



**CONCELLO DE  
OLEIROS**

Expte. FG nº 590

**RESOLUCIÓN Nº** 734 /14

Na Casa Consistorial de Oleiros, a vinte de febreiro de dous mil catorce, o Sr. Alcalde-Presidente, **DON ÁNGEL GARCÍA SEOANE**, dita a seguinte **RESOLUCIÓN**:

**RESULTANDO** que se emitiu informe pola Coordinadora de Servizos Urbanísticos en data 19.02.14, do teor literal seguinte:

"Polo equipo redactor adxudicado do contrato administrativo de asistencia técnica para a elaboración do planeamento parcial para o desenvolvemento do ámbito do SUD-1, preséntase o día 28.01.2014 e nº 1008, documento denominado PLAN PARCIAL SECTOR SUD-1 "CIVIDÁS". As determinacións urbanísticas do sector son as seguintes:

Parámetros	Previsión Plan Xeral	Plan Parcial
Superficie Sector	31.578 m <sup>2</sup>	31.542 m <sup>2</sup>
Superficie excluída sistemas xerais viarios existentes	6.494 m <sup>2</sup>	6.630,43 m <sup>2</sup>
Densidade de referencia	40 viv/ha	127 viv , 40 viv/Ha
Edificabilidade bruta	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	15.824,03 m <sup>2</sup> 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aproveitamento tipo	0,325 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,325 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Alturas	Colectiva en B + 2	Colectiva en B + 2
	Unifamiliar en B + 1	Unifamiliar en B + 1
Sistemas Xerais Adscritos		
DEP 49 (deportivo Dexo)	6.494 m <sup>2</sup> Por Resolución de Alcaldía nº 5.148 axústase segundo levantamento topográfico a 6.630,43 m <sup>2</sup>	6.630,43 m <sup>2</sup> .

O reparto de usos previsto polo Plan Xeral é o seguinte:

Vivenda colectiva:	8%
Vivenda colectiva de protección:	32%.
Vivenda unifamiliar	40%.
Comercial en planta baixa:	20%

	Reserva mínima LOUG		Reserva Plan Parcial
	m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> <sub>edif.</sub> / %	m <sup>2</sup> solo	m <sup>2</sup> solo
Espazos libres e públicos, parques, xardíns, ...	18 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> <sub>edif.</sub> no menor 10%	2.848,33 m <sup>2</sup> no menor de 3.176 m <sup>2</sup>	4.990 m <sup>2</sup>
Equipamento comunitario	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> <sub>edif.</sub>	1.582,40 m <sup>2</sup>	1.728 m <sup>2</sup>



## CONCELLO DE OLEIROS

Aparcadoiros	2 pz/ 100 m <sup>2</sup> <sub>edif.</sub> = 316 pz Mínimo 1/4 en vía pública = 79 pz	316 totais e 89 pz en vía pública,
--------------	---	------------------------------------

### SISTEMA DE ACTUACION

Trátase dun plan parcial que se desenvolve polo sistema de cooperación. Non obstante obsérvase que é necesario conectar o novo vial RV-1, ata a rúa Pinar do Río á altura dos números de policía 42 e 44, o que supón ocupar un total de 587 m<sup>2</sup> dos que 278 m<sup>2</sup> son de titularidade privada. Ao efecto suscitase certa confusión sobre a forma de adquirir estes terreos, pois o art. 124 da LOUG, fai referencia a actuacións illadas en solo urbano mentres que o 122 da LOUG permite operacións de reorganización da propiedade en solo urbano consolidado:

*"1. Cuando fuera necesario adaptar la configuración física de las parcelas en suelo urbano consolidado, en aplicación de las determinaciones del planeamiento urbanístico, el municipio podrá delimitar zonas de normalización de fincas sin que ello produzca minoración de los aprovechamientos atribuidos por el plan ni imposición de cesión de aprovechamiento lucrativo a favor del municipio.*

*Las eventuales variaciones en el valor de las fincas se compensarán en metálico o en la forma en que cada caso se establezca en el correspondiente procedimiento.*

*2. El procedimiento para delimitar las zonas de normalización de fincas, si no se contuviera en el planeamiento de ordenación detallada, se iniciará de oficio o a instancia de parte, y deberá incluir una memoria y planos justificativos, sometiéndose a audiencia de los interesados por plazo de veinte días. La competencia para la resolución del procedimiento corresponde al órgano municipal competente."*

O PXOM no seu art. 19 establece: "1. As fincas de solo urbano nas que se precise regularizar a súa configuración física para adaptarlás ás previsións do planeamento, serán obxecto dun proxecto de normalización de predios de acordo co art. 122 LOUG e concordantes do RG. 2.

