

01.MX PARTE I. MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN	1
1.1. OBJETIVO.....	1
1.2. NORMATIVA DE APLICACIÓN	1
1.2.1. Ley del Suelo de Galicia.....	1
1.2.2. Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia	3
1.3. ANTECEDENTES	5
1.3.1. Procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada	8
2. IDENTIFICACIÓN DEL NÚCLEO.....	10
2.1. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN.....	10
2.2. SITUACIÓN EN EL PLAN BÁSICO AUTONÓMICO	12
2.3. SITUACIÓN SOBRE EL PLANEAMIENTO GENERAL MUNICIPAL	13
2.4. ESTRUCTURA PARCELARIA CATASTRAL	15
2.5. SITUACIÓN EN LAS DOT	17
3. AFECCIONES EXISTENTES	18
3.1. CARRETERAS.....	18
3.2. ENERGÍA ELÉCTRICA.....	19
3.3. AERONÁUTICAS.....	19
3.4. AGUAS.....	22
4. ANÁLISIS DE LOS ELEMENTOS DEL TERRITORIO QUE PUEDEN INCIDIR EN LA DELIMITACIÓN	24
4.1. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO Y DEL ENTORNO.....	24
4.2. ELEMENTOS NATURALES PRÓXIMOS	25
4.3. PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL	25
4.4. ANÁLISIS DE RIESGOS.....	26
4.4.1. Riesgos naturales.....	27
4.4.2. Riesgos antrópicos	30
4.5. CONCLUSIONES.....	30
5. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES	32

Para facer constar que mediante acordo do Pleno do 20 de maio de 2025, aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)

1. INTRODUCCIÓN

1.1. 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 sector de suelo urbanizable denominado SUD-22, situado en el núcleo histórico de O Río, delimitado en base a la disposición transitoria 13ª de la antigua Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (LOUG). Dicha disposición transitoria posibilitaba la ordenación de los asentamientos surgidos al margen del planeamiento urbanístico antes de la entrada en vigor de dicha Ley (que no estuvieran integrados en la malla urbana ni reunieran las características propias de un núcleo rural), mediante su clasificación como suelo urbanizable; sin embargo, en el caso concreto del asentamiento existente de O Río, si reúne las condiciones para ser considerado núcleo rural, razón por la cual se pretende modificar la ordenación en vigor, eliminando la actual delimitación del sector de suelo urbanizable SUD-22, y estableciendo en su lugar la delimitación de un núcleo rural, una ordenación acorde a las características del asentamiento existente, mejorando de las condiciones urbanísticas de esta zona.

Así mismo, mantener la previsión de desarrollo de este sector de suelo urbanizable inviabiliza la ordenación de este asentamiento, ya que el elevado número de parcelas edificadas ocupadas por viviendas en uso inviabiliza su desarrollo tal y como se justifica más adelante.

La presente DELIMITACIÓN DE NÚCLEO RURAL DE O RÍO procede a la delimitación de un núcleo rural común, a fin de mejorar las condiciones urbanísticas de las parcelas incluidas.

1.2. **NORMATIVA DE APLICACIÓN**

1.2.1. **Ley del Suelo de Galicia**

La principal normativa a considerar en la redacción de una delimitación de núcleo rural es la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante LSG), y el reglamento que la desarrolla, Decreto 143/2016, del 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, del 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante RLSG).

A continuación, se transcribe el principal artículo de la LSG de aplicación al presente documento.

Artículo 83. Modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico

1. Cualquier modificación del planeamiento urbanístico habrá de fundamentarse en razones de interés público debidamente justificadas.

2. La alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de ellos o mediante la modificación de alguno de sus elementos.

Para hacer constar que mediante acuerdo do Pleno do 20 de maio de 2025, aprobase inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)

3. Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o el agotamiento de su capacidad.

4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración implicase cambios en la clasificación, la calificación del suelo o la delimitación del ámbito de los polígonos.

5. La revisión del planeamiento y las modificaciones de cualquiera de sus elementos se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.

6. En el caso de las modificaciones del planeamiento general que tengan por objeto la delimitación del suelo de núcleo rural de acuerdo con lo establecido en el artículo 23, se tramitarán siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 78 de la presente ley.

Como se puede observar, el presente documento se incluye en el caso recogido en el artículo 83.6 de la LSG, modificaciones del planeamiento general que tengan por objeto la delimitación del suelo de núcleo rural, por lo que se deberá tramitar siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 78 de la misma Ley. A continuación, se incluye el artículo 78.

CAPÍTULO VII. OTRAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO

Sección 1ª. Delimitaciones del suelo de núcleo rural

Artículo 78. Procedimiento de aprobación

1. Los municipios sin planeamiento general (...).
2. La tramitación de los expedientes de delimitación del suelo de núcleo rural se ajustará al siguiente procedimiento:

a) El ayuntamiento, tras su aprobación inicial, someterá el expediente de delimitación a información pública por un plazo mínimo de dos meses, mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en dos de los periódicos de mayor difusión de la provincia. Asimismo, se les notificará individualmente a las personas titulares catastrales de los terrenos respecto de los cuales se proyecte una modificación en su clasificación urbanística.

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

Letra a) del número 2 del artículo 78 redactada por el artículo 13 de la Ley [GALICIA] 7/2019, 23 diciembre, de medidas fiscales y administrativas («D.O.G.» 27 diciembre). Vigencia: 1 enero 2020

b) El expediente será aprobado provisionalmente por el órgano municipal competente para la aprobación del planeamiento general.

c) El ayuntamiento remitirá el expediente al órgano competente en materia de urbanismo para que resuelva sobre su aprobación definitiva en el plazo de tres meses, a contar desde la recepción del expediente completo en el registro de la consejería. Transcurrido este plazo sin resolución expresa, se entenderá aprobado por silencio administrativo.

3. En el supuesto de expedientes de delimitación que hayan de someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, se seguirán los trámites establecidos en el artículo 60, apartados 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12 y 13.

4. En el supuesto de expedientes de delimitación que hayan de someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada, con carácter previo al sometimiento a información pública, se realizarán los siguientes trámites:

Para hacer constar que mediante acuerdo do Pleno do 20 de maio de 2025, aprobase inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)

- a) El órgano municipal competente remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, a la que acompañará la delimitación propuesta 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. Entre los órganos a consultar estará el competente en materia de urbanismo.

El órgano ambiental, habida cuenta del resultado de las consultas, determinará en el informe ambiental estratégico si el expediente de delimitación del suelo de núcleo rural tiene o no efectos significativos en el medio. En caso de no prever efectos significativos, el expediente 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.

1.2.2. Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia

Respeto a los objetivos del presente documento, el RLSG establece lo siguiente.

Artículo 200. Modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico

1. Cualquier modificación del planeamiento urbanístico habrá de fundamentarse en razones de interés público debidamente justificadas (artículo 83.1 de la LSG).
2. La alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de ellos o mediante la modificación de alguno de sus elementos (artículo 83.2 de la LSG).
3. Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o el agotamiento de su capacidad (artículo 83.3 de la LSG).
4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración implique cambios en la clasificación, la calificación del suelo o la delimitación del ámbito de los polígonos (artículo 83.4 de la LSG).
5. La revisión del planeamiento y las modificaciones de cualquiera de sus elementos se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación (artículo 83.5 de la LSG).
6. En el caso de las modificaciones del planeamiento general que tengan por objeto la delimitación del suelo de núcleo rural de acuerdo con el establecido en los artículos 23 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 34 de este reglamento, se tramitarán siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 78 de dicha ley y 191 de este reglamento (artículo 83.6 de la LSG).

El mismo procedimiento será de aplicación para el supuesto de modificaciones de las delimitaciones de núcleos rurales, así como las que afecten a sus ordenanzas reguladoras.

El presente caso viene recogido en el artículo 200.6 del RLSG, modificaciones del planeamiento general que tengan por objeto la delimitación del suelo de núcleo rural, por lo que debe tramitarse

Para hacer constar que mediante acuerdo do Pleno do 20 de maio de 2025, aprobase inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)

siguiendo lo establecido en el artículo 191 del RLSG. A continuación, se incluye el citado artículo 191 del RLSG, que regula el procedimiento de aprobación de las delimitaciones del suelo de núcleo rural.

Artículo 191. Procedimiento de aprobación de las delimitaciones de suelo de núcleo rural

1. La tramitación de los expedientes de delimitación del suelo de núcleo rural se ajustará al siguiente procedimiento:

a) En el caso de la delimitación en el núcleo de áreas de actuación integral, antes de iniciar la tramitación, los servicios técnicos municipales y las empresas suministradoras y/o distribuidoras deberán informar, a solicitud del ayuntamiento, en el plazo máximo de un mes, sobre la suficiencia o necesidad de refuerzo y ampliación de las redes existentes. Transcurrido el plazo sin emitirse informe, podrá iniciarse el procedimiento.

b) El ayuntamiento, tras su aprobación inicial, someterá el expediente de delimitación a información pública por un plazo mínimo de dos meses, mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en dos de los periódicos de mayor difusión de la provincia. Asimismo, se les notificará individualmente a las personas titulares catastrales de los terrenos respecto de los cuales se proyecte una modificación en su clasificación urbanística.

El ayuntamiento deberá solicitar, en el momento que corresponda en cada caso, los informes sectoriales que resulten preceptivos de conformidad con la normativa vigente (artículo 78.2.a) de la LSG).

c) El expediente será aprobado provisionalmente por el órgano municipal competente para la aprobación del planeamiento general (artículo 78.2.b) de la LSG).

d) El ayuntamiento remitirá el expediente al órgano competente en materia de urbanismo para que resuelva sobre su aprobación definitiva en el plazo de tres meses, contado desde la recepción del expediente completo en el registro de la consejería. Transcurrido este plazo sin resolución expresa, se entenderá aprobado por silencio administrativo (artículo 78.2.c) de la LSG).

2. En el supuesto de expedientes de delimitación que deban someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, se seguirán los trámites establecidos en el artículo 60 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en el artículo 144 de este reglamento, puntos 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12 y 13 (artículo 78.3 de la LSG).

3. En el supuesto de expedientes de delimitación que deban someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada, con carácter previo al sometimiento a información pública, se realizarán los siguientes trámites:

a) El órgano municipal competente remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, a la cual acompañará la delimitación propuesta y el documento ambiental estratégico, con el contenido establecido en la legislación vigente (artículo 78.4.a) de la LSG).

b) El órgano ambiental, en el plazo de dos meses, contado 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 un plazo de dos meses. Entre los órganos que habrá que consultar estará el competente en materia de urbanismo (artículo 78.4.b) de la LSG).

El órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas, determinará en el informe ambiental estratégico si el expediente de delimitación del suelo de núcleo rural tiene o no efectos significativos en el medio ambiente. En el caso de no prever efectos significativos, el expediente podrá aprobarse en los términos que el propio informe establezca (artículo 78.4.b) de la LSG).

En el caso de prever efectos significativos sobre el medio ambiente, el informe determinará la necesidad de someter la delimitación del núcleo rural a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Para hacer constar que mediante acuerdo do Pleno do 20 de maio de 2025, aprobase inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)

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 (artículo 78.4.b) de la LSG).

Dando cumplimiento a lo anterior y considerando el Informe Ambiental Estratégico emitido por el órgano ambiental, el presente documento se tramita siguiendo lo establecido en el artículo 78 de la LSG y el artículo 191.3 del RLSG para el caso de expedientes que deben someterse al trámite simplificado de evaluación ambiental estratégica.

