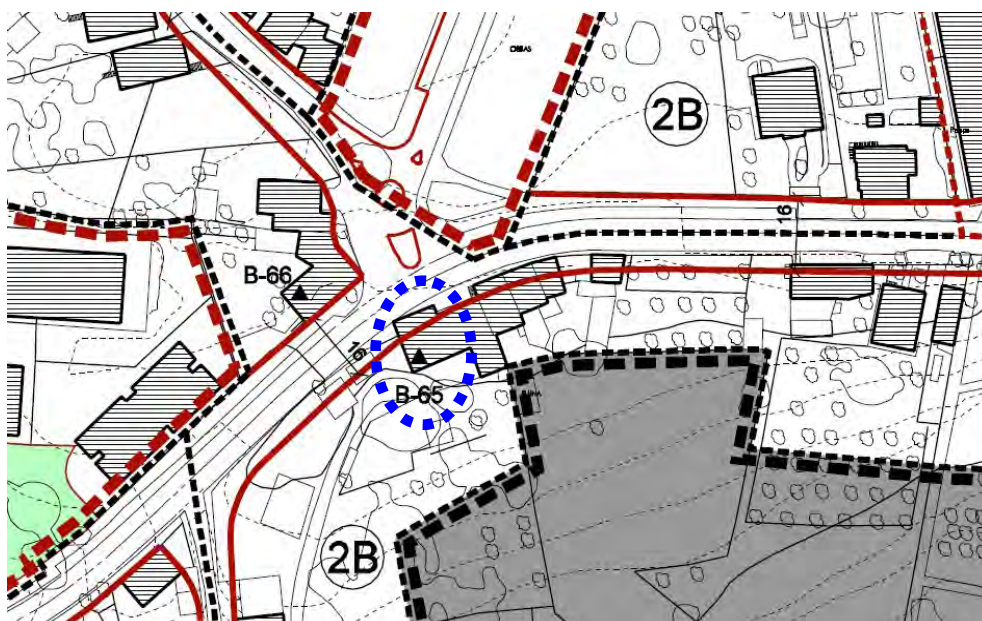
Tal y como se observa en la imagen adjunta, esta parcela a pesar de situarse en suelo urbano consolidado, carece de acera en el viario al que tiene frente y desde el que se accede, lo que impide su correcta utilización peatonal creando situaciones de inseguridad viaria en la zona tanto para los peatones como para los conductores.

Esta situación crea un estrangulamiento en este tramo del vial, que además se localiza en un punto conflictivo, ya que coincide con una curva pronunciada en la carretera a la que da acceso una calle, tal y como se muestra en la imagen siguiente.



Fuente: Google Earth.

Para resolver esta situación, teniendo en cuenta su posición de centralidad dentro del núcleo urbano de Oleiros, el PGOM en vigor prevé la ampliación de la sección viaria de este tramo de la carretera, dejando fuera de alineación los elementos edificados que invaden la práctica totalidad del arcén en este tramo de la carretera, permitiendo así la ejecución de las aceras que den seguridad a este tramo viario.



Fuente: PGOM.



En este sentido destacar que esta previsión deja fuera de ordenación la edificación catalogada, determinación que resulta incongruente con la catalogación que ostenta.

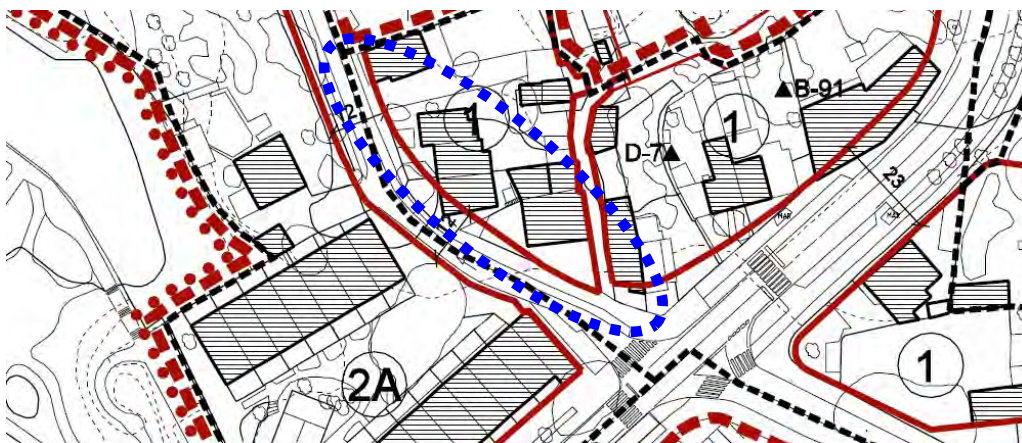
### 2.5.2. Elemento B-91

El ámbito afecta a un grupo de edificaciones muy heterogéneo, y que no muestran el especial valor arquitectónico que se le otorga en la ficha del Catálogo. En este ámbito, las viviendas originarias de escaso valor arquitectónico se mezclan con otras de muy reciente construcción. Con ello, no se observa la presencia de elementos de singular valor que les hagan merecedores de su catalogación.



Fuente: propia.

Así mismo establecer que la ordenación definida en el PGOM para la zona, incluye la ampliación de la sección viaria de la rúa Cruce mediante el retranqueo de la alineación existente, dejando fuera de ordenación parte de las edificaciones catalogadas.



Fuente: PGOM.

Por último establecer que la carretera a la que dan frente parte del conjunto edificado catalogado por el sureste es la carretera AC-173, la principal carretera de comunicación norte-sur de la vertiente oeste municipal, desde Perillo hasta Mera, y que como tal forma parte del sistema general viario del municipio. En esta carretera la ordenación también prevé ampliar su sección viaria, pero sin llegar a afectar edificaciones catalogadas, ya que se trata de un tramo en el que:

- Confluyen dos viarios de elevado tránsito: las carreteras AC-173 (Perillo N-IV Mera AC-173) y la AC-190 (O Carballo AC-180 Santa Cruz AC-173).
- Se sitúan dos paradas de autobús de líneas interurbanas.
- Discurre uno de los tramos de carril bici del municipio.



Fuente: Google Earth.

