

## PLAN PARCIAL DEL SUND-30



APROBACIÓN DEFINITIVA

Memoria informativa

Mayo 2024

## ÍNDICE

<b>MEMORIA INFORMATIVA.....</b>	<b>3</b>
<b>1.- ANTECEDENTES.....</b>	<b>3</b>
1.1.- Objeto .....	3
1.2.- Promotor .....	3
1.3.- Redactor .....	3
1.4.- Situación urbanística.....	3
1.5.- Encuadre legal .....	6
1.6.- Tramitación.....	7
<b>2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO .....</b>	<b>8</b>
2.1.- Delimitación del área de actuación .....	8
2.1.- Geología.....	9
2.1.1.- <i>Encuadre geológico.</i> .....	9
2.1.2.- <i>Geología económica.</i> .....	11
2.2.- Topografía.....	11
2.3.- Climatología .....	13
2.4.- Hidrología .....	14
2.5.- Espacios protegidos .....	15
2.5.1.- <i>Espacios naturales</i> .....	15
2.5.2.- <i>Otras afecciones</i> .....	17
<b>3.- ESTADO ACTUAL DEL SECTOR, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES .....</b>	<b>25</b>
3.1.- Entorno natural.....	25
3.2.- Entorno edificado .....	28
<b>4.- ESTUDIO DEL PAISAJE .....</b>	<b>32</b>
4.1.- Encuadre General .....	32
4.2.- El paisaje del concello de Oleiros.....	34
4.3.- Análisis paisajístico del ámbito a desarrollar .....	37
<b>5.- INFRAESTRUCTURAS .....</b>	<b>41</b>
5.1.- Sistema viario.....	41
5.2.- Abastecimiento de agua .....	42
5.3.- Saneamiento.....	43
5.4.- Red eléctrica .....	43
5.5.- Red de gas.....	43
5.6.- Red de telecomunicaciones.....	43
5.7.- Tratamiento de residuos.....	44
<b>6.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....</b>	<b>44</b>
<b>7.- RELACIÓN DE PERSONAS TITULARES CATASTRALES.....</b>	<b>45</b>
<b>8.- CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS POR EL PLAN GENERAL. ....</b>	<b>46</b>
8.1.- Análisis del planeamiento vigente.....	46
8.2.- Plan de Ordenación del Litoral (POL).....	47
8.3.- Determinaciones del PXOM.....	47
<b>9.- ANÁLISIS DE LOS ELEMENTOS PROTEGIDOS.....</b>	<b>50</b>

## MEMORIA INFORMATIVA

### 1.- ANTECEDENTES

#### 1.1.- Objeto

El objeto del presente documento es la redacción del plan parcial del sector de suelo urbanizable no delimitado SUND-30 del PXOM de Oleiros.

La ejecución de este ámbito se engloba en la estrategia de actuación del PXOM de Oleiros en que se delimitan hasta 26 ámbitos de solo urbanizable no delimitado.

#### 1.2.- Promotor

El promotor del Plan Parcial es la Comisión Urbanística "A Ferrala" propietaria mayoritaria del ámbito a desarrollar.

Los datos del promotor son los siguientes:

CIF V-70.222.252

Domicilio a efectos de notificaciones en C/ Ribados Nº 7B Bajo, O Burgo, 15.670, ayuntamiento de Culleredo, provincia de A Coruña.

El ámbito se ubica en el término municipal de Oleiros, al oeste del núcleo urbano de Santa Cruz, (Coordenadas del centroide UTM 553.840, 4.798.859, ETRS89, 29N).

#### 1.3.- Redactor

El presente plan parcial ha sido redactado por la empresa PVP arquitectos SLP, siendo sus responsables los arquitectos José Ramón Rodríguez Varela y Luís Portela Montero.

Interviene también en calidad de colaboradores en la redacción del documento la empresa OAU, Oficina de Arquitectura Urbanismo y Planificación SLP, representada por los arquitectos Juan A. Caridad Graña e Isidro López Yáñez.

#### 1.4.- Situación urbanística

El PXOM de Oleiros fue aprobado definitivamente en diciembre de 2014.

El ámbito del SUND-30 es introducido por el PXOM como un elemento de remate de la trama urbana de Santa Cruz-Dorneda en el borde este.

Para el citado núcleo de Santa Cruz el PXOM define los siguientes objetivos generales:

*Consolidación del desarrollo del núcleo de Santa Cruz como uno de los vértices del espacio más dinámico del territorio municipal, mediante su integración en el resto del sistema urbano y donde el desarrollo de los sistemas generales como elementos estructurantes, debe seguir marcando el criterio de ordenación. El Parque Forestal de*

*Liáns, el Parque Litoral de Bastiagueiro, y los corredores ambientales de Romardeiro y las Viñas de Babilonia son piezas sobre las que apoyar un proceso de diversificación de las actividades con fuerte capacidad de atracción, y una vez está planteada una propuesta clara de mejora de las condiciones de accesibilidad rodada y peatonal. Los nuevos desarrollos urbanos deben diseñarse en relación a estos elementos de estructura, garantizando la integración de las diferentes piezas que constituyen el entramado urbano. En este proceso deben priorizarse la ejecución o culminación de las actuaciones en curso, que se corresponden con ámbitos centrales.*

El desarrollo del suelo urbanizable SUND-30, que lleva asociada la cesión de zonas verdes en el parque forestal de Liáns, se enmarca dentro de la estrategia definida en el PXOM para Santa Cruz, vinculado al desarrollo de los sistemas generales de zonas verdes.

Las determinaciones generales del PXOM para este ámbito son las siguientes:

*4. Para as áreas tipo A e B establécense como uso global o residencial. Para as áreas tipo C establécense como usos globais o residencial e o terciario. Para as áreas tipo D establécense como usos globais o industrial e o terciario.*

*Considéranse incompatibles cos usos globais establecidos o seguintes usos:*

- Nas áreas tipo A, B e C os usos industriais en categoría 3ª e 4ª.*
- Nas áreas tipo D os usos residenciais non relacionados coa garda e custodia das instalacións.*

*Considéranse compatibles cos usos globais establecidos os seguintes:*

- Nas áreas tipo A e B os usos terciario e dotacional.*
- Nas áreas tipo C o uso dotacional e o industrial en categorías 1ª e 2ª.*
- Nas áreas tipo D, o uso dotacional.*

*Os correspondentes plans de sectorización definirán o grao e categoría de tolerancia.*

*5. Establécense as seguintes magnitudes de densidade e edificabilidade máximas.*

*Area Tipo A:*

*Densidade máxima: 14 viv/Ha.*

*Edificabilidade máxima: 0,20 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>*

*Area Tipo B:*

*Densidade máxima: 25 viv/Ha.*

*Edificabilidade máxima: 0,30 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>*

*Area Tipo C:*

*Edificabilidade máxima: 0,30 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>*

*Area Tipo D:*

*Edificabilidade máxima: 0,50 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> co límite de ocupación establecido no art. 46.5 LOUG e de edificabilidade do uso terciario previsto no art. 46.4. LOUG.*

*Nas áreas tipo A e B poderá simultanearse vivenda unifamiliar coa vivenda plurifamiliar en bloque de altura máxima tres plantas (baixo e dúas plantas altas), sen que esta última exceda do 40% da edificabilidade residencial.*

*Nas áreas tipo C prevese unha tolerancia de usos residenciais de ata o 35% da edificabilidade máxima permitida.*

*6. Para establecer con carácter xeral as magnitudes mínimas superficiais da actuación fíxanse, de acordo coas características dos asentamentos e ó tamaño e distribución das áreas no territorio, unha superficie de actuación de tres hectáreas para as áreas tipo A e B.*

*As áreas tipo C ordenaranse nos ámbitos delimitados. Para as áreas tipo D fíxase unha unidade mínima de actuación de cinco hectáreas.*

*Nas áreas que na súa definición en planos de ordenación non acaden ditas dimensións, a actuación mínima será a que ordene a totalidade do ámbito determinado en planos.*

*7. As unidades que se delimiten para o seu desenvolvemento mediante o plan de sectorización correspondente deberán reuni-las seguintes condicións:*

*a) Serán superficies continuas e de forma regular constituídas por pezas territoriais topograficamente ben definidas que se correspondan nos seus límites con parcelas enteiras.*

*b) Haberán de estar en contacto con outras clases ou tipos de solo ou sistemas xerais, polo menos no 20% do seu perímetro.*

*c) A división en unidades dunha área non poderá facerse de forma que resten unidades de superficie inferiores á mínima.*

*8. O Plan de Sectorización que desenvolva cada área respectará e desenvolverá as medidas de integración paisaxística recollidas no Estudio de Sostibilidade e Impacto Ambiental do Plan Xeral.*

*9. As reservas dotacionais e as características dos trazados das redes de comunicación e de servizos determinaranse de acordo co establecido nos arts. 66-67 LOUG, e cumpriranse os estándares mínimos de calidade de vida e cohesión social nela fixados. A adscrición de sistemas xerais a cada área deberán localizarse dentro do ámbito do sector, ou de preferencia na localización establecida nas condicións particulares das actuacións. Esta adscrición será proporcional ó aproveitamento que resulte de cada plan e nunha proporción non inferior a 55 m<sup>2</sup> de solo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.*

*Igualmente establécese unha contribución á construción de equipamentos locais que se materializará nunha aportación económica na proporción de 3 m<sup>2</sup>/viv., valorando o*

*metro cadrado de construción por contrata ó valor da construción de edificios no momento da elaboración do proxecto de equidistribución. Os diferentes Proxectos de Sectorización establecerán os criterios da súa materialización.*

*O 40% da edificabilidade residencial de cada plan de sectorización destinarase a vivenda suxeita a algún réxime de protección pública.*

*11. O Concello e os organismos públicos con competencia para a promoción de solo poderán formular directamente Plans de Sectorización para a incorporación ó proceso de desenvolvemento urbano de superficies de solo urbanizable non delimitado nas condicións previstas no Plan Xeral.*

*12. As determinacións que figuran nos planos de ordenación, referentes á conexión cos sistemas xerais dos ámbitos clasificados, trazados básicos, así como as reservas para dotacións e espazos libres, consideraranse de carácter indicativo e poderán ser adaptados polo Plan de Sectorización. Nas áreas que polo seu valor ambiental se establecen como preferentes para a localización das reservas do sistema de espazos libres, non poderán levarse a cabo accións de tala de arboredo en tanto non se aprobe o correspondente Plan de Sectorización que estableza as condicións do seu mantemento.*

*13. O desenvolvemento de cada sector de solo urbanizable deberá garantir tanto o abastecemento de auga potable como a depuración de augas residuais, así como a inexistencia de riscos de inundación, mediante informe favorable de Augas de Galicia ou organismo competente, como condición previa á aprobación dos correspondentes documentos de ordenación.*

*14. O planeamento de desenvolvemento de cada sector de solo urbanizable conterá sendos Estudos para a prevención das contaminacións acústica e electromagnética no seu ámbito, na medida en que sexa de aplicación. Os sectores de solo urbanizable industrial atenderán ás condicións reguladas no art. 113 Condicións xerais de volume, hixiénicas e ambientais respecto ás emisións contaminantes.*

*(...)*

*16. Nas áreas SUND-30, SUND-35 e SUND-37 a adscrición de solos destinados a sistemas xerais poderá producirse nos terreos pertencentes ó Parque Metropolitano de Liáns.*

### **1.5.- Encuadre legal**

El plan parcial se adapta a lo dispuesto en el PXOM de Oleiros y en las disposiciones que le sean de aplicación de la Ley 2/2016 del suelo de Galicia (en adelante LSG) y su Reglamento, aprobado por Decreto 143/2016 del 22 de septiembre (en adelante RLSG), y de la Ley del suelo y rehabilitación urbana aprobada por RDL 7/2015 de 30 de octubre.

También le será de aplicación lo dispuesto en las Directrices de Ordenación do Territorio (DOT) aprobadas por Decreto 19/2011 de 10 de febrero, en el Plan de Ordenación del Litoral (POL)

aprobado por Decreto 20/2011, de 10 de febrero, y en el resto de legislación relacionada, en especial, en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

### **1.6.- Tramitación**

Según lo dispuesto en la D.T. 1ª de la LSG al solo urbanizable delimitado y no delimitado del planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la LSG, y adaptado a la Ley 9/2002, del 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo.

La ordenación del suelo urbanizable no delimitado se realizará a través de planes parciales, que habrán de contener, además de la delimitación del sector que será objeto de transformación y de las determinaciones exigidas en el artículo 68 de la presente ley, las siguientes especificaciones:

- Los sistemas generales incluidos o adscritos a la gestión del sector.
- El trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y demás servicios que, en su caso, prevea el plan.
- La determinación de las conexiones con los sistemas generales existentes y exteriores al sector y, en su caso, la previsión de las obras necesarias para la ampliación y el refuerzo de dichos sistemas en función de las necesidades generadas por la actuación y de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

A estos efectos, el plan habrá de incluir un estudio que justifique la capacidad de las redes viarias y de servicios existentes y las medidas procedentes para atender a las necesidades generadas y, en su caso, la implantación del servicio público de transporte, recogida de residuos urbanos y cuantos otros resulten necesarios.

- Las características, dimensiones y capacidad mínima de las infraestructuras y servicios necesarios para el desarrollo del sector, así como los terrenos necesarios para la conexión con el sistema general viario y de infraestructuras y servicios urbanos existentes que habrán de incluirse o adscribirse al desarrollo del sector.
- La asignación de los usos globales del sector y la fijación de la edificabilidad y de las tipologías edificatorias.
- La previsión de suelo para nuevas dotaciones de carácter general, en la proporción mínima establecida por el artículo 42.1, con independencia de las dotaciones locales. Los nuevos sistemas generales habrán de ubicarse dentro del sector, salvo en el caso de que el plan general determinara específicamente su ubicación concreta en otro lugar.

Procede, por lo tanto la tramitación de un plan parcial de acuerdo con lo indicado en la LSG, para el cual se redacta, de acuerdo con lo indicado en el artículo 75.3 el presente borrador de plan parcial y documento ambiental estratégico.

Esta documentación se remitirá al órgano sustantivo (Concello de Oleiros) que a su vez lo remitirá al órgano ambiental competente (Consellería de Medio Ambiente Territorio y Vivienda de la Xunta de Galicia).

El órgano ambiental consulta a las administraciones afectadas y al público interesado sobre las repercusiones ambientales del plan, y publica en la sede electrónica el documento ambiental estratégico (DAE) junto con el borrador del plan para que el público en general aporte sus consideraciones.

El órgano ambiental elabora un informe ambiental estratégico (IAE) en el que determina si el plan debe someterse o no a una evaluación ambiental estratégica ordinaria, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la Ley 21/2013.

