

INDICE DE LA MEMORIA – PARTE I INFORMACIÓN

1. INTRODUCCIÓN.....	1
1.1. ANTECEDENTES Y OBJETIVO.....	1
1.2. CONTENIDO DEL PERI.....	4
1.3. TRAMITACIÓN.....	6
2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.....	10
2.1. LOCALIZACIÓN.....	10
3. CARACTERIZACIÓN NATURAL.....	13
3.1. GEOLOGÍA Y LITOLOGÍA.....	13
3.2. TOPOGRAFÍA.....	14
3.3. HIDROLOGÍA.....	14
3.4. MEDIO BIÓTICO.....	15
4. CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL.....	16
4.1. ANÁLISIS DE RIESGOS.....	16
4.2. USOS Y EDIFICACIONES.....	16
4.3. INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES.....	17
5. ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. ANÁLISIS CATASTRAL.....	18
6. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS.....	20
6.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE OLEIROS.....	20
6.2. PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL.....	21
7. AFECCIONES.....	26
7.1. COSTAS.....	26
7.2. AERONÁUTICAS.....	26
8. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL.....	31
8.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	31
8.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 288 DEL RLSG.....	32

PARTE I - INFORMACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES Y OBJETIVO

El PGOM de Oleiros, fue aprobado definitivamente de forma parcial por la Orden del 11 de marzo de 2009 de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, y de forma global mediante la Orden de 11 de diciembre de 2014 de la misma Consellería. En dicho Plan General se incorpora el suelo urbano no consolidado denominado POL-14, en cuya normativa, artículo 133, se recogen las determinaciones de ordenación singulares para dicho ámbito, que son las siguientes:

POL. 14. Liáns

A actuación ten por obxecto a ordenación do ámbito urbano de contacto entre a Urbanización Bastiagueiro e a ampliación do Parque Metropolitano de Liáns, xerando un novo punto de accesibilidade.

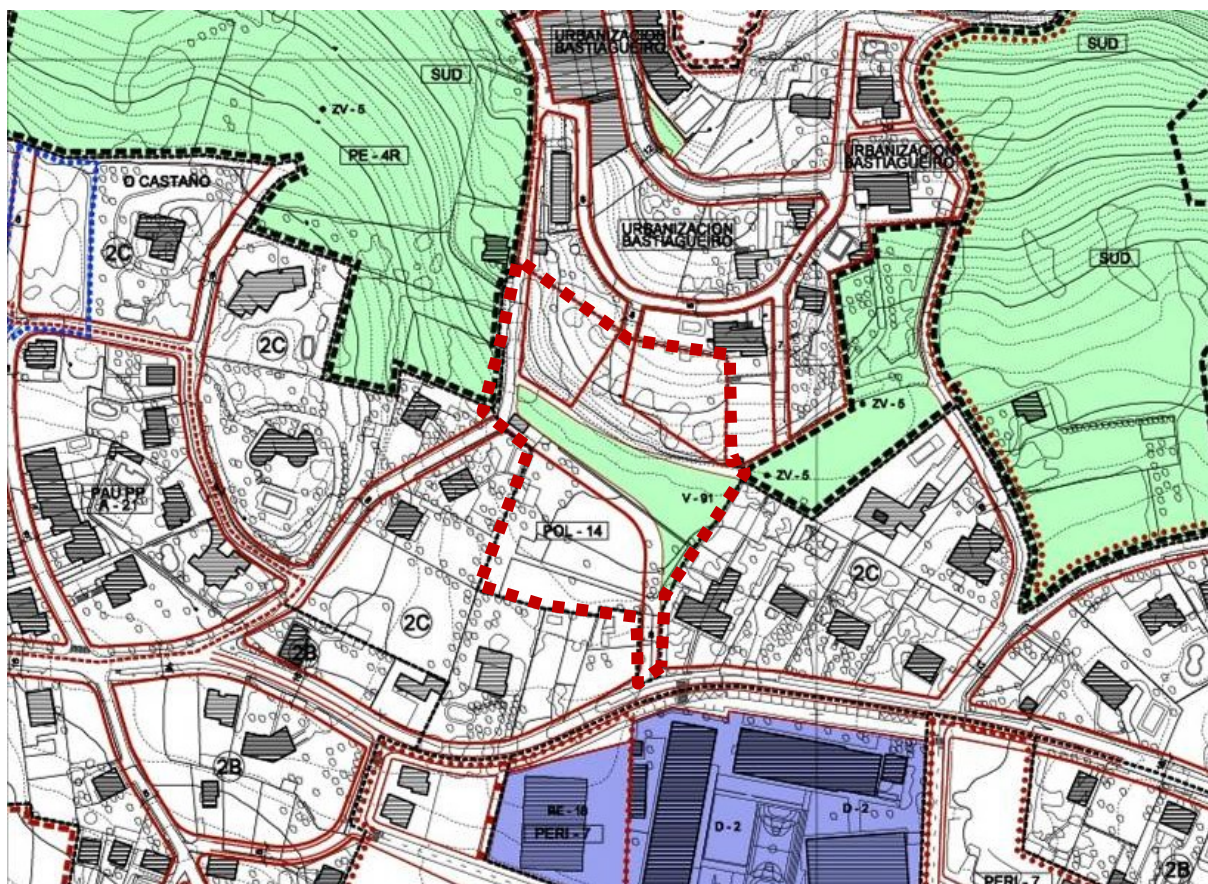
Parámetros:

- Superficie total: 12.894 m²
- Edificabilidade máxima: 0,30 m²/m²
- Usos previstos: Vivenda unifamiliar
- Aproveitamento tipo: 0,30 m²/m²
- Uso característico: Residencial unifamiliar
- Dotacións públicas:
 - Zona verde: (V-91) 3.300 m²
 - Viario e aparcadoiro: 975 m²
- Altura máxima: Baixo e unha planta

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxusta-las aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 2A de edificación unifamiliar en liña.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Perillo-Montrove."



Fuente: PGOM de Oleiros. Ordenación Urbanística. Plano 2.25.

Por lo tanto, el PGOM establece la necesidad de redactar un estudio de detalle para reajustar las alineaciones y las rasantes establecidas en la propia ordenación vigente.

Ante esta situación, y una vez analizada en profundidad la ordenación vigente en el PGOM, se obtiene la necesidad de modificar dicha ordenación al surgir importantes problemas de desarrollo del ámbito, señalando a continuación los más destacables:

- Imposibilidad de realizar la conexión viaria entre la zona central del ámbito y la urbanización Bastiagueiro, en la zona norte, ya que actualmente existe un desnivel de 13 metros entre la zona central del ámbito y la rúa dos Niños, dificultando enormemente las posibilidades de cumplir las condiciones de accesibilidad obligatorias en espacios públicos urbanizados.
- Como se procede a analizar posteriormente, en el ámbito existe una importante masa arbórea, con destacados ejemplares de interés, que se sitúan especialmente en la zona norte, y su mantenimiento se ve comprometido con las zonas residenciales ordenadas en el PGOM vigente. Además, la zona verde central planificada por el PGOM es la zona que actualmente tiene menor presencia de especies arbóreas.
- La franja norte del ámbito, debido a su posición topográfica, cuenta con un gran impacto visual hacia la bahía de Bastiagueiro y hacia toda la ría de A Coruña, por lo que la ordenación vigente, que sitúa zonas residenciales en dicha franja, va a generar un impacto paisajístico destacable en el entorno.

Por estos motivos, que se desarrollarán y se justificarán de forma más precisa a lo largo del documento, surge la necesidad de modificar la ordenación planteada en el PGOM vigente por una ordenación más respetuosa con la vegetación existente y que mejore la integración paisajística del conjunto, siendo necesaria la modificación de las alineaciones y la situación de la zona verde y de las zonas residenciales.

Por lo tanto, y al tratarse de un ámbito de suelo urbano no consolidado, se procede en el presente documento a redactar un Plan Especial de Reforma Interior que ordene el ámbito de manera precisa y respetando los valores ambientales existentes en el entorno, manteniendo las condiciones generales de ordenación que el PGOM detalla en el Pol-14, tales como la edificabilidad, el aprovechamiento tipo, los usos previstos y la altura de la edificación. Se redacta por lo tanto el presente documento, cuyo objetivo final es posibilitar el desarrollo del POL-14.

Con carácter previo a la redacción del presente documento se procedió a solicitar los informes previos a los servicios técnicos municipales y las empresas suministradoras y/o distribuidoras.

Posteriormente se remitió al órgano ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada junto a los informes recibidos, acompañada el borrador del plan y el documento ambiental estratégico, con el contenido establecido en la legislación vigente.

El órgano ambiental consultó a las administraciones y organismo afectados, recibiendo contestación de los siguientes:

- Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo: Según el artículo 98 de la normativa del POL, los suelos urbanos no consolidados de planeamiento general adaptado a la Ley 9/2002 de Galicia, como es el caso del POL-14 del PGOM del Ayuntamiento de Oleiros, "podrán continuar su tramitación conforme a los plazos establecidos en el planeamiento municipal y legislación urbanística. Podrán adaptarse de manera voluntaria a los criterios, principios y norma generales establecidos en este documento en función de su grado de compatibilidad".

Revisado el anexo V del POL relativo al grado de compatibilidad de los ámbitos de desarrollo recogidos en el planeamiento vigente a su entrada en vigor, el POL-14 no figura entre los ámbitos para los que se indicaron criterios de adaptación voluntaria para su desarrollo. Luego, no procede formular observaciones al respeto.

- Instituto de Estudios del Territorio: Informa de que el PERI puede provocar las incidencias paisajísticas propias de un nuevo desarrollo urbanístico, si bien la ordenación propuesta no producirá un impacto significativo. Sin embargo, requiere completar la documentación con un estudio del paisaje proporcionado al alcance del plan y específico para el lugar, así como con un estudio del paisaje urbano (artículos 35 y 36 del Reglamento de la Ley 7/2008 de protección del paisaje de Galicia y la directriz de paisaje DX.03).

También señala que las medidas preventivas para las zonas verdes resultan en general ajustadas en cuanto a la eliminación de especies invasoras, el uso de especies autóctonas en las nuevas plantaciones y a la conservación de parte de la arbolada existente. No obstante, requiere incluir en la ficha normativa la eliminación expresa de especies alóctonas, así como el resto de medidas preventivas y correctoras, condiciones, factores o elementos específicos que determinarán la integración paisajística. Para la definición de las condiciones de edificación y urbanización, sugiere aplicar los criterios de la Guía de color y materiales de Galicia y la Guía de buenas prácticas en intervenciones en espacios públicos.

Considerando las consultas recibidas, el órgano ambiental emitió la RESOLUCIÓN DEL 22 DE AGOSTO DE 2022 POR LA QUE SE FORMULA EL INFORMA AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL POL-14 LIÁNS, EN EL CONCELLO DE OLEIROS, en la que se resuelve no someter al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria el presente Plan Especial, concluyendo de este modo el trámite de evaluación ambiental estratégica. Este IAE incluye la necesidad de incorporar en el Plan Especial las determinaciones realizadas por los organismos y administraciones consultadas.

Aclarar en este punto que, para dar cumplimiento a las condiciones señaladas en el Informe Ambiental, especialmente las incluidas por el Instituto de Estudios do Territorio, se incluye en el presente documento el correspondiente Estudio del Paisaje y Estudio del Paisaje Urbano.

Además, en la Normativa del presente Plan Especial se incluyen las medidas correctoras indicadas por el Instituto de Estudios do Territorio, tal y como la eliminación de especies invasoras alóctonas, y todas las necesarias para lograr una correcta integración paisajística del planeamiento propuesto. Estas medidas se incluyen exclusivamente en la normativa, y no en el documento ambiental estratégico, ya que este documento se mantiene tal y como se tramitó en el órgano ambiental correspondiente y sobre el cual se formuló el Informe Ambiental recibido.

El presente documento incorpora las determinaciones efectuadas por el órgano ambiental, así como por las administraciones y organismos consultados.