1.3. ANTECEDENTES

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 urbanizable delimitado denominado SUD-22, situado en el núcleo histórico de O Río, y el artículo 67.11 de su normativa recoge las determinaciones de ordenación para el sector, las cuales se transcriben a continuación:

Art. 67.11. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-22. O Río-Oleiros

De acordo coa Disposición Transitoria Décimo Terceira da LOUG o asentamento de O Río en Oleiros clasifícase como solo urbanizable.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

- 1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade de 0,40 m²/m² e un número de vivendas que non poderá superar as 12.*
- 2. No seu desenvolvemento a ordenación prestará especial atención á integración das tramas subsistentes, establecendo a edificabilidade permitida cunha tipoloxía de vivenda unifamiliar exenta.*
- 3. A edificación non deberá supera-la altura máxima de baixo e unha planta.*
- 4. O ámbito quedará exento da reserva de solo para dotacións públicas establecidas de acordo co artigo 47 LOUG. A estes efectos o plan parcial que o desenvolva deberá incorporar xustificación da súa eliminación.*
- O Plan Parcial pormenorizará o trazado da rede viaria e das redes e galerías de servizos, e a súa conexión ós colectores existentes con capacidade suficiente para absorbe-las novas demandas.*
- 5. Exímese das reserva destinadas a vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública.*

Con lo anterior, el sector de suelo urbanizable SUD-22 "O Río" fue delimitado en base a la Disposición Transitoria 13ª de la hoy derogada LOUG (Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia). Dicho precepto legal establecía lo siguiente:

Disposición transitoria decimotercera. Asentamientos surgidos al margen del planeamiento

- 1. Los asentamientos surgidos al margen del planeamiento urbanístico antes de la entrada en vigor de la Ley 9/2002, que no estén integrados en la malla urbana ni*

Para facer constar que mediante acordo do Pleno do 20 de maio de 2025, aprobase inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)

reúnan las características propias de un núcleo rural, se clasificarán como suelo urbanizable, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) El ámbito del sector deberá estar ocupado por la edificación, cuando menos, en un 50% de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que el plan establezca.
- b) En ningún caso podrá afectar a terrenos que deban incluirse en suelo rústico de protección de costas, de aguas o de espacios naturales, según la presente ley, salvo cuando quede acreditada la vinculación directa de la actividad con la ubicación. En este caso, será necesario obtener el previo informe favorable de la Comisión Superior de Urbanismo y se someterá a la aprobación definitiva del Consejo de la Xunta de Galicia.
- c) El plan podrá reducir o eliminar justificadamente las reservas de suelo para dotaciones públicas y, en su caso, para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública establecidas por la presente ley.
- d) El plan contendrá, en todo caso, el trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el plan general de ordenación municipal, con señalización de alineaciones y rasantes; así como las características y el trazado de las redes de abastecimiento de agua y de alcantarillados, energía eléctrica e iluminación pública, y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.
- e) El plan preverá, al mismo tiempo, las medidas necesarias para garantizar el estricto cumplimiento del Decreto 133/2008, de 12 de junio, por el que se regula la evaluación de incidencia ambiental y de aquella otra normativa sectorial en materia de medio ambiente.
- f) El aprovechamiento urbanístico de las personas propietarias será el correspondiente al 90% del aprovechamiento tipo.
- g) La administración actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en que, en su caso, se sitúe dicho aprovechamiento, que habrán de ser asumidos por las personas propietarias.

2. Las edificaciones o instalaciones existentes en los asentamientos industriales (...)

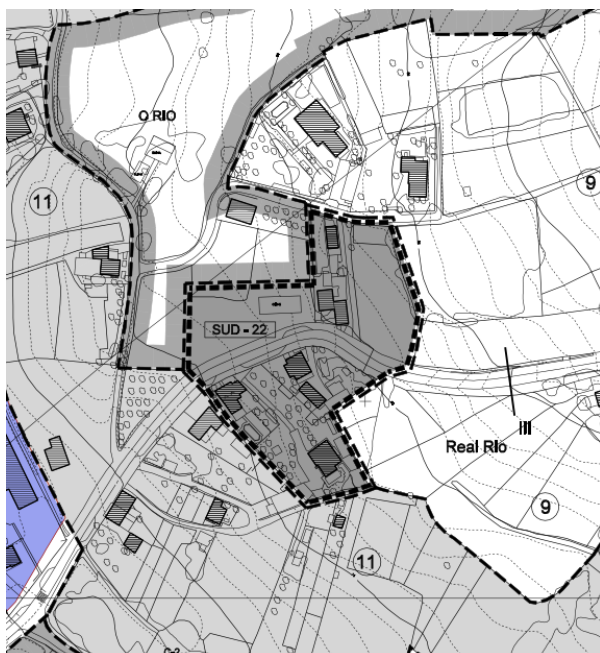
Por aplicación de la disposición transcrita, el aprovechamiento patrimonializable por los titulares del suelo asciende al 90 % del aprovechamiento tipo.

La actual legislación urbanística de aplicación (LSG) establece en su Disposición transitoria primera, que el régimen del suelo aplicable al suelo urbanizable delimitado en un plan general adaptado a la LOUG, será el previsto en el plan respectivo (DT1^a.1.b)). Con lo anterior a este sector le resulta de aplicación lo establecido en el PGOM de Oleiros.

A continuación, se incluye una imagen representativa del estado actual del ámbito.

PGOM DE OLEIROS

ORTOFOTO PNOA 2020



La superficie del ámbito correspondiente al SUD-22 asciende a 9.938 m², e incluye las siguientes 10 parcelas catastrales:

- 15059A018000670000TX
- 15059A018006190000TW
- 5489901NH5958N0001DM
- 5489902NH5958N0001XM
- 5489903NH5958N0001IM
- 5489906NH5958N0001SM
- 5489907NH5958N0001ZM
- 5488402NH5958N0001BM
- 5488403NH5958N0001YM
- 5488404NH5958N0001GM

Estas 10 parcelas suman una superficie total de 8.549 m², estando 7 de ellas ya edificadas con una superficie construida de 1.925 m²; y sólo 3 parcelas están sin edificar las cuales suman una superficie de 3.020 m². Entre las parcelas edificadas sólo 3 de ellas poseen una superficie suficiente como para poder generar una edificabilidad igual o superior a la ya materializada, ya que el PGOM asigna para este ámbito un coeficiente de edificabilidad de 0,4 m²e/m²s; las otras 4 parcelas edificadas quedarían fuera de ordenación ya que tienen más superficie construida de la que tendrían derecho, aspecto que complica enormemente la gestión urbanística del sector. Por otro lado, la disposición del edificado en el sector, materializado en parcelas de escasa superficie, inviabiliza la reparcelación posterior.

Para hacer constar que mediante acuerdo do Pleno do 20 de maio de 2025, aprobase inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)

El ámbito cumple las determinaciones establecidas en el artículo 23 de la LSG para su consideración como SNR, pues se trata de una zona del territorio que sirve de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable, diferenciado administrativamente e incluido en el Nomenclátor. Entre los tipos básicos diferenciados en el artículo 23.3 de la LSG, el núcleo de O Río se encuentra en la categoría de núcleo rural común, ya que es un asentamiento de población reconocible por su trama parcelario y por el carácter tradicional de su viario, pero no presenta las características de los núcleos rurales tradicionales definidos en la LSG.

Así se pretende realizar Delimitación de Núcleo Rural cuyo objetivo es dar viabilidad técnica y jurídica a las determinaciones del Plan General, clasificando las parcelas de esta zona (la totalidad del sector SUD-22 así como las parcelas edificadas lindantes) como suelo de núcleo rural común, reconociendo así la realidad existente en cuanto a su clasificación, ya que se trata de un ámbito dotado de las infraestructuras urbanas necesarias y edificado en su mayoría, siendo estas las razones de interés público que justifican la necesidad del presente documento.

1.3.1. Procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada

El 6 de marzo de 2025 el Concello de Oleiros envió un escrito a la Dirección General de Calidad Ambiental y Sostenibilidad solicitando el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Puntual nº14 del PGOM para delimitar el núcleo rural de O Río, compuesto por el Documento Ambiental Estratégico y el borrador del documento. El periodo de consultas previo a la formulación del Informe Ambiental Estratégico (IAE) se inició el día 7 de marzo de 2025, consultando a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas a lo largo de un periodo de 30 días hábiles.

Resultado de dicho trámite fue la emisión del "INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO Á MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 14 DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE OLEIROS PARA A DELIMITACIÓN DO NÚCLEO RURAL DO RÍO", publicado en el Diario Oficial de Galicia (DOG) nº110 del 11 de junio de 2025. Dicho informe concluye que no es necesario someter el documento al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria (ver carpeta 05.AAE), pero establece tres condiciones que deben ser atendidas:

- *Deberá recollese na MP a proposta de redelimitación do corredor cartografado no Plan de ordenación do litoral (POL) conforme ao esixido no artigo 14 da normativa do POL.*
- *Avaliarase a posible existencia de elementos do patrimonio cultural non catalogados no ámbito e estableceranse as medidas oportunas na MP para garantir a súa protección.*
- *A MP deberá incluír de forma explícita a zonificación acústica da superficie de actuación (delimitación de áreas acústicas conforme aos usos pormenorizados do solo), en cumprimento do disposto no artigo 13 do Real decreto 1367/2007, do 19 de outubro, polo que se desenvolve a Lei 37/2003, no referente a zonificación acústica, obxectivos de calidade e emisións acústicas, e no artigo 5.2 do Decreto 106/2015, do 9 de xullo, sobre a contaminación acústica de Galicia.*

Para facer constar que mediante acordo do Pleno do 20 de maio de 2025, aprobase inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)

A este respecto establecer que la Dirección General de Calidad Ambiental, Sostenibilidad y Cambio Climático solicitó informe durante el trámite de consultas a las siguientes administraciones y organismos autónomos:

- Informe de la Dirección General de Urbanismo emitido el 22/04/2025
- Informe del Instituto de Estudios del Territorio emitido el 22/04/2025
- Informe de la Diputación de A Coruña emitido el 6/06/2025

A continuación, se resumen las principales cuestiones formuladas por las administraciones y organismos consultados:

Dirección General de Urbanismo:

Informa que el ámbito está afectado por el Plan de Ordenación del Litoral (POL), con una pequeña incidencia relativa al corredor ecológico asociado al río de la Loba. El informe establece la necesidad de precisar la delimitación de dicho corredor o, alternatively, que la ordenación propuesta mantenga libre de nuevas instalaciones y edificaciones la zona afectada.

Además, el informe indica que es necesario revisar y corregir lo relativo al cumplimiento del artículo 42.1 de la LSG y el incremento de la capacidad residencial derivada de la modificación.

Instituto de Estudios del Territorio:

El informe emitido por el Instituto de Estudios del Territorio concluye que la ordenación propuesta no provocará un impacto paisajístico significativo, siempre que se ajuste en buena medida a la realidad edificada existente. Por otro lado, no considera necesario que la modificación incluya un estudio de paisaje.

Diputación de A Coruña:

En el ámbito de la modificación la Diputación Provincial de A Coruña dispone de la carretera DP 5807 "BARREIRA A PEZOCA", por ello, la administración emitió un informe relativo a dicha carretera cuyas determinaciones se han tenido en cuenta en el presente documento.

El informe establece que es necesario prever el suficiente dominio público viario para dotar de espacios peatonales accesibles, carriles adecuados de calzada y zonas de estacionamiento válidas al tramo de vía que atraviesa los suelos objeto de la modificación. Por ello, establece que el ancho mínimo entre alineaciones debe ser de 16m, salvo en casos justificados.

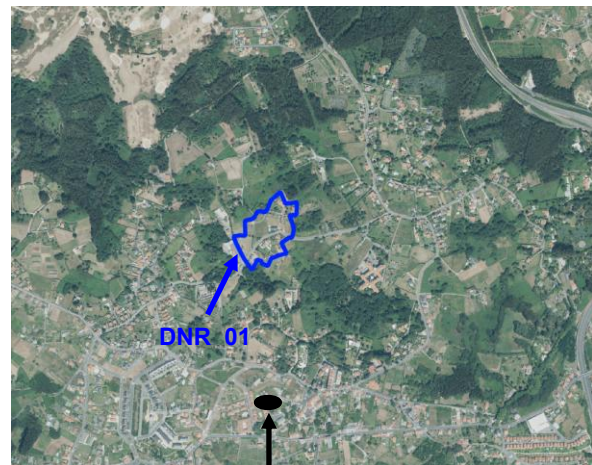
Por otro lado, indica que debe asegurarse que la urbanización se ejecute a cargo de los titulares de los terrenos según lo previsto en el ámbito clasificado como suelo urbanizable.

