



MPX-3/17_DOC A.1

631/2017/76

ID10091



MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA, EXECUCIÓN SENTENZA SOBRE O PXOM2013. Starco Invest S.A.

Documento A, separata núm. 1.

A. MEMORIA XUSTIFICATIVA DOS FINS E OBXECTIVOS DA MODIFICACIÓN PUNTUAL, ASÍ COMO DAS SÚAS DETERMINACIÓNS.

Parte 1. INFORMACIÓN.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

FEBREIRO 2024



MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA, EXECUCIÓN SENTENZA SOBRE O PXOM2013. Starco Invest S.A.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

FEBREIRO 2024

O Documento para Aprobación Definitiva da Modificación Puntual do Plan Xeral de Ordenación Municipal de A Coruña en execución da Sentenza sobre o PXOM 2013, Starco Invest S.A., foi producido por:

EQUIPO REDACTOR MUNICIPAL:

Carlos Pérez González	Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo
Oscar L. Peña Sánchez	Xefe do Departamento de Planeamento

Coa colaboración do Equipo técnico.xurídico:

Maria Calvo Llano e Ana Marquina Torres, arquitectas-urbanistas

Pablo Fraga Varela, avogado-urbanismo

Antonio Agrelo García, delineación

En A Coruña a 28 de febreiro de 2024

Asdo: Ana Marquina Torres
arquitecta – urbanista nº colexiada 2135



INDICE XERAL DO DOCUMENTO

Num
de
PÁX

A. MEMORIA XUSTIFICATIVA DOS FINS E OBXECTIVOS DA
MODIFICACIÓN PUNTUAL, ASÍ COMO DAS SÚAS DETERMINACIÓNS.

Parte 1. INFORMACIÓN.

25

Parte 2. XUSTIFICACIÓN.

68

ANEXO I. MEMORIA XUSTIFICATIVA DE ADAPTACIÓN AO AMBIENTE E
PROTECCIÓN DA PAISAXE

6

ANEXO II. INFORME XUSTIFICATIVO DO CUMPRIMENTO DA
NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE

7

B. PLANOS

ESC

B.1. INFORMACIÓN

1

0. SITUACIÓN.

1

1/5000

1. O.6. ZONIFICACIÓN. PXOM VIXENTE

1

1/2000

2. G.1. XESTIÓN. PXOM VIXENTE

1

1/2000

3. O.10. CATÁLOGO. PXOM VIXENTE

1

1/2000

4. O.8. SERVIDUMBRES

1

1/2000

5. PLAN DE EMERGENCIA EXTERIOR REFINERÍA

1

1/2000

B.2. ORDENACIÓN

6. O.6. ZONIFICACIÓN. PXOM MODIFICADO

1

1/2000

7. G.2. XESTIÓN. PXOM MODIFICADO

1

1/2000

8. O.10. CATÁLOGO. PXOM MODIFICADO

1

1/2000

C. ESTUDO ECONÓMICO E INFORME DE SUSTENTABILIDADE
ECONÓMICA

19





CONTIDO DO DOCUMENTO:

A. MEMORIA XUSTIFICATIVA DOS FINS E OBXECTIVOS DA MODIFICACIÓN PUNTUAL, ASÍ COMO DAS SÚAS DETERMINACIÓNS.

Parte 1. INFORMACIÓN.

1.1. DATOS XERAIS.....	7
1.2. OBXECTIVO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL.	8
1.3. ANTECEDENTES.....	9
1.4. ÁMBITO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL.	11
1.5. MARCO LEGAL DE APLICACIÓN.....	13
1.6. DETERMINACIÓNS DO VIXENTE PXOM.....	15
1.7. AFECCIÓNS DERIVADAS DA NORMATIVA SECTORIAL QUE INCIDEN NO ÁMBITO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	17
1.8. TRAMITACIÓN DO EXPEDIENTE.....	19
1.8.1. Resultado do trámite de avaliación ambiental estratéxica.....	19
1.8.2. Resultado do trámite de información pública e dos informes das administracións públicas tras a aprobación inicial.....	22
1.8.3. Acordos posteriores ao trámite de información pública.....	25





Parte 1 - INFORMACIÓN.

1.1. DATOS XERAIS.

O promotor da presente modificación puntual é o Concello de A Coruña.