### 2.5.3. Elemento B-92

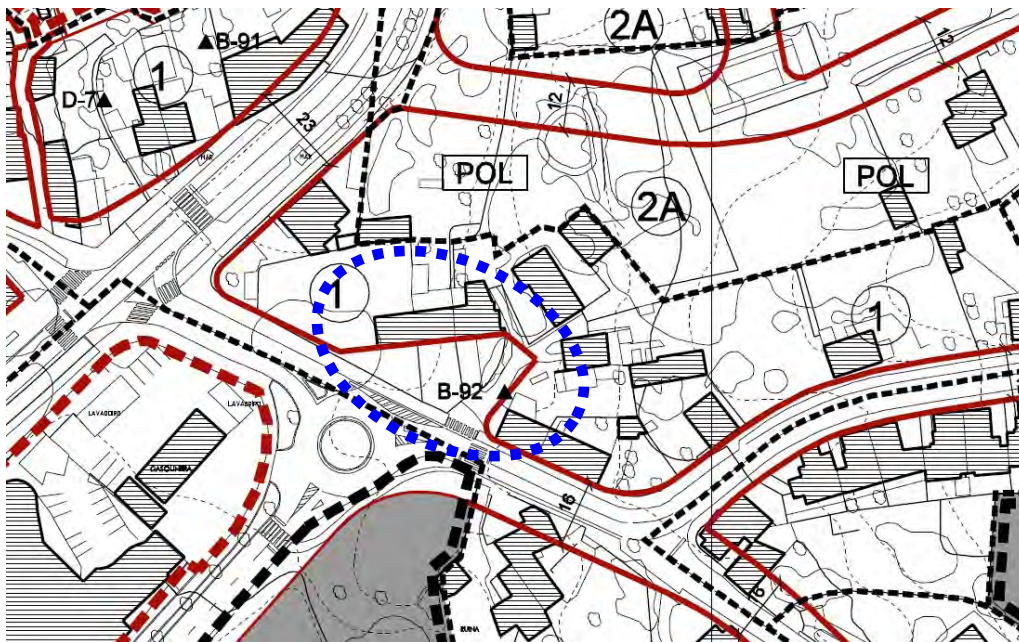
El ámbito incorpora un grupo de edificaciones muy heterogéneas, que incluye viviendas más antiguas con otras de reciente edificación, todas ellas apoyadas alrededor de un espacio viario abierto. Estas edificaciones no muestran un interés arquitectónico que las hagan merecedoras de su catalogación en su totalidad.





Fuente: Propia.

La ordenación definida en el PGOM para esta zona incluye la ampliación del viario, mediante el retranqueo de la alineación existente cara al camino de acceso a las edificaciones situadas fuera del elemento catalogado, lo que implica la desaparición del frente de las fincas catalogadas actualmente ajardinado.



Fuente: PGOM.

La ampliación prevista del citado camino de acceso se hace a la altura de su intersección con la carretera autonómica AC-190, que comunica O Carballo con Santa Cruz. Así mismo este elemento catalogado, al igual que el B91, se encuentra en la zona de afección de la carretera autonómica AC-173.



*Fuente: Google Earth.*

---

### **3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE FINES Y OBJETIVOS**

#### **3.1. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

##### **3.1.1. Objetivo**

El objetivo de la Modificación es posibilitar urbanísticamente la ejecución de la ampliación del sistema viario previsto en el PGOM, así como redelimitar y acotar objetivamente la cautela derivada de la inclusión en el Catálogo de aquellas edificaciones o conjuntos edificatorios incluidos en los elementos B65, B91 y B92.

La propuesta deberá garantizar una adecuada integración de los aspectos ambientales de cara a contribuir al desarrollo económico equilibrado e sostenible del territorio, a la cohesión social y a la mejora de la calidad de vida de la población, y a la utilización racional del territorio y a la sostenibilidad ambiental, en coherencia con el modelo territorial que establecen las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT).

##### **3.1.2. Justificación del interés público de la modificación**

Un análisis pormenorizado de los elementos incluidos en el catálogo permite discriminar eficientemente los elementos realmente merecedores de protección cultural, para acercar y hacer coincidentes, en la medida de lo posible, los objetivos de protección de nuestra herencia patrimonial con los de ordenación del territorio establecidos por el PGOM.

De esta forma se concluirá definitivamente los elementos a incluir defectivamente en el catálogo y las condiciones para actuar sobre ellos, de forma que redunde en una economía de medios y una reducción de las tramitaciones administrativas de las actuaciones, para que finalmente se consiga una recuperación y/o conservación de los elementos con objetivo valor arquitectónico de una forma más coherente, eficiente, adecuada y ágil. Se pretende aunar los criterios de protección cultural con los de ordenación del territorio de una forma confluida evitando trámites innecesarios y complicaciones administrativas redundantes.

Es por ello que en el PGOM se prevé la ampliación de estos viales, con el consiguiente retranqueo de la alineación actual; pero esta previsión choca frontalmente con los objetivos de la catalogación del conjunto edificado. Con la Modificación, al eliminar concretamente el elemento distorsionante de la galería en la ficha de protección derivada del Catálogo, se logra la consecución del objetivo de mejora de la seguridad vial en estos tramos de carretera urbana, dando viabilidad a esta previsión del PGOM.





*Fuente: Propia. Vista del Elemento B65 desde la carretera DP-5813. Se comprueba que en este tramo urbano el viario carece de acera.*

De igual forma, con un análisis más pormenorizado se concluirá la eliminación de algún otro elemento del catálogo, por lo que se simplifican los trámites lo que sin duda favorecerá la recuperación de toda la zona, en algunos casos muy degradada.



*Fuente: Propia. Vista del Elemento B92 desde la carretera. Se comprueba que estas edificaciones carecen del valor cultural necesario para su catalogación.*

---

Por último establecer la ausencia de interés cultural en varias de las edificaciones incluidas en la presente modificación, las cuales o está altamente manipuladas o carecen de los elementos típicos de las construcciones originales; en ellas su catalogación no se considera la solución más adecuada, ya que lo que realmente es merecedor de protección es la morfología ambiental, la implantación y tipologías edificatorias; y todos estos aspectos ya se conservan y ordenan con la ordenanza de aplicación establecida por el PGOM (*Ordenanza 1. De núcleos tradicionales*, así como con la aplicación supletoria del *artículo 114. Condiciones generales de estética y de integración ambiental*).



*Fuente: Propia. Vista del Elemento B91 desde la carretera. Se comprueba que estas edificaciones carecen del valor cultural necesario para su catalogación.*

Por otro lado del análisis pormenorizado se concluye que existen elementos externos al elemento B-92, como por ejemplo unas especies arbóreas de gran porte que así mismo deben tener una consideración especial en el presente documento para su conservación e integración en el entorno. Los espacios que se generen así mismo después de la materialización del PGOM y sus alineaciones en esta misma zona, espacios públicos de cierta relevancia, en el momento en que se acometa su urbanización, ésta debe ser adecuada a la zona en la que se ubica, y debe mantener la amabilidad que existe en la actualidad, evitando tratamientos excesivamente duros de los espacios.





*Fuente: Propia.*

### **3.1.3. Función del planeamiento propuesto respecto de la situación de partida**

La función del planeamiento es posibilitar la ejecución de la ordenación prevista en estas tres zonas, modificando la actual cautela derivada de la inclusión en el Catálogo de los tres conjuntos edificados expuestos, a la realidad actual de las mismas y mejorando las necesidades en materia de seguridad vial, con fin de permitir la materialización urbanística de las previsiones establecidas en el PGOM, y los criterios de conservación patrimonial. Así, una vez aprobada la Modificación, se simplificará la tramitación, y se dará la viabilidad urbanística a las previsiones en materia de recuperación urbana y seguridad vial de estas áreas.