1.2. CONTENIDO DEL PERI

La normativa que regula el contenido del presente documento es la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante LSG).

Artigo 72. Planes especiales de reforma interior

1. Los planes especiales de reforma interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma en suelo urbano no consolidado o suelo de núcleo rural, estén o no previstas en el plan general.
2. Los planes especiales de reforma interior contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad. En suelo urbano no consolidado incluirán, al menos, las determinaciones y la documentación propia de los planes parciales.

Al tratarse de un Plan Especial cuyo ámbito está situado en suelo urbano no consolidado, por aplicación del precepto transcrito, sus determinaciones y documentación se deben equipararse a la de los planes parciales.

SECCIÓN 2ª. PLANES PARCIALES

Artículo 68. Determinaciones

Los planes parciales contendrán, en todo caso, las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación del ámbito de planeamiento, que abarcará un sector completo definido por el plan general.
- b) Calificación de los terrenos, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y niveles de intensidad correspondientes a cada zona.
- c) Señalización de reservas de terrenos para sistemas locales en proporción a las necesidades de la población y de conformidad con las reservas mínimas establecidas en el artículo 42 de esta ley.
- d) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicación previsto en el plan general, con señalización de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria.
- e) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, de alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y gas y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.
- f) Determinaciones necesarias para la integración de la nueva ordenación con los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación.
- g) Medidas necesarias y suficientes para garantizar la adecuada conexión del sector con los sistemas generales exteriores existentes y, en su caso, la ampliación o refuerzo de dichos sistemas y de los equipamientos y servicios urbanos que vayan a ser utilizados por la población futura. Igualmente, habrá de resolver los enlaces con las carreteras o vías actuales y con las redes de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas y otros.
Los servicios técnicos municipales y las empresas suministradoras deberán informar, en el plazo máximo de un mes, sobre la suficiencia de las infraestructuras y de los servicios existentes y previstos antes de iniciar la tramitación del plan parcial.
- h) Ordenación detallada de los suelos destinados por el plan general a sistemas generales incluidos o adscritos al sector, salvo que el municipio optase por su ordenación mediante plan especial.
- i) Fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de las personas propietarias, entre ellos los de gestión, urbanización y edificación. En otro caso, el plazo para el cumplimiento de cada uno de ellos será de tres años.
- j) Delimitación de los polígonos en los que se divida el sector y modificación, en su caso, del sistema de actuación de acuerdo con el dispuesto en esta ley.
- k) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, incluyendo la conexión a los sistemas generales y, en su caso, las obras de ampliación o refuerzo de los mismos.

Artigo 69. Documentación

Los planes parciales comprenderán, con el contenido que se fije reglamentariamente, los siguientes documentos:

- a) Documento ambiental estratégico o estudio ambiental estratégico, según el plan haya sido objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada u ordinaria.
- b) Planos de información, incluido el catastral.
- c) Memoria justificativa de sus determinaciones.
- d) Evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y su ampliación o refuerzo.
- e) Planos de ordenación urbanística.
- f) Ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución.

Con lo anterior, el presente PERI contará con la documentación establecida en el artículo 69 de la LSG, y sus determinaciones se ajustarán a lo establecido en el artículo 68 de la misma Ley.

Así mismo, también incorpora los preceptos establecidos en el Reglamento que desarrolla la Ley del Suelo de Galicia (en adelante RLSG).

DECRETO 143/2016, DE 22 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016, DE 10 DE FEBRERO, DEL SUELO DE GALICIA

Artículo 181. Planes especiales de reforma interior en suelo urbano no consolidado

1. En el suelo urbano no consolidado podrán redactarse planes especiales de reforma interior con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollar ámbitos en los que sean necesarios procesos de urbanización.
- b) Desarrollar actuaciones de reforma interior o renovación urbana.
- c) Desarrollar actuaciones de dotación.

A tal efecto son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para la transformación de los núcleos urbanos y la reconversión del espacio a efectos de sustituir o rehabilitar las construcciones e instalaciones inadecuadas, insalubres o antiestéticas y crear las dotaciones urbanísticas públicas necesarias, conservando, al mismo tiempo, los elementos de interés arquitectónico o urbanístico.

2. Las actuaciones previstas en el plan especial de reforma interior en suelo urbano no consolidado podrán tener carácter integrado, actuando sobre barrios o zonas completas, o carácter puntual, incidiendo sólo sobre zonas o elementos concretos.

3. Los planes especiales de reforma interior contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad. En suelo urbano no consolidado incluirán, al menos, las determinaciones y la documentación propia de los planes parciales (artículo 72.2 de la LSG), salvo que alguno de ellos no sea necesario por no guardar relación con la actuación.

A tal efecto, las referencias al sector en los artículos que desarrollan las determinaciones y la documentación del plan parcial se entenderán referidas al ámbito del plan especial correspondiente cuando se establezcan para el suelo urbano no consolidado.

Con lo anterior, el contenido del presente documento deberá incluir las determinaciones y documentación propias de los planes parciales, salvo que alguna de ellas no guarde relación con la actuación.

SECCIÓN 2ª. PLANES PARCIALES

Artículo 162. Determinaciones

Los planes parciales contendrán, en todo caso, las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación del ámbito de planeamiento, que abarcará un sector completo definido por el plan general (artículo 68.a) de la LSG).
- b) Calificación de los terrenos, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y niveles de intensidad correspondientes a cada zona (artículo 68.b) de la LSG).
- c) Señalización de reservas de terrenos para sistemas locales en proporción a las necesidades de la población y de conformidad con las reservas mínimas establecidas en el artículo 42 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 69 de este reglamento (artículo 68.c) de la LSG).
- d) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el plan general, con señalización de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria (artículo 68.d) de la LSG).

- e) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, de alcantarillas, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y gas y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan (artículo 68.e) de la LSG).
- f) Determinaciones necesarias para la integración de la nueva ordenación con los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación (artículo 68.f) de la LSG).
- g) Medidas necesarias y suficientes para garantizar la adecuada conexión del sector con los sistemas generales exteriores existentes y, en su caso, la ampliación o refuerzo de dichos sistemas y de los equipamientos y servicios urbanos que vayan a ser utilizados por la población futura. Igualmente, habrá de resolver los enlaces con las carreteras o vías actuales y con las redes de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas y otros (artículo 68.g) de la LSG).

Los servicios técnicos municipales y las empresas suministradoras deberán informar, en el plazo máximo de un mes, sobre la suficiencia de las infraestructuras y servicios existentes y previstos antes de iniciar la tramitación del plan parcial (artículo 68.g) de la LSG).
- h) Ordenación detallada de los suelos destinados por el plan general a sistemas generales incluidos o adscritos al sector, excepto que el municipio opte por su ordenación mediante un plan especial (artículo 68.h) de la LSG).
- i) Fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de las personas propietarias, entre ellos los de gestión, urbanización y edificación. En otro caso, el plazo para el cumplimiento de cada uno de ellos será de tres años.
- j) Delimitación de los polígonos en que se divida el sector y modificación, en su caso, del sistema de actuación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento (artículo 68.j) de la LSG).
- k) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, incluyendo la conexión a los sistemas generales y, en su caso, las obras de ampliación o refuerzo de los mismos (artículo 68.k) de la LSG).

Artículo 170. Documentación

1. Los planes parciales comprenderán, con el contenido fijado en este reglamento, los siguientes documentos:
 - a) Documento ambiental estratégico, o estudio ambiental estratégico, según el plan haya sido objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada u ordinaria (artículo 69.a) de la LSG).
 - b) Planos de información, incluido el catastral (artículo 69.b) de la LSG).
 - c) Memoria justificativa de sus determinaciones (artículo 69.c) de la LSG).
 - d) Evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y su ampliación o refuerzo (artículo 69.d) de la LSG).
 - e) Planos de ordenación urbanística (artículo 69.e) de la LSG).
 - f) Ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución (artículo 69.f) de la LSG).
 - g) Catálogo de elementos a proteger, cuando las especiales características del sector lo justifiquen por contener elementos objeto de protección.
2. La documentación del plan parcial se formalizará, como mínimo, en una copia de todo su contenido en soporte digital, que será entregada a la Administración correspondiente.

1.3. TRAMITACIÓN

Respecto a su tramitación, se encuentra regulada en los artículos 75 y siguientes de la LSG.

Artículo 75. Procedimiento de aprobación de los planes parciales y planes especiales

1. La tramitación de los planes parciales y planes especiales se ajustará al siguiente procedimiento:
 - a) El órgano municipal competente procederá a su aprobación inicial y lo someterá a información pública como mínimo durante dos meses, mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados.
 - b) Durante el mismo tiempo en el que se realiza el trámite de información pública, la Administración municipal deberá recabar de las administraciones públicas competentes los informes sectoriales y consultas que resulten preceptivos. Los informes sectoriales autonómicos habrán de ser emitidos en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable.

- c) Cuando, con posterioridad al trámite de información pública, se pretendan introducir modificaciones que supongan un cambio sustancial del documento inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo trámite de información pública.
- d) Los servicios jurídicos y técnicos municipales deberán emitir informe respecto a la integridad documental del expediente, las actuaciones administrativas realizadas, la calidad técnica de la ordenación proyectada y la conformidad del plan con la legislación vigente.
- e) La aprobación de planes especiales no previstos en el plan general y de planes especiales de protección que contengan la ordenación detallada del suelo urbano consolidado requerirá, en todo caso, la previa emisión del informe preceptivo y vinculante en lo que se refiera al control de la legalidad y la tutela de los intereses supramunicipales, así como al cumplimiento de las determinaciones establecidas en las Directrices de ordenación del territorio y de los planes territoriales y sectoriales.

A estos efectos, cumplimentados los trámites señalados en los apartados precedentes, el órgano municipal competente aprobará provisionalmente el contenido del plan con las modificaciones que fueran pertinentes, sometiéndolo, con el expediente completo debidamente diligenciado, al órgano competente en materia de urbanismo para su informe preceptivo, que habrá de ser emitido en el plazo de dos meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el registro de la consejería. Transcurrido este plazo sin que se hubiera comunicado el informe solicitado, podrá continuarse la tramitación del plan.

El órgano competente en materia de urbanismo, en el plazo de un mes, examinará la integridad del proyecto de plan. De apreciarse alguna deficiencia, requerirá su enmienda. Hasta el cumplimiento efectivo del requerimiento no comenzará el cómputo del plazo legal para la emisión del informe.

- f) Cumplimentados los trámites señalados en los apartados precedentes, el ayuntamiento procederá a su aprobación definitiva.
2. En el supuesto de los planes parciales y planes especiales que hayan de someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, en virtud de lo dispuesto en el artículo 46.1, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 60, apartados 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11 y 12.
 3. En el supuesto de los planes parciales y planes especiales que hayan de someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada, en virtud de lo dispuesto en el artículo 46.2, con carácter previo a la aprobación inicial del documento, se realizarán los siguientes trámites:
 - a) El promotor remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, a la que acompañará el borrador del plan y el documento ambiental estratégico, con el contenido establecido en la legislación vigente.
 - b) El órgano ambiental, en el plazo de dos meses, a contar desde la recepción de la documentación completa, formulará el informe ambiental estratégico, tras identificar y consultar a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas por plazo de dos meses.

En el caso de planes especiales no previstos en el plan general y de planes especiales de protección (...).

El órgano ambiental, habida cuenta del resultado de las consultas, determinará en el informe ambiental estratégico si el plan tiene o no efectos significativos en el medio. En caso de no prever efectos significativos, el plan podrá aprobarse en los términos que el propio informe establezca.

El informe ambiental estratégico se remitirá en el plazo de quince días hábiles para su publicación en el Diario Oficial de Galicia y en la sede electrónica del órgano ambiental.

4. La aprobación definitiva de los planes parciales y de los planes especiales corresponderá al órgano municipal competente.