O Documento para Aprobación Definitiva da Modificación Puntual do Plan Xeral de Ordenación Municipal de A Coruña en execución da Sentenza sobre o PXOM 2013, Starco Invest S.A., foi producido polo equipo técnico municipal formado por Carlos Pérez González e Oscar L. Peña Sánchez e o equipo técnico xurídico formado polas arquitectas Maria Calvo Llano e Ana Marquina Torres e o avogado Pablo Fraga Varela.



1.2. OBXECTIVO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

O obxectivo da Modificación Puntual é o de adaptar as determinacións do Plan Xeral de Ordenación Municipal de A Coruña á Sentenza Xudicial que estima parcialmente o recurso contencioso-administrativo interposto por Starco Invest, S.A. contra a Orde de 25-2-2013 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas que deu aprobación definitiva ao Plan Xeral de Ordenación Municipal de A Coruña.



1.3. ANTECEDENTES.

Con data 25.02.2013 foi aprobado definitivamente o documento de Revisión e Adaptación do Plan Xeral de Ordenación Municipal por Orde da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, documento que entrou en vigor o 27.07.2013 (BOP nº 129, do 9 de xullo de 2013) (en adiante PXOM/13).

O PXOM/13 preveu, entre as súas determinacións, a delimitación dun polígono de solo urbano non consolidado, o POL L27 Lugar Mouras Rejas, delimitado no plano O.6 Zonificación, e sometido ás condicións da Norma Zonal 6 Actividades económicas, grao 2 Industrial – Comercial (Polígono A Grela-Bens). As aliñacións foron as definidas graficamente no plano O.6 Zonificación.

O ámbito incluíuse, a súa vez, na Área de Reparto AR-09a. O aproveitamento tipo fixado no PXOM/13 para esta área era de 1,31 m²etuc/m²s. O sistema de execución previsto polo PXOM/13 foi o de Cooperación.

Segundo a ficha do PXOM/13, o obxectivo da ordenación é *“Remate del suelo urbano entre los polígonos industriales de Repsol y A Grela, obteniendo el espacio libre de conexión con el sector de suelo urbanizable situado al norte”*.

Durante o período de alegacións, Starco Invest, S.A., como propietario da parcela catastral 6205202, situada no lugar da Silva, lindeira coa Avenida de Finisterre e con unha superficie de 5.299 m²s, presentou unha alegación na que solicitaba que o ámbito fose reducido con vistas a facer viable a súa xestión urbanística, posto que consideraba que o tamaño do polígono delimitado era excesivo; e solicitou ademais que se equiparase o número de alturas coas existentes no entorno, en concreto coas dos edificios residenciais situados a escasa distancia, na avenida de Finisterre.

Con data 06.08.2012, o Pleno Municipal procedeu a aprobar provisionalmente o documento da Revisión e Adaptación do PXOM, e entre outros documentos aprobou o informe de contestación ás alegacións presentadas durante o trámite de información pública. Ao respecto da alegación presentada por Starco Invest, S.A. o informe indicaba *“No obstante, atendiendo al conjunto de alegaciones presentadas en ese entorno y con objeto de facilitar la gestión del ámbito, se subdivide éste en 2 de menor tamaño. Los ámbitos resultantes mantienen un aprovechamiento similar al del documento aprobado inicialmente”*, e concluíu *“se considera adecuado incluir parcialmente en la RYAPGOM el contenido de la alegación presentada, en los términos señalados en el informe de respuesta de esta alegación.”* Respecto das alturas asignadas polo PXOM, que o alegante solicitaba que se incrementaran, a alegación foi desestimada.

Conforme ao anterior, o documento do PXOM para aprobación inicial foi corrixido, de xeito que o POL L27 foi dividido en dous, os polígonos POL L27 e POL L28, con un



aproveitamento semellante ao previsto inicialmente e coa mesma ordenación proposta no documento para aprobación inicial.

O 25.02.2013 foi aprobado o documento da Revisión e Adaptación do Plan Xeral de Ordenación Municipal por Orde da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, coa mesma ordenación e condicións de desenvolvemento previstas no documento de aprobación provisional.