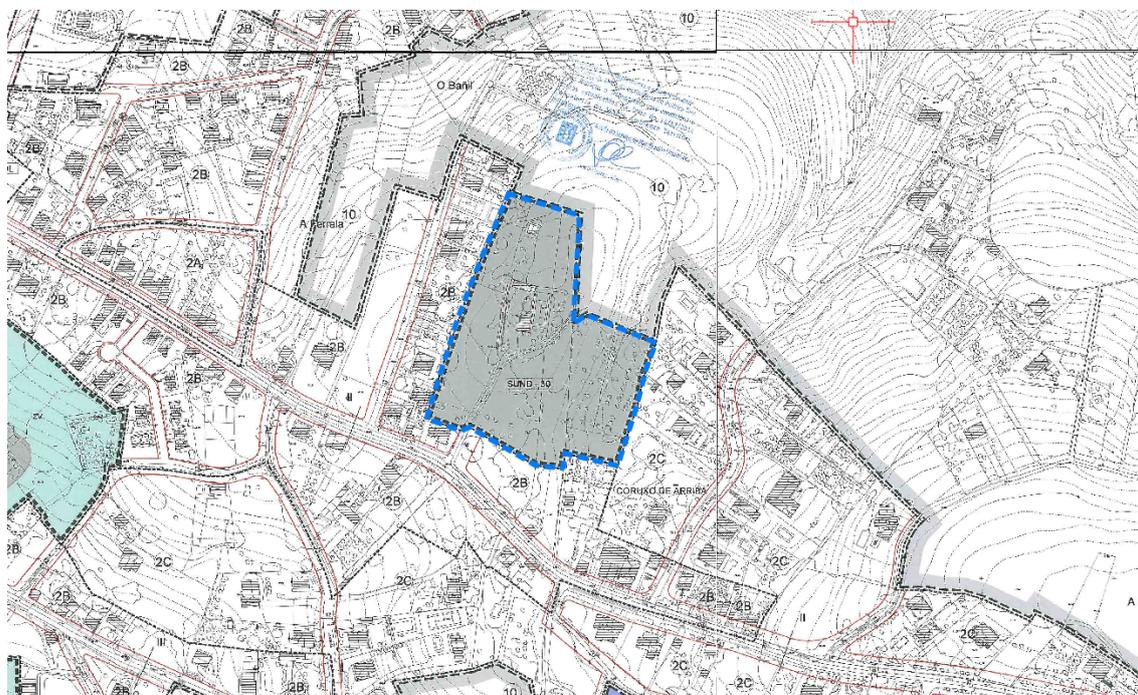
En el caso de que el plan deba someterse a una evaluación ambiental ordinaria, el órgano ambiental elabora el documento de alcance del estudio ambiental estratégico y se lo remite, junto con el IAE, al promotor para continuar con el procedimiento ordinario.

Si en el IAE el órgano ambiental determina que el plan no tiene efectos ambientales significativos, el procedimiento ambiental finaliza. En todo caso el promotor debe considerar los condicionantes ambientales establecidos en el IAE.

## 2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

### 2.1.- Delimitación del área de actuación

La delimitación del ámbito de actuación es la que aparece descrita en el PXOM y cuenta con una superficie según este documento de 21.172,91 m<sup>2</sup>. Sobre este ámbito se fija una edificabilidad máxima de 4.234 m<sup>2</sup> (0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y un número máximo de viviendas de 29 (14 viv/ha).



El ámbito de este suelo urbanizable está condicionado por la existencia de un único acceso (o lo que es lo mismo, un único vial público para la conexión de servicios) y por la existencia del suelo rústico colindante al norte, con las consecuencias que de ello derivan: resolver la conexión de

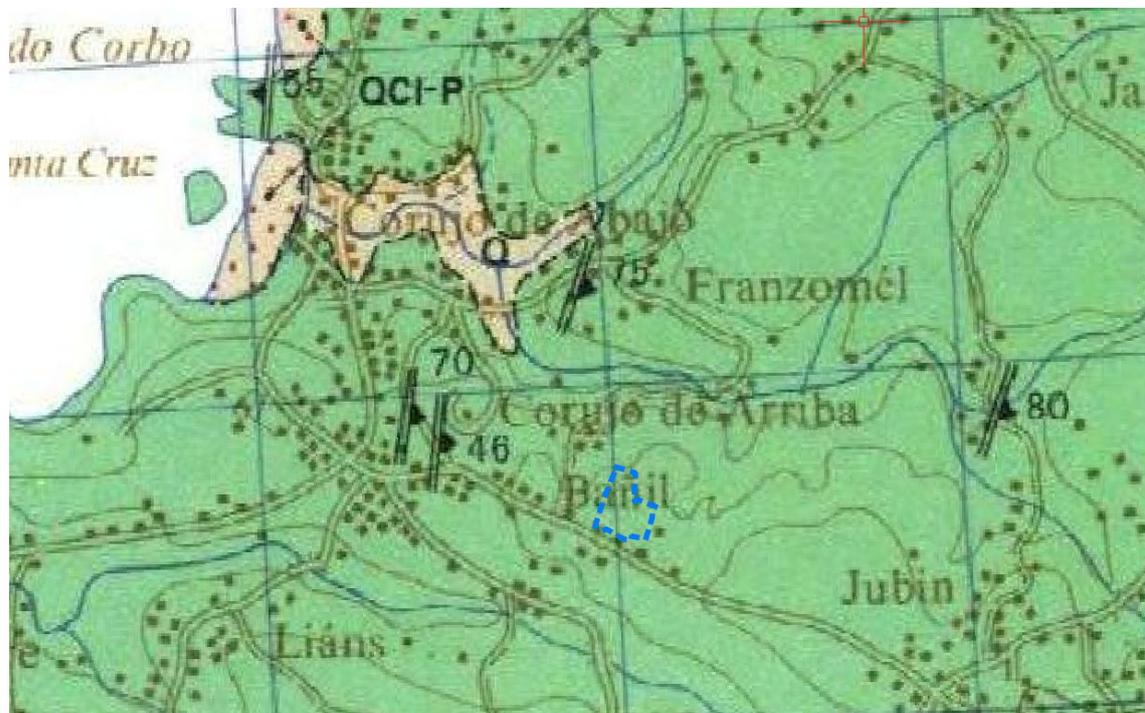
las instalaciones de saneamiento, especialmente la evacuación de pluviales y fecales, por gravedad, y resolver la zonificación de las parcelas de resultado, ubicando las parcelas edificables en el entorno más consolidado y localizando los espacios verdes tanto en el centro, como eje de la ordenación, como en su linde norte, más próximo al suelo rústico, principalmente. Por esto, a la hora de conformar la ordenación del sector, se trata esta casuística, atendiendo a su integración respecto a la ordenación de los usos residenciales y su articulación con los espacios libres

## **2.1.- Geología**

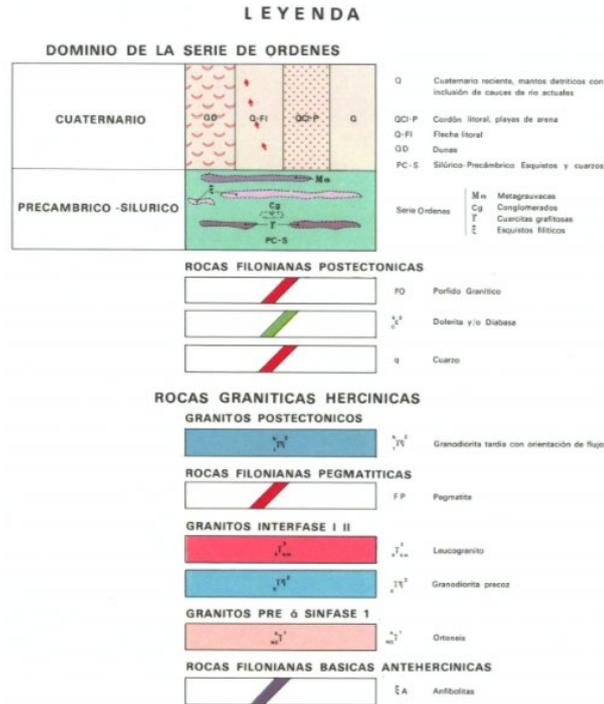
### **2.1.1.- Encuadre geológico.**

Geológicamente, la zona objeto de estudio se sitúa en la Zona Centro-Ibérica (Complejo de Órdenes) establecida por LOTZE (1945), y posteriormente revisada por MATTE (1968), al que denomina zona IV, Galicia Media-Tras os Montes.

De forma más concreta, la zona del SUND-30 se incluye en la hoja 21. La Coruña del Mapa Geológico de España, E. 1:50.000 del IGME. Dentro de este ámbito, esta zona se incluye estratigráficamente en la serie de Órdenes (PC-S), en la que afloran esquistos y cuarzos. Las rocas de este complejo son predominantemente de naturaleza areno-pelítica, con algunas intercalaciones de niveles margosos o calcosilicatados. Al haber sido afectados por un metamorfismo regional de bajo a medio grado hay un predominio de filitas y esquistos, por lo general bastante cuarcíticos, a veces micacitas, con intercalaciones de metasamitas-esquistos, feldepáticos-paragneises y de esquistos anfigolóticos-paraanfibolitas que representarían los equivalentes metamórficos de las capas grauwáticas y margosas de la Serie original.



Geología en el ámbito de estudio. Fuente: IGME.



Leyenda del plano de geología en el ámbito de estudio. Fuente: IGME.

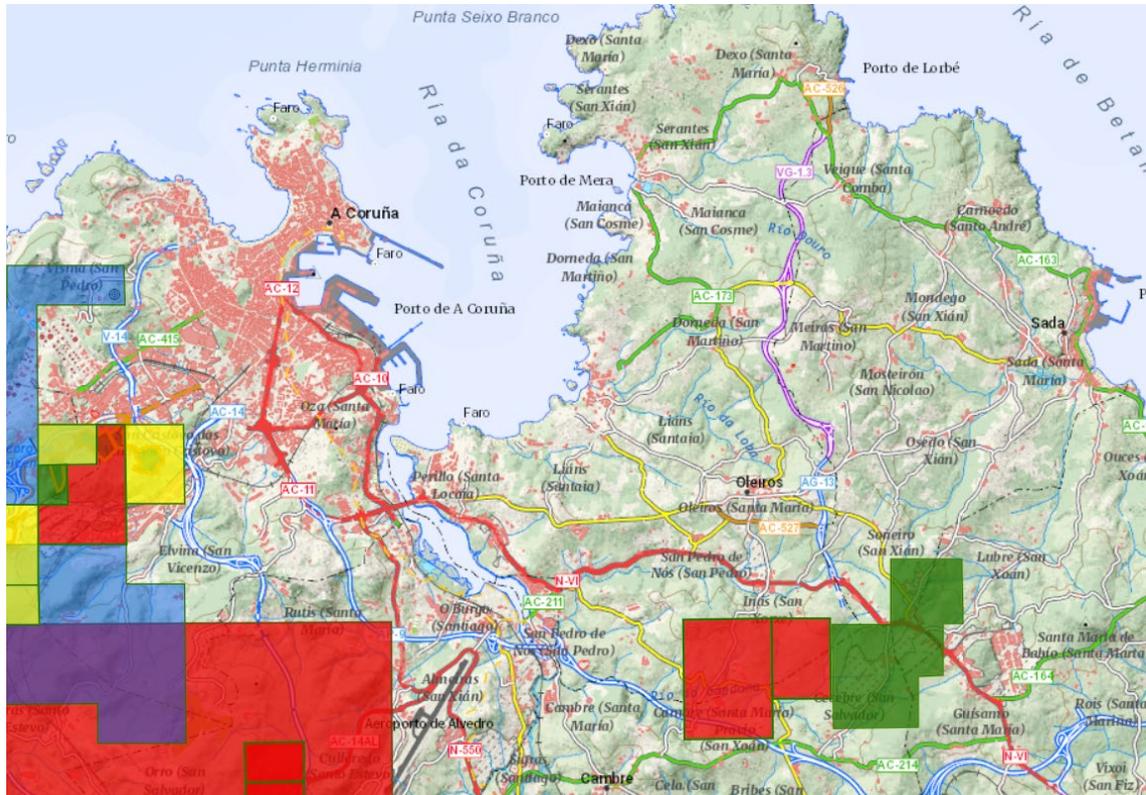
En lo relativo a puntos de interés geológico o geomorfológico, según la información del Inventario Español de Lugares de Interés Geológico del IGME, no se localiza ningún punto en la zona del Plan Parcial. El punto más cercano corresponde a los “Depósitos de vertiente en Santa Cruz” (código 21003) que tienen un interés principal de tipo estratigráfico y secundariamente de tipo geomorfológico. Éste se localiza a unos 950 m al noroeste de la zona del SUND-30.



Puntos de interés geológico. Fuente: IGME.

### 2.1.2.- Geología económica.

Consultado o Censo Minero de la Cámara Minera de Galicia resultó que ni en el ámbito ni en sus proximidades se encuentra ninguna explotación, ni en estudio, ni en explotación ni caducada.

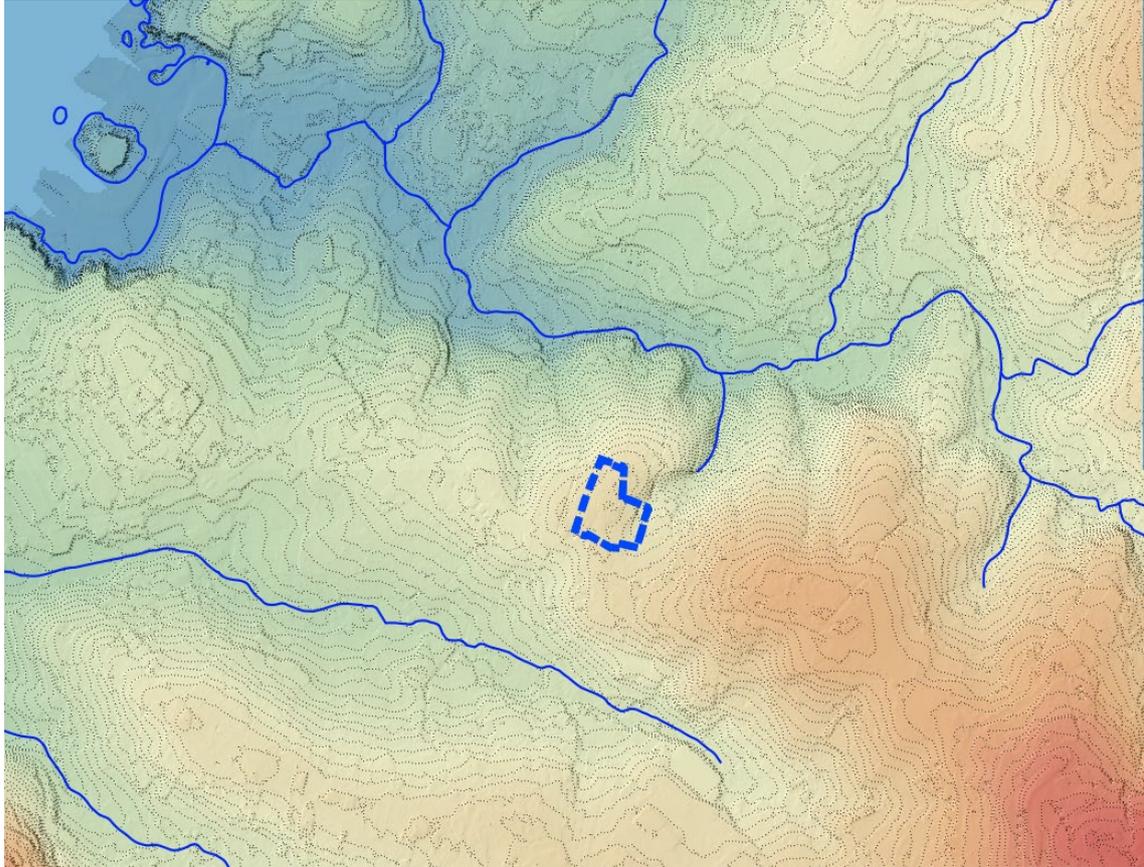


### 2.2.- Topografía

El relieve del contorno de Santa Cruz está determinado en gran parte por los cursos de los ríos que van desembocar en la playa.