## **3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

### **3.2.1. Criterios de la ordenación propuesta**

En el diseño de la ordenación propuesta se consideraron los siguientes criterios generales:

- Adaptar la actual cautela de los tres conjuntos edificados expuestos, a la realidad actual de las mismas, mejorando en la medida de lo posible las necesidades en materia de seguridad vial sin entrar en conflicto con los criterios patrimoniales. Para ello se ha realizado un análisis individualizado de los elementos que los conforman, que permite identificar los elementos incluidos en el Catálogo del PGOM que no presentan elementos de valor que los hagan merecedores de tal catalogación, de cara a su descatalogación, modificación y/o en su caso mantenimiento, en función del caso.

- 
- Favorecer la recuperación de la zona, al simplificar tramitaciones, viabilizar la ejecución de las operaciones de reforma previstas, y lograr la consecución de los objetivos fijados en el PGOM.
  - Garantizar una adecuada integración de los aspectos ambientales en la ordenación que se proponga, de cara a garantizar su sostenibilidad ambiental.
  - Incorporar los criterios expuestos por la Dirección General del Patrimonio Cultural en su informe, emitido en el trámite de consulta de evaluación ambiental estratégica.
  - Posibilitar la ejecución de las alineaciones previstas en el PGOM, mejorando así la seguridad vial en las carreteras a las que dan frente los elementos catalogados.

En este sentido mencionar que el Catálogo de Oleiros no define contornos de protección de los elementos que incluye; por lo que los tres elementos que son objeto de modificación, no tienen asociados el referido contorno. A este respecto, la LPCG (Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia), establece lo siguiente:

**Artículo 38. Entornos de protección subsidiarios**

*1. La declaración de interés cultural o la orden de inclusión en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia de un bien establecerá, en su caso, su entorno de protección y su zona de amortiguamiento de forma expresa y específica, en relación con la implantación concreta del bien en el territorio y sus relaciones ambientales.*

*Se exceptúa de lo dispuesto en el párrafo anterior el caso de los bienes que se incorporen al Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia como consecuencia de su inclusión en los catálogos de los planeamientos urbanísticos, que, excepcionalmente, podrán establecer el entorno de protección del bien por remisión a las franjas genéricas que se establecen en el apartado siguiente con carácter subsidiario.*

*2. (...).*

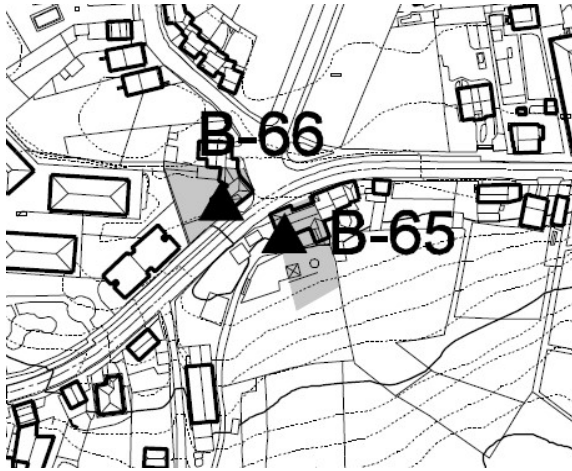
A este respecto, dado que el PGOM no define contornos de protección, la presente Modificación mantiene este criterio vigente.

### **3.2.2. Ordenación propuesta**

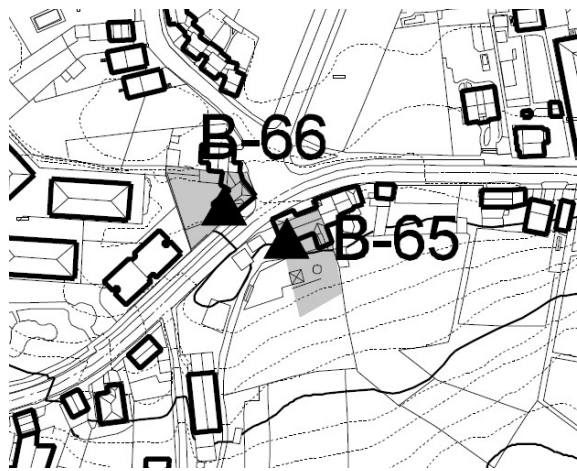
La ordenación propuesta en el ámbito de la Modificación consiste en redelimitar los elementos B65 y B92, y eliminar el elemento B91 del Catálogo del PGOM, manteniendo el resto de parámetros urbanísticos fijados en el Plan General.

En las imágenes siguientes se representa la delimitación actual de los tres elementos recogida en el Catálogo del PGOM, así como la nueva delimitación propuesta en la presente Modificación.

CATÁLOGO. DELIMITACIÓN ACTUAL

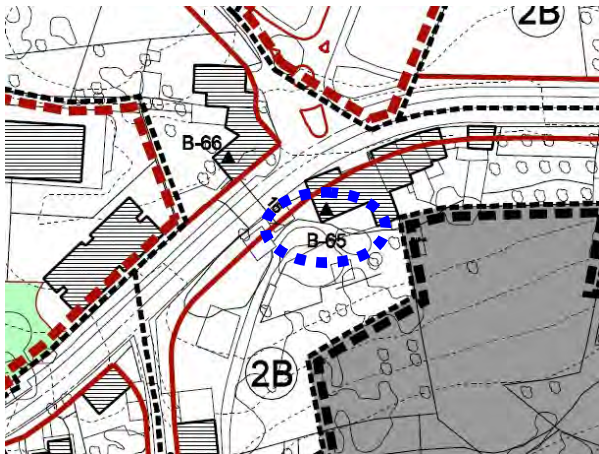


CATÁLOGO. DELIMITACIÓN PROPUESTA

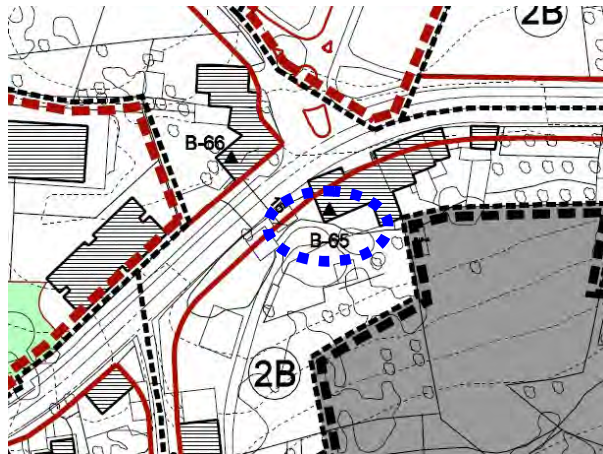


En el ámbito será de aplicación la misma regulación de la edificación y de los usos establecida en el Plan General vigente, ya que se mantiene tanto la clasificación y cualificación del suelo, como la ordenanza de aplicación.

