

## 01.MX PARTE II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

<b>1. ALCANCE DEL PLANEAMIENTO.....</b>	<b>1</b>
1.1. OBJETIVO.....	1
1.2. FUNCIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO RESPECTO DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA.....	2
<b>2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA .....</b>	<b>3</b>
2.1. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA .....	3
2.2. ORDENACIÓN PROPUESTA.....	4
2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL GRADO DE CONSOLIDACIÓN.....	6
2.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 42 DE LA LSG .....	7
2.4.1. Sistemas generales .....	7
2.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DEL PAISAJE DE GALICIA .....	11
2.6. JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS EN LA CARRETERA DP 5807 .....	13
2.7. PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL .....	18
2.8. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA .....	22
<b>3. ANÁLISIS DE LA COMPATIBILIDAD ESTRATÉGICA.....</b>	<b>27</b>
<b>4. NORMATIVA PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO .....</b>	<b>28</b>
<b>5. ANÁLISIS ECONÓMICO .....</b>	<b>29</b>
<b>6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....</b>	<b>30</b>
<b>7. RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>31</b>
7.1. ÁMBITO EN EL QUE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE .....	32
7.2. ÁMBITO EN LOS QUE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS .....	33

Para hacer 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)

## 1. ALCANCE DEL PLANEAMIENTO

### 1.1. OBJETIVO

El objetivo del presente documento es adaptar las determinaciones del PGOM en el núcleo de O Río, reconociendo la realidad existente en cuanto a la clasificación como suelo de núcleo rural común de un ámbito dotado de las infraestructuras urbanas necesarias (ver anexo), y edificado en su mayoría desde hace décadas, dando viabilidad técnica y jurídica a las previsiones urbanísticas para esta zona.

A este respecto, una vez delimitado, se pretende que le resulte de aplicación la Ordenanza 2B del “Artículo 126. Ordenanza 2. De cidade Xardín” del PGOM, la cual resulta de aplicación en los asentamientos próximos.

Como podemos observar en las siguientes imágenes, las viviendas situadas en las parcelas presentan una altura de planta baja, una planta en altura y bajo cubierta (B+1+BC), con una altura no superior a 7 m, por lo que se adecúa a las características propuestas de la ordenanza 2B. Con lo anterior se daría cumplimiento a la pretensión municipal de mantenimiento de lo existente.



Para facer constar que mediante acordo 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)

## 1.2. FUNCIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO RESPECTO DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA

La función del planeamiento es posibilitar el desarrollo de las previsiones del PGOM para el núcleo de O Río, mediante la clasificación como suelo de núcleo rural de las parcelas incluidas en el sector suelo de urbanizable SUD-22 (delimitado en base a la disposición transitoria 13ª de la LOUG), así como los suelos colindantes que cumplen con todas las condiciones exigidas por la actual legislación urbanística en vigor, la Ley 2/2016, de 10 de febrero, de Suelo de Galicia (en adelante LSG), para ser considerados suelo de núcleo rural común: teniendo en cuenta el número de edificaciones, la densidad de viviendas, su grado de consolidación por la edificación y, en su caso, la tipología tradicional de su armazón y de las edificaciones existentes en el mismo.

Por otro lado, hay que mencionar que el PGOM exime de las reservas de dotaciones públicas y vivienda protegida al sector SUD-22, por lo que su desclasificación no afecta a las reservas previstas en el PGOM.

Así, una vez aprobada la presente delimitación de núcleo rural, se posibilitará la implantación de las viviendas previstas en el Plan General.

Para facer constar que mediante acordo 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)

## 2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

### 2.1. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

En el diseño de la ordenación propuesta se consideraron los siguientes criterios generales:

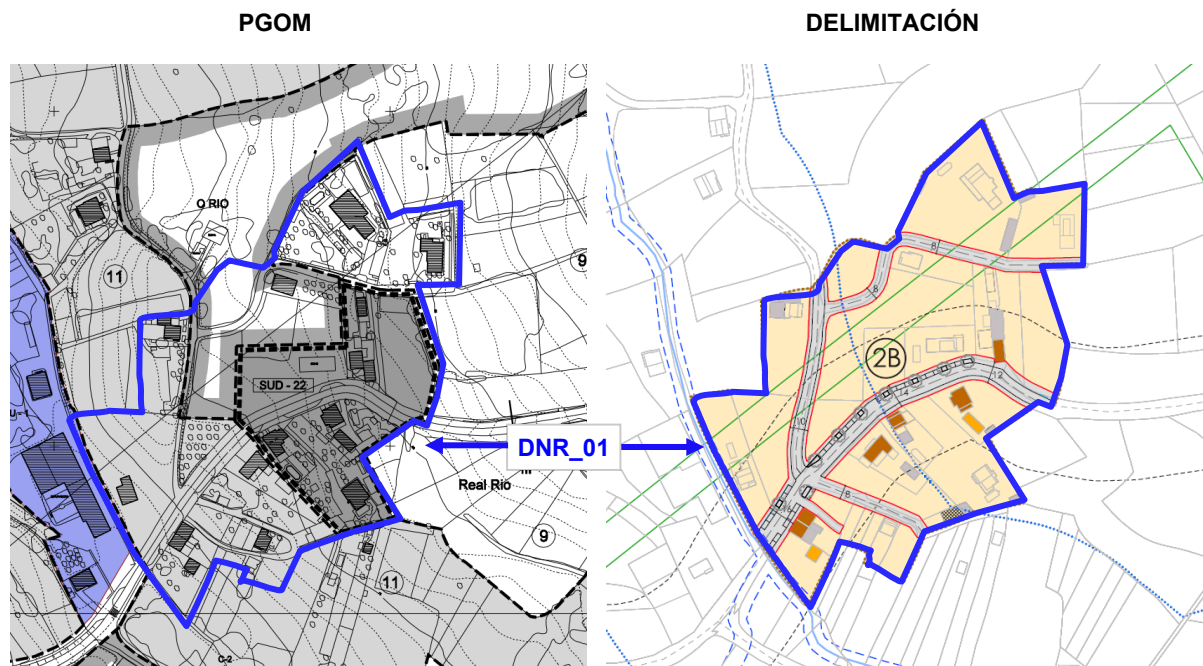
- Dar viabilidad técnica y económica a las determinaciones del Plan General de Oleiros para el núcleo de O Río.
- Definir una ordenación urbanística que dé respuesta a las necesidades de los vecinos residentes.
- Integrar las determinaciones de la legislación urbanística en vigor.
- Respetar las condiciones topográficas de la zona, por lo que las acciones que se propongan serán siempre de mínimos, encaminadas a disminuir el movimiento de tierras necesario para la realización de las acciones propuestas.
- Respetar las afecciones existentes.
- Facilitar y simplificar la interpretación de la documentación, empleando una terminología sencilla e intuitiva.
- Buscar una solución sostenible en su triple vertiente: ambiental, social y económica.

Así, se procede a realizar la delimitación de núcleo rural, a la disposición de alineaciones y las ordenanzas de aplicación en las parcelas objeto de la presente delimitación.

Para facer constar que mediante acordo 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)

## 2.2. ORDENACIÓN PROPUESTA

A continuación se muestra unas imágenes comparativas de la ordenación en el PGOM en vigor, y la propuesta en el presente documento de la delimitación. El PGOM delimitó el núcleo sobre la cartografía oficial municipal y la presente delimitación se realiza sobre la base cartográfica catastral (en cumplimiento con el artículo 138.2.c.2 del RLSG)



Fuente: PGOM. Clasificación y calificación del suelo y alineaciones en núcleos urbanos.

Tal y como se observa, la delimitación del núcleo sigue lo establecido en la LSG; así “La definición de su perímetro se realizará en función de las condiciones topográficas y la estructura de la propiedad y de su nivel de integración en las dotaciones y servicios existentes en el mismo en los términos previstos en la presente ley”.

Así mismo, en todo el nuevo núcleo rural delimitado se establece la ordenanza de aplicación 2B “de extensión de vivienda familiar”, coincidente con la que resulta de aplicación en los núcleos próximos, y definida en el PGOM en vigor, la cual se transcribe a continuación:

### **B. Variante 2B. De extensión de vivienda familiar**

#### **1. Definición e ámbito.**

*Comprende esta Ordenanza as extensións consolidadas de solo urbano dos núcleos producidas en base ó viario público, caracterizadas por unha parcelación fraccionada normalmente ó eixe das vías tendente a soportar vivenda unifamiliar, tal e como se delimita en planos de ordenación.*

#### **2. Sistema de ordenación.**

*Fixase un sistema mixto de ordenación baseado na edificación exenta permitíndose a edificación adosada ou pareada só no caso de edificación simultánea das dúas parcelas, ou cando exista edificación colindante adosada ó linde, debendo neste caso*



dar continuidade ás medianeiras vistas obrigatoriamente sempre e cando aquelas edificacións non estean en réxime de fóra de ordenación. A nova edificación situarase en liña de fachada se a colindante, dentro de ordenación, presenta esta disposición.

### 3. Parámetros e condicións de edificación.

A ocupación máxima da parcela será do 20% cunha altura máxima de baixo e unha planta equivalente a 7,00 m.

A fronte mínima de parcela será de 10m en contacto co viario público sobre o que se apoie. Para edificacións illadas ou pareadas fíxanse uns recuados mínimos laterais de 2m, e de 5m ó lindeiro posterior en tódolos casos. A fronte da fachada recuarase como mínimo 2m desde a aliñación.

Se a topografía do terreo o aconsella poderá autorizarse que se acade una ocupación máxima de ata o 40% cumprindo o resto dos parámetros de altura, fronte mínima, recuados e demais desta ordenanza, coa excepción de que a altura do cumio non superará 1,50m en vez dos 3,50 regulados no artigo 113.6.

No caso anterior non se excederá a edificabilidade de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

O cómputo de edificabilidade farase, en todo caso, de acordo co artigo 113.8. desta Normativa.

Para os efectos de parcelacións establécese unha parcela mínima de 440 m.

Excepcionalmente permitirase a edificación de vivenda unifamiliar individual en parcela e fronte menor ó mínimo aquí establecido cando dita parcela, atopándose entre dúas colindantes edificadas con anterioridade á aprobación do Plan que se revisa, non proceda de segregacións posteriores ou entre parcelas nas que sexa imposible a normalización coas colindantes, e cumpra cos restantes parámetros e condicións de edificación.