El ámbito se sitúa en una posición elevada con respecto al río principal, el río da Loba, coronando el valle.

Esta dorsal, que separa las aguas del rego de Bastiagueiro marca los límites paisajísticos del ámbito.



La ordenación deberá poner especial énfasis en el respeto a las condiciones topográficas y su posición elevada en relación con el valle.

Una de las características más representativas de la orografía es la pendiente del terreno.



Pendientes de la zona de estudio (%)

Analizando la topografía del ámbito de estudio a nivel local (zona de implantación del SUND-30), se observa que se trata de una zona con pendientes suaves, comprendidas en los rangos con pendientes inferiores al 10% y con una pequeña zona de pendientes mayor del 15% en la zona noroeste.

### **2.3.- Climatología**

Para la caracterización climática de la zona se ha utilizado la Estación climatológica de A Coruña, debido a su proximidad y disponibilidad de datos completos.

En lo que respecta al régimen térmico, la temperatura media anual es de 12,1 °C, siendo la temperatura media de las mínimas de 10,7 °C, y la media de las máximas de 17,1 °C.

La precipitación media anual es de 1.013 mm, que se distribuyen porcentualmente de la siguiente manera: invierno (363 mm) 36%, primavera (234 mm) 23%, verano (126 mm) 12 % y otoño (290 mm) 29%, lo cual indica que está bastante repartido a lo largo del año, minimizándose así la posible torrencialidad, que llevaría asociada daños ocasionados por la erosión de las laderas.

La media de la humedad relativa en la costa gallega varía entre el 70 y el 90 %, situándose la de la estación meteorológica de A Coruña en una media anual del 80,75 %.

Todas estas son características típicas de un clima suavizado por una importante influencia oceánica, con un invierno con temperaturas suaves y un verano fresco, además de tener las precipitaciones repartidas a lo largo de todo el año.

De acuerdo con la clasificación climatológica de Allué, estos valores se corresponden con la subregión fitoclimática IV(V) Mediterránea subhúmeda de tendencia atlántica.

## **2.4.- Hidrología**

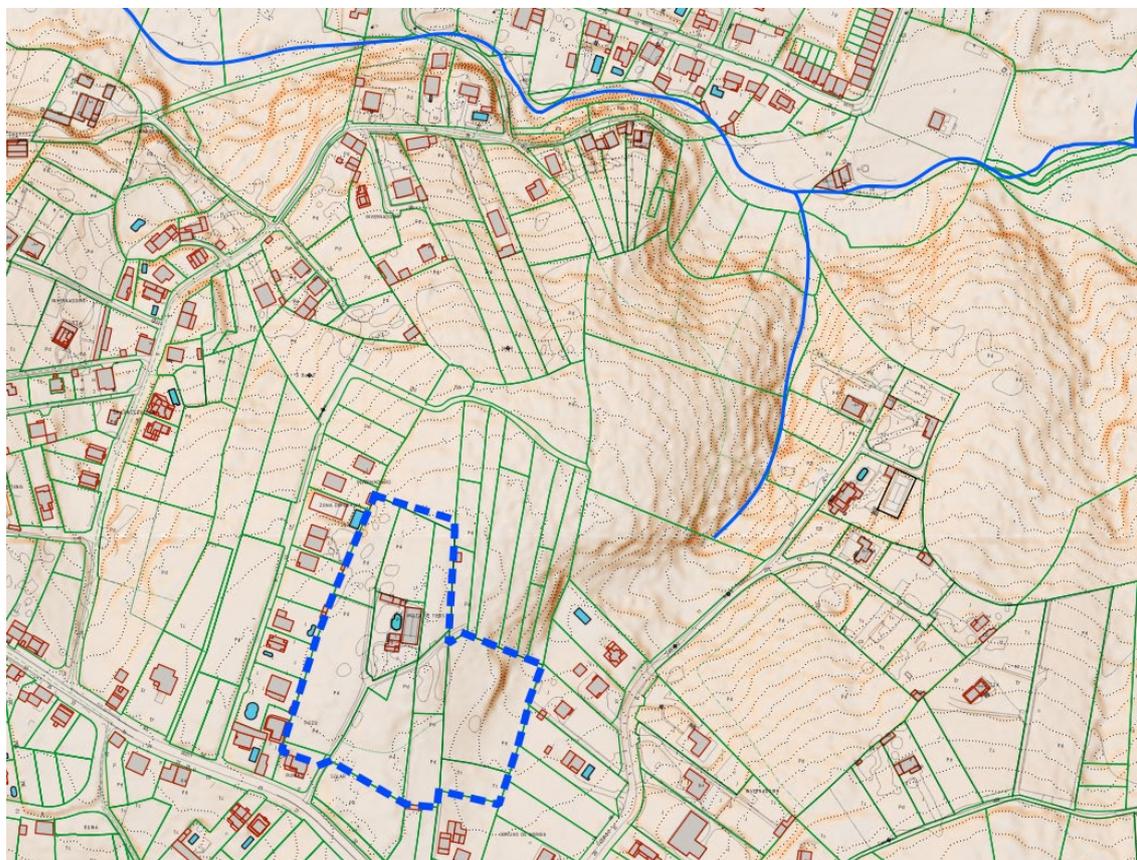
El área de estudio se caracteriza por una abundante pluviometría que, unida al carácter fundamentalmente impermeable del substrato rocoso subyacente, provoca el vertido de la mayor parte de la lluvia útil que se recoge en el territorio hacia los canales existentes. Esto hace que los ríos, aunque generalmente son de curso y caudal reducido, tengan un carácter permanente, si bien experimentan un descenso del caudal en el verano, cuando las precipitaciones son menores.

Geográficamente el Concello de Oleiros se encuentra dentro del ámbito territorial (cuenca hidrográfica) de Galicia Costa, y más en concreto en la vertiente del Golfo Ártabro, en el sistema de explotación Río Mero, Arteixo y Ría de A Coruña.

La red fluvial está compuesta por el valle del Río da Loba, de dirección general SE-NO y varios tributarios.

El Río da Loba se sitúa a una distancia de 280 m del límite del sector.

No obstante en las proximidades tiene lugar el nacimiento de un pequeño arroyo tributario del anterior, cuyo punto de inicio se encuentra a 142 m del límite del ámbito.



Red fluvial del ámbito de estudio.

Cabe destacar también, que no se localizan humedales de ningún tipo (bien protegidos, bien incluidos en el Inventario de Humedales de Galicia) ni en el ámbito del Plan ni en sus inmediaciones. El más cercano (situado a más de 2,5 km al oeste) lo constituye la “Ría do Burgo” incluido en el IHG con código 1110042.

En cuanto a zonas de captación/abastecimiento, según la información del PHGC, tampoco se presentan zonas de captación en el ámbito del Plan Parcial. La más cercana es la situada en Franzomel: se trata de una captación subterránea para abastecimiento situada al norte del SUND-30, a 600 m do ámbito.

Un aspecto clave en el estudio hidrológico ligado a la ordenación del territorio, es la identificación y gestión de los riesgos por inundación.

La *Directiva 2007/60/CE* relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación, y el *Real Decreto 903/2010, del 9 de julio*, que la traspone a la normativa española, tienen como objeto obtener un adecuado conocimiento y evaluación de los riesgos asociados a las inundaciones y coordinar todas las Administraciones Públicas para reducir consecuencias negativas sobre la población, la economía y el medio ambiente.

Una vez consultados los datos de zonas inundables de Augas de Galicia se constata que no se dispone de datos vinculados a los cursos fluviales del ámbito de estudio (Zona de flujo preferente, Láminas de inundación, ARPSI, etc.).

Por otro lado, debido a la posición topográfica con respecto a los cursos de agua próximos, resulta imposible que el ámbito se vea afectado por zonas inundables.

## **2.5.- Espacios protegidos**

### **2.5.1.- Espacios naturales**

La *Directiva 92/43/CE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre* (o Directiva Hábitats) crea en 1992 la Red Natura 2000. Está vinculada asimismo a la *Directiva 2009/147/CE relativa a la conservación de las aves silvestres*, o Directiva Aves, al incluir también los lugares para la protección de las aves y sus hábitats declarados en aplicación de esta Directiva.

El objetivo de la Red Natura 2000 es, por tanto, garantizar la conservación, en un estado favorable, de determinados tipos de hábitat y especies en sus áreas de distribución natural, por medio de zonas especiales para su protección y conservación. Es el principal instrumento para la conservación de la naturaleza en la Unión Europea.

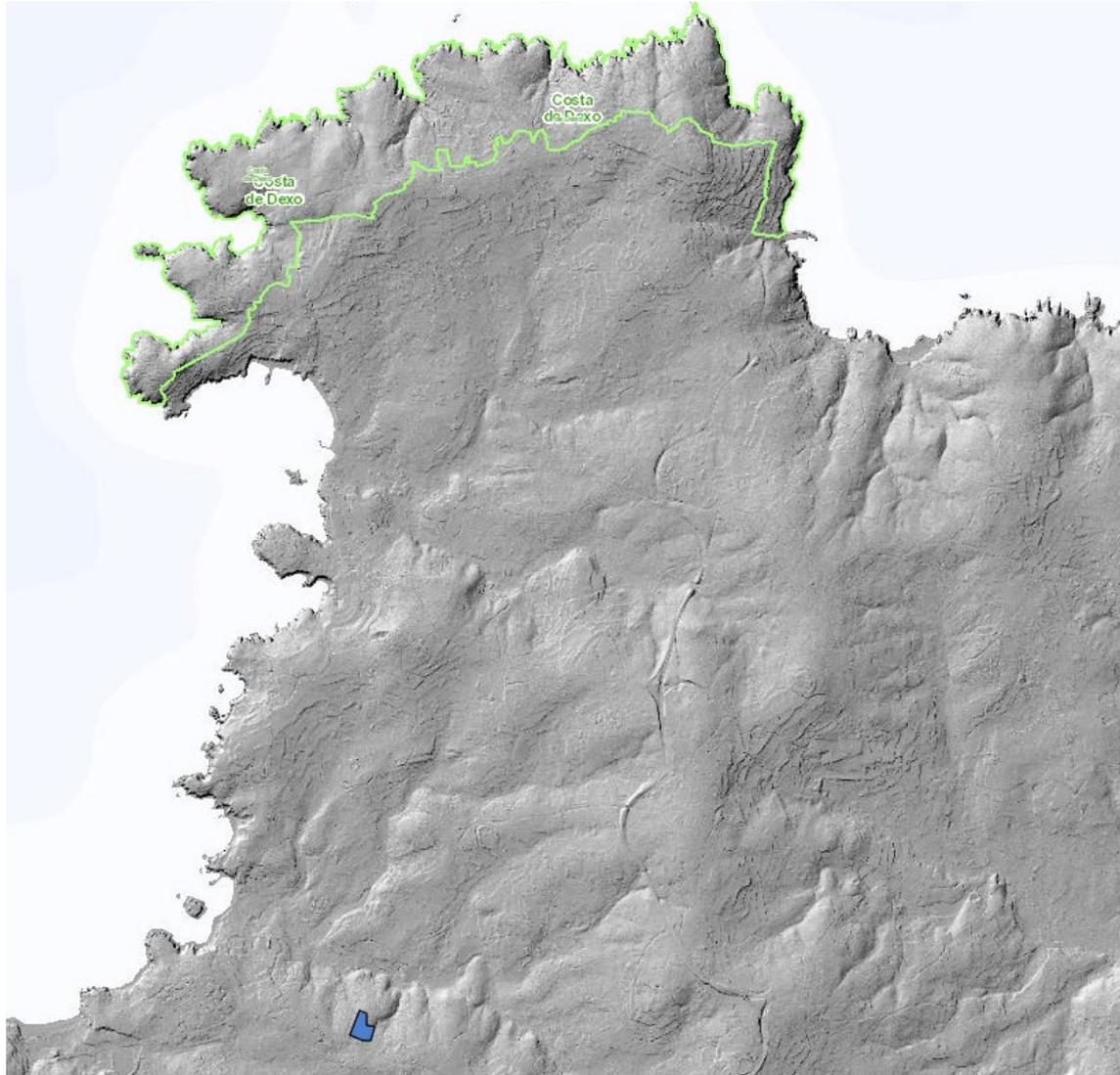
La Red está formada por las Zonas Especiales de Conservación (ZEC), establecidas de acuerdo con la Directiva Hábitats, y por las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), designadas en aplicación de la Directiva Aves.

Las Directivas Hábitats y Aves han sido transpuestas a nuestro ordenamiento jurídico interno por medio de la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*, que constituye el marco básico de Natura 2000 en España.

El Plan Parcial SUND-30 no se localiza en ningún espacio natural definido bien conforme a la Ley 9/2001, al Decreto 72/2004, de 2 de abril, por el que se declaran determinados Espacios como Zonas de Especial Protección dos Valores Naturales (ZEPVN) o al Decreto 37/2014, de 27 de marzo, por el que se declaran zonas especiales de conservación (ZEC) los lugares de importancia comunitaria (LIC) de Galicia y se aprueba el Plan Director de la Red Natura 2000 de Galicia.

Tampoco se localiza en ninguna Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) ni en el interior de ninguna IBA (Área de Importancia para las Aves) ni en áreas contempladas en la *Resolución de 28 de noviembre de 2011, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, de alimentación, de dispersión y de concentración local de aves incluidas en el Catálogo gallego de especies amenazadas, y se dispone la publicación de las zonas de protección existentes en la Comunidad Autónoma de Galicia en las que serán de aplicación medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión*.