*2. Considerarase a estes afectos que procede unha normalización de predios cando se precise regularizar a parcela de solo urbano consolidado respecto ao vial que dea fronte, para axustala á aliñación oficial."*

No suposto en cuestión trátase dun solo urbano consolidado coas aliñacións previstas. O art. 19 da Lei 9/2002, regula os "deberes dos propietarios de solo urbano consolidado", dicindo:

En solo urbano consolidado, os propietarios teñen os seguintes deberes:

- a) Completar por su cuenta la urbanización necesaria para que los mismos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar. A tal efecto, deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, ejecutar las obras necesarias para conectar con las redes de servicios y viaria en funcionamiento y ceder gratuitamente al municipio los terrenos destinados a viales fuera de las alineaciones establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 122 de esta ley. b) Regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuera preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación. c) Edificar los solares en los plazos que en su caso señale el planeamiento urbanístico. d) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones establecidas en el apartado 1.b) del artículo 9 de esta ley.

En consecuencia, existe unha obriga dos titulares dos terreos lindantes de facer a cesión, axustando as parcelas á aliñación oficial o que lles permitirá ademáis parcelar seus terreos e obter soares aptos para a edificación.



## CONCELLO DE OLEIROS

En consecuencia, en opinión da que informa, trataríase dun suposto de operacións de reorganización da propiedade en solo urbano consolidado e de normalización de fincas máis que dunha actuación illada en solo urbano consolidado, pois trátase de terreos a obter a través do cumprimento dos deberes urbanísticos, máxime cando isto supón a transformación de solo urbano en soares. Por isto conclúese que deberá ser obxecto de aclaración polo equipo redactor.

### ORDENANZAS

Obsérvase que no art. 34 apartado 9, ao regular as edificacións auxiliares establece: *"Todas las edificaciones auxiliares que quieran adosarse a lindero deberán tener consentimiento expreso del lindante"*. A experiencia en disciplina urbanística pon de manifesto que a construción de edificacións auxiliares non pode estar condicionada ao consentimento do lindante pois isto deteriora as relacións veciñais. Desde o punto de vista da normativa urbanística procede regular unicamente as determinacións da edificación sen incidir en relacións xurídico cívicas, dado que as licenzas se outorgan sen prexuízo de terceiros. Por isto o PXOM actual eliminou tal condición nas ordenanzas de vivendas unifamiliares, e de aí que con fins de homologación de normativa se estime necesario a eliminación de dito condicionante e se regule, á vista da configuración das parcelas (plano de imaxe or-01), a ubicación destas edificacións auxiliares no linde posterior, considerando linde posterior nas parcelas en esquina, con fronte a dúas rúas, o linde oposto ao de entrada á edificación principal. En consecuencia o art. 34 apartado 9, quedaría redactado:

*"Edificaciones auxiliares: Se permiten en estas edificaciones, garajes, pequeños almacenes, dependencias de servicio, y bodegas que computarán ocupación y edificabilidad, tendrán una altura máxima de 3'5 m medidos hasta la cumbre y se ubicarán en el linde posterior de la parcela, considerando linde posterior en las parcelas en esquina, con frente a dos calles, el linde opuesto al de entrada a la edificación principal. Se permite la construcción de piscinas sin computar ni ocupación ni edificabilidad si son descubiertas."*

### TRAMITACION E PROCEDEMENTO

O 20.05.2013 por Resolución 2.170/2013, deuse inicio ao trámite ambiental dando conformidade ao documento de inicio e comunicándoo ao órgano ambiental da Xunta de Galicia. Con data 25.06.2013 o órgano ambiental remitiu a decisión sobre a NON necesidade de sometemento a avaliación ambiental estratéxica.

O documento foi informado favorablemente polo inspector de infraestruturas do Concello de Oleiros o día 19.12.13 e 11.12.2013, en relación ás redes de pluviais e saneamento. Tamén por SERGESCO, empresa que presta o servizo de subministro de auga no Municipio de Oleiros, infórmase o 30.10.2013 favorablemente pero con dúas observacións, que están xa subsanadas no documento que se tramita, tal como informa o arquitecto municipal.