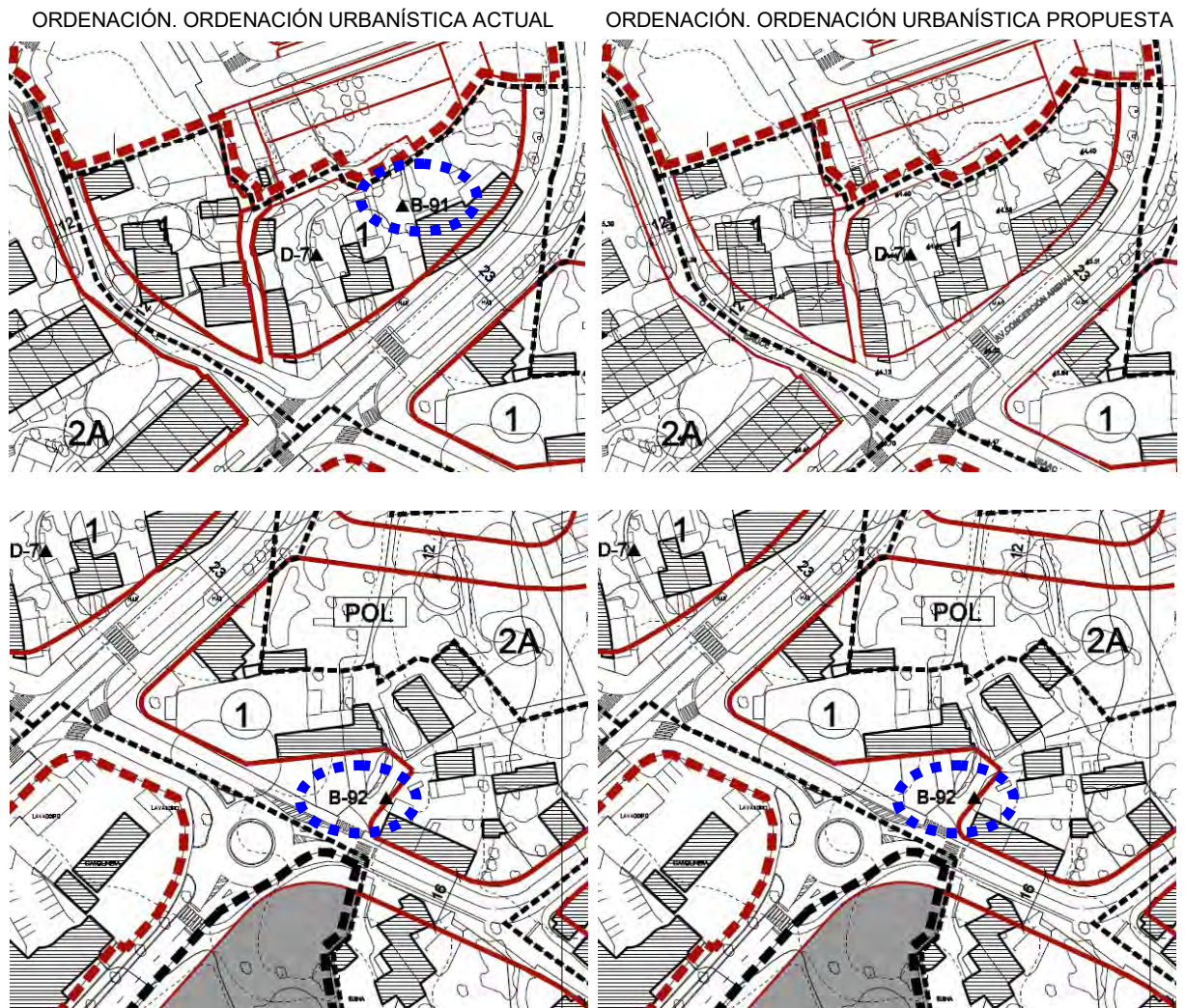
ORDENACIÓN. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL



ORDENACIÓN. ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA





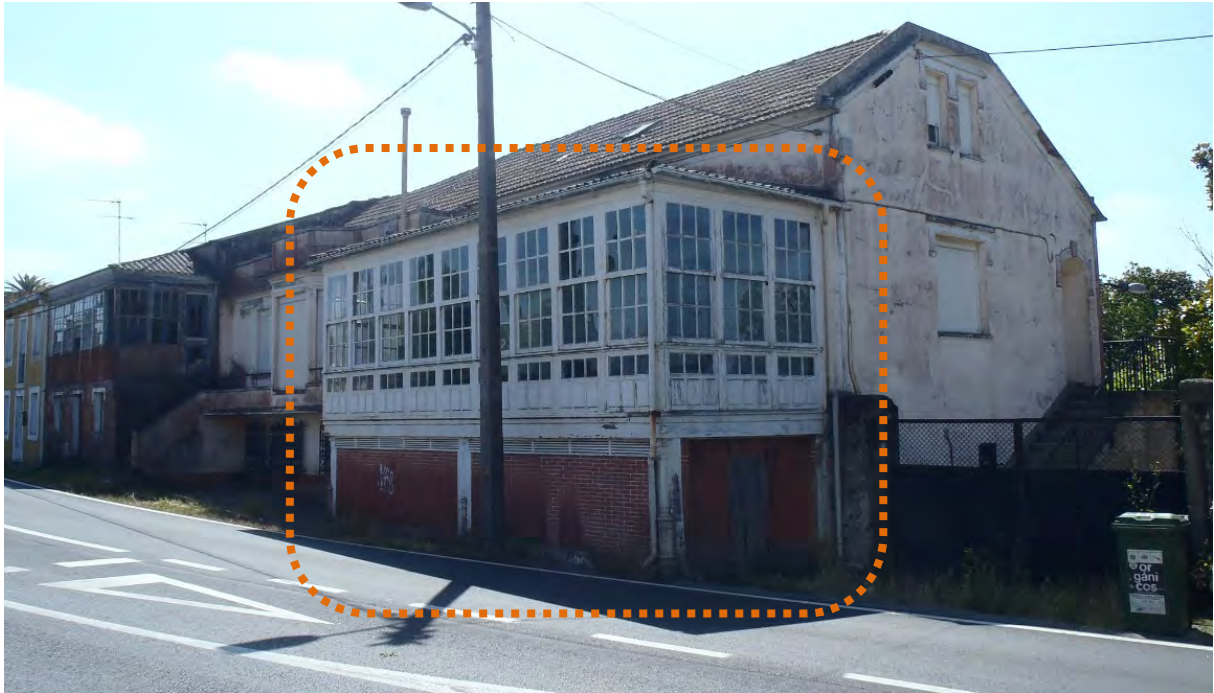


### 3.2.3. Justificación de la ordenación propuesta en el elemento B-65

El análisis de las construcciones efectuado (ver anexo III) determinó que este elemento tiene características arquitectónicas que lo hacen merecedores de su conservación. En este sentido, la ordenación propuesta debe compatibilizar la catalogación de este elemento, con la necesidad de mejorar la seguridad viaria en este punto.







