



CONCELLO DE  
OLEIROS

## Certificado

---

**M<sup>a</sup> Pilar Cela Alvarez**, secretaria accidental do Concello de **Oleiros** (A Coruña).-

### CERTIFICADO:

Que na sesión extraordinaria do Concello Pleno que tivo lugar o 23 de maio de 2019, adoptouse acordo sendo a súa parte dispositiva a seguinte:

**“Punto 4.- Expediente “Plan Especial de Reforma Interior (PERI) do POL-24 “O Paraíso” (Perillo). Resolución das alegacións presentadas e aprobación definitiva, se procede, do mesmo**

“Por “URBANIZACION EL PARAISO 2005 S.L.”, “FREIXO Y AMENEIRO S.L.” e “INCIO INVERSIONES S.L.” presentouse Plan Especial de Reforma Interior POL-24 “O PARAISO” e previo informe técnico e xurídico, por Resolución nº 2323/18 de 6 de xuño de 2018, aprobouse inicialmente o Plan Especial de Reforma Interior do POL-24 “O PARAISO” (documento nº 06107 de 03.04.2018) coas seguintes condicións:

- Documento ambiental estratéxico deberá incorporarse e formar parte do plan especial.
- Deberá xustificarse o cumprimento do Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de Habitabilidade de Vivendas de Galicia.
- A rede de abastecemento deberá adaptarse ás esixencias do informe de SERGESCO de data 14 de decembro de 2017.
- A rede de gas deberá completarse ata o final do vial RV-02 e RV-03 para dar servizo á parcela de equipamento deportivo.
- Corrixiranse as incoherencias do apartado 6 da memoria (análise de viabilidade).
- Na normativa corrixiranse os matices recollidos no punto 12 do informe do arquitecto municipal.
- Proceder á corrección catastral da parcela nº 2 e abonar os IBIS dos catro últimos anos devengados completando así a acreditación da titularidade da parcela nº 2.
- Debe completarse o apartado “5. Sistema de actuación”, non sendo suficiente a remisión ao artigo 86 da ordenanza, senón que deberá transcribirse seu contido para coñecemento e información dos promotores, respecto á obriga de conservar a urbanización ata a edificación dos soares resultantes.

Expúxose ao público durante o prazo de 2 meses anunciándose así no DOG de 21 de xuño 2018 nº 118 e no xornal La Voz de Galicia de 18 de xuño de 2018 e solicitáronse informes da administración sectorial correspondente.

PROMOTOR ACTUAL.-

No momento actual os promotores da actuación son as seguintes sociedades que ostentan o 100% da superficie: “URBANIZACION EL PARAISO 2005 S.L.”, “INCIO INVERSIONES S.L.” “FONTELIXELAS S.L.” e “AREAVELA S.L.”

INFORMES ADMINISTRACIÓN SECTORIAL.-

I.- Comunicouse á Xefatura Territorial da Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio, Servizo de Urbanismo (entrada 14.06.2019 nº 967/RX 1603820) e á Demarcación de Costas do Estado en Galicia, o 14 de xuño de 2018, dado que o ámbito a ordenar incide parcialmente na zona de servidume de protección do dominio público marítimo terrestre, que conta cunha anchura de 20 m segundo o deslinde aprobado nese tramo de costa, que se destinan a espazos libres públicos de sistema local, a obter por cesión obrigatoria.

No informe emitido pola Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, o 3.07.2018, sinalase que a cualificación resulta compatible co réxime de utilización contido na normativa sectorial de costas para dita zona, permitindo completar o paseo marítimo interrompido nese tramo. Non obstante sinalaba que os sólidos propostos non semellaban gardar sintonía coas prescricións establecidas no artigo 30 da Lei 22/1988, en orde a evitar a acumulación de volumes polo que debería reconsiderarse a disposición dos mesmos, deixando mais separación entre eles.

O 17.01.2019 nº 346 remitiuse de novo un exemplar do Plan Especial de Reforma Interior do POL-24 “O PARAISO” en Perillo (documento nº 23673 de data 21.12.2018) no que previa xustificación do equipo redactor constan



## CONCELLO DE OLEIROS

corrixidos os aspectos requiridos, para a emisión de novo informe en materia de costas segundo o disposto nos artigos 112 a) e 117.2 da Lei de Costas.

A Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio - Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, emite informe favorable o 07.02.2019.

II.- O MINISTERIO PARA A TRANSICIÓN ECOLOXICA, DIRECCION XERAL DE SOSTENIBILIDADE DA COSTA E DO MAR, informa o 17 de outubro de 2018:

- que os colectores de augas pluviais e de augas residuais deben emprazarse fóra da ribeira do mar e dos primeiros 20 metros da zona de servidume de protección.
- que deben recollese explicitamente en normativa urbanística as limitacións establecidas na lexislación sectorial de costas.

O 5.02.2019 remitiuse de novo un exemplar do Plan Especial de Reforma Interior do POL-24 "O PARAISO" en Perillo (documento nº 23673 de data 21.12.2018), no que constan corrixidos os aspectos requiridos no seu informe, a efectos de emisión de novo informe en materia de costas segundo o disposto nos artigos 112 a) e 117.2 da Lei de Costas.

O art. 117 da Lei de Costas establece o prazo de 2 meses para que a Administración do Estado se pronuncie sobre o mesmo, prazo que transcorreu amplamente. De conformidade co art. 80.4 da Lei de Procedemento administrativo común: "*Si el informe debiera ser emitido por una Administración Pública distinta de la que tramita el procedimiento en orden a expresar el punto de vista correspondiente a sus competencias respectivas, y transcurriera el plazo sin que aquél se hubiera emitido, se podrán proseguir las actuaciones.*". Sabemos, ademais por información transmitida telefonicamente, que a Demarcación de Costas de A Coruña informouno favorablemente, se ben a emisión de informes por parte do Ministerio sofre de retrasos considerables.

III.- A efectos de servidumes aeronáuticas remitiuse á Dirección Xeral de Aviación Civil que emitiu informe favorable (escrito nº 17832 de 21.09.2018) que integra documento formando parte do mesmo (ver anexo 8).

IV.- ANÁLISE DAS ALEGACIÓNS PRESENTADAS.-

### INFORMACIÓN PÚBLICA

#### INTRODUCCIÓN

Neste apartado inclúese a análise das alegacións recibidas durante o período de información pública do documento aprobado inicialmente, de acordo co establecido no apartado a) do artigo 186.1 do RLSG (Regulamento da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia).

Nos apartados seguintes inclúese o detalle das alegacións presentadas, súa análise, así como súa proposta de resolución.

#### ANÁLISE DAS ALEGACIÓNS PRESENTADAS

O procedemento de solicitude de informes foi realizado polo Concello de Oleiros, con posterioridade á aprobación inicial do Plan Especial por acordo do Pleno do Concello o 14 de setembro de 2017 (DOG nº 118 do 21/06/2018), respecto do documento de planeamento proposto. O obxectivo fundamental é dar cumprimento á lexislación sectorial de aplicación.

Como consecuencia do trámite citado, presentáronse un total de 4 alegacións:

- Juan Antelo Villar (20/7/2018).
- Rosario López Amor e Asociación de veciños da Colonia El Paraíso (24/07/2018).
- Juan Antelo Villar (6/8/2018).
- Rosario López Amor, Asociación de veciños El Paraíso, Irene Mª Álvarez Zaragoza (23/08/2018).

Neste sentido establecer que, dado que a alegación presentada por Juan Antelo Villar o 20 de xullo, fai referencia a outra alegación presentada por el ao proxecto de urbanización deste mesmo ámbito (o 6/8/2018), en aras de buscar unha solución conxunta e coordinada a seu alegato, no presente documento recóllese tamén a análise da alegación presentada por el ao proxecto de urbanización.



