

# **INFORME TÉCNICO DE CONTESTACIÓN Á ORDE DO 30 DE XANEIRO DE 2017 SOBRE A APROBACIÓN DEFINITIVA DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE SADA E DE XUSTIFICACIÓN DOUTROS CAMBIOS REALIZADOS AO DOCUMENTO PARA SÚA APROBACIÓN DEFINITIVA.**

O presente Informe describe os cambios e correccións realizados ao documento de Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Sada tras a Orde do 30 de xaneiro de 2017 de **non aprobación** do Plan na que se realizan unha serie de observacións e advertencias sobre a existencia de erros e deficiencias documentais, e mesmo de cuestións relacionadas coa adecuación do Plan á lexislación urbanística. A descrición faise de seguido consonte ás deficiencias expostas no apartado II de dita Orde.

Por outra banda descríbense e xustifícanse outros cambios realizados ao documento final do Plan Xeral por mor de feitos sobrevidos no tempo transcorrido dende a aprobación provisional do documento en marzo de 2016.

## **SOBRE O EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO**

### **1. Incorporación de determinacións contidas no informe da Dirección Xeral de Conservación da Natureza.**

A referencia legal sobre a árbore senlleira “Coqueiro de Chile” do Pazo de Meirás foi incorporada á ficha do Catálogo de Patrimonio, elementos naturais, código de ficha A-1. Mesmo á ficha da área de planeamento remitido APR-P.E.P. “Pazo de Meirás” do Anexo á Normativa.

**Incorporación na Normativa da determinación da necesidade de informe da DXCN e corrección do plano IM-17 consonte á información ambiental proporcionada por esta dirección xeral.**

Dita determinación foi incorporada en todas as áreas de planeamento remitido do Anexo á Normativa, mesmo no artigo 7.3.1, apartado 3 da Normativa.

O plano de información IM-17 foi corrixido e agora reproduce literalmente a información aportada pola DXCN.

### **2. Incorporación de determinacións contidas no informe de Augas de Galicia.**

As determinacións do informe de Augas de Galicia foron incorporadas en todas as fichas de áreas de planeamento remitido do Anexo á Normativa e mesmo no artigo 7.3.1, apartado 3 da Normativa.

## **CUESTIÓN DE CARACTER XERAL. Consideracións sobre o modelo territorial.**

Procedeuse a refacer o reconto da capacidade residencial prevista polo Plan, considerando para o solo urbano consolidado, a capacidade residencial derivada da aplicación directa das ordenanzas. Táboa do apartado 5 da Memoria Xustificativa.

## **CLASIFICACIÓN E DETERMINACIÓNS NAS DISTINTAS CLASES DE SOLO**

### **SOLO URBANO**

#### **a) Clasificación do solo urbano**

- Incorpóranse ao Sector R3 os terreos necesarios para a conexión viaria co solo urbano.
- As instalacións industriais incluídas en solos urbanizables industriais das anteriores NN.SS. de planeamento foron incorporadas aos sectores delimitados polo Plan Xeral e excluídos do solo urbano.

#### **b) Determinacións no solo urbano**

1. Incorporase ao Plan unha actuación illada de urbanización no camiño existente que une Rúa Fiunchedo coa Avda. Sada y sus Contornos. Ficha con código de acción SLV-24, da Estratexia de Actuación e Estudo Económico.

2. Optase finalmente por non acometer a apertura do tramo viario e deixar o vial na súa configuración actual en fondo de saco.
3. A parcela do Pazo de Sada de Arriba, con cualificación SU-8, situase dentro do ámbito da APR-PEPRI “Sada de Arriba”. Mellorase a grafía para mellor interpretación.
4. Dado que as antigas UEI-8 e UEI-13 aínda non remataron o proceso de urbanización, son consideradas áreas en réxime transitorio, coa súa ordenación incorporada xa ao Plan Xeral. Incorpóranse fichas co distintivo APT ao Anexo á Normativa. Regúlanse no Réxime Transitorio da Normativa.
5. Grafase o código de ordenanza nos planos de zonificación, naqueles cuarteiróns que por error era omitido.
6. En realidade, os terreos do antigo campo de fútbol pertencen á APR-PERI-D3.5. Para dar cumprimento á deficiencia sinalada na Orde procedeuse a modificar o límite do solo urbano, deixando a metade sur do campo de fútbol en solo rústico, procurando así unha maior protección do espazo das Brañas de Sada.