En zonas urbanas consolidadas pola edificación poderanse estudar solución singulares para o completamento das parcelas que teñan quedado intercaladas entre as edificacións existentes xustificándose caso a caso o incumprimento doutros parámetros na solución arquitectónica proposta.

A inclinación máxima dos faldrons de cuberta será de 30°. Autorízase o aproveitamento baixo cuberta e por riba da altura máxima nas mesmas condición que as reguladas para a ordenanza 1.

Nas áreas da ordenanza 2B incluídas en polígonos delimitados para a xestión do solo urbano non consolidado, e non incluídas nas ordenanzas singulares definidas no artigo 133 das presentes Normas, o aproveitamento edificatorio será de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre a superficie do polígono. Ditos polígonos son o POL-Suviña, POL-Variante de Mera, POL-Franzonel, POL-Franzonel II e POL-Coruxo II.

### 4. Edificacións auxiliares.

Será obrigatoria a previsión de dúas prazas de garaxe na parcela por cada vivenda e por cada 150 m<sup>2</sup> de edificación ou fracción.

Os sotos e semisotos non computarán edificabilidade, se ben os semisotos estarán dentro da altura máxima permitida.

Permítense garaxes, pequenos almacéns, dependencias de servizo e bodegas que computarán ocupación e terán unha altura máxima de 3 m medidos ata a cumieira. Poderán adosarse á edificación principal e ós lindes da parcela por detrás da liña de fachada sen prexuízo de terceiros. As edificacións en fileira poderán agrupar libremente estas edificacións.

### 5. Aliñacións e rasantes.

Manteranse as fixadas no plano de ordenación. Cando a liña de edificación se sitúe na aliñación, a rasante na fachada coincidirá coa da beirarrúa.

Para facer constar que mediante acordo 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)

## 6. Usos.

*Estarase ó disposto pola ordenanza 1.*

A su vez, se establecen unas alineaciones que mantienen el ancho de las vías proyectadas en el PGOM en vigor, de 16 metros en la carretera de la diputación DP-5807, de 10 metros en las secundarias y de 8 metros en aquellas de acceso a viviendas, salvo en aquellas parcelas edificadas de carácter tradicional, a fin de posibilitar la consolidación de alineaciones existentes y garantizar el mantenimiento y protección de la trama tradicional o de los muros que delimitan el viario, dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 36.5 y 122 del Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia, lo estipulado en las Directrices del Paisaje de Galicia, así como en la Guía de Integración y Caracterización Paisajística de Cierres de la Xunta. De acuerdo a lo anterior, se produce un estrechamiento de 12 metros entre dos edificaciones de carácter tradicional, permitiendo un ancho suficiente para cumplir con la seguridad y uso de la carretera de la diputación. Las viviendas situadas en las parcelas presentan una altura de B+1+BC (planta baja, una planta en altura y bajo cubierta), con una altura no superior a 7 metros, por lo que se adecúa a las características propuestas de la ordenanza 2B. Además, el PGOM exime de las reservas de dotaciones públicas y vivienda protegida al sector. Por tanto, la pretensión consiste en el mantenimiento de lo existente.

Al establecer la ordenanza 2B en el ámbito, se aumenta ligeramente la edificabilidad materializable en el ámbito, de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> prevista para para el sector, a 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> establecida en la ordenanza 2B. A esto se le suma la edificabilidad materializable en las parcelas adyacentes al sector que pasan a formar parte de la delimitación de núcleo rural bajo las mismas condiciones de ordenación, lo que produce un ligero aumento de la edificabilidad residencial prevista en el PGOM y, por lo tanto, un aumento en la necesidad de estándares dotacionales. Se justifica más adelante que, el exceso de sistemas de espacios libres y de equipamientos previstos en el PGOM, es capaz de dotar el incremento de edificabilidad previsto, por lo que no resulta necesario prever nuevas dotaciones. Además, dado que el sector está exento de las reservas para dotaciones públicas, y de la reserva para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (artículo 56 de la Normativa del PGOM), la supresión de este sector no afectará a los cálculos del Plan General.

### 2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL GRADO DE CONSOLIDACIÓN

El artículo 23.3 de la LSG establece la consolidación que debe tener el suelo de núcleo rural en función de su categorización.

#### **Artículo 23. Suelo de núcleo rural**

(...)

3. La delimitación de los núcleos rurales que el planeamiento establezca vendrá referida a alguno de los siguientes tipos básicos:

- a) Núcleo rural tradicional, caracterizado como tal en función de sus características morfológicas, de la tipología tradicional de las edificaciones, de la vinculación con

la explotación racional de los recursos naturales o de circunstancias de otra índole que manifiesten la vinculación tradicional del núcleo con el medio físico en el que se ubica.

Su delimitación se realizará en atención a la cercanía de las edificaciones, los lazos de relación y coherencia entre lugares de un mismo asentamiento con topónimo diferenciado y la morfología y tipologías propias de dichos asentamientos y del área geográfica en la que se encuentran (caserío, lugar, aldea, barrio u otro), de modo que el ámbito delimitado presente una consolidación por la edificación de, al menos, el 50 %, de acuerdo con la ordenación propuesta y trazando una línea perimetral que encierre las edificaciones tradicionales del asentamiento siguiendo el parcelario y las huellas físicas existentes (caminos, ríos, riachuelos, ribazos y otros).

- b) Núcleo rural común, constituido por aquellos asentamientos de población reconocibles como suelo de núcleo rural por su trama parcelaria o el carácter tradicional de su viario soporte pero que no presentan las características necesarias para su inclusión en el tipo básico anterior. Su delimitación habrá de hacerse en función de las previsiones de crecimiento que el plan general establezca para el núcleo y teniendo en cuenta que el ámbito delimitado deberá presentar un grado de consolidación por la edificación, de acuerdo con la ordenación urbanística que para el mismo se contemple en el plan, igual o superior a un tercio de su superficie.

En el caso del ámbito objeto del presente expediente de delimitación de núcleo rural, el ámbito se incluye por completo como suelo de núcleo rural común.

La consolidación del núcleo cumple sobradamente con el mínimo fijado en el artículo transcrito (33,33% en el caso de núcleo rural común): dentro del ámbito se incluyen un total de 16 parcelas edificadas y 22 vacantes, lo que da lugar a un grado de consolidación del 42,11%.

En el plano de información nº6 se incluye el detalle del cómputo de las parcelas a efectos del cálculo de consolidación.

## 2.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 42 DE LA LSG

### 2.4.1. Sistemas generales

El sector SUD-22 pertenece al distrito de Oleiros-Iñás, y está incluido en el PGOM con las siguientes determinaciones.

#### **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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 absorber as novas demandas.

5. Exímese das reserva destinadas a vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública.

La capacidad residencial del ámbito se determina según lo establecido en el artículo 67.5 del RLSG, en el que se establece el método de cálculo de la superficie total edificable de uso residencial para el suelo de núcleo rural (SNR).

El cálculo se realiza teniendo en cuenta los datos establecidos en el PGOM según la ordenanza de aplicación en el ámbito, y la superficie total edificable que se deduce del cálculo de la consolidación realizado en el apartado anterior, según la siguiente fórmula:

$$\text{Se NR} = \text{NTP} \times \text{SMV} \times \text{Fc}$$

Siendo:

- Se NR = superficie total edificable de uso residencial en el suelo de núcleo rural (m<sup>2</sup> edificables de uso residencial).
- NTP = número total de parcelas edificables en el núcleo, según el método establecido en el plan para la justificación de la consolidación de los distintos núcleos delimitados, de acuerdo con el artículo 35.
- SMV = superficie media de la vivienda permitida en el núcleo. Salvo que el plan establezca justificadamente otro valor, se considerará un promedio de 200 m<sup>2</sup> edificables de uso residencial para cada parcela.
- Fc = factor de corrección, que tendrá un valor de 0,75. Este factor corrige las posibles desviaciones por el cómputo del viario y la consideración de que parte de las edificaciones puedan dedicarse a usos distintos del residencial.

Dentro del núcleo rural se prevén un total de 38 parcelas, de las cuales 16 parcelas ya están edificadas y las 22 parcelas restantes vacantes. Considerando una media de 200 m<sup>2</sup> edificables de uso residencial por parcela y aplicando el correspondiente factor de corrección, la superficie total edificable de uso residencial en el suelo de núcleo rural asciende a 5.700 m<sup>2</sup>e. Por otro lado, el sector de suelo urbanizable SUD-22 que se elimina, tenía una edificabilidad residencial asignada de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Según la medición realizada, posee una superficie neta de 8.550 m<sup>2</sup>, lo que conlleva una edificabilidad de 3.420 m<sup>2</sup>.

Considerando lo anterior, el incremento de edificabilidad derivado de la presente Modificación asciende a 2.280 m<sup>2</sup>e.

La LSG establece en su artículo 42 las reservas de suelo para sistemas generales que debe cumplir el PGOM. Esta determinación se encuentra regulada en el artículo 66 del RLSG (Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia). En este sentido hay que mencionar que la antigua LOUG bajo la cual se redactó

Para facer constar que mediante acordo 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)

el vigente PGOM fijaba, para el caso de Oleiros, los mismos estándares de reserva de sistemas generales que la actual LSG.

#### **Artículo 42. Calidad de vida y cohesión social**

1. El plan general habrá de prever, justificadamente, las reservas de suelo necesarias para la implantación de los sistemas generales al servicio de todo el término municipal, en proporción adecuada a las características del ayuntamiento y a las necesidades de la población y teniendo en cuenta la capacidad máxima residencial derivada del plan. En los ayuntamientos con población superior a 5.000 habitantes y en ayuntamientos considerados nodos para el equilibrio del territorio en las Directrices de ordenación del territorio, estos sistemas generales serán, como mínimo, los siguientes:

- a) Sistema general de espacios libres y zonas verdes de dominio y uso públicos: en proporción no inferior a 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
- b) Sistema general de equipamiento comunitario de titularidad pública: en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.

2. (...)

Considerando el incremento de edificabilidad residencial previsto, resulta necesario un incremento de la superficie de sistemas generales de:

- Sistemas generales de espacios libres y zonas verdes (15 m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>e): 342 m<sup>2</sup>
- Sistemas generales de equipamientos (5 m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>e): 114 m<sup>2</sup>

A continuación, se incluye el cómputo de sistemas generales incluidos en el PGOM en vigor.