Artículo 76. Plazos para la aprobación de instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa particular

1. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación inicial de planes de desarrollo de iniciativa particular será de tres meses, a contar a partir de su presentación en el registro general del ayuntamiento. Transcurrido este plazo sin que hubiera recaído resolución expresa, se entenderá otorgada la aprobación inicial del correspondiente instrumento de planeamiento.
2. El plazo para la aprobación definitiva por el ayuntamiento de planes de desarrollo de los planes generales será de seis meses, a contar desde la aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin que se hubiera procedido a la notificación de la resolución, podrá entenderse aprobado definitivamente el plan, siempre que se hubiera realizado el trámite de información pública y se hayan obtenido los informes preceptivos en sentido favorable, de conformidad con la legislación aplicable, o, en su caso, hayan sido solicitados los informes y hubieran transcurrido los plazos para emitirlos.
3. No se aplicará el silencio administrativo positivo cuando los planes o instrumentos contuvieran determinaciones contrarias a la ley, los planes de superior jerarquía o los instrumentos de ordenación del territorio.

A este respecto, se incluye a continuación la regulación contenida en la LSG respecto del procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Artículo 42. Evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico

1. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica común los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico, así como sus modificaciones:

- a) El Plan básico autonómico.
- b) Los planes generales de ordenación municipal.
- c) Los planes que requieran una evaluación por afectar de manera apreciable espacios de la Red Natura 2000, en los términos previstos en su legislación reguladora.
- d) Los comprendidos en el punto siguiente, cuando así lo decida el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico o cuando así lo solicite el promotor.

2. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

- a) Las modificaciones menores de los instrumentos de planeamiento mencionados en el punto anterior.
- b) El planeamiento de desarrollo, por establecer el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- c) Los demás planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no encajen en los supuestos del punto anterior, tales como los planes básicos municipales.

Como se ha detallado en apartados precedentes, el presente PERI fue objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada. Con lo anterior la tramitación del PERI se resume en:

- Envío al órgano ambiental de la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, que incluirá el borrador del planeamiento y el documento ambiental estratégico.
- El órgano ambiental emite el Informe Ambiental Estratégico (plazo de dos meses), y de ser el caso se determinará la innecesaridad de someter el PERI al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.
- El Ayuntamiento procederá a la aprobación inicial del PERI, y lo someterá al trámite de información pública durante un plazo mínimo de dos meses, durante el que solicitarán los informes sectoriales preceptivos. Los informes sectoriales autonómicos deberán ser emitidos en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable.
- Cumplidos estos trámites el Ayuntamiento procederá a la aprobación definitiva del PERI.

Conforme al art. 82 de la LSG, el acuerdo de aprobación definitiva del Plan deberá publicarse, en el plazo de UN (1) mes desde su adopción, en el DOG, y el documento que contenga la normativa y las ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia. La eficacia del acuerdo de aprobación definitiva queda condicionada a la publicación del planeamiento en el Registro de Planeamiento Urbanismo de Galicia, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 82 y 88 de la LSG.

Artículo 82. Vigencia de los planes

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico tendrán vigencia indefinida.
2. El acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento deberá publicarse, en el plazo de un mes desde su adopción, en el Diario Oficial de Galicia. Junto con la publicación de este acuerdo se publicará la indicación de las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan y la referencia a la dirección electrónica en la que figurará el contenido íntegro del plan a disposición del público, así como, cuando proceda, el extracto elaborado con carácter previo a la aprobación del documento, que incluirá los siguientes aspectos:

- a) La justificación de la integración en el plan de los aspectos ambientales.
 - b) La justificación de cómo se tomaron en consideración en el plan el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas y la declaración ambiental estratégica, así como, en su caso, las discrepancias surgidas en el proceso.
 - c) Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.
3. El documento que contenga la normativa y las ordenanzas deberá publicarse en el Boletín Oficial de la provincia.
- En el supuesto del Plan básico autonómico, deberá publicarse en los cuatro boletines oficiales provinciales.
4. En todo caso, la eficacia del acto de aprobación definitiva y la entrada en vigor del plan aprobado quedan condicionadas a su publicación de conformidad con lo establecido en este artículo, a la inscripción del instrumento en el Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 de la presente ley y a lo que disponga a tal efecto la legislación vigente en materia de régimen local.

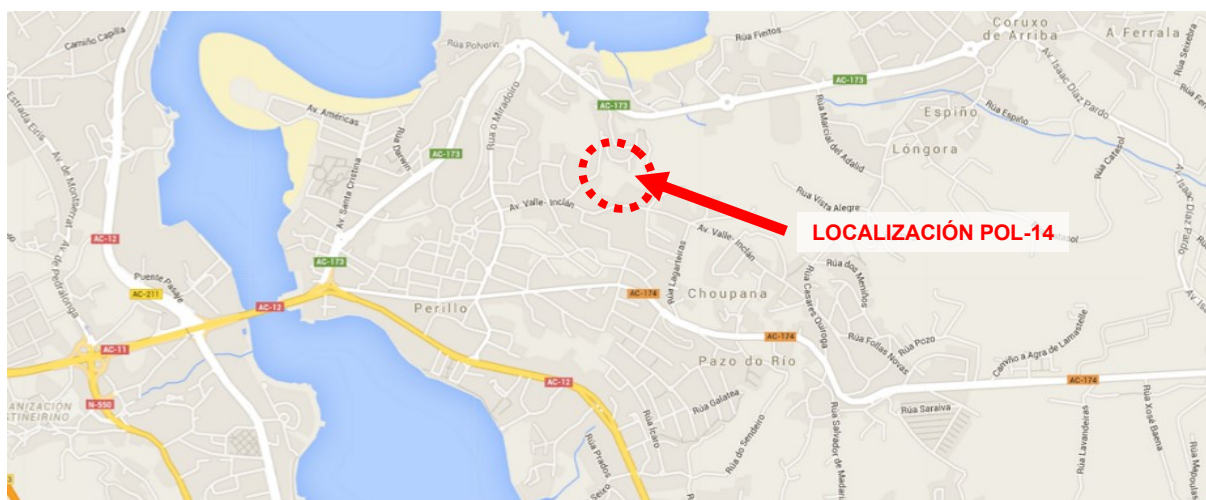
Artículo 88. Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia

- 1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico, una vez aprobados definitivamente, y publicado en el Diario Oficial de Galicia el acuerdo correspondiente, deberán inscribirse en el registro que, a tal efecto, se constituirá en la consejería competente en materia de urbanismo.
- 2. La consejería competente en materia de urbanismo inscribirá de oficio los instrumentos de planeamiento urbanístico cuya aprobación definitiva le corresponda.
- 3. Los municipios habrán de remitir a la consejería competente en materia de urbanismo, para su inscripción en el citado registro, un ejemplar en soporte digital, debidamente diligenciado, de los instrumentos de planeamiento urbanístico cuya aprobación definitiva les corresponda. El plazo para, en su caso, proceder al requerimiento de anulación de los actos y acuerdos de las corporaciones locales según lo previsto en la legislación de régimen local no comenzará a contar hasta la recepción completa de la documentación en el registro de la consejería, correspondiendo a la persona titular de ésta formular el correspondiente requerimiento.
- 4. La inscripción de los instrumentos de planeamiento en el Registro, incluidas sus modificaciones, será condición para la publicación de su normativa en el boletín oficial correspondiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 82.
- 5. El Registro será público, determinándose reglamentariamente su estructura y funcionamiento.

2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

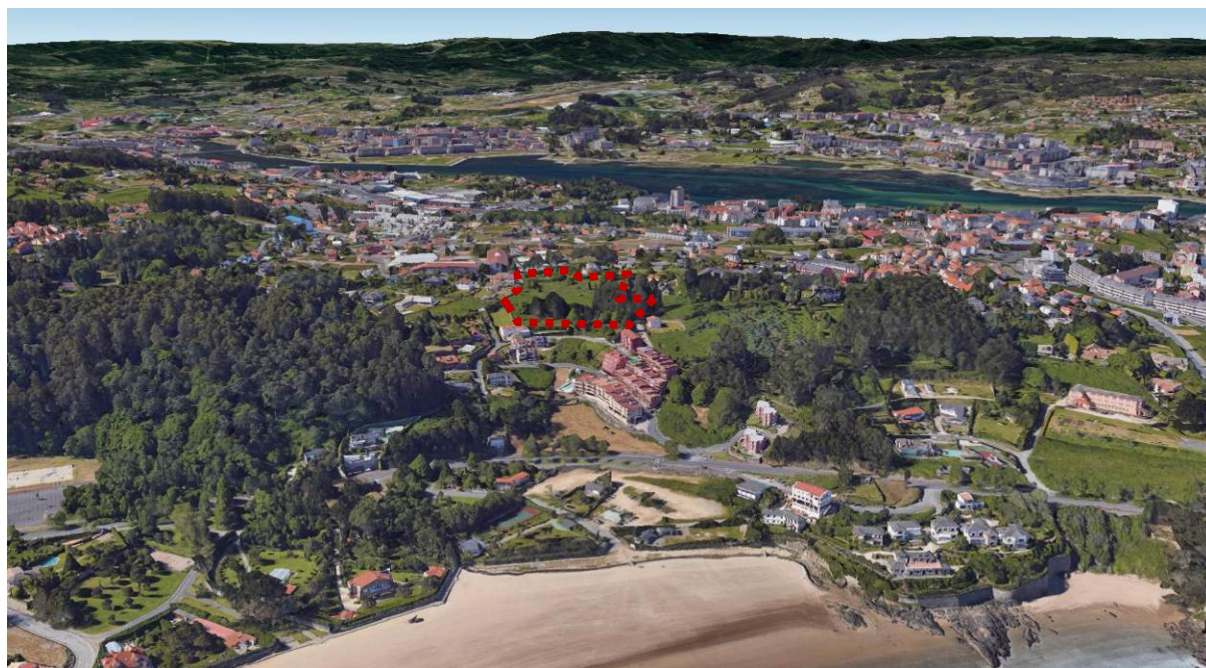
2.1. LOCALIZACIÓN

El ámbito a desarrollar en el presente documento, tal y como se recoge en la ficha del Sector de Suelo Urbano no consolidado denominado POL-14 Liáns del PGOM de Oleiros, se sitúa en el Distrito de Perillo- Montrove, al sur de la avenida Ernesto Che Guevera (carretera de Santa Cristina a Santa Cruz), y de la urbanización Bastiagueiro. En la zona sur, el ámbito linda con la avenida Valle Inclán, que comunica con el núcleo vecino de Perillo.



Fuente: Goolzoom.

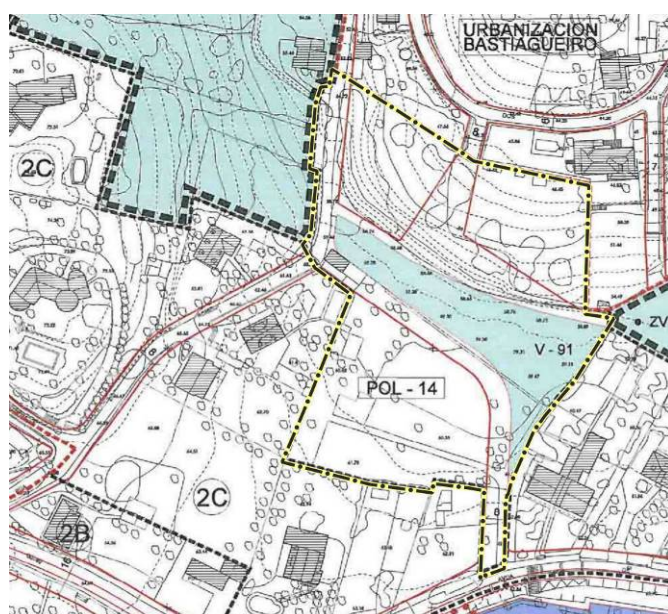
A continuación de adjuntan imágenes del entorno del ámbito.