Polo arquitecto municipal emitíuse informe o día 10.02.2014, que di:

*"Visto o anterior, infórmase que o documento presentado con data xaneiro de 2014 e nº de rexistro 01008:*

- *Cumpre co contido documental esixido polos artigos 64 e 65 da Lei 9/2002.*
- *Cumpre coas determinacións fixadas polo Plan Xeral.*
- *Cumpre coas reservas de dotacións do artigo 47 da Lei 9/2002.*
- *Cumpre coa normativa autonómica e estatal de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.*
- *Xustifícase o cumprimento do Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de Habitabilidade de Vivendas de Galicia.*



## CONCELLO DE OLEIROS

- *Xustificase o cumprimento das directrices de ordenación territorial, incorporando análise de compatibilidade estratéxica (ACE).*
- *Xustificación de adaptación ás determinacións do Plan de Ordenación do Litoral (POL)."*

A disposición final primeira do Real Decreto 297/2013 de 26 de abril (publicado no BOE de 17.05.2013) modifica a disposición final segunda do Real Decreto 2591/98 de 4 de decembro, sobre ordenación dos aeroportos de interese xeral e súa zona de servizo que obriga a remitir ao Ministerio de Fomento os proxectos de plans ou instrumentos de ordenación urbanística ou territorial, así como súas revisións ou modificacións incluído o planeamento de desenvolvemento (apartado 5 da disposición final segunda), o cal cumprimentouse o día 07.11.2013 nº saída 10227.

A fin de axilizar a tramitación do plan parcial, simultaneanse os prazos para informar as servidumes aeronáuticas cos de exposición pública e audiencia aos interesados, sen prexuízo que para a aprobación definitiva do documento deba estar incorporado no expediente o informe favorable da Dirección General de Aviación Civil.

Á vista do contido do plan parcial resulta que en canto a informes sectoriais procede solicitar informe da Dirección Xeral de Infraestruturas, Subdirección Xeral de Planificación e Programación da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas ao afectar á estrada da Xunta de Galicia AC-163. O artigo 23 nº 2, 3 e 4 da Lei 8/2013 de estradas de Galicia, establece sobre a coordinación co planeamento urbanístico:

*2. En los supuestos de redacción, revisión o modificación de instrumentos de planeamiento que afecten a las carreteras existentes o las actuaciones previstas en los planes de carreteras vigentes, el ayuntamiento remitirá, con anterioridad a su aprobación inicial, el correspondiente documento a las administraciones titulares de las carreteras afectadas para que emitan informe sobre éste en el plazo de un mes, con carácter vinculante.*

*3. En los tramos urbanos de las carreteras, el instrumento de planeamiento urbanístico determinará la alineación de edificación, que podrá fijarse, de manera motivada, a una distancia inferior a la que prevé la presente ley con carácter general para la línea límite de edificación de las carreteras, valorando la existencia de edificaciones continuadas preexistentes, así como la concurrencia de razones técnicas, socioeconómicas o de orografía del terreno que puedan aconsejar la reducción.*

*4. Cuando, con motivo de la redacción, revisión o modificación de instrumentos de planeamiento pasen a clasificarse como urbanizables terrenos adyacentes a las carreteras, se destinarán al sistema general viario, incluyéndolos como parte del sector de suelo urbanizable, los terrenos comprendidos entre la línea exterior de la zona de dominio público y la línea límite de edificación.*

*En el instrumento de planeamiento se preverá la obtención de esos terrenos por parte de la administración titular de la carretera mediante cesión obligatoria u ocupación directa, en los términos previstos en la legislación autonómica en materia de ordenación urbanística."*

Se ben a Lei 8/2013 de 28 de xuño, de estradas de Galicia establece que nos supostos de redacción, revisión ou modificación de instrumentos de planeamento que afecten ás estradas existentes ou as actuacións previstas nos plans de estradas vixentes, o concello remitirá, con anterioridade a súa aprobación inicial, o correspondente documento ás administracións titulares das estradas afectadas para que emitan informe sobre éste no prazo dun mes, con carácter vinculante. O art. 86.1.b da Lei 9/2002 permite realizar o trámite de solicitude de informe á administración sectorial unha vez aprobado inicialmente o plan parcial, de aí que en opinión da que informa o que deba emitirse antes ou despois da aprobación inicial é baladí: Trátase de armonizar normativa e axilizar o procedemento administrativo de



## CONCELLO DE OLEIROS

aprobación do instrumento de planeamento sabendo que non poderá aprobarse definitivamente o plan parcial en canto non se obteña o informe favorable, previo e vinculante do ente titular da estrada.