Así, na súa ordenación definitiva, o PXOM/13 delimitou o POL L27 Lugar Mouras Rejas I, incluído na área de reparto AR-POL L27, con un proveitamento tipo de 1,128238 m²etuc/m²s.

Tras a aprobación definitiva do PXOM/13, e no prazo establecido ao efecto, José Souto Meizoso, en representación de Starco Invest, S.A. presentou un recurso contencioso administrativo contra a aprobación definitiva do vixente PXOM/13. Recaída a sentenza xudicial no devandito procedemento ordinario, esta fallou a favor do demandante nos seguintes termos:

“Estimamos parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por “Starco Invest, S.A. contra la Orden de 25-2-2013 de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras que dio aprobación definitiva la Plan Xeral de Ordenación Municipal de A Coruña, anulamos sus determinaciones en lo que se refiere a la finca de la parte actora identificada en el hecho I.2. de la demanda, y declaramos que debe ser calificada como suelo urbano consolidado y excluida del poligono POL L27. En lo demás desestimamos el recurso. No se hace imposición de costas.”



1.4. ÁMBITO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Aínda que a sentenza xudicial recaeu única e exclusivamente sobre a parcela catastral 6205202, con unha superficie de 5.299 m², a exclusión da citada parcela do polígono obriga a adaptar a ordenación prevista polo PXOM para o ámbito completo, co fin de dotar a todas as parcelas dunha ordenación adecuada e non deixar as parcelas nunha situación urbanística que impida o seu desenvolvemento.

O ámbito afectado pola presente Modificación puntual é o POL L27 Lugar Mouras Rejas I, con unha superficie total bruta de 14.886,66 m² de acordo coa ficha do PXOM/13, pero descontadas algunha das superficies da estrada AC-415 de titularidade da administración propietaria (segundo o catastro), e na escala de detalle da cartografía oficial, o ámbito presenta unha superficie de 13.354,58 m².

Inclúese na presente Modificación puntual o plano 0 Situación, e dun xeito mais pormenorizado nos planos 6 Zonificación modificado e 7 Xestión modificado.





1.5. MARCO LEGAL DE APLICACIÓN

Á presente modificación puntual seranlle de aplicación as seguintes disposicións legais de carácter urbanístico:

- Texto Refundido da Lei do solo e Rehabilitación urbana, aprobado mediante o Real decreto legislativo 7/2015, do 30 de outubro (TRLS2015).
- A Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia (LSG).
- Decreto 143/2016, do 22 de setembro, regulamento para o desenvolvemento da Lei do Solo de Galicia (RLSG).

Ademais, o Concello da Coruña conta con un Plan Xeral de Ordenación Municipal, aprobado por Orde da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas de 25.02.2013, que entrou en vigor o 27.07.2013 (BOP nº 129, do 9 de xullo).

Estarase tamén ao disposto pola normativa sectorial de aplicación en materia de patrimonio, costas, montes, augas, etc..., así como calquera outra que resulte de aplicación.



1.6. DETERMINACIÓNS DO VIXENTE PXOM.

O vixente documento de Revisión e Adaptación do Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM/13) da Coruña foi aprobado por Orde da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas de 25.02.2013, e entrou en vigor o 27.07.2013 (BOP nº 129, do 9 de xullo).

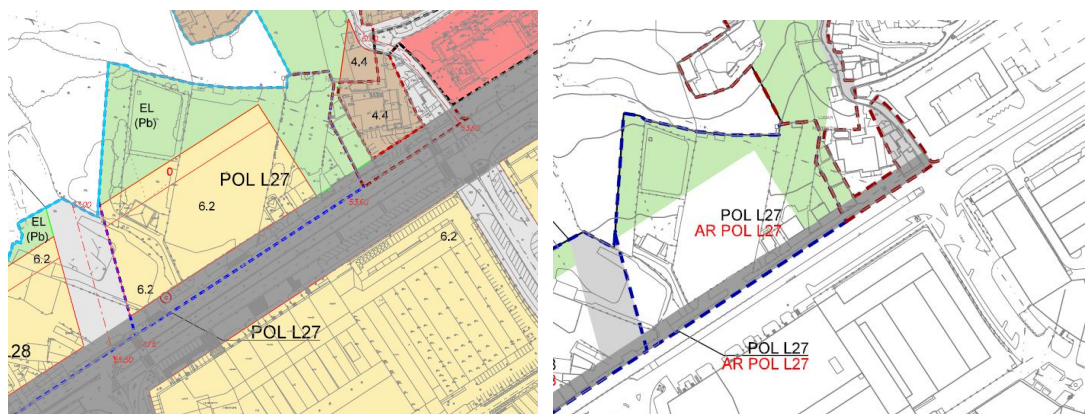
O vixente PXOM/13 clasificou a parcela que constitúe o obxecto da presente modificación puntual como Solo Urbano non Consolidado, incluído no ámbito do POL L27 *Lugar Mouras Rejas I*, delimitado no plano O.6 *Zonificación*, e sometido ás condicións da Norma Zonal 6 *Actividades económicas*, grao 2 *Industrial – Comercial* (*Polígono A Grela-Bens*). As aliñacións foron as definidas graficamente no plano O.6 *Zonificación*