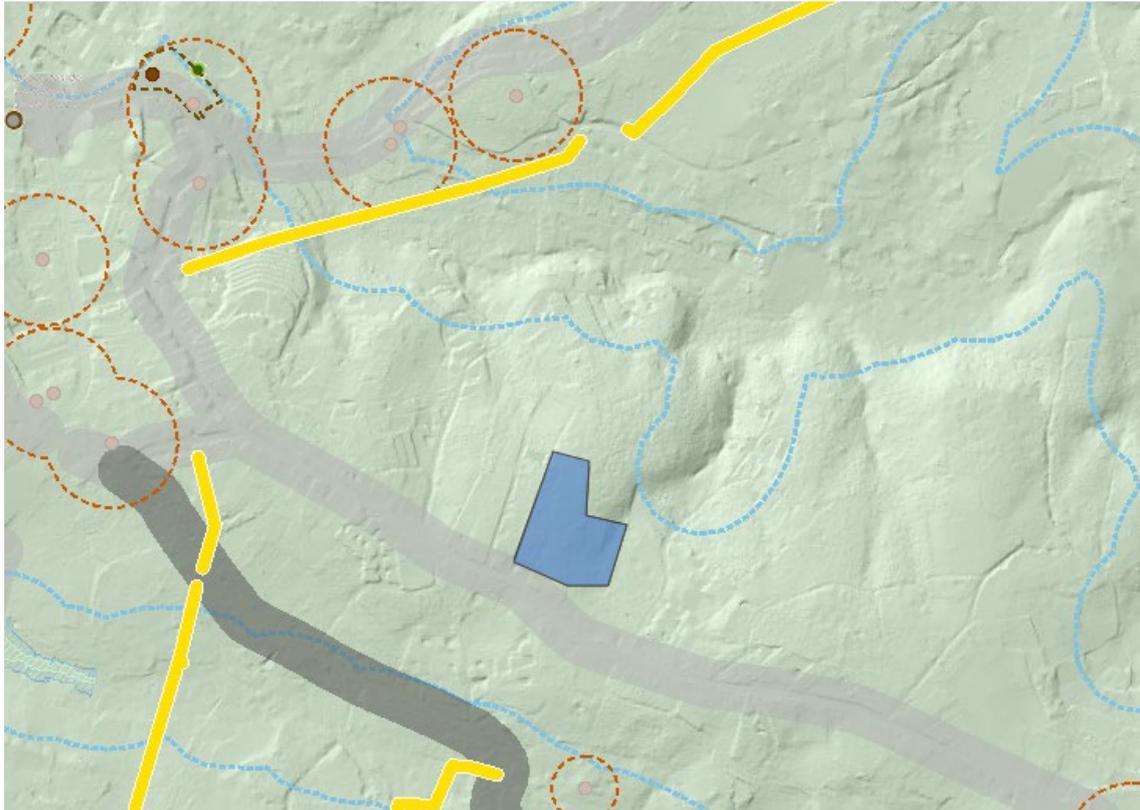
La ZEC más próxima es la Costa de Dexo (ES111009), a unos 6 km del SUND-30.



### 2.5.2.- Otras afecciones

El área de estudio se localiza dentro de la Reserva de la Biosfera “Mariñas Coruñesas e Terras do Mandeo”.

Abarca un total de 116.724 ha (113.969,7 ha terrestres y 2.754,6 ha marinas), que representa el 14,33% de la superficie de la provincia de Coruña, repartidas en 17 ayuntamientos. Su creación tiene como principal objetivo el desarrollo del territorio, sus empresas y sus productos mediante marcas de calidad, recuperación de actividades tradicionales, oportunidades de empleo y formación, iniciativas turísticas y conservación de los recursos medioambientales.



Otras afecciones. Reserva de la Biosfera

No se identifican en el ámbito del SUND-30 ni en su contorno próximo ningún elemento con protección patrimonial o medioambiental.

### 2.5.2.1 Afección de carreteras

En las carreteras de la Comunidad Autónoma de Galicia, se establecen las siguientes zonas de protección, que incluyen unas bandas de terreno a cada lado de la carretera, limitadas exteriormente por una línea, cuya posición queda fijada por la distancia que se indica en la siguiente tabla, según se trate de los distintos tipos de carretera:

- Tipo 1, incluye autopistas, autovías y vías para automóviles
- Tipo 2, incluye carreteras convencionales y elementos funcionales.

zona	Distancia a la que se sitúa el límite exterior de cada zona		La distancia se mide en horizontal y ortogonalmente al eje de la carretera, desde la línea que se indica en cada caso
	Tipo 1	Tipo 2	
de dominio público adyacente a la carretera (1)	15 m	10 m	Medida desde la arista exterior de la explanación (5)
de servidumbre (2)	10 m	2 m	Medida desde la zona de dominio público (1)
de afección (3)	100 m	30 m	Medida desde la arista exterior de la explanación (5)
línea límite de edificación (4)	50 m	15 m	Medida desde la línea exterior de delimitación de la calzada más próxima (6)

**(1)** La zona de dominio público está constituido por la carretera, sus elementos funcionales, así como las construcciones e instalaciones existentes. Además incluye la zona de dominio público

adyacente, que es la delimitada por la distancia indicada en la tabla (art. 3, 96 y 97 del Reglamento 66/2016), aplicable tanto a la carretera como a sus elementos funcionales.

**(2)** La zona de servidumbre (art. 100) queda formada por dos franjas de terreno delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a dichos límites situadas a la distancia que se indica en la tabla. En el caso de que existan carreteras convencionales o elementos funcionales adyacentes a las vías de Tipo 1 se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en los puntos 2 y 3 del citado artículo, que garantizan que la línea de servidumbre se sitúe a una distancia mínima de 25 metros desde la arista exterior de la explanación.

**(3)** La zona de afección (art. 101) queda constituida por dos franjas de terreno delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación con la distancia que se indica en la tabla.

**(4)** La línea límite de edificación (art. 102) queda definida por el trazado de una línea paralela a las líneas exteriores de delimitación de las calzadas a la distancia que se indica en la tabla. Si aplicada esta distancia la línea quedase en la zona de dominio público o de servidumbre, se fijará como línea límite de la edificabilidad el borde exterior de la zona de servidumbre. Excepcionalmente se podrá tramitar la reducción de estas distancias en los tramos no urbanos cuando se den algunas de las circunstancias definidas en el art. 103.2.

**(5)** La línea exterior de la explanación, en cada una de las márgenes de la carretera, es la intersección del talud del desmonte o del terraplén con el terreno natural.

**(6)** La calzada es la parte pavimentada de la explanación, compuesta por uno o varios carriles y destinada a la circulación de vehículos automóviles, de la carretera y los elementos funcionales.

Excepcionalmente, la extensión del dominio público podrá limitarse a los terrenos ocupados por los cimientos de los soportes de las estructuras y una franja de terreno de tres metros, alrededor. En todo caso, será de dominio público el terreno ocupado por los soportes y cimentaciones de las estructuras u obras similares. El resto de los terrenos afectados quedará sujeto a una servidumbre de paso para personas y vehículos necesaria para garantizar el adecuado funcionamiento y conservación de la carretera.

#### **En la explanación de la carretera y en sus elementos funcionales (Artº 105.1)**

Se podrán autorizar:

- Cruces subterráneos o aéreos que sean imprescindibles para dar continuidad a las redes e infraestructuras de servicios.
- Pasos inferiores o superiores
- Las obras de acceso a la propia carretera
- Excepcionalmente, apoyos de redes e infraestructuras aéreas de servicios públicos cuando sean empleados de manera compartida con la red de alumbrado público en carreteras convencionales y elementos funcionales, fuera de sus tramos urbanos y siempre que no se trate de apoyos de redes eléctricas de alta tensión.

- Excepcionalmente, conducciones subterráneas longitudinales correspondientes a redes e infraestructuras de servicios públicos, cuando se justifique debidamente que, por las condiciones extremadamente dificultosas de la orografía del terreno, o por su condición urbana, no existe otra solución técnicamente viable y se sitúen, preferentemente, fuera de la calzada y, cuando sea posible, también de sus arcenes.
- Los elementos, obras, actuaciones e instalaciones necesarios para que las administraciones públicas puedan ejercer sus competencias, cuando por su naturaleza o funcionalidad no puedan tener otro emplazamiento.
- Las instalaciones provisionales, con un plazo fijado, asociadas a actividades de interés o uso público.

#### **En la zona de dominio público adyacente (Artº 105.2)**

Además de las actuaciones autorizables en la explanación de la carretera y en sus elementos funcionales, se podrán autorizar:

Conducciones subterráneas longitudinales correspondientes a redes e infraestructuras de servicios públicos.

Excepcionalmente, apoyos de redes e infraestructuras aéreas de servicios públicos, cuando por las condiciones orográficas del terreno resulte técnicamente inviable retirarlos a mayor distancia, en carreteras convencionales y elementos funcionales, fuera de sus tramos urbanos y siempre que no se trate de apoyos de redes eléctricas de alta tensión

#### **En la zona de servidumbre (art. 106)**

Además de las actuaciones autorizables en la zona de dominio público adyacente, se podrán autorizar:

- Cultivos agrícolas.
- Plantación y tala de arbolado.
- Cierres completamente diáfanos, sobre piquetes sin cimentación de obra de fábrica, por circunstancias especiales de aprovechamiento agrícola o ganadero debidamente acreditadas.
- Movimientos de tierra y explanaciones.
- Excepcionalmente, viales, aparcamientos, isletas y zonas ajardinadas de uso público.

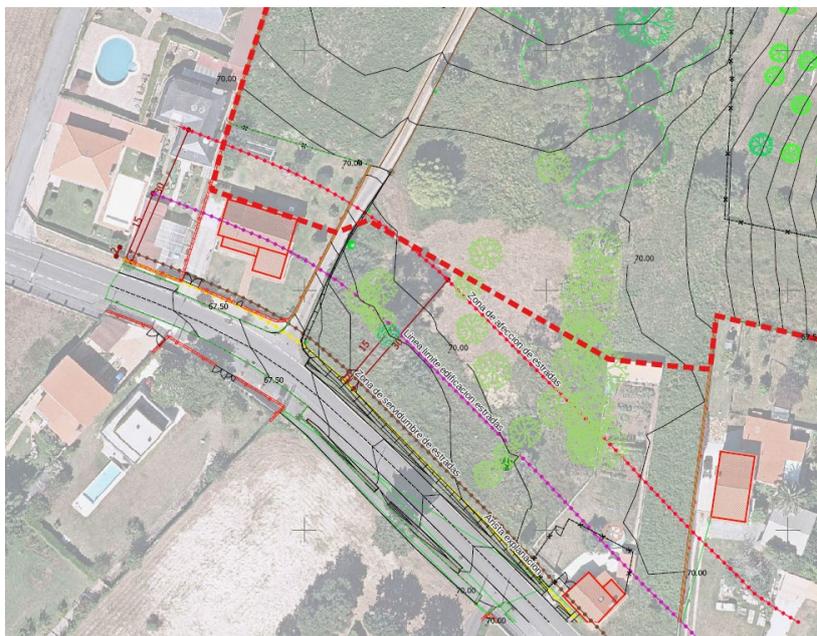
#### **En la zona de afección (art. 107)**

Se podrán autorizar todos aquellos usos que no perjudiquen la integridad de la carretera, la seguridad vial o su adecuada explotación, con las excepciones establecidas en el siguiente párrafo.

En la zona situada entre la carretera y la línea límite de edificación (art. 108)

Se prohíbe cualquier tipo de construcción de nueva planta, por encima o por debajo de la rasante del terreno, los cierres no diáfanos o de fábrica, así como la instalación, excepto cruces, de los apoyos de las redes e infraestructuras aéreas de servicios públicos, con las excepciones

establecidas en esta ley o en su reglamento, en caso de elementos que no tengan carácter edificatorio.



### 2.5.2.2 Afcción de Biomasa vegetal

El artículo 23 de la Ley 3/2007, de 9 de abril, de prevención y defensa contra los incendios forestales de Galicia en la redacción dada por la Ley 7/2012, de 28 de junio, de montes de Galicia fija, para nuevas urbanizaciones, una faja perimetral de protección de 30 metros de ancho dentro de la misma propiedad, alrededor de la urbanización, edificación o instalación.

Además se fija la franja de gestión de biomasa de 50 m hacia el exterior de la nueva urbanización.

El artículo 23 fue modificado por la Ley 9/2017, eliminando la franja interior de 30 m, quedando como sigue:

*1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán tener en cuenta la evaluación de riesgo de incendio forestal, en lo que respecta a la zonificación del territorio y a las zonas de alto riesgo de incendio que constan en los planes de prevención y defensa contra los incendios forestales de distrito.*

*2. Las nuevas instalaciones que se construyan de acuerdo con las disposiciones que se establezcan en su normativa específica para la construcción que le servirán de base para obtener el correspondiente título habilitante municipal destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales y las viviendas vinculadas a estas, así como las nuevas urbanizaciones y edificaciones para uso residencial, comercial, industrial o de servicios resultantes de la ejecución de planes de ordenación urbanística que afecten a zonas de monte o de influencia forestal, y que no tengan continuidad inmediata con la trama urbana y que resulten colindantes con monte o con zonas de influencia forestal, tendrán que cumplir con lo dispuesto en el artículo 21.*

3. La responsabilidad de la gestión de la biomasa vegetal corresponderá a la persona propietaria de los terrenos edificados, que dispondrá de una servidumbre de paso forzosa para acceder a la faja establecida. Este acceso se llevará a cabo durante el tiempo estrictamente necesario para la labor de gestión de la biomasa por el punto menos perjudicial o incómodo para los terrenos gravados y, si fuera compatible, por el más conveniente para la persona beneficiaria.

La retirada de especies arbóreas se realizará por las personas propietarias de las mismas.

El cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este número se entiende sin perjuicio del derecho de las personas titulares del derecho de aprovechamiento de los terrenos gravados por la servidumbre de paso forzosa o de las personas propietarias de los árboles retirados a reclamar de la persona propietaria de los terrenos edificados, en la vía jurisdiccional que corresponda, la correspondiente indemnización por los daños y perjuicios sufridos, incluido el lucro cesante.

4. En caso de urbanizaciones y edificaciones para uso industrial, deberán disponer de forma perimetral de una red de hidrantes homologados para la extinción de incendios o, en su defecto, de tomas de agua, de acuerdo con lo que se establezca reglamentariamente en la normativa específica para la construcción.

5. Los promotores y promotoras de nuevas edificaciones habrán de presentar ante la Administración municipal un proyecto técnico de prevención y defensa contra incendios forestales que garantice el cumplimiento de lo que establece la presente ley y la normativa que la desarrolla, así como el cumplimiento del plan municipal de prevención y defensa contra incendios forestales, en su caso.