CONCELLO DE  
OLEIROS

**Juan Antelo Villar (20/7/2018)**

O alegante presenta escrito no que expón catro alegacións ao proxecto de urbanización. A continuación pásase a detallar o contido de cada unha delas, así como súa proposta de resolución.

Primeira.- O expoñente resulta directamente afectado polo proxecto e polo plan especial previsto para a zona e non foi notificado de dita actuación.

A notificación da aprobación dos instrumentos de planeamento urbanístico e de execución regúlanse na LSG; e mais detalladamente no RLSG que a desenvolve. Para o caso concreto dun plan especial, o RLSG establece o seguinte.

**Artículo 186. 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 (artículo 75.1.a) de la LSG).

La Administración municipal deberá solicitar, en el momento que corresponda en cada caso, los informes sectoriales que resulten preceptivos de conformidad con la normativa vigente.

Respecto de los informes sectoriales a los que se hace referencia en este punto y en el punto siguiente, en el anexo II se recoge un listado de dichos informes y del momento en el que deberá solicitarse cada uno de ellos, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente.

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 (artículo 75.1.b) de la LSG).

2. (...)

Para o caso concreto dun proxecto de urbanización, o RLSG establece o seguinte.

**Artículo 226. Procedimiento de aprobación**

1. (...)

2. Los proyectos de urbanización serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por plazo mínimo de un mes mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia y notificación individual a los propietarios afectados.

3. Los proyectos de urbanización de iniciativa particular deberán ser aprobados inicialmente por el órgano municipal competente en el plazo máximo de tres meses contados a partir de su presentación en el ayuntamiento. Transcurrido este plazo sin que recayera resolución expresa, se entenderá otorgada la aprobación inicial por silencio administrativo.

4. Durante la fase de información pública del proyecto, el ayuntamiento deberá solicitar los informes y autorizaciones sectoriales preceptivas.

5. (...)

Dando cumprimento á norma legal que o regula, o Concello someteu os documentos ao preceptivo período de información pública, notificándoo a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados.

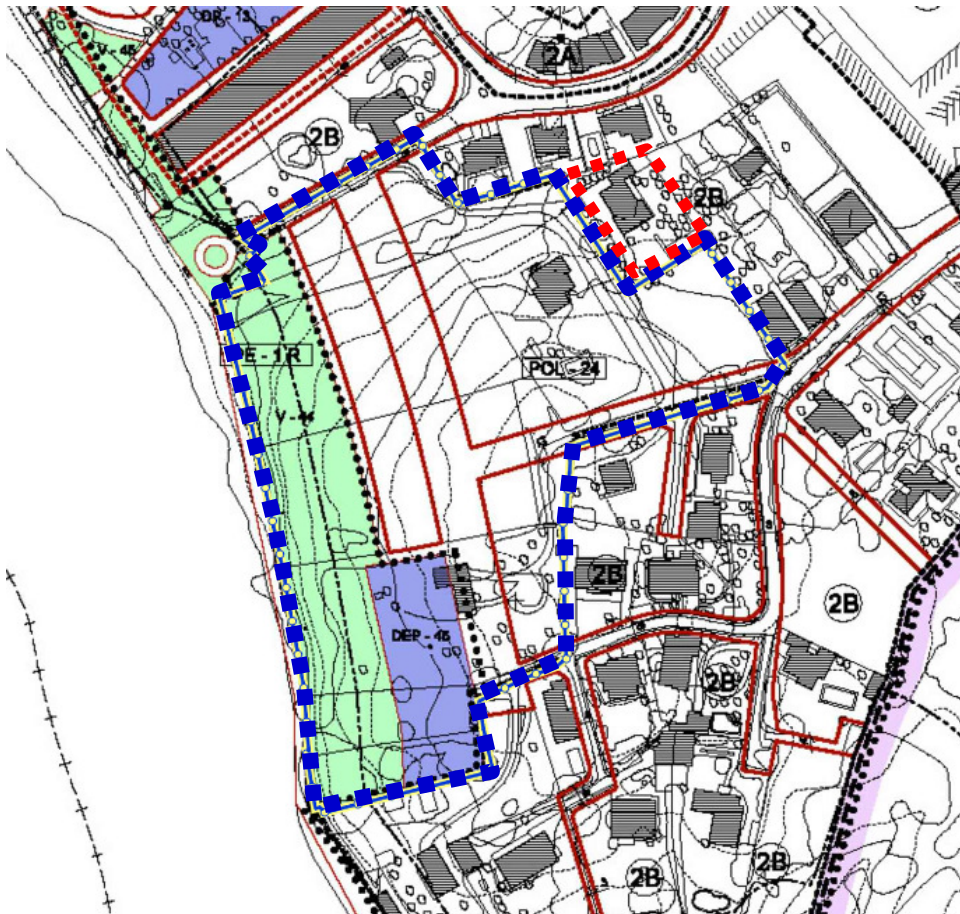
Neste sentido, o alegante non é titular catastral dos terreos incluídos no ámbito do plan especial e do proxecto de urbanización, e non foi notificado; non obstante, para estes casos a propia lei contempla a necesidade de publicalo no Diario Oficial de Galicia, e nun dos xornais de maior difusión, trámites que, como non podía ser doutro modo, o Concello cumpriu, garantindo así a publicidade do procedemento.

A este respecto, dado que se personou no expediente, e o acceso a súa propiedade se se atopa dentro do ámbito, propónse súa incorporación ao expediente como parte interesada, sendo notificado a partir de agora de seu desenvolvemento como calquera outro propietario do ámbito.

En consecuencia, propónse aceptar súa primeira alegación.

Segunda.- Prevense respecto a súa parcela modificacións das previsións do planeamento existente e do previsto inicialmente para o plan, no que fai referencia aos accesos a súa propiedade, suprimíndoselle o acceso actual.

O planeamento existente nesta zona é o Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Oleiros (en adiante PXOM). En dito documento establécense as seguintes previsións para esta zona.



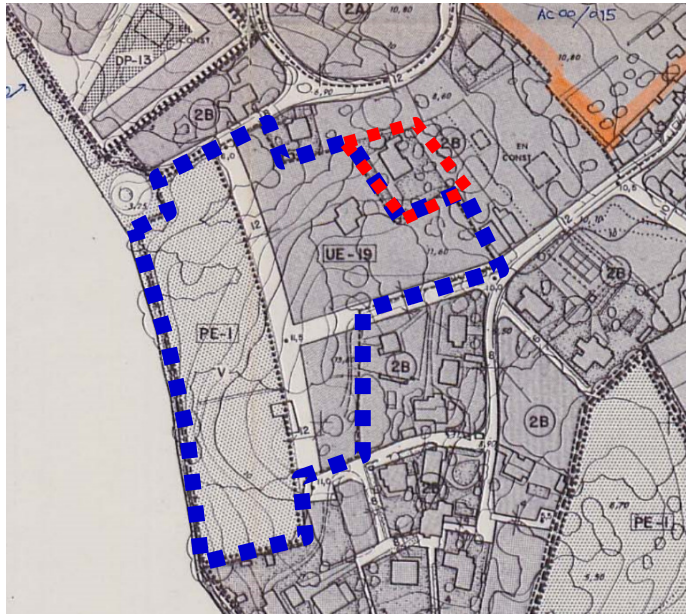
Fonte: PXOM

Sobre a imaxe anterior, correspondente ao plano de ordenación do PXOM, aparece delimitado con liña de trazos azul o ámbito do plan especial, e con liña de trazos vermella a finca propiedade do alegante.