O ámbito incluíuse, a súa vez, na Área de Reparto AR-POL L27. O aproveitamento tipo fixado no PXOM/13 para esta área é de $1,128238 \text{ m}^2_{\text{etuc}}/\text{m}^2_{\text{s}}$.

Segundo a ficha do PXOM/13, o obxectivo da ordenación é “*Remate del suelo urbano entre los polígonos industriales de Repsol y A Grela, obteniendo el espacio libre de conexión con el sector de suelo urbanizable situado al norte y el núcleo de A Silva*”.

O sistema de execución previsto polo PXOM/13 foi o de Compensación.

O réxime aplicable aos solos incluídos en Polígonos está regulado nos artigos 3.2.14 a 3.2.16.





Ademais deberase ter en conta que no ámbito do POL L27 está incluído un dos elementos etnográficos da ficha 005, do Catalogo de elementos protexidos do PXOM/13, e a súa contorna de protección. O réxime aplicable aos elementos do patrimonio etnográfico está regulado nos art. 4.1.18. e seguintes. O artigo 4.1.9. indica os usos e actuacións posibles nas contornas de protección.



1.7. AFECCIÓNS DERIVADAS DA NORMATIVA SECTORIAL QUE INCIDEN NO ÁMBITO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

A parcela atópase nunha das Zonas de Servidume da Refinería, concretamente na zona de intervención, tal e como aparece reflectido no plano O.8 Servidumes, resultando de aplicación o disposto no artigo 4.7.2. das Normas urbanísticas do vixente PXOM/13.

A este respecto cómpre ter en conta que o Decreto 88/2016, do 7 de xullo, polo que se aproba a actualización e revisión do Plan de Emerxencia Exterior da Refinería revisou as zonas de servidume da Refinería, deixándoas como se recolle a continuación:



A parcela tamén está afectada polas servidumes viarias da AC-415, reguladas polo disposto no artigo 4.7.4. das Normas urbanísticas do PXOM/13 e na lexislación de estradas.





1.8. TRAMITACIÓN DO EXPEDIENTE.

1.8.1. Resultado do trámite de avaliación ambiental estratéxica.

Con data do 31/08/2017 o Concello remite á Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático o documento “Modificación puntual do Plan Xeral de Ordenación Municipal. Execución sentenza sobre o PXOM2013. Starco Invest S.A.”, para iniciar o procedemento de avaliación ambiental estratéxica, ao abeiro do disposto pola Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental.

Con data do 05/01/2018 tivo entrada por rexistro do Concello da Coruña, a Resolución da Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático pola que se formula o informe ambiental estratéxico relativo á Modificación Puntual do PXOM.

Durante o período de consultas ao que se someteu o documento ambiental estratéxico e o borrador da Modificación, a Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático recibiu os seguintes comentarios e/ou informes:

- Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo
- Instituto de Estudos do Territorio
- Axencia Galega de Infraestruturas
- Dirección Xeral de Ordenación e Produción Forestal
- Dirección Xeral de Pesca, Acuicultura e Innovación Tecnolóxica
- Particulares