Para hacer constar que mediante acuerdo do Pleno do 20 de maio de 2025, aprobase inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)

2. IDENTIFICACIÓN DEL NÚCLEO

2.1. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN

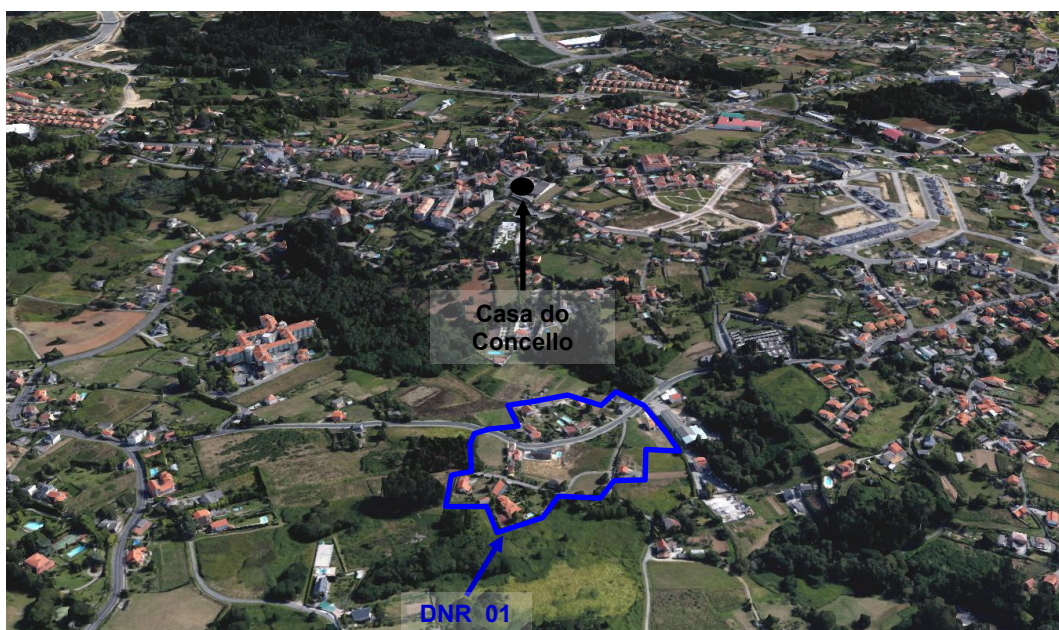
El ámbito de la Delimitación de Núcleo Rural se sitúa en el Concello de Oleiros, que se encuentra en el noroeste de Galicia, dentro de la provincia de A Coruña, en el entorno geográfico del golfo Ártabro y muy próximo de la ciudad de A Coruña. En concreto, el ámbito se sitúa en la parroquia de Santa María de Oleiros, en una zona noroeste del Concello a 580 m al norte de la Casa del Concello.



Fuente: PNOA. Ortofoto 2020.

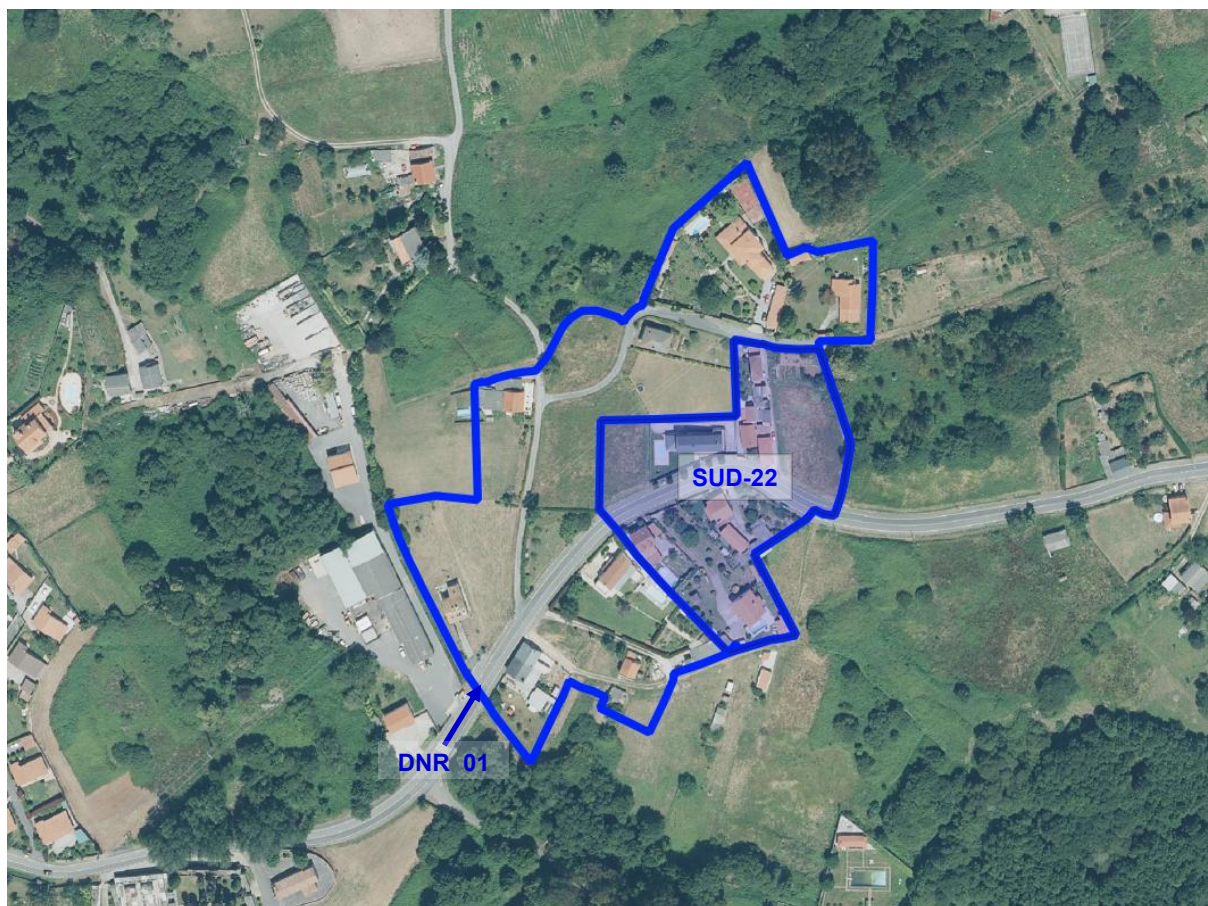
Casa do Concello

Tal y como se observa, el sector se enclava en un contexto netamente rururbano, caracterizado por una trama residencial de vivienda de tipología unifamiliar. El núcleo rural de O Río se encuentra integrado en la malla urbana dispersa del Concello, tal y como se observa en la siguiente imagen.



Para hacer constar que mediante acuerdo do Pleno do 20 de maio de 2025, aprobase inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)

A continuación se muestra la delimitación del ámbito de la presente delimitación de núcleo rural, que incluye las parcelas del sector SUD-22 así como aquellas parcelas colindantes, que también cumplen con las determinaciones de suelo de núcleo rural, y se incorporan en este documento para reconocer la realidad existente.



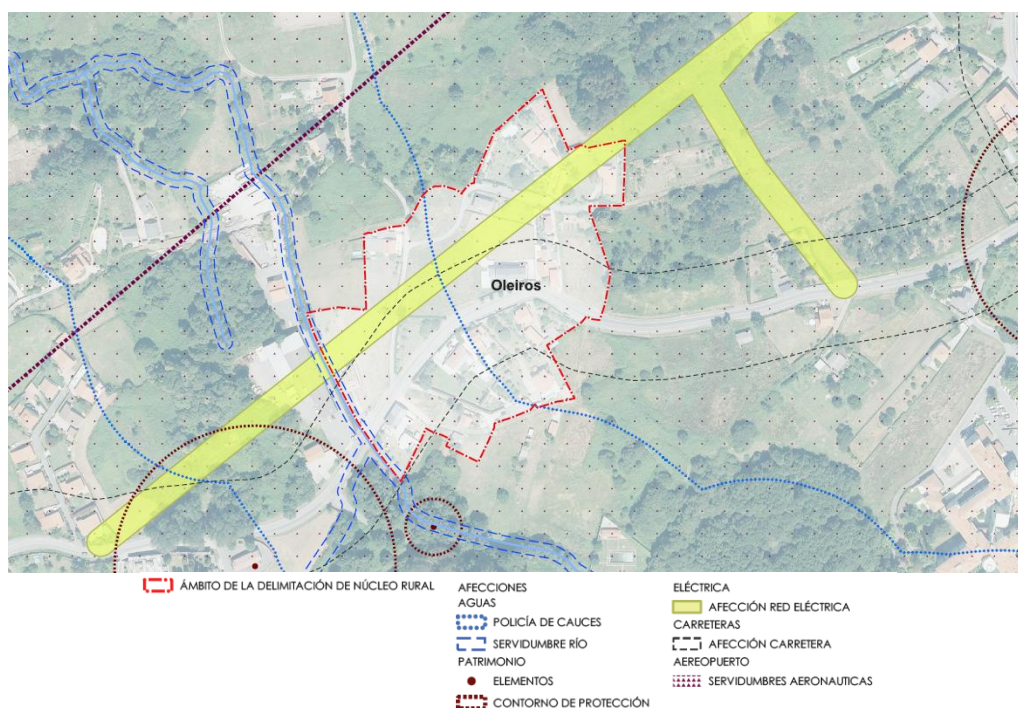
Para facer constar que mediante acordo do Pleno do 20 de maio de 2025, aprobase inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)

2.2. SITUACIÓN EN EL PLAN BÁSICO AUTONÓMICO

El Plan Básico Autonómico incorpora el asentamiento de O Río, dentro de la parroquia de Santa María de Oleiros, tal y como se observa en la siguiente imagen.



El núcleo presenta afecciones en materia de carreteras (carretera de la Diputación DP-5807), servidumbres aeronáuticas, de aguas y de transporte de energía eléctrica, tal y como se observa en la imagen siguiente.

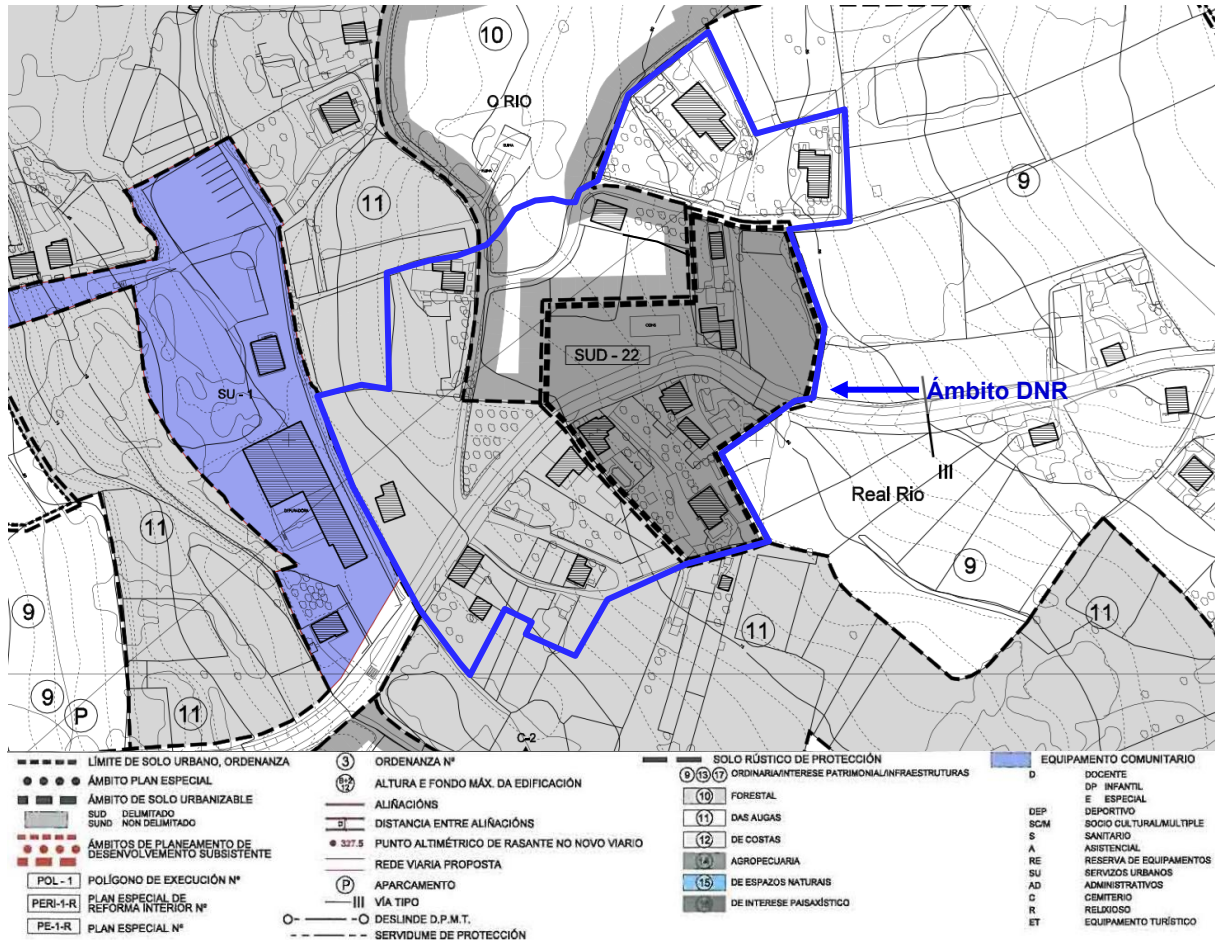


Fuente: AMAPDNR_02PINF_04AFEC

Para hacer constar que mediante acuerdo do Pleno do 20 de maio de 2025, aprobase inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)

2.3. SITUACIÓN SOBRE EL PLANEAMIENTO GENERAL MUNICIPAL

El ámbito incluye el sector de suelo urbanizable SUD-22 delimitado en el PGOM en vigor, así como las parcelas colindantes que se encuentran en condiciones aptas para ser consideradas suelo de núcleo rural común (según la LSG), tal y como se observa en la imagen siguiente.