Tal e como se observa, a parcela do alegante encóntrase na súa totalidade fóra do ámbito, e non se prevé ningunha vía pública de acceso á mesma, polo que de materializarse as previsións do PXOM no plan especial, a parcela do alegante quedaría sen acceso a vía pública. O acceso á parcela do alegante vense realizando sobre unha parcela privada, a cal se está incluída no ámbito.

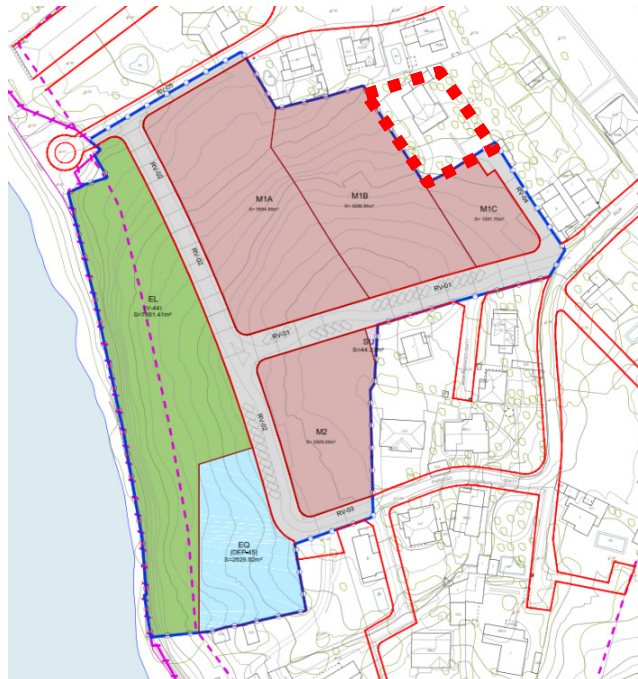
A este respecto destacar que o PXOM en vigor non modificou a situación desta parcela; xa o PXOM anterior, aprobado definitivamente en decembro do ano 1995 (DOG 1/4/1996), prevía a mesma ordenación para esta parcela. A continuación móstrase unha imaxe do plano de ordenación para esta zona.

Tal e como se observa, a delimitación do ámbito (denominada aquí UE-19) é practicamente idéntica á recollida no PXOM en vigor; e a finca do alegante segue sen ter fronte a ningunha vía pública.



Fonte: PXOM 1995

Por último, respecto á consideración de que a previsión de acceso a súa finca no documento aprobado inicialmente é distinta do previsto inicialmente, establecer que unicamente se tramitou un documento con anterioridade ao que foi obxecto de alegación, concretamente o que foi sometido ao trámite de avaliación ambiental estratéxica, e nel prevíase o mesmo acceso a súa finca que no documento que finalmente foi obxecto de aprobación inicial.



Fonte: Borrador do Plan

Unha vez aclarado que a parcela do alegante non ten acceso desde vía pública no planeamento en vigor, nin no seu predecesor, sinalar que a ordenación prevista no plan especial posibilita a execución dun acceso desde vía pública a esta parcela, mellorando con isto a actual situación da propiedade do alegante. Para iso, prevé a



CONCELLO DE  
OLEIROS

apertura dun novo vial, non previsto no planeamento en vigor, que ademais incrementa o custo de urbanización do sector (que é asumido na súa totalidade polos propietarios do mesmo, entre os que non se encontra o alegante).

Mais aínda, o plan especial consciente da situación especial desta parcela, previu unha partida específica de INDEMNIZACIÓN, ao efecto de custear as obras interiores da parcela necesarias para modificar o acceso á mesma. Esta partida encóntrase incorporada no proxecto de reparcelación do ámbito, e tamén será asumida na súa totalidade polos propietarios do mesmo, entre os que non se encontra o alegante.

Por último destacar que, o plan especial prevé dar todos os servizos urbanísticos necesarios a esta parcela (abastecemento, saneamento, pluviais, electricidade, gas, alumado e telecomunicacións), moitos dos cales non disfruta na actualidade.

Co anterior, proponse desestimar esta alegación, xa que o plan especial non interrompe ningún dereito adquirido polo alegante, e proxecta e custea unha solución definitiva á actual situación da parcela.

Terceira. - A previsión de variar o trazado do vial actual, prexudica seriamente a súa propiedade.

A este respecto, tal e como se detalla no apartado anterior o plan especial prevé a modificación o punto de acceso a súa parcela, e prevé dotar á mesma das acometidas a todos os servizos urbanísticos necesarios (incluso aqueles dos que na actualidade non disfruta), obras que serán custeadas na súa totalidade polos propietarios do ámbito, entre os que non se encontra o alegante.

Así mesmo, o plan especial e o proxecto de reparcelación inclúen o custo necesario para acometer incluso as obras necesarias no interior da parcela privada (reposición de peche, novo acceso, xardín, etc.), as cales se estiman en 5.200 €. A este respecto, o alegante anexa á alegación un informe no que se estima esta cantidade en 9.719,92 € (IVE non inc.), dato que se considera do todo excesivo para acometer os traballos necesarios de reposición.

Co anterior, proponse desestimar esta alegación.

Cuarta. - Existen alternativas á situación actual, que sen alterar o aproveitamento e edificabilidade do ámbito de actuación, inciden favorablemente no interese público e no respecto ao dereito privado afectado.

Unha vez máis incidir en que o plan especial non elimina a previsión de trazado da rúa Paraíso, xa que o acceso actual á parcela estase realizando a través dunha finca privada; e o planeamento en vigor non prevé a apertura dun novo vial por onde ven accedendo na actualidade.

En segundo lugar, respecto de dar saída desde súa finca á rúa Sauces, o ámbito do plan especial encóntrase definido no PXOM, e non se pode afectar a parcelas exteriores ao mesmo, polo que non se pode materializar esta solicitude, xa que sería necesario afectar a parcelas privadas e edificadas exteriores ao ámbito.

Por outro lado, o plan especial xa prevé a conexión da rúa Paraíso coa rúa Sauces, na zona lindante cos espazos públicos previstos, dando cumprimento á previsión do PXOM; polo que crear dous viais paralelos nunha zona tan próxima, non sería unha solución adecuada desde ningún punto de vista (económico, social e ambiental).

Co anterior proponse desestimar a alegación.

Por último, o escrito finaliza coa seguinte solicitude:

Por todo ello,

Solicita:

Se tengan por presentadas Alegaciones, y de conformidad con lo indicado, se tengan en cuenta asimismo las alegaciones que respecto a la aprobación inicial del Plan especial se presenten, y se estime la inclusión en el proyecto de urbanización de lo procedente a los efectos de:

- a) Mantener el **vial existente** en la rúa Paraíso.
- b) Si es el caso, que se complemente la previsión del nuevo acceso a la Rúa Paraíso, con la **apertura de vial de acceso de la parcela por su lado oeste**, hasta la Rúa Saucos.
- c) Y en todo caso se disponga la previsión de enlaces con las instalaciones y servicios que se precisen así como la **indemnización de perjuicios** que se ocasionen a la propiedad del exponente, por la modificación que se determine respecto a la situación actual.

Vista a análise detallada nos parágrafos precedentes, corresponde desestimar as tres solicitudes realizadas.

Propónese estimar en parte a alegación, no sentido de incluír ao alegante como interesado no expediente, ao efecto de que lle sexan comunicadas as actuacións no expediente como se dun propietario do ámbito se tratara.

**Juan Antelo Villar (6/8/2018)**

O alegante presenta escrito no que expón seis alegacións ao plan especial. A continuación pásase a detallar o contido de cada unha delas, así como súa proposta de resolución.

Primeira.- O expoñente resulta directamente afectado por este plan especial previsto para a zona, así se expresa polos técnicos redactores e sen embargo non foi notificado da existencia do plan, así como tampouco se lle notificou o proxecto de urbanización en desenvolvemento de dito plan.