Logo da análise da documentación remitida, as características do ámbito afectado, así como as respostas ás consultas realizadas, a Directora Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático, con data 19 de decembro de 2017, conclúe que non cabe esperar que se produzan efectos significativos derivados da modificación proposta e resolve “non someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria a Modificación puntual do Plan xeral de ordenación municipal do concello da Coruña para a execución dunha sentenza sobre o PXOM 2013, Starco Invest S.A.. Non obstante, para evitar ou minimizar posibles efectos ambientais, integrárase na Modificación as determinacións que se indican na proposta transcrita” do informe ambiental, e polo tanto terase en conta que:

O informe da Dirección xeral de Ordenación do Territorio indica que: as razóns de interese público fundaméntanse polo cumprimento dunha sentenza xudicial; que a modificación reduce a superficie de espazos libres públicos de carácter local en 5.955,55 m², polo que deberá acreditarse o cumprimento dos estándares de reserva para sistemas locais de espazos libres no solo urbano non consolidado do distrito correspondente; que a área de normalización de fincas AN L27 non se grafía do



mesmo xeito nos planos O6 e G2; e que seguírase o procedemento do artigo 60 da LSG e 144 do RLSG.

O Instituto de Estudos do Territorio indica que a modificación non altera as determinacións urbanísticas básicas da parcela e mantén o uso previsto no PXOM, así como a previsión dun espazo libre en transición e as características da contorno, polo que considera que a proposta non producirá un impacto significativo na paisaxe urbana.

A Axencia Galega de Infraestruturas indica que: a estrada autonómica AC-415 discorre polo ámbito, polo que achega os criterios de ordenación e as distancias mínimas que, con carácter xeral, a Axencia considera precisos para o mantemento da seguridade viaria e a axeitada protección do dominio público viario; se indican tamén os casos nos que se permite xustificadamente a redución extraordinaria das distancias, e as determinacións das DOT que deberán ter en conta de forma específica.

A Dirección Xeral de Ordenación e Producción Forestal indica que a zona de actuación non afecta a ningún monte de xestión pública nin clasificado como monte veciñal en man común, polo que non teñen nada que obxectar.

A Dirección Xeral de Pesca, Acuicultura e Innovación Tecnolóxica indica que non é previsible que as actuacións da Modificación teñan impacto nas actividades competencia desa Dirección Xeral.

As alegación particulares indican tres asuntos: a improcedencia de incrementar a profundidade do espazo libre; asignar un coeficiente de edificabilidade distinto ao resto dos solos na mesma ordenanza; incluír a súa parcela nun ámbito de normalización de fincas; aclaración sobre as distancias a lindeiros das futuras edificacións.

De conformidade co disposto no artigo 131 do RLSG/16, inclúense como documentos da Modificación Puntual (carpeta 10.AAE da estrutura organizativa, segundo as normas técnicas de planeamento urbanístico) o documento ambiental estratéxico e o informe ambiental estratéxico correspondentes á modificación puntual.



Modificacións introducidas no documento aprobado inicialmente.

En vista do anterior, as modificacións introducidas no documento para aprobación inicial foron as seguintes:

- Xustificación do cumprimento dos estándares de reserva para sistemas locais de espazos libres no solo urbano non consolidado no distrito 2.
- Corrección do erro gráfico nos planos O6 e G2.
- Xustificación sobre as consideracións da AXI respecto das distancias mínimas e do cumprimento das determinacións das DOT.
- Xustificación da desestimación das alegacións particulares.

O Documento para Aprobación Inicial da “**Modificación Puntual do Plan Xeral de Ordenación Municipal. Execución de Sentenza sobre o PXOM 2013. Starco Invest, S.A. Marzo 2018**” redactado pola Oficina Técnica municipal do Departamento de Planeamento do Concello foi aprobado por acordo do Pleno municipal de data 09.04.2018.





1.8.2. Resultado do trámite de información pública e dos informes das administracións públicas tras a aprobación inicial

O documento **para Aprobación Inicial** someteuse ao trámite de **exposición pública** por un período de dous meses, mediante a inserción de anuncios no D.O.G. núm. 94, do 18.05.2018 e no xornal “La Opinión de A Coruña” do 11.05.2018.

No citado período, o día 17.07.2018, presentouse unha alegación contra o documento.