## **SOLO DE NÚCLEO RURAL**

### **a) Desenvolvemento dos núcleos**

Procedeuse a solventar as deficiencias detectadas en relación aos plans especiais e ás actuacións integrais: as actuacións integrais están agora codificadas para a súa identificación noutros documentos do Plan e mellorouse notablemente a grafía, tanto nos planos de ordenación como nas fichas de planeamento remitido, para a súa mellor comprensión.

Determinábase na Normativa que cada actuación integral constitúe un polígono de execución (artigo 1.4.2 da Normativa).

Así mesmo, complétanse as determinacións sobre densidade e parcela mínima do PEPOID “Carnoedo” e plans especiais de ordenación de núcleo. (art. 7.3.1 da Normativa e ficha APR-PEPOID “Carnoedo” do Anexo á Normativa).

### **b) Cuestións derivadas do IPAI**

Unha grande parte do solo clasificado de núcleo rural no Documento Previo foi reducida e incorporada ao solo rústico na proposta final. Porén, o Plan non renuncia a clasificar de núcleo rural as parcelas que dan fronte ao vial en Agra (Carnoedo), xa que eran terreos que gozaban desa clasificación no planeamento anterior e recentemente foron obxecto dunha actuación de urbanización nun plan da Deputación. Tampouco renuncia o Plan a clasificar de núcleo rural os terreos da antiga AI-07-04, en Soñeiro, agora codificada como AI-07-02, xa que constitúe unha bolsa de solo necesaria para urdir o tramado do núcleo orixinal cunha agrupación de vivendas situada ao sur. Deste xeito, a nova AI-07-02 abrangue estritamente as parcelas valeiras dentro da APR-PEONR-07-02, co obxectivo de integrar o crecemento residencial recente na trama do núcleo orixinal de Mandín (Soñeiro).

O artigo 7.3.1 da Normativa foi revisado e agora contén determinacións coherentes con outras determinacións do Plan.

### **c) Cambios non derivados do IPAI**

#### **1. Identificación de tipos básicos**

Recoñecese unha parte de núcleo histórico no núcleo rural da Cañota (Meirás)

#### **2. Criterios de delimitación**

Procedeuse á revisión de todas as delimitacións dos núcleos seguindo as indicacións da Orde.

Núcleos comúns de Campo de Sar Novo (Soñeiro) e Fonte (Veigue).

Núcleos comúns de Ameixeiral Novo (Mondego); O Castro Novo Norte, Beloi (Sada); Mandín Novo, As Valías (Soñeiro); Cirro Novo, Soutilo Novo, O Quintán, Fonte (Veigue).

Taibó – A Xesteira (Carnoedo); Osedo – Vilanova (Osedo).

Taibó (Carnoedo), no senso de non incluír naveas agrícolas.

Coiro Novo (Soñeiro), no senso de excluír parcelas sen accesos e zonas vacantes.

### 3. Distancias máximas

Corríxense os núcleos históricos de Samoedo Leste (Sada) e As Valías Sur (Soñeiro) no senso do cumprimento da distancia máxima de 50 m dende as edificacións tradicionais.

### 4. Consolidación

Procedeuse a refacer as labores de cálculo dos graos de consolidación dos núcleos rurais mediante o método simplificado, empregando o visor do catastro, como fonte cartográfica actualizada e desagregando dos ámbitos de núcleo común as áreas de ordenanza NRC-2, xa que teñen asinada unha parcela mínima diferente á dos ámbitos NRC-1 e NRC-3. Finalmente o cálculo aplícase sobre tres tipos de áreas diferenciadas: núcleo rural histórico NRH (parcela de 600 m<sup>2</sup>), núcleo rural común NRC-1 e NRC-3 (parcela de 800 m<sup>2</sup>) e núcleo rural común NRC-2 (parcela de 436 m<sup>2</sup>). Os datos expostos na táboa de cálculo sobre número de parcelas edificables resultan agora da aplicación da fórmula, polo tanto, prescínlese da introdución directa de datos reais baseados nas condicións xeométricas das parcelas, como se fixera no documento anterior. Este feito deu lugar á ampliación da parcela mínima en NRH ata o valor de 600 m<sup>2</sup> e algúns núcleos históricos como Cirro, Lácere, Coiro, foron delimitados de novo reducindo a súa extensión.