Vista del ámbito desde el norte



Vista del ámbito desde el sur



ÁMBITO PLAN ESPECIAL POL-14

Fuente: plano de información PINF_02ORD

Aclarar que, dentro del presente plan especial, se mantendrá el polígono de suelo urbano no consolidado POL-14 Liáns con la misma delimitación que la señalada en el PGOM, adaptándola al topográfico realizado.

La ampliación del ámbito propuesta deberá dar cumplimiento a la normativa urbanística vigente. A continuación, se incluye la justificación del cumplimiento del artículo 65.2 de la LSG.

2. El planeamiento de desarrollo podrá reajustar, por razones justificadas, la delimitación de los sectores y de las áreas de reparto, siempre que no suponga una alteración igual o superior al 10% del ámbito delimitado por el plan general, incluso cuando el reajuste afecte la clasificación urbanística del suelo. En todo caso, será necesaria la previa audiencia a los propietarios o propietarias afectados.

CÁLCULOS:

Superficie del Plan Especial propuesto: 13.179 m²

Superficie del polígono Pol-14 delimitado en el PGOM: 12.897 m²

10 % de la superficie del polígono delimitado en el PGOM: 1.289,70m²

Incremento de superficie propuesta: 285 m²

De los cálculos anteriores se concluye que el aumento propuesto cumple sobradamente el artículo 65.2 de la LSG. Además, no es necesario el trámite de audiencia, ya que el único propietario afectado es promotor de la actuación.

Indicar que dentro de la superficie del Plan Especial propuesto, de 13.179m², existe una superficie de viario público existente de 642 m², de lo que resulta una superficie neta del polígono de 12.537 m², que será la superficie con aprovechamiento, sobre la cual se aplica el coeficiente de edificabilidad de 0,30m²/m². De este modo, resulta una superficie edificable en el ámbito de 3.761,10 m².

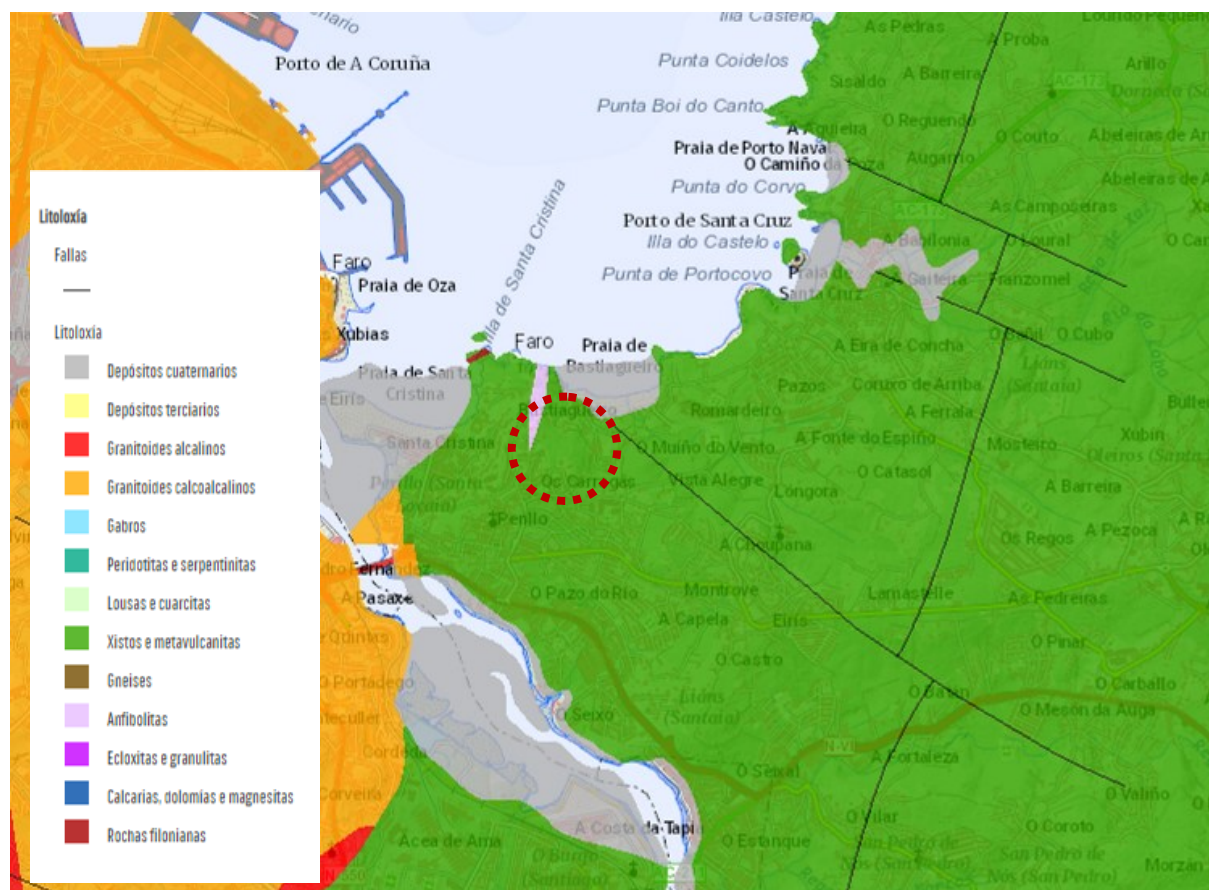
3. CARACTERIZACIÓN NATURAL

El Ayuntamiento de Oleiros cuenta con una superficie de 43,66 km². Está situado en la provincia de A Coruña, en la parte más septentrional del área metropolitana de A Coruña, en la costa bañada por el océano Atlántico y la ría de A Coruña, en su vertiente oeste. Al este limita con el Ayuntamiento de Sada y al sur con los de Culleredo y Cambre.

El ámbito del presente plan especial pertenece al anillo periurbano que rodea el núcleo urbano de A Coruña. Se localiza en una de las zonas más antropizadas y con mayor presión urbanística de toda la comarca, ya que forma parte del área metropolitana vinculada a la ciudad de A Coruña, y está muy bien comunicada. Así, esta zona se encuentra estrechamente vinculada con el medio urbano, de ahí su clasificación en el PGOM como suelo urbano no consolidado.

3.1. GEOLOGÍA Y LITOLOGÍA

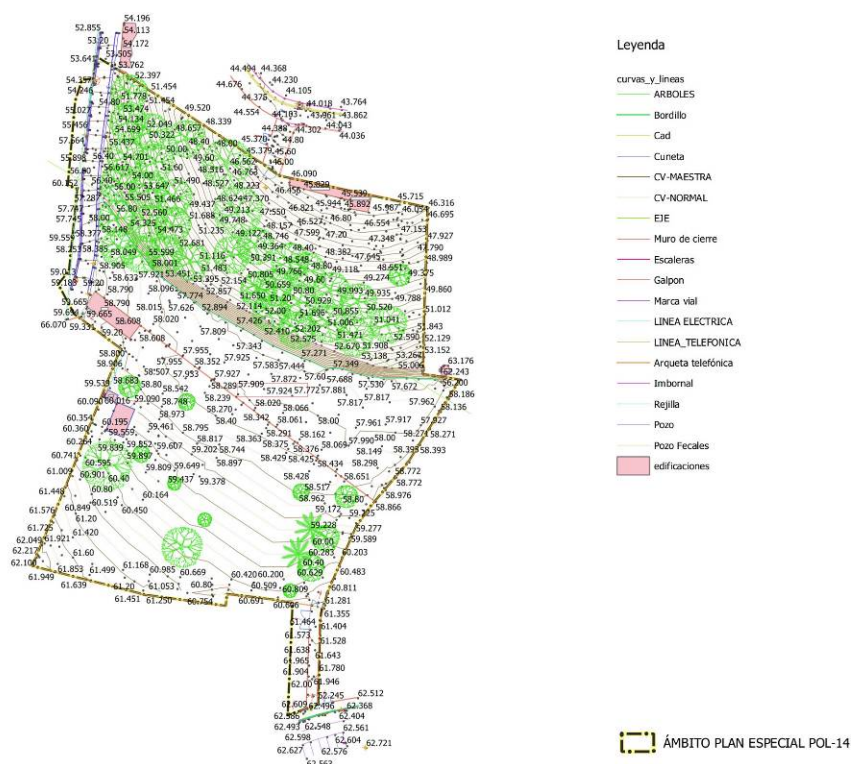
Según el visor de información geográfica de la Xunta de Galicia, los suelos del ámbito del presente plan especial están formados por esquistos y metavulcanitas, materiales característicos del entorno y mayoritarios.



Fuente: Visor de Información Geográfica de Galicia. Litología.

3.2. TOPOGRAFÍA

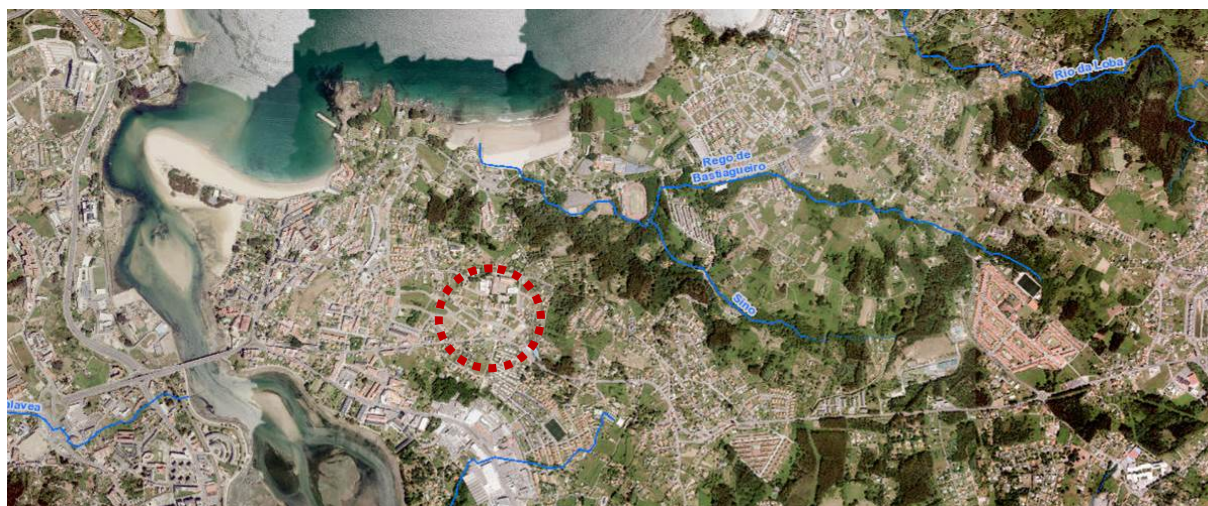
En lo que respecta a la topografía, el ámbito de actuación se caracteriza por presentar una topografía en forma de vaguada que desciende en dirección sur-norte, desde el alto de Perillo hacia la bahía de Bastiagueiro. La pendiente del ámbito es suave y aumenta en la zona norte. La zona más elevada, al sur, en el entorno de la avenida Valle Inclán, se eleva sobre los 62 metros. En cambio, en la zona norte, en el límite con la urbanización Bastiagueiro, el terreno desciende hasta la cota 44, aproximadamente.



Fuente: plano de información PINFS_01TOPO.

3.3. HIDROLOGÍA

En el ámbito no se localiza ningún curso de agua. A 400 m al noreste se sitúa el cauce más próximo al ámbito, que es el cauce formado por el riego de Bastiagueiro.



Fuente: Visor de Información Geográfica de Galicia. Hidrología.

En conclusión, los terrenos que forman el ámbito del presente plan especial no presentan ningún curso fluvial, ni se encuentran afectados por las zonas de protección vinculadas al dominio público hidráulico.

3.4. MEDIO BIÓTICO

El terreno en la actualidad se encuentra improductivo. La cubierta vegetal es de hierba, matorral y monte bajo en algunas zonas. Existen sobre el terreno especies arbóreas destacables, como eucaliptos y pinos, concentradas en su mayor parte al norte del ámbito.

4. CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL

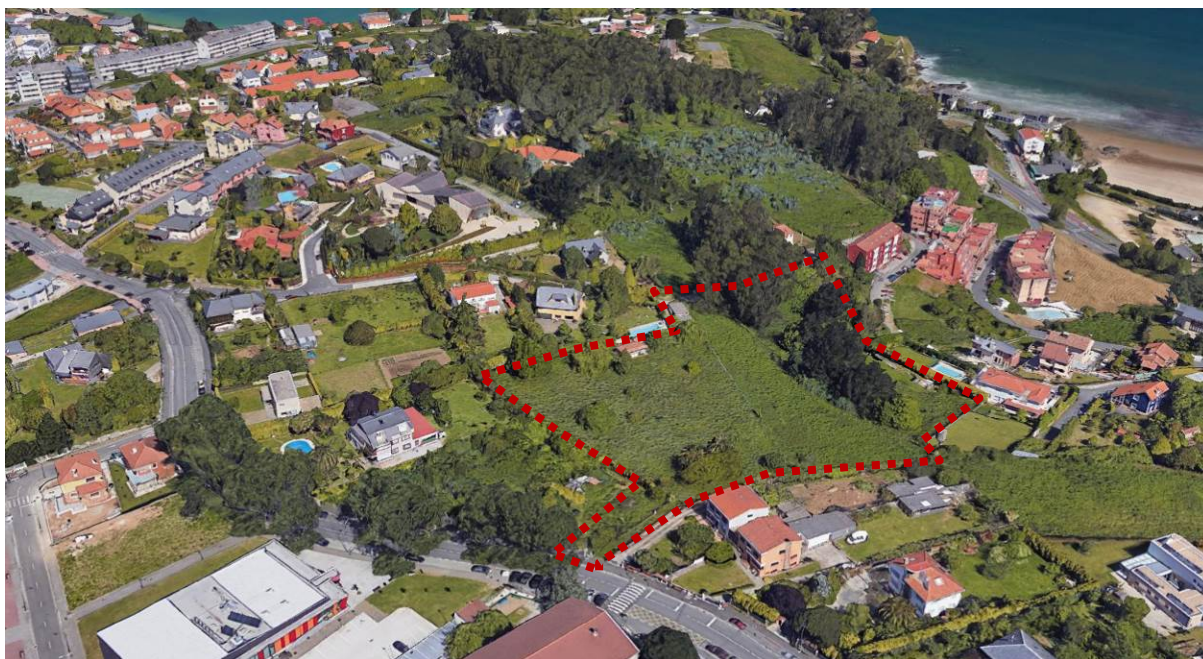
4.1. ANÁLISIS DE RIESGOS

En este apartado se incluye el análisis de cualquier problema medioambiental existente que sea relevante para el plan o programa, incluyendo en particular los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia medioambiental, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000.

En el ámbito del Plan Especial no hay ninguna zona designada como de especial importancia medioambiental, ni hay ningún riesgo natural o antrópico identificado.

4.2. USOS Y EDIFICACIONES

Los terrenos objeto del presente plan especial no tienen uso actual definido, siendo actualmente improductivos. En el interior del ámbito solamente existen varias edificaciones auxiliares en abandono y de pequeña superficie.



Fuente: Google Earth. Vista de las parcelas del plan especial.

4.3. INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES

El sistema general de infraestructuras y servicios del municipio de Oleiros que dará servicio al ámbito queda reflejado en los planos de información del presente documento. El ámbito que desarrolla este Plan deberá realizar las conexiones necesarias a las infraestructuras, tanto a las existentes como a las proyectadas.

Anexo al presente documento se incorporan la conformidad de las entidades suministradores suficiencia de las instalaciones previstas para dar servicio al desarrollo urbanístico propuesto.

ABASTECIMIENTO

El término municipal de Oleiros cuenta con una red de abastecimiento de agua muy extensa, que conecta con este ámbito por la avenida Valle Inclán en su parte sur, tal y como se aprecia en el plano de información correspondiente.

SANEAMIENTO

El ámbito cuenta con red de saneamiento colindante, tanto de fecales como de pluviales por la avenida Valle Inclán, en la zona sur; y también en la zona norte, en la rúa dos Niños, en la urbanización de Bastiagueiro; tal y como se aprecia en el plano de información correspondiente.

RED ELÉCTRICA

El ámbito cuenta con suministro de energía eléctrica por los viarios colindantes, tanto por la rúa do Romeu y avenida Valle Inclán. En el interior del ámbito no existen líneas de alta ni media tensión. La empresa Unión Fenosa es la encargada de prestar este servicio.

Indicar, así mismo, que se deja una reserva de suelo para las infraestructuras eléctricas que se precisen en el ámbito, con una parcela de Servicios Urbanos.

TELECOMUNICACIONES

El ámbito cuenta con red de telecomunicaciones en las inmediaciones, y el suministro al sector se realizará desde la red existente.

GAS

El ámbito cuenta con red de gas en las inmediaciones, y el suministro al sector se realizará desde la red existente.

Se trata de una estructura compuesta por 8 parcelas completas, con dimensiones que oscilan entre los 800 m² y los 4.700 m². En general, se trata de parcelas alargadas en dirección este-oeste.

Fuente: plano de información PINFS 02CATASTRO

La actual legislación sectorial en materia urbanística es la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante LSG). Este texto legislativo establece, en su artículo 75, el procedimiento para la aprobación de planes parciales y planes especiales, determinando en el apartado 1.a lo siguiente:

“El órgano municipal competente procederá a su aprobación inicial y lo someterá a información pública como mínimo durante dos meses, mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia. Así mismo, se les notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados.”

En este mismo sentido, el apartado 2.1 del artículo 171 del Reglamento de la Ley del suelo de Galicia establece lo siguiente.

Artículo 171. Memoria justificativa

1. (...)

2.1. La parte informativa recogerá la información urbanística del ámbito objeto de la nueva ordenación, incluyendo los estudios que sean necesarios, con especial referencia:

- a) A las características naturales del territorio: geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y análogas.
- b) A los usos, edificaciones e infraestructuras existente y al estudio de la estructura de la propiedad del suelo.
- c) A la relación de las personas titulares catastrales de los terrenos afectados por el plan parcial.
- d) A los condicionantes urbanísticos establecidos por el plan general.
- e) A las afecciones impuestas por la normativa sectorial y/o los instrumentos de ordenación del territorio en el ámbito del plan parcial.
- f) Otros estudios que se estimen procedentes.

2.2. (...)

El ámbito del POL-14 "Liáns" del PGOM de Oleiros, de acuerdo a los trabajos ejecutados hasta la fecha, tiene una superficie neta de 12.537 m², de la que los promotores ostentan la titularidad del 76,04%, según se resume en la siguiente tabla:

	Titular	Referencia Catastral	Finca Registral	Afección	Spf. Catastro (m²)	Spf. Real incluida (m²)	Spf. Escritura / Registro (m²)	% sobre Superficie con Aprovechamiento
POLÍGONO	OTROS	1685908NH5918N		PARCIAL	1.321 m²	254 m²		2,03%
	GOLDZIEGEL, S.L.	15059A02900536		TOTAL	1.180 m²	1.180 m²	1.332,00 m²	9,41%
	GOLDZIEGEL, S.L.	15059A02900535		TOTAL	1.110 m²	1.110 m²	1.110,00 m²	8,85%
	GOLDZIEGEL, S.L.	15059A02900534		TOTAL	1.110 m²	1.110 m²	1.110,00 m²	8,85%
	GOLDZIEGEL, S.L.	15059A02900533		TOTAL	810 m²	810 m²	810,00 m²	6,46%
	GOLDZIEGEL, S.L.	15059A02900532		TOTAL	845 m²	809 m²	845,00 m²	6,45%
	OTROS	15059A02900409		TOTAL	2.817 m²	2.750 m²		21,94%
	GOLDZIEGEL, S.L.	15059A02900397		TOTAL	4.761 m²	4.514 m²	4.605,81 m²	36,01%
	Superficie con Aprovechamiento Urbanístico					12.537 m²		100,00%
	Concello de Oleiros	Varios Públicos				657 m²		
TOTAL POL14						13.194 m²		
TOTAL PROPIEDAD DE GOLDZIEGEL, S.L.						9.533 m²		76.04%

6. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

6.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE OLEIROS

El presente Plan Especial tiene como objetivo principal la ordenación pormenorizada del polígono 14 del PGOM de Oleiros, denominado “Liáns”, situado en suelo urbano no consolidado, cumpliendo las condiciones de ordenación contenidas en el PGOM, así como las cautelas establecidas en la legislación sectorial que le resulte de aplicación.

A continuación, se incluyen las determinaciones del plan general para el POL 14:

POL. 14. Liáns

A actuación ten por obxecto a ordenación do ámbito urbano de contacto entre a Urbanización Bastiagueiro e a ampliación do Parque Metropolitano de Liáns, xerando un novo punto de accesibilidade.

Parámetros:

- Superficie total:	12.894 m ²
- Edificabilidade máxima:	0,30 m ² /m ²
- Usos previstos:	Vivenda unifamiliar
- Aproveitamento tipo:	0,30 m ² /m ²
- Uso característico:	Residencial unifamiliar
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-91)	3.300 m ²
Viario e aparcadoiro:	975 m ²
- Altura máxima:	Baixo e unha planta

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxusta-las aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 2A de edificación unifamiliar en liña.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Perillo-Montrove.

Fuente. PGOM de Oleiros. Normativa.

Como se señala en el punto 1 de la presente memoria, al justificarse la necesidad de modificar la ordenación vigente en el PGOM, en cuanto a zonificación de zonas verdes y zonas residenciales, se procede a redactar un Plan Especial de Reforma Interior, ya que, con un Estudio de Detalle, que es el documento que señala el PGOM, no sería posible desarrollar las modificaciones planteadas.

Así mismo será de aplicación lo dispuesto en el Art. 13.2 del PGOM en cuanto a la ejecución del Plan General, el reajuste de los límites y la aplicación de los coeficientes de ponderación:

Art. 13. Execución do Plan Xeral no solo urbano

2. Os límites dos polígonos determinados no Plan haberán de establecerse sobre cartografía oficial a escala 1:1.000, sinalando -de acordo a certificación que debe constar no expediente- a identificación das fincas segundo os catastros oficiais. Neste procedemento poderán reaxustarse os límites de superficie por exceso ou defecto. No proceso de xestión urbanística os coeficientes poderán ser reaxustados en atención ás circunstancias concretas de cada momento.

En cuanto al desarrollo, contenido y determinaciones propias del Plan Especial de Reforma Interior, se está a lo que determina la actual LSG, dentro del ámbito competencial que en la misma se recoge para este tipo de documentos de planeamiento. Se ordena detalladamente los usos genéricos y se respetan las superficies de cesión recogidos en el PGOM.

El presente Plan Especial da cumplimiento a los condicionantes generales para el desarrollo definidos en el PGOM.

6.2. PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL

Por Decreto 20/2011, de 10 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Ordenación del Litoral de Galicia, entró en vigor en esta comunidad un instrumento de ordenación territorial que tiene por objeto, de conformidad con el artículo 2º de la Ley 6/2007, de 11 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral de Galicia, establecer los criterios, principios y normas generales para la ordenación urbanística de la zona litoral basada en criterios de perdurabilidad y sostenibilidad, así como la normativa necesaria para garantizar la conservación, protección y puesta en valor de las zonas costeras.

El POL es un documento necesario para la consecución de un marco normativo estable que proteja de forma efectiva el litoral de la comunidad autónoma. Básicamente los objetivos del POL son dos:

- a) Establecer un marco de referencia para la ordenación urbanística de la zona litoral mediante un conjunto de criterios, principios y normas generales.
- b) Aprobar la normativa de conservación, protección y puesta en valor de las zonas costeras.