##### 1.3.3. Cumprimento dos estándares de sistema xeral

En canto ós estándares aplicables en materia de sistemas xerais, a Lei fixa uns índices a computar globalmente respecto á capacidade teito residencial que o Plan Xeral prevé.

##### **RESUMO DA SUPERFICIE CONSTRUÍDA RESIDENCIAL**

	VA (m <sup>2</sup> )
SUPERFICIE CONSTRUÍDA EXISTENTE	1.888.560 (1)
SUPERFICIE PREVISTA NO SOLO URBANO CONSOLIDADO	385.271
SUPERFICIE PREVISTA NO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	306.704
SUPERFICIE PREVISTA NO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO	594.344
SUPERFICIE PREVISTA NO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO	433.874
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUÍDA RESIDENCIAL</b>	<b>3.608.753</b>

(1) Revisada en marzo de 2006 por licencias concedidas.

##### **CUMPRIMENTO DO ARTIGO 47.1. LOUG**

SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (CAPACIDADE TEITO DO PLAN XERAL)	SISTEMA XERAL DE ESPACIOS LIBRES E ZONAS VERDES		SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTO COMUNITARIO	
	SEGUNDO LEI	SEGUNDO PX	SEGUNDO LEI	SEGUNDO PX
	(15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> construídos)		(5 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> construídos)	
3.608.753 m <sup>2</sup>	541.305 m <sup>2</sup>	1.240.662 m <sup>2</sup>	180.435 m <sup>2</sup>	359.103 m <sup>2</sup>

Apréciase que os sistemas xerais dotacionais previstos no Plan Xeral, para o conxunto do municipio, incluíndo os existentes e os propostos, amosan unhas superficies totais superiores ás esixibles segundo a Lei acadando un estándar global de 34,01 m<sup>2</sup> de espacios libres públicos e 9,89 m<sup>2</sup> equipamento comunitario, ambos de sistema xeral, por cada 100 m<sup>2</sup> construídos de uso residencial.

Fuente: PXOM. Memoria. Página 339.

Para facer constar que mediante acordo 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)

Para facer constar que mediante acordo 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)

Considerando los datos anteriores, el PGOM establece una capacidad máxima residencial del municipio en 3.608.753 m²e, y prevé un gran exceso de sistemas generales. En el caso de los espacios libres alcanza los 699.357 m², y en el caso de los equipamientos el exceso asciende a 178.668 m².

Por otro lado, hay que establecer que, desde la aprobación del PGOM de Oleiros, se ha tramitado una modificación de PGOM que elevó la capacidad residencial (MP11PXOM), y se encuentran en tramitación otras tres modificaciones que también prevén incrementos en la necesidad de sistemas generales. En resumen:

- La Modificación Puntual nº11 del PGOM, en el ámbito del POL-31 aprobada definitivamente (DOG nº195, del 14 de octubre de 2019), que prevé un incremento de 1.981,54 m²e de uso residencial.
- La Modificación Puntual nº17 del PGOM en el ámbito del sector de suelo urbanizable SUD-1 en tramitación (aprobación inicial publicada en el DOG del 28-04-2025), que prevé un pequeño incremento en la capacidad residencial (2.487.30 m²e).
- La Modificación Puntual n 15 del PGOM en la zona de Dexo aprobada inicialmente el 27 de marzo de 2025 (publicada en el DOG 28-04-2025), que prevé un incremento de edificabilidad de 454 m²e de uso residencial.
- La Modificación Puntual nº16 del PGOM en la zona de Bastiagueiro aprobada inicialmente el 31 de julio de 2025 (DOG 08-09-2025), que prevé un incremento de edificabilidad de 1.249 m²e.

A continuación, se muestra una tabla con el incremento de edificabilidad producido por la delimitación de núcleo rural, así como por las citadas modificaciones MP-11, MP-15, MP-16 y MP-17.

TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL	PXOM	Incremento de edif. residencial	
		MP11 + MP15 + MP16 + MP17	DNR_01
	3.608.753,00 m²	6.171,84 m²	2.280 m²

Artículo 42. LSG. Calidad de vida y cohesión social			
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (PGOM + MP11 + MP15 + MP16 + MP17 + DNR)			3.617.204,84 m²
	Cálculo sistemas según LSG		Sistemas en PGOM
Sistemas generales de espacios libres	15 m²s/100m²e	542.580,73 m²	1.240.662,00 m²
Sistemas generales de equipamientos	5 m²s/100m²e	180.860,24 m²	359.103,00 m²

Como se puede observar, el importante exceso de sistemas generales previsto en el PGOM en vigor conlleva que, el incremento de la edificabilidad residencial considerado ya se encuentre dotado, cumpliendo holgadamente con las determinaciones de la Ley del Suelo.

Del análisis anterior se concluye que el pequeño aumento previsto en las necesidades de la reserva de sistemas generales derivado de la presente delimitación de núcleo rural (342 m<sup>2</sup> de espacios libres y zonas verdes, y 114 m<sup>2</sup> de equipamientos) no lleva consigo la necesidad de aumentar las reservas de sistemas generales previstas en el PGOM, ya que cumplen con lo establecido en la legislación sectorial de aplicación (incluso considerando los documentos en tramitación).

## 2.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DEL PAISAJE DE GALICIA

De acuerdo con el Catálogo das Paisaxes de Galicia (Decreto 119/2016 do 28 de julio), el área de la delimitación se sitúa dentro del Gran Área Paisajística (GAP) Golfo Ártabro, al noroeste de Galicia, abarcando una superficie de más de 129.000 Ha, y dentro de la comarca paisajística Golfo Ártabro Litoral.

El núcleo rural de O Río se encuentra integrado en la malla urbana dispersa del Concello y se enclava en un contexto netamente rururbano, caracterizado por una trama residencial de vivienda de tipología unifamiliar que confiere al lugar un alto grado de antropización.

El presente documento urbanístico incorpora los criterios definidos en las Directrices del Paisaje de Galicia que le resultan de aplicación. Así, en el diseño de la ordenación ha tenido en especial consideración lo establecido en el punto DX.01 dedicado a las líneas básicas de atención, así como el punto DX.09 que recoge los criterios en el suelo de núcleo rural.

### DX.01. (N)

*En virtud del mandato que expresa el artículo 5.2 de la Ley 7/2008, el planeamiento urbanístico debe tomar en consideración el paisaje para establecer sus determinaciones. A tal efecto, teniendo presentes los fundamentos de la Ley 7/2008 y del Convenio Europeo del Paisaje, según los cuales el paisaje hace referencia a la percepción de cualquier parte del territorio por parte de la población, aquella debe entenderse, además de como valor ambiental y cultural, como factor de la calidad de vida de las personas, pudiendo señalarse tres líneas básicas de atención:*

- a) La consideración en la ordenación de los paisajes cotidianos, es decir, el paisaje deberá ser tenido en cuenta en la ordenación de todas las clases de suelo y zonas del territorio. Esta cuestión guarda una relación directa con la identificación de los elementos que componen los paisajes y el estudio de los tipos de paisaje presentes en el territorio municipal.*
- b) La identificación y protección de los lugares o elementos de especial valor o significación paisajística. Puede tratarse de elementos puntuales (hitos, miradores), lineales (sendas, caminos) o superficiales (áreas, recintos), así como combinaciones de varios de ellos.*
- c) La identificación de ámbitos que presenten un especial estado de deterioro o degradación paisajística, así como de elementos que producen impactos paisajísticos especialmente reseñables, con el objeto de prever acciones encaminadas a mejorar las zonas degradadas o corregir los impactos.*

**DX.09. (N) El planeamiento urbanístico tendrá en cuenta los siguientes criterios en el suelo de núcleo rural:**

- a) Tiene una especial importancia la delimitación del suelo de núcleo rural, pues es la garantía del respeto por la morfología de los asentamientos y su peculiar*

*relación con el entorno. La planificación de este suelo garantizará la conservación de la morfología de los núcleos rurales tradicionales.*

- b) Las delimitaciones de los núcleos evitarán las formas forzadas que se derivan de la inclusión de edificaciones que no guardan una relación funcional con el núcleo.*
- c) En la delimitación de los núcleos se reconocerá el ámbito propio de cada asentamiento, preservando de la edificación o desarrollo urbanística las bolsas de suelo agrario que conforman áreas intersticiales entre núcleos y que contribuyen positivamente a la estructura paisajística del territorio, puesto que uno de los rasgos que caracteriza el paisaje rural es, precisamente, la existencia de un sistema verde continuo (destinado a usos agrarios o con presencia de arbolado), dentro del cual la excepción la constituyen los asentamientos. En caso de que resulte necesaria la urbanización de alguna de estas áreas, los nuevos desarrollos serán congruentes con la morfología tradicional del núcleo, incluyendo el patrón espacial de las parcelas y los viales, respetando los elementos construidos tradicionales y el arbolado autóctono y minimizando la ocupación del suelo de alto valor ambiental y de alta capacidad productiva agraria.*
- d) Los planes especiales en suelo de núcleo rural deberán realizar un estudio de la morfología y las características básicas del núcleo (tales como inserción topográfica, trazado del viario, tipologías constructivas, materiales específicos, tamaño y morfología de las parcelas o arbolado), con el fin de que la ordenación que establezcan sea respetuosa con el paisaje (especialmente cuando se prevean actuaciones urbanísticas integrales), e incluso mejore las condiciones preexistentes.*
- e) Las condiciones de edificación, en cuanto a la posición, inserción topográfica, tipología, tamaño y proporciones de las edificaciones, asegurarán la mejor integración posible con el entorno. Las nuevas edificaciones evitarán modificar el perfil tradicional del núcleo, buscando una implantación en el terreno semejante a la de las edificaciones tradicionales.*
- f) Otras características, como la geometría, materiales y acabados de las cubiertas, huecos y carpintería o formalización de los paramentos exteriores mantendrán la referencia a las soluciones tradicionales y a las edificaciones existentes. Podrá emplearse la Guía de color y materiales como referencia para estas determinaciones.*
- g) Podrán emplearse como referencia los criterios establecidos en la Guía de buenas prácticas para la intervención en los núcleos rurales elaborada por la Xunta de Galicia.*

Considerando lo anterior, el presente documento considera el paisaje en la ordenación propuesta. Así se procedió a la evaluación del paisaje de la zona concluyendo con la ausencia de elementos o lugares de especial valor o significación paisajística; tampoco se detectaron ámbitos que presenten un especial estado de deterioro o degradación.