Nesta **alegación única**, formulada por D. Gabriel Nieto Peñamaría, en representación da entidade STARCO INVEST, S.A, considerase que o documento aprobado non se axusta nos seus estritos termos á sentenza firme, que a delimitación e ordenación proposta son arbitrarias e non se axusta a dereito, xa que: A STSX de Galicia, unicamente obriga a excluír a parcela de Starco Invest, do polígono delimitado polo PXOM/13; as áreas de normalización de fincas (AN), son un instrumento propio e exclusivo do solo urbano consolidado (SUC), polo que non poden ser aplicadas a parcelas que son SUNC de facto; a AN delimitada resulta inexecutábel, por ser un auténtico instrumento reparcelatorio e non se poden crear novas parcelas con fronte á Av. Finisterre, porque non caben; a redución de edificabilidade proposta, da resultante da aplicación da Norma Zonal 6, subzona 2, á de 1.128 m²/m² outorgada pola modificación puntual, é unha auténtica reserva de dispensación, aínda que se vista como unha nova subzona 5, de aplicación exclusiva a este ámbito; a NZ-6.2, xa obriga a deixar libre de edificación o 30% da superficie da parcela, polo que o espazo libre privado proxectado na parte traseira das parcelas, non impide o mantemento do resto dos parámetros da norma zonal; a determinación introducida sobre a necesidade dunha autorización previa da AXI, cómpre pedila no SUC só para novos accesos á estrada. Esta autorización de facto impide a realización de parcelacións nos inmóbeis urbanos estremeiros coa estrada; a limitación dos usos introducidos na nova Norma Zonal é moi restritiva e arbitraria.

Ademais na alegación, propónse unha alternativa de ordenación que consiste na clasificación como solo urbano consolidado da parcela obxecto da sentenza, xunto coas que teñen fronte á Av.de Finisterre e reúnen as condicións para ser clasificadas nesta categoría, normalizando lindeiros entre elas; e, inclusión do resto das parcelas no POL L28, estremeiro co que é obxecto da modificación puntual. Propón ademais o recoñecemento da ordenanza de aplicación correspondente coa Norma Zonal 6, subzona 2, cos usos que ten asignados polo PXOM/13, sen restrición algunha, mesmo có resto dos ámbitos cualificados por esta norma zonal.



O Departamento de Planeamento do Concello de A Coruña redacta un **Informe ás alegacións formuladas á Modificación Puntual de PXOM 2013 de A Coruña no ámbito do POL27**, asinado con data 03.06.2019 no que da resposta á alegación única presentada concluíndo que á vista dos argumentos expostos no informe, propónse estimar parcialmente a alegación, excluindo a parcela do alegante e as estremeiras polo leste da delimitación da área de normalización de fincas e recualificando estas últimas coa Norma Zonal 4, deixando inseridas na área unicamente as parcelas necesarias para producir a regularización de predios que permita que a totalidade das parcelas acaden a condición de solar, introducindo as aclaracións necesarias na norma zonal proposta e corrixindo asemade algunhas pequenas eivas detectadas.

Posterior a este informe en data 15.10.2019 o Departamento de Planeamento do Servizo de Planeamento e Xestión do Solo do Concello de A Coruña redacta un **Informe Complementario** ao de Alegacións do 03.06.2019, no que se da resposta ao escrito de alegacións contra o informe de alegacións municipal do 03.06.2019 que se achega xunto da Providencia do 19.09.2019 ditada polo T.S.X. de Galicia, Cont-Adm. sección 2ª de A Coruña, no Procedemento Ordinario 4632/2013, contra o PXOM/13 de A Coruña trasladada pola Asesoría xurídica municipal.

Nese Informe Complementario, dáse resposta ao escrito de alegacións e, en concreto, tras a análise da cuestión referida a un erro detectado no plano número 2 ZONIFICAICÓN MODIFICADO. PARCELARIO CATASTRO, elaborase novamente este plano número 2, emendando as eivas detectadas.

Incorporase ao presente documento como Anexo á Memoria Xustificativa os Informes Municipais aos que se fai referencia.

Nese mesmo trámite de información pública, recibíronse informes de:

Informe de Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital

Indica que o documento “parece no adecuarse á normativa sectorial de aplicación”, en concreto sinala o artigo 8.2.e.9) do documento “20180215 MPX037_Starco_Doc_AI_firmado” onde se establece a prohibición de realizar despliegues aéreos ou apoiándose nas fachadas dos edificios. Indica no informe que esta prohibición debería ser suprimida ou matizada, etc...