A este respecto a continuación se extraen los aspectos más relevantes del POL que tienen incidencia en el planeamiento propuesto.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

La Normativa del POL establece entre otros aspectos lo siguiente.

TÍTULO VI. RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE

Art. 94.- Relación con el planeamiento municipal vigente

Conforme a lo establecido en el artículo 14.3 de la Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de ordenación del territorio de Galicia el planeamiento municipal queda modificado, sin perjuicio de su adaptación al Plan de Ordenación del Litoral en los términos contenidos en este Título.

Art. 96.- Suelo urbano consolidado y de núcleo rural

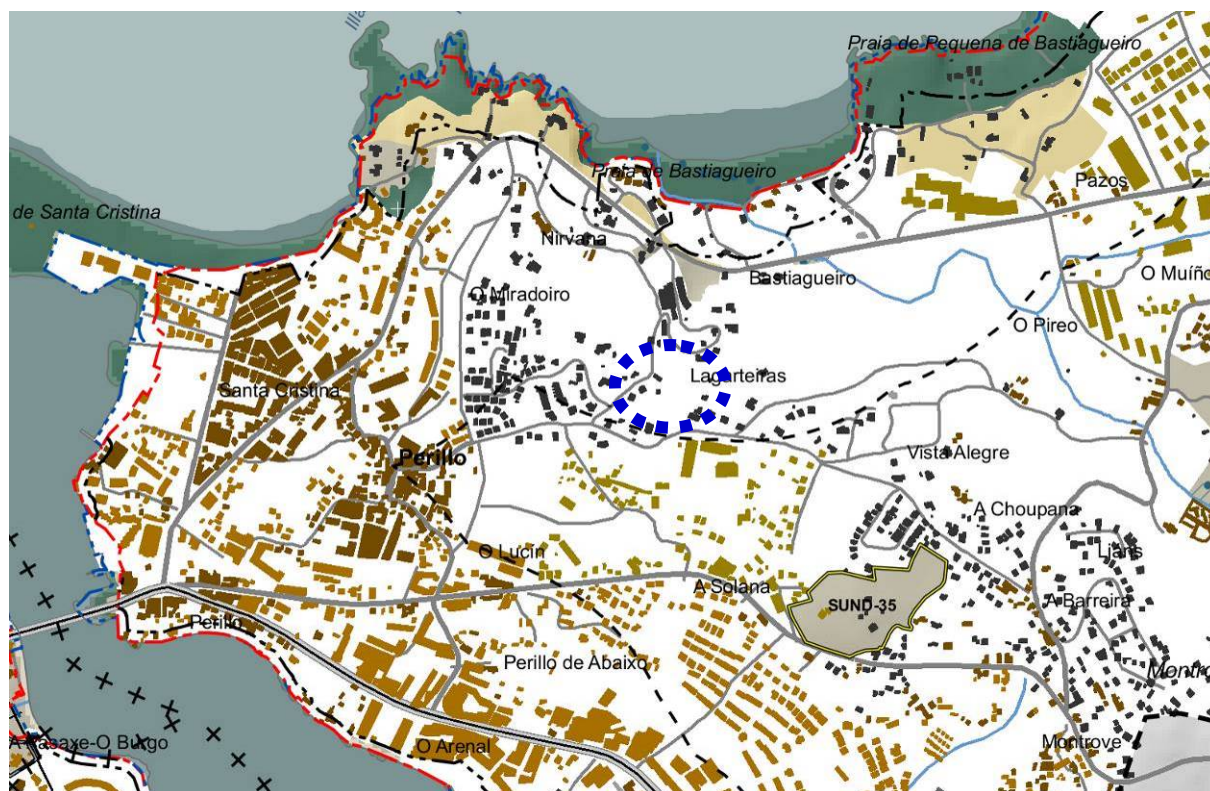
1. De conformidad con lo establecido en el artículo 3º, el Plan de Ordenación del Litoral no será de aplicación al suelo clasificado como urbano consolidado y de núcleo rural por el planeamiento urbanístico vigente a su entrada en vigor.

2. Tampoco lo será en aquellos suelos que a la entrada en vigor de este Plan hayan finalizado la tramitación del instrumento de gestión.

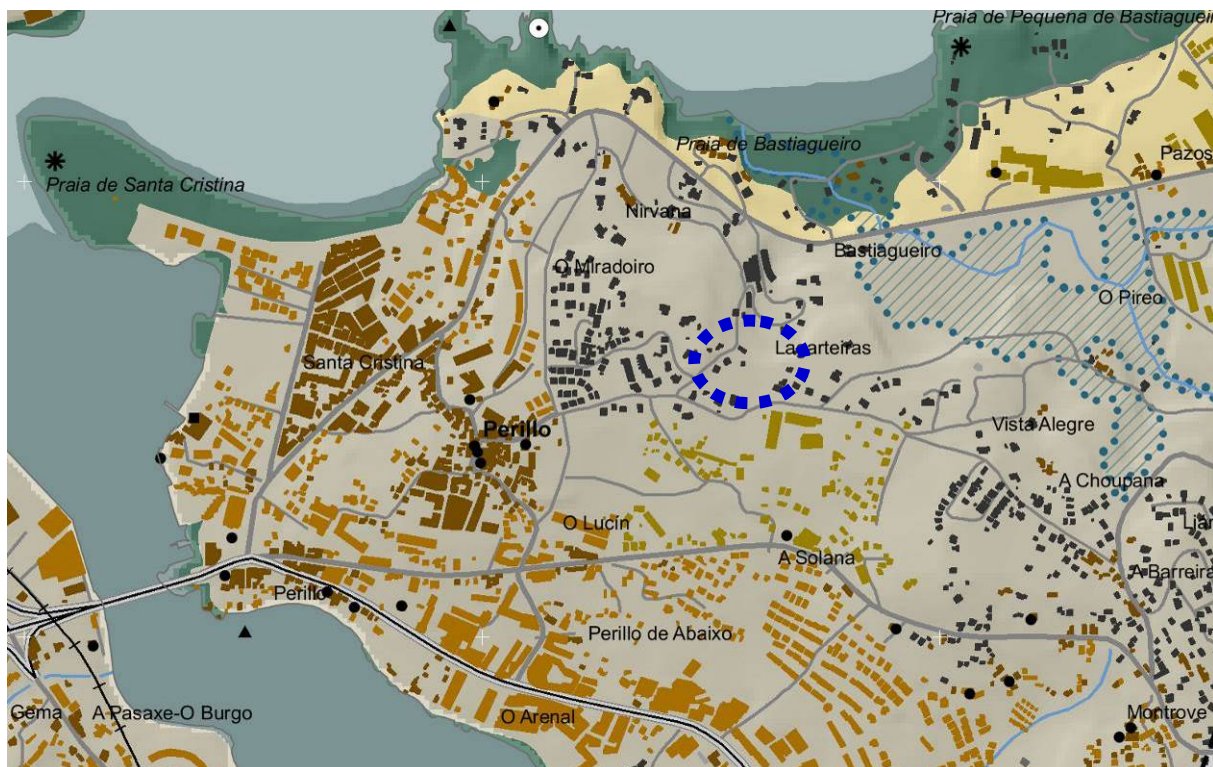
Art. 98.- Suelos urbanos no consolidados y urbanizables delimitados de planeamiento general adaptado a la Ley 9/2002 de Galicia

Estos suelos podrán continuar su tramitación conforme a los plazos establecidos en el planeamiento municipal y legislación urbanística. Podrán adaptarse de manera voluntaria a los criterios, principios y normas generales establecidos en este documento en función de su grado de compatibilidad.

Con lo anterior, dado que el ámbito del Plan Especial se encuentra clasificado como suelo urbano no consolidado en un planeamiento general adaptado a la LOUG, el POL no resulta de aplicación, y su desarrollo seguirá lo establecido en el planeamiento municipal y la legislación urbanística. No obstante, dado que se permite su adaptación voluntaria, se procede a analizar las determinaciones del POL para este ámbito.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL POL


Fuente: POL. Plano de Modelo de Gestión. Cuadrícula AL11.



Fuente: POL. Plano de Modelo Territorial. Cuadrícula AL11.

Tal y como se observa en la imagen anterior, el ámbito y su área inmediata se encuentra en el área denominada “ordenación”, y las edificaciones existentes están categorizadas en POL como:

- “agregado urbano”: en esta categoría incluye las edificaciones existentes de tipología unifamiliar, entre ellas las existentes en el entorno inmediato del ámbito del Plan Especial.

Estos aspectos se regulan en la Normativa del POL del modo siguiente.

TÍTULO I. MODELO TERRITORIAL

Art. 13.- Ordenación

Las áreas de ordenación, recogidas en la cartografía, abarcan las planicies costeras y laderas o montes de transición situados tras el frente litoral en las que, en la mayoría de las ocasiones, se pueden encontrar asentamientos ligados visualmente o funcionalmente a los paisajes litorales.

Art. 17.- Asentamientos

A los efectos del presente documento se han diferenciado en la cartografía del Plan de Ordenación del Litoral, y en las fichas de las unidades de paisaje los siguientes tipos de asentamientos:

(...)

2. Desarrollo periférico. Recoge los crecimientos contiguos a los núcleos anteriores fruto de su evolución.

(...)

4. Agregado urbano. Recoge los continuos urbanos difusos que se desarrollan a lo largo de la costa casi sin interrupción. Son áreas carentes de estructuras definidas, en la que los núcleos fundacionales y las áreas vacantes aparecen como los principales elementos de identidad y oportunidad.

Se diferencian los siguientes tramos: Vilagarcía-Cambados en O Salnés. Pontevedra-Bueu y Portonovo-Pontevedra en la Ría de Pontevedra. Los tramos Cangas-Moaña y Baiona-Vigo-Redondela en la Ría de Vigo. Y, finalmente, Ferrol-Pontedeume y A Coruña -Miño en el Golfo Ártabro.

TÍTULO III. PRINCIPIOS GENERALES

Art. 33.- Principios comunes a todos los elementos

Con carácter general se deberán respetar los siguientes principios comunes a todas las áreas:

- a. Valorizar los elementos de carácter natural y cultural, promoviendo su regeneración y rehabilitación.
- b. Divulgar el conocimiento, haciendo especial hincapié en la identificación de sus rasgos definitorios naturales o culturales, prestando especial atención a los espacios de interés identificados.
- c. Proporcionar conectividad al territorio, preservando la funcionalidad de los ecosistemas y evitando su fragmentación.
- d. Preservar el paisaje litoral como un valor natural y cultural.
- e. Contribuir a la diversidad y riqueza paisajística, integrando los usos y actividades que sobre el territorio se implanten.
- f. Evitar la alteración sustancial de los ecosistemas así como su ocupación con especies alóctonas.

Además de los principios ya enunciados con carácter general, comunes en todo el ámbito de este Plan, en cada elemento del modelo deberán observarse específicamente los establecidos en los artículos siguientes.

Art. 37.- Ordenación

- a. Favorecer la relación de los desarrollos e infraestructuras con su entorno natural y rural próximo evitando la presión sobre espacios de valor natural o cultural.
- b. Preservar, en la medida de lo posible, el fondo escénico de los paisajes litorales constituido por las laderas expuestas al mar libres de edificación.
- c. Favorecer los procesos de compacidad y complejidad garantizando la conectividad de los sistemas mediante corredores transversales, ecológicos y funcionales, evitando la dispersión y difusión, así como los procesos de unión de núcleos mediante continuos lineales en torno a las vías de comunicación.
- d. Planificar, en su caso, desarrollos urbanísticos sostenibles, preservando los espacios y elementos de valor de manera integrada en el paisaje.
- e. Planificar, en su caso, los desarrollos urbanísticos con una escala, morfotipología y disposición conforme con el carácter del modelo de organización identitario del lugar.