*Fuente: GoogleEarth y propia.*

Tal y como se observa en las imágenes anteriores, esta galería presenta un cuerpo independiente adosado posteriormente al de la edificación principal, por lo que es viable constructivamente la actuación propuesta.

Considerando las particularidades expuestas, se ha optado por acotar la parte catalogada a la edificación primigenia, eliminando el elemento distorsionador. Como la alineación fijada en el PGOM únicamente afecta a la galería ejecutada de cara a la carretera, y esta determinación ya permite aumentar la sección viaria de la carretera lo suficiente para ejecutar las aceras de este margen, únicamente resulta necesario descatalogar la citada galería.

CATÁLOGO. DELIMITACIÓN ACTUAL



CATÁLOGO. DELIMITACIÓN PROPUESTA



Tal y como se observa, al reducir el ámbito de la catalogación dejando fuera el añadido, se hace coincidente la alineación definida en el PGOM con la fachada de la edificación principal, la cual es la que ostenta las características arquitectónicas de interés.

#### 3.2.4. Justificación de la ordenación propuesta en el elemento B-91

El análisis de las construcciones efectuado determinó que este elemento no tiene características arquitectónicas que lo hacen merecedores de su conservación.

Tomando en consideración lo anterior, dada la necesidad actual de mejorar la seguridad viaria en este punto, se propone eliminar este elemento del Catálogo del PGOM, manteniendo la alineación del viario interior vigente, garantizando así la conservación de la actual trama urbanística en este punto del casco urbano del núcleo de Santa Cruz.

DELIMITACIÓN ACTUAL



DELIMITACIÓN PROPUESTA (APARECE LA ANTIGUA DELIMITACIÓN CON LA PALABRA ANULADO POR ENCIMA)



#### 3.2.5. Justificación de la ordenación propuesta en el elemento B-92

El análisis de las construcciones efectuado (ver anexo III) determinó que este elemento tiene características arquitectónicas que lo hacen merecedores de su conservación, todas ellas situadas en la mitad este del elemento.

Una vez analizadas las particularidades de este elemento, considerando que su ámbito es discontinuo ya que está formado por dos zonas diferenciadas y separadas espacialmente, que las edificaciones que poseen características arquitectónicas de interés se localizan únicamente en la zona oriental, se propone eliminar de la delimitación de este elemento la zona occidental, manteniendo la alineación del viario interior definida en el PGOM, garantizando así la conservación de este viario-plaza dado que es uno de los elementos que caracteriza la trama urbanística de esta zona del casco urbano de Santa Cruz.

La ordenanza de aplicación en esta zona seguirá siendo la “Ordenanza 1. De núcleos tradicionales”, y se mantienen las alineaciones fijadas en el PGOM, lo que permite mantener la alineación consolidada de cara a la avenida de Isaac Díaz Pardo, junto con la red de viales existente, ya que configuran este asentamiento singular testimonio de un modo tradicional de implantación en el territorio. En la zona oeste, la alineación establecida por el PGOM tiene el carácter de obligatoria, para consolidar el frente edificatorio existente en la actualidad (por aplicación de la *Ordenanza 1. De edificaciones tradicionales*); no obstante, con el objetivo de garantizar el desarrollo de esta determinación, en la normativa de la Modificación se incluirá la necesidad de que el frente de fachada de estas edificaciones coincidan con la alineación definida en el PGOM.

DELIMITACIÓN ACTUAL



DELIMITACIÓN PROPUESTA



En esta zona, dado que en la parte exterior a urbanizar existen ejemplares arbóreos (*Pópulus nigra*) de gran porte que se considera oportuno conservar e integrar en la trama urbana, y un espacio público de cierta magnitud que afecta al tratamiento ambiental de la zona, se propone que en el caso de que se realice un proyecto de urbanización en esa zona, este sea previamente informado por la Consellería de Cultura, Educación e Ordenación Universitaria, Área de Cultura, Dirección General de Patrimonio Cultural; aspecto que se incluye en la Normativa de la Modificación. Esta cautela resultará también de aplicación a la acera en donde se sitúan los ejemplares arbóreos citados.

### 3.3. ANÁLISIS DE LA COMPATIBILIDAD ESTRATÉGICA

Para favorecer la adecuada coordinación territorial y garantizar la coherencia de la planificación prevista con los objetivos y determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio (en adelante DOT), de conformidad con su artículo 10.1.18, se realiza un análisis de compatibilidad de la Modificación con las referidas DOT, a través de la metodología denominada de “Análisis de Compatibilidad Estratégica”, más conocida por sus siglas, ACE.

---

**10.1.18.** Con el fin de conseguir una adecuada coordinación territorial, los instrumentos de ordenación territorial, y de urbanismo en ausencia de éstos, se ajustarán a las determinaciones de las DOT, concretando aquéllas que se desarrollen de modo particular en su ámbito de actuación, evitando redundancias e incoherencias.

Asimismo, incluirán un Análisis de compatibilidad estratégica (ACE) en los términos en los que se recoge en el Informe de sostenibilidad ambiental de estas Directrices, para garantizar la coherencia de la planificación en cascada y la consideración de la prevención y minimización de los posibles efectos que pudiesen generar.

Tanto la justificación de la integración de las presentes determinaciones como la ACE deberán formar parte de la documentación de dichos instrumentos.

En el caso concreto del presente documento, la modificación que se pretende es de muy escasa entidad, ya que la única actuación que realiza es la redelimitación de tres elementos del Catálogo del PGOM.

Como forma de garantizar la coherencia de la planificación según lo establecido en las DOT, y de evitar el riesgo de la incorporación de actuaciones con criterios ajenos e inconsistentes, se incorpora en la documentación un análisis que permite evaluar el grado de compatibilidad con las líneas estratégicas, objetivos y criterios de las DOT.

Tal y como se establece en las DOT, este análisis seguirá una metodología denominada Análisis de la Compatibilidad Estratégica (en adelante ACE), y pretende ser una herramienta para el control de la coherencia de la planificación, con el diagnóstico y los objetivos de las DOT.



Fuente: Elaboración propia.

Por último mencionar que el presente apartado sigue el esquema metodológico recogido en las DOT, ya que conforma el principal instrumento de planificación y ordenación territorial a tener en cuenta, y al que la presente Modificación debe dar correcto cumplimiento.