Por último, destacar que en la elaboración de la nueva delimitación propuesta se tuvo en cuenta el establecido en el Capítulo 4 de la Guía de Buenas Prácticas para la Intervención en los Núcleos Rurales, editada por la Xunta de Galicia. Así, se evitó incluir en la delimitación del suelo de núcleo rural parcelas sin acceso a vía pública o de elevado fondo, y así disminuir la dispersión edificatoria.



## 2.6. JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS EN LA CARRETERA

### DP 5807

Respecto a la carretera provincial DP 5807, el informe emitido por la Diputación de A Coruña durante el trámite de evaluación ambiental establece como criterio general que las alineaciones mantengan un ancho mínimo de 16 m, salvo casos justificados, así como la necesidad de asegurar dominio público viario suficiente para itinerarios peatonales accesibles, calzada adecuada, estacionamiento y el cumplimiento de la Orden del 23 de mayo de 2019 sobre accesos.

A continuación, se describen las soluciones adoptadas para cada tramo de la vía DP 5807 en el ámbito:

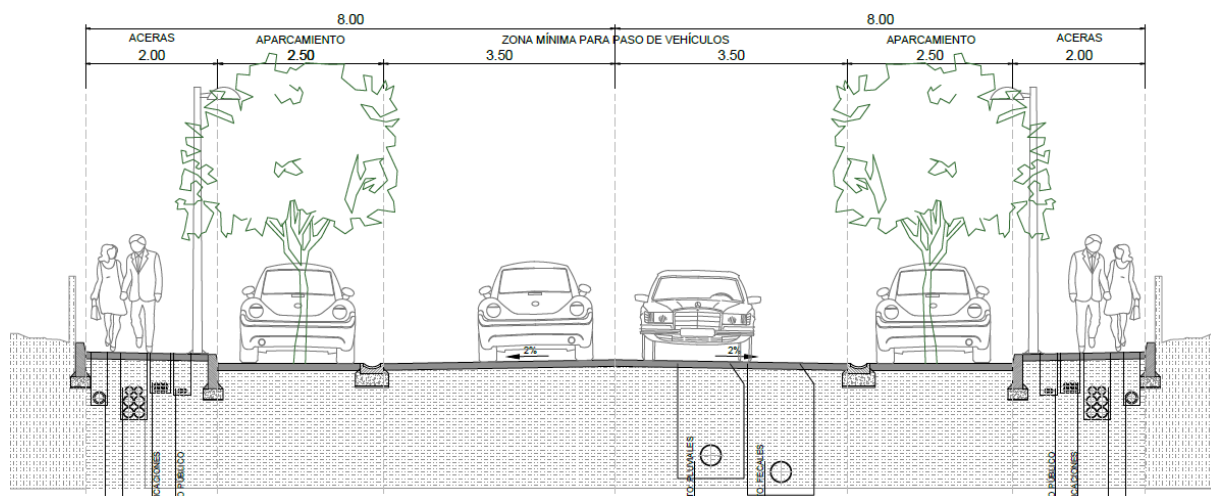
#### Tramo oeste

En el sector occidental del ámbito se propone una sección de vía de 16,00 m, cumpliendo íntegramente la exigencia de la Diputación. La sección está compuesta por una calzada de 7,00 m de ancho (dos carriles de 3,50 m cada uno), aceras a ambos lados (con anchuras de 2,00 m) y aparcamiento en línea a ambos lados de la calzada, intercalando arbolado entre las plazas de aparcamiento.

Al tratarse de una parte de la vía sensiblemente recta, con buena visibilidad y de ancho constante, la colocación de bandas de aparcamiento a ambos lados no supone un riesgo para la seguridad viaria.



Fuente: Google Earth. Imágenes de la carretera en el extremo oeste del ámbito.



Fuente: PORD05\_LIC. Sistema local de infraestructuras de redes de comunicación. Sección A-A'. Ordenación propuesta.

### Tramo central

En la zona central, el ancho entre alineaciones se reduce puntualmente a 14,00 m. Este ajuste está justificado por la necesidad de preservar los cierres de cuatro parcelas tradicionales situadas en el margen sur. La demolición de estos muros supondría invadir las fachadas de las edificaciones, situadas a cota inferior respecto a la rasante de la carretera, generando problemas graves de integración y estabilidad.

En el margen norte, una de las parcelas ya cedió en su momento una franja de 8,00 m desde el eje de la carretera al ejecutar su edificación, por tanto, cumple con el criterio establecido por la Diputación de A Coruña.



*Fuente: Google Earth. Imágenes de la vivienda con las cesiones ejecutadas situada en el margen norte.*

Por otra parte, la retirada de los cierres de parcela existentes en el margen sur de la vía implica la eliminación del arbolado interior, que incluye algunos ejemplares arbóreos consolidados desde hace años. Además, se trata de una vía de tráfico rodado bajo, con escasa necesidad de espacios de aparcamiento y donde la disposición de estacionamiento supone un riesgo añadido de seguridad vial, dado el trazado en curva de este tramo de vial.



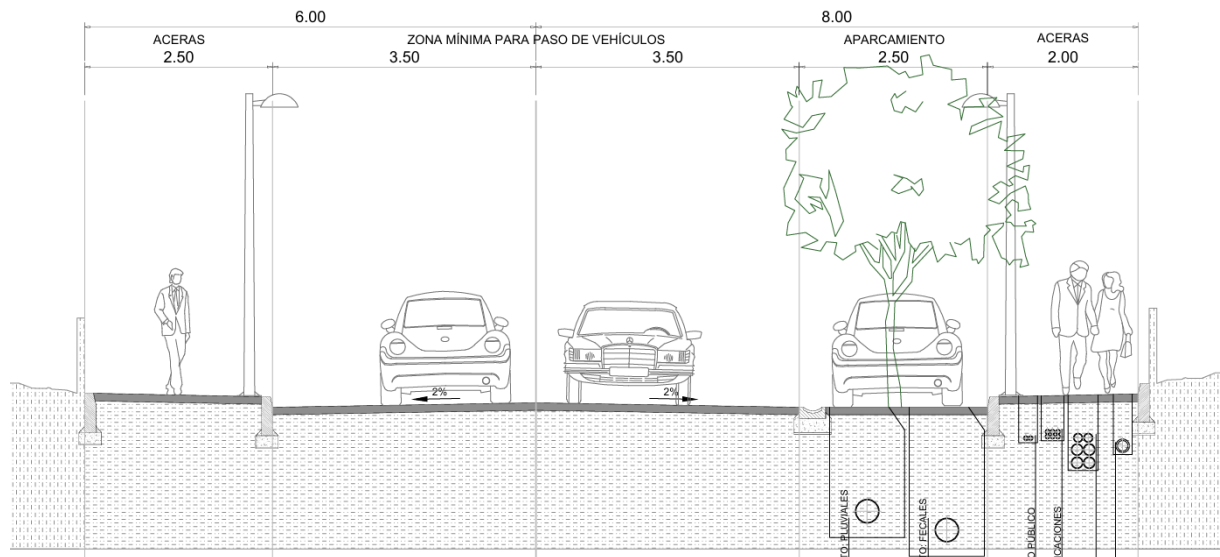
*Fuente: Google Earth. Imágenes de la situación actual del margen sur de la carretera en el ámbito.*



Con estas premisas, la sección propuesta en este parte de la vía se compone de: acera de 2,50 m en el lado sur (a ejecutar), calzada existente de 7,00 m (3,50 m + 3,50 m) y, en el lado norte, banda de aparcamiento de 2,50 m y acera de 2,00 m (formalizadas desde 2010).



Fuente: Google Earth. Imagen de la carretera en el tramo central del ámbito e indicación de la sección.



Fuente: PORD05\_LIC. Sistema local de infraestructuras de redes de comunicación. Sección B-B". Ordenación propuesta.

### Tramo este

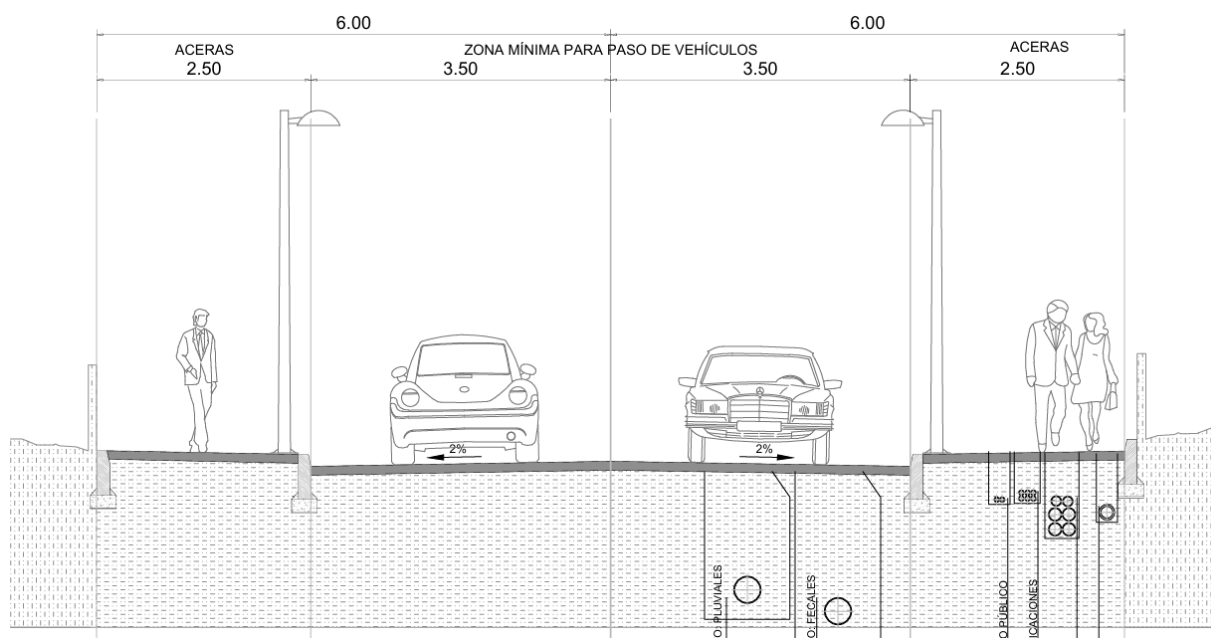
En el extremo oriental se produce un estrechamiento puntual de la vía a 12,00 m. Esto se debe a la posición de una vivienda tradicional situada al borde de la carretera y la presencia de un muro de cierre de parcela en el margen sur de la calzada.