Art. 41.- Asentamientos

- a. Establecer un modelo de ocupación racional del territorio minimizando el consumo de suelo, manteniendo el equilibrio de las condiciones que configuran el medio natural de las áreas más frágiles y sensibles del litoral, evitando la presión sobre ellas.
- b. Fomentar la recuperación de las áreas degradadas y la compactación de los tejidos existentes con la intensidad adecuada a su carácter, evitando la ocupación extensiva del suelo, conservando y valorizando el entorno patrimonial e histórico, a través de prácticas adecuadas de mantenimiento y rehabilitación.
- c. Impulsar el desarrollo de los sectores estratégicos de su actividad económica sobre la base de la calidad, la innovación y el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales y culturales del territorio en el que se inserta y gestiona.
- d. Apoyar un modelo de ordenación que favorezca el desarrollo de su base patrimonial, prestando especial atención al mantenimiento de la trama tradicional y su relación con el paisaje.
- e. Mejorar los niveles de calidad de vida existentes, favoreciendo el desarrollo sostenible.
- f. Mejorar el acceso de la población a los equipamientos procurando un uso más diverso y eficaz del tejido edificado.
- g. Evitar nuevas urbanizaciones aisladas de carácter residencial o turístico.

Art. 43.- Agregado urbano

- a. Fomentar la compactación de los tejidos existentes con la intensidad adecuada a su carácter, evitando la ocupación extensiva del suelo aún vacante.
- b. Establecer estrategias de naturalización e integración del tejido existente, incorporando como espacios libres de cohesión los corredores ecológicos y áreas boscosas, así como lo espacios de interés al objeto de dotar de legibilidad, estructura y conectividad al territorio, mejorando la calidad ambiental y la escena urbana.
- c. Prestar especial atención a la mejora del paisaje, especialmente allí donde constituya fachada marítima o fondo escénico.

- d. Mejorar los niveles de calidad de vida existentes favoreciendo el desarrollo sostenible, integrando los procesos dispersos de ocupación en el nuevo modelo de organización territorial mediante operaciones de recualificación y dotación.*
- e. Mejorar el acceso de la población a los equipamientos y servicios, procurando un uso más diverso y eficaz del tejido edificado, ofreciendo alternativas de transporte y reduciendo la necesidad de desplazamientos.*
- f. Fomentar la planificación de itinerarios alternativos interurbanos de tal manera que se integren el tejido urbano y el rural, favoreciendo la conectividad y movilidad sostenible.*
- g. Conservar y valorizar el entorno patrimonial e histórico a través de prácticas adecuadas de mantenimiento y rehabilitación.*

El Plan Especial trata de incorporar estos criterios en la ordenación propuesta.

Así mismo, el ámbito se incluye dentro de la unidad paisajística “Bastiagueiro”, que incluye la vaguada del Rego de Bastiagueiro y su desembocadura en la playa homónima. En esta zona el POL no delimita ningún ámbito de recualificación.

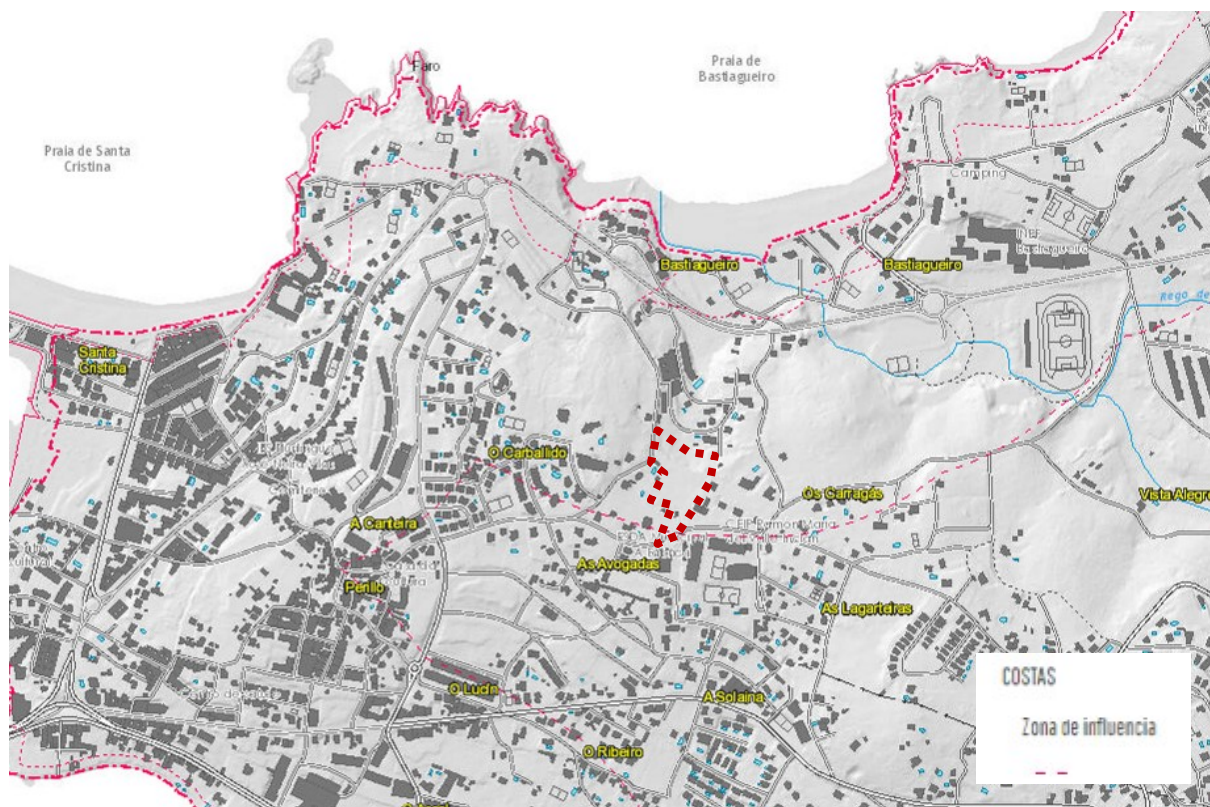
7. AFECCIONES

7.1. COSTAS

El ámbito se sitúa cercano a la franja costera de la playa de Bastiagueiro.

El PERI está incluido en la zona de influencia (500m) del deslinde público marítimo-terrestre, pero fuera de su servidumbre de protección, que se sitúa a más de 300 metros al norte del límite del ámbito del presente plan especial.

A este respecto, el PERI dará cumplimiento a todos los preceptos regulados por la normativa sectorial en materia de protección de costas (Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas): especialmente de las exigencias de protección del DPMT en la franja de 500 m medidos a partir del límite interior de la ribera del mar.



Fuente: Visor de Información Geográfica de Galicia. DPMT.

7.2. AERONÁUTICAS

El Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, tiene acción en el presente plan especial por estar situado en un municipio afectado por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de A Coruña.

La normativa citada, en relación al planeamiento urbanístico, establece lo siguiente.

Artículo 29. Incorporación de las servidumbres aeronáuticas a los planes directores y al planeamiento territorial o urbanístico

1. La aprobación del establecimiento, modificación o confirmación de las servidumbres aeronáuticas comportará para cualesquiera planes o instrumentos de ordenación estatales, autonómicos o locales que se encuentren afectados, la incorporación de las limitaciones que éstas imponen a las determinaciones que legalmente constituyen el ámbito objetivo de cada uno de los instrumentos referidos, de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional única de la Ley 48/1960, de 21 de julio. A tales efectos, será obligatoria la adaptación de los planes o instrumentos de ordenación territorial o urbanística en vigor en el plazo que determine la legislación aplicable o, en su defecto, el de seis meses, y no serán de aplicación, mientras tanto, las determinaciones del planeamiento urbanístico que no resulten acordes con las servidumbres aprobadas.

Las servidumbres establecidas quedarán integradas en los planes directores aeroportuarios de acuerdo a lo que disponga el correspondiente real decreto u orden ministerial por los que se aprueben las servidumbres aeronáuticas.

2. Los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o los de su revisión o modificación, que afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles, serán informados por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento. A tales efectos, previo a la aprobación inicial del instrumento de ordenación, el organismo competente del planeamiento solicitará de la Dirección General de Aviación Civil la emisión de dicho informe. Los informes relativos a las modificaciones o revisiones de planeamiento se ceñirán a los aspectos que hayan sido objeto de alteración.

En el caso de aeródromos utilizados conjuntamente por una base aérea o aeródromo militar y un aeropuerto, se requerirá el informe previo del Ministerio de Defensa.

Estos informes tendrán el carácter de preceptivos y vinculantes en lo que se refiere a la compatibilidad del planeamiento con las servidumbres aeronáuticas. En ellos se identificarán los ámbitos o sectores del planeamiento urbanístico informado que podrán acogerse a lo previsto en el artículo 32, así como las condiciones particulares adicionales que resultasen necesarias para garantizar el cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas a los efectos de lo previsto en los artículos 31, 32 o 33.

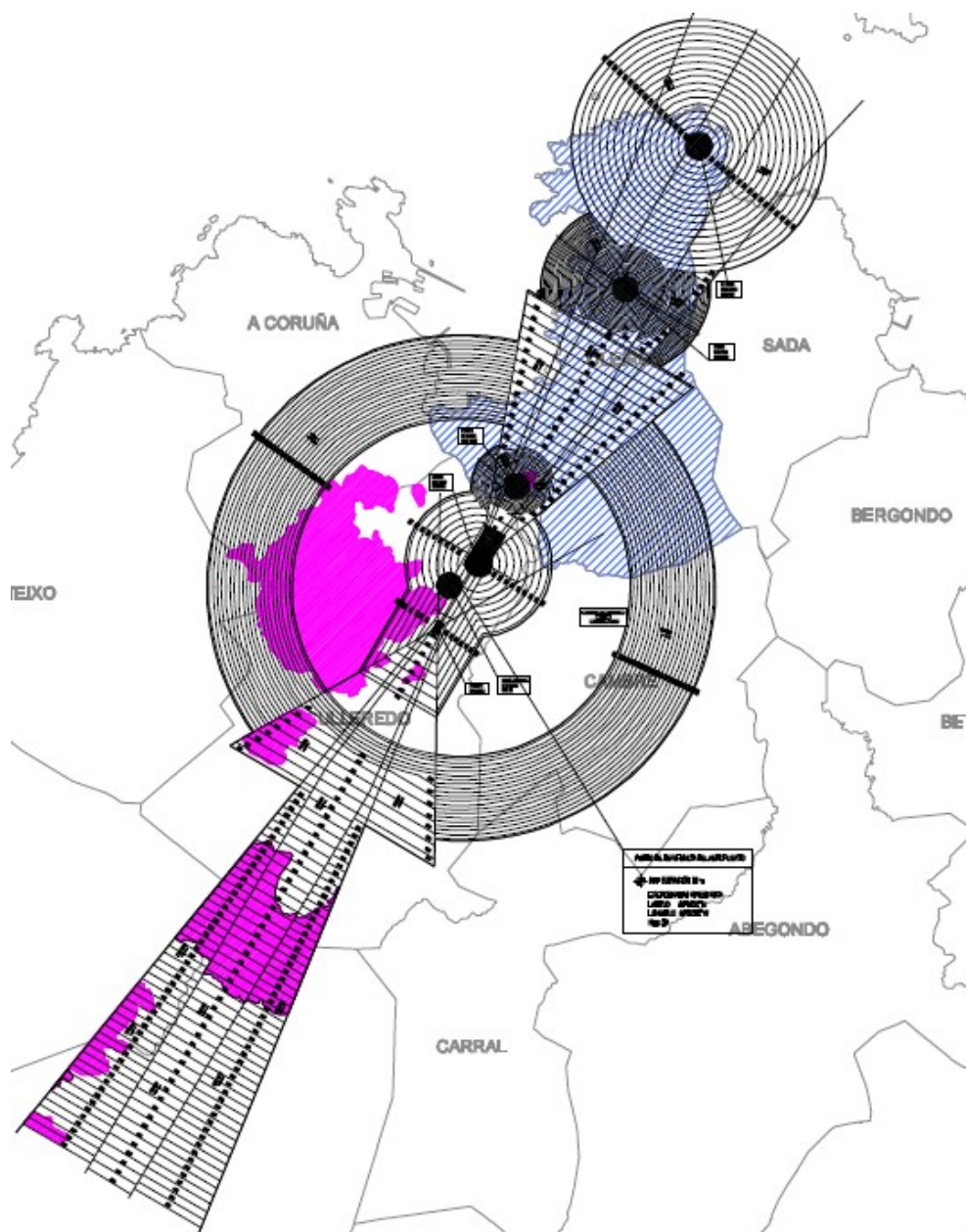
El plazo para la emisión de estos informes es de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida, incluido el informe del Ministerio de Defensa, y en su caso, el de la Comunidad Autónoma. Transcurrido dicho plazo sin que se haya emitido el informe o informes preceptivos y vinculantes, se entenderán evacuados con carácter disconforme.