Fuente: PGOM de Oleiros en vigor. Ordenación.

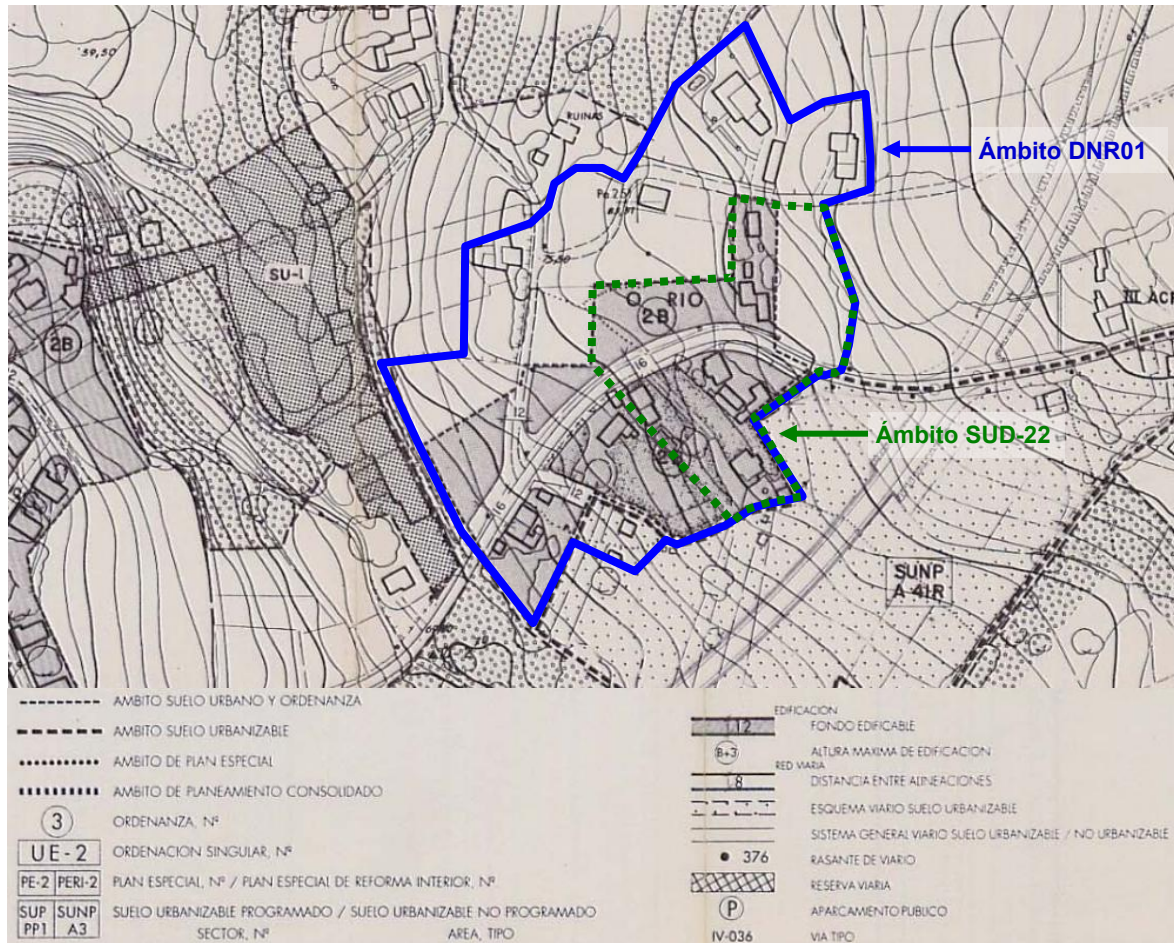
Este sector limita por el norte y este con suelo rústico de protección ordinaria, por el noroeste con suelo rústico de protección forestal, y por el sur y suroeste con suelo rústico de protección de aguas.

Los principales parámetros urbanísticos establecidos en el Plan General para el desarrollo del sector son:

- Edificabilidad: 0,40 m²/m².
- Tipología edificatoria: vivienda unifamiliar exenta
- Altura máxima: B+1
- El ámbito está exento de reservas de suelo para dotaciones públicas, y de la reserva para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Para facer constar que mediante acordo do Pleno do 20 de maio de 2025, aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)

Hay que destacar que, en el anterior PGOM de 1997, buena parte del ámbito del núcleo rural propuesto se encontraba incluido dentro del suelo urbano consolidado del núcleo de O Río, tal y como se observa en la siguiente imagen.



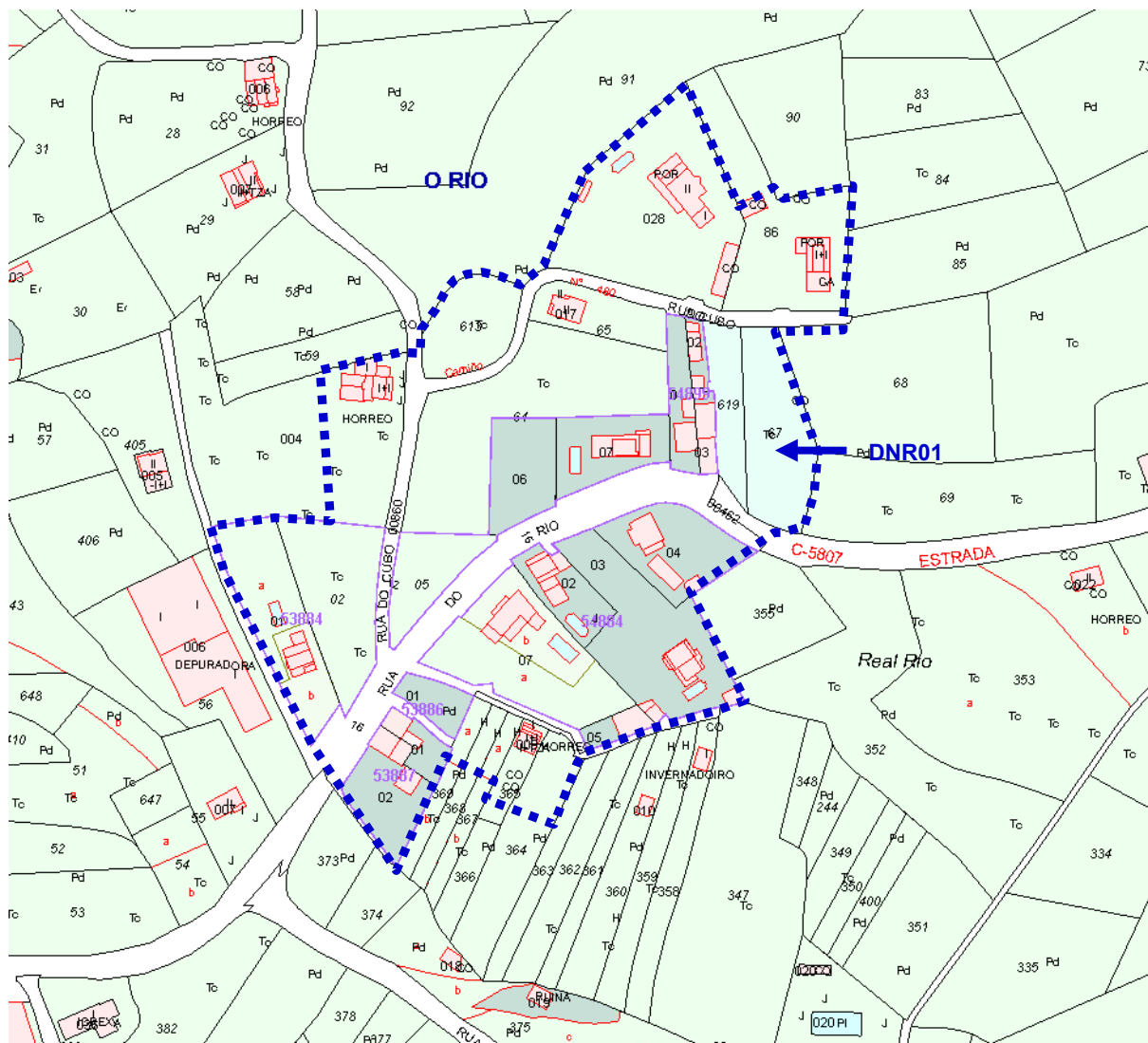
Fuente: Documento refundido PGOM de Oleiros 1997. Plano 2 ordenación.

Tal y como se observa en la imagen anterior, las parcelas del núcleo urbano de O Río se encontraban bajo la ordenanza 2B “de ciudad jardín de extensión de vivienda familiar”.

Para hacer constar que mediante acuerdo do Pleno do 20 de maio de 2025, aprobase inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)

2.4. ESTRUCTURA PARCELARIA CATASTRAL

La estructura parcelaria del ámbito de la Delimitación es muy concreta, ya que está formada por 29 parcelas catastrales con una superficie conjunta de 28.735 m², y el dominio público viario (4.301 m²) correspondiente a un tramo de la carretera CP-5807 titularidad de la Diputación da Coruña y al viario municipal.



Fuente: Sede electrónica del Catastro

Para hacer constar que mediante acuerdo do Pleno do 20 de maio de 2025, aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)

A continuación, se incluye una tabla con los datos catastrales de las parcelas afectadas.

Referencia catastral	Superficie parcela	Superficie construida	Año construcción
000602800NH59H	3.315 m ²	777 m ² e	1992
15059A01800086	1.651 m ²	250 m ² e	1982
15059A01800067	1.482 m ²	0 m ² e	-
15059A01800619	671 m ²	0 m ² e	-
5489902NH5958N	157 m ²	131 m ² e	1970
5489903NH5958N	204 m ²	177 m ² e	1950
5489901NH5958N	476 m ²	171 m ² e	1970
15059A01800065	727 m ²	177 m ² e	1979
15059A01800064	3.120 m ²	0 m ² e	-
5489907NH5958N	891 m ²	451 m ² e	2012
5489906NH5958N	867 m ²	0 m ² e	-
5489905NH5958N	770 m ²	0 m ² e	-
5388402NH5958N	1.580 m ²	0 m ² e	-
5388401NH5958N	1.524 m ²	387 m ² e	2012
5488404NH5958N	1.128 m ²	317 m ² e	1925
5488403NH5958N	2.054 m ²	374 m ² e	1993
5488402NH5958N	619 m ²	304 m ² e	1970
5488407NH5958N	2.072 m ²	369 m ² e	2008
5488405NH5958N	212 m ²	105 m ² e	1999
5388601NH5958N	342 m ²	0 m ² e	-
5388701NH5958N	305 m ²	165 m ² e	2022
5388702NH5958N	863 m ²	241 m ² e	1925
001100400NH59H	1.482 m ²	257 m ² e	1964
15059A01800613	977 m ²	0 m ² e	-
15059A01800369	169 m ²	0 m ² e	-
15059A01800368	152 m ²	0 m ² e	-
15059A01800367	150 m ²	0 m ² e	-
15059A01800365	290 m ²	137 m ² e	1970
15059A01800364	486 m ²	0 m ² e	-
TOTAL	28.735 m²	4.790 m²	

Tal y como se observa, la práctica totalidad de las viviendas existentes en esta zona datan de hace más de 30 años, y varias de ellas son anteriores a 1953. A este respecto hay que aclarar que la vivienda existente en la parcela catastral 5388701NH5958N, se rehabilitó integralmente en el año 2022, pero su construcción es anterior a 1925.