La demolición del muro del margen sur para permitir la implantación de otra banda de aparcamiento en la vía implicaría movimientos de tierras y rellenos, además de la eliminación de especies arbóreas existentes, lo que se considera innecesario al tratarse, únicamente, de un punto muy concreto del ámbito.

A ello se suma que el estrechamiento se localiza en un tramo curvo de la vía, donde la disposición de plazas de aparcamiento supone un riesgo añadido de seguridad vial. Por este motivo, se ha optado por suprimir la banda de estacionamiento en este punto, con la siguiente composición: calzada de 7,00 m (dos carriles de 3,50 m cada uno) y aceras de 2,50 m en ambos márgenes.



Fuente: Google Earth. Imagen del estrechamiento e indicación de su situación.



Fuente: PORD05\_LIC. Sistema local de infraestructuras de redes de comunicación. Sección C-C'. Ordenación propuesta.

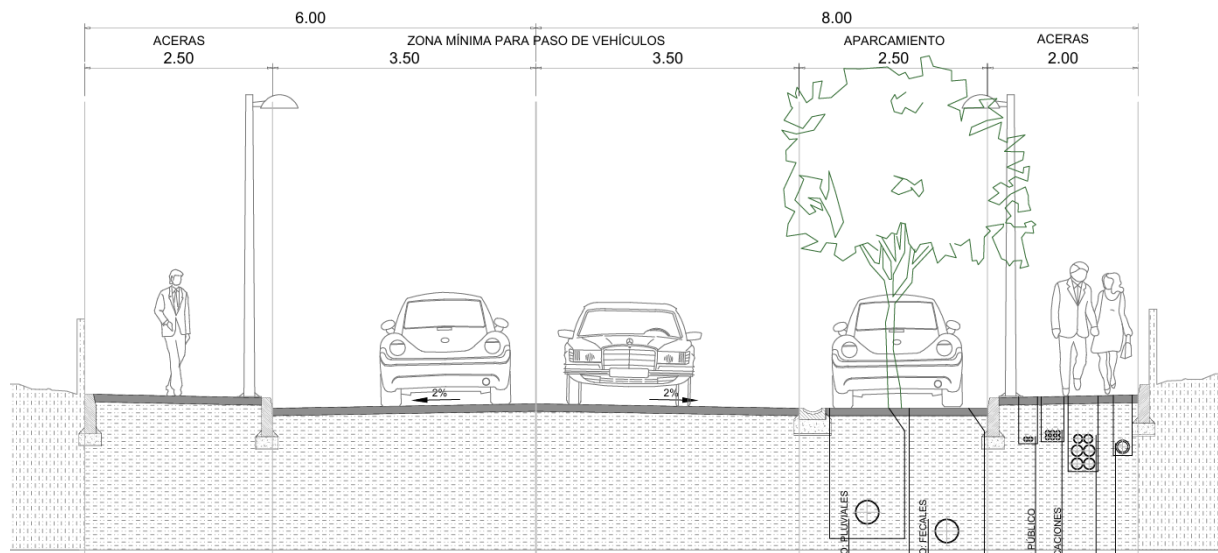
Para hacer constar que mediante acuerdo do Pleno do 20 de maio de 2026, aprobouse inicialmente a modificación puntual núm. 14 do PXOM para a delimitación de núcleo rural do SUD-22 en O Río (Doc. 2026008185, de 17 de abril)



A excepción del estrechamiento descrito anteriormente, el resto de este tramo de la carretera mantiene el ancho de 14,00 m, es decir, acera de 2,50 m en el lado sur, calzada de 7,00 m (3,50 m + 3,50 m) y, en el lado norte, banda de aparcamiento de 2,50 m y acera de 2,00 m. De este modo, el aparcamiento se sitúa en el lado exterior de la curva (margen norte), el lado con mayor visibilidad y seguridad.



Fuente: Google Earth. Imagen de la vía en el extremo este del ámbito.



Fuente: PORD05\_LIC. Sistema local de infraestructuras de redes de comunicación. Sección B-B'. Ordenación propuesta.

En conclusión, aunque se producen reducciones puntuales respecto a la sección mínima de 16 m indicada en el informe emitido por la Diputación de A Coruña, la solución planteada se considera justificada. En todos los casos se mantiene la funcionalidad y seguridad de la carretera provincial,



garantizando la continuidad de aceras de ancho suficiente a ambos lados, y una calzada constante de dos carriles de 3,50 m, variando únicamente la disposición de los espacios de aparcamiento.

Finalmente, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 36.2 del RLSG, relativo a la urbanización del viario en suelo de núcleo rural, las personas propietarias deberán ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario preciso.

## 2.7. PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL

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

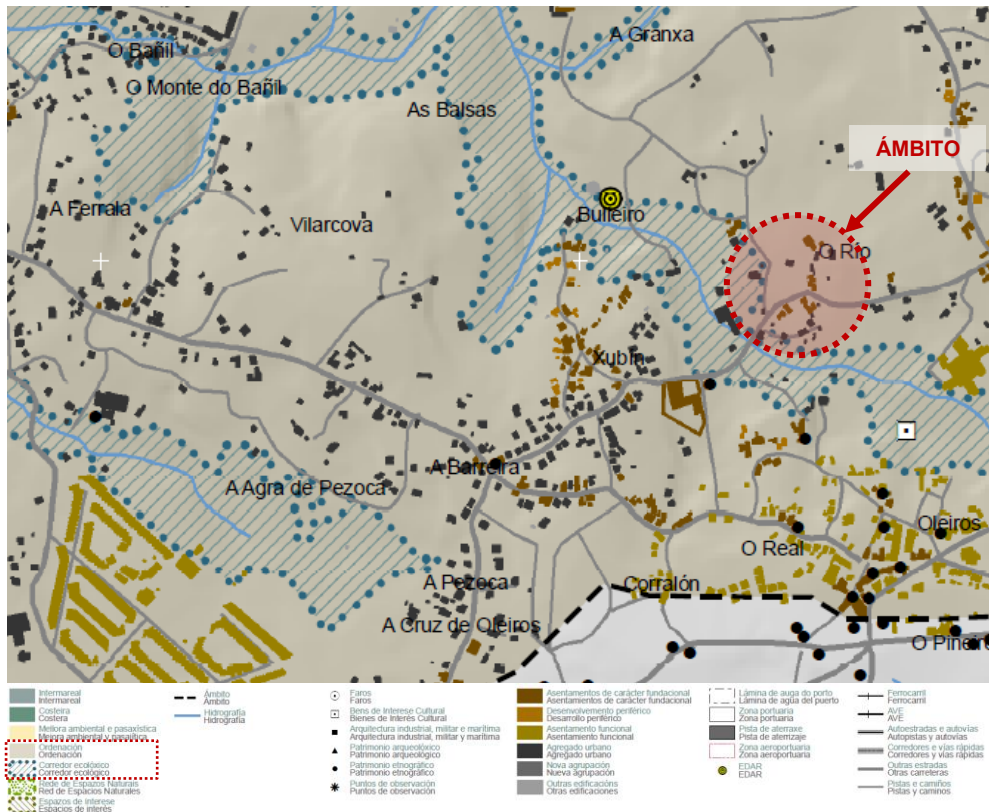
El POL es un documento necesario para la consecución de un marco normativo estable que proteja de forma efectiva el litoral de la comunidad autónoma. Básicamente los objetivos del POL son dos:

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

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

La imagen siguiente muestra un extracto de la hoja AL 11 de la documentación gráfica del POL, en la que se identifica el núcleo de O Río. El ámbito de trabajo se encuentra dentro del área de ordenación del POL. Además, el extremo suroeste del ámbito forma parte del corredor ecológico asociado al río de la Loba, el cual limita con el ámbito por el suroeste.

Para hacer 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)



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

El POL define las áreas continuas de ordenación en el artículo 13 de su normativa:

#### Art. 13.- Ordenación

*As áreas de ordenación, recollidas na cartografía, abranguen as planicies costeiras e abas ou montes de transición situados tras a fronte litoral nas que, na maioría das ocasións, se poden atopar asentamentos ligados visualmente ou funcionalmente ás paisaxes litorais.*

Respecto a los desarrollos urbanísticos en esta zona el POL establece lo siguiente:

#### Art. 65.- Ordenación

*Esta área se considera apta para los desarrollos urbanísticos desde cualquier tipo de asentamiento. En ella, el planeamiento dirigirá los crecimientos urbanísticos preferentemente y siempre que sea posible, en dirección contraria a la costa y, en todo caso, evitando la presión sobre las áreas más frágiles y los espacios y elementos de valor recogidos en este Plan.*

Con lo anterior, se pone de manifiesto que el área de ordenación es adecuada para la implantación de desarrollos urbanísticos.