Canto a invalidación do método simplificado, polo motivo sinalado na Orde de considerar como parcela mínima a de segregación e non a real (a ordenanza considera edificable a parcela existente e esixe unha parcela mínima a efectos de parcelación), o equipo redactor considera que este feito non desvirtúa o método simplificado xa que os casos en que un núcleo ten máis número de parcelas reais das que resultan por aplicación da fórmula en base á parcela esixida para parcelar, son excepcionais. Esta afirmación pódese contrastar cos datos que resultan do Estudo do Modelo de Asentamento (Anexo 1) no que se analizan o tamaño medio das parcelas. Así, observase que a superficie media das parcelas é, na meirande parte dos asentamentos, superior á parcela esixida pola ordenanza.

### 5. Erros

Corríxese o erro no sombreado detectado en Chan da Aldea. Correspóndelle o sombreado e ordenanza de Núcleo Rural Histórico (NRH) ao quinteiro en cuestión.

## SOLO URBANIZABLE

1. Nos sectores de uso terciario T2 e T3 existen certas áreas arboradas. No Sector T2 a presenza de arborado resulta insignificante e, en ambos casos, trátase de plantacións de eucaliptos nun contexto que non é de produción forestal, se non residual, xa que a vocación do solo rústico nesas zonas do territorio municipal hai tempo que xa non é produtiva. Porén, o Plan establece a determinación do análise da vexetación existente no momento de proceder ao desenvolvemento urbanístico e, de ser o caso, establecer medidas de conservación da vexetación de interese. Fichas APR-Sector T2 e APR-Sector T3 do Anexo á Normativa. Faise unha referencia na Memoria Xustificativa, apartado 4.3.3, en relación aos criterios de clasificación e inexistencia de valores forestais.
2. A proposta de solo urbanizable de uso industrial no entorno do Espírito Santo foi axustada e adaptada integramente ao ámbito previsto polo Plan Sectorial de Áreas Empresariais de Galicia. Delimítanse seis sectores separados polas grandes infraestruturas viarias e prescínlese do solo urbanizable non delimitado.

## SOLO RÚSTICO

1. A información facilitada no seu día polo distrito forestal de zona respondía a dous tipos diferentes de rexistros; ata unha determinada data, o rexistro de incendios refírese a unha localización puntual xeorreferenciada e aproximada, despois, o rexistro pasou a ser máis preciso e dotado dunha delimitación poligonal. Os terreos sinalados na Orde e afectados por

un incendio forestal foron rexistrados de xeito puntual e aproximado. Neste senso e, considerando a imprecisión dos primeiros rexistros dos incendios forestais, procedeuse a modificar o plano de información IM-18 do PXOM, precisando a información sobre áreas incendiadas. Así, queda xustificado que a área de vivendas situada ao leste do núcleo rural da Lagoa non foi obxecto dun incendio forestal pois o icono xeoreferenciado no plano entendese que fai referencia a unha localización aproximada; non procede polo tanto a súa clasificación de solo rústico de especial protección forestal. Porén, en relación á zona forestal situada próxima a Os Cabildos, procedeuse a súa clasificación como solo rústico de protección forestal.

2. En relación aos erros de clasificación do solo rústico de infraestruturas detectados na Orde (estradas VG 1.3, AC-183, DP-7505 e DP-7506, depósito de abastecemento en O Castelo e gasoduto Espírito Santo – O Castro), cabe dicir que foron revisados e corrixidos.