A notificación da aprobación dos instrumentos de planeamento urbanístico regúlase na LSG; e mais detalladamente no RLSG que a desenvolve. Para o caso concreto dun plan especial, o RLSG establece o seguinte.

#### **Artículo 186. 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 (artículo 75.1.a) de la LSG).

La Administración municipal deberá solicitar, en el momento que corresponda en cada caso, los informes sectoriales que resulten preceptivos de conformidad con la normativa vigente.

Respecto de los informes sectoriales a los que se hace referencia en este punto y en el punto siguiente, en el anexo II se recoge un listado de dichos informes y del momento en el que deberá solicitarse cada uno de ellos, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente.
  - 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 (artículo 75.1.b) de la LSG).
2. (...)

Dando cumprimento á norma legal que o regula, o Concello someteu os documentos ao preceptivo período de información pública, notificándoo a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados.

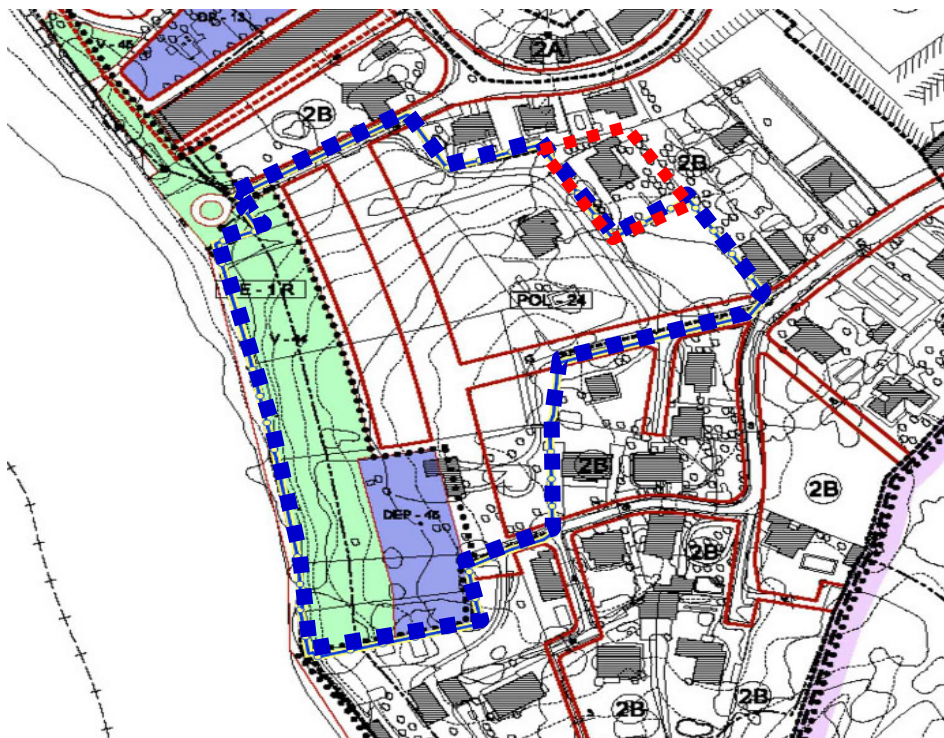
Neste sentido, o alegante non é titular catastral dos terreos incluídos no ámbito do plan especial, e non foi notificado; non obstante, para estes casos a propia lei contempla a necesidade de publicalo no Diario Oficial de Galicia, e nun dos xornais de maior difusión, trámites que, como non podía ser doutro modo, o Concello cumpriu, garantindo así a publicidade do procedemento.

A este respecto, dado que se personou no expediente, e o acceso a súa propiedade se se encontra dentro do ámbito, propónse súa incorporación ao expediente como parte interesada, sendo notificado a partir de agora de seu desenvolvemento como calquera outro propietario do ámbito.

En consecuencia, propónse aceptar súa primeira alegación.

Segunda.- Preveñese no plan e no proxecto de urbanización, respecto a súa parcela modificacións das previsións do planeamento existente e do previsto inicialmente no que fai referencia aos accesos a súa propiedade, suprimíndoselle o acceso actual.

O planeamento existente nesta zona é o Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Oleiros (en adiante PXOM). En dito documento establécense as seguintes previsións para esta zona.



Fonte: PXOM

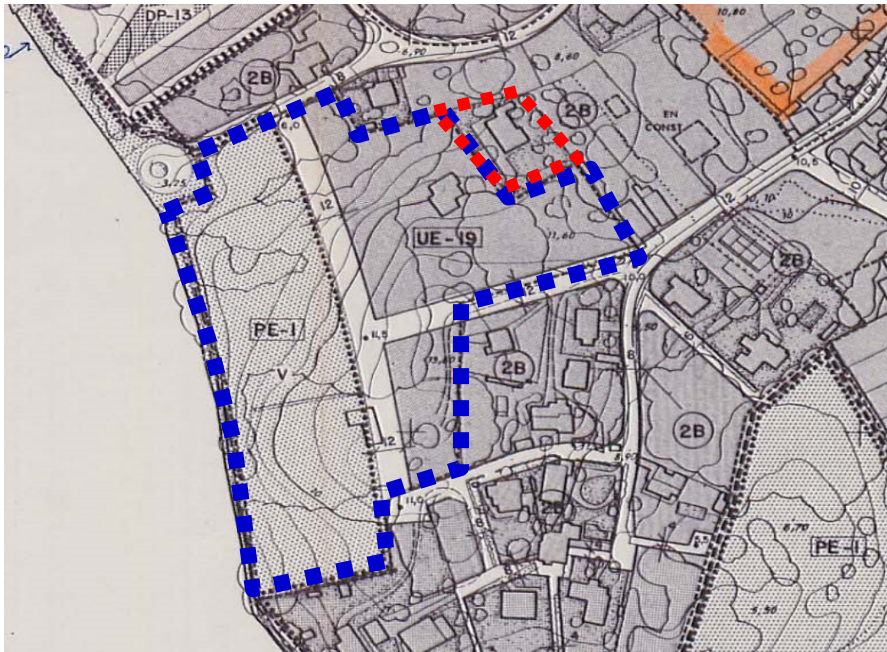
Sobre a imaxe anterior, correspondente ao plano de ordenación do PXOM, aparece delimitado con liña de trazos azul o ámbito do plan especial, e con liña de trazos vermella a finca propiedade do alegante.

Tal e como se observa, a parcela do alegante encóntrase na súa totalidade fóra do ámbito, e non se prevé ningunha vía pública de acceso á mesma, polo que de materializarse as previsións do PXOM no plan especial, a parcela do alegante quedaría sen acceso a vía pública. O acceso á parcela do alegante vense realizando sobre unha parcela privada, a cal se está incluída no ámbito.



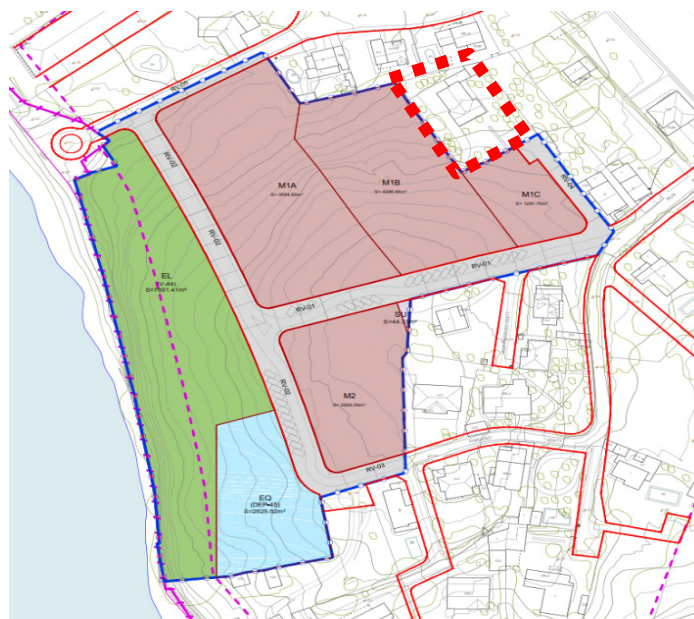
A este respecto destacar que o PXOM en vigor non modificou a situación desta parcela; xa o PXOM anterior, aprobado definitivamente en decembro do ano 1995 (DOG 1/4/1996), previa a mesma ordenación para esta parcela. A continuación amósase unha imaxe do plano de ordenación para esta zona.