Por otro lado, el artículo 14 de la normativa del POL establece las características de los corredores ecológicos:

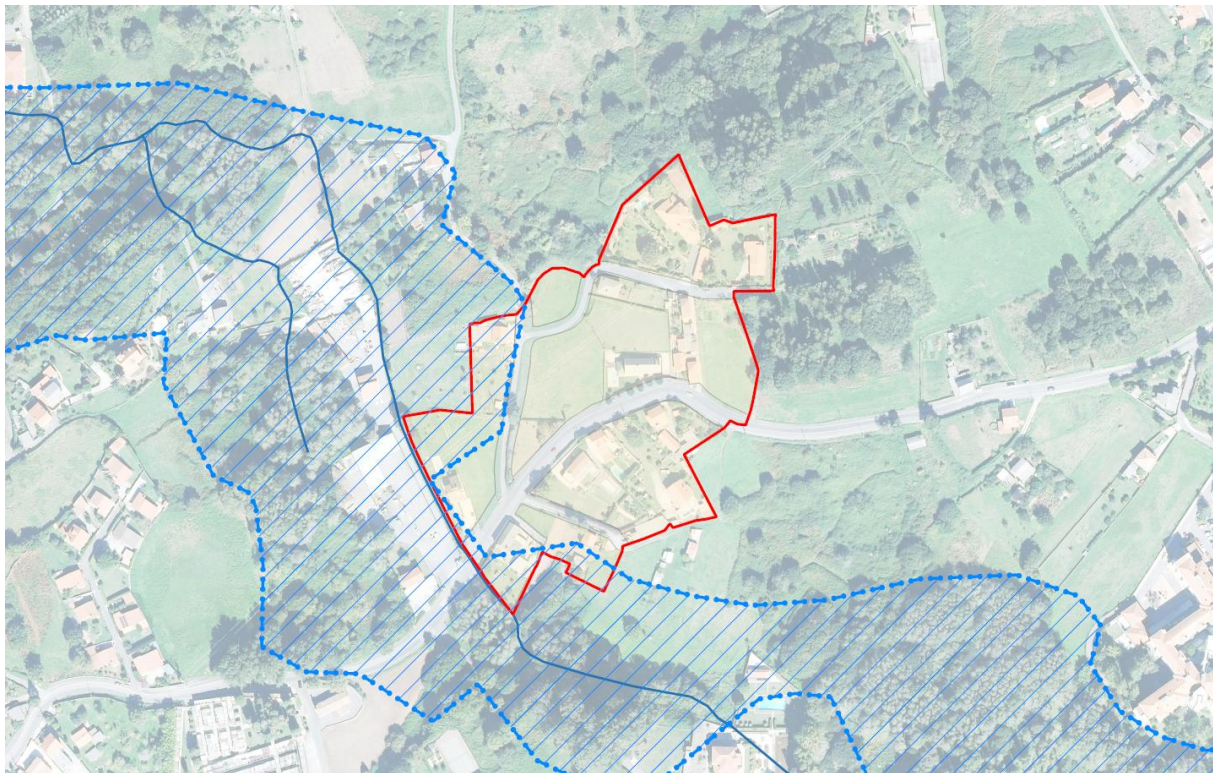
#### Art. 14.- Corredores

Os corredores, tomando como base territorial os cursos de auga, defínense como elementos lineais que garanten, non só a conectividade biolóxica, senón os fluxos de auga, materiais e enerxía, colaborando a evitar a fragmentación da paisaxe. Atópanse recollidos nesta categoría, entre outros, os cursos de auga e a súa vexetación de ribeira, así como os espazos adxacentes necesarios para o bo funcionamento dos hábitats de especial valor ecolóxico que os conforman, actuando como garantes da conectividade entre as áreas costeiras e os espazos interiores de valor ambiental.

No Plan de Ordenación do Litoral foron cartografados de xeito orientador. O planeamento municipal poderá precisar a delimitación destes espazos, garantindo o cumprimento dos obxectivos expostos na Memoria e mantendo a escala territorial da proposta, en coordinación cos organismos con competencia na materia e contando co informe favorable do órgano ambiental, no seo do procedemento do que se trate.

Do mesmo xeito o planeamento municipal poderá establecer, no momento da súa revisión, outros corredores axeitados á escala e funcionalidade no municipio, co obxectivo de contribuír á mellora da conectividade ambiental e funcional, así como colaborar na consecución dunha infraestrutura verde.

Tal y como establece el artículo anterior, los corredores ecológicos fueron cartografiados de modo orientativo y, por tanto, el planeamiento municipal puede concretar la delimitación de este tipo de espacios.



Fuente: Elaboración propia. Delimitación en vigor del corredor ecológico vinculado al río da Loba.

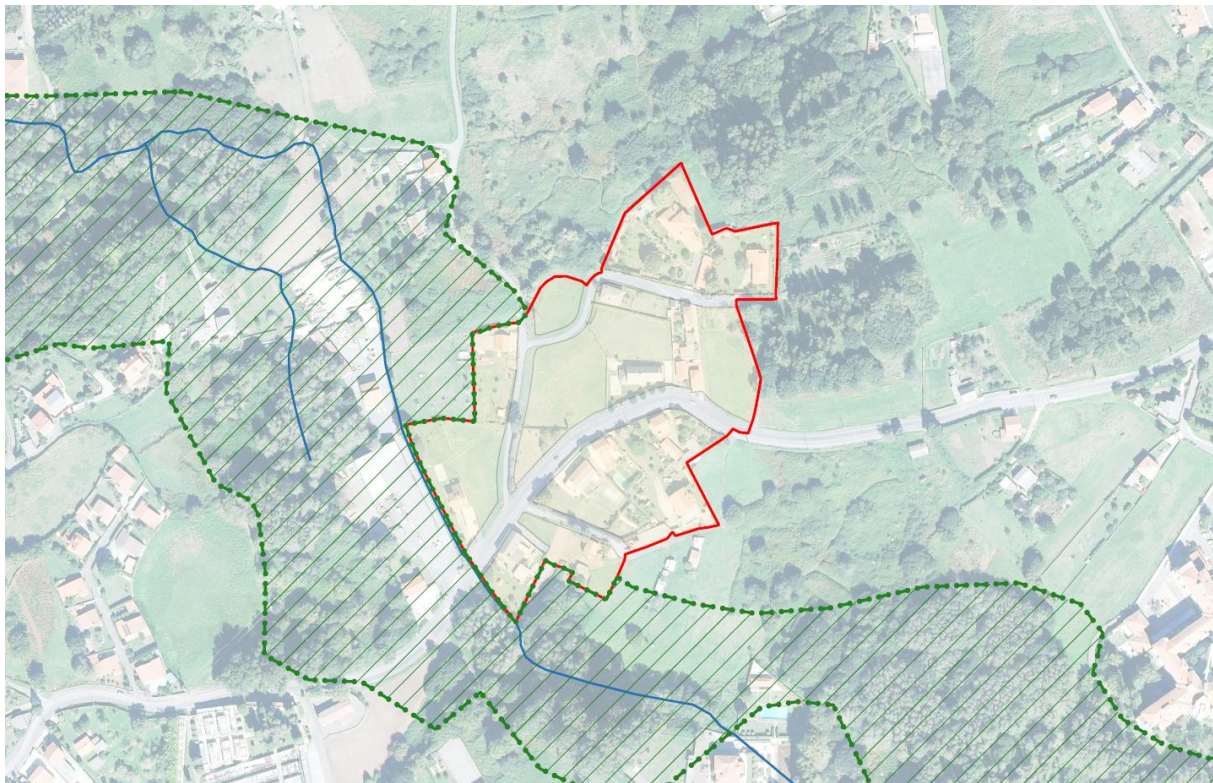
La imagen anterior muestra de manera más detallada tanto el límite del ámbito de actuación (en rojo) como el trazado del corredor ecológico vinculado al cauce fluvial (línea discontinua azul). Además, se observa que las cuatro parcelas parcialmente incluidas en el corredor están edificadas, siendo la vivienda situada en la zona sur de carácter tradicional (construida en 1925 según catastro).

Para facer constar que mediante acordo 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)



En el caso del presente documento, la delimitación de carácter orientativo del corredor establecida en el POL no se ajusta correctamente a la realidad del núcleo de O Río. Por tanto, se propone la redelimitación del corredor ecológico vinculado al cauce del río da Loba en esta zona, a fin de adaptar su trazado a la realidad del lugar, teniendo en cuenta los límites de las parcelas y las edificaciones preexistentes.

A continuación, la imagen muestra la nueva delimitación del corredor ecológico (línea discontinua verde), coincidente con los límites de las parcelas edificadas.



*Fuente: Elaboración propia. Delimitación propuesta.*

Por otra parte, aquellas zonas del núcleo rural dentro de la zona de servidumbre de aguas, es decir, las parcelas que limitan con el río da Loba, 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. En todo caso, las zonas afectadas por la zona de servidumbre o por la zona de policía de aguas deben cumplir con las cautelas establecidas en la legislación sectorial de aguas en vigor.

Finalmente, el POL no se aplica en aquellos ámbitos clasificados como suelo de núcleo rural, según lo establecido en el artículo 3 de su Normativa. Por lo tanto, una vez que el presente documento sea aprobado definitivamente, el POL dejará de resultar de aplicación en el ámbito delimitado como suelo de núcleo rural.

## 2.8. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

El artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, del 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, establece la necesidad de que todas las figuras de planeamiento urbanístico incluyan la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de su ámbito.

### **Artículo 13. Zonificación acústica y planeamiento**

1. Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Cuando la delimitación en áreas acústicas esté incluida en el planeamiento general se utilizara esta delimitación.

2. Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial.

3. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.

4. La delimitación por tipo de área acústica de las distintas superficies del territorio, que aplicando los criterios del artículo 5, estén afectadas por la zonificación acústica, deberá estar terminada, con carácter general, antes de cinco años, a partir de la fecha de entrada en vigor de este real decreto, y en las aglomeraciones de más de 250.000 habitantes antes del 1 de enero de 2008.

5. Las comunidades autónomas velarán por el cumplimiento de lo establecido en el párrafo anterior dentro de los plazos fijados, arbitrando las medidas necesarias para ello. La adecuación del planeamiento a lo establecido en este real decreto se realizará en la forma y con el procedimiento que disponga la normativa autonómica

A continuación, se incluye la clasificación de las diferentes tipologías de áreas acústicas establecidas en el citado Real Decreto, que deberán usarse en la zonificación acústica del polígono.

### **Artículo 5. Delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas**

1. A los efectos del desarrollo del artículo 7.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en la planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, se incluirá la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la citada Ley.

Las áreas acústicas se clasificarán, en atención al uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las comunidades autónomas, las cuales habrán de prever, al menos, los siguientes:

- a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
- e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
- f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

Para hacer 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)



*Al proceder a la zonificación acústica de un territorio, en áreas acústicas, se deberá tener en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y de este real decreto.*

*La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos.*

*2. Para el establecimiento y delimitación de un sector del territorio como de un tipo de área acústica determinada, se tendrán en cuenta los criterios y directrices que se describen en el anexo V.*

*3. Ningún punto del territorio podrá pertenecer simultáneamente a dos tipos de área acústica diferentes.*

*4. La zonificación del territorio en áreas acústicas debe mantener la compatibilidad, a efectos de calidad acústica, entre las distintas áreas acústicas y entre estas y las zonas de servidumbre acústica y reservas de sonido de origen natural, debiendo adoptarse, en su caso, las acciones necesarias para lograr tal compatibilidad.*

*Si concurren, o son admisibles, dos o más usos del suelo para una determinada área acústica, se clasificará ésta con arreglo al uso predominante, determinándose este por aplicación de los criterios fijados en el apartado 1, del anexo V.*

*La delimitación de la extensión geográfica de un área acústica estará definida gráficamente por los límites geográficos marcados en un plano de la zona a escala mínima 1/5.000, o por las coordenadas geográficas o UTM de todos los vértices y se realizará en un formato geocodificado de intercambio válido.*

*5. Hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas acústicas vendrán delimitadas por el uso característico de la zona.*

El ámbito se incluye en la zona acústica de "Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial".

### DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS ACÚSTICAS

Para la delimitación de los diferentes tipos de áreas acústicas, se tendrán en cuenta los criterios y directrices que se describen en el anexo V del citado Real Decreto.

#### **ANEXO V. Criterios para determinar la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica**

##### **1.- Asignación de áreas acústicas.**

*1. La asignación de un sector del territorio a uno de los tipos de área acústica previstos en el artículo 7 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, depende del uso predominante actual o previsto para el mismo en la planificación general territorial o el planeamiento urbanístico.*

*2. Cuando en una zona coexistan o vayan a coexistir varios usos que sean urbanísticamente compatibles, a los solos efectos de lo dispuesto en este real decreto se determinará el uso predominante con arreglo a los siguientes criterios:*

- a) Porcentaje de la superficie del suelo ocupada o a utilizar en usos diferenciados con carácter excluyente.*
- b) Cuando coexistan sobre el mismo suelo, bien por yuxtaposición en altura bien por la ocupación en planta en superficies muy mezcladas, se evaluará el porcentaje de superficie construida destinada a cada uso.*
- c) Si existe una duda razonable en cuanto a que no sea la superficie, sino el número de personas que lo utilizan, el que defina la utilización prioritaria podrá utilizarse este criterio en sustitución del criterio de superficie establecido en el apartado b).*

- d) Si el criterio de asignación no está claro se tendrá en cuenta el principio de protección a los receptores más sensibles.
- e) En un área acústica determinada se podrán admitir usos que requieran mayor exigencia de protección acústica, cuando se garantice en los receptores el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos para ellos, en este real decreto.
- f) La asignación de una zona a un tipo determinado de área acústica no podrá en ningún caso venir determinada por el establecimiento de la correspondencia entre los niveles de ruido que existan o se prevean en la zona y los aplicables al tipo de área acústica.

## 2.- Directrices para la delimitación de las áreas acústicas.

Para la delimitación de las áreas acústicas se seguirán las directrices generales siguientes:

- a) Los límites que delimiten las áreas acústicas deberán ser fácilmente identificables sobre el terreno tanto si constituyen objetos contruidos artificialmente, calles, carreteras, vías ferroviarias, etc. como si se trata de líneas naturales tales como cauces de ríos, costas marinas o lacustre o límites de los términos municipales.
- b) El contenido del área delimitada deberá ser homogéneo estableciendo las adecuadas fracciones en la delimitación para impedir que el concepto «uso preferente» se aplique de forma que falsee la realidad a través del contenido global.
- c) Las áreas definidas no deben ser excesivamente pequeñas para tratar de evitar, en lo posible, la fragmentación excesiva del territorio con el consiguiente incremento del número de transiciones.
- d) Se estudiará la transición entre áreas acústicas colindantes cuando la diferencia entre los objetivos de calidad aplicables a cada una de ellas superen los 5 dB(A).

## 3.- Criterios para determinar los principales usos asociados a áreas acústicas.

A los efectos de determinar los principales usos asociados a las correspondientes áreas acústicas se aplicarán los criterios siguientes:

**Áreas acústicas de tipo a).** Sectores del territorio de uso residencial: Se incluirán tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como las que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc..

Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas no se asignaran a esta categoría acústica, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.

**Áreas acústicas de tipo b).** Sectores de territorio de uso industrial: Se incluirán todos los sectores del territorio destinados o susceptibles de ser utilizados para los usos relacionados con las actividades industrial y portuaria incluyendo; los procesos de producción, los parques de acopio de materiales, los almacenes y las actividades de tipo logístico, estén o no afectas a una explotación en concreto, los espacios auxiliares de la actividad industrial como subestaciones de transformación eléctrica etc.

**Áreas acústicas de tipo c).** Sectores del territorio con predominio de uso recreativo y de espectáculos: Se incluirán los espacios destinados a recintos feriales con atracciones temporales o permanentes, parques temáticos o de atracciones así como los lugares de reunión al aire libre, salas de concierto en auditorios abiertos, espectáculos y exhibiciones de todo tipo con especial mención de las actividades deportivas de competición con asistencia de público, etc.

**Áreas acústicas de tipo d).** Actividades terciarias no incluidas en el epígrafe c): Se incluirán los espacios destinados preferentemente a actividades comerciales y de oficinas, tanto públicas como privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las

*actividades masivamente productivas, incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles que les son propias etc.*

**Áreas acústicas de tipo e).** Zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran especial protección contra la contaminación acústica. Se incluirán las zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran, en el exterior, una especial protección contra la contaminación acústica, tales como las zonas residenciales de reposo o geriatría, las grandes zonas hospitalarias con pacientes ingresados, las zonas docentes tales como «campus» universitarios, zonas de estudio y bibliotecas, centros de investigación, museos al aire libre, zonas museísticas y de manifestación cultural etc.

**Áreas acústicas de tipo f).** Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte y otros equipamientos públicos que los reclamen. Se incluirán en este apartado las zonas del territorio de dominio público en el que se ubican los sistemas generales de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario y aeroportuario.

**Áreas acústicas de tipo g).** Espacios naturales que requieran protección especial. Se incluirán los espacios naturales que requieran protección especial contra la contaminación acústica. En estos espacios naturales deberá existir una condición que aconseje su protección bien sea la existencia de zonas de cría de la fauna o de la existencia de especies cuyo hábitat se pretende proteger.

*Asimismo, se incluirán las zonas tranquilas en campo abierto que se pretenda mantener silenciosas por motivos turísticos o de preservación del medio.*

Una vez analizada la normativa transcrita, de acuerdo con el artículo 14 del RD 1367/2007 se concluye que los objetivos de calidad acústica aplicables a las áreas destinadas a uso residencial (como es el caso), son los definidos en la tabla A del anexo II.

**REAL DECRETO 1367/2007**  
**Anexo II. Objetivos de calidad acústica**

<b>Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes</b>				
Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	70	70	60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	68	68	58
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	65	65	55
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	55	55	45
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)

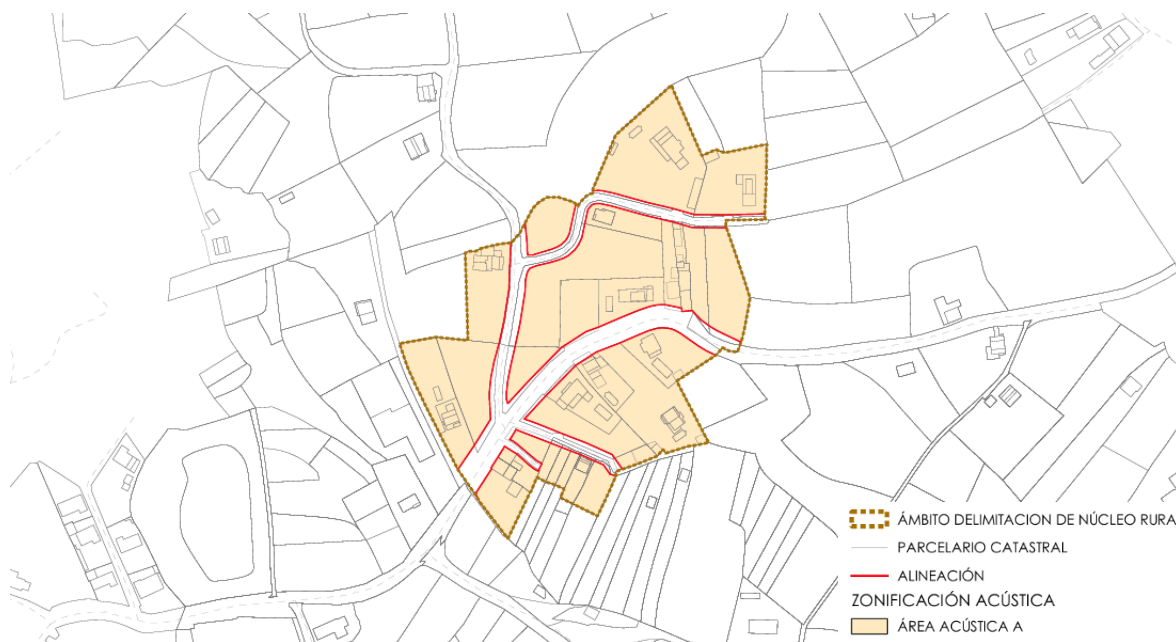
(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.

Con los criterios antes dispuestos, la zonificación acústica del sector quedaría del modo siguiente:

Para hacer 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)



Tras analizar los criterios aplicables para la definición de la zonificación acústica del territorio, se concluye que, al tratarse de un ámbito con uso global residencial, las zonas reguladas por ordenanza de uso residencial se integran dentro del área acústica de tipo a), correspondiente a los sectores de territorio destinados a uso residencial.

Para hacer 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)

### 3. ANÁLISIS DE LA COMPATIBILIDAD ESTRATÉGICA

Para favorecer una adecuada coordinación territorial y garantizar la coherencia de la planificación prevista con los objetivos y determinaciones de las DOT, su artículo 10.1.18 establece la realización de un análisis a través de la metodología de análisis de compatibilidad estratégica.

#### 10.1.18.

*Con el fin de conseguir una adecuada coordinación territorial, los instrumentos de ordenación territorial, y de urbanismo en ausencia de éstos, se ajustarán a las determinaciones de las DOT, concretando aquéllas que se desarrollen de modo particular en su ámbito de actuación, evitando redundancias e incoherencias.*

*Asimismo, incluirán un Análisis de compatibilidad estratégica (ACE) en los términos en los que se recoge en el Informe de sustentabilidad ambiental de estas Directrices, para garantizar la coherencia de la planificación en cascada y la consideración de la prevención y minimización de los posibles efectos que pudiesen generar.*

*Tanto la justificación de la integración de las presentes determinaciones como la ACE deberán formar parte de la documentación de dichos instrumentos.*

En el caso concreto del presente documento, dada la escasa entidad de la actuación que se pretende, no se considera necesario incluir esta justificación.