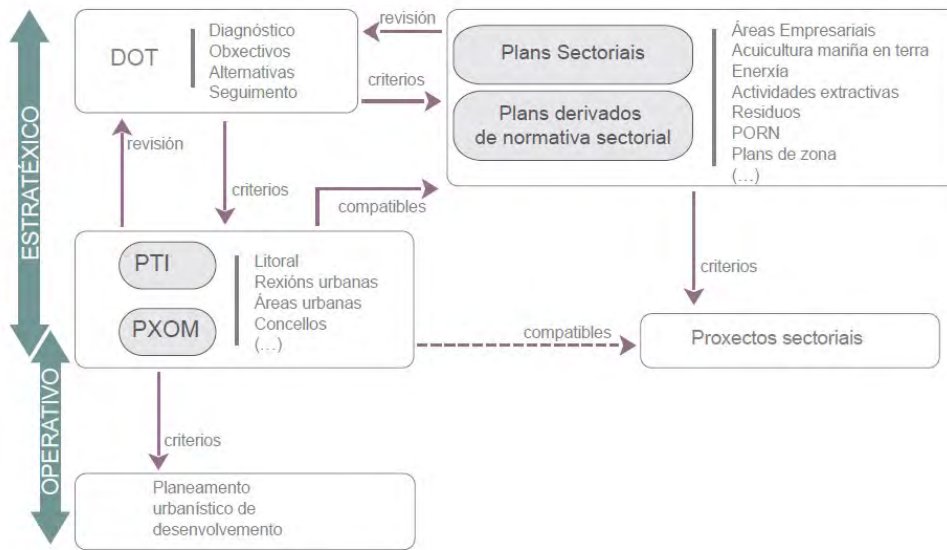


Figura 7.1.1. Relacións en ferverza da planificación

Fuente: Directrices de Ordenación del Territorio

### 3.3.1. Consideración de los aspectos clave para la sostenibilidad

A continuación se analiza cómo se tuvieron en cuenta los efectos de la ordenación sobre los aspectos clave detectados en las DOT. En este sentido es necesario resaltar que la mayoría de los aspectos clave detectados en las DOT, se refieren variables sobre las que el planeamiento urbanístico no va a producir afecciones.

#### CALIDAD DEL SUELO

El cambio de uso de suelo y su ocupación por las construcciones supone la pérdida de suelo fértil, así como la disminución de la permeabilidad del terreno y su capacidad de filtrado, al quedar ocupado por las edificaciones y los elementos de la urbanización.

El planeamiento propuesto no tiene incidencia sobre esta variable, ya que no se modifica la ordenación urbanística del suelo vigente.

#### VOCACIONALIDAD DE ÁMBITOS

El planeamiento propuesto no tiene incidencia sobre esta variable, ya que no se modifica la ordenación urbanística del suelo vigente.

#### CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL

En el caso de los elementos B91 y B92, las zonas que son descatalogadas carecen de especial valor cultural y natural.

En el caso del elemento B-65, se descataloga una pequeña parte de la edificación (la galería) que no posee valor arquitectónico y desvirtúa la edificación original al ser un añadido posterior en el tiempo. Esta actuación se justifica en la necesidad de por un lado recuperar el valor arquitectónico de una edificación, eliminando la galería que es un añadido distorsionador y posibilitar al mismo tiempo la mejora de las condiciones de seguridad vial en

---

un tramo concreto de una carretera de elevado tráfico, perteneciente al sistema general viario municipal; por lo que se considera la actuación como un beneficio social.

Con lo anterior, se considera que la Modificación planteada es compatible con la conservación del patrimonio cultural y natural existente en el ámbito.

#### INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

El planeamiento propuesto no tiene incidencia sobre esta variable, ya que no se modifica la ordenación urbanística del suelo vigente.

#### FRAGMENTACIÓN DEL TERRITORIO

En el caso del elemento B-65, la situación actual es de falta de conectividad de esta zona del casco urbano de Oleiros, ejerciendo una barrera al tránsito peatonal. En la actualidad no es posible transitar peatonalmente por este margen del vial, únicamente por el margen opuesto, ya que hacerlo implica poner en riesgo la circulación tanto rodada como peatonal. La galería de la edificación además queda prácticamente metida en la

El planeamiento propuesto tiene incidencia positiva sobre esta variable, ya que permitirá la ejecución de aceras en una zona perteneciente al suelo urbano consolidado de Oleiros, mejorando su conectividad.

En el resto del ámbito de la Modificación, el planeamiento propuesto no tiene incidencia sobre esta variable.

#### COMPETITIVIDAD ECONÓMICA

El planeamiento propuesto no tiene incidencia sobre esta variable, ya que no se modifica la ordenación urbanística del suelo vigente.

#### EQUILIBRIO EN EL DESARROLLO ECONÓMICO

El planeamiento propuesto no tiene incidencia sobre esta variable, ya que no se modifica la ordenación urbanística del suelo vigente.

#### CALIDAD DE VIDA Y COHESIÓN SOCIAL

A través del planeamiento se posibilita la ejecución nuevas aceras, que darán servicio a esta parte del núcleo urbano de Oleiros, lo que servirá para mejorar enormemente su situación actual, y cumplir con los objetivos de calidad y accesibilidad establecidos en la normativa sectorial vigente.

#### PAUTAS ADMINISTRATIVAS

Las determinaciones contenidas en el planeamiento regirán las actuaciones con incidencia en su ámbito, de las distintas administraciones.

Para garantizar una coordinación eficaz y de calidad, se ha adoptado como principio rector de actuación el de colaboración ínter administrativa; así cada administración está arbitrando los medios adecuados para que las demás puedan participar en las decisiones propias, mediante informes, audiencias, documentos y, en su caso, a través de reuniones de coordinación que se han efectuado.

---

### NECESIDAD DE MOVILIDAD

El planeamiento propuesto incide sobre esta variable al posibilitar la ejecución de aceras y ampliar tres tramos de viario de intensa circulación, lo que mejora la accesibilidad y movilidad del ámbito y de esta zona del núcleo urbano de Oleiros y Santa Cruz, mejorando la calidad de vida de la población próxima.

### EQUILIBRIO EN LA REPARTICIÓN MODAL

El planeamiento propuesto incide sobre esta variable al posibilitar la ejecución de aceras, que permiten el tránsito peatonal en el interior del ámbito, y por ende, es esta zona del núcleo urbano de Oleiros.

### CONSUMO ENERGÉTICO

El planeamiento propuesto no tiene incidencia sobre esta variable, ya que no se modifica la ordenación urbanística del suelo vigente.

### EMISIÓN DE GASES EFECTO INVERNADERO

El planeamiento propuesto no tiene incidencia sobre esta variable, ya que no se modifica la ordenación urbanística del suelo vigente.

### CALIDAD DEL AGUA

El planeamiento propuesto no tiene incidencia sobre esta variable, ya que no se modifica la ordenación urbanística del suelo vigente.