Tal e como se observa, a delimitación do ámbito (denominada aquí UE-19) é practicamente idéntica á recollida no PXOM en vigor; e a finca do alegante segue sen ter fronte a ningunha vía pública.



Fonte: PXOM 1995

Por último, respecto á consideración de que a previsión de acceso a súa finca no documento aprobado inicialmente, é distinto do previsto inicialmente, unicamente tramitouse un documento con anterioridade ao que foi obxecto de alegación, concretamente o que foi sometido ao trámite de avaliación ambiental estratéxica, e nel prevíase o mesmo acceso a súa finca que no documento que finalmente foi obxecto de aprobación inicial.



Fonte: Borrador do plan



CONCELLO DE  
OLEIROS

En consecuencia, propónse desestimar súa segunda alegación.

Terceira.- As obxeccións e solucións expostas no escrito de alegacións do proxecto, mantense no que fai referencia ás previsións do plan especial de reforma interior para o polígono 24 denominado "O Paraíso".

A este respecto, no apartado anterior incluíuse a análise e proposta de resolución da alegación presentada ao proxecto de urbanización; polo que aquí se remite ao referido punto.

En consecuencia propónse estimar súa terceira alegación, dándolle cumprimento no presente documento.

Cuarta.- Está acreditado coa documentación técnica oportuna, que a previsión de variar o trazado do vial actual, prexudica seriamente a súa propiedade, en canto aos accesos e en canto aos enlaces cos servizos de saneamento.

O alegante non ten acceso desde vía pública no planeamento en vigor, nin no seu predecesor, razón pola que a ordenación prevista no plan especial altera esta previsión no sentido de posibilitar a execución dun acceso desde vía pública a esta parcela, mellorando con isto a actual situación da propiedade do alegante. Para isto, prevé a apertura dun novo vial, non previsto no planeamento en vigor, que ademais incrementa o custo de urbanización do sector (que é asumido na súa totalidade polos propietarios do mesmo, entre os que non se encontra o alegante). Así mesmo, o plan especial inclúe unha partida específica de INDEMNIZACIÓN, ao efecto de custear as obras interiores da parcela necesarias para modificar o acceso á mesma. Esta partida encóntrase incorporada no proxecto de reparcelación do ámbito, e tamén será custeada na súa totalidade polos propietarios do mesmo, entre os que non se encontra o alegante.

Por último destacar que, o plan especial prevé dar todos os servizos urbanísticos necesarios a esta parcela (abastecemento, saneamento, pluviais, electricidade, gas, alumado e telecomunicacións), moitos dos cales non disfruta na actualidade. Así mesmo, o plan especial e o proxecto de reparcelación inclúen o custo necesario para acometer incluso as obras necesarias no interior da parcela privada (reposición de peche, novo acceso, xardín, etc.), as cales se estiman en 5.200 €. A este respecto, o alegante anexa á alegación un informe no que se estima esta cantidade en 9.719,92 € (IVE non inc.), dato que se considera do todo excesivo para acometer os traballos necesarios de reposición.

Co anterior, propónse desestimar a cuarta alegación, xa que o plan especial non modifica as previsións do planeamento existente nin do previsto inicialmente respecto de súa parcela, custea a conexión da mesma cos servizos urbanísticos necesarios, e prevé unha indemnización para que o alegante execute as obras necesarias interiores de súa parcela.

Quinta.- Mencionanse nas alegacións presentadas ao proxecto, unhas alternativas á situación actual que se reiteran, xa que sen alterar o aproveitamento e edificabilidade do ámbito de actuación, inciden favorablemente no interese público e no respecto ao dereito privado afectado.

A esta alegación dase resposta nos apartados anteriores; e en consecuencia, propónse desestimar a quinta alegación.

Sexta.- En todo caso, a previsión que contempla o plan e o proxecto de suprimir o vial actual e establecer un novo acceso a súa vivenda, ademais de definir claramente súa condición de público, debe incluír a reparación dos danos e prexuízos que directamente ocasiona, que só con carácter preventivo, e inicialmente, estimanse como mínimo, nas contías que se citan no informe técnico aportado.

A esta alegación dase resposta nos apartados anteriores; e en consecuencia, propónse desestimar a sexta alegación.

Por último, o escrito finaliza coa seguinte solicitude.

Por todo ello,

Solicita:

Se tengan por presentadas Alegaciones, al Plan especial de reforma interior O Paraíso, aprobado inicialmente y de conformidad con lo indicado, se disponga realizar todas las notificaciones que le correspondan, y asimismo, teniendo en cuenta las alegaciones presentadas al Proyecto de urbanización, y las contenidas en este escrito, se estime la modificación del Planeamiento y del Proyecto de urbanización, en los extremos siguientes:

- a) Mantener el acceso a su parcela, por el vial existente en la rúa Paraíso, a lo cual da su conformidad.
- b) Si es el caso, que se complemente la previsión del nuevo acceso a la Rúa Paraíso, que se indica en el Plan, con la **apertura de vial que permita el acceso con vehículos, a la parcela por su lado oeste, hasta la Rúa Saucos**, con lo cual igualmente estaría conforme.
- c) Que se disponga la previsión que permita el enlace de su parcela con las instalaciones y servicios que se precisen.
- d) Y en todos los casos, que se disponga la indemnización de cuantos daños y perjuicios se ocasionen a la propiedad del exponente, que se cuantificarán una vez que se concrete la modificación que se determine respecto a la situación actual.

Visto a análise detallada nos parágrafos precedentes, corresponde desestimar as catro solicitudes realizadas.

Propónse estimar en parte a alegación, no sentido de incluír ao alegante como interesado no expediente, ao efecto de que lle sexan comunicadas as actuacións no expediente como se dun propietario do ámbito se tratara.

#### **Rosario López Amor e Asociación de Veciños da Colonia El Paraíso (24/07/2018)**

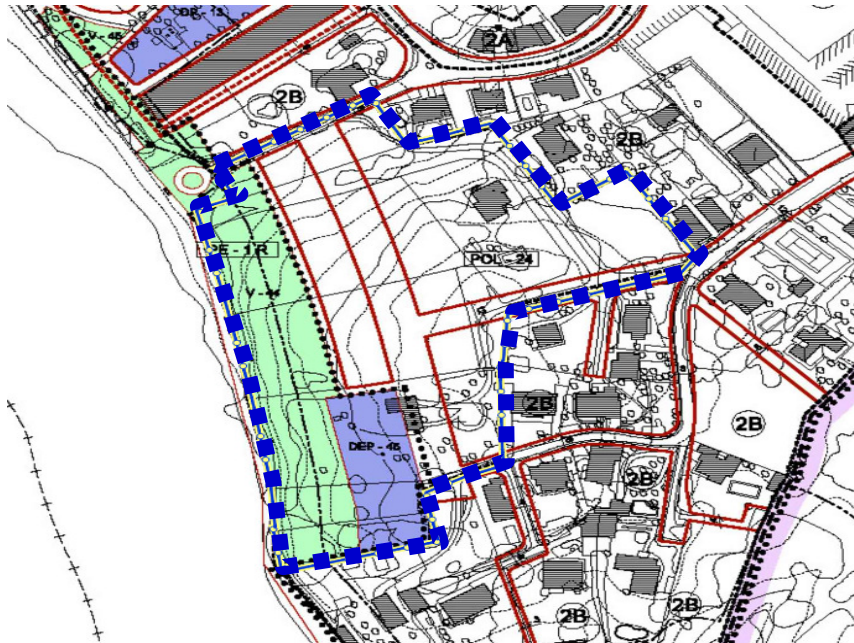
A alegante presenta escrito de alegacións ao proxecto de urbanización. A continuación pasase a detallar seu contido, así como súa proposta de resolución.