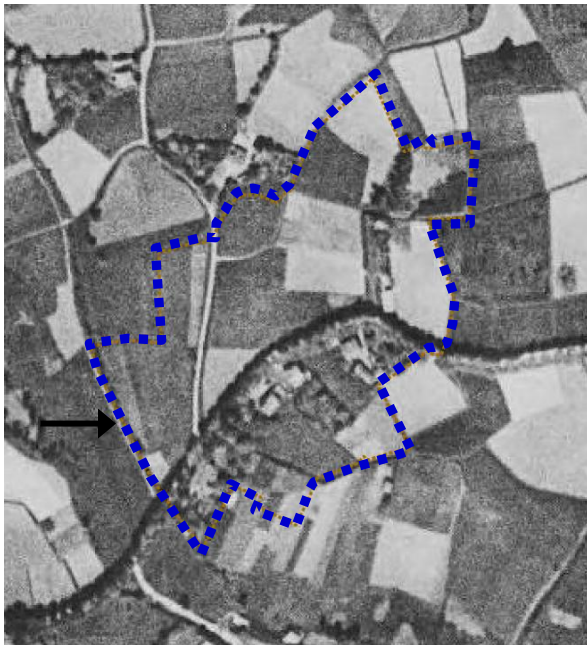
Para hacer constar que mediante acuerdo do Pleno do 20 de maio de 2025, aprobase inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)

2.5. SITUACIÓN EN LAS DOT

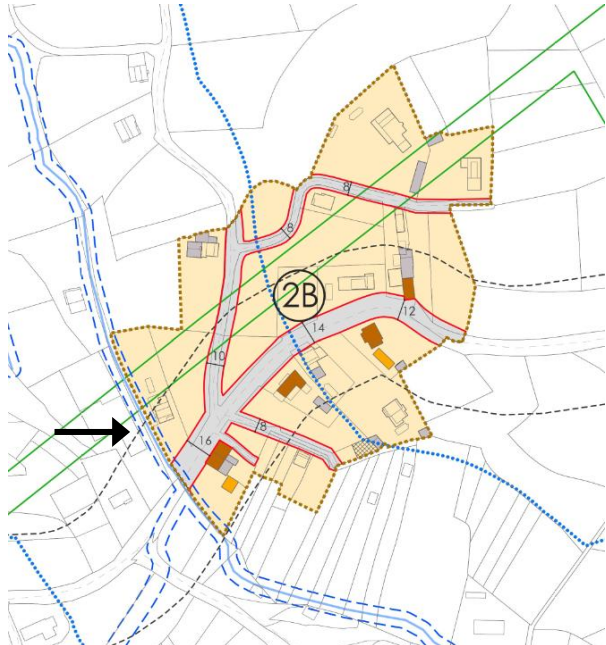
La memoria de las DOT recoge en su apartado 2.9.1. El modelo de asentamiento, “La existencia de una enorme variedad tipológica de los asentamientos rurales, que se caracterizan por la diversidad de formas y estructuras, da lugar a modelos tradicionales de asentamientos diferentes dependiendo de su emplazamiento en relación con la topografía (en el valle, montaña, planicies o litoral...), con la red fluvial, el espacio agrario, la red vial, y su proximidad a la ciudad o la villa; y supondrá diferentes modelos de núcleos rurales: lineales, de disposición laxa y abierta, compactos, o en enjambre con una morfología bien circular, bien alargada o indeterminada.

Tal y como se observa en la foto aérea de 1956, el núcleo de O Río ya poseía varias edificaciones en esta época, a las cuales se agregaron el resto a lo largo de su crecimiento.

FOTO AÉREA 1956



EDIFICACIONES TRADICIONALES
EN LA NUEVA DELIMITACIÓN



En base a lo anterior, el núcleo de O Río se incluye dentro de la categoría de “mononuclear laxa” siguiendo las DOT, ya que cumple con las características propias de este tipo de asentamientos:

“Mononuclear laxa: asentamiento en el que sus elementos presentan una mayor separación entre las viviendas (30 a 70 m) con formas indeterminadas, tamaño pequeño y límites poco nítidos. Este tipo es frecuente en los núcleos atravesados por una carretera de cierta importancia”.

Para hacer constar que mediante acuerdo do Pleno do 20 de maio de 2025, aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)

3. AFECCIONES EXISTENTES

El ámbito presenta afecciones en materia de carreteras (carretera de la Diputación DP-5807), servidumbres aeronáuticas, de aguas y de transporte de energía eléctrica. A continuación, se pasan a analizar pormenorizadamente estas afecciones, las cuales se deberán tener en cuenta en la propuesta de ordenación para esta zona.

3.1. CARRETERAS

El ámbito está atravesado por la carretera de la Diputación da Coruña DP-5807. Para la regulación específica de esta zona, se determinan las limitaciones de usos de los terrenos linderos con esta infraestructura, las condiciones de desarrollo y condiciones generales de uso, siguiendo lo dispuesto en las siguientes normas:

- Ley 8/2013, de 28 de junio, de carreteras de Galicia
- Decreto 66/2016, de 26 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras de Galicia.
- Orden del 23 de mayo de 2019 por la que se regulan los accesos en las carreteras de Galicia y sus vías de servicio.

En el caso del presente documento, dado que trata de una delimitación de núcleo rural, resultará de aplicación lo establecido en el artículo 38.4 de la citada Ley 8/2013 respecto de los tramos urbanos de las carreteras:

4. En los tramos urbanos de las carreteras no se establecen ni zonas de protección de la carretera ni línea límite de edificación.

Así mismo establecer que la totalidad de las parcelas incluidas en el ámbito ya cuentan con acceso a vía pública, ya sea desde la carretera de la Diputación o desde un viario municipal.

Por último, hay que mencionar que a las parcelas del ámbito le resultará de aplicación lo establecido en el artículo 20 de la Ley 37/2003, del 17 de noviembre, del ruido.

Artículo 20. Edificaciones.

1. No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables.

2. Los ayuntamientos, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los objetivos de calidad acústica en

Para hacer constar que mediante acuerdo do Pleno do 20 de maio de 2025, aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)

él mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior.

3.2. ENERGÍA ELÉCTRICA

Tal y como figura en los planos, existe una línea de alta tensión que cruza el ámbito de NE a SO y que tiene una zona de afección de 10 m a cada lado de la línea. Aquellas zonas afectadas por la servidumbre de dicha línea eléctrica deberán respetar las prescripciones establecidas en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, en especial, el apartado “5. Distancias mínimas de seguridad. Cruzamientos y paralelismos” de la “Instrucción Técnica Complementaria ITC-LAT 07”.

3.3. AERONÁUTICAS

El ámbito se encuentra afectado por las servidumbres asociadas al aeropuerto de A Coruña. La normativa sectorial de referencia es el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y 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, estableciendo lo siguiente en relación al planeamiento urbanístico.

Artículo 10. Limitación de alturas

- 1. Dentro del área sometida a servidumbres de aeródromo, podrá tomarse una o más de las siguientes medidas: restringir la creación de nuevos obstáculos, eliminar total o parcialmente los existentes, o señalizarlos, balizarlos e iluminarlos.*
- 2. Los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística, territorial o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio que se pretendan llevar a cabo en áreas sometidas a servidumbres de aeródromo, o los de su revisión o modificación, requerirán de un informe previo favorable conforme al artículo 27 y no podrán contemplar la implantación o modificación de elemento alguno o del terreno que sobrepase en altura los límites establecidos por las superficies de las servidumbres de aeródromo, salvo en los casos excepcionales contemplados en el artículo 28.*
- 3. Las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en áreas sometidas a servidumbres de aeródromo requerirán un acuerdo previo favorable conforme al artículo 31, y no podrán contemplar la implantación o modificación de elemento alguno o del terreno que sobrepase en altura los límites establecidos por las superficies de las servidumbres de aeródromo, salvo que se encuentren amparadas en su correspondiente autorización de obstáculo prevista en los casos excepcionales contemplados en el artículo 34.*
- 4. El trazado y condiciones de gálibo de las infraestructuras viarias (...)*

Artículo 27. Informes de planes o instrumentos de ordenación

- 1. Todos los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio o los de su revisión o modificación, que afecten a los espacios sujetos a las servidumbres*

Para hacer constar que mediante acuerdo do Pleno do 20 de maio de 2025, aprobase inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)

aeronáuticas de aeródromos o instalaciones radioeléctricas civiles y de uso conjunto, serán informados por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En el caso de aeródromos utilizados conjuntamente por una base aérea o aeródromo militar y un aeropuerto, y en el de aeropuertos de competencia autonómica, se requerirá el informe previo del Ministerio de Defensa y del órgano competente en materia aeroportuaria de la comunidad autónoma afectada, respectivamente.

2. Idéntico requisito se aplicará a cualquier instrumento de planificación que contemple la instalación de aerogeneradores en una zona sometida a una servidumbre de protección frente a la instalación de aerogeneradores para instalaciones radioeléctricas civiles y de uso conjunto.

3. A los efectos previstos en los apartados 1 y 2, previamente a la aprobación inicial o equivalente del instrumento de ordenación, el organismo competente para su tramitación solicitará de la Dirección General de Aviación Civil la emisión de dicho informe remitiendo la documentación correspondiente a la aprobación inicial.

4. Los informes relativos a las modificaciones o revisiones de planes o instrumentos de ordenación se ceñirán a los aspectos que hayan sido objeto de alteración.

5. Los informes previstos en este artículo tendrán el carácter de preceptivos y vinculantes en lo que se refiere a la compatibilidad de los planes o instrumentos de ordenación con las servidumbres aeronáuticas y las limitaciones que estas imponen tanto a obstáculos como a actividades. En ellos se podrán establecer las condiciones particulares adicionales que resultasen necesarias para garantizar el cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas.

6. El plazo para la emisión de estos informes es de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida, incluidos el informe del Ministerio de Defensa o el de la comunidad autónoma si fueran necesarios. Transcurrido dicho plazo sin que se haya emitido el informe de la Dirección General de Aviación Civil se entenderá emitido con carácter disconforme.

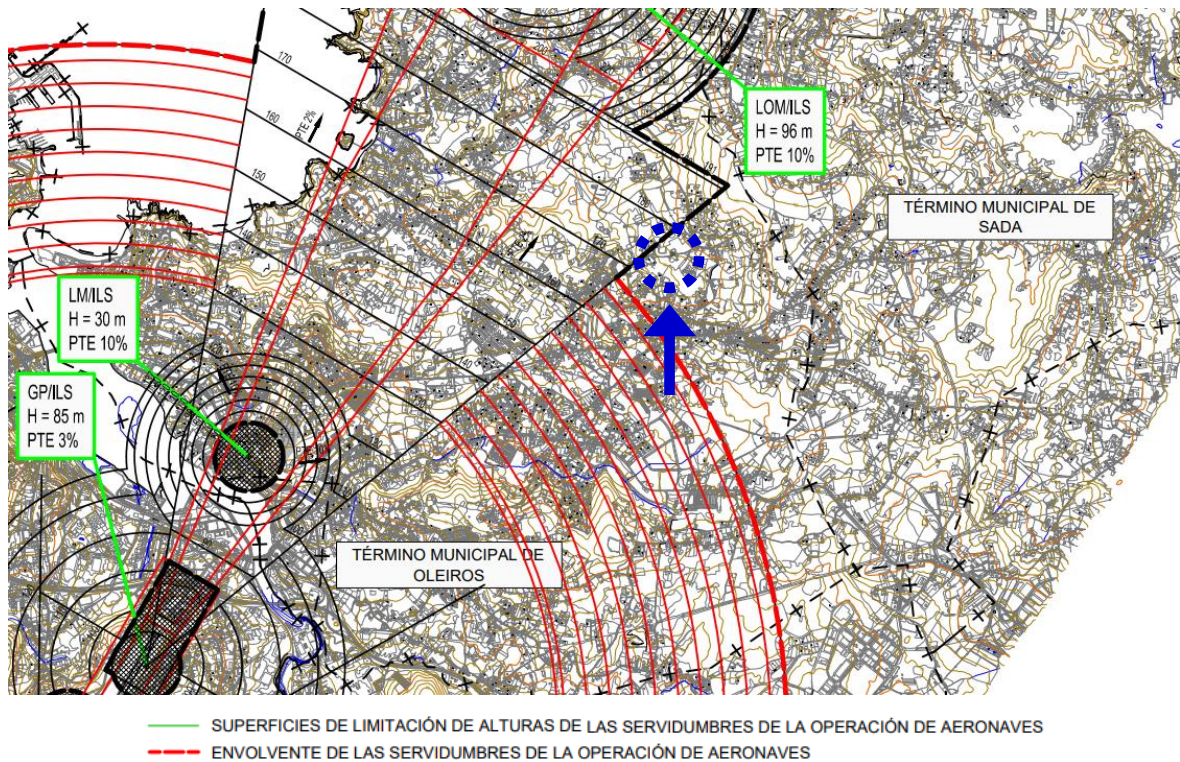
7. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el instrumento de planificación de que se trate en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

8. En el caso de servidumbres correspondientes a aeropuertos de interés general o instalaciones radioeléctricas incluidas en planes directores, el informe sobre las servidumbres vigentes formará parte del contenido del informe que haya de emitirse conforme a la disposición adicional segunda del 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.