### CONSUMO DE RECURSOS HÍDRICOS

El planeamiento propuesto no tiene incidencia sobre esta variable, ya que no se modifica la ordenación urbanística del suelo vigente.

### CALIDAD DEL AIRE

El planeamiento propuesto no tiene incidencia sobre esta variable, ya que no se modifica la ordenación urbanística del suelo vigente.

### GESTIÓN DE RESIDUOS

El planeamiento propuesto no tiene incidencia sobre esta variable, ya que no se modifica la ordenación urbanística del suelo vigente.

## **3.3.2. Proceso de decisión**

### A. COHERENCIA EN CASCADA: RELACIÓN CON LOS OBJETIVOS DE LAS DOT

Evalúa la relación de los objetivos estratégicos que motivan el planeamiento, con los objetivos de las DOT y, en su caso, con los objetivos de la planificación intermedia.

El planeamiento sigue la línea marcada en las DOT, de acuerdo con los criterios comunes de fortalecer y poner en valor el territorio, y mejorar la calidad de vida de la población.

---

## B. COHERENCIA TRANSVERSAL: RELACIÓN CON LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL

Evalúa la relación de los objetivos estratégicos del planeamiento, con los objetivos de la planificación sectorial existente.

El planeamiento mejora las condiciones de desarrollo del modelo territorial previsto desde el PGOM, el cual tuvo en cuenta la armonía del territorio, y la puesta en valor de los elementos y trazos identitarios. En este sentido, la planificación dirigida desde el planeamiento tiene el objetivo de conseguir una mejor accesibilidad de estas zonas del término municipal, manteniendo la trama característica del núcleo.

Con lo anterior la planificación propuesta cumple con los objetivos establecidos en la planificación sectorial.

## C. DEMANDA SOCIAL

Evalúa la metodología utilizada para la estimación de la demanda que motiva las actuaciones previstas en el planeamiento.

Las actuaciones definidas en la presente Modificación son consecuencia de la imposibilidad de la ejecución de actuaciones definidas en el PGOM aprobado en su día, que permiten mejorar la seguridad vial, la movilidad y la accesibilidad en tres zonas concretas del municipio. En particular, la ejecución de unas aceras adecuadas es una de las principales demandas de la población residente en el suelo urbano.

Con el desarrollo del planeamiento propuesto se posibilitará la ejecución de las tan ansiadas aceras y mejora de la seguridad vial, tanto en el margen oeste de la calle Cruce, como en el viario-plaza desde el que se accede a varias viviendas de Coruxo de Arriba, como en una zona del núcleo de Oleiros, cumpliendo con la normativa técnica, social y medioambiental vigente.

Existe una demanda social en cuanto a la simplificación de los procedimientos administrativos, en especial para los casos en los que se ven claramente innecesarios, por lo que del análisis pormenorizado de estas tres zonas se conseguirá una claridad y simplificación de los trámites, sobre todo para los elementos que queden definitivamente descatalogados, que evitarán autorizaciones sectoriales innecesarias. Esto sin duda redundará en una recuperación del entorno construido, y una activación de las dinámicas edificatorias.

## D. CONSIDERACIÓN DE ALTERNATIVAS. JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN

Evalúa si el planeamiento es resultado de la selección entre varias alternativas, y la justificación de la alternativa seleccionada.

El papel que desempeña la ordenación urbanística en la vertebración de la realidad territorial, entendiendo el territorio como elemento identificativo de una región y, por extensión, de una sociedad, supone asumir papeles productivos, simbólicos y funcionales que sólo pueden estar localizados en este entorno, pero que deben dar servicio al conjunto de la población. Así la articulación de medidas, especialmente las enfocadas al desarrollo urbanístico o económico, no pueden olvidar la delicada fragilidad ambiental de los enclaves que las acogen. Cualquier planificación de este territorio tendrá, por lo tanto, repercusión en el medio.

En el análisis de alternativas se consideraron las actuaciones propuestas en conjunto, con el fin de evaluar todos los principios necesarios para una ordenación del territorio más eficiente en términos ambientales, más cohesionada desde la perspectiva social, y más competitiva en términos económicos.



---

## E. CONSULTAS Y COORDINACIÓN

Evalúa el grado de consenso buscado durante el proceso de planificación seguido, desde las perspectivas siguientes.

- Participación ciudadana y consultas a otras administraciones públicas. Métodos

Durante el proceso de aprobación del planeamiento, se solicitarán a todas las administraciones y organismos afectados, los informes sectoriales necesarios. Así mismo, el presente documento se someterá al proceso de información pública, período en el que los afectados pueden presentar las objeciones que estimen convenientes.

- Coordinación con políticas, planes y normas

Como se explica en los apartados anteriores, el planeamiento propuesto incorpora entre sus consideraciones los objetivos y criterios de las políticas, planes y normas por las que va a verse afectado, entre las que se encuentran las Directrices de Ordenación del Territorio y el Plan General de Ordenación Municipal. En este sentido, durante el proceso para su aprobación se solicitará informe a todas las administraciones y organismos afectados, por lo que será ese el momento en el que cada organismo pueda evaluar el grado de incorporación de sus políticas, planes y normas, en la documentación del Plan.

### **3.3.3. Relación con los elementos territoriales de Galicia**

Trata de evaluar la relación del planeamiento con los elementos territoriales estratégicos, identificados en el análisis objetivo del entorno de las Directrices de Ordenación del Territorio.

## PAISAJE, PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL

El patrimonio natural y cultural tiene una repercusión muy importante en la configuración del territorio, constituyendo dos de los principales activos para el desarrollo actual y futuro. Existen áreas naturales de enorme atractivo, pero también se localizan zonas urbanas, núcleos rurales y áreas ligadas a actividades agropecuarias de enorme valor.

En este sentido, la ordenación propuesta incorpora los actuales criterios de sostenibilidad, protección y puesta en valor del medio ambiente, el patrimonio y el paisaje, poniendo énfasis en la identificación y análisis de la estructura física del territorio, que incluye como premisa para acceder a su concreción formal, y por lo tanto, garantizar la compatibilidad del desarrollo con la conservación y puesta en valor del medio ambiente.

## PRODUCCIÓN DE ALIMENTOS

La actuación propuesta no se prevé que tenga efectos sobre este elemento.

## SUELO EMPRESARIAL

La actuación propuesta no se prevé que tenga efectos sobre este elemento.

## TURISMO

La actuación propuesta no se prevé que tenga efectos sobre este elemento.

---

## EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS BÁSICOS

Los equipamientos y servicios básicos determinan, en buena medida, el bienestar y la cohesión social. La accesibilidad de la ciudadanía a ellos supone un factor de competitividad territorial, que los convierte en elementos de dinamización de la actividad socioeconómica.

La actuación propuesta no se prevé que tenga efectos sobre este elemento.