## **NORMATIVA**

1. Corríxese o artigo 6.2.6, apartado 5, da Normativa, en relación ás posibles situación de desconformidade coa ordenación no Distrito 4 Tarabelo.
2. Corríxese o artigo 6.2.8 (ordenanza SU-8), e establececese finalmente unha ocupación en planta do 20%.

## **OUTRAS CUESTIÓNS**

1. Corríxese o texto do Anexo G da Normativa consonte ao procedemento abreviado previsto pola lexislación aeronáutica. O plano do procedemento abreviado está incorporado na colección de planos de ordenación “SA-Servidumes aeronáuticas”.
2. Corríxese o Estudo Económico incorporando ao informe de sostibilidade económica as actuacións integrais en núcleo rural e todos os sectores de solo urbanizable. A versión final do Plan xa non contempla solo urbanizable non delimitado.
3. Incorporase ao Estudo Económico unha memoria de viabilidade económica sobre as actuacións de urbanización.
4. O edificio da extinta cámara agraria de Riovao foi cualificado de equipamento de uso administrativo, garantindo así o seu destino consonte ao alegado pola Consellería de Facenda.

## **CUESTIÓNS DE ÍNDOLE DOCUMENTAL**

1. As fichas das áreas de planeamento e xestión do Anexo á Normativa teñen agora unha representación individualizada do seu ámbito, o que supón unha mellora substancial en aras da correcta interpretación.
2. Corríxese o erro detectado na folla B1 da serie OD-CR.
3. Corríxese o erro detectado na ficha do sector R1, facendo referencia agora ao desenvolvemento mediante plan parcial.
4. Corríxese o erro detectado no sombreado dun cuarteirón no núcleo rural de O Castro.
5. Corríxense os planiños das fichas de varias áreas de planeamento e xestión consonte sexan visualizados os ámbitos na súa total extensión dentro do marco do encadre de debuxo.
6. Corríxense nos planos EX a duplicidade de textos de nomenclatura contradictoria.
7. Corríxese a ficha do N.I.L. de Sada, retirando a mención ao SXEL-06-18, o cal xa non existe.
8. Corríxense as cartografías a diferentes escalas. A información sobre a rede hidrolóxica é a mesma agora no plano de información IM-06 e no planos planos de ordenación: EX e OD.
9. Actualízase o plano de información da rede viaria IM-10 de xeito que o seu contido equipárase ao dos planos de ordenación. Elimínanse as alternativas do vial de acceso ao Porto de Sada no plano IM-10.

10. O PXOM incorporou as servidumes acústicas dos mapas de ruído da estrada N-VI na súa última versión do ano 2012 (2ª fase), versión actualizada e ampliada do SICA 2007 correspondente á 1ª fase. É por elo que **non** se realizaron modificacións nos planos de zonificación acústica no sentido indicado na Orde.
11. En aras de mellorar o grafismo e interpretación dos ámbitos de planeamento, procedeuse a realizar melloras tanto nos planos como nas fichas do Anexo á Normativa.

## **INFORME DE COSTAS**

Procedeuse a incorporar en todas as fichas das áreas de planeamento de desenvolvemento afectadas pola lexislación de costas a determinación do cumprimento do artigo 30 da Lei de Costas.

## **ADAPTACIÓN AO P.O.L**

### **1. ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**

Incorpóranse na ficha do PEPOID “Veigue” do Anexo á Normativa as determinacións para as áreas de recualificación previstas no P.O.L., determinando a necesidade dun novo enclave para os campings, fora das áreas de protección costeira.

### **2. ÁREA DE MELLORA AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA**

Reconsideráanse as delimitacións dos núcleos rurais de Veigue e Carnoedo en base as indicacións dadas na Orde, prescindindo dos crecementos en áreas de solo vacante, incluso as áreas de actuación integral. Porén, no caso particular e excepcional do tramo de núcleo situado en Agra (Carnoedo), o Plan non renuncia á clasificación de núcleo rural xa que, como se explicou na letra b) do apartado de “NÚCLEO RURAL” deste Informe, as parcelas que dan fronte ao vial, eran terreos que gozaban desa clasificación no planeamento anterior e recentemente foron obxecto dunha actuación de urbanización nun plan da Deputación, o que faría incompreensible a súa clasificación como solo rústico.

