

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

OLEIROS

Urbanismo

Aprobación definitiva Modif. Puntual núm. 2 do PXOM por Orde de 11.07.2017.

ANUNCIO

Por Orde do 11 de xullo de 2017 da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio, aprobouse definitivamente a MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DO PXOM DE OLEIROS, NO ÁMBITO DO POL CORUXO-I, EXCLUÍNDO AS PARCELAS QUE TEÑEN CULMINADO O PROCESO DE CESIÓN E URBANIZACIÓN.

De conformidade co art. 82.3 da Lei 2/2016 e art. 70 da Lei 7/1985, de 2 de abril, reguladora das bases de réxime local, o Concello publicará no Boletín Oficial da Provincia a NORMATIVA e ORDENANZAS do PXMO aprobado definitivamente.

Ao efecto procédese á publicación no BOP do CONTIDO DA NORMATIVA DA MODIFICACIÓN PUNTUAL APROBADA (documento de 08.03.2017 nº 5125).

Oleiros, 18 de agosto de 2017.

O Alcalde-Presidente,

Asdo.: Ángel García Seoane.

Contido da normativa.-

4. DETERMINACIÓNS DA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Por todo o planteado nos apartados anteriores o presente documento concrétese nas seguintes modificacións nas determinacións do PXOM vixente:

a) Exclúense as parcelas 3292609NH5939S, 3292628NH5939S e 3292629NH5939S do ámbito do Pol. Coruxo-I, xunto coa semirrua coa que se serven.

b) O polígono Coruxo I de solo urbano non consolidado pasa a ter unha superficie de 7.582 m².

c) O aproveitamento edificatorio do polígono será o 0,60 m²/m², tal e como figura nas determinacións dos parámetros e condicións de edificación da ordenanza 2 variante A, no PXOM vixente.

d) A superficie construída máxima do polígono será de 4.457 m² residenciais.

e) As parcelas 3292609NH5939S, 3292628NH5939S e 3292629NH5939S terán a cualificación de solo urbano consolidado, ordenanza 2 variante B.

A continuación enuméranse os documentos do Plan Xeral que se modifican:

A) MEMORIA DE ORDENACIÓN.

a.1.) Modifícase a táboa de magnitudes superficiais resultantes da ordenación proposta incluída no apartado 5 “As Magnitudes do Plan”,

a.2.) Modifícase o cadro desagregado de propostas de ordenación no capítulo C.2 “Memoria detallada da ordenación”, apartado 2.6. “A división en distritos. Ordenación e programación” en canto ás determinacións correspondentes ao Pol. Coruxo-I.

a.3.) Modifícase o cadro de xustificación de cumprimentación dos estándares de reserva mínima e dotacións no capítulo C.2 “Memoria detallada da ordenación”, apartado 2.9. “Cumprimento da cesión de equipamentos. Límites de sostibilidade” en canto ás superficies do ámbito e construída do Polígono Coruxo-I.

B) NORMATIVA URBANÍSTICA

Modifícase o Artigo 126 A. Ordenanza 2. De cidade xardín. Variante 2A. De vivenda familiar en liña. No apartado 3. Parámetros e condicións de edificación, entre os parágrafos 6º e 7º.

C) ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN. ESTUDO ECONÓMICO.

Modifícase o cadro nº 1 do capítulo E.1 “Estratexia de actuación”, apartado 2 “Relación do Conxunto de actuacións previstas polo Plan Xeral” en canto á superficie do Pol. Coruxo-I.

D) PLANOS DE ORDENACIÓN.

PLANO 2. ORDENACIÓN URBANÍSTICA
Follas 21D, 26A e 26B
PLANO 3. XESTIÓN
Follas 17 e 18

5. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA LEXISLACIÓN VIXENTE.

A Disposición transitoria primeira da Lei 2/2016, do 10 de febreiro do solo de Galicia (reproducida a continuación) garante, ata a revisión ou adaptación do Plan Xeral, a integración desta Modificación Puntual no corpo normativo de PXOM vixente adaptado á Lei 9/2002.

“Disposición transitoria primeira. Réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento (Lei 2/2016)

1. O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, conforme ás seguintes regras:

a) Ao solo urbano, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo.”

No que se refire a cualificación dos terreos como solo urbano consolidado considérase que, tal e como se explica nos apartados anteriores, a propia Modificación Puntual ten o obxecto de garantir o recoñecemento dunha realidade xa consolidada á aprobación definitiva do PXOM.

Por outra parte, a modificación do ámbito de solo urbano non consolidado polígono Coruxo I, e da súa ordenación detallada contida no PXOM, non produce ningún cambio na superficie total de reservas para equipamentos ou zonas verdes e libres, e polo tanto, non afecta ao cumprimento do artigo 47 da Lei 9/2002, e do artigo 42 da Lei 2/2016.

A modificación que se está a tramitar non supón, en caso algún, un incremento da superficie edificable residencial definida no PXOM, xa que as parcelas excluídas do ámbito de solo urbano non consolidado se cualifican coa ordenanza 2B que determina unha edificabilidade menor da permitida no polígono Coruxo I, e polo tanto non supón un incremento da necesidade de reservas mínimas esixidas na Lei.

DOCUMENTOS MODIFICADOS**A) MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

a.1.) Táboa de magnitudes superficiais resultantes da ordenación proposta incluída no apartado 5 “As Magnitudes do Plan”.

Superficie solo urbano consolidado:	1.324,91
Superficie solo urbano non consolidado:	76,57
Superficie solo urbanizable delimitado:	249,35
Superficie solo urbanizable non delimitado:	243,25
Superficie solo rústico de protección ordinaria:	179,47
Superficie solo rústico de especial protección:	2.245,85
TOTAL	4.319,40

a.2.) Cadro desagregado de propostas de ordenación no capítulo C.2 “*Memoria detallada da ordenación*”, apartado 2.6. “*A división en distritos. Ordenación e programación*”.