Alegaciones:

Por todo esto se pide desde la Asociación de vecinos se revise el proyecto y modifiquen todo aquello que atenta contra la masa arbórea existente, se respenten las servidumbres de paso ya existentes, se mantenga la puerta trasera de la vivienda 34B de servidumbre de paso y se mantenga la altura de B+1 existente en la zona.

Respecto da solicitude de modificar as determinacións que afectan á masa arbórea existente, establecer que esta zona encóntrase clasificada no PXOM en vigor como solo urbano de uso residencial e, por tanto, obxecto de desenvolvemento urbanístico.

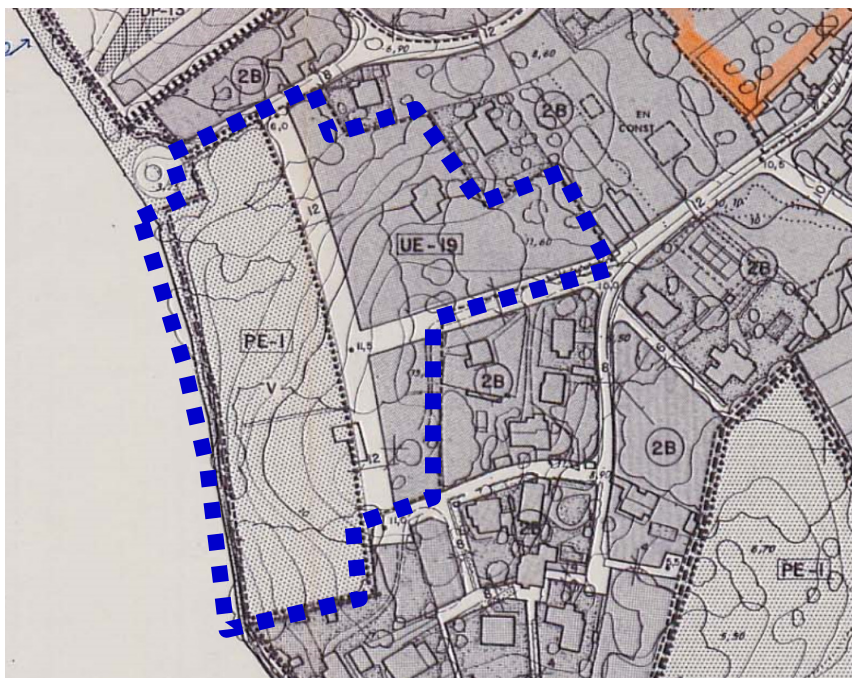
A continuación inclúese unha imaxe coa ordenación en vigor, definida no PXOM de Oleiros.



Fonte: PXOM

Neste sentido mencionar que durante o preceptivo período de alegacións ao PXOM, non se presentaron alegacións respecto da delimitación deste ámbito como solo urbano de uso residencial, e que o presente documento de planeamento unicamente da cumprimento ás determinacións do PXOM para esta zona.

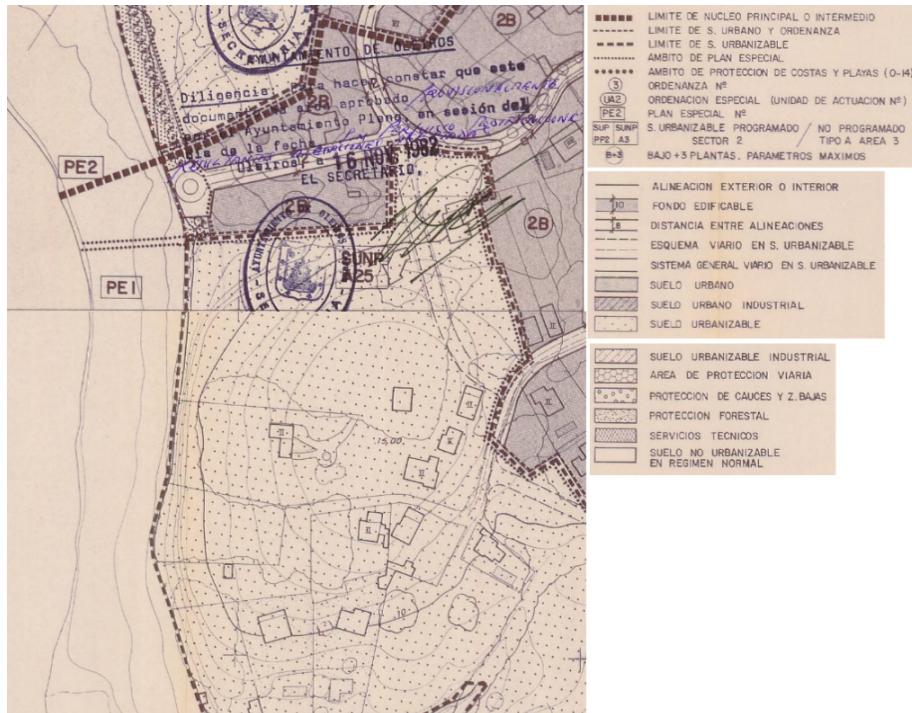
En liña co anterior destacar que o PXOM en vigor non modificou a situación previa desta zona; xa o PXOM anterior, aprobado definitivamente en decembro do ano 1995 (DOG 1/4/1996), previa unha ordenación similar para esta zona (solo urbano de uso residencial). A continuación amósase unha imaxe do plano de ordenación para esta zona.



Fonte: PXOM 1995

Tal e como se observa, a delimitación do ámbito (denominada entón UE-19) é practicamente idéntica á recollida no PXOM en vigor: o uso previsto tamén era o residencial, e prevíase como zona verde a zona máis próxima á ría xa que é a que conta con valor ambiental, condicionado pola súa posición e a existencia de vexetación arbórea de certo interese.

E mais aínda, o plan xeral municipal de ordenación anterior, aprobado no ano 1984, clasificaba esta zona como solo urbanizable de uso residencial e polo tanto, obxecto de desenvolvemento urbanístico.



Fonte: PXOM 1984

Co anterior quérese poñer de manifesto que a instauración nesta zona do uso residencial, leva previsto desde hai máis de 30 anos, e que o presente documento de planeamento unicamente desenvolve a ordenación prevista para esta zona no planeamento xeral desde hai varias décadas.

A execución do planeamento urbanístico conleva, en todo caso, a desaparición de grande parte da cuberta xeral do ámbito que se trate. No caso concreto deste polígono, prevese a incorporación da franxa de terreo máis próxima á ría (máis de 7.500 m<sup>2</sup> de superficie) como zona verde pública. Esta zona é actualmente de titularidade privada, e súa accesibilidade encóntrase totalmente restrinxida aos propietarios das parcelas próximas, ben por ter súas propiedades nesta zona, ou ben por dereitos de servidume existentes. Coa execución do planeamento, posibilitase o acceso público e o uso e disfrute de toda a franxa costeira, a todos os cidadáns.