6. En caso de incumplimiento de la gestión de la biomasa vegetal, corresponderá al ayuntamiento su realización, acudiendo a la ejecución subsidiaria de acuerdo con lo establecido en el artículo 22, sin perjuicio de la instrucción del correspondiente expediente sancionador.

En la redacción dada por la última modificación, Ley 3/2018, tampoco se recoge esta franja, que será sustituida por la colocación estratégica de hidrantes. También queda claro que serán los promotores de la urbanización los que gestionarán la biomasa, en la franja de 50 m, para lo cual tendrán servidumbre de paso a las fincas colindantes.



### 2.5.2.3 Servidumbres aeronáuticas

La totalidad del ámbito del sector SUND-30 se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de A Coruña. En la documentación que se adjunta en el anexo correspondiente, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña que afectan a dicho ámbito, y que determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todo sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) así como el gálibo del viario o de la vía férrea.

El ámbito se encuentra principalmente afectado por la superficie Cónica, entre otras, existiendo cota suficiente para no sobrepasar las Servidumbres Aeronáuticas por las edificaciones previstas en el presente Plan Parcial.

Según el artículo 10 del decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas, modificado por el Real decreto 297/2013, *“la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del aeropuerto de A Coruña queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en virtud de la cual la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extiende a los usos del suelo que faculten para la implantación el ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:*

- a) *Las actividades que supongan o lleven aparejadas la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.*
- b) *El uso de luces, incluidos protectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.*

- c) *Las actividades que impliquen el uso de grandes superficies y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramientos.*
- d) *Las actuaciones que puedan estimular la actividad da fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.*
- e) *Las actividades que den lugar a la implantación o el funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir en el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.*
- f) *Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o el funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.*
- g) *El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.”*

Cualquier emisor radioeléctrico o de otro tipo de dispositivo que pueda dar origen a radiaciones electromagnéticas, perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aunque no vulneren las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. En el mismo sentido, deberá indicarse que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales del derecho de propiedad en razón de la función social de esta, la resolución que a tales efectos se hará no generará ningún tipo de derecho indemnizatorio.

Al encontrarse la totalidad del ámbito del sector SUND-30 incluido en las Zonas y Espacios afectados por las Servidumbres Aeronáuticas Legales, correspondientes al Aeropuerto de A Coruña, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, medios necesarios para la construcción (incluidas las calles de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por el Real Decreto 297/2013.



### 3.- ESTADO ACTUAL DEL SECTOR, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

#### 3.1.- Entorno natural

El ámbito del SUND-30 se enmarca dentro de un entorno urbano de media-baja densidad, transición entre el tejido urbano e infraestructuras principales y el mosaico agrícola y urbano.

Este uso condiciona la diversidad de la flora y fauna presente, con una baja diversidad y una elevada antropización.

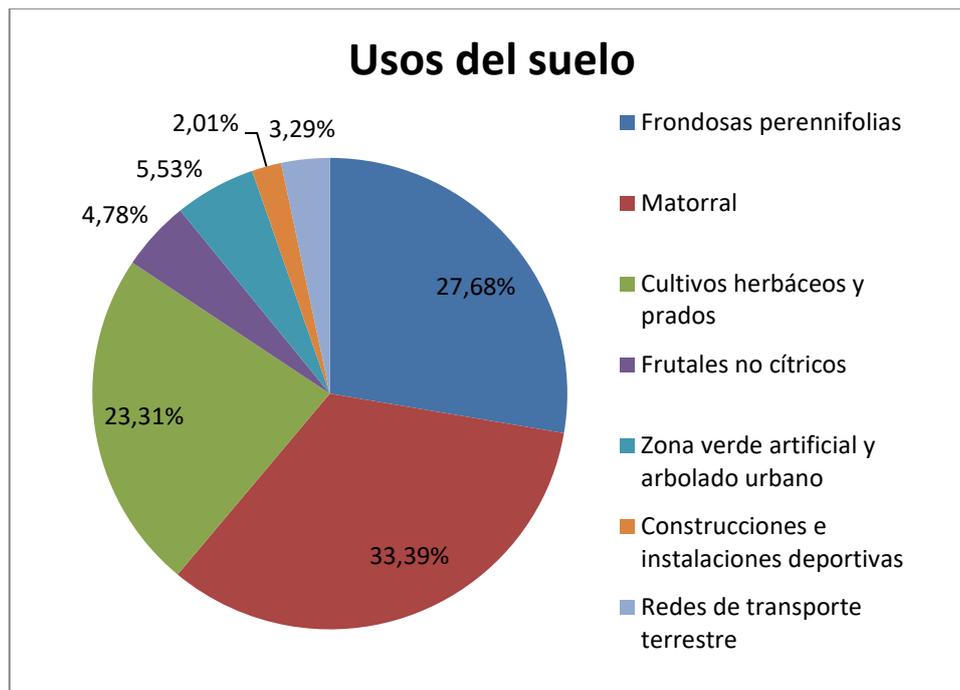
El área de estudio, desde el punto de vista corológico, ese encuadra en la región Eurosiberiana, subregión Atlántica Medieuropea, provincia Cántabro-Atlántica, subprovincia Astur-Galaica, sector Galaico-Portugués, subsector Compostelano. Toda ella se considera climáticamente ubicada en el dominio Oceánico-Húmedo y florísticamente en la provincia atlántica de la región Eurosiberiana.

Nos encontramos en una zona con ciertas características privilegiadas para los distintos tipos de vegetación, considerándose como una zona clímax. Debido a las condiciones topográficas, geomorfológicas normales y bajo clima oceánico-húmedo la etapa final, a la que tiende por evolución natural la vegetación, es capaz de mantenerse indefinidamente.

En líneas generales, el suelo de la unidad paisajística de Santa Cruz está muy fragmentado, ya que la superposición de diferentes usos a lo largo de las épocas fue añadiendo sustratos que se acumulan en el territorio, dando lugar a un mosaico variado en el que se alternan usos agrícolas preexistentes con masas boscosas aisladas y crecimientos residenciales dispersos. Sólo a lo largo de los canales se conserva cierta continuidad de usos, propiciado por la conservación de la vegetación de ribera que los acompaña en determinadas partes de su trazado y que en ocasiones (cómo en la parte norte, alrededor del río de la Loba) posibilita masas forestales de cierta envergadura. Los usos residenciales se concentran en la zona costera de Santa Cruz, y de ahí van desapareciendo hacia el interior de la unidad.

Tal y como se puede apreciar en la figura siguiente elaborada a partir del Mapa de usos del suelo del POL, la vegetación existente en el SUND-30 está representada fundamentalmente por tres formaciones, casi en iguales proporciones, que son las siguientes:

- Frondosas perennifolias (28%)
- Matorral (33%)
- Cultivos herbáceos y prados (23%)



Porcentajes de superficie de usos del suelo dentro del SUND-30.



Mapa de usos del suelo en el ámbito de estudio.

Atendiendo a lo contemplado en el Banco de Datos de la Naturaleza del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente (derivados de los trabajos del Atlas y Libro Rojo de la Flora Vasculare Amenazada de España), y en la información del proyecto Anthos (Sistema de

información sobre las plantas de España) se observa que no se cita para la cuadrícula 10x10 km 29TNH59 en la que se incluye el área del Plan Parcial ninguna especie florística protegida.

Por su parte, en las viviendas unifamiliares situada dentro del ámbito, y en alguna de las fincas, se identifican una gran variedad de especies ornamentales, productivas y arbóreas que aportan riqueza y biodiversidad a la zona de estudio.

En cuanto al estudio de la fauna, el ámbito de estudio se enmarca dentro de un entorno urbano, altamente antropizado, por lo que no se ha identificado la presencia de fauna relevante, aun teniendo en cuenta que los terrenos abandonados normalmente sufren un proceso lógico de naturalización que aumenta progresivamente la diversidad de los mismos.

Además, consultando el inventario faunístico de la cuadrícula UTM de 10 x 10 km 29TNH59 en la que se incluye la zona del SUND-300, en el que se recoge la totalidad de las especies de vertebrados contempladas en los Atlas y Libros Rojos de los Mamíferos Terrestres, las Aves Reproductoras, y los Anfibios y Reptiles de España, disponibles Banco de Datos de la Naturaleza del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, así como los Atlas de Vertebrados de Galicia, se exponen a continuación aquellas consideradas más sensibles en función de las categorías de protección que se les asignan en el Catálogo Gallego de Especies Amenazadas (CGEA).

- No existen peces catalogados bajo ninguna figura de protección según el CGEA en la cuadrícula de referencia.
- Dentro de la comunidad de aves cabría destacar que hay dos especies citadas para la cuadrícula que se encuentran con un estatus de Vulnerable en el CGEA, son el aguilucho cenizo y el avetorillo común. Analizando la situación de la zona en la que se va a desarrollar el SUND-30 y los requerimientos ecológicos de ambas especies, se descarta su presencia debido a que o bien los hábitats faunísticos presentes no son adecuados para estas especies o no poseen la suficiente calidad o extensión.
- Entre los anfibios se citan 3 especies bajo la categoría de vulnerables: la rana patilarga, la ranita de San Antón y la salamandra rabilarga.
- En cuanto a los reptiles, sólo se cita para la cuadrícula una especie bajo el estatus de vulnerable: la lagartija serrana. Si bien no puede descartarse su presencia ocasional, la fuerte influencia antrópica de la zona no la hace el hábitat más propicio para esta especie.
- No existen mamíferos catalogados como vulnerables según el CGEA en la cuadrícula de referencia.

En líneas generales, la biodiversidad del ámbito del SUND-30 y del entorno es limitada debido al patrón de uso actual del suelo, en el que predomina un tejido urbano asociado a las numerosas redes de comunicación y un mosaico disperso y continuo de uso residencial y agrícola, relegando las áreas naturales a pequeñas manchas aisladas, sin continuidad y sin apenas entidad ecológica.

Prueba de ello es la escasa presencia de hábitats de interés comunitarios en el entorno, enmarcados dentro de la *Directiva Hábitat 92/43/CEE*.

En cuanto a las zonas definidas por Planes de Conservación, en la actualidad están aprobados los siguientes planes de recuperación de especies protegidas según el CGEA:

- Plan de recuperación del Galápago europeo en Galicia (Decreto 70/2013, do 25 de abril, polo que se aproba o Plan de recuperación do sapoconcho común (*Emys orbicularis* L.) en Galicia)
- Plan de conservación del Chorlitejo patinegro en Galicia (Decreto 9/2014, de 23 de enero, por el que se aprueba el Plan de conservación del chorlitejo patinegro (*Charadrius alexandrinus* L.) en Galicia).
- Plan de recuperación del Escribano palustre en Galicia (Decreto 75/2013, de 10 de mayo, por el que se aprueba el Plan de recuperación de la subespecie lusitánica del escribano palustre (*Emberiza schoeniclus* L.subsp. *lusitanica* Steinbacher) en Galicia).
- Además, se encuentra en revisión el Plan de Recuperación del Oso Pardo (*Ursus arctos*) en Galicia.

La zona de actuación se encuentra fuera de las áreas de presencia o áreas prioritarias de conservación de cualquiera de las cuatro especies citadas (de hecho, ninguna se encuentra citada para la cuadrícula de referencia del inventario de especies, ni se ha observado su presencia en la zona de actuaciones ni en su entorno inmediato).

Cabe citar que el área del Plan Parcial se incluye en la “Zona 3” del Plan de gestión del lobo (Decreto 297/2008, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de gestión del lobo en Galicia).

La zonificación de gestión de este plan se ha establecido atendiendo a los criterios de zonificación definidos en el art. 7 (densidad de lobos, tipo de ganadería, daños a la ganadería y coherencia con las unidades de gestión) y asumiendo que la probabilidad de daños es mayor en las zonas de alta densidad de lobos donde hay más abundancia de ganado.

En virtud de ello se establecen tres zonas de gestión, denominadas zona 1, zona 2 y zona 3. En la zona 3 no se autorizarán controles salvo casos excepcionales que tendrán que estar especialmente justificados.

### **3.2.- Entorno edificado**

El suelo urbanizable SUND-30 ocupa un espacio de transición entre la ciudad de asentamiento lineal vinculado a las vías de comunicación, con edificación de vivienda unifamiliar en promoción individual y un entorno rural en estado de abandono.

La trama edificada se extiende a lo largo de la carretera DP-5811 entre Santa Cruz y Oleiros con zonas consolidadas con edificaciones de frente a carretera y numerosos caminos secundarios que van ampliando la trama en una urbanización difusa, ordenada según las huellas del parcelario originario.

El ámbito se sitúa en la trasera de esa trama, al norte de la carretera provincial. Las edificaciones que conforman el ámbito más próximo son viviendas unifamiliares recientes, de tipología aislada y escaso valor arquitectónico.

El grado de urbanización de la cerreta es adecuado, con la totalidad de los servicios urbanísticos y aceras en ambas márgenes.

Hacia el este y oeste existen otros crecimientos lineales vinculados a viarios locales, que en origen fueron caminos rurales y que paulatinamente se han ido convirtiendo en viarios urbanos, consolidados por la edificación, pero con un grado de urbanización en muchos casos deficiente.

Los bordes sur, este y oeste de la actuación se encuentran perfectamente definidos por el fondo del suelo urbano de crecimiento lineal a lo largo de los viarios.

El borde norte, por el contrario no tiene límites físicos aparentes y tan solo el parcelario diferencia el límite del suelo urbanizable no delimitado y el suelo rústico circundante.



Borde de la carretera provincial



Borde este



Borde este



Borde oeste

La ordenación deberá integrarse con el tejido disperso de borde, primando las actuaciones poco compactas frente a la concentración de la edificabilidad.

El interior del ámbito se caracteriza por la práctica ausencia de construcciones y edificaciones. Tan solo dos edificaciones de vivienda unifamiliar erigidas originariamente en suelo rústico, que a día de hoy se encuentran en un estado de conservación adecuado y que, debido al pequeño tamaño de la actuación, podrán intentar integrarse en la ordenación que se pueda prever.

Además, existen una serie de edificaciones auxiliares incompatibles con la ordenación por el exceso de edificabilidad que en las parcelas supone. Por lo que estas edificaciones auxiliares no se ajustan a los parámetros establecidos en la nueva ordenación, lo que impide su integración adecuada dentro del ámbito.

En cuanto a los cierres, designan una configuración espacial en la mayoría de los casos incompatible con una correcta ordenación adecuada a las características territoriales del lugar, de este modo y con la intención de preservar las características y distribución del lugar se intenta aprovechar e integrar la mayor cantidad de metro lineal de cierre posible, buscando una ordenación que se apoye en la parcelación existente realizada por los cierres del lugar.

Tampoco existen plantaciones que deban ser objeto de valoración específica.

Con respecto a las edificaciones referidas se pasa a detallar su situación con referencia a los datos catastrales actuales.