## 4. NORMATIVA PARA EL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN

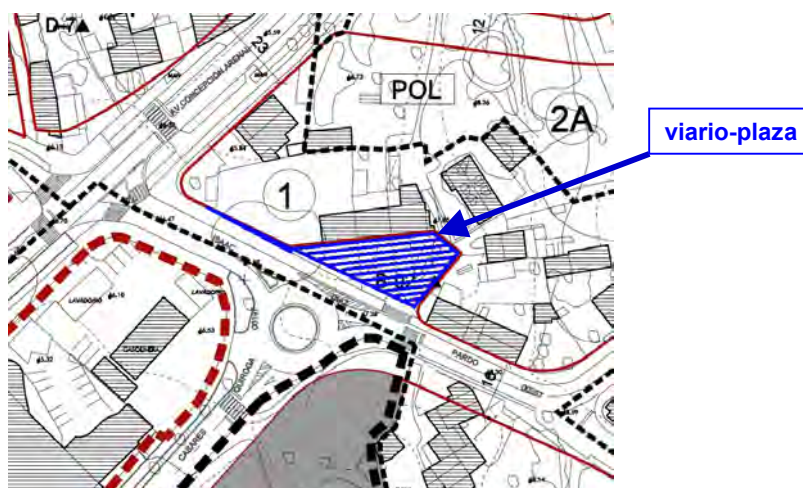
La Normativa de aplicación en el ámbito de la Modificación será la contenida en el Plan General de Ordenación Municipal del concello de Oleiros, junto con sus posteriores modificaciones o revisiones, al igual que en el resto del término municipal.

Para el desarrollo de las previsiones contenidas en la Modificación únicamente resulta necesario definir un nuevo artículo, en el que se introduzca la necesidad de solicitar informe a la administración competente en protección del patrimonio cultural, en el caso de que se redacte algún proyecto de urbanización que afecte al viario-plaza desde el que acceden, entre otras, las edificaciones situadas al oeste del elemento B-92 (las que anteriormente estaban incluidas en él).

Así mismo, y a pesar de que la Ordenanza 1 de aplicación en el antiguo elemento B-92 ya lo regula, a fin de garantizar que las edificaciones descatalogadas que anteriormente estaban incluidas en el elemento B-92, respeten la línea de fachada actual, se introduce esta concreción en la presente normativa.

### ARTÍCULO ÚNICO. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN EN EL ANTIGUO ÁMBITO DEL ELEMENTO CATALOGADO EN EL PGOM COMO B-92

Los proyectos de urbanización que se redacten cuyo ámbito incluya el sistema viario lindante por el oeste con el elemento B92, definido en la imagen siguiente como “viario-plaza” así como la acera en donde se sitúan los ejemplares arbóreos de porte (*Pópulus nigra* fundamentalmente), deberán de ser objeto de informe autonómico por parte de la Dirección General de Protección del Patrimonio Cultural.



Así mismo, las edificaciones anteriormente incluidas en el ámbito del elemento B92 (ahora descatalogadas), situadas al norte del viario definido en el párrafo anterior, deberán de mantener la línea de fachada actual, de manera coincidente con la alineación definida en el PGOM, con el objetivo de mantener la actual configuración edificatoria actual, testimonio de un modo tradicional de implantación en el territorio.

---

## 5. ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO

Conforme a lo establecido en el artículo 83 de la LSG, las modificaciones de planeamiento se atienen a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.

De acuerdo con lo anterior, en el artículo 59 de la LSG se establece el contenido de la estrategia de actuación y estudio económico:

### ***Artículo 59. Estrategia de actuación y estudio económico***

*1. Los planes generales de ordenación municipal contendrán la estrategia para el desarrollo coherente del plan, determinando, en particular, la ejecución de los sistemas generales que hayan de crearse necesariamente para el desarrollo de las áreas de suelo urbano no consolidado y de los sectores de suelo urbanizable.*

*2. El plan general de ordenación municipal contendrá una evaluación del coste de ejecución de los sistemas generales y de las actuaciones previstas, con indicación del carácter público o privado de la iniciativa de financiación, justificando las previsiones que haya que realizar con recursos propios del ayuntamiento.*

Considerando el artículo transcrito, y dado que la presente modificación puntual no altera la ordenación prevista en el PGOM, no se considera necesario establecer una estrategia de actuación.

La eficacia del acto de aprobación definitiva y la entrada en vigor del planeamiento aprobado queda condicionado a su publicación de conformidad con lo establecido en el artículo 82 de la LSG, a la inscripción del instrumento en el Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 de la misma ley, y a lo que disponga a tal efecto la legislación vigente en materia de régimen local.

La vigencia de la misma, cumplidos los requisitos para la plena eficacia del mismo, será indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión.

La presente Modificación Puntual del PGOM de Oleiros no tiene efectos económicos sobre los presupuestos municipales, ya que mantiene el destino urbanístico del suelo vigente.

Además, hay que tener en cuenta que la Modificación propuesta no conlleva la ejecución de ninguna actuación u obra, por lo que no implica la necesidad de costear nada.



---

## **6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del suelo estatal, determina en el apartado 4 del artículo 15, que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se pondrá de manifiesto el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, o la puesta en marcha de la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El presente documento tiene por objeto desarrollar y justificar tales determinaciones en el ámbito de la Modificación propuesta.

La Modificación no altera la ordenación existente en su ámbito (mantiene el viario público existente en su ámbito), y no implica ninguna actuación de urbanización, por lo que el coste del mantenimiento de este viario es el mismo que en la actualidad.

Con lo anterior, no se ven modificados aspectos que afecten a la sostenibilidad económica.

---

## 7. DOCUMENTACIÓN A INCORPORAR / MODIFICAR EN EL PGOM

La presente Modificación Puntual del PGOM del Concello de Oleiros en el ámbito de los elementos catalogados B65 en Oleiros, y B91 y B92 en Santa Cruz, únicamente implica la modificación de dos planos de ordenación del PGOM, la Modificación de dos planos de ordenación del Catálogo, y la eliminación de una ficha del Catálogo:

- Planos de Ordenación. Ordenación urbanística. Plano nº 2.26' y 2.26A'
- Planos del Ordenación. Catálogo. Planos 5.5' y 5.8'
- Catálogo de Bienes Culturales. Fichas de los elementos B65', B91' y B92'. Aunque la Modificación elimina la catalogación del elemento B91, con el objetivo de evitar errores, se propone mantener la ficha en el documento pero con la referencia de que ha sido anulada; por otro lado se modifican las fichas de los elementos B65 y B92, al modificar la delimitación de su ámbito de protección.

Tanto los planos como las fichas modificados se incorporan en el anexo IV al presente documento.

Oleiros, julio de 2017



Fdo.: Álvaro Fernández Carballada  
Arquitecto



Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira  
Arquitecto