Para facer constar que mediante acordo 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)



#### 4. NORMATIVA PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

La Normativa de aplicación en el ámbito de la Delimitación de Núcleo Rural será la contenida en el PGOM de Oleiros, junto con sus modificaciones o revisiones, ya que para el desarrollo de sus determinaciones no resulta necesario establecer nuevas ordenanzas.

A este respecto hay que destacar que la ordenanza de aplicación en las parcelas será la “Ordenanza 2. De ciudad jardín, variante 2B, de extensión de vivienda familiar”, incluida en el artículo 126 de la normativa del PGOM.

Para facer constar que mediante acordo 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)

## 5. ANÁLISIS ECONÓMICO

No existen obras necesarias u otros costes directamente imputables al plan propuesto. Por tanto, no resulta necesaria la redacción de un nuevo Estudio Económico, ni Memoria Económica ni Estudio de Viabilidad Económica.

En el caso de la actuación prevista, dado que la presente Delimitación afecta a una superficie de suelo con escasa incidencia si consideramos la totalidad del término municipal, los aspectos que influyen en los aspectos económicos no se verán modificados, ya que se mantienen los sistemas y dotaciones establecidos en el PGOM en vigor, por lo que no se considera necesario establecer una estrategia de actuación ni estudio económico ni estudio de viabilidad económica.

Para facer constar que mediante acordo 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)

## 6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, determina en el apartado 1 del artículo 24 y el artículo 22, lo siguiente:

### **Artículo 24. Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano.**

1. Las actuaciones sobre el medio urbano que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable para realizar la correspondiente modificación. No obstante, tal legislación podrá prever que determinados programas u otros instrumentos de ordenación se aprueben de forma simultánea a aquella modificación, o independientemente de ella, por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias, con los mismos efectos que tendrían los propios planes de ordenación urbanística. En cualquier caso, incorporarán el informe o memoria de sostenibilidad económica que regula el apartado 5 del artículo 22.

2. (...)

### **Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano**

(...)

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a), b), c), d) y e) (Anuladas).

6. (...)

A este respecto, se pone de manifiesto que la presente actuación no tiene impacto en la capacidad económica del Concello de Oleiros, dado que no conlleva la necesidad de ejecutar nuevas dotaciones, instalaciones e infraestructuras. Por ello, no se estima necesario la inclusión de una memoria de sostenibilidad económica.

Para hacer 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)



## 7. RESUMEN EJECUTIVO

El Real Decreto Legislativo 7/2015, del 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece lo siguiente.

### ***Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística***

1. (...)

3. *En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

- a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

4. (...)

A este respecto, la LSG y el RLSG establecen la necesidad de que el trámite de información pública posterior a la aprobación inicial incluya en la documentación la exposición de un resumen ejecutivo, cuyo contenido reglamentario se establece en el artículo 86 del RLSG.

### ***RLSG***

#### ***Artículo 86. Suspensión de licencias***

1. *Los órganos competentes para la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrán acordar la suspensión del procedimiento de otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición para áreas o usos determinados, a fin de estudiar su formulación, revisión o modificación. Esta suspensión se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año.*

*El acuerdo de suspensión deberá publicarse en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia (artículo 47.1 de la LSG).*

2. *El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico determinará, por sí solo, la suspensión del procedimiento de otorgamiento de licencias en aquellos ámbitos del territorio objeto de planeamiento en el caso en que las nuevas determinaciones del mismo supusiesen la modificación de la ordenación urbanística vigente. A estos efectos, determinará expresamente las áreas afectadas por la suspensión.*

*Esta suspensión tendrá una duración máxima de dos años, a contar desde dicha aprobación inicial, extinguiéndose, en cualquier caso, con la aprobación definitiva del planeamiento (artículo 47.2 de la LSG).*

*En consonancia con lo dispuesto en el apartado 1, debe entenderse que la suspensión determinada por el acuerdo de aprobación inicial del planeamiento también estará referida a las licencias de parcelación, edificación y demolición.*

3. *En ambos casos, la suspensión podrá referirse a todas o a alguna de las actividades citadas, y no afectará:*

- a) *A las obras de mantenimiento, conservación y reforma, salvo en el caso de obras de rehabilitación integral que sean equiparables a la reconstrucción total del edificio no justificadas en razones de urgencia o que supongan un aumento del volumen edificado.*
- b) *A las licencias de primera ocupación.*

Para hacer 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)

- c) A los proyectos que cumplan simultáneamente el instrumento de planeamiento en vigor y la revisión o modificación del mismo, siempre que esta hubiera sido aprobada inicialmente.
- d) A los actos sujetos al trámite de comunicación previa, siempre y cuando se trate de obras o actos para la implantación de usos o actividades autorizados por el nuevo planeamiento.
4. El documento en el que se recoja la suspensión incorporará un resumen ejecutivo, que deberá expresar, al menos, los siguientes extremos:
- a) En caso de que haya ordenación proyectada, delimitación de los ámbitos en los que esta altera la vigente, con un plano de su situación y determinación del alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda el otorgamiento de licencias y la duración de dicha suspensión.
- c) El alcance de las licencias que suspende, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 de este artículo.
5. Si con posterioridad al acuerdo que determine la suspensión facultativa se redujese el ámbito afectado, el órgano administrativo competente que la hubiese acordado procederá a levantar la suspensión en relación con el suelo y/o actividades objeto de exclusión, observándose los mismos requisitos de publicidad que se exigen para acordar la suspensión.
6. Extinguidos los efectos de la suspensión, en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones por idéntica finalidad, en el plazo de cuatro años (artículo 47.3 de la LSG).
- A tal efecto, se entiende por idéntica finalidad la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico de la misma naturaleza y objetivos que el que motivó la primera suspensión, y que afecte o incluya el mismo ámbito de planeamiento.
7. En tanto dure la suspensión de licencias, podrán autorizarse usos y obras provisionales en los términos del artículo 89 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y el artículo 204 de este reglamento (artículo 47.5 de la LSG).

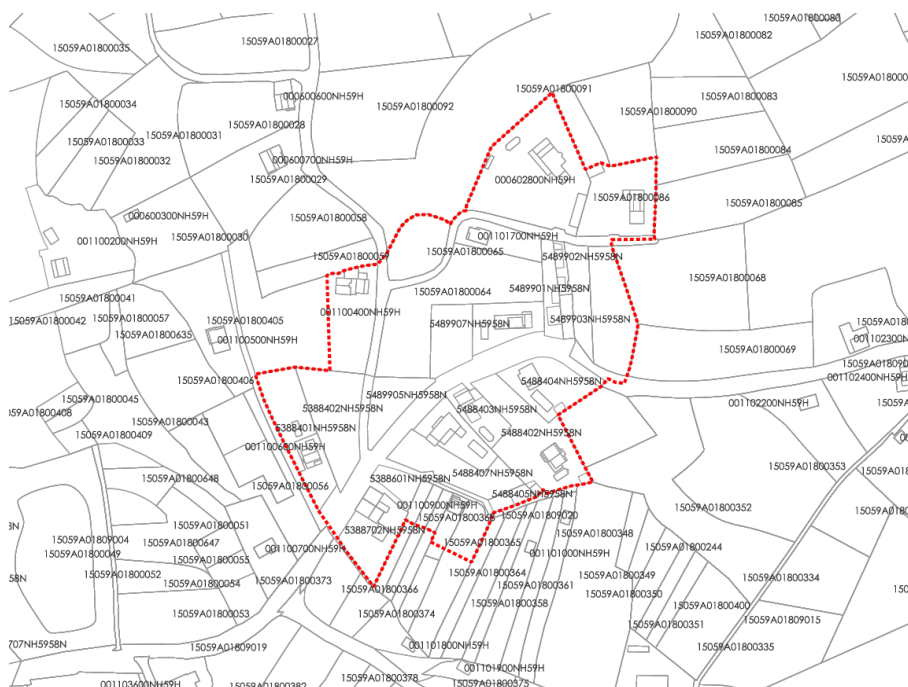
En cumplimiento de lo establecido en el punto 4 del artículo transcrito se redacta el presente apartado.

### 7.1. ÁMBITO EN EL QUE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE

El ámbito del núcleo rural de O Río coincide con el sector de suelo urbanizable SUD-22 definido en el PGOM de Oleiros, así como aquellas parcelas colindantes que cumplen con las determinaciones de suelo de núcleo rural común, reconociendo así la realidad existente en cuanto a su clasificación.

En la documentación gráfica incluida en el presente documento se incluyen los planos con la delimitación del ámbito de la DNR, sobre la foto aérea, la cartografía oficial del Ayuntamiento, la cartografía catastral y el Plan General en vigor.

Para hacer 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)



El alcance de la DNR es la delimitación de un núcleo rural común, de acuerdo con lo establecido en los artículos 23 y 78 de la LSG y en el artículo 191 del RLSG. Con ello se pretende:

- Reconocer la situación real de un ámbito mayoritariamente consolidado por la edificación y dotado de infraestructuras urbanas.
- Mejorar las condiciones urbanísticas de las parcelas edificadas y colindantes, en las que actualmente residen varias familias.
- Permitir la implantación de una ordenación coherente con el uso residencial existente, bajo la ordenanza 2B del PGOM, garantizando la viabilidad técnica y jurídica de la clasificación como suelo de núcleo rural común.

## 7.2. ÁMBITO EN LOS QUE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

El ámbito en el que se suspende el otorgamiento de licencias coincide con el ámbito del nuevo núcleo rural delimitado, es decir, el ámbito definido en el apartado anterior.

Con todo, conforme a lo establecido en el artículo 86.3 del RLSG, esta suspensión no será de aplicación:

- A las obras de mantenimiento, conservación y reforma, salvo en el caso de obras de rehabilitación integral que sean equiparables a la reconstrucción total del edificio no justificadas por razones de urgencia o que supongan un aumento del volumen edificado.
- A las licencias de primera ocupación.
- A los proyectos que cumplan simultáneamente el instrumento de planeamiento en vigor y la revisión o modificación de este, siempre que esta hubiese sido aprobada inicialmente.

- A los actos sujetos al trámite de comunicación previa, siempre y cuando se trate de obras o actos para la implantación de usos o actividades autorizados por el nuevo planeamiento.

La suspensión, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 86.2 del RLSG, tendrá una duración de dos años, a contar desde la aprobación inicial, extinguiéndose, en cualquier caso, con la aprobación definitiva de la DNR.

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 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)