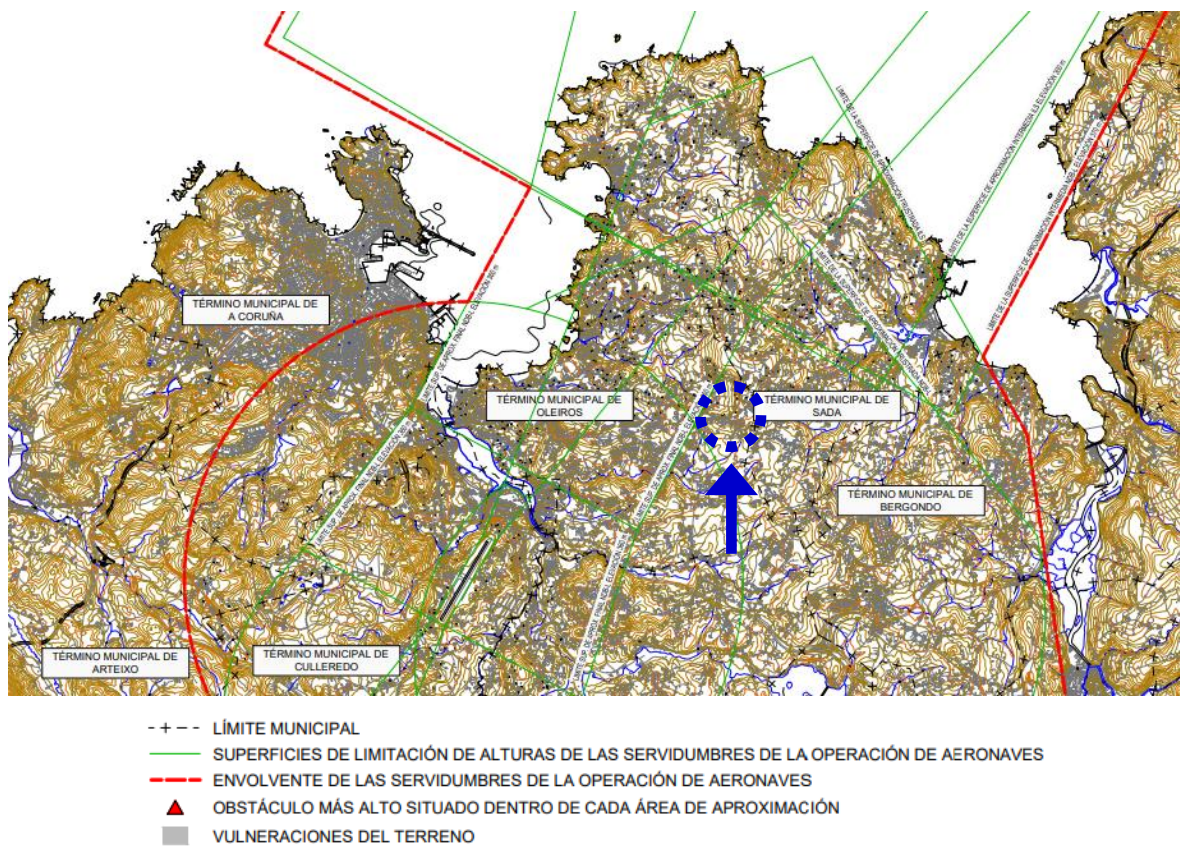
9. Las Administraciones u organismos competentes para la aprobación definitiva del planeamiento territorial o urbanístico deberán remitir a la Dirección General de Aviación Civil, a la mayor brevedad posible, el plan o instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva. El Centro directivo comprobará la inclusión de las servidumbres aeronáuticas y de las medidas que se adopten para garantizar su cumplimiento efectivo y resolverá al efecto. Transcurridos dos meses desde la recepción de dicha certificación sin que se formulen reparos, se entenderá emitida resolución en sentido favorable.

El ámbito está no está afectado por las servidumbres del aeródromo y radioeléctricas delimitadas en el Plan Director del Aeropuerto de A Coruña aprobado recientemente; no obstante, el ámbito si está afectado por la envolvente de las servidumbres de la operación de aeronaves, al igual que la práctica totalidad del término municipal de Oleiros, tal y como se muestra en la imágenes siguientes.

Para hacer constar que mediante acuerdo do Pleno do 20 de maio de 2025, aprobase inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)



Fuente: Plan Director del Aeropuerto de A Coruña 2022. Plano 5.1. Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas.



Fuente: Plan Director del Aeropuerto de A Coruña 2022. Plano 5.2. Servidumbres de la operación de aeronaves.

Para hacer constar que mediante acuerdo do Pleno do 20 de maio de 2025, aprobase inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)

Las líneas de nivel de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña determinan las alturas (respeto del nivel del mar), que no deben exceder ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, finales 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.

Dado que en el ámbito la tipología prevista para las edificaciones es de unifamiliar, con una altura máxima de B+1 equivalente a 7 m, y la cota máxima del terreno en el ámbito es de 85 m.s.n.m., hay cota suficiente para el desarrollo propuesto.

HUELLA SONORA

El ámbito no se encuentra afectado por la huella sonora vinculada al aeródromo.

3.4. AGUAS

El ámbito está situado junto al río de la Loba, un cauce fluvial que vierte sus aguas en la playa de Santa Cruz, por lo que debe atender a la legislación sectorial vigente en materia de aguas:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- Plan Hidrológico Galicia Costa, aprobado en el Real Decreto 48/2023, de 24 de enero.
- Ley 9/2010, de 4 de noviembre, de aguas de Galicia.

Respecto a las zonas de servidumbre y policía, el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, establece lo siguiente:

Artículo 6. Definición de riberas.

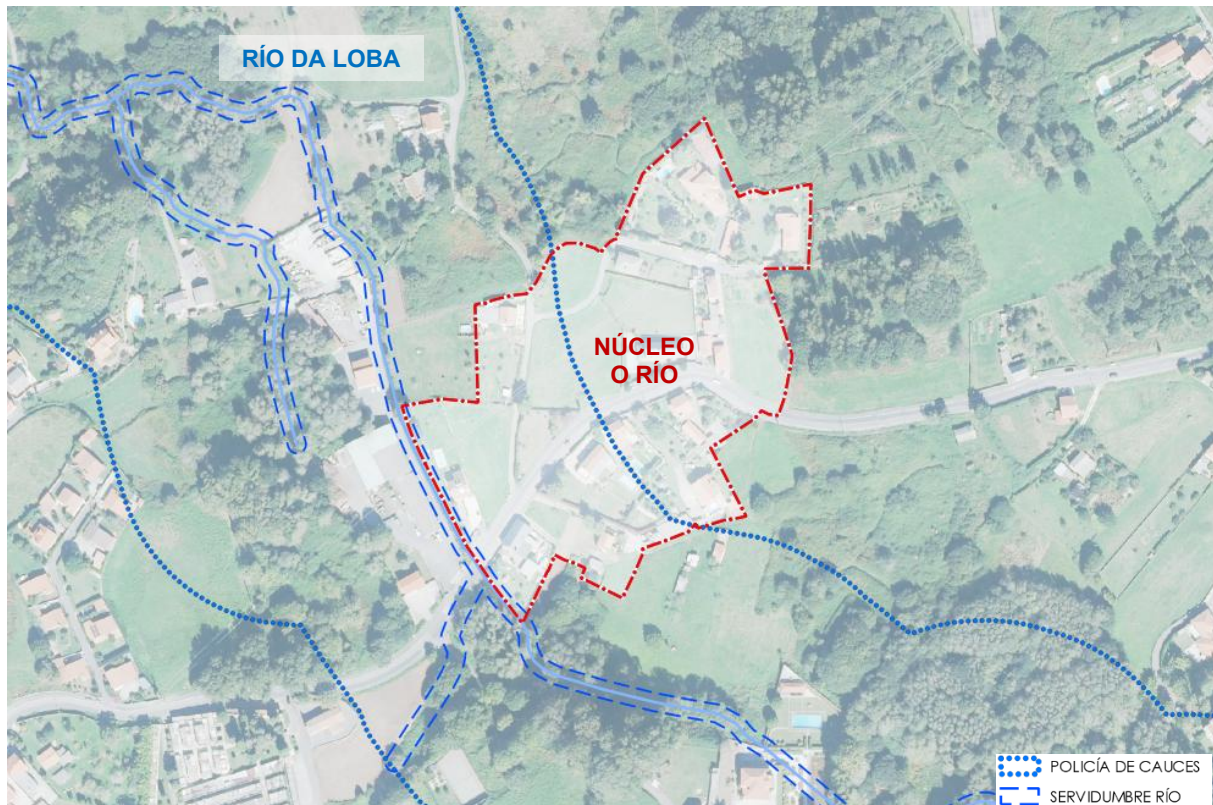
1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.*
- b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.*

2. En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que reglamentariamente se determine.

Para hacer constar que mediante acuerdo do Pleno do 20 de maio de 2025, aprobase inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)



Fuente: Elaboración propia. Delimitación del ámbito y de las servidumbres de aguas.

Por un lado, las parcelas que limitan por el oeste con el río están afectadas por la servidumbre de este, por tanto, deben respetar el paso público peatonal, permitiendo el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, garantizando la conectividad y la protección del ecosistema fluvial, atendiendo a lo establecido en la legislación sectorial de aguas en vigor.

Por otro lado, las parcelas situadas en la mitad oeste del ámbito se encuentran dentro de la zona de policía de aguas asociada al cauce fluvial. En esta zona, la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización de aguas de Galicia.

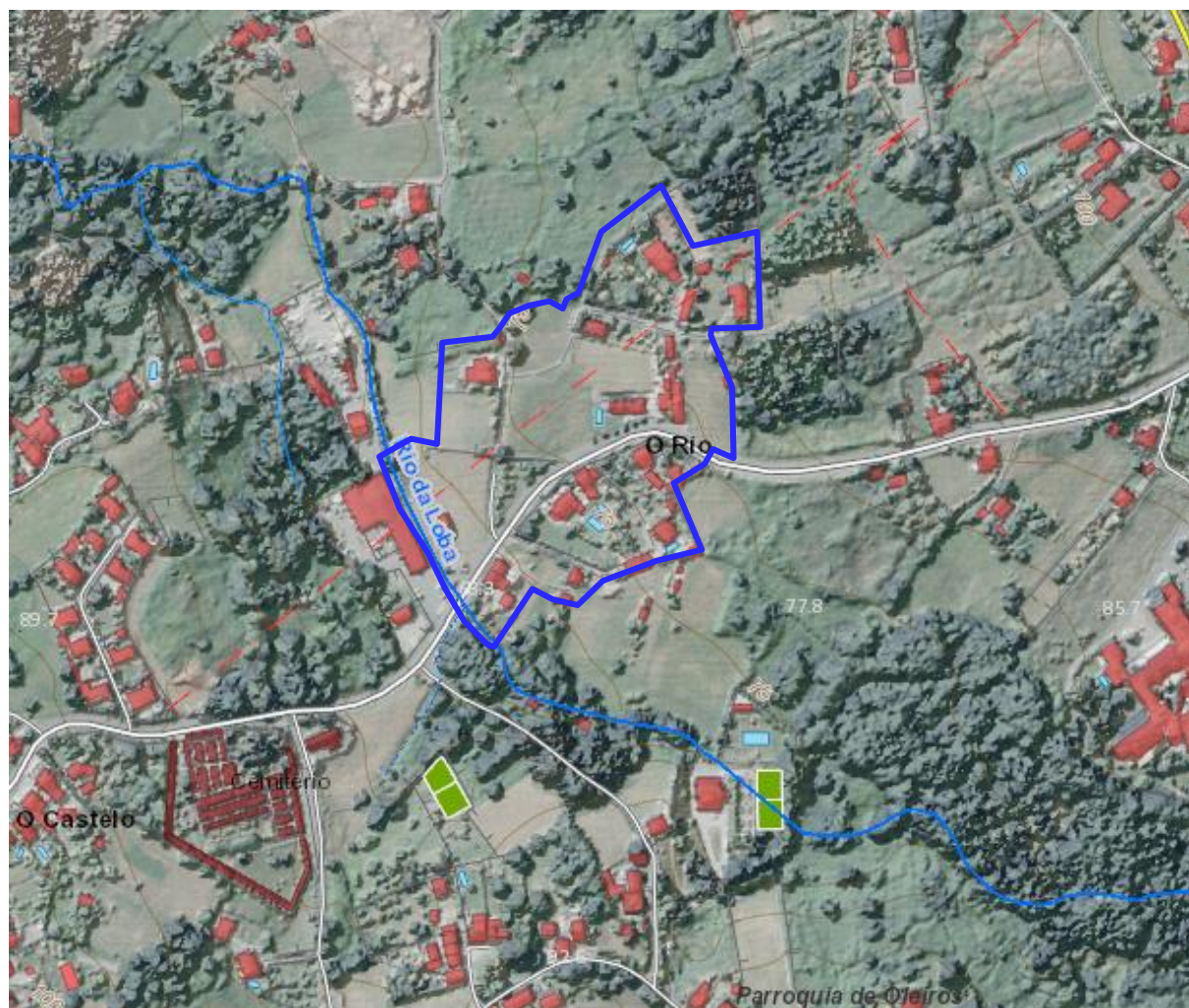
Para facer constar que mediante acordo do Pleno do 20 de maio de 2025, aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)

4. ANÁLISIS DE LOS ELEMENTOS DEL TERRITORIO QUE PUEDEN INCIDIR EN LA DELIMITACIÓN

4.1. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO Y DEL ENTORNO

El núcleo rural de O Río pertenece a la conurbación urbana de Oleiros, dentro de la región urbana de A Coruña.