### **3. CORREDORES ECOLÓXICOS**

A versión final do Plan ten feita unha revisión dos corredores ecolóxicos no senso de non aplicar unha redución da súa superficie en terreos que presentan valores ecolóxicos e ambientais. Esta revisión implicou a redelimitación dalgúns núcleos rurais en favor do solo rústico e do corredor. Noutros casos, a redución do corredor amparase na ausencia de valores e polo tanto na permanencia de áreas de edificación ou transformación urbanística. Este extremo esta xustificado no Anexo do cumprimento do P.O.L. da Memoria Xustificativa.

### **4. ESPAZOS DE INTERESE**

Seguindo as observacións contidas na Orde estimouse conveniente redelimitar o espazo de interese que antes entraba en conflito co núcleo rural común de Sobre da Vila (Carnoedo).

### **5. ÁREAS DE RECUALIFICACIÓN**

As determinacións sobre as dúas áreas de recualificación de San Pedro e Cirro foron incorporadas na ficha do PEPOID “Veigue”.

Ademais, incorporase en todas as fichas de áreas de planeamento afectadas polo P.O.L. a necesidade de informe da Consellería competente en ordenación do territorio para a verificación da adecuación dos contidos ao P.O.L.

Reconsiderouse o réxime transitorio de aplicación aos PEPOID de “Veigue” e “Carnoedo”, modificando o artigo 7.4.1 da Normativa no senso de non admitir parcelacións nin novas edificacións en certas áreas de solo de núcleo rural común en tanto non se aprobe o plan especial. So se outorgarían licenzas de parcelacións e novas edificacións naqueles rúes nos que o Plan sinala aliñacións. Estes rúes sitúanse afastados da costa e son áreas de núcleo común lindeiras cos núcleos históricos, cun grao de consolidación elevado, polo que se estima que non serán obxecto de deterioro como consecuencia da aplicación deste réxime transitorio. Ambos plans especiais prográmanse para o primeiro cuatrienio de vixencia do PXOM.

## 6. DESENVOLVEMENTOS URBANÍSTICOS

No ámbito da área de xestión AR-D3.3, pertencente á APR-PEPRI “Riovao”, detectase unha afección de *corredor ecolóxico* do POL. Porén, o PXOM considerou que a delimitación do corredor ao seu paso por esta área non reunía as condicións ambientais merecentes de protección xa que os terreos en cuestión carecen de vexetación e o solo non presenta hidromorfía. O corredor que expresa o POL esténdese por terreos bastante alterados pola acción antrópica. Por este motivo o Plan Xeral redelimitou o corredor dun xeito máis axustado á beira do Río Vao, mais, estableceu determinacións na ficha da área de desenvolvemento tendentes á rexeneración e mellora ambiental da zona, como por exemplo, a necesidade de localizar as zonas verdes ao longo da beira do canle (ver ficha da AR-D3.3).

En relación aos sectores R1, R2 e T1, o *corredor ecolóxico* foi adaptado ás liñas do parcelario nun esforzo por acadar maior detalle e reflexo da realidade. As fichas das APR de ditos sectores incorporan determinacións tendentes a minimizar o impacto do desenvolvemento mediante a zonificación de zona verde nos espazos afectados.

Todas as fichas das APR de sectores de solo urbanizable teñen agora resaltado o punto 10.b do artigo 61 do POL.

En relación ás actuacións integrais e á súa incidencia nos *usos e elementos para a valoración*, cabe dicir que procedeuse a modificar o artigo 7.3.1, apartado 1 da Normativa, facendo mención expresa ás actuacións integrais que se sitúan en terreos onde o POL detecta a existencia de elementos de valor e establecendo a determinación da necesidade de análise e consideración de ditos valores procurando a cualificación de zona verde nos terreos afectados.

Elimináronse as actuacións integrais do núcleo de Carnoedo situadas en *área de mellora ambiental*.