Parcela 000902800NH59G0001FI.

Superficie edificada: 54 m<sup>2</sup>.

Uso: Vivienda, deportivo y almacén.

Estado de conservación: bueno.



Parcela 15059A017000380000TA.

Superficie edificada: 53,27 m<sup>2</sup>.

Uso: Vivienda.

Estado de conservación: Adecuado.

#### **4.- ESTUDIO DEL PAISAJE**

##### **4.1.- Encuadre General**

Dentro de los catálogos del paisaje elaborados por la Xunta de Galicia, el concello de Oleiros se encuentra incluido dentro de la Gran Área Paisajística Golfo Ártabro.

Esta área ocupa parcial o totalmente los concellos de Ferrol, Narón, Neda, San Sadurniño, A Capela, Mugaros, Ares, Fene, Cabanas, Ponteceume, Monfero, A Coruña, Oleiros, Sada, Miño, Vilarmador, Culleredo, Cambre, Bergondo, Paderne, Irixoa, Carral, Abegondo, Betanzos, Oza-Cesuras, Coirós, Aranga e Arteixo. Para los efectos de la catalogación se subdivide en dos comarcas paisajísticas: Golfo Ártabro Litoral y Golfo Ártabro Interior.

La Gran Área Paisajística (GAP) Golfo Ártabro se sitúase en el noroeste de la Comunidad Autónoma, abarcando una superficie de más de 129.000 ha. El entorno físico del antiguo magnus

portus artabrorum de la época clásica constituye la transición, siguiendo por la costa, entre Galicia Septentrional y Llanuras y Fosas Occidentales, que se desarrollan por las comarcas más occidentales de Galicia. Conforman un amplio contorno geográfico en forma de anfiteatro, cerrado por la cercanía de las elevaciones de la Dorsal Galega y la prolongación por la Sierra de Montemaioir, describiendo un arco que define la divisoria de aguas de la red hidrográfica que vierte a las rías de Ferrol, Ares y A Coruña. Se trata por tanto de una zona heterogénea, desde el dominio litoral, valles sublitorales y sierras que alcanzan algo más de 700 m de cota.

Esta GAP, como todas las costeras, presenta dos realidades diferentes: el paisaje do litoral y el paisaje de las zonas interiores (prelitoral).

El litoral está formado por cuatro rías que desembocan juntas en una boca estrecha.

Es una costa muy recortada y de suaves pendientes, por lo que domina la horizontalidad, tanto del plano de mar que une todo el ámbito, como de las laderas y valles que lo conforman, donde las formas propias de las áreas urbanas adquieren un importante protagonismo.

As zonas prelitorales se organizan en valles de diferente orientación y entidad, otorgando también aquí unas formas suaves, sólo exceptuadas en ciertos puntos, bien por cañones como el del Eume, bien por cumbres rocosas, como en el Forgoselo.

La clásica combinación cromática verde y blanca de las áreas urbanizadas de la costa adquiere en el Golfo Ártabro su máxima expresión, debido a la relativamente reducida longitud de costa (en realidad las rías se juntan en las bocas, como un abanico), y a la gran cantidad de núcleos y asentamientos en la franja litoral. En los acantilados y pequeños tramos de costa non ocupados por asentamientos dominan los matorrales y masas de arbolado (muchas veces eucalipto), por lo que estos tramos se tiñen de un verde apagado y permanente.

A costa aparece además festoneada por multitud de arenales y también por instalaciones portuarias, que dan lugar a contrastes claros en las composiciones escénicas.

En el interior la mayor presencia de usos agrícolas y forestales hace que dominen las gamas de verdes, si bien en este caso las tonalidades vivas son escasas (presentes en los valles ganaderos), prevaleciendo los colores permanentes de los eucaliptales, pinares y áreas de matorral. La excepción la marca el bosque atlántico de las Fragas del Eume, donde las variedades autóctonas y caducifolias ofrecen los contrastes estacionales de gran interés estético.

En cuanto a la visibilidad, las vistas cruzadas propias de las rías también se enfatizan en esta área, debido a las distancias reducidas entre los bordes. De hecho, existe una línea visual entre los dos extremos del golfo (A Coruña y Cabo Prioriño) que actúa como cierre virtual. La intervisibilidad es especialmente acusada en la ría de Ferrol, que con su estrecha bocana ejerce case de mar interior. En esta situación pueden observarse vistas panorámicas desde numerosos puntos, muchos de ellos asociados a las áreas urbanizadas.

Pueden destacarse los miradores ferrolanos de Prior, Prioriño Chico y la Ermita de Chamorro.

Otros elementos de interés, presentes en buena parte de las poblaciones costeras de Galicia, pero quizás más representativo en esta área, son los nuevos paseos marítimos, que con

intervenciones de distinta calidad, aportan en las ciudades y villas de esta área la visión contemplativa del mar. Otros valores panorámicos pueden encontrarse en las ocho rutas de senderismo de pequeño recorrido, que permiten acceder a diversos puntos de interés paisajístico del Golfo Ártabro, así como los 21 jardines y 18 parques, de entre los que destaca el del pazo de Mariñán.

El paisaje urbano y periurbano domina claramente la franja litoral de esta GAP, en un continuo que se extiende desde Ferrol hasta A Coruña ocupando casi la totalidad del frente costero, e penetra hacia la zona prelitoral a lo largo de las principales vías de comunicación. La densidad de puntos blancos sobre el fondo verde en las distancias largas marca las diferencias entre las ciudades y núcleos más importantes y las zonas periféricas de asentamiento disperso.

El paisaje del Golfo Ártabro sufrió una muy importante transformación, principalmente debido al asentamiento de viviendas y usos industriales y comerciales, que fueron paulatinamente substituyendo a los usos agrarios de amplias extensiones. Las infraestructuras, los polígonos industriales y residenciales o las explotaciones extractivas son una clara muestra de este proceso.

En los ámbitos menos urbanizados el principal impacto compositivo procede de las plantaciones de eucalipto, que introducen una textura y un color ajeno al mosaico tradicional, invadiendo en muchas ocasiones terrenos con una vocación agrícola.

Como muestra de las singularidades estéticas, es decir, de aquellas peculiaridades paisajísticas destacadas de la GAP, a continuación se describen las características de la costa de Dexo.

La costa de Dexo, comprendida entre las rías de Ares y Betanzos y la de a Coruña, revela un lugar de encuentro entre la tierra y el mar en el que se suceden espectaculares paisajes, lo que determinó su declaración como Monumento Natural.

La costa se dibuja a partir de un substrato rocoso que opuso poca resistencia a la erosión marina, lo cual revierte en un perfil de cantiles abruptos, llenos de entrantes y salientes y pequeñas islas como la de la Marola. Así, entre los acantilados se intercalan pequeñas playas y ensenadas en contacto con impresionantes cuevas, en ocasiones generando profundos huecos en el terreno y cuya evolución llega a determinar la aparición de islotes de reducidas dimensiones. En este paisaje costero uno de los focos de atención, y que singulariza el contorno, es el espectacular filón de naturaleza cuarzosa y color blanco que rompe la monotonía cromática del sustrato esquitoso elevando la calidad escénica de esta parte del litoral.

#### **4.2.- El paisaje del concello de Oleiros**

El paisaje de Oleiros dentro del territorio mariñán se caracteriza por una serie de elementos que se singularizan dentro del conjunto geográfico. Son estos, los depósitos arqueológicos; castros que conservan la unidad topográfica y catastral de la cultura que les dio origen, si bien han sido “cubiertos” por el paisaje agrario; el conjunto del patrimonio arquitectónico e histórico-artístico como forma superior de humanización del asentamiento y como portador de valores específicamente culturales; las costas y playas, elementos fundamentales de un paisaje que tiene en su proyección litoral y en su vocación residencial su punto más interesante y frágil; y un

conjunto de itinerarios, puntos panorámicos y sitios singulares costeros fundamentales a la hora de establecer unas relaciones de percepción visual del conjunto del territorio.

Por debajo de estos elementos, que son sobre los que más directamente puede incidir el planeamiento urbanístico, subyace una característica más general de difícil definición que también merece un comentario.

El territorio mariñán de Oleiros se caracteriza análogamente a otras áreas y secciones de la costa del Golfo Ártabro por una estructuración históricamente muy adecuada entre el terreno de cultivo, las zonas bajas de prado, los montes, los asentamientos nucleares y las costas.

Tradicionalmente esto supuso una zonificación territorial de la cual algunas de sus características se mantuvieron y otras se alteraron. El anterior proceso de alteración destructiva propiciada por la especulación del suelo, la dispersión de la segunda residencia, la apetencia de la costa y los cambios en los cultivos, así como la pérdida progresiva de la importancia de la agricultura, aún no ha culminado irreversiblemente. La vegetación original típica de la clímax gallega, que tiene como especie fundamental el carballo junto con otras subespecies caducifolias y matorral acompañante, ha visto substituidas las especies originales por cultivos de pino y eucalipto de mayor rentabilidad inmediata, aunque con graves problemas de empobrecimiento, acidificación y podsolización del suelo. Sin embargo, según opinión de expertos, la recuperación de este medio forestal a sus condiciones naturales, puntualmente, es aún posible.

El cultivo del terreno, donde en su límite con el bosque se situaron los asentamientos originales, se caracteriza por una estructura de bancadas y cómaros muy adaptada a la topografía con una intensiva parcelación y red de caminos que ha visto a veces desnaturalizada su función agraria para ser invadida por residencia dispersa y cierres de fábrica. Es de destacar que las formas de policultivo cerealista de las Mariñas es ajena tanto a la división mediante cercados u otros elementos de fábrica entre parcelas dentro de una misma bancada, como a la petrificación de los límites del cómaro que se constituye como un ribazo cubierto de vegetación de función ecológica precisa.



El cultivo de los prados ha sido y es otro elemento del paisaje agrario que por su relación con el sistema hídrico como conjunto de prados de regadío y a su consiguiente humedad natural y delicada drenaje se ha visto libre de edificación, excepto antiguas intromisiones.

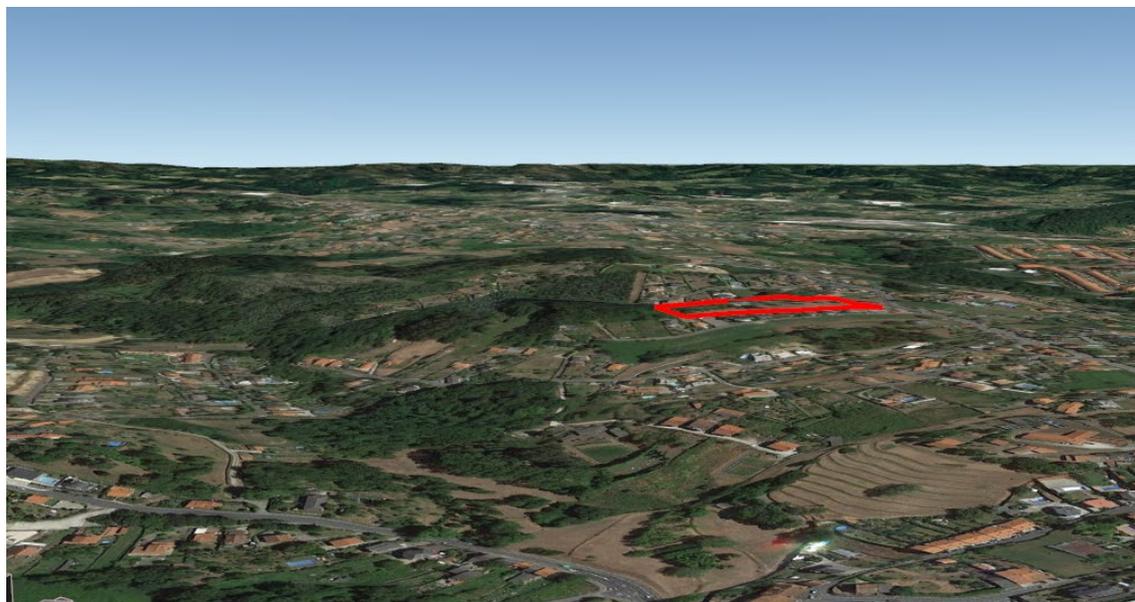


La costa por su parte, excepto en las salidas de las vaguadas -Santa Cruz, Mera- donde se asentaron los puertos naturales, es una costa escarpada o abierta tradicionalmente, desnuda y poco grata para el asentamiento humano. Solamente la apetencia residencial generó en los años setenta un flujo hacia ella que constituye así mismo un elemento de ruptura del paisaje en determinados puntos.



### **4.3.- Análisis paisajístico del ámbito a desarrollar**

La actuación ocupa una zona llana elevada sobre el valle del río da Loba. Esta zona, atravesada por la carretera DP-5811, resultó históricamente lugar de asentamiento de la población, con formando una trama lineal de edificación continua a lo largo de la carretera.



El valle del río da Loba asciende desde la cota 20 m a la que discurre de media el río en esta zona, hasta la cota 70 m, media en la que se sitúa la actuación.

La distancia media se sitúa en los 300 m con lo que la pendiente media se eleva al 16%, media elevada. Esta zona de transición entre el suelo urbanizable y el fondo del valle se encuentra ocupada en su mayor parte por bosque de repoblación de calidad baja y algún pequeño asentamiento que rompe la continuidad de la masa boscosa.

Tan sólo el dosel de vegetación de ribera que todavía se conserva cuenta con algunas cualidades ambientales y paisajísticas reseñables.

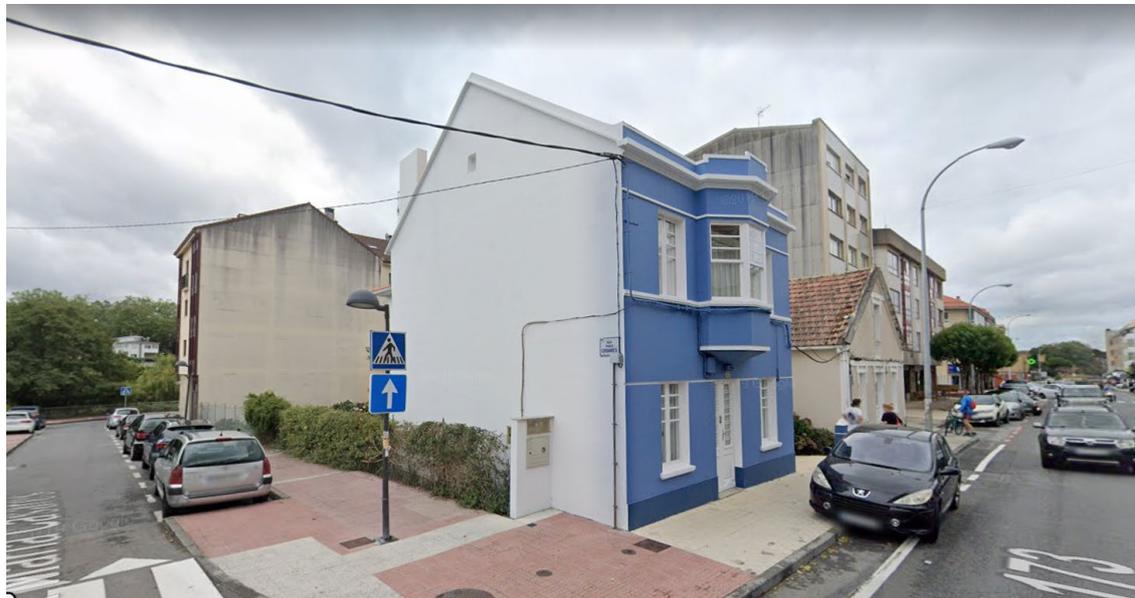
Aun así, la masa boscosa, constituye un paisaje seminatural que ayuda a minimizar el impacto de la edificación y urbanización en el entorno.