A nivel geomorfológico, el ámbito se localiza en la zona este del Concello de Oleiros, presenta una pendiente suave descendiente en dirección suroeste hacia un pequeño cauce del rego de la Loba. Así, su entorno se caracteriza por tener un relieve muy suave. La geología de la zona se localiza íntegramente en la zona de materiales metamórficos de la Serie de Órdenes; Precámbrico-Silúrico.

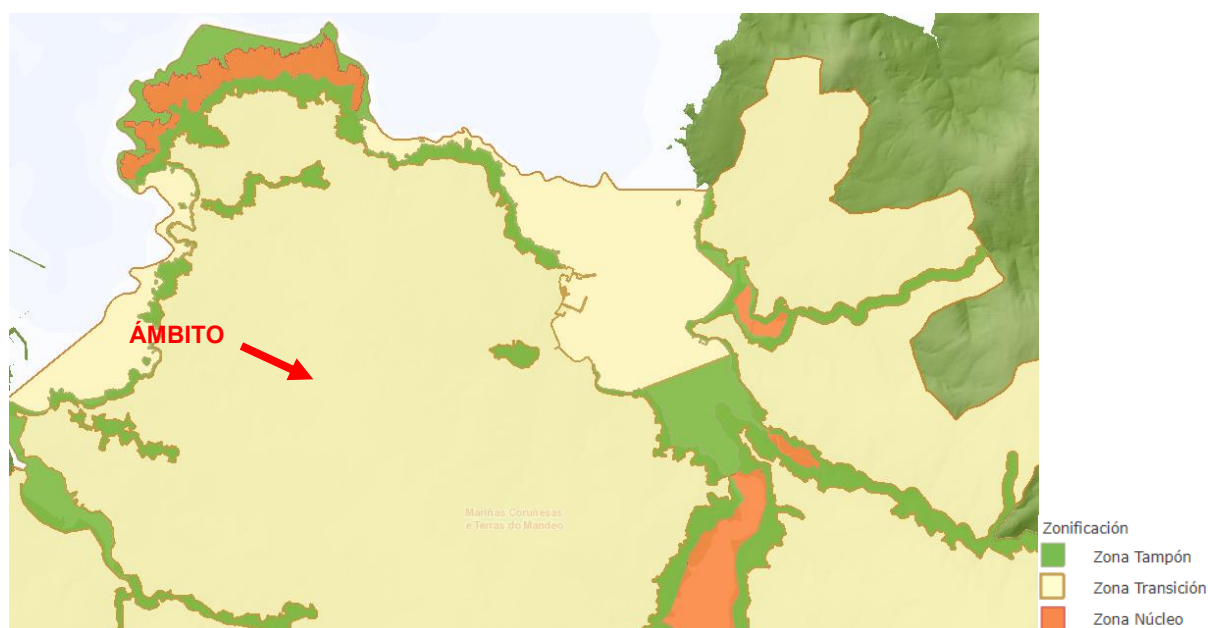


Para facer constar que mediante acordo do Pleno do 20 de maio de 2025, aprobase inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)

4.2. ELEMENTOS NATURALES PRÓXIMOS

El núcleo no presenta espacios de interés ambiental. No se encuentran espacios protegidos por la red Natura 2000 ni está afectada por planes de recuperación o conservación de especies, ni hay delimitado ningún tipo de paisaje protegido.

En cuanto a los espacios naturales protegidos, el ámbito se encuentra dentro de la Reserva de la Biosfera *Mariñas Coruñesas e Terras do Mandeo*, el cual incluye la totalidad de los municipios de Sobrado, Curtis, Aranga, Oza-Cesuras, Coirós, Irixoa, Abegondo, Betanzos, Paderne, Miño, Carral, Cambre, Bergondo, Sada, Arteixo, Culleredo y Oleiros.



Fuente: Visor Conservación de la Naturaleza. Xunta

Tal y como se observa, el ámbito se encuentra alejado de las zonas de especial interés de la reserva. Por último, hay que destacar que el ámbito no está afectado por ningún espacio protegido por su interés natural, ecológico o medioambiental, afectos a la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y a la Ley 5/2019, de 2 de agosto, del patrimonio natural y de la biodiversidad de Galicia.

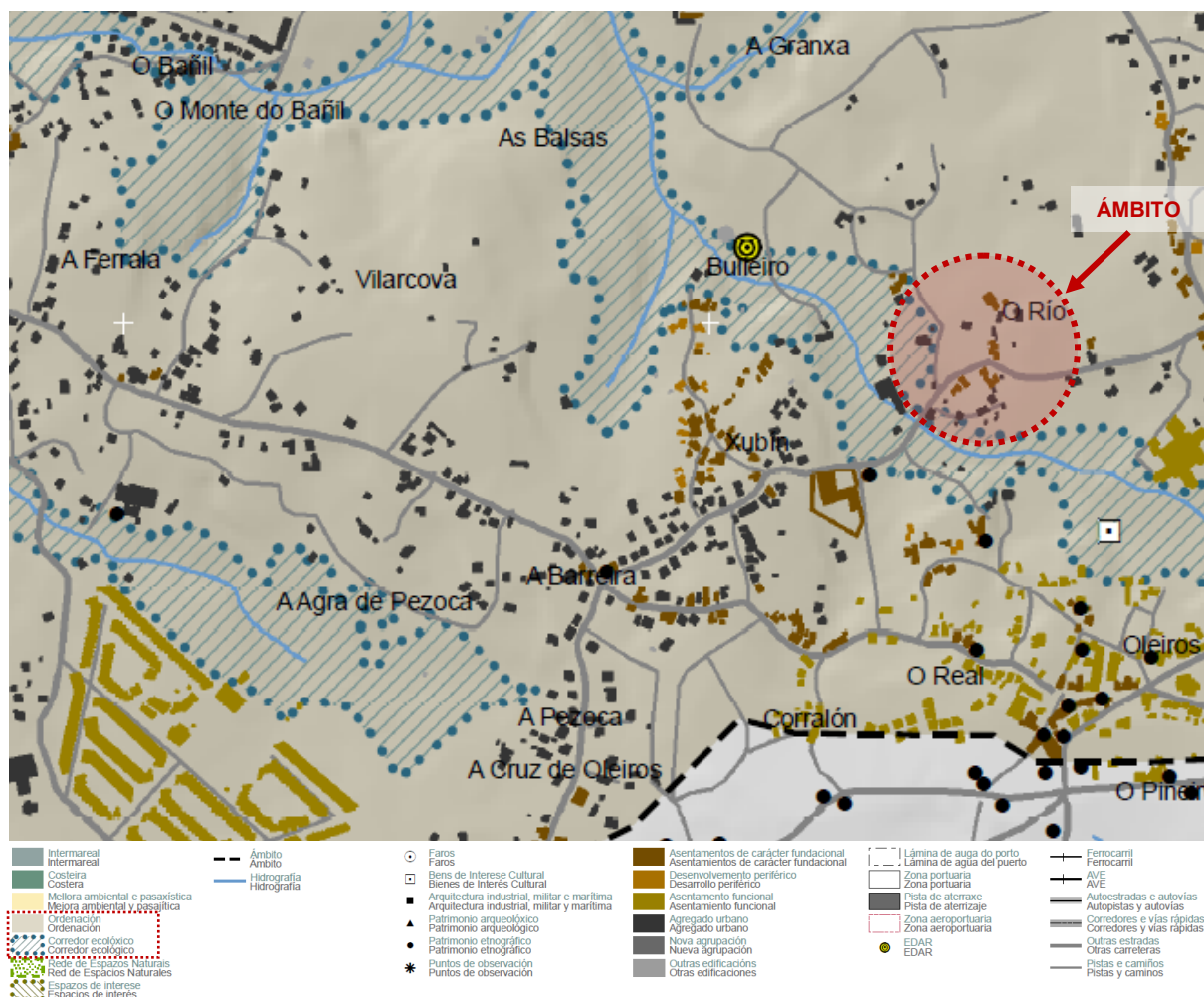
4.3. PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL

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

Para hacer constar que mediante acuerdo do Pleno do 20 de maio de 2025, aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)

perdurabilidad y sostenibilidad, así como la normativa necesaria para garantizar la conservación, protección y puesta en valor de las zonas costeras.

El ámbito de trabajo está incluido en el área de ordenación del Plan de Ordenación del Litoral (POL), y la zona suroeste del ámbito que limita con el río de la Loba está incluida en el corredor ecológico delimitado por el POL asociado a dicho cauce fluvial.



Fuente: Plan de Ordenación del Litoral. Documentación gráfica. Modelo territorial. Hoja AL 11.

4.4. ANÁLISIS DE RIESGOS

En este apartado se incluye el análisis de cualquier problema ambiental existente que sea relevante para la delimitación, incluyendo en particular los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia ambiental, 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.

Para facer constar que mediante acuerdo do Pleno do 20 de maio de 2026, aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE GALICIA

4. DETERMINACIONES

3. DESARROLLO Y ORDENACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS, DE LAS ÁREAS EMPRESARIALES Y DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

3.1. Determinaciones para el desarrollo y ordenación de los asentamientos

Determinaciones excluyentes

(...)

3.1.14. Los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico deberán contener un análisis de los riesgos naturales y antrópicos a los que se expone el territorio de su ámbito de influencia, y deberán estos terrenos expuestos quedar excluidos del proceso urbanizador y, en todo caso, de los usos por los que puedan verse afectados personas y bienes materiales o que dejen de ser funcionales en el caso de materialización del riesgo.

Para el análisis de estos riesgos naturales y tecnológicos se partirá de las delimitaciones y estimaciones realizadas por los órganos sectoriales competentes en cada caso, o si procediese, se emplearán las fuentes y metodologías de cálculo y estimación que estos establezcan.

Ante las distintas situaciones de emergencia que pueden surgir en la Comunidad Autónoma de Galicia, y los diversos recursos humanos y materiales necesarios para hacer frente a las distintas tipologías de riesgos, se hace necesario establecer una organización, planificación, coordinación y dirección de todos los agentes involucrados en la emergencia. Para conseguir esto, la Dirección General de Emergencias e Interior de la Xunta de Galicia elaboró un Plan Territorial de Protección Civil de Galicia (PLATERGA).

El objetivo fundamental del PLATERGA es obtener la máxima protección para las personas, el medio ambiente y los bienes que resulten o puedan resultar afectados en cualquiera de las emergencias en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Galicia, como consecuencia de los riesgos identificados en el presente proyecto.

A este respecto, el Concello de Oleiros presente un Riesgo Potencial de Emergencia (RPE) “alto”. Así mismo, el Concello cuenta con un Plan de Emergencias Municipal (PEMU), aprobado en el año 2006.