Así mesmo, o plan especial establece varias medidas de cara a garantir a conservación da vexetación arbórea en bo estado fitosanitario de interese (hai varios espécimes de especies arbóreas invasoras que deben ser eliminadas por aplicación da lexislación sectorial vixente). Neste sentido, a normativa do planeamento recolle, entre outras, as seguintes medidas encamiñadas a garantir e fomentar a conservación da vexetación arbórea de interese:

1. Nos espazos libres públicos previstos:

- Se preservará el nivel de suelo de las áreas que estén arboladas, y se deberán integrar en la ordenación.
- La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con este.
- Los proyectos de edificación y/o instalaciones que se desarrollen en el ámbito, deberán considerar el mantenimiento de la vegetación de interés existente.



CONCELLO DE  
OLEIROS

En todo caso, se podrá proceder a la eliminación de aquellos ejemplares si:

- Resulta indispensable para materializar las edificaciones previstas.
- Su estado fitosanitario así lo aconsejase.

En los casos en que resulte necesario eliminar algún ejemplar, deberán de ser sustituidos por otros ejemplares de especies similares, con un porte mínimo de 3 metros. Con esta determinación se persigue asimismo asegurar la densidad arbórea prevista, entendida siempre como una propuesta de mínimos.

2. En el equipamiento previsto:

- Los proyectos de edificación que se desarrollen en el ámbito deberán considerar el mantenimiento de la vegetación de interés existente; para ello, la posición concreta de la edificación se podrá variar ligeramente a los efectos de posibilitar esta determinación sin necesidad de redactar un estudio de detalle previo, cumpliendo las condiciones de retranqueos de la presente normativa.

3. En el sistema viario:

- El espacio viario deberá de integrar en la medida de lo posible la vegetación existente. Se primará el uso peatonal sobre el de los vehículos, limitándose la velocidad en la zona y realizando una urbanización de coexistencia, evitando los escalonamientos de los pavimentos, que facilitarán la accesibilidad universal.

- Conservación de los ejemplares arbóreos de interés existentes. En todo caso, se podrá proceder a la eliminación de aquellos ejemplares si:

- Resulta indispensable para materializar las previsiones previstas.
- Su estado fitosanitario así lo aconsejase.
- Resulta necesario para garantizar la seguridad vial.

En los casos en que resulte necesario eliminar algún ejemplar, deberán de ser sustituidos por otros ejemplares de especies similares, con un porte mínimo de 3 metros; excepto el Rododendro cuyo porte mínimo se fija en 1 m.

Con esta determinación se persigue asimismo asegurar la densidad arbórea prevista, entendida siempre como una propuesta de mínimos.

4. Así mismo, en las parcelas privadas destinadas a acoger las viviendas, también se han establecido medidas de cara a favorecer la conservación de la vegetación existente. A continuación se incluyen las más representativas.

- Se intentará en la medida de lo posible integrar la vegetación existente en los proyectos de edificación que se planteen.

- Se prevé la conservación de aquellos especímenes situados en parcelas privadas, que resultan compatibles con la ordenación propuesta. Los proyectos de edificación que se desarrollen en el ámbito deberán considerar el mantenimiento de la vegetación de interés existente; para ello, la posición concreta de la edificación se podrá variar ligeramente a los efectos de posibilitar esta determinación sin necesidad de redactar un estudio de detalle previo, cumpliendo las condiciones de retranqueos de la presente normativa.

En todo caso, se podrá proceder a la eliminación de aquellos ejemplares si:

- Resulta indispensable para materializar las edificaciones previstas.
- Su estado fitosanitario así lo aconsejase.

En los casos en que resulte necesario eliminar algún ejemplar, deberán de ser sustituidos por otros ejemplares de especies similares, con un porte mínimo de 3 metros. Con esta determinación se persigue asimismo asegurar la densidad arbórea prevista, entendida siempre como una propuesta de mínimos.

Respecto da solicitude de respectar as servidumes de paso existentes, establecer que esta zona é obxecto de desenvolvemento urbanístico, e será sometida a un proceso de equidistribución que conleva a reestruturación da división da propiedade. En consecuencia, desaparecerá a actual división das parcelas e súas servidumes asociadas, xerándose novas parcelas resultantes todas elas con acceso desde vía pública. A totalidade das parcelas lindantes teñen fronte a vía pública, excepto a localizada no nº 22 da rúa Paraíso para a cal se crea un



CONCELLO DE  
OLEIROS

acceso a vía pública, polo que en caso de existir na actualidade servidumes de paso non resulta necesario mantelas.

Así mesmo engadir que co desenvolvemento do planeamento se posibilitará o acceso público a todo o fronte costeiro, eliminando a actual restrición de acceso aos propietarios das parcelas lindantes, o que eleva o interese público da actuación. Respecto á consideración de que a actuación impedirá seguir usando un embarcadero existente, aclarar que este embarcadero, de existir, situaríase en dominio público marítimo terrestre, é dicir, terreos que non son competencia do Concello senón do Estado, e dado que o planeamento prevé que a totalidade dos terreos do fronte costeiro sexan de dominio público, seu desenvolvemento non impedirá en ningún caso o acceso ao dominio público marítimo terrestre; todo o contrario, mellorará enormemente a accesibilidade a toda a poboación ao bordo litoral.

Respecto ás consideracións sobre a titularidade dos terreos, estes resolveranse na tramitación do correspondente instrumento de equidistribución.

Por último, respecto da solicitude de manter a altura de B+1 existente na zona, establecer que a altura máxima da edificación nesta zona non a establece o plan especial, senón que está fixada no plan xeral en baixo e dúas plantas, determinación que o presente documento respecta.

Visto a análise detallado nos parágrafos precedentes, corresponde desestimar as alegacións realizadas.

**Rosario López Amor, Asociación de veciños de El Paraíso, Irene M<sup>a</sup> Álvarez Zaragoza (23/08/2018)**

A alegante presenta escrito de alegacións ao plan especial. A continuación pasase a detallar seu contido, así como súa proposta de resolución.

**SOLICITAN:**

**Primeiro.**

- Que se teña por presentado este escrito, e por formuladas as alegacións nel expresadas, unindo o presente escrito ao proxecto de referencia, e tendo en conta estas alegacións ao dictar a oportuna resolución.

**Segundo.**

- Que o presente proxecto non sexa autorizado polo órgano sustantivo por ser inviable dende o punto de vista medioambiental, e porque a súa execución suporía un grave impacto sobre especies e hábitats cuxa alteración contraven o disposto en la legislación aplicable en materia de protección de la naturaleza, considerando que la valoración del impacto incluída en el Estudio de Impacto Ambiental, no es acorde con la valoración del impacto real que pudiera tener el presente proyecto.

**Terceiro.**

- Que en base aos artigos 31 e 34 da Ley 30/1992, e artículo 24.1 da Constitución Española, ao ser titulares de dereitos ou intereses lexítimos que poden resultar afectados pola resolución deste procedemento, nos personamos no mesmo, solicitando expresamente que se me teña por parte interesada, e que se me notifiquen cantas actuacións e resolucións se emitan no mesmo, especialmente a resolución que poña fin ao procedemento.

Respecto á primeira solicitude, como non podería ser doutro modo o presente escrito forma parte do expediente, e as alegacións formuladas foron tidas en conta. A este respecto establecer que as catro alegacións versan sobre o mesmo concepto, a suposta existencia de elementos de elevado interese ecolóxico que desaconsellarían súa transformación urbanística. A este respecto destacar que, tal e como se xustifica no apartado anterior, esta zona considérase apta para seu desenvolvemento urbanístico desde hai mais de 30 anos, concretamente desde o ano 1984, feito que pon de manifesto a vocación natural destes terreos.