Todas as fichas dos desenvolvementos urbanísticos situados en terreos afectados polo POL incorporan as determinacións do artigo 61, con indicación das máis relevantes para o ámbito en cuestión. Dado que o PXOM non ten fichas para as actuacións integrais, a obriga do cumprimento do citado artigo está expresada na Normativa (artigo 7.3.1, apartado 1).

## OUTROS CAMBIOS REALIZADOS AO DOCUMENTO COMPLEMENTARIOS AO CONTIDO DA ORDE DO 30 DE XANEIRO DE 2017

### 1. Cambio de clasificación dos terreos do complexo de Cerámicas do Castro.

No documento do PXOM aprobado provisionalmente os terreos e edificacións do complexo de Cerámicas do Castro estaban clasificados de solo de núcleo rural cunha ordenanza de uso terciario (NRC-3). Mediante esta cualificación pretendíase recoller dentro da ordenación do núcleo rural do Castro os terreos nos que se desenvolven as actividades e usos deste complexo produtivo e cultural que goza de gran prestixio e recoñecemento nun contexto de identidade coa historia e a cultura recente de Galicia. O complexo está constituído por varias edificacións de distintas datas; de tipo fabril e artesanal, museísticas, científico-culturais, deportivas,...

Porén, as determinacións propias do solo de núcleo rural, coas limitacións en relación aos usos e tipoloxías industriais e de limitación da altura da edificación (un dos edificios acada as 5 plantas) xerou dúbidas no equipo redactor sobre a adecuación da ordenación outorgada dende o Plan Xeral xa que a realidade do construído quedaría en situación de desconformidade co planeamento. Ditas dúbidas foron expresadas nas reunións cos técnicos da Secretaría Xeral de Urbanismo, previamente á emisión da Orde do 30 de xaneiro, para finalmente, considerar como mellor opción de ordenación a de outorgar a ditos terreos a

clasificación de solo urbano, mediante a asignación dunha ordenanza de conservación e mantemento das características de uso e tipoloxía actuais.

**2. Modificación do deslinde do D.P.M.T. por parte do *Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente***

Durante o tempo transcorrido dende a aprobación provisional en marzo de 2016 tivo lugar a modificación do deslinde de costas nun tramo que afecta ao recheo da praia de Sada. O expediente aprobado foi publicado no BOE nº 37 do día 13 de febreiro de 2017, baixo o título:

*“DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y DEL MAR. Anuncio de notificación de 9 de febrero de 2017 en procedimiento de deslinde, aprobado por la O.M. de 7 de febrero de 2017 del tramo de unos dos mil cuatrocientos ochenta y un (2.481) metros, comprendido entre la desembocadura del río Mayor y Punta Fontán, en el t.m. de Sada (A Coruña). Ref. DES01/14/15/0001”.*

Os correspondentes planos de información e de ordenación do PXOM incorporan o novo deslinde.

**3. Aprobación do Proxecto de Construción “Vía Ártabra. Treito: N-VI - AP-9” por parte da Axencia Galega de Infraestruturas**

O proxecto da Vía Ártabra, elaborado pola Axencia Galega de Infraestruturas en xullo de 2016, do tramo comprendido entre a estrada nacional N-VI e a autopista AP-9, afecta ao Concello de Sada na zona do Espírito Santo. Dado que o trazado semella ter pequenas diferenzas respecto ás trazas do Estudo Informativo, o cal serviu de base para a elaboración da cartografía do Plan en fases anteriores, procedeuse á actualización dos planos do PXOM conforme á traza do proxecto construtivo.

**4. Cambio de clasificación a solo urbano consolidado dos terreos da antiga APR-PERI-D2.5 “Fiunchedo 4”**

No documento de aprobación provisional de marzo de 2016 o Plan clasificou de solo urbano non consolidado os terreos nos que está enclavada a urbanización de *15 vivendas unifaminiaries no lugar de Fiunchedo*, situada no Distrito 2, ao norte do Cemiterio Municipal de Sada. Esta urbanización está inmersa nun proceso xudicial a raíz dunha demanda e posteriores sentenzas (860/2008 e 620/2014 da Sección Segunda da Sala do Contencioso-administrativo do TSXG), nas que se anula un estudo de detalle e licenza para 15 vivendas unifamiliares e se condena ao Concello de Sada á revisión de oficio da devandita licenza. Actualmente a urbanización atópase construída.

O motivo principal da anulación do estudo de detalle foi a apertura dunha rúa non prevista no planeamento xeral municipal e a parcelación de soares nos que se proxectaron as 15 vivendas unifamiliares das que a sentenza anula a súa licenza.

O PXOM tentou reconducir o proceso mediante a delimitación dunha área de reparto que permitira validar a apertura do vial realizado a través da xusta distribución de beneficios e cargas. A remisión a un Plan especial de reforma interior permitiría a ordenación da rúa proxectada e executada e a construción de vivendas unifamiliares nun número inferior ao realmente existente na actualidade. A través das determinacións do PXOM, expresadas na correspondente ficha APR-PERI-D2.5, a urbanización era susceptible de se integrar, en parte, nunha futura ordenación pormenorizada.

Por outra banda, o Concello de Sada solicitou ao Servizo de Asistencia Técnica a Municipios da Deputación da Coruña un informe técnico (xúntase en anexo o informe de 26/09/16) sobre a revisión de oficio da licenza 121/2015 relativa a 15 vivendas en Fiunchedo. As conclusións de dito informe son quen do replantexamento da ordenación outorgada polo PXOM ás citadas vivendas en virtude do criterio explícito do recoñecemento dos terreos como solo urbano

consolidado, en contraposición co criterio inicial do PXOM de considerar os terreos como solo urbano non consolidado.

Asemade, a Lei do Solo e Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015) abre unha nova posibilidade de ordenación da urbanización ao estar regulado no seu artigo 26 a constitución de fincas en réxime de complexo inmobiliario. Este feito posibilita a consideración do vial interno como vial privado incorporado ao complexo inmobiliario e, polo tanto, a innecesariedade de acometer un proceso de xestión do solo dado que non resulta preciso o reparto de cargas e beneficios. Finalmente, logo da exposición desta problemática nas reunións do equipo redactor cos técnicos da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, o PXOM opta pola clasificación dos terreos como solo urbano consolidado e a súa ordenación mediante a ordenanza SU-5 de vivenda unifamiliar con posibilidade de realizar complexos inmobiliarios como os definidos no citado artigo 26 da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana.

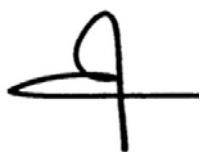
**5. Modificación das fichas de acción do sistema xeral de espazo libre SXEL-02-05 (Pb) e do Plan Especial de Protección do Pazo de Meirás, APR-PEP “Pazo de Meirás”**

En base a criterios derivados da política municipal e ás consideracións do equipo redactor optase por atribuírle á acción SXEL 02-05 a prioridade 3 (antes tiña fixada a prioridade 1). Isto quere dicir que a acción programase para o terceiro cuatrienio de vixencia do Plan. Por outra banda decídese reducir a superficie da acción, renunciando á adquisición da casa e parte da finca. Este cambio repercutiu nas táboas do Estudo Económico, as cales foron actualizadas.

Tanto na ficha da acción SXEL-02-05 como na ficha da área de planeamento remitido APR-PEP “Pazo de Meirás” introdúcense matizacións baseadas en posibles e futuros mecanismos de obtención do solo ao amparo da lexislación sobre “memoria histórica”.

A CORUÑA, 27 DE MARZO DE 2017

OS ARQUITECTOS SUPERIORES



Asdo.: Angel L. Monteoliva Díaz



Asdo.: Íñigo de Miranda Osset



Asdo.: Silvana Lema Castiñeira



## **ANEXO**

INFORME DO SERVIZO DE ASISTENCIA TÉCNICA A MUNICIPIOS DA DEPUTACIÓN DA CORUÑA SOBRE A REVISIÓN DE OFICIO DA LICENZA 121/2015 RELATIVA A 15 VIVENDAS EN FIUNCHEDO.