NOME	SITUACIÓN	ÁMBITO	APROVEITAMENTO M2	M2 RESIDENCIAIS
...
POL	Coruxo	7.582	4.457	4.457
...
SANTA CRUZ DORNEDA	2.365.360	568.958	482.291	

a.3.) Cadro de xustificación de cumprimentación dos estándares de reserva mínima e dotacións no capítulo C.2 “*Memoria detallada da ordenación*”, apartado 2.9. “*Cumprimento da cesión de equipamentos. Límites de sostibilidade*”.

POLÍGONOS E PERIS EN	SITUACIÓN	SUP.	EDIFICAB.	SUP.	ESTÁNDARES		CESIÓN PREVISAS	
					Z.V.	EQUIP.	Z.V.	EQUIP.
SOLO URBANO NON		AMBITO	(M2/M2)	CONSTR.				
CONSOLIDADO		(M2)		RESID.				
...
POL	Coruxo 1	7.582	0,6	4.457			0	0
...
DISTRITO SANTA CRUZ-DORNEDA		156.259		63.667	11.803	6.557	24.297	6.600

B) NORMATIVA URBANÍSTICA

“Art. 126. Ordenanza 2. De cidade xardín

A. Variante 2A. De vivenda familiar en liña

3. *Parámetros e condicións de edificación. A ocupación máxima de parcela será do 30% cunha altura máxima de 7,00 m, equivalente a baixo e unha planta.*

Se a topografía do terreo o aconsella poderázse autorizarse que se acade unha ocupación máxima de ata o 60% cumprindo o resto dos parámetros de altura, fronte mínima, recuados e demais desta ordenanza, coa excepción de que a altura do cumio non superará 1,50 metros en vez dos 3,50 regulados no artigo 113.6. No caso anterior non se excederá a edificabilidade de 0,75 m²/m². O cómputo de edificabilidade farase, en todo caso, de acordo co artigo 113.8 desta Normativa.

En edificación illada ou pareada establécese un recuado mínimo a lindeiros de 2 metros, e de 5 metros ó lindeiro posterior en tódolos casos.

A inclinación máxima dos faldrons de cuberta será de 30°. Autorízase o aproveitamento baixo cuberta e por riba da altura máxima nas mesmas condicións que as reguladas para a ordenanza 1.

Para ser susceptible de edificación a parcela haberá de ter unha fronte de polo menos 6 metros en contacto co viario público sobre o que se apoie.

Nas áreas de ordenanza 2A incluídas en polígonos delimitados para a xestión do solo urbano non consolidado, e non incluídas nas ordenanzas singulares definidas no artigo 133 das presentes Normas, o aproveitamento edificatorio será de 0,60 m²/m² sobre a superficie do polígono. Ditos polígonos son o POL-Mera, POL-Cabreira, POL Cabreira II, POL-A Granxa e POL-Coruxo.

O correspondente Estudio de Detalle que desenvolva a ordenación do volume edificable no ámbito do POL-Coruxo-I terá en conta a súa posición en relación aos bens catalogados no PXOM e deberá ser sometido ao preceptivo informe vinculante da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

O proxecto de urbanización do polígono requirirá, así mesmo, da autorización previa de dita Consellería

Excepcionalmente permitirase a edificación de vivenda unifamiliar individual en parcela e fronte menor ó mínimo aquí establecido cando dita parcela, atopándose entre dous colindantes edificadas con anterioridade á aprobación do Plan que se revisa, non proceda de segregacións posteriores ou entre parcelas nas que sexa imposible a normalización coas colindantes, e cumpra cos restantes parámetros e condicións de edificación. En zonas urbanas consolidadas pola edificación poderanse

estudiar solucións singulares para o completamento das parcelas que teñan quedado intercaladas entre as edificacións existentes xustificándose caso a caso o incumprimento doutros parámetros na solución arquitectónica proposta.

Para os efectos de parcelacións a parcela mínima será de 300 m², nas edificacións agrupadas en fileira de promoción conxunta esixirase para o conxunto da actuación unha parcela neta mínima equivalente a 300 m² e unha fronte mínima igualmente equivalente de 6 metros por cada vivenda.

Cando a configuración da parcela o faga aconsellable para os efectos de racionalizar

o aproveitamento urbanístico en relación ó completamento da trama urbana, autorizaranse estudos de detalle que teñan por obxecto reordenar o volume edificable e a súa disposición nas parcelas, reaxustar aliñacións e rasantes en beneficio do dominio público e establecer as condicións estéticas e de composición complementarias ás do planeamento. O ámbito dos estudos de detalle será como mínimo o da parcela obxecto de reordenación volumétrica e abranguerá a un mínimo de tres edificacións que poderán adoptar as posicións dentro das parcelas que estableza o Estudio de Detalle, cumprindo os recuentos mínimos e resto de parámetros de ordenanza.”

C) ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN. ESTUDO ECONÓMICO.

Cadro nº 1 do capítulo E.1 “Estratexia de actuación”, apartado 2 “Relación do Conxunto de actuacións previstas polo Plan Xeral”.

POLÍGONOS E PERIS EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	SITUACIÓN		ÁMBITO (M2)
...	
POL	Coruxo		7.582
...	
DISTRITO SANTA CRUZ-DORNEDA			156.259
...	

D) PLANOS DE ORDENACIÓN.

PLANO 2. ORDENACIÓN URBANÍSTICA Follas 21D, 26A e 26B

PLANO 3. XESTIÓN

Follas 17 e 18