Tamén deberá remitirse a "AUGAS DE GALICIA" en relación coa zona de policía e de servidumbre do Rego de Serantes. O art. 39.3. da Lei 9/2010 de 4 de novembro de Augas de Galicia, dispón en relación aos informes dos plans territoriais e urbanísticos:

*"3. Los plazos y condiciones de emisión de estos informes serán regulados por la normativa territorial y urbanística. En su defecto, el plazo será de dos meses después de la remisión del proyecto de plan. La falta de notificación en ese plazo del informe equivaldrá a la declaración de conformidad con el contenido del proyecto de instrumento territorial o urbanístico. En caso de que no se hubiera entregado a Aguas de Galicia un texto completo sobre el que informar, el plazo se interrumpirá cuando Aguas de Galicia solicite los documentos que falten y se reanudará cuando estos lleguen a su poder."*

De conformidade co art. 86.b) da Lei 9/2002, o prazo para emitir o informe é dun mes.

Atendendo ao procedemento o artigo 86 da Lei 9/2002, sobre tramitación de planeamento de desenvolvemento resulta:

*"1. La tramitación de los planes parciales, planes especiales y planes de sectorización se ajustará al siguiente procedimiento:*

- *a) El órgano municipal competente procederá a su aprobación inicial y lo someterá a información pública como mínimo durante un mes y como máximo durante dos meses, mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en dos de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Simultáneamente se notificará individualmente a todas las personas propietarias de los terrenos afectados. A estos efectos, únicamente será obligatoria la notificación a las personas titulares que figuren en el catastro, debiendo figurar la relación en la documentación del plan.*
- *b) Durante el mismo tiempo en que se realiza el trámite de información pública, la administración municipal deberá recabar de las administraciones públicas competentes los informes sectoriales que resulten preceptivos, que habrán de ser emitidos en el plazo máximo de un mes, salvo que la legislación sectorial señale otro plazo.*
- *c) Los servicios técnicos y jurídicos municipales deberán emitir informe respecto a la conformidad del plan con la legislación vigente y la calidad técnica de la ordenación proyectada.*

Considerando que o art. 21.1.J) da Lei de Bases de Réxime Local establece a competencia do alcalde para "las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización".

Por todo o que, en uso das facultades atribuídas pola lei, **RESOLVO:**

**Primeiro.-** Aprobar inicialmente o PLAN PARCIAL DO SECTOR SUD-1 "CIVIDÁS", en SERANTES (documento rexistro entrada 1008 de 28.01.2014), que comprende Memoria, Normativa, Plan de etapas, Estudo económico, Memoria de sostinibilidade económica, Estudo de sostinibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico e planos (de información, de ordenación, instalacións e servidumes aeronáuticas) coa seguinte condición:

1.- Que o apartado 5.2. SISTEMA DE EXECUCION DO SISTEMA VIARIO EN SOLO URBANO, deberá preverse unha operacion de reorganización da propiedade en solo



**CONCELLO DE  
OLEIROS**

urbano consolidado coa delimitación de zona de normalización de fincas (art. 122 da Lei 9/2002) que afectará ás parcelas catastrais:

3932422NJ5033S.....145 m2,  
4133210NJ5043S.....85 m2  
4133214NJ5043S.....48 m2

2.- Redactar o art. 34, apartado 9 da normativa, co seguinte contido:

*"Edificacións auxiliares: Se permiten en estas edificacións, garaxes, pequenos almacenes, dependencias de servizo, e bodegas que computarán ocupación e edificabilidade, tendrán una altura máxima de 3'5m medidos hasta la cumbre y se ubicarán en el linde posterior de la parcela, considerando linde posterior en las parcelas en esquina, con frente a dos calles, el linde opuesto al de entrada a la edificación principal.*

*Se permite la construcción de piscinas sin computar ni ocupación ni edificabilidade si son descubiertas."*

**Segundo.-** Someter o expediente ao trámite de información pública durante o prazo **dun mes** mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e en dous xornais de maior difusión na provincia.

**Terceiro.-** Notificar aos titulares catastrais das parcelas do ámbito do plan parcial, tamén do sistema xeral adscrito na parte correspondente á aportación do SUD-1 e aos titulares catastrais das parcelas 3932422NJ5033S, 4133210NJ5043S e 4133214NJ5043S.

**Cuarto.-** Notificar ao Equipo Redactor.

**Quinto.-** Solicitar informes sectoriais:

- Augas de Galicia.-
- Xunta de Galicia en relación coa estrada AC-163.

Advertir que os informes deberán ser emitidos no prazo **dun mes** coa advertencia que de conformidade co art. 83.2 da Lei 30/92 de 26 de novembro, se poderá proseguir coa tramitación do expediente e que o informe emitido fóra de prazo poderá non ser tido en conta ao adoptar a correspondente resolución (Sentenza TS Sala 3ª de 24.11.2011).

O Alcalde-Presidente,

Dou fe;  
A Secretaria Accidental,

Asdo.: Pilar Cela Alvarez.