Así mesmo mencionar que durante o preceptivo período de alegacións ao PXOM, documento que estableceu o destino final dos terreos, non se presentaron alegacións respecto da delimitación deste ámbito como solo urbano



## CONCELLO DE OLEIROS

de uso residencial, e que o presente documento de planeamento únicamente da cumprimento ás determinacións do PXOM para esta zona.

Respecto á segunda solicitude, o escrito fai mención a que se encontra documentada a presenza de exemplares de especies que deben ser protexidas. A este respecto indicar que para a elaboración do planeamento efectuáronse diversas visitas á zona, aos efectos de identificar os principais elementos de interese existentes.

Resultado desta análise foi a constatación de que a única zona que presenta certos elementos de interese ambiental é a zona máis próxima á costa, a cal xa se encontra cautelada desde o PXOM ao establecer a determinación de ordenala como zona verde. Ademais, o plan especial establece medidas de cara a conservar os exemplares arbóreos de interese presentes, que ademais son o soporte da fauna existente; en especial na zona de espazos libres prevista, polo que o desenvolvemento urbanístico proposto é compatible coa conservación dos elementos de interese ambiental presentes.

Por último mencionar que nesta zona non se encontra delimitada ningunha zona de interese ambiental nos múltiples instrumentos de conservación dos espazos naturais ou de ordenación territorial, ou a ampla lexislación sectorial de aplicación. Así quedou constatado durante a tramitación da avaliación ambiental estratéxica do planeamento.

Respecto á terceira solicitude facer mención que a lei á que se fai referencia encóntrase derogada, con efectos de 2 de outubro de 2016, pola disposición derogatoria única 2.a) da Lei 39/2015, de 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas. Por outro lado, a notificación da aprobación dos instrumentos de planeamento urbanístico e de execución regúlanse na LSG; e máis detalladamente no RLSG que a desenvolve. Non obstante, dado que se personou no expediente, e que súa propiedade é lindante co ámbito, propónse súa incorporación ao expediente como parte interesada, sendo notificado a partir de agora de seu desenvolvemento como calquera outro propietario do ámbito.

Vista a análise detallada nos parágrafos precedentes, corresponde desestimar as alegacións realizadas.

VI.- Os informes do arquitecto municipal de data 26 de outubro de 2018 e 22 de abril de 2019 acreditan que se dou cumprimento ás condicións de aprobación inicial:

- Documento ambiental estratéxico deberá incorporarse e formar parte do plan especial. CUMPRIMENTADO ANEXO 3
- Deberá xustificarse o cumprimento do Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de Habitabilidade de Vivendas de Galicia. CUMPRIMENTADO
- A rede de abastecemento deberá adaptarse ás esixencias do informe de SERGESCO de data 14 de decembro de 2017. CUMPRIMENTADO INCLUSO O INFORME POSTERIOR EMITIDO POR SERGESCO O 12 DE NOVEMBRO DE 2018. VER PLANO Ins-02
- A rede de gas deberá completarse ata o final do vial RV-02 e RV-03 para dar servizo á parcela de equipamento deportivo. CUMPRIMENTADO VER PLANO Ins -06
- Corrixiranse as incoherencias do apartado 6 da memoria (Análise de viabilidade). CUMPRIDO
- Na Normativa corrixiranse os matices recollidos no punto 12 do informe do arquitecto municipal. CUMPRIMENTADO
- Proceder á corrección catastral da parcela nº 2 e abonar os IBIS dos catro últimos anos devengados completando así a acreditación da titularidade da parcela nº 2. CUMPRIMENTADO VER CATASTRO referencia catastral 1477825NH5917N0001TD.
- Debe completarse o apartado "5 Sistema de actuación", non sendo suficiente a remisión ao artigo 86 da ordenanza, senón que deberá transcribirse seu contido para coñecemento e información dos promotores, respecto á obriga de conservar a urbanización ata a edificación dos soares resultantes. CUMPRIMENTADO ver páx. 90 e 91.

O plan especial DECEMBRO 2018 presentado o día 16.04.2019 Nº 6001 cumpre co contido documental do artigo 184 do Decreto 143/2016 Regulamento da lei do solo, é dicir, consta dun so tomo que contén:

- A.- MEMORIA INFORMATIVA E XUSTIFICATIVA DA ORDENACIÓN PROPOSTA CON 8 ANEXOS
- B.- NORMATIVA URBANÍSTICA
- C.- PLAN DE ETAPAS
- D.- ESTUDO ECONOMICO





CONCELLO DE  
OLEIROS

E.- MEMORIA DE SOSTINIBILIDADE ECONOMICA

F.- PLANOS: de información, de ordenación e planos de instalacións

**POR ISTO AO CONCELLO PLENO PROPONSE QUE SE ADOpte O SEGUINTE ACORDO:**

**PRIMEIRO.-** Resolver as alegacións presentadas por Juan Antelo Villar e Rosario López Amor e Asociación de Veciños da Colonia El Paraíso e Irene M<sup>a</sup> Alvarez Zaragoza, no sentido do informado polo equipo redactor.

**SEGUNDO.-** Aprobar definitivamente o PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DO POL-24 "O PARAISO" (DOCUMENTO Nº 06001 DE 16.04.2019).

**TERCEIRO.-** Dilixenciar o documento nº 06001 de 16.04.2019 e anular os exemplares de documentos presentados (documento nº 06107 de 03.04.2018) e documento nº 19428 de 16.10.2018 ao quedar substituídos polo que se aproba definitivamente.

**CUARTO.-** Proceder, no prazo dun mes, á publicación do acordo no Diario Oficial de Galicia e do acordo e das ordenanzas reguladoras (APARTADO B. NORMATIVA URBANISTICA) no Boletín Oficial da Provincia.

**QUINTO.-** Comunicar este acordo á CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS (Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo), dándolle traslado de dous exemplares do PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DO POL-24 "O PARAISO" (DOCUMENTO Nº 06001 DE 16.04.2019) debidamente dilixenciados pola Secretaría Xeral do Concello e en soporte vectorial (DWG, DXF ou DGN) ou SHAPE, xeorreferenciado sen protección e con identificación de códigos, así mesmo, no proxecto de normas vectorial, tódolos ficheiros deberán depender dun directorio ": \nome do proxecto" a fin de dar cumprimento á instrución da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo.

**SEXTO.-** Solicitar da CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS que proceda á inscrición do PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DO POL-24 "O PARAISO" (DOCUMENTO Nº 06001 DE 16.04.2019) no Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia de conformidade co disposto no artigo 88 da Lei 2/2016 do Solo de Galicia e Orde de 10 de marzo de 2017, pola que se establecen os modelos normalizados de solicitudes para a inscrición, modificación e certificación de datos no Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia.

**SÉTIMO.-** Publicar na web municipal o acordo de aprobación definitiva e o documento aprobado.

**OITAVO.-** Notificar aos alegantes, aos promotores "URBANIZACION EL PARAISO 2005 S.L.", "INCIO INVERSIONES S.L." "FONTELIXELAS S.L." e "AREAVELA S.L." e ao equipo redactor.

**NOVENO.-** O plan especial é unha disposición xeral polo que contra o mesmo poderá interpoñer recurso contencioso-administrativo ante a Sala do Contencioso-Administrativo do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, de conformidade co artigo 10 da Lei 29/1998, do 13 de xullo, reguladora da xurisdición contencioso-administrativa no prazo de dous meses, a contar do día seguinte ao da publicación desta disposición."

E para que conste expido este certificado en conformidade co que dispón o artigo 204 do Real Decreto 2568/1986, de 28 de novembro (ROF), de orde e co visto e prace do Sr. alcalde en funcións e coa advertencia á que a fai referencia o artigo 206 do ROF citado e a reserva dos termos que resulten da aprobación da acta; Oleiros, 13 de xuño de 2019.-

Vº e Prace

**O alcalde en funcións,**

Angel García Seoane