Como conclusión, indícase que o Concello disporá do prazo máximo dun mes para remitir ao Ministerio o documento adaptado ao ordenamento legal vixente ou as alegacións motivadas.



Informe da Delegación do goberno en Galicia

O informe é favorable e indica que achega informe da Dirección Xeral de Política Enerxética e Minas.

Informe de SDG de Patrimonio del Ministerio de Defensa onde non se formula observación u obxección algunha á Modificación Puntual.

Informe da Consellería de Medioambiente e Ordenación do Territorio onde se constata a emisión de:

- Informe positivo da **Subdirección Xeral de Planificación e Protección Civil** do 31/05/2018 e non necesariedade de sometelo ao informe da Comisión Galega de Protección Civil, sen prexuízo de que deban terse en conta, aos efectos da adopción das correspondentes medidas de prevención de riscos e intervención en caso de emerxencia, as análises de risco dos diferentes plans de protección civil, aprobados pola Xunta de Galicia ou pola Administración Local.
- Informe da **Dirección Xeral de Patrimonio Cultural** do 13/06/2018
- Informe favorable da **Axencia Galega de Infraestruturas** do 10/07/2018
- Informe do **Instituto de Estudos do Territorio** do 20/07/2018 en materia de paisaxe, no que non se formula ningunha obxección para a aprobación da modificación puntual e, se recomenda, para acadar unha mellor integración paisaxística das novas construcións ter en conta a Guía de cor e materiais de Galicia.

Indícase nese mesmo informe da CMAOT que non consta a emisión do informe solicitado á Dirección de Augas de Galicia, tendo rematado o prazo previsto no artigo 60.7 LSG para a súa emisión en data 22/08/2018, polo que se entende emitido en senso favorable (art. 60.7 LSG).

Así mesmo, no trámite de audiencia aos concellos limítrofes de Arteixo, Culleredo e Oleiros só houbo resposta do concello de Oleiros en data 17.07.2018 no que se indica que a xuízo do técnico municipal asinante, a Modificación non interfere, nin prexudica, nin inflúe de xeito ningún no planeamento urbanístico municipal do Concello de Oleiros.





1.8.3. Acordos posteriores ao trámite de información pública

En data 21.01.2020 ten lugar unha reunión entre o equipo técnico da propiedade e representantes do Concello para valorar distintas posibilidades de ordenación do ámbito, co obxecto de dar cumprimento á sentenza xudicial. Os resultados desta reunión recóllense no Informe municipal de data 7.08.2020.

Así, entre ambas partes trátase unha posible solución de que deberá ser obxecto de análise pormenorizada e que consiste en:

1. A parcela obxecto de sentenza, xunto coas parcelas edificadas cun uso residencial, analizaranse a posibilidade da súa exclusión do ámbito da normalización de fincas. Asemade, analizarase a Norma Zonal que resulte de aplicación.
2. Resto das parcelas no ámbito poderían clasificarse, des ser o caso, como solo urbano consolidado inseridas nunha área de normalización de parcelas.
3. A totalidade dos espazos libres privados "EL (PV)" cualificados no documento, pasaría a cualificarse como de uso público "EL(Pb)", co compromiso de cesión gratuíta ao Concello, que sería formalizada nun convenio urbanístico.

Tras a redacción deste informe mantívose unha última reunión co demandante en data 17.11.2020 para matizar o contido dese informe, onde se acorda que:

1. A parcela obxecto da sentenza quedará como solo urbano consolidado, cualificado coa Norma Zonal 6, subzona 2, obrigando a un retranqueo respecto das parcelas con vivendas situadas ao norleste, e tratamento desta "medianeira" como fachada.
2. En canto ás vivendas existentes situadas ao norleste, habería que cualificalas coa ordenanza que permita o mentemento das construcións existentes, podería ser ordenanza de núcleo e fora do plan especial colindante.
3. En ambos casos, manteríase como espazo libre privado "El (Pv)", o que xa estaba previsto no POXOM/13 cos axustes necesarios.

Sobre estas últimas consideracións, desenvólvese o Documento para Aprobación Provisional.