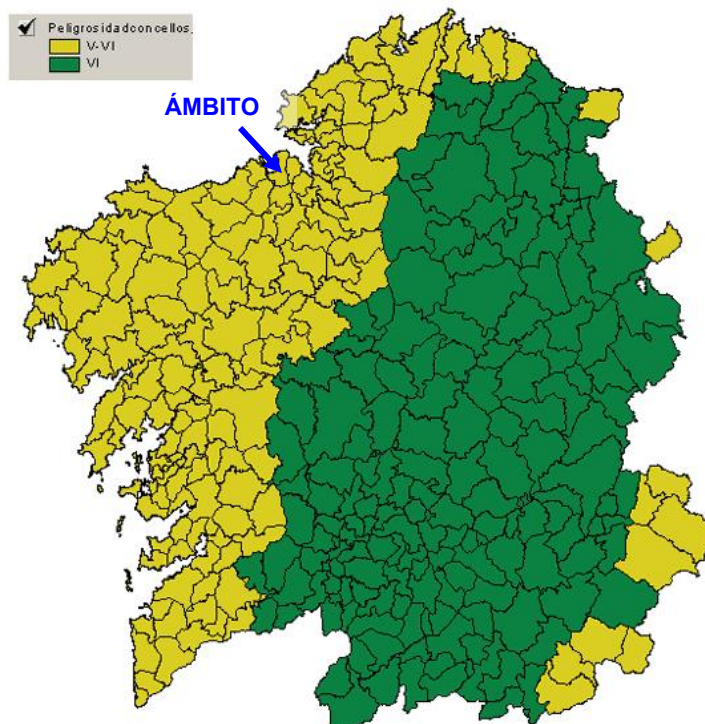
4.4.1. Riesgos naturales

Los riesgos naturales incluyen aquellos que se deben a factores geográficos y climáticos. Normalmente, se trata de riesgos perceptibles en función de la situación atmosférica y geográfica del ámbito y que se mantienen en un nivel constante a lo largo del tiempo, obligando a establecer una planificación.

RISCO SÍSMICO

Según el Plan Especial frente al riesgo sísmico en Galicia (SISMIGAL), el ámbito de la delimitación presenta un riesgo sísmico moderado, en la categoría de intensidad V-VI.

Para hacer constar que mediante acuerdo do Pleno do 20 de maio de 2025, aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)



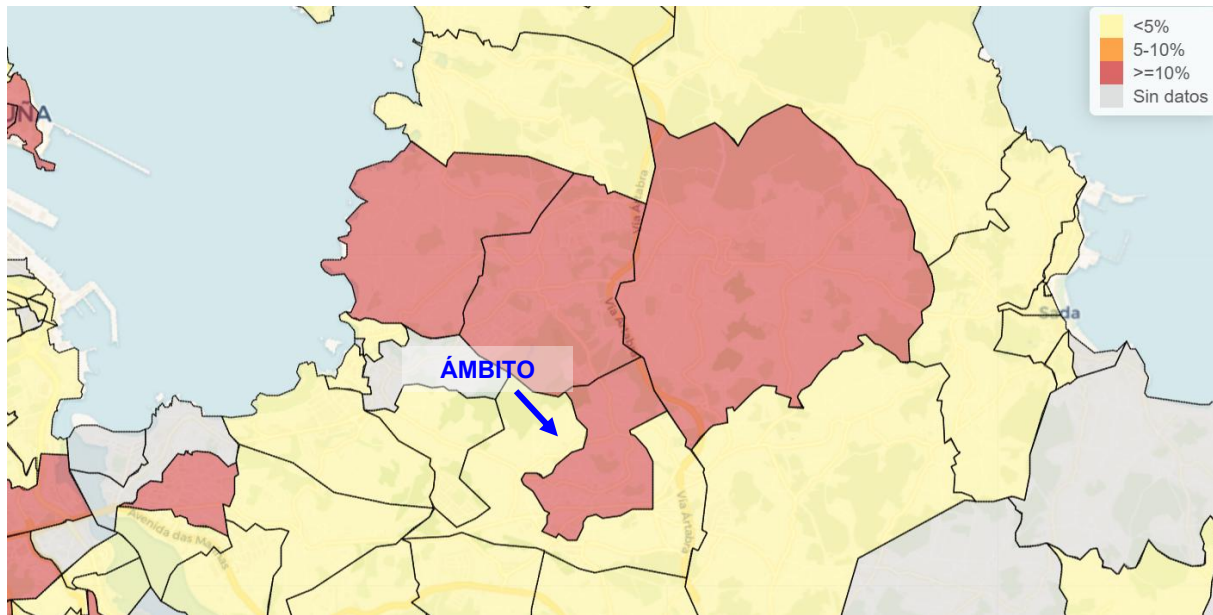
Fuente: Plan especial contra el riesgo sísmico en Galicia (SISMIGAL). Mapa de intensidades por municipios.

Las nuevas edificaciones ejecutadas en el Concello como consecuencia del desarrollo del presente documento deberán incluir las medidas preceptivas para la protección contra el riesgo sísmico según lo establecido en la normativa vigente en esta materia, esto es, la Norma de Construcción Sismorresistente (NCSE-02) aprobada en el año 2009 y el Código Técnico de la Edificación (CTE), en lo relativo a la seguridad estructural (CTE-DB-SE).

RIESGO DE CONTAMINACIÓN POR EL GAS RADÓN

Una gran parte de los suelos sobre los que se asienta el territorio gallego están compuestos por granito. Por medio de un proceso natural, el uranio presente en el granito se descompone, dando lugar al gas radón (un gas radioactivo que es incoloro, inodoro e insípido). Dicho gas se filtra desde el terreno al interior de las edificaciones pudiendo acumularse en espacios cerrados, suponiendo un riesgo para la salud de las personas.

La concentración de gas radón comienza a ser peligrosa a partir de los 200 becquerelios (Bq) por metro cúbico. Aunque la directiva europea 2013/59/Euratom establece que las concentraciones superiores a 300 Bq/m³ pueden resultar nocivas para la salud, otros organismos oficiales establecen límites más restrictivos. En el año 2009, la OMS redujo el límite recomendable a los 100 Bq/m³.



Fuente: Mapa de gas radón en Galicia, elaborado polo Laboratorio de Radón de Galicia. Porcentaje de medidas superiores a 300 Bq/m³.

Seguindo las pautas internacionales, las áreas territoriales se distribuyen según su porcentaje de viviendas con más de 300 Bq/m³.

- Riesgo bajo: si están por debajo del 5% los domicilios con una concentración superior a los 300 Bq/m³.
- Riesgo medio o moderado: si se encuentra entre el 5% y el 10%.
- Riesgo alto: si se supera el 10% de los domicilios con esa concentración de gas radón.

Teniendo en cuenta lo anterior, el ámbito de trabajo presenta un porcentaje de domicilios con una concentración de gas radón de 300 Bq/m³ inferior al 5%, lo que se traduce en un riesgo bajo para la población.

Para garantizar la seguridad de los ciudadanos, las nuevas edificaciones ejecutadas deberán cumplir con las medidas preceptivas para la protección contra el radón establecidas en la normativa vigente, es decir, el CTE-DB-HS 6 “Protección frente al Radón”.

RIESGO DE INUNDACIÓN

El análisis realizado en el Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en Galicia (INUNGAL) determina las Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSIs). Las ARPSIs son aquellas zonas en las que se constató que existen tramos que sufren impactos significativos o consecuencias negativas derivadas de las inundaciones.

El riesgo potencial de inundación se valora a partir de la frecuencia con la que se producen las inundaciones, la vulnerabilidad del territorio y los elementos expuestos al riesgo. Es decir, la clasificación ARPSI considera tanto la probabilidad de ocurrencia de la inundación como los niveles que esta puede alcanzar en términos de afectación a personas, bienes o servicios.

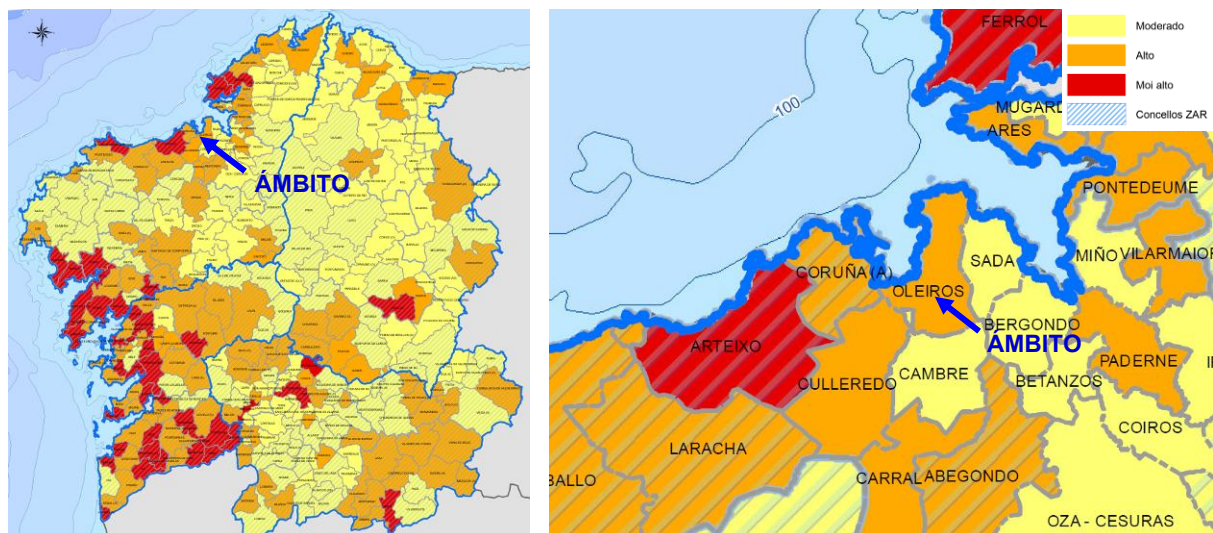
Según el plan INUNGAL, el Concello de Oleiros está incluido como ARPSI de riesgo medio-bajo, lo que implica que se localizan en zonas cuyas características actuales no presentan especial riesgo.

En el caso concreto del ámbito de la delimitación, no se identifican zonas inundables según los mapas del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), ni según la delimitación del propio plan INUNGAL.

4.4.2. Riesgos antrópicos

El Plan Territorial de Emergencias de Galicia (PLATERGA) establece que los riesgos antrópicos son los provocados o derivados de las acciones o actividades humanas y están directamente relacionados con la actividad y el comportamiento humano.

RIESGO DE INCENDIOS



Fuente: Plan Especial de Protección Civil ante Emergencias por Incendios Forestales PEIFOGA. Índice de riesgo potencial en Galicia.

Según el PEIFOGA, el Concello de Oleiros presenta un Índice de Riesgo Potencial (IRP) “alto”.

Para garantizar la seguridad de la población ante el riesgo de incendios provocados por nuevas edificaciones es necesario cumplir con la normativa vigente en materia de protección contra incendios, más concretamente con el CTE-DB-SI “Seguridad en caso de incendio”.

4.5. CONCLUSIONES

Del análisis efectuado en los apartados precedentes se concluye que, no se detectó la presencia de ningún elemento que pueda verse afectado de manera negativa por la nueva delimitación del núcleo rural de O Río propuesta, ni que desaconseje esta delimitación.

Únicamente, atendiendo a lo establecido en el artículo 14 de la normativa del POL, dado que los corredores ecológicos fueron cartografiados de modo orientativo, el presente documento propone una nueva delimitación para el corredor asociado al río de la Loba adaptada a la realidad de la zona.

Para facer constar que mediante acordo do Pleno do 20 de maio de 2025, aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)

5. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES

Este núcleo rural se localiza a 600 m al norte de la Casa do Concello de Oleiros, en una zona que cuenta con la totalidad de los servicios urbanísticos necesarios: red de abastecimiento, red de saneamiento (pluviales y fecales), red de suministro de energía eléctrica, red de telecomunicaciones y red de iluminación pública. Su disposición se detalla en los planos de información adjuntos al presente documento (02PINF_07ACTUAL).

Además, los informes de suficiencia de las redes de servicios se adjuntan como anexo al presente documento.

A continuación, se incluyen una serie de imágenes representativas del estado actual de las edificaciones existentes en este núcleo, así como el grado de urbanización del viario.



Para facer constar que mediante acordo do Pleno do 20 de maio de 2025, aprobase inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)



Oleiros, octubre de 2025.

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

Álvaro Fernández Carballada

Beatriz Aneiros Filgueira

Laura Fernández Suárez

Para facer constar que mediante acordo do Pleno do 20 de maio de 2025, aprobase inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)