El plan parcial se encuentra, por lo tanto, entre un paisaje de asentamientos lineales, dispersos, en baja densidad, y una zona seminatural, boscosa con mezcla de especies, y muy próximo a unos de los asentamientos principales del Concello, Santa Cruz.

El paisaje urbano próximo, presente en el núcleo de Santa Cruz está marcado por la presencia de los crecimientos residenciales lineales extensivos. A partir de un núcleo inicial más o menos compacto, rematado por las actuaciones ordenadas antes referidas, el asentamiento ha ido creciendo a lo largo de las vías de comunicación y de los viarios existentes, muchos de ellos de origen agrícola generando varias situaciones diferentes.

Por un lado el crecimiento a lo largo de los viarios principales, originariamente carreteras, que se fueron convirtiendo paulatinamente en travesías urbanas, donde las edificaciones

unifamiliares de frente a carretera ejecutadas desde principios del siglo XX hasta los años 50 ha sido sustituidas parcialmente por edificaciones colectivas entre medianeras dando un resultado discontinuo de baja calidad paisajística por la variedad de tipologías y la aparición de paredes inacabadas.



Por otro lado los crecimientos diseminados, de urbanización difusa, conformados por vivienda unifamiliar, a veces precaria y a veces de relativa calidad arquitectónica, que han aprovechado los caminos existentes, muchos de ellos de origen agrícola y con grados de urbanización dispares. Constituyen un mosaico de transición entre la ciudad más compacta y los terrenos agrícolas en abandono.

La calidad paisajística de estas zonas es dispar y dependen de factores temporales como el grado de urbanización, el grado de compactación o la calidad arquitectónica de las edificaciones.





Completan el paisaje urbano de Santa Cruz elementos singulares del patrimonio arquitectónico, bien conformado el catálogo de elementos protegidos, bien conformando conjuntos de arquitectura tradicional.

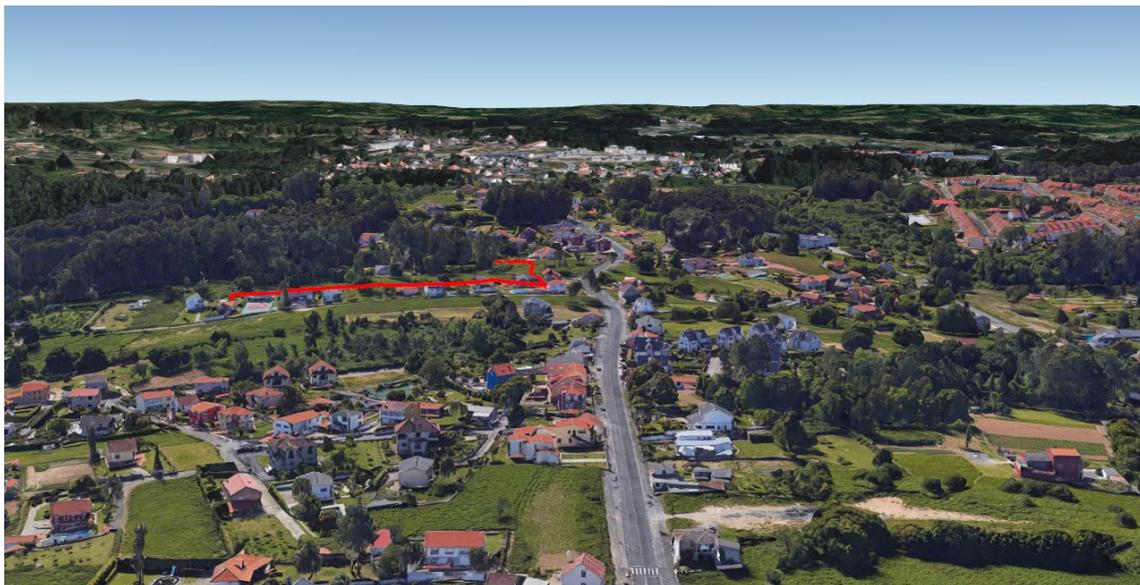




El paisaje agrícola originario, que se mantuvo hasta los años setenta se fue paulatinamente abandonando, dando lugar a una zona donde el arbolado y matorral de escaso valor, son el paisaje dominante.

Por otro lado la ausencia en Oleiros de puntos de visibilidad del territorio, debido a su topografía, más bien llana, sin grandes elevaciones ni cambios de pendiente, hacen que este ámbito pase visualmente desapercibido.

El plan parcial deberá prestar atención a esta posición intermedia, intentando rematar la trama edificada existente y liberar los bordes de transición con el paisaje seminatural.



## 5.- INFRAESTRUCTURAS

### 5.1.- Sistema viario

En una visión funcional y estructural de carácter metropolitano la red viaria de Oleiros tiene que ser vista en la gran escala y en relación a su península Oleiros-Sada y sus municipios limítrofes: Bergondo, Cambre y Culleredo.

En el conjunto del sistema viario principal y distribuidor de Oleiros se tienen que incluir no solamente las carreteras de titularidad estatal, autonómica o provincial del municipio, si no tener en cuenta su continuidad y funcionalidad en la estructura municipal e incluso metropolitana enfocada a garantizar y dar coherencia al modelo de estructura territorial principalmente en el conjunto de la península Oleiros-Sada.

La red viaria del municipio de Oleiros está compuesta por las siguientes carreteras:

Denominación	Titularidad	Categoría
AP-9	Estatal	
N-VI	Estatal	
AG-13 O Castelo (VG-1.3) - Santa María de Vigo (A-6)	Autonómica	Autovía. Estructurante
VG-1.3 Veigue (AC-163) - O Catelo (AG-13)	Autonómica	Vía p/autom. Estructurante
AC-163 Sada (AC-162) - Mera (Pº Marítimo)	Autonómica	Estrada convencional. Local
AC-173 O Porto de santa Cruz (rúa do Seixo) - Mera (Pº Marítimo)	Autonómica	Estrada convencional. Local
AC-174 Perillo – Oleiros (Deput)	Autonómica	Estrada convencional. Local
AC-180 O Carballo (N-VI) - Oleiros (Deput)	Autonómica	Estrada convencional. Local
AC-181 Arillo (AC-173) - Oleiros	Autonómica	Estrada convencional. Local
AC-182 Espírito Santo (N-VI) - Oleiros (Deput)	Autonómica	Estrada convencional. Local
AC-183 Sada (Ponte Río Vao) - Arillo (AC-173)	Autonómica	Estrada convencional. Local
AC-190 O Carballo (AC-180) - Santa Cruz (Deput)	Autonómica	Estrada convencional. Local
AC-221 San Pedro de Nós (N-VI) - Mabegondo (AC-542)	Autonómica	Estrada convencional. Local
AC-526 Veigue (VG-1.3) - Porto de Lorbé (DP-5802)	Autonómica	Estrada convencional. Local
AC-527 Oleiros (AG-13) - Oleiros (Deput) (Variante de Oleiros)	Autonómica	Estrada convencional. Local
DP-5813 Oleiros - Sada	Dep. Provincial	
DP-5811 Oleiros – Coruxo de Arriba	Dep. Provincial	
DP-5810 Coruxo de Arriba - Montrove	Dep. Provincial	
DP-5812 Meirás – Porto de Santa Cruz	Dep. Provincial	
DP-5815 Mera - Veigue	Dep. Provincial	
DP-5807 A Berreira – A Pezoca	Dep. Provincial	
DP-5808 Pousada - Edreira	Dep. Provincial	
DP-5814 Mandín – Iñás	Dep. Provincial	
DP-1707 Oleiros – Pravío	Dep. Provincial	
DP-5801 Mera – Maianca	Dep. Provincial	
DP-5803 A Pasaxe – Perillo	Dep. Provincial	
DP-5802 Acceso ó Porto de Lorbé	Dep. Provincial	
DP-5804 Acceso á Praia de Santa Cristina	Dep. Provincial	
DP-5805 Acceso á Praia de Bastiagueiro	Dep. Provincial	
DP-5806 Prolongación cara ó mar da AC-190	Dep. Provincial	
DP-5809 Oleiros – Edreira polo pazo de Miraflores	Dep. Provincial	

El sector a desarrollar se encuentra limitado al sur por la carretera DP-5811 Oleiros-Coruxo de Arriba.

Se trata de una carretera de tráfico medio con un ancho y un firme adecuados a sus niveles de prestaciones y urbanizada, en su mayor parte, con la presencia de servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público y aceras o sendas.

En base a este grado de urbanización, los terrenos adyacentes se clasifican en el PXOM como suelo urbano, habiendo desaparecido por lo tanto, a lo largo de su recorrido, las líneas de protección legalmente establecidas.

El ancho entre alineaciones previsto en el PXOM varía entre los 16 y los 23 m lo que garantiza unas condiciones viarias y de urbanización adecuadas para la edificabilidad y densidad previstas por el PXOM.

## **5.2.- Abastecimiento de agua**

El suministro de agua potable con la que se abastece el término municipal de Oleiros procede en su totalidad de la Empresa Municipal de Aguas de A Coruña (EMALCSA) que lo realiza mediante aducción procedente de la planta de depuración y distribución de A Telva.

Las entradas de agua con las que cuenta el Concello son las siguientes:

- Ponte da Pasaxe: mediante canalización de 300 mm de diámetro, a una presión aproximada de 7 Atm y que abastece, sin necesidad de impulsión hasta la cota 55/60, a las parroquias de Perillo y Liáns. También esta entrada abastece a la estación de bombeo sita en la cota 60 (Colegio das Pedras) con la que se suministra desde el oeste al depósito de A Hedreira. Desde esta entrada se alimenta también el bombeo de Dorneda, que eleva el agua hasta el depósito de Breixo a cota 110 m.
- Ponte do Burgo: mediante canalización de 200 mm de diámetro, que llega hasta el Seixal y abastece el bombeo de Vilanova, que eleva el agua hasta la cota 120 y se almacena en el depósito de Sarro.
- Aducción al depósito de A Hedreira mediante canalización de 300 mm de diámetro que proviene del depósito de EMALCSA en Espírito Santo. Desde esta aducción, aprovechando su presión, se sirven los núcleos de A Cova, As Torres y A Hedreira.

Actualmente en el término municipal existente cinco depósitos.

Denominación	Capacidad	Altitud
A Hedreira	4.500 m3	170 m
Breixo	2.000 m3	100 m
Sarro	2.000 m3	125 m
O Sino de Montrove	2.000 m3	100 m
Lorbé	500 m3	120 m

Del colector que une los depósitos de A Hedreira y Breixo parten las conducciones principales que abastecen Santa Cruz, a través de las carreteras DP-5812 y AC-173.

Según lo dispuesto en el PXOM la capacidad de los depósitos es suficiente para el máximo desarrollo previsto.

Los colectores generales que abastecen Santa Cruz desde los depósitos de A Hedreira limitan con el ámbito a través de carretera provincial, por lo que no se considera necesario acometer grandes infraestructuras para garantizar el abastecimiento del sector.

Estos colectores con diámetros de 90 mm por cada una de las márgenes de la carretera proporcionan abastecimiento de agua en condiciones de presión y caudal suficientes.

### **5.3.- Saneamiento**

Las aguas residuales de Santa Cruz son conducidas hasta la zona baja del asentamiento en el cual está ubicado un bombeo que las eleva hasta la red general de evacuación que discurre a lo largo de la carretera AC-173 desde donde se conduce por gravedad.

A lo largo de este colector existen nuevos bombeos en Bastiagueiro y Santa Cristina que conducen las aguas residuales a un bombeo final en A Ponte Pasaxe y de ahí a la red general de saneamiento de A Coruña.

De esta forma se sana toda la zona costera occidental del término municipal.

Por el borde del sector en la carretera provincial discurre un colector de saneamiento, en dirección a Santa Cruz, para de ahí conectar directamente con el bombeo general. El dimensionamiento de este bombeo es suficiente para acoger los nuevos vertidos que se producirán por el desarrollo de este suelo.

El colector que discurre en paralelo a la carretera provincial tiene una sección de 250 mm y corresponde a una red separativa, con lo que no se considera necesario realizar ningún tipo de refuerzo o actuación extraordinaria para el desarrollo del suelo.

Por lo que se refiere a la red de pluviales, cabe mencionar que esta red también está presente en la carretera provincial, con diámetro de 400 mm, por lo que tan solo será necesaria la conexión del ámbito con esta red.

### **5.4.- Red eléctrica**

Existe red de media tensión en la carretera provincial, calle A Ferrala, en la cual se localiza una arqueta de conexión en el entronque del camino existente con la mencionada calle desde donde se podrá conectar el sector.

Dada el escaso tamaño de la actuación se considera que la actuación no producirá sobrecarga de la red existente y que por lo tanto se podrá realizar la conexión en la arqueta existente.

### **5.5.- Red de gas**

Existe red de gas en la carretera provincial desde donde se podrá conectar el sector.

### **5.6.- Red de telecomunicaciones**

Existe red de telecomunicaciones por fibra óptica en la carretera provincial desde donde se podrá conectar el sector.

Por otro las redes móviles tienen una excelente cobertura en el suelo urbano del entorno.

### **5.7.- Tratamiento de residuos**

El Concello de Oleiros está adscrito al Consorcio das Mariñas, habiendo extendido la recogida separativa de basura e inertes a la totalidad do término municipal.

En la actualidad, el sistema de recogida tiene un funcionamiento adecuado, siendo diario para la basura e inertes en el conjunto de los núcleos más poblados, y semanal en la recogida de vidrio y papel.

En lo que respecta al ámbito existen contenedores de recogida selectiva en varios puntos de la carretera provincial.

El desarrollo del sector deberá prever las respectivas zonas para la recogida selectiva de residuos así como las alternativas del transporte de este servicio.

### **6.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.**

Dentro del parcelario de Oleiros se distinguen cuatro tipos de parcelas, las cuales están íntimamente relacionadas con su origen funcional.

Por un lado parcela agrícolas de 2.000 a 10.000 metros cuadrados de superficie, que permanecen como restos de unos usos que se han perdido y que a día de hoy son mantenidas transitoriamente en estado natural exclusivamente a la espera de futuras transformaciones urbanísticas.

Parcelas de uso histórico forestal que se han ido subdividiendo en sus frentes a lo largo del tiempo, lo que ha mermado sustancialmente sus capacidades productivas. Suelen coincidir con terrenos de topografía más compleja por lo que esta tendencia suele permanecer en el tiempo.

Parcelas de asentamientos de población en las que se han producido procesos de agregación y segregación, dando lugar a resultados dispares. Desde grandes propiedades vinculadas a pazos y casas grandes a parcelas conformadas en función del aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento.

Por último parcelas provenientes de procesos ordenados de transformación de suelo en los que se ha borrado cualquier vestigio originario, para dar paso a un nuevo parcelario dominado por la geometría urbanística, los nuevos trazados viarios y la gestión de los aprovechamientos.

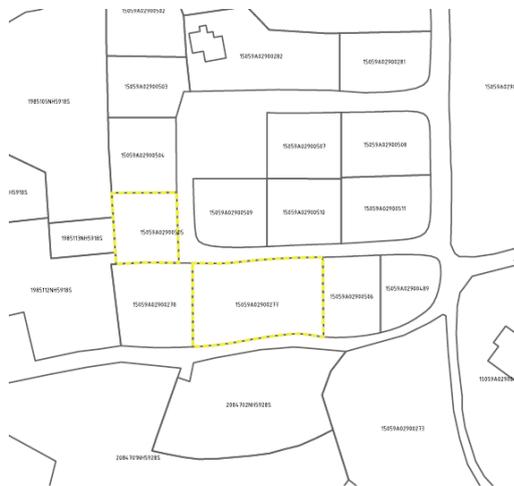
El parcelario que nos encontramos en el entorno del SUND-30 se corresponde fundamentalmente con el caso de parcelas de asentamientos de población, de transformación individual, con origen en parcelas agrícolas.

De hecho el interior del ámbito todavía conserva las características del parcelario agrícola originario aunque sin uso aparente, sin grandes transformación más allá de pequeñas operaciones de división y agregación.

El SUND-30 engloba un total de 10 parcelas con una superficie media de 2.073 m<sup>2</sup>.



Por otro lado, el plan parcial cuenta con un sistema general adscrito en el parque de Lubiáns, resuelto mediante 2 parcelas con una superficie media de 1.1141,48 m<sup>2</sup>.



## 7.- RELACIÓN DE PERSONAS TITULARES CATASTRALES

El presente plan parcial es promovido por la Comisión Urbanística "A Ferrala". A continuación se incluye el listado de las referencias catastrales de las fincas aportadas por la totalidad de los propietarios, junto con su superficie.

Polígono	Parcela	Ref. Catastral	Propietario	Área catastro	Área medida
17	37	000902800NH59G	Balbina Mallo Añón, María Jesus Viña Mallo	1623	1623.98
17	35	15059A01700035	En investigación. Art 47 Ley 33/2003	1561	1562.28
17	36	15059A01700036	Gerardo Pombo Rey, María Josefa Barcia Mouzo, Daniel Pombo Rey	3977	3979.87
17	38	15059A01700038	Joaquín Vázquez Gómez, Roberto Salvador Vázquez Gómez	1705	1706.28
17	39	15059A01700039	Joaquín Vázquez Gómez, Roberto Salvador Vázquez Gómez	1315	1316.18

17	49	15059A01700049	Pombo Estilo S.L, Xanela Iniciativas Inversoras S.L	4432	4435.65
17	50	15059A01700050	Camilo Gayoso Pérez	932	923.92
17	51	15059A017000501	Maria de Pilar Campos Nuñez, Herederos de Joaquin Rodríguez Gomez	2885	2887.31
17	54	15059A01700054	Gerardo Pombo Rey, María Josefa Barcia Mouzo, Daniel Pombo Rey	1385	1386.41
17	55	15059A01700055	Celia Rodeiro Amado, Generosa Pita Rodeiro, Juan José Pita Rodeiro	949	932.31

Los propietarios no adheridos a la comisión urbanística A Ferrala son los correspondientes a las referencias catastrales 000902800NH59G y 15059A01700051, que representan una superficie real de 4.511,29 m<sup>2</sup>, un 21,72% del ámbito. Por otro lado, también existe una zona de viario público ya ejecutado que alcanza los 18,44 m<sup>2</sup>, o lo que es lo mismo un 0,0009% del ámbito

La comisión urbanística A Ferrala, dispone por lo tanto del 78,2791% del total del suelo urbanizable no delimitado.

Mientras que las superficies del sistema general adscrito están configuradas por las siguientes parcelas con sus correspondientes características y que conforma un total de 2.282,96 m<sup>2</sup>.

		Ref. Catastral	Propietario	Área catastro	Área medida
29	277	15059A02900277	Xanela Iniciativas Inversoras S.L	1583	1589.2
29	505	15059A02900505	En investigación.Art 47 Ley 33/2003	688	693.76

## 8.- CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS POR EL PLAN GENERAL.

### 8.1.- Análisis del planeamiento vigente.

El planeamiento urbanístico vigente en Oleiros está constituido por un Plan General de Ordenación Municipal (PXOM) aprobado definitivamente de manera parcial en marzo de 2009, y de manera total con las condiciones y en los términos establecidos en la Orden de 11/12/2014 de la Consellería de Medio Ambiente Territorio e Infraestructuras.

Los objetivos fijados por el PXOM son, a grandes rasgos, los siguientes:

- Potenciación del sistema de núcleos como identidad del modelo territorial.
- La integración y racionalización del sistema viario territorial y la optimización del sistema básico infraestructural.
- El aprovechamiento del factor residencial como función especializada y garante de diversificación económica.
- La defensa activa del medio ambiente y el patrimonio cultural como oferta diferencial.

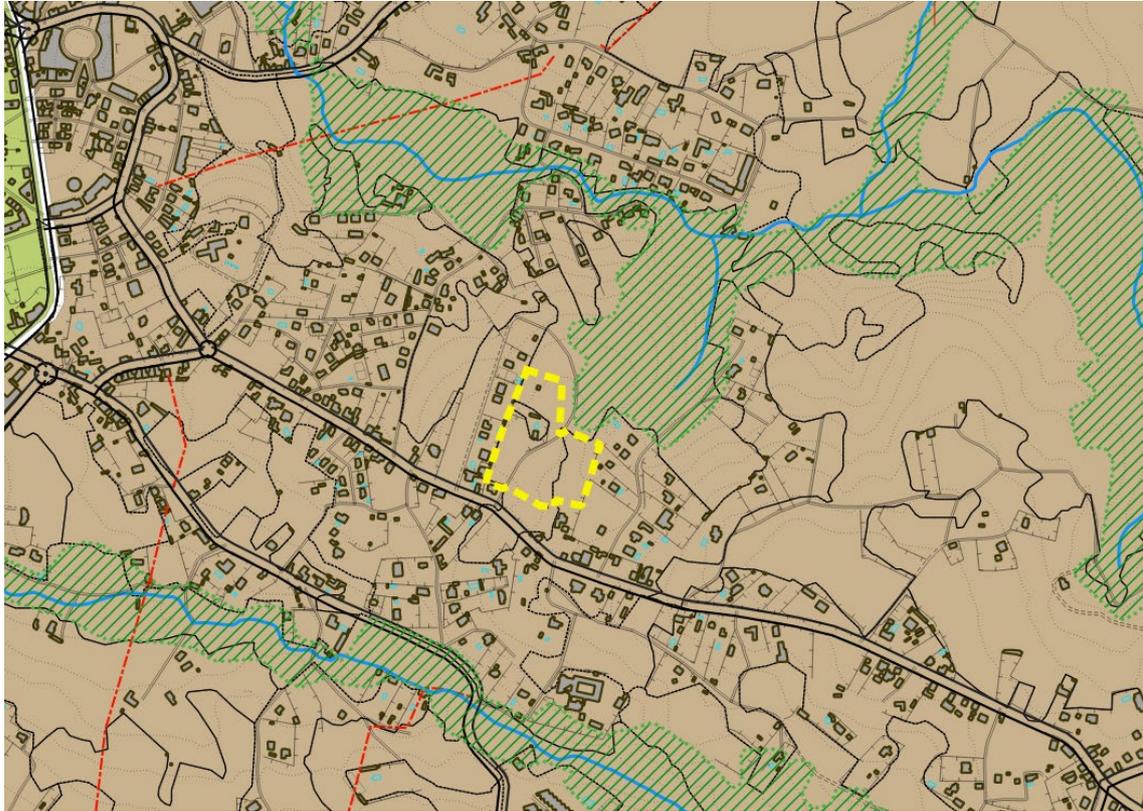
El desarrollo del suelo residencial SUND-30 se acopla perfectamente a la estrategia definida pues servirá para potenciar el núcleo de Santa Cruz, y aprovecha el factor residencial, con los usos asociados impuestos por la legislación vigente, para garantizar la diversificación económica.

Por otro lado la preferencia en la actuación viene remarcada por la necesidad de obtención de las zonas verdes del parque forestal de Liáns, el cual se incardina perfectamente en el objetivo del PXOM de potenciación del sistema de núcleos como identidad del modelo territorial.

## **8.2.- Plan de Ordenación del Litoral (POL)**

El término municipal de Oleiros se encuentra parcialmente afectado por el POL.

El ámbito a desarrollar se encuentra dentro del área denominada por el POL “Ordenación”



Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en esta zona el POL no fija condicionantes especiales.

### *Art. 65.- Ordenación*

*Esta área considérase apta para os desenvolvementos urbanísticos dende calquera tipo de asentamento. Nela, o plan dirixirá os crecementos urbanísticos preferentemente e sempre que sexa posible, en dirección contraria á costa e, en todo caso, evitando a presión sobre as áreas máis fráxiles e os espazos e elementos de valor recollidos neste Plan.*

A la vista de lo anterior el plan parcial deberá evitar la presión urbanística sobre el corredor próximo, situado al norte.

## **8.3.- Determinaciones del PXOM**

La delimitación del suelo urbanizable que figura en el PXOM cuenta con una superficie de 21.172,91 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (4.234 m<sup>2</sup>).

Las determinaciones del PXOM para este suelo son las siguientes:

4. Para las áreas tipo A y B se establece como uso global el residencial. Para las áreas tipo C se establecen como usos globales el residencial y el terciario. Para las áreas tipo D se establece como usos globales el industrial y el terciario.

Se consideran incompatibles con los usos globales establecidos los siguientes usos:

- En las áreas tipo A, B y C los usos industriales en categoría 3ª e 4ª.
- En las áreas tipo D los usos residenciales no relacionados con la guarda y custodia de las instalaciones.

Se consideran compatibles con los usos globales establecidos los siguientes:

- En las áreas tipo A y B los usos terciario y dotacional.
- En las áreas tipo C el uso dotacional y el industrial en categorías 1ª y 2ª.
- En las áreas tipo D, el uso dotacional.

Los correspondientes planes de sectorización definirán el grado y categoría de tolerancia.

5. Se establecen las siguientes magnitudes de densidad y edificabilidad máximas.

Área Tipo A:

Densidad máxima: 14 viv/Ha.

Edificabilidad máxima: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

(...)

En las áreas tipo A y B podrá simultanearse vivienda unifamiliar con la vivienda plurifamiliar en bloque de altura máxima tres plantas (bajo y dos plantas altas), sin que esta última exceda del 40% de la edificabilidad residencial.

En las áreas tipo C se prevé una tolerancia de usos residenciales de hasta el 35% de la edificabilidad máxima permitida.

6. Para establecer con carácter general las magnitudes mínimas superficiales de la actuación se fijan, de acuerdo con las características de los asentamientos y el tamaño y distribución de las áreas en el territorio, una superficie de actuación de tres hectáreas para las áreas tipo A e B.

Las áreas tipo C se ordenarán en los ámbitos delimitados. Para las áreas tipo D se fija una unidad mínima de actuación de cinco hectáreas.

En las áreas que en su definición en planos de ordenación no alcancen dichas dimensiones, la actuación mínima será la que ordene la totalidad del ámbito determinado en planos.

7. Las unidades que se delimiten para su desarrollo mediante el plan de sectorización correspondiente deberán reunir las siguientes condiciones:

a) Serán superficies continuas y de forma regular constituidas por piezas territoriales topográficamente bien definidas que se correspondan en sus límites con parcelas enteras.

b) Habrán de estar en contacto con otras clases o tipos de suelo o sistemas generales, por lo menos en el 20% de su perímetro.

c) La división en unidades de un área no podrá hacerse de forma que resten unidades de superficie inferiores a la mínima.

8. El Plan de Sectorización que desarrolle cada área respetará y desarrollará las medidas de integración paisajística recogidas en el Estudio de Sostenibilidad e Impacto Ambiental del Plan General.

9. Las reservas dotacionales y las características de los trazados de las redes de comunicación y de servicios se determinarán de acuerdo con lo establecido en los arts. 66-67 LOUG, y se cumplirán los estándares mínimos de calidad de vida y cohesión social en ella fijados. La adscripción de sistemas generales a cada área deberán localizarse dentro del ámbito del sector, o de preferencia en la localización establecida en las condiciones particulares de las actuaciones. Esta adscripción será proporcional al aprovechamiento que resulte de cada plan y en una proporción no inferior a 55 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.

Igualmente se establece una contribución a la construcción de equipamientos locales que se materializará en una aportación económica en la proporción de 3 m<sup>2</sup>/viv., valorando el metro cuadrado de construcción por contrata al valor de construcción de edificios en el momento de la elaboración del proyecto de equidistribución. Los diferentes Proyectos de Sectorización establecerán los criterios de su materialización.

El 40% de la edificabilidad residencial de cada plan de sectorización se destinará a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

(...)

11. El Concello y los organismos públicos con competencia para la promoción de suelo podrán formular directamente Planes de Sectorización para la incorporación al proceso de desarrollo urbano de superficies de suelo urbanizable no delimitado en las condiciones previstas en el Plan General.

12. Las determinaciones que figuran en los planos de ordenación, referentes a la conexión con los sistemas generales de los ámbitos clasificados, trazados básicos, así como las reservas para dotaciones y espacios libres, se considerarán de carácter indicativo y podrán ser adaptados por el Plan de Sectorización. En las áreas que por su valor ambiental se establecen como preferentes para la localización de las reservas del sistema de espacios libres, no podrán llevarse a cabo acciones de tala de arbolado en tanto no se apruebe el correspondiente Plan de Sectorización que establezca las condiciones de su mantenimiento.



Oleiros, mayo de 2024  
Por el equipo redactor  
José Ramón Rodríguez Varela

Arquitecto