A falta de solicitud del informe preceptivo así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el instrumento de planificación territorial o urbanística en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

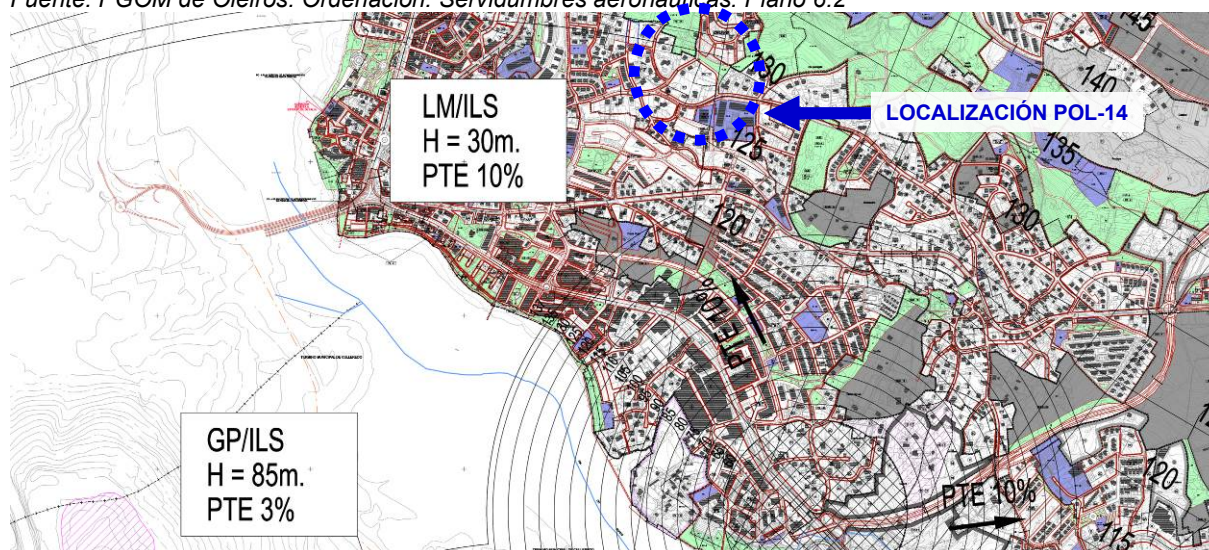
A este respecto establecer que la totalidad del ámbito del PERI se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al aeropuerto de A Coruña.

Las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña determinan las alturas (respecto del nivel del mar), que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terrenos u objetos fijos (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

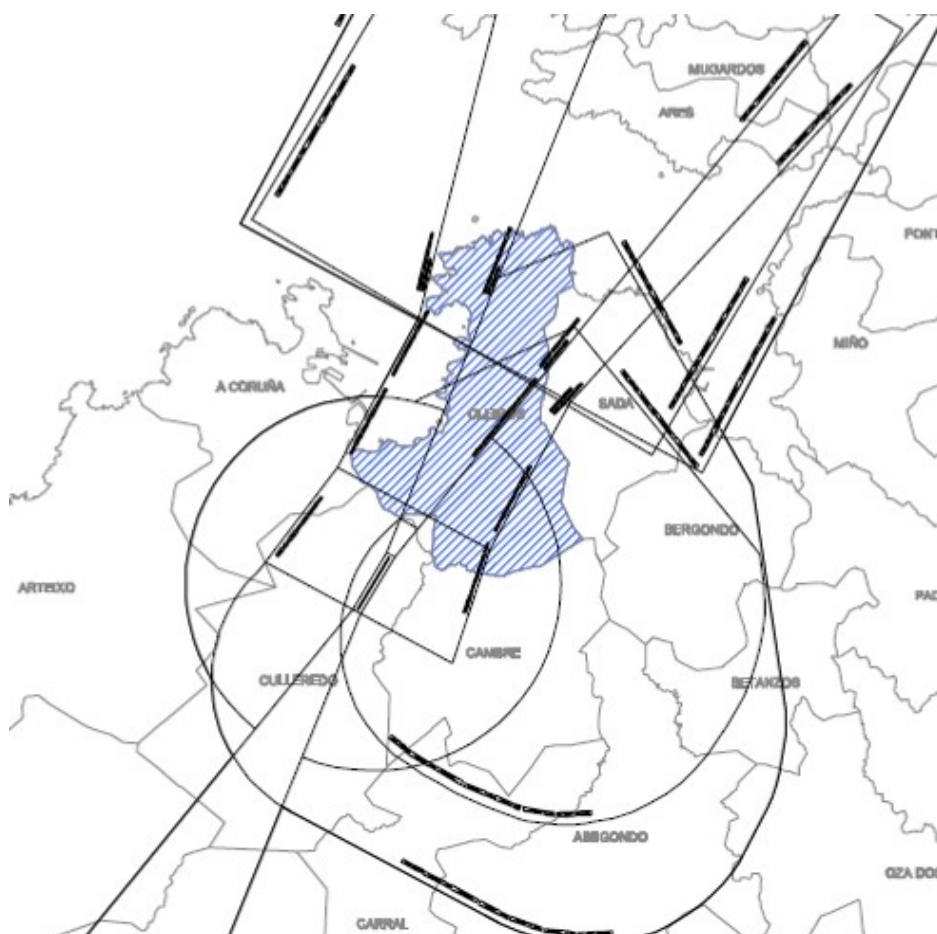
Teniendo en cuenta que en el ámbito de estudio las cotas del terreno varían entre las cotas +42 y +62 metros sobre el nivel del mar, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran por encima de los 100 m, hay cota suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones e instalaciones que se prevean en el ámbito, las cuales en cualquier caso deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., así como las grúas de construcción y similares.



Fuente: PGOM de Oleiros. Ordenación. Servidumbres aeronáuticas. Plano 6.2



Fuente: PGOM de Oleiros. Ordenación. Servidumbres aeronáuticas. Plano 6.2



Fuente: PGOM de Oleiros. Ordenación. Servidumbres aeronáuticas. Plano 6.3

Así mismo, el artículo 10 del citado Decreto 584/1972 modificado por el Real Decreto 297/2013, establece que la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres del aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña, queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.

Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan producir turbulencias.
- El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.

- Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir en el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Cualquier emisor radioeléctrico o dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del citado Decreto 584/1972.

Así mismo mencionar que, en el momento de redacción del presente documento de planeamiento, se encuentran en fase de tramitación unas nuevas Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña, que han sido aprobadas por la Comisión Interministerial entre Defensa y Fomento (CIDEFO), y que previsiblemente entrarán en vigor en los próximos meses. Estas nuevas servidumbres previsiblemente no aumentan la afección respecto a las servidumbres aeronáuticas en vigor.

Por último, indicar que, conforme a lo establecido en los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, al encontrarse la totalidad del ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas), medios necesarios para la construcción (grúas y similares) o plantación, requerirá previo acuerdo favorable de la AESA.

HUELLA SONORA

El ámbito del POL-14 no se encuentra afectado por la huella sonora vinculada al aeródromo de Alvedro.

8. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL

8.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La redacción del Plan Especial es una determinación fijada en el PGOM de Oleiros, documento que establece la procedencia y necesidad del desarrollo urbanístico de este ámbito.

El Plan Especial, al igual que todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, será vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, que estarán obligados a su cumplimiento.

En todos los puntos no desarrollados en el presente Plan Especial, será de aplicación lo dispuesto en el PGOM de Oleiros.

Se incluye la previsión de la iniciativa pública del planeamiento, y el sistema de gestión será por COOPERACIÓN.

Se fija en el sector un Polígono Único dadas las características de la estructura de la propiedad, si bien se permite definir fases de urbanización y recepción por fases, que caso de realizarse deberán reflejarse en el correspondiente Proyecto de Urbanización, que deberá garantizar la correcta puesta en funcionamiento independiente de cada una de las fases.

Finalmente indicar, que será de aplicación el artículo 86 de la ordenanza para obras de urbanización y recepción de las mismas, aprobada por el Pleno municipal de 27 de diciembre de 2007, con respecto a la obligación de la conservación de la urbanización.

Artigo 86.- Conservación da urbanización, durante o proceso de edificación dos soares.

De conformidade co establecido no artigo 110.6 da Lei 9/2006 os propietarios dos soares resultantes da execución da urbanización, tanto en solo urbano non consolidado como en solo urbanizable deberán constituírse en entidade urbanística de conservación. Deberá estar constituída antes da recepción das obras de urbanización e estará integrada polos titulares dos soares resultantes e/ou promotores de edificación.

A entidade urbanística de conservación ten por obxecto responder dos desperfectos ocasionados ás infraestruturas e viais, no proceso de edificación dos soares. Por tanto non poderá disolverse en tanto non estiveran completamente edificadas os soares. De aí que os promotores das vivendas non poderán transmitir dita obriga aos adquirentes das mesmas.

A Xunta de Compensación responderá da obra executada durante o prazo de garantía das mesmas. Unha vez transcorrido este prazo e antes da devolución dos avales constituídos pola Xunta de Compensación e a súa disolución, ten que estar constituída a Entidade de Conservación, de maneira que haxa continuidade entre a recepción das obras e a súa conservación durante o proceso de edificación dos soares.

aprobación da conta de liquidación definitiva ou cando estean edificadas as 2/3 partes dos soares.

No sistema de concerto corresponderá dita obriga ao propietario único, ou ben o conxunto de propietarios que garantan solidariamente a actuación. No suposto de entidade urbanística de xestión, nos estatutos polos que se rexe a entidade deberá preverse a conservación das obras de urbanización durante a edificación dos soares.

8.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 288 DEL RLSG

Justificación del cumplimiento del artículo 288 del Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia.

Artículo 288. Colaboración de los propietarios. Asociaciones administrativas de cooperación

1. Los propietarios que representen, como mínimo, el 25 % de la superficie del polígono podrán ofrecer su colaboración al municipio.
2. La colaboración de los propietarios que reúnan la superficie indicada en el número 1, podrá formalizarse mediante la constitución de una asociación administrativa de cooperación. La pertenencia a la asociación será voluntaria y no podrá constituirse más de una en un mismo ámbito. En cuanto a la constitución y régimen jurídico de las referidas asociaciones, será de aplicación lo dispuesto en el capítulo VIII del presente título.
3. La colaboración de los propietarios se concretará en las siguientes funciones:
 - a) Ofrecer a la Administración actuante propuestas y sugerencias referentes a la formulación, gestión y ejecución del planeamiento.
 - b) Formular el proyecto de equidistribución.
4. En el supuesto de que los propietarios que reúnan la superficie indicada en el número 1 llegaran a presentar el proyecto de equidistribución, el ayuntamiento estará obligado a efectuar su tramitación de acuerdo con las reglas establecidas a tal efecto.

Dando cumplimiento al artículo 288 del RLSG, indicar que los promotores que han encargado la redacción del presente Plan Especial de Reforma Interior POL-14, representan el 76% de la propiedad de los terrenos del ámbito, por lo que están habilitados en colaborar en la promoción y tramitación del planeamiento de desarrollo.

En Oleiros, abril de 2024

Por FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.P., los arquitectos.

Fdo.: Álvaro Fernández Carballada

Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira