

## PLAN PARCIAL DEL SUND-30



APROBACIÓN DEFINITIVA

Memoria justificativa

Mayo 2024

## ÍNDICE

<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA.....</b>	<b>5</b>
<b>1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....</b>	<b>5</b>
1.1.- Tramitación medioambiental inicial del SUND30 del PXOM de Oleiros.....	7
1.2.- Tramitación informes sectoriales y exposición al público del SUND30 del PXOM de Oleiros.	8
<b>2.- JUSTIFICACIÓN DE LA REDELIMITACIÓN DEL SECTOR (DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 157 Y 158).....</b>	<b>8</b>
<b>3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN. RELACIÓN CON EL PXOM.....</b>	<b>11</b>
<b>4.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA. CALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS. ....</b>	<b>14</b>
4.1.- Trazado viario, peatonal y ciclista.....	14
4.2.- Zonas verdes y espacios libres.....	16
4.3.- Equipamientos.....	18
4.4.- Reserva para aparcamiento.....	18
4.5.- Reserva para arbolado.....	19
4.6.- Usos lucrativos.....	20
4.7.- Ordenación de los sistemas generales. ....	21
<b>5.- DESCRIPCIÓN DE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS .....</b>	<b>22</b>
5.1.- Trazado y características de la red de comunicaciones.....	22
5.2.- Características de la red de aparcamientos.....	23
5.3.- Justificación del cumplimiento de la legislación de accesibilidad. ....	23
5.4.- Red de abastecimiento de agua .....	24
5.5.- Red de saneamiento .....	26
5.5.1.- Red de aguas fecales .....	28
5.5.2.- Red de aguas pluviales .....	29
5.7.- Red de energía eléctrica y alumbrado público .....	30
5.7.1.- Red de Media Tensión y Centros de Transformación .....	31
5.7.2.- Red de Baja Tensión .....	33
5.7.3.- Red de iluminación pública.....	35
5.8.- Red de gas.....	38
5.9.- Red de telecomunicaciones.....	39
5.10.- Gestión de residuos sólidos urbanos .....	40
<b>6.- APROVECHAMIENTO TIPO .....</b>	<b>42</b>
6.1.- Cálculo del aprovechamiento tipo.....	42
6.2.- Asignación del aprovechamiento tipo .....	43
<b>7.- OBSERVANCIA DE LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO URBANÍSTICO SOSTENIBLE. ....</b>	<b>43</b>
7.1. Justificación de medidas para favorecer la eficiencia en la gestión de recursos y en el ahorro energético.....	46
7.2. Estudio para la prevención de la contaminación acústica .....	46
7.3. Estudio para la prevención de la contaminación electromagnética .....	46
<b>8.- RELACIÓN DE LA ORDENACIÓN CON EL ENTORNO. ....</b>	<b>47</b>
<b>9.-JUSTIFICACIÓN DE LA CONEXIÓN CON LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES EXTERIORES.....</b>	<b>47</b>
<b>10.- JUSTIFICACIÓN DE QUE LOS SISTEMAS GENERALES SATISFACEN LAS NECESIDADES DE LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS. ....</b>	<b>48</b>
<b>11.- JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES EXIGIDAS A LAS RESERVAS DE SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS, INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN, Y REDES DE SERVICIOS (ARTÍCULOS 70 A 76 DEL RLSG).....</b>	<b>48</b>

<b>12.- INTEGRACIÓN DE LA ORDENACIÓN CON LOS ELEMENTOS VALIOSOS DEL PAISAJE Y DE LA VEGETACIÓN.....</b>	<b>50</b>
<b>13.- ORDENACIÓN DE LOS SUELOS DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES. ....</b>	<b>51</b>
<b>14.- CUMPLIMENTACIÓN DE LA NORMATIVA SECTORIAL VIGENTE.....</b>	<b>52</b>
14.1. Servidumbres aeronáuticas .....	52
14.2. Zonas de protección de la carretera y línea límite de edificación. ....	53
14.3. Legislación vigente en materia de incendios forestales .....	54
14.4. Justificación de la adaptación a las determinaciones del Plan de Ordenación del Litoral de Galicia (POL).....	55
14.5. Memoria justificativa del cumplimiento da normativa vigente en materia de habitabilidad ..	59
14.5.1.- I.A.1.1. Condiciones de vivienda exterior:.....	60
14.6. Memoria justificativa del cumplimiento da normativa vigente en materia de accesibilidad...60	
14.6.1. Cumplimiento de la Ley 10/2014, de 3 de diciembre, de accesibilidad y del Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.....	60
14.6.2. Cumplimiento de la Orden Orden TMA/851/2021, espacios públicos urbanizados .....	61
<b>15.- FIJACIÓN DE PLAZOS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LOS DEBERES LEGALMENTE ESTABLECIDOS.....</b>	<b>63</b>
<b>16.- DELIMITACIÓN POLIGONAL E SISTEMA DE ACTUACIÓN .....</b>	<b>64</b>
<b>17.- OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN (ARTÍCULO 159.1.A DEL RLSG) .....</b>	<b>64</b>
<b>18.- ACREDITACIÓN DE LA SUPERFICIE DE REPRESENTACIÓN (ARTÍCULO 159.1.B Y 159.2 DEL RLSG).....</b>	<b>64</b>
<b>19.- ANÁLISIS DE COMPATIBILIDAD ESTRATÉGICA .....</b>	<b>65</b>
19.1. Introducción.....	65
19.2. Consideración de los aspectos clave para la sostenibilidad.....	66
19.2.1. Calidad del suelo.....	66
19.2.2. Vocacionalidad de ámbitos.....	66
19.2.3. Conservación del patrimonio natural y cultural.....	67
19.2.4. Integración paisajística.....	67
19.2.5. Fragmentación del territorio .....	67
19.2.6. Competitividad económica .....	67
19.2.7. Equilibrio en el desarrollo económico.....	67
19.2.8. Calidad de vida y cohesión social.....	67
19.2.9. Pautas administrativas .....	67
19.2.10. Necesidad de movilidad.....	68
19.2.11. Equilibrio en la repartición modal.....	68
19.2.12. Consumo energético .....	68
19.2.13. Emisión de gases efecto invernadero .....	68
19.2.14. Calidad del agua .....	68
19.2.15. Consumo de recursos hídricos .....	68
19.2.16. Calidad del aire .....	68
19.2.17. Gestión de residuos.....	69
19.3. Proceso de decisión .....	69
19.3.1. Coherencia en cascada: relación con los objetivos de las DOT.....	69
19.3.2. Coherencia transversal: relación con los objetivos de la planificación sectorial.....	69
19.3.3. Demanda social .....	69
19.3.4. Consideración de alternativas. Justificación de la elección .....	70
19.3.5. Consultas y coordinación .....	70

19.4. Relación con los elementos territoriales de Galicia .....	71
19.4.1. Paisaje, patrimonio natural y cultural .....	71
19.4.2. Producción de alimentos.....	71
19.4.3. Suelo empresarial .....	71
19.4.4. Turismo .....	71
19.4.5. Equipamientos y servicios básicos .....	71

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La estrategia definida por el PXOM, aprobado en el año 2009 (refundido en 2014), fue superada por la profunda crisis económica que aconteció en el Estado Español, que hizo que las previsiones de gestión contenidas en él, fuesen incumplidas sistemáticamente.

Sin embargo, el PXOM, como no puede ser de otra manera, mantiene su vigencia, y aunque la secuencia de actuaciones previstas inicialmente fuese superada, el desarrollo del suelo, debe llevarse a cabo, en observancia de los derechos otorgados por este documento a los propietarios del suelo.

Actualmente, y pese a que aún son visibles los efectos de la crisis económica, se está produciendo una cierta reactivación de la actividad inmobiliaria, que está llevando a que los operadores de suelo retomen desarrollos que se encontraban parados de cara a que, a medio plazo, se pueda llevar a cabo la transformación urbanística de los terrenos y a su edificación.

En el caso del SUND-30 se dan circunstancias especiales que justifican la conveniencia de la tramitación del presente plan parcial.

Con fecha de 29 de noviembre de 2018, el Concello de Oleiros aprobó definitivamente el Plan Parcial del SUND-30, A Ferrala. No obstante esta aprobación fue recurrida, por un proceso formal, por la Xunta de Galicia. En procedimiento Contencioso-administrativo, el Tribunal Superior de Justicia de Galicia, estima el recurso presentado y, en fecha de 16 de marzo de 2021, anula el mencionado plan parcial.

Las cuestiones impugnadas por la Xunta de Galicia fueron las siguientes:

- 1.- Falta de informe preceptivo de la Dirección General de Urbanismo sobre el cumplimiento del Plan de Ordenación del Litoral.
- 2.- Incumplimiento de la previsión de dotación de sistemas generales de equipamiento público en porcentaje de 5 m<sup>2</sup> por cada 100m<sup>2</sup> edificables.
- 3.- Falta de fijación del límite de edificabilidad en la parcela de equipamiento.
- 4.- Incumplimiento de las condiciones exigibles a las edificaciones en zonas verdes y espacios libres de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de desarrollo de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia (RLSG).
- 5.- Existencia de un vial cuyo ancho no cumple con lo dispuesto en el RDLS.
- 6.- Incumplimiento de la reserva de suelo para uso comercial según lo dispuesto en el RLSG.

Como quiera que cualquiera de las cuestiones recurridas por la Xunta de Galicia, resultan de escaso alcance (salvo la que se refiere a la tramitación de informe de la Dirección General de Urbanismo), y son incorporables al plan parcial sin que esta sufra alteraciones significativas,

procede la tramitación de un nuevo plan parcial que modificado de acuerdo con los términos expuestos en la sentencia.

El plan parcial anulado aludía a la siguiente justificación, la cual se mantiene vigente, pues en nada se ve alterada por las modificaciones que es necesario llevar a cabo por motivo de la Sentencia.

El objetivo del Plan prevé la ordenación del SUND-30 "A Ferrala", de acuerdo con la Ley 2/2016, de 10 de Febrero, del suelo de Galicia, y con el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, con la finalidad de contribuir al desarrollo integrado del territorio y conseguir una ciudad más sostenible contribuyendo a la calidad de vida y cohesión social de la población, potenciando el patrimonio cultural, en consonancia con la vocación de la propia normativa

El sector se encuentra en un punto singular, próximo al núcleo de Santa Cruz, con acceso desde la calle A Ferrala (que comunica el núcleo de Santa Cruz con el núcleo de Oleiros), dentro de un entorno residencial mayoritariamente consolidado y cercano a edificios comerciales y dotacionales.

Se trata del crecimiento natural de este área, para completar el tejido urbano existente con los suelos urbanos ya consolidados, logrando en definitiva una mejora de la imagen urbana e integración con el medio. Se opta por ir ocupando el territorio con una idea integradora, con tipologías edificatorias similares a las existentes y ordenaciones equivalentes a las previstas en el PGOM, en continuidad con el crecimiento previsto en el mismo.

Se completa así la urbanización mediante la utilización de la tipología de vivienda unifamiliar y tipología de vivienda colectiva en bloque abierto, de planta baja y planta alta (2 alturas) próximo a la calle A Ferrala, para dar solución a la vivienda sometida a protección pública. Con esta configuración se pretende fomentar la aparición de espacios libres, tanto públicos como privados

El suelo urbanizable requiere la realización de una serie de actuaciones previas, para que se pueda acometer su desarrollo urbano. Estas son: el planeamiento, es decir, la redacción del Plan Parcial del sector, el reparto en el interior del mismo (de acuerdo con las determinaciones del Plan Parcial) de las cargas y beneficios entre propietarios, dando lugar a la cesión obligatoria y gratuita por parte de estos de los suelos destinados a viales y equipamientos, así como al aprovechamiento previsto por la Ley y, por último, a la urbanización de los terrenos, que habrá de realizarse de conformidad con el Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial.

Para asegurar el desarrollo de este proceso, es por lo que se acomete la redacción de este Plan Parcial, que, como planeamiento parcial, se integra en el planeamiento territorial (PGOM) de superior rango, en cuanto al desarrollo de sus determinaciones.

El Plan Parcial se ajustará a la LSG y en el RLSG en concreto, en lo referente a los artículos 67,68 y 69 de la Ley y 161 a 176 del reglamento.

Teniendo en cuenta que la aprobación definitiva del PGOM de Oleiros es anterior a la aprobación de la LSG, también se ajustará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de esta.

### **1.1.- Tramitación medioambiental inicial del SUND30 del PXOM de Oleiros.**

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, transpuesta en la legislación autonómica en los artículos 46 y 75 de la Ley 2/2016 del 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante LSG), el presente Plan Especial de Reforma Interior se somete al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Para ello, se tramitó el preceptivo Documento Ambiental Estratégico, el Borrador del Plan Especial y una serie de informes sobre la suficiencia de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, ante la Dirección General de Calidad Ambiental y Cambio Climático (órgano ambiental). Ambos documentos fueron sometidos a exposición pública con fecha de 14-06-2022 durante un periodo de 30 días hábiles, así como al trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.

Resultado del trámite anterior, el órgano ambiental emitió la resolución del 08-09-2022, por la que se formula el informe ambiental estratégico del plan parcial del área de suelo urbanizable SUND-30, en el ayuntamiento de Oleiros, en la que se resuelve no someter al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria el presente Plan Especial, concluyendo de este modo el trámite de evaluación ambiental estratégica. El plan recibió una serie de informes sectoriales, incluidas en el documento "15058\_PP\_SUND30\_202405\_AD\_AAE\_05IAE".

Este IAE incluye de manera resumida la necesidad de incorporar en el Plan Especial las siguientes determinaciones:

"De acordo co artigo 35 do RLPPG, o plan parcial deberá incorporar un estudo da paisaxe, proporcionado ao alcance da actuación e específico para o lugar (directriz de paisaxe DX.03), e completarse cun estudo da paisaxe urbana tal en como se dispón no artigo 36 do RLPPG. Os contidos deste estudos deberán axustarse ao disposto nas epígrafes 3 do artigo 35 e 4 do artigo 36, respectivamente.

Así como, las medidas correctoras fijadas por el Instituto de Estudios do Territorio en el mencionado IAE:

- As medidas preventivas para as zonas verdes deberán incluír a protección das especies autóctonas e á eliminación de especies alóctonas como o eucalipto, presente na zona reservada a espazo verde.
- A normativa deberán especificar unhas condicións de edificación orientadas a garantir unha adecuada configuración volumétrica e integración paisaxística. Para tal fin, as cores de acabado das novas edificacións deberán asegurar unha coherencia da imaxe de conxunto e deberá procurar unha integración harmoniosa cos edificios e alturas da contorna (directriz de paisaxe DX.06.p).
- Para a definición das condicións de pavimentación exterior, sinalización, etc., recoméndase ter en conta o sinalado nos epígrafes s) e t) da directriz de paisaxe DX.06 e consultar a Guía de boas prácticas en intervencións en espazos públicos (dispoñible na páxina web desta consellería)."

A este respecto, el Plan Parcial incorpora las medidas precisas para garantizar estas determinaciones, tal y como se justifica en los apartados correspondientes.

## **1.2.- Tramitación informes sectoriales y exposición al público del SUND30 del PXOM de Oleiros.**

En fecha 26/09/2022 se recibe de la Dirección General de Aviación Civil “INFORME SOBRE ÉL PLAN PARCIAL S.U.N.D.-30 ‘A FERRALA’, EN ÉL TÉRMINO MUNICIPAL DE OLEIROS (A Coruña) (EXP. 170456) (AEROPUERTO DE A Coruña)”, que indica el siguiente:

“En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente él “Plan Parcial S.U.N.D.-30 ‘A Ferrala’, en el término municipal de Oleiros (A Coruña)”, en lo que a la servidumbre aeronáutica se refiere, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las servidumbres aeronáuticas.”

En fecha 18/08/2023 mediante Resolución de la Alcaldía 2023004182, se aprobó inicialmente con condiciones el Plan Parcial S.U.N.D.-30 ‘A Ferrala’, documento completo presentado en fecha 11/08/2023 con nº registro 15312.

Una vez aprobado inicialmente él Plan Parcial, durante él mismo tiempo en el que se realiza el trámite de información pública, se solicitan los pertinentes informes sectoriales y suficiencias a las empresas administradoras con los resultados que figuran en el archivo 15058\_PP\_SUND30\_202405\_AD\_MX\_03.5ANX\_INFR

- Durante el período de información pública, de acuerdo al expediente administrativo no se presentaron alegaciones.

## **2.- JUSTIFICACIÓN DE LA REDELIMITACIÓN DEL SECTOR (DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 157 Y 158).**

Establece el artículo 157 del RLSG que:

*2. El planeamiento de desarrollo podrá reajustar, por razones justificadas, la delimitación de los sectores y de las áreas de reparto, siempre que no suponga una alteración igual o superior al 10 % del ámbito delimitado por el plan general, incluso cuando el reajuste afecte a la clasificación urbanística del suelo. En todo caso, será necesaria la audiencia previa a los propietarios o propietarias afectados (artículo 65.2 de la LSG).*

*Dentro de la posibilidad de reajuste de las áreas de reparto se incluye la posibilidad de reajustar los ámbitos de suelo urbano no consolidado contenidos en ellas, en iguales condiciones que los sectores.*

*En caso de que el planeamiento proponga un reajuste que suponga la reclasificación de suelo rústico de especial protección, será necesario obtener el informe favorable por parte del órgano sectorial correspondiente.*

Dentro de la redacción del presente plan parcial se propone la redelimitación del suelo urbanizable con tres finalidades primordiales:

- Adaptar la delimitación propuesta por el PXOM a la realidad fáctica y al parcelario.

- Excluir ciertas superficies de parcelas vinculadas al suelo urbano consolidado para facilitar la gestión.

En el plano "15058\_PP\_SUND30\_202405\_AD\_PORD\_00REDEL" se realiza un análisis de la variación de los límites previstos en el PXOM y los nuevos límites propuestos en el plan parcial.

Las variaciones del límite se describen a continuación:

1. Límite norte. Se ajusta el límite del PXOM al parcelario real, incluso con la presencia física de un cierre que delimita la propiedad. Se produce una variación de suelo urbanizable no delimitado a suelo rústico, en este caso de protección forestal, por ser el suelo con el que linda el suelo urbanizable.



2. Límites este y oeste. No existen variaciones entre la delimitación propuesta por el PXOM y por el Plan Parcial.
3. Límite sur. Se ajusta el límite del PXOM a la realidad física reduciendo el ámbito de suelo urbanizable a costa del suelo urbano, aumentando la superficie de una parcela que ya se encuentra incluida en suelo urbano, con la finalidad de facilitar la gestión posterior en los procesos de equidistribución.



Los propietarios excluidos del área de reparto y a los que habrá que notificar individualmente su nueva situación, son los siguientes:

15059A017000340000TZ
----------------------

3890509NH5939N0001QO
----------------------

No existe medición del ámbito en el PXOM. De la delimitación que figura en él se desprende una superficie total de 21.172,91 m<sup>2</sup>.

La redelimitación del ámbito propuesto cuenta con una superficie de suelo urbanizable de 20.772,63 m<sup>2</sup>.

De estos, tan solo 18,44 m<sup>2</sup> pertenecen a viarios públicos existentes, según se desprende de la cartografía catastral. La superficie neta asciende a 20.754,19 m<sup>2</sup>.

Esta redelimitación supone una disminución del 1,89% de la superficie de suelo urbanizable con respecto a la superficie real replanteada sobre la cartografía de detalle. Por lo tanto se cumple lo dispuesto en el artículo 157 del RLSG.

Respecto de los sistemas generales establece el PXOM que 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.

En las áreas SUND-30, SUND-35 y SUND-37 la adscripción de suelos destinados a sistemas generales podrá producirse en los terrenos pertenecientes al Parque Metropolitano de Liáns.

Aplicando la edificabilidad máxima prevista por el PXOM (0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) a la nueva superficie redelimitada se obtiene una edificabilidad de 4.150,84 m<sup>2</sup>.

Los sistemas generales de zonas verdes y espacios libres adscritos tienen que ser superiores o iguales, por lo tanto, a 2.282,96 m<sup>2</sup>.

En la delimitación del área de reparto se incluyen dos fincas en el parque metropolitano de Liáns cuya superficie asciende a 2.282,96 m<sup>2</sup>.



		Ref. Catastral	Propietario	Área catastral	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

### 3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN. RELACIÓN CON EL PXOM.

Los objetivos y criterios de ordenación previstos en el Plan Parcial son los siguientes:

Los objetivos particulares que regirán este desarrollo serán los siguientes:

- Desarrollo de un ámbito de solo urbanizable delimitado buscando el equilibrio entre la materialización de las determinaciones del planeamiento y la mejor integración medioambiental y paisajística.
- Protección y puesta en valor de los elementos de valor natural.
- Integración en la malla urbana del crecimiento lineal de A Ferrala.
- Integración paisajística en el borde urbano.
- Crecimiento en baja densidad.
- En la medida de lo posible minimización de las actuaciones de urbanización viaria de cara a conseguir un desarrollo más sostenible.
- Generar volumetrías fraccionadas de mejor integración en el entorno.

Relación con el PXOM.

De las determinaciones del PXOM además se extraen los siguientes criterios que deberán ser tenidos en cuenta en la ordenación del plan parcial:

Ordenación

- *Para las áreas tipo A se establece como uso global el residencial.*

- *En las áreas tipo A y B se podrá simultanear vivienda unifamiliar con la vivienda plurifamiliar en bloque de altura máxima 3 plantas (bajo y dos plantas altas), sin que esta última exceda del 40% de edificabilidad de uso residencial.*
- *Para las áreas tipo A, la edificabilidad máxima será de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La densidad residencial máxima será de 14 viviendas por hectárea, como se establece en el artículo 68 del PGOM.*

Con el presente Plan Parcial se pretende la ordenación del sector clasificado por el Plan General de Ordenación Municipal de Oleiros como suelo urbanizable no delimitado, SUND-30 "A Ferrala", con el objetivo de complementar y diversificar la estructura urbana próxima al núcleo de Santa Cruz, en un entorno con suelos urbanizables ya ordenados o con la ordenación iniciada, principalmente, y de suelos urbanos consolidados.

Esta área urbana se basa en el impulso de la localización concentrada y ordenada de los usos residenciales junto con los equipamientos complementarios de estos usos alcanzando los estándares de servicio y grado de urbanización adecuados al crecimiento previsible.

Por su posición, el sector a ordenar se integra en el agregado urbano limítrofe con el núcleo de Santa Cruz, dando respuesta al hecho de constituir un elemento de macla y acabado de la estructura urbana, consolidando el criterio de crecimiento ordenado a través de actuaciones integradas de nueva urbanización, con una tipología de vivienda unifamiliar, principalmente, equipamientos y zonas verdes.

La forma del ámbito, la conexión del camino interior existente con el viario principal, la existencia de edificaciones ya consolidadas dentro del mismo, el área de suelo rústico de protección forestal situado al norte y la condiciones topográficas del terreno actual, determinan la ordenación a proyectar. Así, la estructura viaria propuesta parte del viario existente y se configura en forma de anillo para dar acceso a las futuras parcelas. Se proyectan los nuevos viales, teniendo en cuenta las adecuadas condiciones dimensionales y de pendiente de los mismos, estableciendo sus rasantes para la correcta evacuación por gravedad de las futuras instalaciones, con la mayor integración posible sobre el terreno existente. No se modifican las rasantes en los bordes del ámbito.

Teniendo en cuenta los condicionantes, la ordenación de la edificación residencial se plantea principalmente en las áreas interiores así como en las periféricas sur y oeste, proporcionándoles la orientación más adecuada desde el punto de vista de la eficiencia energética. Todo el ámbito se articula a partir de un área verde central, que sirve como referencia y espacio de relación, permitiendo la continuidad del tránsito peatonal, que se conecta con el resto de espacios previstos para parcelas no edificables situadas en la zona nordeste. La conexión entre las parcelas destinadas a equipamiento y espacios libres genera además un elemento integrador con el entorno inmediato en esta zona.

La ordenación permite la conexión con la masa arbórea de suelo rústico emplazada al norte del ámbito, colindante con el mismo, evitando la colmatación con parcelas privadas de esta parte del perímetro, para así permitir la permeabilidad de espacios verdes y la conexión de áreas para uso y disfrute del mismo, y también el acceso de vehículos puntual en caso de necesidad.

Al respecto de esta masa arbórea resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 3/2007, del 9 de abril, de prevención y defensa contra los incendios forestales de Galicia, que indica que 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 linderas con monte o con zonas de influencia forestal, tendrán que cumplir con dispuesto en el artículo 21, es decir, el desarrollo de este ámbito se generará una faja de gestión de la biomasa de 50 m alrededor de su perímetro.

Por otro lado, y dada la proximidad de la zona forestal, no se plantean edificaciones en áreas de borde. La ordenación evita, por tanto, la ubicación de áreas privadas y con aprovechamiento residencial en esa zona y las plantea en la parte sur y oeste del ámbito, más próxima al entorno más consolidado y con mejores condiciones de orientación y soleamiento y, por tanto, mejores condiciones para dotar a las mismas de la máxima eficiencia energética.

El Plan proyecta desde su inicio la ejecución de parcelas de servicios, destinadas a las instalaciones comunitarias y a los contenedores de residuos, cuya disposición permitirá la previsión necesaria en las condiciones de uso adecuadas, evitando soluciones no previstas que condicionen la ordenación con posterioridad.

Se proyectan además áreas de aparcamiento integradas en la ordenación, más próximas a las parcelas de equipamiento y zonas verdes y cuya dotación cumple el estándar mínimo requerido por la normativa.

Respecto a la ordenación concreta de los usos residenciales, se busca integrar las futuras edificaciones en un entorno consolidado, dentro de un crecimiento orgánico que evite la colmatación. Se trata de plantear las edificaciones perimetrales del ámbito con soluciones de viviendas unifamiliares aisladas de planta baja y planta alta (2 alturas), con mayor edificabilidad aquellas más próximas al acceso, y con un bloque para viviendas residencial colectivo en tipología aislada (también de planta baja y planta alta ,2 alturas). Y de proponer en la zona central del ámbito otras soluciones que combinen viviendas pareadas y aisladas (que tendrán también como máximo planta baja y planta alta, 2 alturas).

La actuación así definida supone la ordenación de un máximo de 27 viviendas, agrupadas en una tipología de vivienda unifamiliar aislada y pareada, combinada con una tipología de un único bloque residencial colectivo, de igual altura que las viviendas unifamiliares, para dar solución a la vivienda de protección; de esta forma se permite una mayor permeabilidad visual y un menor impacto de los volúmenes construidos. Esta solución adoptada para el bloque residencial colectivo genera un volumen adecuado para su perfecta integración en el entorno.

El uso residencial se complementa con el uso comercial requerido por lo dispuesto en el artículo 78.5 del RLSG. El uso comercial, pese a ser privado, se sitúa en las proximidades de una de las zonas verdes previstas para complementar con un pequeño establecimiento (quiosco o cafetería) el espacio de esparcimiento previsto.

Por tanto en la ordenación proyectada, se hacen reconocibles las características topográficas, paisajísticas y ambientales del ámbito a ordenar, de tal manera que la ordenación resuelva los

condicionantes iniciales, e integre armónicamente la solución propuesta, sin introducir alteraciones topográficas considerables.

Hay que destacar que la ordenación se inserta en la malla urbana consolidada, con tipología de vivienda unifamiliar aislada de planta baja y una planta, por lo que opta por la misma tipología en el desarrollo proyectado, para su mejor integración en la trama existente y en la imagen paisajística del entorno.

En este sentido, cabe destacar que en este sector, con la ordenación propuesta, se cede al dominio público el 41,77% de la superficie bruta de la actuación, conservando la titularidad privada únicamente el 58,23% del ámbito, superándose los estándares de equipamientos y zonas verdes y dando cumplimiento a las dotaciones de aparcamiento público y calidad de espacios viarios, tanto rodados como peatonales. Asimismo, el número máximo de viviendas previstas (27) es inferior al máximo establecido por la normativa (29).

#### **4.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA. CALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS.**

##### **4.1.- Trazado viario, peatonal y ciclista.**

La estructura viaria proyectada se establece en función de los condicionantes de la ordenación anteriormente señalados, garantizando la conectividad con el tejido existente a través del viario principal.

Para llevar a cabo esta conexión que permita la total integración del ámbito, es preciso llevar a cabo la ejecución del encuentro del viario proyectado con el viario existente que lo sirve, mediante la urbanización del área de conexión con el sistema viario exterior, con la calle A Ferrala. Será necesario obtener 580,72 m<sup>2</sup> de superficie de titularidad privada y posteriormente urbanizar esta superficie además de 133,93 m<sup>2</sup> de superficie de titularidad pública existente. Dicho tramo de conexión, de 16 metros de ancho, está previsto en PGOM, en la ordenación detallada del suelo urbano consolidado.

La red viaria proyectada se plantea en forma de un vial de acceso, peatonal y rodado, de doble sentido de circulación y 16 metros de ancho, con aceras a ambos lados y conexión con la red existente, que desemboca en una rotonda, que permite el cambio de sentido de los vehículos en el inicio de la nueva urbanización.

En dicha rotonda se incorpora un vial secundario en forma de anillo perimetral de un único sentido de circulación y anchura variable. La solución proporciona frente a vía pública, conexión con la calle A Ferrala y acceso peatonal y rodado a todas las parcelas de la ordenación.

Se facilita el acceso a la zona de entrada del ámbito del Plan Parcial en la Rúa Ferrala en dirección Santa Cruz con el diseño de la acera, suavizando su radio para facilitar la incorporación rodada de los vehículos que procedan en dirección Xubín-Santa Cruz.

Se regulan las conexiones del tráfico rodado al ámbito del Plan Parcial, prohibiendo la incorporación desde el ámbito a la Rúa Ferrala en dirección Xubín (giro a la izquierda), siendo obligatoria la incorporación a la Rúa Ferrala en dirección Santa Cruz y posteriormente realizar el cambio de sentido en la glorieta situada a 500m.

En el vial de acceso, con doble sentido de circulación, se ubica la parcela de servicios de mayor tamaño, en donde se proyecta el transformador de energía eléctrica soterrado bajo acera y parte de los contenedores de residuos previstos para la ordenación. En la red que conforma el anillo perimetral se ubican el resto de parcelas de servicios y las zonas de aparcamiento públicas.

En el trazado de la red viaria se trató de mantener, en la medida de lo posible, las cotas topográficas existentes para evitar condicionantes en el acceso a las edificaciones y parcelas, sobre todo en aquellas que inicialmente se conservan. Además, aquellas variaciones planteadas en las cotas topográficas respecto a las cotas existentes son consecuencia de proyectar la solución más adecuada de las instalaciones de saneamiento (pluviales y fecales), tratando de mantener el mayor equilibrio entre el trazado del viario y el relieve natural de los terrenos

Se resuelve la red viaria de manera que sea posible la evacuación (considerando la mínima pendiente necesaria para conseguir el mínimo impacto urbanístico) por gravedad y la conexión con las redes existentes. Las variaciones en este sentido de las cotas topográficas de los viales proyectados imposibilitarían esta conexión por gravedad, de la evacuación a cota de vial, obligando a soluciones por bombeo que condicionarían el futuro desarrollo.

La red viaria proyectada resuelve los condicionantes dimensionales y de pendientes respecto a los itinerarios peatonales, articula los espacios libres dentro de ordenación, ordena el parcelario residencial y dotacional propuesto y conecta la nueva urbanización con el viario existente exterior a la misma.

Asociadas al viario se proyectan un total de 33 plazas de estacionamiento de dominio público, dando cumplimiento a los requerimientos establecidos en la normativa. Se detalla la relación de plazas en el apartado correspondiente.

Se cumplirán además las condiciones del artículo 74, “características del viario de los nuevos desarrollos” del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016 del suelo de Galicia.

<b>Decreto 143/2016, reglamento de la ley del suelo de Galicia. Art. 74, características del viario de los nuevos desarrollos</b>		
	Decreto	Plan parcial
Ancho mínimo de vías con circulación rodada	10 m	≥ 10 m
Glorietas y cruces se diseñaran garantizando el acceso de vehículos grandes	SI	Cumple
Distancia mínima entre alineaciones en vías con circulación restringida al acceso a garajes y vehículos de emergencia	6 m	No se contemplan
Ancho mínimo de aceras en nuevos desarrollos	2,00 m	≥ 2,00 m
Ancho mínimo de carriles destinados a circulación de vehículos	3,50 m	3,50 m

Se proyecta el viario interior con un ancho mínimo de 10 m para vías con circulación rodada donde se encuentran áreas de aparcamiento público.

Las aceras tendrán un ancho mínimo de 2 m y los viales de 3,50 m. Se establecerá la circulación de todo el ámbito interior como zona residencial con limitación de 30km/h. El escaso tráfico, (27

viviendas) mixto favorecerá la circulación de bicicletas integrada en el viario rodado con los vehículos motorizados.

Debido a la configuración del nuevo desarrollo, su carácter residencial y su inserción en la trama urbana (como un elemento integrado con cierta autonomía, ya que no es un elemento de paso o de conexión entre tramas ya existentes), se proyectan los carriles interiores de circulación de tipo mixto, por lo que no se estima procedente la creación de un carril-bici específico y aislado en esta ordenación. El objetivo de la propuesta es remarcar el carácter peatonal del tráfico en el ámbito, reforzando los desplazamientos sostenibles (a pie, en bicicleta,...) y evitando los vehículos motorizados, cuya utilización quedará reducida en la práctica al acceso y salida del ámbito. Este tipo de movilidad propuesta servirá para potenciar las relaciones con los espacios libres definidos en el plan.

La movilidad sostenible como uno de los objetivos de desarrollo del presente plan parcial, queda reflejado en el anejo correspondiente a la movilidad del presente plan parcial.

La actuación definida supone la ordenación de un máximo de 27 viviendas, con tipología de vivienda unifamiliar o bloque abierto para residencial colectivo, pero en cualquier caso, con una altura máxima de bajo y una planta. Se establece además un retranqueo mínimo de 2 metros a todos los lindes y a la alineación.

Por tanto, con la red viaria planteada y la tipología de edificación señalada, el resultado es la formación de espacios de calidad en la ordenación, y más teniendo en cuenta que se superan los estándares mínimos en la dotación de espacios libres públicos, cumpliéndose la dotación de aparcamientos.

Por último, con respecto a la urbanización, las diferentes secciones viarias y las zonas de servicio, se aclara la obligación de cumplir lo establecido en la Ley 8/1997 de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en la Comunidad de Galicia y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Así mismo, se deberá cumplir con las determinaciones contenidas en el Capítulo VII, Normas de Urbanización, del PXOM y demás determinaciones contenidas en la ordenanza municipal para la redacción de proyectos de urbanización (Acuerdo Pleno 27/12/2007).

Se incluyen cuadros justificativos en el apartado correspondiente.

La superficie de viario de sistema local a 5.666,48 m<sup>2</sup>, lo que representa el 27,28 % del total del suelo urbanizable.

#### **4.2.- Zonas verdes y espacios libres.**

La localización de esta dotación, que totaliza una superficie de 2.275,00 m<sup>2</sup> se hace en dos áreas, conectadas entre sí a través del vial interior: la primera, el espacio libre público DOT-EL1, con una superficie de 476,72 m<sup>2</sup> y la segunda, el espacio libre público DOT-EL2, con una superficie de 1.798,28 m<sup>2</sup>.

El emplazamiento de la DOT-EL1 se hace de tal modo que, debido a su posición y entidad, funciona como centro y referencia de la ordenación, liberando de edificación en ese punto. Sus características, tanto de forma como de dimensiones, la configuran según el artículo 70 del RLSG como área de juego.

El emplazamiento de la DOT-EL2 permite la conexión visual y la integración espacial de los espacios libres públicos interiores con la vegetación y el suelo rústico de protección forestal existente en el linde norte. Sus características, tanto de forma como de dimensiones, la configuran según el artículo 70 del RLSG como jardín.

Se cumplirán además las condiciones particulares establecidas en el artículo 70, “condiciones de las reservas de suelo para el sistema de espacios libres y zonas verdes” del RLSG.

<b>Decreto 143/2016, reglamento de la ley del suelo de Galicia. Art.70, condiciones de las reservas de suelo para el sistema de espacios libres y zonas verdes</b>			
		Decreto	Plan parcial
Zonas verdes			DOT-EL1 y DOT-EL-2
Condiciones	Adecuado soleamiento	Si	Cumple
	Condiciones para plantación en 50% de su superficie	Si	Cumple
	Posición que garantice accesibilidad	Si	Cumple
	Localizadas en zonas residuales	No	Cumple
	Dotadas con mobiliario urbano, ajardinamiento y tratamiento acorde con su uso	Si	Cumple
	Localizadas al aire libre	Si	Cumple
Tipos	Áreas de juego		ZLV1
		Superficie mínima	200 m <sup>2</sup>
		∅ Circunferencia inscribible	12 m
		Ancho mínimo	10 m
	Jardines		ZVL2
		Superficie mínima	1.000 m <sup>2</sup>
		∅ Circunferencia inscribible	30 m
		Ancho mínimo	15 m

#### Sistemas generales.

El PXOM reserva una proporción de 55 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> edificables destinados a sistema general de zonas verdes, adscrito al desarrollo del suelo urbanizable no delimitado.

En el caso concreto del SUND-30, esta proporción deberá situarse en los terrenos pertenecientes al Parque Metropolitano de Liáns, ZV-5.

Considerando una edificabilidad máxima para el sector de 4.150,84 m<sup>2</sup>, deberán adscribirse al sector un total de 2.282,96 m<sup>2</sup>. El plan parcial reserva dos parcelas dentro de este ámbito, con una superficie total de 2.282,96 m<sup>2</sup>.

No obstante no procede a su ordenación por formar parte de un sistema general de ámbito municipal que se tendrá que ordenar a través de su correspondiente plan especial.

Esta determinación del PXOM da a su vez cumplimiento a lo dispuesto en la disposición transitoria primera, apartado 1.b), de la LSG, en el que se establece que para el suelo urbanizable no delimitado se deberán prever *“nuevas dotaciones de carácter general, en la proporción mínima establecida por el artículo 42.1, con independencia de las dotaciones locales”*.

El citado artículo 42.1 establece una dotación de 15m<sup>2</sup> de sistema general de espacios libres y zonas verdes por cada 100 m<sup>2</sup> edificables de uso residencial. Dicha proporción en este caso ascendería a 616 m<sup>2</sup> inferiores a los 2.282,96 previstos.

### **4.3.- Equipamientos.**

Se plantean dos equipamientos, uno de sistema local para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 42.2.b de la LSG, y uno de sistema general para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 42.1.b), según lo dispuesto en el apartado 1.b de la disposición transitoria primera de la precitada LSG.

Las reservas de sistema local de equipamiento totalizan una superficie de 416,17 m<sup>2</sup> (DOT-EQ2).

Las reservas de sistema xeral de equipamiento totalizan una superficie de 210,98 m<sup>2</sup> (DOT-EQ1).

Dada la escasa entidad de cada uno de estos ámbitos se tratarán espacialmente como uno único, situándolos e continuidad.

La posición de las parcelas destinadas a equipamiento (general y local) es colindante con el espacio libre público DOT-EL2, próxima al espacio libre DOT-EL1 y a las áreas de mayor dimensión destinadas a aparcamientos públicos conformando un área pública con entidad y referencia propia dentro de la ordenación.

Se cumplirán además las condiciones particulares establecidas en el artículo 71 del RLSG, *“Condiciones de las reservas de suelo para el sistema de equipamientos”*,

A tenor de lo dispuesto en el artículo 71 del RLSG el uso del equipamiento será el dotacional múltiple. En el proceso de tramitación se le podrá otorgar el uso que más convenga al Concello. Por otro lado, una vez aprobado el Plan Parcial, el uso podrá ser modificado siguiendo el procedimiento legalmente establecido.

Dentro de las ordenanzas correspondientes se fijarán las condiciones de edificación y la edificabilidad máxima.

### **4.4.- Reserva para aparcamiento**

De acuerdo con el artículo 69 del RLSG se deberán prever plazas de aparcamiento de vehículos en una proporción de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las cuales, como mínimo, la cuarta parte debe ser de dominio público.

La ordenación dispone de una previsión total de 88 plazas de aparcamiento, de las cuales 33 son de dominio público (1 destinada a personas con movilidad reducida).

Se proyectan en el vial DOT-IC2, 13 plazas, en el vial DOT-IC3, 5 plazas, en el vial DOT-IC4, 6 plazas y en el vial DOT-IC5, 9 plazas, que totalizan 33, para dar así cumplimiento al estándar previsto por la normativa.

El resto de plazas, 55, se ubicarán en las parcelas privadas, según las exigencias recogidas en las ordenanzas del presente Plan Parcial, en la que se fija la obligación de dos plazas por cada vivienda o por cada 100 m2 edificados de uso comercial.

Se cumplirán además las condiciones particulares establecidas en el artículo 75 del RLSG, “características de la dotación de aparcamientos”.

El Plan Parcial diseña la totalidad de los aparcamientos públicos contiguos al viario, intercalando entre las plazas plantación de arbolado de acuerdo con lo previsto en el RLSG.

<b>Decreto 143/2016, reglamento de la ley del suelo de Galicia. Art. 75, características de la dotación de aparcamientos</b>			
			<b>Plan Parcial</b>
Árboles en aparcamiento al aire libre	1	árbol c/3 plazas	Cumple
Dimensiones mínimas de plazas de aparcamiento	2,20x4,50	línea	-
	2,40x4,50	batería o espina	2,50x5,00
Reservas mínimas plazas accesibles	1 c/40 p	plazas accesibles	1

#### **4.5.- Reserva para arbolado**

De acuerdo con el artículo 69 del RLSG se deberá prever la plantación o conservación de un árbol por cada 100 m2 edificables.

En la ordenación se proyecta la plantación o conservación de 41 árboles, esta cantidad es suficiente para cumplir la dotación asignada por la normativa. Se tratará de conservar la mayor parte del arbolado existente; especialmente en aquellas parcelas con especies ya plantadas y cuyo destino final será el de espacios libres públicos. Se completará la plantación hasta alcanzar la cantidad señalada (52 árboles).

Se cumplirán además las condiciones particulares establecidas en el artículo 75, “características de la dotación de aparcamientos” del RLSG de manera que “En las superficies de aparcamiento situadas al aire libre se insertará una malla de arbolado, a razón, como mínimo, de 1 árbol por cada 3 plazas. Este arbolado podrá descontarse de la dotación mínima exigida”. Se cumple la dotación exigida: se proyectan 33 plazas de aparcamiento y 13 árboles en viales (1 árbol cada 2,54 plazas)

#### **4.6.- Usos lucrativos**

Como ya se ha señalado, el proyecto parte de las características y de la singularidad del ámbito que se trata de ordenar, tanto en la inclusión en el núcleo urbano como en las singularidades respecto a la conexión viaria, la resolución de canalizaciones por gravedad, la existencia del suelo rústico de protección forestal lindante en su parte norte, etc. Del mismo modo, se plantea la integración de las dos viviendas existentes en el ámbito dentro de la ordenación, así como la mayoría de los cierres existentes tal y como se puede observar en los planos de información y ordenación.

El presente documento define un uso global residencial. La utilización tipológica de la vivienda unifamiliar (aislada o pareada) mayoritariamente refuerza una de las premisas de la ordenación, en la que se trató de configurar una solución arquitectónica lo más orgánica posible, dando continuidad al trazado urbano y la tipología existente en el entorno inmediato. Se empleará también la tipología del bloque de viviendas residencial colectivo de manera singular para dar solución a las viviendas de protección. Los parámetros dimensionales del bloque vendrán condicionados por la edificabilidad asignada al mismo y por la altura máxima de bajo más una planta (que es constante en toda la ordenación), lo que producirá una volumetría concordante con el resto.

Para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 78.5 de la LSG, en relación con la DT.1ª de la LSG y del artículo 27.3 de la Ley 13/2010 de comercio interior de Galicia, el plan establece una reserva de mínima de edificabilidad para uso comercial igual o superior al 1 % de la edificabilidad residencial del ámbito.

Así los usos privativos del sector se componen a partir de una edificabilidad residencial total de 4.109,74 m<sup>2</sup> y una comercial de 41,10 m<sup>2</sup>, para un total de 4.150,84 m<sup>2</sup>, ubicados en la forma que se recoge en los planos de ordenación.

De esta manera se reparte la edificabilidad residencial entre las parcelas proyectadas, evitando la colmatación de las mismas y previendo dimensiones de la edificación que se concretan en una altura de bajo y una planta, sin aprovechamiento para bajocubierta por encima de la altura máxima permitida, pero permitiendo solucionar la cubrición con cubierta plana o inclinada.

Con esta disposición, se libera la mayor cantidad posible de suelo para espacios libres ajardinados. Se define en la ordenanza, además de la altura ya señalada, una ocupación máxima por planta para permitir que las propuestas arquitectónicas admitan distintas soluciones dentro de la tipología que les corresponda y controlar así la relación con el resto de edificaciones. El resultado son construcciones con volumetrías acordes con el entorno en que se ubican.

Se permitirá la ejecución de plantas sótano que permitan la ubicación de las plazas de aparcamiento, además de otros usos complementarios recogidos en la LSG y en el PGOM

En cualquier caso, la superficie máxima construida total, que alcanza los 4.148,96 m<sup>2</sup>, no supera el coeficiente de edificabilidad máximo de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, pormenorizándose la cuantificación de los parámetros en el cuadro de características correspondiente.

El uso comercial se ubica en continuidad con la zona verde DOT-EL1, ocupando la zona central de la ordenación, con la intención de que el pequeño equipamiento comercial pueda dar servicio de pequeño establecimiento de venta complementario tanto de las zonas de esparcimiento como del uso residencial en el que se incorpora.

Para el cálculo de la edificabilidad total, se parte del área neta del sector, a la que se le aplica el coeficiente de edificabilidad, 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El área neta del sector es el resultado de restar al área bruta del mismo en su estado inicial, el sistema viario existente que se mantiene en la ordenación. En el momento de desarrollo del presente documento los únicos terrenos de titularidad pública que se mantienen como tales en la ordenación del presente plan y que no tienen reconocido aprovechamiento son los pertenecientes al viario existente incluidos en el ámbito y que totalizan 18,44 m<sup>2</sup>. Teniendo esto en cuenta, y que el área bruta del sector es de 20.772,63 m<sup>2</sup>, el área neta del mismo se reduce a 20.754,19 m<sup>2</sup>, tal como se recoge en el plano 15058\_PP\_SUND30\_202405\_AD\_PORD\_00REDEL, propuesta de redelimitación. Así la edificabilidad máxima a ubicar en el sector asciende a 4.148,96m<sup>2</sup>.

Con esta edificabilidad la ordenación se distribuye de la siguiente forma: 41,46 m<sup>2</sup> (1%) destinados a uso comercial y 4.107,50 m<sup>2</sup> (99%) destinados a uso residencial. De estos últimos, 3.627,50 m<sup>2</sup> (88,31% del uso residencial) destinada a vivienda unifamiliar de promoción libre y 480 m<sup>2</sup> (11,69% del uso residencial) destinados a vivienda sujeta a algún régimen de protección.

La vivienda de promoción libre se distribuye en un 67,13 % (2.757,50 m<sup>2</sup>) en tipología de vivienda unifamiliar aislada y un 21,18% (870 m<sup>2</sup>) en tipología de vivienda unifamiliar pareada. La vivienda con algún tipo de protección de ordena bajo tipología de residencial colectiva en edificación abierta de bloque de bajo y planta.

La densidad proyectada, 13 viv/Ha (27 viviendas), es inferior a la máxima permitida, 14 viv/Ha (29 viviendas).

En cuanto a la vivienda protegida, el presente Plan cumple con lo dispuesto en el documento nº9038, de fecha 19 de junio de 2014, denominado adaptación del PGOM de Oleiros a la Ley 8/2012, de vivienda de Galicia, en cuanto a los porcentajes de vivienda sometidos a algún tipo de protección, por el que se modifica el criterio vigente del PGOM para la fijación del porcentaje de reserva de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

En el DOG nº 29 de 12 de febrero de 2021 se publica la resolución de 4 de febrero por la que se publican los porcentajes de reserva de suelo para vivienda protegida correspondientes al año 2021. En esta resolución al Concello de Oleiros le corresponde un porcentaje del 6,40%.

En este sentido, el Plan Parcial prevé su materialización en la parcela RES-VC, hasta alcanzar una edificabilidad máxima de 480,00 m<sup>2</sup> (11,69 % del uso residencial) y un número máximo de viviendas de 4.

#### **4.7.- Ordenación de los sistemas generales.**

En el momento de desarrollo del presente documento, no se prevé necesario coordinar acciones con otros ámbitos previstos no PXOM, en lo referente a la ejecución de la urbanización, si bien existe un sistema general de espacios libres y zonas verdes adscrito, que es exterior al ámbito,

correspondiéndole 2.282,96 m<sup>2</sup> del Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5) el cual será objeto de ordenación detallada a través del correspondiente Plan Especial de Acondicionamiento del Parque Forestal de Liáns, II Fase, según indica el artículo 74 del PGOM, por lo que no se contempla en el presente Plan Parcial su ordenación, según recoge el artículo 68, en su apartado h, de la Ley 2/2016 del suelo de Galicia

Por lo que respecta al sistema general de equipamientos, ya se indicó en el apartado correspondiente al sistema de equipamientos de la presente memoria que el previsto, en cuanto a superficie, da cumplimiento a lo dispuesto en la LSG, y que su ordenación se realiza en continuidad con el de sistema local con la intención de que, dado el escaso tamaño de ambos, puedan constituir una única unidad funcional.

## **5.- DESCRIPCIÓN DE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS**

### **5.1.- Trazado y características de la red de comunicaciones**

De cara a diseñar la red de comunicación se estiman a continuación las necesidades del sector.

Se estima un conjunto de dos automóviles por vivienda, lo que da un conjunto de 54 vehículos.

Se estima una previsión de dos automóviles por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de comercial, resultando un total de 1 vehículo.

Para el equipamiento se estima la misma proporción de dos vehículos por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, lo que da otros 10 vehículos.

Estimando un total de dos desplazamientos diarios de ida y vuelta para cada vehículo, repartidos por doce horas en las que se puede concentrar el tráfico, obtenemos una intensidad media de 10 vehículos a la hora en el vial de acceso DOT-IC1 lo que resulta totalmente asumible para el trazado y diseño previsto.

El acceso al ámbito resulta único, por el enlace del sector con la rúa Ferrala. Este enlace acogerá con un viario de ancho de 16 m previsto en el PXOM también resulta claramente suficiente debido a la escasa intensidad del tráfico previsto.

En los viales interiores, debido a la baja intensidad media del tráfico, se plantean carriles de circulación estrechos con posibilidad de compatibilizar con tráfico ciclista, con la finalidad de pacificar el tráfico y bajar la velocidad de circulación.

Estos viarios, definidos en el apartado correspondiente de la presente memoria tienen una pendiente inferior al 6% y se adaptan plenamente a la topografía existente, sin que sea necesario realizar movimientos de tierras sustanciales.

En paralelo a estos viarios se ejecutarán aceras de acceso a las viviendas y a las parcelas comerciales y dotaciones, con ancho no inferior a 2,00 m. Este viario peatonal también acompaña a la pendiente natural del terreno sin que sea necesario ejecutar movimientos de tierras extraordinarios.

El artículo 74 del RLSG establece que en los sectores de suelo urbanizable, las vías principales deberán incorporar carril-bici, que se conectará con los de la misma categoría, existentes en el entorno, de ser el caso. En el entorno no existen carriles bici.

### **5.2.- Características de la red de aparcamientos.**

Se plantean la totalidad de los aparcamientos vinculados a los viarios. Se vinculan fundamentalmente a las zonas residenciales, zona de equipamiento y parcelas de uso comercial.

Se plantean un total de 33 plazas públicas vinculadas a los viarios y 55 plazas privadas dentro de las parcelas de usos lucrativos.

Las plazas públicas se disponen en espina.

Las plazas en espina tienen una dimensión de 2,50 por 5,00 m y se vincula un árbol por cada tres de ellas.

Se reservan un total de una plaza de aparcamiento para personas con movilidad reducida.

### **5.3.- Justificación del cumplimiento de la legislación de accesibilidad.**

La normativa vigente en materia de accesibilidad es la siguiente:

- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Sustituida en enero de 2022 por la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados
- Ley 10/2014, del 3 de diciembre, de accesibilidad
- Decreto 35/2000, del 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia

Los espacios públicos urbanizados (viario, zonas verdes públicas y aparcamientos, están diseñados, cumpliendo con las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

Las áreas peatonales no cuentan con resaltos ni escalones aislados y cuentan con una altura libre de paso en todo su desarrollo superior a 2,20 m.

Todos los itinerarios peatonales son accesibles y poseen un ancho de paso libre no inferior a 1,80 m (en nuestro caso 2,00 m), no presentan escalones aislados ni resaltos, la pendiente transversal es inferior al 2% y la longitudinal no sobrepasa el 6%.

Los itinerarios peatonales cuentan con alumbrado público con una intensidad no inferior a 20 luxes.

Los itinerarios peatonales están perfectamente diferenciados de la calzada.

El pavimento de los itinerarios peatonales vinculado a los viarios será de hormigón y el de las zonas verdes de zahorra con un grado de compactación superior al 90%, con lo que se cumple lo indicado en la normativa de accesibilidad vigente.

Como áreas de estancia se proyecta un conjunto de zonas verdes que deberá ser diseñado en el correspondiente proyecto de urbanización según lo indicado en la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Las plazas reservadas para personas con movilidad reducida cuentan con una dimensión 5,00x3,70 m en las zonas de aparcamiento en espina, lo que garantiza el cumplimiento de lo dispuesto en la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Se reservan un total de 1 plaza para personas con movilidad reducida de las 33 proyectadas.

#### **5.4.- Red de abastecimiento de agua**

Toda la red de distribución de agua potable del Plan Parcial será mallada y unirá todos los puntos de conexión mencionados anteriormente entre sí mediante una arteria principal en un diámetro de tubería de fundición de  $\varnothing 100$  mm. Se instalará una llave de compuerta elástica de la misma sección de la tubería en cada una de las direcciones de los tramos de red conectados, en este caso tres válvulas de compuerta elástica  $\varnothing 100$  mm Brida-Brida. Cumpliéndose también este requisito en las "TE" de conexión existentes en la red interior de abastecimiento.

Para minimizar las posibilidades de corte de suministro de agua en caso de avería de la red general existente en el margen derecho de rúa Ferrala, se realiza un cruce de calzada prolongando la red de abastecimiento hasta la conexión con el tramo de red existente en el margen opuesto de dicha rúa Ferrala (tubo PVC  $\varnothing 90$ mm). Reduciendo la posibilidad de un corte de suministro de agua por avería de la red general.

El precálculo de la red de abastecimiento se realiza para la totalidad del ámbito. El PGOM de Oleiros considera, que para el dimensionado de la red habrá de preverse un consumo medio de trescientos (300) litros por habitante y día. El consumo máximo para el cálculo de la red para usos no industriales se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por dos (2). Esta dotación se entiende globalmente; es decir, incluyendo pérdidas en la red y riego de zonas verdes.

Pero también fija que en todo caso, se cumplirán las condiciones técnicas que prescriban los proveedores del servicio, de esto y de los ajustes definitivos en el Proyecto de Urbanización resultará la red definitiva.

El tendido de los tubos se efectuará a una profundidad mínima de 60cm de tal forma que en todos sus puntos se encuentre como mínimo 30cm por encima de las conducciones de saneamiento. En los cruces de las calles las conducciones de abastecimiento se reforzarán con envolvente de hormigón.

Las características para los tubos utilizados para abastecimiento y distribución de agua potable son las siguientes:

- Tubería de fundición dúctil para abastecimiento tipo Natural Clase 30/40, de longitud 6 metros conforme a la Norma EN 545:2010.
- Revestimiento exterior de aleación de zinc-aluminio 400 gr/m<sup>2</sup> en una proporción 85%/15%, según el Anexo D de la citada norma y epoxi azul de espesor medio no inferior a 100 um.
- Revestimiento interior de mortero de alto horno conformidad con la norma UNE-EN-545:2011.
- La unión mediante junta automática Standard tipo bilabial conforme a la norma EN 681.1:1996 con posibilidad de acerrojado mecánico tipo Ve.

La velocidad del agua en los tubos principales deberá estar comprendida, salvo justificación razonada en contra, entre 0,5 y 1,8 m/s.

Todas las acometidas dispondrán de llave de paso registrable en la vía pública.

El número de viviendas de cálculo vendrá determinado por el siguiente cuadro:

Parcela	Viviendas máximas
RES-VUA1	10
RES-VUA2	2
RES-VUA3	2
RES-VUA4	3
RES-VUP1	2
RES-VUP2	4
RES-VC	4
<b>TOTAL</b>	<b>27</b>

El total de viviendas de cálculo para todo el ámbito sería de 27 viviendas, quedando:

Viviendas	-			-	27
Zona de equipamiento	627,65 m <sup>2</sup>	x	1,5/1000	0,95	1
Zona comercial	155,86 m <sup>2</sup>	x	1,5/1000	0,23	1
Zona verde	2.275,00 m <sup>2</sup>	x	1,5/1000	3,41	4
Zona de viales	5.666,48 m <sup>2</sup>	x	1,5/1000	8,59	9
Total de viviendas equivalentes					42

Según las condiciones de urbanización del presente Plan Parcial y con una media por vivienda de 3,5 habitantes sería:

$$\text{Consumo diario} = 300 \times 3,5 \times 42 = 44.100 \text{ l/día (0,51 l/seg)}$$

$$\text{Caudal punta} = 44.100 \times 3,5/24 \times 3.600 = 1,79 \text{ l/s}$$

El diámetro y la situación de las acometidas a las parcelas de titularidad privada, reflejada en los planos es orientativa y su definición y cálculo se representará en el Proyecto de Urbanización.

En la valoración económica de la actuación, además de tenerse en cuenta el coste de las conexiones a través de los ámbitos de gestión en suelo urbano, se valorará la repercusión de las obras de conexión a los sistemas generales, estimadas en el informe aportado por la compañía de gestión del servicio municipal de aguas (SERGESCO).

A partir de la conducción principal se desarrollará una red mallada de menor entidad. En todo caso se respetarán las determinaciones del PXOM contenidas en su Título III, capítulo VII, Normas de Urbanización, y demás determinaciones contenidas en la ordenanza municipal para redacción de proyectos de urbanización, control de las obras y recepción de éstas en el Ayuntamiento de Oleiros.

La situación reflejada en los planos de los cruces de la red de abastecimiento es orientativa.

Se colocarán bocas de riego para labores de limpieza y riego. En la red de riego de las zonas verdes se instalará un contador independiente.

En el plano 15058\_PP\_SUND30\_202405\_AD\_PORD\_03SLIS1 "Sistema local de infraestructuras de redes de servicios - Abastecimiento" se indica el trazado de las conducciones que conforman la red.

### **5.5.- Red de saneamiento**

El saneamiento se realizará con un sistema separativo, diferenciando aguas pluviales y fecales, teniendo suficiente capacidad para admitir los saneamientos de los equipamientos además de las viviendas que componen la ordenación.

El caudal de cálculo es el correspondiente con el tipo de agua recibido para cada red.

La red estará formada por un conjunto de colectores enterrados en los que se dispondrán pozos de registro. Estos pozos salvarán cambios de dirección, de pendiente y encuentros entre colectores y acometidas. Además, en el caso de la red de pluviales, recibirán el agua de los sumideros que se conectan a través de ellos.

Las secciones mínimas de la red de sumideros, tanto para la red como para acometidas domiciliarias y desagües de sumideros, serán de quince (15) centímetros de diámetro y las velocidades máximas de tres (3) metros por segundo, cuando los conductos sean de hormigón centrifugado o vibrado. Podrán aumentarse a valores mayores adoptando entubado de plástico o equivalente por la dureza de su revestimiento, en los casos en que esto sea preciso.

La pendiente mínima en los ramales iniciales será de uno por ciento (1%), y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de cero con cinco (0,5) metros por segundo. Se fuesen inferiores se instalarán, en cabecera de los ramales, cámaras de descarga automática de agua limpia. La capacidad de estas será de cero con cinco (0,5) metros cúbicos para los sumideros de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico como mínimo para las restantes.

Para el cálculo de la red de sumideros se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua, afectados o no por un coeficiente reductor, que no podrá ser inferior al 85%. Para los caudales de aguas de lluvia, se considerará, a partir de datos pluviométricos oficiales, el cálculo de líneas de máxima avenida extraordinaria en períodos de retorno de 500 años, teniendo en cuenta la modificación de caudales producida por el máximo desarrollo del planeamiento, las secciones representativas de los canales y los elementos singulares que afecten a la capacidad del transporte.

Las conducciones serán enterradas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. El recubrimiento mínimo del entubado, medido desde su generatriz superior será, salvo imposibilidad técnica, el determinado por la ordenanza para la redacción de proyectos de urbanización del ayuntamiento de Oleiros.

Las obras especiales de aliviaderos o sifones dispondrán de pozos de limpieza a la entrada y a la salida.

Se dispondrán pozos de registro a 30 m del punto de mayor pendiente y a una distancia máxima de 50 m entre sí, así como en todos los cambios de alineación y rasante.

Podrán utilizarse cualquiera de los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para entubados de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), con las condiciones señaladas en él.

Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete, salvo que se justifique mediante un tratamiento adecuado a la impermeabilidad de las mismas. Los pozos, arquetas y sumideros deberán ser estancos, debiendo tratarse adecuadamente las superficies que estén en contacto con el agua.

La conexión al saneamiento de las acometidas domiciliarias y desagües de sumideros se producirá en pozos de registro.

Se tomarán medidas oportunas para invertir los actuales grados de impermeabilización en las urbanizaciones (próximos al 90%) por unos más acordes con el ciclo hidrológico natural (escorrentías de aproximadamente un 10%), para así evitar la contaminación por arrastre y la generación de grandes caudales aguas abajo de los núcleos urbanos. Para eso se estudiarán sistemas que sólo transporten el agua sobrante en origen, permitiendo que el coeficiente de escorrentía de los terrenos previos a la urbanización no varíe o lo haga mínimamente.

### 5.5.1.- Red de aguas fecales

La red se planea con 1 colector principal que se ramifica en 2 colectores independientes para atender a cada parte (este y oeste) del sector, el colector principal va a conectar con la red en la calle A Ferrala.

El caudal de cálculo se obtiene a partir del caudal de abastecimiento, considerando:

- Dotación: 900 l/viv día
- Caudal punta: 0,035 l/viv seg
- Diámetro mínimo: 200 mm.

Colector	Demanda (l/s)
Colector principal	1,12 l/s

Con la hipótesis de flujo uniforme en lámina libre y para canalizaciones circulares el diámetro de diseño en metros se obtiene mediante la fórmula de Manning-Strickler:

$$i = \frac{n^2(Q|A)^2}{RH^{\frac{4}{3}}}$$

Siendo:

- Q= Caudal en m3/seg
- A=Sección en m2
- Rh=Radio hidráulico en m
- n=Número de Manning
- i=Pendiente del colector en tanto por un.

Considerando canalizaciones que tienen n=0,01, y adoptando una velocidad comprendida entre 0,5 y 5 m/s se comprueba que la sección mínima adoptada de 250 mm resulta suficiente para toda la red. Por lo tanto los colectores tendrán las siguientes secciones:

Colector	Sección adoptada
Colector 1	200 mm
Colector 2	200 mm
Colector principal	250 mm

La conexión al sistema general de saneamiento, aguas fecales, se realizará mediante la ejecución de un nuevo pozo.

Las acometidas se realizarán al pozo, en ángulo menor de 90º, con sentido del fluido. En el Proyecto de Urbanización se realizará el preceptivo cálculo hidráulico que definirá el diámetro de las acometidas.

En todo caso se respetarán las determinaciones del PXOM contenidas en su Título III, capítulo VII, Normas de Urbanización, y demás determinaciones contenidas en la ordenanza municipal para redacción de proyectos de urbanización, control de las obras y recepción de éstas en el Ayuntamiento de Oleiros.

En el plano 15058\_PP\_SUND30\_202405\_AD\_PORD\_03SLIS2 “Sistema local de infraestructuras de redes de servicios - Red de saneamiento de fecales” se indica el trazado de las conducciones que conforman la red.

#### 5.5.2.- Red de aguas pluviales

Se planea una red de recogida de aguas pluviales de forma similar a la proyectada para la recogida das aguas fecales previendo la ejecución de 1 colector principal que se ramifica en 2 colectores independientes para atender a cada parte (este y oeste) del sector, el colector principal va a conectar con la red en la calle A Ferrala.

El tramo de red general de pluviales existente a cielo abierto en rúa A Ferrala, inmediato al ámbito del SUND-30, se soterrará, imputándose a la conexión de los sistemas generales del Plan Parcial. Como se indica en el plano En el plano 15058\_PP\_SUND30\_202405\_AD\_PORD\_03SLIS3 “Sistema local de infraestructuras de redes de servicios - Red de saneamiento de pluviales” se indica el trazado de las conducciones que conforman la red, en una longitud aproximada de 60 metros, y misma sección a la existente.

Se limita la red de recogida de aguas pluviales a las conexiones de las zonas pavimentadas (viales y aceras). Realizando un drenaje en origen en las parcelas privadas y en los espacios libres públicos.

Se canalizan las aguas de la red proyectada a la red existente teniendo con la pendiente necesaria. Se proyecta la conexión teniendo en cuenta las superficies, tanto de cubiertas como de viales y zonas verdes del ámbito. Además en el proyecto de urbanización se diseñarán las medidas necesarias encaminadas a conseguir la máxima retención en origen de las aguas de lluvia.

El caudal de cálculo se obtendrá por el Método Racional Modificado.

La ecuación propuesta por este método para el cálculo del caudal es la siguiente:

$$K = \frac{C * I * A}{3,6} * K$$

Siendo:

- C=coeficiente de escorrentía de la cuenca en estudio (adimensional)
- I=máxima intensidad media en el intervalo de tiempo igual al tiempo de concentración, en mm/h
- A=área de cuenca, en km<sup>2</sup>
- K=coeficiente de uniformidad
- O=coeficiente de uniformidad refleja la falta de uniformidad de la lluvia en cuencas grandes, y depende fundamentalmente del tempo de concentración:

$$K = 1 + \frac{tc^{1.25}}{tc^{1.25} + 14}$$

Se adopta como superficie mínima para el cálculo de los caudales de cada colector 0,25 Ha.

Para una intensidad de lluvia máxima de 62 mm/f (correspondiente a un período de retorno de 2 años), tomando un coeficiente de escorrentía medio de 0,80 el caudal de cálculo y la sección (aplicando a fórmula de Manning-strickler anteriormente descrita) serán:

Colector	Area (km <sup>2</sup> )	Caudal (m <sup>3</sup> /h)	Sección adoptada
Colector	0,2207	0,030	300 mm

En los planos de saneamiento de aguas pluviales se indica el trazado y la sección de los conductos; la sección mínima de los conductos será de 250 mm de diámetro.

En todo caso se respetarán las determinaciones del PXOM contenidas en su Título III, capítulo VII, Normas de Urbanización, y demás determinaciones contenidas en la ordenanza municipal para redacción de proyectos de urbanización, control de las obras y recepción de éstas en el Ayuntamiento de Oleiros.

En el plano 15058\_PP\_SUND30\_202405\_AD\_PORD\_03SLIS3 "Sistema local de infraestructuras de redes de servicios - Red de saneamiento de pluviales" se indica el trazado de las conducciones que conforman la red

### **5.7.- Red de energía eléctrica y alumbrado público**

El Plan Parcial incorpora un trazado previo de las canalizaciones de MT y BT para atender las necesidades del mismo que, en todo caso, será reajustado según las previsiones de la compañía suministradora en el correspondiente proyecto de urbanización.

Tanto en baja como en media tensión las redes de distribución serán enterradas.

Las redes de distribución tendrán las siguientes características:

- Baja Tensión: 400/240 V.
- Media Tensión: Máximo 20 kV, dentro de las normalizadas por la Administración competente.

Cualquier suministro de tensión superior a las indicadas deberá ser sometido a aprobación previa, acompañado del correspondiente estudio técnico-económico de la Compañía suministradora justificando el uso de dicha tensión.

La red de servicio de iluminación pública será independiente de la red general, se regirá en todo momento por los criterios expuestos en las determinaciones del PXOM contenidas en su Título III, capítulo VII, Normas de Urbanización, y demás determinaciones contenidas en la ordenanza municipal para redacción de proyectos de urbanización, control de las obras y recepción de éstas en el Ayuntamiento de Oleiros, tanto en lo que se refiere a los niveles de iluminación, como a la ubicación, obra civil y eléctrica. En cualquier caso los diseños se regirán prioritariamente por criterios coherentes de ahorro energético.

En el Proyecto de Urbanización se calculará justificadamente cada uno de los aspectos que definen las redes de infraestructuras proyectadas.

El cálculo de las demandas de potencia en baja tensión se efectuará de acuerdo con los grados de electrificación establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o disposición que lo sustituya y, si no, por previsiones debidamente justificadas en función del tipo de usuario al que se destina.

Cuando la carga total correspondiente a un edificio lo requiera, la propiedad estará obligada a facilitar a la compañía suministradora de energía un local capaz para instalar el centro de transformación, en las condiciones que se indican en el Reglamento de Acometidas Eléctricas.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad pública, preferentemente enterrados, específicamente destinadas a este fin en el presente Plan Parcial, y denominadas como parcelas de servicios, salvo aquellos que se realicen en locales, en tal caso su situación se definirá en los proyectos específicos de edificación.

En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, éstos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad.

Se procurará la integración de los centros de transformación en el área de servicio recogida en los planos adjuntos, admitiéndose su disposición enterrada siempre que resuelvan su acceso desde la vía pública, y su drenaje directa a la red de sumideros. En todo caso, el centro de transformación no se podrá realizar por debajo del segundo sótano.

Cualquier centro de transformación enterrado deberá situarse dejando una distancia libre mayor de 1 m a cualquier conducción rígida existente (saneamiento, abastecimiento, gas, redes de telecomunicaciones, etc.). Esta distancia podrá reducirse si cuenta con autorización expresa del Ayuntamiento de Oleiros y de la entidad titular de la conducción afectada.

#### 5.7.1.- Red de Media Tensión y Centros de Transformación

En el plano 15058\_PP\_SUND30\_202405\_AD\_PORD\_03SLIS4 "Sistema local de infraestructuras de redes de servicios - Red de energía eléctrica" se recoge el planteamiento con el centro de transformación previsto. Se proyecta la alimentación a dicho centro de transformación desde la red general

La red de suministro a los edificios será completa en baja tensión desde la centralización de las CGP anejas al centro de transformación.

La potencia total en el ámbito se obtendrá a partir de los diferentes usos a los que se destinarán las parcelas y su superficie o dotación. Para esto, se aplicará lo establecido en la Instrucción ITC-BT-10 del vigente "Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión" (RD 842/2002, de 2 de agosto).

Los usos del ámbito se describen a continuación:

Uso residencial

En el ámbito de actuación el número de viviendas totales alcanza las 27.

Se detallan las previsiones de cargas efectuadas:

Previsión de cargas viviendas			
Parcela	Viviendas	Potencia	
RES-VUA1	10	9,20 kw/ud	92,0 kw
RES-VUA2	2	9,20 kw/ud	18,40 kw
RES-VUA3	2	9,20 kw/ud	18,40 kw
RES-VUA4	3	9,20 kw/ud	27,6 kw
RES-VUP1	2	9,20 kw/ud	18,40 kw
RES-VUP2	4	9,20 kw/ud	36,8 kw
RES-VC	4	5,75 kw/ud	23,0 kw
RES-VC - servicios comunes	-	1 ud	17,25 kw
RES-VC - garaje (480 m <sup>2</sup> )	20w/m <sup>2</sup>	1 ud	9,6 kw
<b>Total</b>	<b>27</b>	<b>261,45 kw</b>	

Previsión de cargas total				
Uso	Ud/superficie s netas	F. Simultaneidad	Potencia	Total
Residencial (9,2 kw/viv)	23 viv	$15,3+(n-21)*0,5= 16,3$	9,2 kw/viv	149,96 kw
Residencial (5,75 kw/viv)	4 viv	3,8	5,75 kw/viv	21,85 kw
RES-VC serv. comunes y garaje	1	1	17,25+9,6 kw	26,85 kw
Zona comercial	156 m <sup>2</sup>	1	100 w/m <sup>2</sup>	15,6 kw
Zona de equipamiento	627 m <sup>2</sup>	1	100 w/m <sup>2</sup>	62,7 kw
Sistema viario y aparcamientos	5.729 m <sup>2</sup>	1	2 w/m <sup>2</sup>	11,46 kw
Zona verde y espacios libres	2.273 m <sup>2</sup>	1	2 w/m <sup>2</sup>	4,55 kw
Potencia simultánea demandada		292,97 kw		

Sabiendo que la mayor parte de la potencia demandada proviene del uso residencial y de los futuros edificios (dotacional), las cuales trabajarán con un coseno de  $F_i$  ( $\cos \phi$ ) igual a 0,9 – la potencia en KVA resultante será de aproximadamente 326 KVA.

Por lo tanto la actuación se resolverá mediante la instalación de UN Centro de Transformación de 630 KVA.

En las inmediaciones del ámbito que nos ocupa existen líneas de Media Tensión, que discurre por la calle A Ferrala, pudiendo establecerse en punto de entronque en la arqueta ya existente. Desde el punto de entronque facilitado se instalará una Línea Subterránea de Media Tensión, con conductores RHZ1 12/20 KV de sección a determinar en el proyecto de urbanización.

Se proyecta una infraestructura eléctrica formada por tres tubos de PVC rojo de 160 mm y un tubo de PVC verde (comunicaciones) de 125 mm, excepto en los cruces de calzada que se añadirán dos tubos de 160 mm de reserva.

### 5.7.2.- Red de Baja Tensión

La red de electricidad de Baja Tensión permitirá el suministro eléctrico a los cuadros eléctricos del alumbrado público, que se ubicarán en una zona intermedia del ámbito para evitar grandes caídas de tensión en la línea. La distribución se hará mediante líneas que partirán del centro de transformación desde donde se alimenta, se procederá al cálculo de cada una de las líneas de alimentación, siguiendo los criterios de máxima intensidad y caída de tensión.

Las expresiones utilizadas para la realización de los cálculos serán:

1.- Intensidad máxima admisible:

$$I = \frac{P}{\sqrt{3xVxcos\phi}}$$

2.- Caída de tensión máxima:

$$\Delta V = \frac{LxP}{\sqrt{3xKxSxV}}$$

Siendo:

- I Intensidad en amperios
- P Potencia en Vatios
- V Tensión nominal en Voltios
- Cos  $\phi$  Factor de potencia
- S Sección de conductor en mm<sup>2</sup>
- L Longitud de la línea en metros
- K Coeficiente de conductividad, que toma el valor de 35 para el aluminio.
- $\Delta V$  Caída de tensión en Voltios

Los valores de intensidad máximas admisibles por los conductores serán los establecidos en la Instrucción ITC-BT-007 del vigente "Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión".

Los conductores que se emplearán serán unipolares de aluminio de tensión nominal 0,6/1 kV. La sección del conductor neutro será la misma que la de los conductores de fase y cada línea discurrirá por un solo tubo.

En todo caso se respetarán las determinaciones del PXOM contenidas en su Título III, capítulo VII, Normas de Urbanización, y demás determinaciones contenidas en la ordenanza municipal

para redacción de proyectos de urbanización, control de las obras y recepción de éstas en el Ayuntamiento de Oleiros.

## A) Condiciones de montaje

### A.1) Canalizaciones

El trazado de las líneas se realizará de acuerdo con las siguientes consideraciones:

- La longitud de la canalización será lo más corta posible.
- Se ubicarán en terrenos de dominio público, bajo acera, evitando los ángulos pronunciados, salvando estos mediante la instalación de arquetas.
- El radio interior de curvatura, después de colocado el cable, será, como mínimo, de 10 veces el diámetro exterior del cable.
- Los cruces de calzadas deberán ser perpendiculares a sus ejes, salvo casos especiales, debiendo realizarse en posición horizontal y en línea recta.

En nuestro sistema de distribución subterránea utilizaremos el denominado “canalización en zanja bajo tubo”, en este tipo de canalización, el cable irá en tubos de plástico de color rojo de 6 metros de longitud y 160 mm de diámetro. Dichos tubos irán siempre acompañados de un tubo de plástico verde de 125 mm de diámetro, en los que se dejará una guía para la posterior canalización de los cables de telecomunicación y/o fibra óptica.

Los tubos irán alojados en general en zanjas de 100 cm de profundidad cuando contengan hasta dos líneas, de forma que en todo momento la profundidad mínima de la línea más próxima a la superficie del suelo sea de 60 cm.

Las mencionadas dimensiones de zanjas se modificarán, en caso necesario, cuando se encuentren otros servicios en la vía pública.

Los tubos se situarán sobre un lecho de arena de 5 cm de espesor. A continuación, se realizará el compactado mecánico, empleándose el tipo de tierra y las tongadas adecuadas para conseguir un próctor del 95%, teniendo en cuenta que los tubos de comunicaciones irán situados por encima de los de energía. A unos 15 cm del pavimento, como mínimo y a 30 cm como máximo, quedando como mínimo a 10 cm por encima de los cables, se situará la cinta de señalización de acuerdo con la Norma UEFE 1.4.02.02.

En los cruzamientos de calzadas o zonas de aparcamiento los tubos irán hormigonados en todo su recorrido, disponiendo además un tubo de reserva a mayores de los necesarios.

### A.2) Arquetas de registro

Para permitir la instalación, empalme, derivación, reposición y reparación de los cables, se ejecutarán arquetas normalizadas por la compañía suministradora, que serán definidas con exactitud en el proyecto de urbanización.

### A.3) Cintas de señalización de peligro

Como aviso y para evitar el posible deterioro que se pueda ocasionar al realizar las excavaciones en las proximidades de la canalización se señalizará mediante la instalación de una cinta de atención a 10 cm como mínimo sobre los cables, a una profundidad mínima de 15 cm y una profundidad máxima de 30 cm.

El material, dimensiones, color, etc. de la cinta de señalización será el indicado en la Norma UEFE 1.4.02.02.

En el plano O.12 “Servicios urbanos proyectados. Electricidad e iluminación” se indica el trazado, diámetro y material de las conducciones que conforman la red.

### 5.7.3.- Red de iluminación pública

La red de suministro de energía eléctrica al alumbrado público se diseñará de acuerdo a las disposiciones de:

- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y de las MI.BT que le sean de aplicación. Las características de los componentes serán las definidas en el Reglamento Electrónico para Baja Tensión y las Instrucciones Complementarias MI.BT, en especial la ITC – BT – 09.
- REAL DECRETO 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

El objeto es dotar a las calles de la iluminación suficiente para el normal desarrollo del tráfico, asimismo dado que nos encontramos ante un área residencial, con zonas verdes y de espacios libres en donde predomina el verde de la vegetación, distinguiremos entre dos tipos de alumbrado bien diferenciados:

#### a) Iluminación viaria

Alumbrado Vial en el que predominará el consumo y el bajo coste del mantenimiento, por lo que se proyectará un alumbrado formado por luminarias equipadas para lámparas de LED con una vida útil superior a las 100.000 horas, que además son susceptibles de reducir el flujo lumínico en las horas programadas.

Se proyectará empleando luminarias equipadas con tecnología LED, montadas directamente sobre columnas troncocónica de acero galvanizado de 6 m de altura en disposición, Tresbolillo y Unilateral (según el tipo de vial y tal y como se ha reflejado en los planos), pintadas en color a elegir por la dirección facultativa y acorde con las especificaciones municipales.

A la hora de fijar los requisitos de los parámetros lumínicos tendremos en cuenta que las vías que se pretenden ejecutar, son vías que podemos considerar del NIVEL 2 según la ordenanza de proyectos de urbanización:

	Ilum. Media	Unif. Media	Unif. Extrema	Deslumbra.
Nivel 1	20 a 30 lux	0,60	0,30	10 %
en rotondas	40 a 60 lux			
Nivel 2	15 a 20 lux	0,45	0,20	10 %
Nivel 3	10 a 15 lux	0,40	0,20	10 %
Nivel 4	10 lux	0,20	---	15 %

Para cumplir estos niveles se seguirán las siguientes recomendaciones de implantación de las luminarias será preferible las siguientes disposiciones.

- Unilateral: Cuando el ancho de vía sea inferior a la altura de montaje.
- Tresbolillo: Cuando el ancho de la vía se encuentre entre 1 y 1,5 veces la altura de montaje.
- Pareada: Cuando el ancho de vía sea superior a 1,5 veces la altura de montaje.
- Axial: igual que la pareada pero se dispone de una mediana en donde colocar las luminarias.

Los apoyos al suelo se ubicarán siempre que sea posible en la acera, a una distancia mínima de 0,20 mts., medidos desde el límite de la misma (parte exterior del bordillo); entre la cara interior de la columna y la fachada o cerramiento deberá quedar el espacio mínimo que fije la normativa para la supresión de barreras arquitectónicas.

Las cimentaciones para los apoyos deberán presentar un coeficiente de seguridad al vuelco no inferior a 1,5; deberán estar dotados de un mínimo de cuatro pernos de fijación. Los pernos y las tuercas de los mismos quedarán siempre y en todos los casos bajo el pavimento, debiendo rematarse la superficie sobre los mismos con el mismo material existente en su entorno. Esta zapata tendrá unas dimensiones en función de la columna y mínimas de 0,6 x 0,6 x 0,9 m.

Las instalaciones de alumbrado público se proyectarán para ser alimentadas con un sistema trifásico de tensiones de 400 V entre fases. En los finales de línea se llevarán los cuatro conductores como previsión de futuras ampliaciones.

El factor de potencia de la instalación deberá ser tal que en los consumos de energía eléctrica no se produzcan recargos por este concepto. Por ello la compensación inicial del factor de potencia deberá realizarse en cada punto de luz y en caso necesario se dotará de los pertinentes condensadores en el cuadro de mando y protección.

Para proteger la instalación de forma general se ha dotado al cuadro de mando y protección de interruptores automáticos magnetotérmicos para cada una de los diferentes circuitos. De forma particular en cada una de las columnas se instalarán cofres tipo alumbrado público provistos de cortacircuitos fusibles calibrados a 6A, dotando además a cada una de ellas de la correspondiente puesta a tierra, formada por una pica de 14 mm y 1,5 m y conductor 750 V Cu de 16 mm<sup>2</sup>.

Las secciones de las líneas alimentación se proyectarán en conductores RV 0,6/1 KV Cu de tal forma que la intensidad de cálculo que circule por cada circuito en la salida del centro de mando

no supere los 16 A, en ninguna de las líneas; se entiende por intensidad de cálculo la que resulte de aplicar a las lámparas los coeficientes previstos en la ITC - BT 009 del REBT.

Estos conductores se tenderán en zanjas dotadas, en todos los casos, de tubos PVC de doble pared de diámetro mínimo 90 mm, enterrados a una profundidad no superior a 50 cm., sobre capa de arena, que permitan la fácil reposición de los averiados. En los cruces de calzadas deberá quedar como mínimo un tubo libre.

Las zanjas estarán dotadas de arquetas en los puntos que a continuación se relacionan, como mínimo:

- A pie del Cuadro de Mando y Protección.
- En cada punto de luz.
- En cada cambio de dirección.
- En cada extremo de un cruce de calzada.

Las arquetas deberán ser de unas dimensiones mínimas de 40 x 40 cm., excepto la que se ubique a pie de cuadro de mando y protección que será de 60x60 cm. Los equipos de medida deberán ubicarse en la vía pública; si ello no fuera posible o aconsejable se situarán en lugar accesible tanto al personal de la Compañía suministradora de energía como al del Excmo. Ayuntamiento, pero nunca en el interior de una propiedad privada.

Los equipos de medida se situarán en el interior de armarios, estarán contruidos de forma y materiales resistentes a la intemperie y actos vandálicos, serán de modelo autorizado por la Compañía suministradora de energía, dispondrán de mirillas u otros dispositivos que permitan tomar la lectura de los contadores y estarán dotados de cierre normalizado por la Compañía suministradora.

Se diseñarán las redes de alumbrado de tal manera que el equipo de medida sea de medida directa, es decir, que no sobre pase los 63 A de consumo total. Los mecanismos de mando y protección de los circuitos (Cuadro de Mando y Protección) se instalarán en el mismo armario que los elementos reductores de flujo e independientemente se del equipo de medida.

#### b) Iluminación de zonas verdes y peatonales

Alumbrado de zonas verdes: este alumbrado contribuirá a resaltar las características de las zonas verdes y espacios libres, por lo que se utilizarán lámparas con tecnología LED, ya que las lámpara de vapor de sodio, de un tono anaranjado al incidir en el verde, confiere a las plantas y árboles un aspecto marchito y seco, lo cual perjudica a la estética de la urbanización y además son de mayor gasto energético.

A la hora de fijar los requisitos de los parámetros lumínicos tendremos en cuenta que las vías que se pretenden ejecutar, consideraremos las zonas verdes como zonas peatonales y por lo tanto del NIVEL 4 según la ordenanza de proyectos de urbanización.

Las zonas verdes/ alumbrado exterior deberán reunir las siguientes características:

- Iluminancia media: 5 - 10 luxes
- U.Media / U.General: 0,30

- Deslumbramiento: 15%

El resto de las condiciones de montaje serán las mismas que para el alumbrado vial, pudiendo incorporarse los circuitos de protección de estos, en los cuadros de mando y protección del sistema viario.

En todo caso se respetarán las determinaciones del PXOM contenidas en su Título III, capítulo VII, Normas de Urbanización, y demás determinaciones contenidas en la ordenanza municipal para redacción de proyectos de urbanización, control de las obras y recepción de éstas en el Ayuntamiento de Oleiros.

En el plano 15058\_PP\_SUND30\_202405\_AD\_PORD\_03SLIS4 "Sistema local de infraestructuras de redes de servicios – Red de energía eléctrica" y en el plano 15058\_PP\_SUND30\_202405\_AD\_PORD\_03SLIS5 "Sistema local de infraestructuras de redes de servicios – Red de alumbrado público" se indica el trazado de las conducciones que conforman la red.

### **5.8.- Red de gas**

Se prevé la ejecución de la red de gas que dará servicio a las distintas edificaciones. La red de gas se proyecta cerrada en anillo y con un ramal que entronque con la red general existente en la calle A Ferrala.

El diseño de la red y de las instalaciones complementarias, así como el cálculo, condiciones de los materiales, pruebas, ensayos, condiciones de control y mantenimiento deberá realizarse de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos (O.M. 18.11.1974 y O.M 26.10.1983) y de sus Instrucciones Complementarias. La red que se ejecute tendrá las características exigibles para el suministro, a través de ella, de gas natural.

Las conducciones serán enterradas, así como las instalaciones complementarias. Los fosos tendrán una base firme, continua y exenta de materiales que puedan dañar la conducción. Su profundidad será como mínimo de 0,60 m medidos desde la rasante del terreno.

Las uniones serán estancas y mantendrán el nivel de calidad del resto de la canalización, cumpliendo, en todo caso, las especificaciones de las Normas UNE que correspondan al material utilizado.

La separación de la conducción con otras instalaciones será como mínimo de 0,20 m en cruces y 0,40 m en paralelo para Media Presión A y de 0,10 m en cruces y 0,20 m en paralelo para a Media Presión B y Baja Presión.

El Plan Parcial incorpora un trazado previo de las canalizaciones de gas domiciliario para atender las necesidades del mismo que, en todo caso, será reajustado según las previsiones de la compañía suministradora en el correspondiente proyecto de urbanización.

En todo caso se respetarán las determinaciones del PXOM contenidas en su Título III, capítulo VII, Normas de Urbanización, y demás determinaciones contenidas en la ordenanza municipal para redacción de proyectos de urbanización, control de las obras y recepción de éstas en el Ayuntamiento de Oleiros.

En el plano 15058\_PP\_SUND30\_202405\_AD\_PORD\_03SLIS7 “Sistema local de infraestructuras de redes de servicios – Red de gas” se indica el trazado conducciones que conforman la red..

### **5.9.- Red de telecomunicaciones.**

El Plan Parcial incorpora un trazado de canalización conjunta de la red de telecomunicaciones para atender las necesidades del mismo. Se prevé la conexión a la red existente y la creación de una red en forma de anillo. Se proyecta también la conexión a la parcela de servicios destinada e instalaciones de telecomunicaciones

Dicha red se definirá pormenorizadamente en el Proyecto de Urbanización, siendo el número de tubos y las canalizaciones definidas estimadas según necesidades de las compañías suministradoras.

Las redes de telecomunicaciones deberán ser enterradas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control que resulten necesarios quedarán integrados en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

Las tapas de las arquetas no reflejarán simbología y/o logotipo de ningún operador en concreto.

Las conexiones, el diseño de la red y su cálculo se realizarán conforme a los criterios de la compañía concesionaria, y de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 346/2011 de 11 de marzo que regula este tipo de infraestructuras.

La regulación de las instalaciones de telefonía móvil se hará de acuerdo con la Ordenanza Municipal para la Instalación y Funcionamiento de Instalaciones de Telefonía Móvil y otros Servicios de Telecomunicaciones y de Difusión, aprobada por el Ayuntamiento en Pleno de 31.01.02, y modificación del art. 29 en sesión de 26.09.02, u ordenanza específica que a modifique.

Se prevé la implantación de conducciones enterradas que permitan albergar los servicios de telecomunicaciones: telefonía, telecomunicaciones de banda ancha y servicios de radiodifusión y televisión.

La canalización se hará mediante tubos de PVC. Las gavias y los bancos de tubos mantendrán en todo caso una distancia mínima de seguridad de 20cm respecto a las conducciones de electricidad y de 30 cm con respecto a las conducciones de sumideros de agua.

Las acometidas a las nuevas edificaciones previstas en el Plan Parcial se harán obligatoriamente a través de una única arqueta de entrada que tendrá un mecanismo de cierre de seguridad y posibilitará el acceso a todos los servicios y a los distintos operadores, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Infraestructuras Común de Telecomunicaciones (I.C.T), no permitiéndose la implantación de cableado visto por las fachadas.

Además de las determinaciones propias de las compañías suministradoras, se respetarán las determinaciones del PXOM contenidas en su Título III, capítulo VII, Normas de Urbanización, y demás determinaciones contenidas en la ordenanza municipal para redacción de proyectos de urbanización, control de las obras y recepción de éstas en el Ayuntamiento de Oleiros.

En el plano 15058\_PP\_SUND30\_202405\_AD\_PORD\_03SLIS6 “Sistema local de infraestructuras de redes de servicios – Red de telecomunicaciones” se indica el trazado de las conducciones que conforman la red.

### **5.10.- Gestión de residuos sólidos urbanos**

La ordenación prevé un punto de recogida de residuos, con separación de orgánicos e inorgánicos, con una capacidad de 3.200 litros en el punto inorgánico, mientras la capacidad en el punto orgánico queda cubierta por dos contenedores de 360 litros cada uno. Además se propone un punto selectivo para la recogida de papel/cartón y vidrio, con contenedores de 3 metros cúbicos de capacidad. Todos los contenedores se plantean enterrados, resultando una capacidad de recogida total en el sector:

- Capacidad Recogida Inorgánica = 3.200 l = 3.200 litros
- Capacidad Recogida Orgánica = 360 l x 2 = 720 litros
- Capacidad Recogida Papel = 3 m<sup>3</sup> x 1 = 3.000 litros
- Capacidad Recogida Vidrio = 3 m<sup>3</sup> x 1 = 3.000 litros

Dichas capacidades y ubicación se estiman suficientes, según los criterios del Consorcio de las Mariñas, para las 27 viviendas y usos compatibles que se van a desarrollar en el sector. Superando las previsiones de cálculo contenidas en la resolución del 28 de octubre de 1998, de la Secretaría General de la Consellería de Medio Ambiente de la Xunta de Galicia, por la que se acuerda hacer pública la adaptación del Plan de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos (DOG no 225, del 19 de noviembre de 1998), rectificado de acuerdo con el DOG no 246, del 22 de diciembre de 1998.

Partiendo de las siguientes premisas:

- Generación de 0,9 kg/hab./día.
- Necesidad de acumular residuos de 2 días.
- Densidad de los residuos en el contenedor: 0,2 kg/litro.
- Coeficiente de pérdida de capacidad: 1,3.

En consecuencia, la necesidad de contenedores será:

- 0,9 kg/hab./día x 2 días x 1 litro/0,2 x 1,3 = 11,7 litros/hab.

Según las condiciones de urbanización del presente Plan Parcial y con una media por vivienda de 3,5 habitantes sería:

- 11,7 litros/hab. x 27 viviendas x 3,5 hab./vivienda = 1.105,65 litros

Considerando que el 75% de los ciudadanos colaborarán en la recogida selectiva de residuos; que se seleccionarán papel y vidrio, además de la fracción seca que lleva metales, plástico y otros, y teniendo en cuenta que los residuos contienen por término medio un 19,56% de papel, un 21,21% de fracción seca y un 6,29 % de vidrio, las cantidades recogidas en el sector serán:

- Papel: 1.105,65 litros x 0,1956 x 0,75 = 162,20 litros
- Fracción seca: 1.105,65 litros x 0,2121 x 0,75 = 175,88 litros

- Vidrio:  $1.105,65 \text{ litros} \times 0,0629 \times 0,75 = 52,16 \text{ litros}$
- Resto residuos:  $1.105,65 \text{ litros} \times (0,5294 \times 0,75 + 0,25) = 715,41 \text{ litros}$

La dotación prevista en el plan cumple holgadamente con las necesidades volumétricas de contenedores destinados a recogida de residuos.

Los modelos de contenedores, que se definirán con total precisión en el correspondiente proyecto de urbanización, serán totalmente enterrados, emergiendo únicamente una plataforma con un buzón por el que se introducirán los residuos. Dicho buzón, en acero inoxidable, irá debidamente señalizado con el residuo correspondiente y los escudos del Consorcio de las Mariñas y del Ayuntamiento de Oleiros.

Los equipos enterrados deben tener certificados ISO 9001 de calidad e ISO 14001 de medio ambiente y EMAS. Deberán estar adaptados a la maquinaria de recogida en disposición del Consorcio de las Mariñas, de tipología hidráulica para la recogida inorgánica/orgánica y de elevación con calle para las recogidas selectivas de papel/cartón y vidrio. Cumplirán con todas las condiciones de accesibilidad de vehículos de recogida, seguridad para los trabajadores, higiene, estanqueidad, y demás requisitos regulados en las correspondientes normativas.

La parte superior del pavimento de los contenedores enterrados será de material antideslizante y el cuerpo y todas las piezas y uniones que los conforman serán en acero galvanizado en caliente o ANSI 316, admitiéndose el uso de polietileno de alta densidad (PELHD).

Los contenedores de orgánico serán de carga trasera, mientras los inorgánicos serán de recogida lateral. Contarán con sistemas de trampilla de fácil acceso al fondo para limpieza y mantenimiento, y se alojarán, todos ellos, en cámaras de hormigón, in situ o prefabricado. Dichas cámaras deberán estar perfectamente impermeabilizadas para evitar filtraciones y garantizar su estanqueidad.

Los contenedores quedarán integrados en el viario, completamente a nivel de calzada o acera, sin rampas ni escalones. El sistema de cierre deberá ser totalmente hermético, para evitar la entrada de agua de lluvia o baldeo, prohibiéndose de manera expresa las juntas de goma con mantenimiento periódico. Así mismo, contarán con un sistema de drenaje que extraiga el exceso de agua de lluvia al exterior de la cámara, y un sistema de desagüe para eliminar los líquidos lixiviados que originen los residuos.

En todo caso se respetarán las determinaciones del PXOM contenidas en su Título III, capítulo VII, Normas de Urbanización, y demás determinaciones contenidas en la ordenanza municipal para redacción de proyectos de urbanización, control de las obras y recepción de éstas en el Ayuntamiento de Oleiros.

En el plano 15058\_PP\_SUND30\_202405\_AD\_PORD\_02SLIC "Sistema local de infraestructuras de redes de comunicación" se indica el trazado, y las características de las áreas que conforman la red de gestión de residuos sólidos urbanos.

## 6.- APROVECHAMIENTO TIPO

### 6.1.- Cálculo del aprovechamiento tipo

El PXOM del ayuntamiento de Oleiros, a los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo parte de la base de que cada sector de suelo urbanizable no delimitado constituye un área de reparto independiente, resultando:

SUND-30. Edificabilidad de la zona: 0,20 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> distribuida en los siguientes usos:

- Vivienda unifamiliar libre 0,1749 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
- Vivienda colectiva de protección 0,0231 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
- Uso terciario-comercial 0,0020 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Teniendo en cuenta la pertenencia del sector al distrito Santa Cruz-Dorneda, respecto a este uso característico, el PXOM define los siguientes coeficientes:

- Vivienda colectiva libre 1
- Vivienda colectiva de protección 0,70
- Vivienda unifamiliar libre 0,85
- Terciario en edificio exclusivo 0,95

Teniendo en cuenta que el uso característico de este sector es el residencial unifamiliar libre, se ponderarán los valores establecidos en el PXOM de manera que los valores resultantes serán:

- Vivienda unifamiliar libre 1
- Vivienda colectiva de protección 0,8235
- Terciario en edificio exclusivo 1,1176

Edificabilidad expresada en m<sup>2</sup> de uso característico de vivienda unifamiliar libre:

$$(0,1749 \times 1) + (0,0231 \times 0,8235) + (0,0020 \times 1,1176) = 0,19615 \text{ m}^2/\text{m}^2 = \text{EUC}$$

### CUADRO RESUMEN

PARÁMETROS URBANÍSTICOS SECTOR SUND-30 "A FERRALA"			
AG	Área de gestión	AB+SGA	23.037,15 m <sup>2</sup>
SGA	Sistema general adscrito (Parque Metropolitano de Liáns ZV-5)		2.282,96 m <sup>2</sup>
AB	Área bruta del sector		20.772,63 m <sup>2</sup>
SVE	Sistema viario existente (se mantiene en la ordenación)		18,44 m <sup>2</sup>
AN	Área neta del sector	AB-SVE	20.754,19 m <sup>2</sup>
AR	Área de reparto	AAT-SVE	23.037,15 m <sup>2</sup>
EP	Edificabilidad total	AN x 0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4.150,84 m <sup>2</sup>

PARÁMETROS URBANÍSTICOS SECTOR SUND-30 "A FERRALA"			
AUC	Aprovechamiento lucrativo total en uso característico	AN x EUC	4.070,97 m <sup>2</sup>
	Uso característico		Resid. unifamiliar libre
	Aprovechamiento tipo uso característico	AUC / AR	0,17671 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>

En suelo urbanizable el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se determinará dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, expresado en metros cuadrados edificables del uso característico, por la superficie total del área, incluyendo los sistemas generales pertenecientes a la misma, con exclusión de los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local existentes en el momento de la aprobación del plan general que se mantengan. En este caso, se obtiene un valor del aprovechamiento tipo de 0,17671 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **6.2.- Asignación del aprovechamiento tipo**

La distribución de aprovechamiento para el sector se expresa a continuación, siendo el aprovechamiento de derecho de los propietarios del sector el 90% del aprovechamiento de hecho.

APROVECHAMIENTO DE HECHO (100%)	4.070,97 m <sup>2</sup> uc
APROVECHAMIENTO DE DERECHO (90%)	3.663,88 m <sup>2</sup> uc
CESIÓN AL CONCELLO (10%)	407,10 m <sup>2</sup> uc
EXCESO DE APROVECHAMIENTO	0,00 m <sup>2</sup> uc

### **7.- OBSERVANCIA DE LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO URBANÍSTICO SOSTENIBLE.**

#### a) Patrimonio cultural.

El catálogo de elementos protegidos del PXOM no contempla ningún elemento en el entorno.

Por otro lado se ha analizado el entorno y no se han detectado elementos que merezcan ningún tipo de protección patrimonial.

Aun así los criterios expuestos a la hora de diseñar la ordenación, han sido el de minimizar la presencia de las edificaciones, potenciando la zona verde de borde y edificando en base al gradiente descendente desde el interior al exterior.

#### b) Paisaje

La ordenación que propone el plan parcial se integra de manera harmónica en el territorio. Las medidas de integración en el entorno ya se avanzaron en el punto de integración de las cuestiones planteadas y que se pueden resumir en las siguientes: conservación de la masas arbóreas existentes; limitación y fraccionamiento del volumen máximo de las viviendas; regulación de la paleta de materiales y colores a emplear; regulación de alturas máximas; condiciones de integración para los cierres.

Por otro lado en el apartado específico del presente plan parcial se analiza la integración de la ordenación con los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación.

Como cuestiones concretas:

- 1.- Se pretende que la actuación no altere de manera sustancial la armonía del paisaje de borde urbano en el que se asienta.
- 2.- Se procura que los movimientos de tierra derivados de la urbanización sean mínimos adaptando los trazados viarios a las líneas de pendiente mínima.
- 3.- Normativamente se limitan los volúmenes máximos de las edificaciones y sus alturas. Se impone el fraccionamiento de las edificaciones y una paleta de colores y materiales.
- 4.- Se regulan los cierres para evitar apantallamientos visuales.
- 5.- Se mantienen las especies arbóreas existentes y las nuevas intentan minimizar el impacto de las edificaciones en el entorno. En todo caso, tanto en las nuevas plantaciones arbóreas como en los cierres vegetales se emplearán especies autóctonas.

c) Ocupación del territorio

El plan parcial contempla una ocupación del territorio desigual, concentrando la edificación en determinadas zonas con la finalidad de liberar las zonas de borde en contacto con el suelo rústico.

d) Patrimonio natural

No existen en el ámbito ni en sus inmediaciones espacios naturales protegidos ni hábitats considerados como prioritarios por la directiva europea hábitat.

e) Movilidad

Se estima que este ámbito genere un tráfico aproximado de 10 automóviles por hora, lo que representa una intensidad muy baja.

Este tráfico desemboca directamente en la calle A Ferrala, suficientemente dimensionada para acoger sin mayores problemas este tráfico.

El sistema viario al que se conecta el ámbito, de titularidad provincial, tiene, por lo tanto capacidad suficiente, para acoger el desarrollo previsto.

Ya en el interior del ámbito se plantea un viario con una urbanización uniforme con poca mínima segregación de tráfico, con urbanización tipo peatonal, con la finalidad de pacificar el tráfico rodado.

Con la intención de integrar de una manera más adecuada los recorridos peatonales que se generan en el ámbito, se propone la prolongación de estos con los existentes en el suelo rústico circundante.

f) Ciclo hídrico

El ámbito no está afectado por ninguna corriente de agua ni su zona de policía

El abastecimiento de agua tal y como se indica, tanto en el PXOM como en el plan parcial, se considera suficiente. No obstante la empresa municipal concesionaria del servicio emitirá informe vinculante al respecto.

El saneamiento tanto de pluviales como de fecales se encuentra en las mismas condiciones.

Por lo que respecta a las escorrentías naturales, las obras de urbanización, debido a su mínima intervención y a su disposición, no las modifican. Además se impondrá en la normativa la obligación de que el proyecto de urbanización no modifique las escorrentías naturales del terreno.

La zona a urbanizar está constituida por el viario y las zonas verdes.

En las zonas verdes se conservará la naturalidad y las zonas pavimentadas serán las mínimas para generar una red de senderos accesibles. Esta opción se incluirá en el apartado correspondiente de la normativa garantizando la escorrentía natural de los terrenos.

Se conservan las escorrentías naturales existentes en el ámbito.

g) Sociedad y economía

El plan parcial efectúa las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas en los lugares más adecuados para satisfacer las necesidades de la población, de cara a asegurar su accesibilidad universal, funcionalidad e integración en el entramado urbanístico existente.

h) Ciclo de materiales

Teniendo en cuenta que se lleva a cabo una urbanización mínima, con una mínima alteración topográfica, constituida por unos viales de dimensiones estrictas y una zona de aparcamiento para dar estricto cumplimiento a la legislación vigente, se entiende que el plan parcial fomenta la reducción del consumo de materiales y de producción de residuos.

i) Atmosfera y cambio climático

La zona a urbanizar está constituida por el viario y las zonas verdes.

El mantenimiento del estado de los terrenos y vegetación en las zonas verdes contribuye a la mejora de las condiciones atmosféricas y a la reducción de emisiones contaminantes y gases efecto invernadero. En la zona verde se conservará la naturalidad y las zonas pavimentadas serán las mínimas para generar una red de senderos. El ámbito cuenta con una dotación de arbolado elevadísima con respecto a las dotaciones requeridas por el RLSG.

En la normativa se promueve la reducción de la contaminación lumínica tanto en las zonas a urbanizar como en la zona residencial.

j) Energía

El plan parcial, en el apartado correspondiente, cuantifica las necesidades de energía eléctrica que serán necesarias en el ámbito a techo de edificabilidad concluyendo que tan solo será

necesaria la ejecución de un centro de transformación para el desarrollo previsto. No obstante será preceptivo el informe de la compañía suministradora.

En la normativa, para el uso residencial se promoverá el ahorro energético y el empleo de energías renovables.

También se impondrá en la normativa, en lo referente a los proyectos de urbanización el empleo de sistemas de alumbrado exterior de mayor eficiencia, menor consumo y menor contaminación lumínica.

### **7.1. Justificación de medidas para favorecer la eficiencia en la gestión de recursos y en el ahorro energético**

Para disminuir el consumo energético en las futuras edificaciones, se evitará la utilización de instalaciones que utilicen combustibles fósiles (petróleo, gas natural, carbón, ... ); sustituyéndolas por instalaciones que utilicen energías renovables (aeroterminia, geoterminia, solar, biomasa, ... ), consiguiéndose un respeto medioambiental, al no producirse gases de efecto invernadero, causantes del cambio climático, sin riesgos para la salud al no existir emisiones contaminantes y sin riesgo de agotamiento.

### **7.2. Estudio para la prevención de la contaminación acústica**

El artículo 56 del PGOM indica en su apartado 8 lo siguiente:

*“El planeamiento de desarrollo de cada sector de suelo urbanizable contendrá sendos Estudios para la prevención de las contaminaciones acústica e electromagnética en su ámbito, en la medida en que sea de aplicación”.*

En este sentido, se incorpora el “Estudio para la prevención de la contaminación acústica y electromagnética” en anejo independiente adjunto al presente Plan Parcial.

### **7.3. Estudio para la prevención de la contaminación electromagnética**

Con respecto a necesidad de realizar un Estudio Electromagnético al que hace referencia el artículo 56 del PGOM, hay que señalar que, tal como se indica en el apartado 6.7 del “Estudio para la prevención de la contaminación acústica y electromagnética”, que se incorpora en anejo independiente adjunto al presente Plan Parcial, en la zona del ámbito del plan no existen ninguna infraestructura eléctrica, ni lo suficientemente próxima como para tener que considerar su influencia. Las infraestructuras radioeléctricas existentes no están localizadas en las inmediaciones del plan ni a distancia suficiente como para tener en consideración su influencia, por lo que puede considerarse que no existe contaminación de este tipo.

Dentro del sector no se va a localizar ninguna instalación que cambie la actual situación. Se entiende que toda la instalación localizada en el área de influencia del sector en la actualidad, está dentro de la legalidad y cumple con la normativa específica de aplicación. Por todo ello, el presente Plan Parcial cumple con lo establecido en el artículo 56.8 do PGOM en cuanto a la contaminación electromagnética

## **8.- RELACIÓN DE LA ORDENACIÓN CON EL ENTORNO.**

El plan parcial se inserta en un contorno de borde urbano con los siguientes condicionantes de borde:

Zona norte: Suelo rústico con formación boscosa de repoblación.

Zona sur este y oeste: suelo urbano ordenado mediante vivienda unifamiliar con un grado de consolidación por la edificación elevado (casi completo) y un grado de urbanización desigual, mayoritariamente deficiente.

Tal y como se indicó en el apartado 2 de la presente memoria se lleva a cabo una redelimitación del ámbito de cara a mejorar las relaciones de la ordenación con el entorno.

Por lo que respecta a las condiciones del entorno ya se aclaró suficientemente que la vivienda unifamiliar propuesta en la ordenación se concentra en los bores del suelo urbano, intento liberar el borde del ámbito que linda con el suelo rústico.

La posición de una de las zonas verdes contribuye a la integración de la ordenación con el borde del suelo rústico.

La otra zona verde se sitúa en una posición central para proporcionar un mejor servicio a la población que vaya a ocupar este ámbito.

La edificación colectiva se ubica en la zona e contacto con la más urbanizada y consolidada en el entorno de la rúa A Ferrala.

## **9.-JUSTIFICACIÓN DE LA CONEXIÓN CON LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES EXTERIORES.**

Los sistemas locales de dotaciones están constituidos por una parcela de equipamiento y dos parcelas destinadas a zonas verdes. Un de las zonas verdes se sitúa en continuidad con el suelo rústico circundante para mejorar tanto la conectividad como integración de la ordenación con el entorno.

El sistema local de equipamientos se sitúa en la parte central para proporcionar un servicio más adecuado a la futura población del ámbito.

Como sistemas generales dotaciones se prevén dos parcelas en el parque metropolitano de Liáns (ZV-5) y una en el interior del sector destinada a equipamiento.

Como no puede ser de otra manera, por el tamaño de las parcelas, la de equipamiento se sitúa en continuidad con la de ámbito local a la que se aludía en el párrafo anterior.

La de zonas verdes se sitúa dentro de un ámbito mayor, el parque metropolitano de Liáns por prescripción del PXOM.

El sistema viario tiene su continuidad con el sistema general viario a través de un viario local trazado en suelo urbano que deberá ser ampliado hasta recoger la totalidad del espacio entre alineaciones previsto en el PXOM.

El plan parcial, gracias a la amplitud de las alienaciones fijadas en el suelo urbano, diseña enlaces adecuados de este con la calle A Ferrala.

En el apartado correspondiente de la presente memoria, referente al análisis de la movilidad se aclara la suficiencia del sistema general viario circundante al ámbito para acoger los incrementos de tráfico provocados por esta actuación.

Los sistemas generales de infraestructuras discurren en su totalidad por la calle A Ferrala, no siendo necesario ningún tipo de refuerzo según lo especificado en los apartados correspondientes de la presente memoria y en los informes emitidos por las compañías suministradoras. Tan sólo sería necesaria la ampliación de la línea eléctrica de media tensión hasta el punto de conexión

## **10.- JUSTIFICACIÓN DE QUE LOS SISTEMAS GENERALES SATISFACEN LAS NECESIDADES DE LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS.**

La necesidad de abastecimiento, saneamiento, suministro de energía eléctrica, gas y otros servicios así como la capacidad de los sistemas generales fue evaluada en los apartados 5.4. a 5.9., extrayendo las siguientes conclusiones:

- El abastecimiento de agua es suficiente y proporciona caudal y presión suficiente para la actuación proyectada. A salvo del informe que tenga que emitir la compañía suministradora.
- Existe posibilidad de conexión con la red de saneamiento de fecales y esta está suficientemente dimensionada para las necesidades de desarrollo del ámbito a salvo del informe que tenga que emitir la compañía suministradora.
- El abastecimiento de electricidad deberá realizarse desde las líneas de media tensión que discurren al oeste del sector, a salvo del informe que tenga que emitir la compañía suministradora. Será necesaria la colocación de un centro de transformación en el interior del ámbito.
- Existe red de gas en el punto de conexión del sector con la calle A Ferrala.
- La red de telecomunicaciones es adecuada.

## **11.- JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES EXIGIDAS A LAS RESERVAS DE SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS, INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN, Y REDES DE SERVICIOS (ARTÍCULOS 70 A 76 DEL RLSG)**

- Zonas verdes

Se contemplan dos zonas verdes públicas, computables a efectos legales, codificadas como DOT-EL1 y DOT-EL2 que cumplen con las siguientes condiciones del RLSG: tienen garantizado buenas condiciones de soleamiento; se pueden plantar especies vegetales en el 100% de su superficie; por su posición prestan el mejor servicio a las personas residentes y usuarias; no resultan

residuales; se podrán dotar de mobiliario urbano y ajardinamiento adecuados. La zonas DOT-EL2 tienen la consideración de jardín según el RLSG, pues cuentan con una superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> y admite la inscripción de una circunferencia de diámetro superior a 30 m con un ancho superior a 15 m. La DOT-EL1 tiene la consideración de área de juegos pues cuenta con una superficie superior a 200 m<sup>2</sup> y admite la inscripción de una circunferencia de diámetro superior a 12 m con un ancho superior a 10 m.

El plan parcial non contempla ningún espacio libre de los recogidos en el artículo 70 del RLSG.

- Equipamientos

Dada la posición que ocupa el sector de suelo urbanizable el equipamiento se englobará dentro de los usos que el RLSG define como dotacional múltiple. La parcela se codifica como EQL1.

- Sistema de infraestructuras de comunicación.

El sistema de comunicaciones cumple con lo indicado en la legislación vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, tal y como se acredita en el apartado 5.3. de la presente memoria.

En los viarios propuestos, codificados como DOT-IC1 a DOT-IC7, existe un equilibrio entre trazado y relieve natural de los terrenos de manera que los movimientos de tierras resultan mínimos, minimizando el impacto paisajístico. Por otra parte las pendientes no resultan excesivas y cumplen con lo indicado en la legislación sobre accesibilidad.

Las áreas peatonales están perfectamente diferenciadas del tránsito rodado.

- Dotación de aparcamiento.

Las plazas de aparcamiento se localizan todas ellas vinculadas al viario en espina. Vinculadas al viario se pueden localizar hasta 33 plazas públicas. Vinculadas a estas plazas se ejecutará la dotación pertinente de arbolado con la siguiente proporción: un árbol por cada tres plazas de de aparcamiento en espina.

Las plazas de aparcamiento en espina tienen una dimensión de 2,50 X 5,00 m. Se reserva la dotación mínima de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida.

- Infraestructuras de servicios.

Las empresas suministradoras emitirán informe sobre la suficiencia de las infraestructuras de servicios existentes.

El plan parcial recoge el trazado de las redes de abastecimiento de agua y eléctrico, saneamiento de fecales y pluviales, red de gas, telecomunicaciones y alumbrado público, cuantificando, de ser el caso, sus demandas.

Se prevé un sistema separativo para la red de saneamiento. La ejecución de alcorques en el viario será tal que facilite el drenaje natural de los terrenos.

## 12.- INTEGRACIÓN DE LA ORDENACIÓN CON LOS ELEMENTOS VALIOSOS DEL PAISAJE Y DE LA VEGETACIÓN.

El RLSG recoge:

*“Artículo 168. Determinaciones para la integración de la ordenación con los elementos del paisaje y de la vegetación*

*1. El plan parcial deberá desarrollar las medidas que considere necesarias para garantizar la integración de la ordenación propuesta en el paisaje.*

*A tal efecto, el plan parcial incorporará un estudio del paisaje urbano que genera en relación con el medio en el que se inserta, analizando entre otros elementos:*

*a) La topografía y la adaptación de la ordenación a la misma.*

*b) La conservación, si es el caso, de elementos vegetales existentes.*

*c) La relación con los elementos relevantes del paisaje del entorno.*

*2. Asimismo, deberá establecer las determinaciones necesarias para garantizar el cumplimiento de las normas de aplicación directa contenidas en el título III, así como de las establecidas por la normativa vigente en materia de paisaje.*

*3. En los casos concretos en los que existan en el ámbito corrientes de agua de escasa entidad que queden integradas en el sistema de espacios libres y zonas verdes del suelo urbanizable, se mantendrán su curso y sus características naturales, procurando conservar la vegetación de ribera”.*

Las formaciones vegetales presentes en el ámbito y sus alrededores, constituyen diferentes etapas de regresión o degradación del bosque caducifolio que se corresponde con la vegetación clímax de la zona.

La mayor parte del ámbito está ocupado por masas arbóreas procedentes de repoblación, especies *Pinus pinaster* y *Eucaliptus globulus*, y puntualmente algún carballo (*Quercus robur*), los cuales se respetarán en lo posible en la ordenación, manteniendo aquellos que se sitúen en los espacios libres del sector.

La topografía del ámbito SUND-30 es sensiblemente llana en gran parte del ámbito, siendo el centro el punto más alto y descendiendo de manera moderada hacia los lindes noroeste, noreste y este. A la zona central del ámbito se llega ascendiendo ligeramente desde el viario de acceso (Rúa da Ferrala). El ámbito se circunscribe en un entorno de rururbanizaciones, con una alta antropización del paisaje con tipología de ciudad jardín, en el cual quedan pequeños rodales de especies de crecimiento rápido (pinos y eucaliptos) y de forma residual pies dispersos de laurel robles, sauces y algunos pies de árboles frutales. Estamos por tanto en un espacio cuasi urbano o con una alta ocupación del territorio y por tanto el paisaje es mas de tipo urbano que rural, habiendo desaparecido los mosaicos rurales de viviendas y zonas agrícolas, ahora prácticamente inexistentes excepto alguna vivienda tradicional que existe en las inmediaciones y en la cual pervive alguna pequeña huerta o cortiña de autoabastecimiento. Existe un único camino público por el interior del ámbito, que partiendo de la Rúa da Ferrala entra en la zona y se divide en forma de “V” dando servicio a varias de las unidades parcelarias existentes.

La realidad es que el paisaje tal y como se percibía ha sido colonizado por viviendas tipo segunda residencia y a día de hoy se encuentra difícilmente reconocible, quizás de forma residual en algún punto de este territorio en cual todavía subsisten pequeños soutos y rodales de frondosas entre repoblaciones de especies de crecimiento rápido, pero ya fuera del ámbito estudiado del SUND-30 del PXOM de Oleiros. Entendemos por tanto, que si se realiza una transformación ordenada y racional de este espacio, con una clara vocación de rururbana, manteniendo en las zonas libres los de mayor porte que ayudarían a integrar paisajísticamente las construcciones. Es perfectamente viable su desarrollo dada la elevada antropización de la que ha sido objeto y cuya función entendemos debe de ser el desarrollo de viviendas con tipología ciudad jardín.

No existen elementos relevantes del paisaje del entorno dentro del ámbito del plan parcial que puedan ser alterados por el mismo.

El uso del suelo, de su urbanización y edificación proyectados por el plan, se adaptan a las características naturales y culturales del entorno, respetando sus valores.

Las construcciones e instalaciones previstas se adaptan al ambiente en el que están situadas.

No se proyecta la realización de construcciones en lugares inmediatos a un edificio o a un conjunto de edificios de carácter histórico o tradicional

La configuración de las edificaciones, así como de los cierres proyectados (que se definen manteniendo las condiciones y características reguladas en el PXOM) no limitarán el campo visual para contemplar las bellezas naturales, ni romperán la armonía del paisaje, ni desfigurarán la perspectiva propia del mismo, ni limitarán o impedirán la contemplación del conjunto.

En el ámbito del plan parcial no existen caminos de trayecto pintoresco ni perspectivas sobre conjuntos urbanos de características históricas o tradicionales que deban ser objeto de especial atención.

La tipología de las construcciones y los materiales y colores empleados favorecerán la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

Las construcciones presentarán todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminadas.

No se permite la publicidad estática cuyas dimensiones, emplazamiento o colorido no cumpla las anteriores prescripciones.

No existen zonas de flujo preferente ni áreas amenazadas por graves riesgos naturales o tecnológicos como explosión, incendio, contaminación, hundimiento u otros análogos

No existen en el ámbito corrientes de agua de escasa entidad que queden integradas en el sistema de espacios libres y zonas verdes del suelo

### **13.- ORDENACIÓN DE LOS SUELOS DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES.**

El PXOM prevé los siguientes sistemas generales adscritos o incluidos dentro del ámbito:

- Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5): 2.282,96 m2 (adscrito)
- Equipamiento de sistema general DOT-EQ1: 210.98 m2 (incluido)

Con respecto al parque de Liáns, en el estudio económico del PXOM se imputa su obtención a la cesión por parte de los propietarios del suelo urbanizable y su ejecución al Concello.

La ordenación del ámbito se llevará a cabo a través del pertinente plan especial que deberá promover el Concello.

El sistema general de equipamiento, debido a su escaso tamaño, se ubica en continuidad con el de sistema local. La ordenación de este sistema general no resulta necesaria, quedando para el Concello la previsión de edificación y la consecuente ordenación de la parcela.

## **14.- CUMPLIMENTACIÓN DE LA NORMATIVA SECTORIAL VIGENTE.**

### **14.1. 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 facultan 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.

#### **14.2. Zonas de protección de la carretera y línea límite de edificación.**

El ámbito objeto de plan parcial (sector SUND-30 ) tiene proyectado su acceso a través de la carretera que va de “Oleiros a Coruxo de Arriba “ (DP-5811), denominada calle A Ferrala, de titularidad provincial.

Se analiza el desarrollo del ámbito respecto a las servidumbres de carreteras definidas en la Ley 8/2013, de 28 de junio, de carreteras de Galicia y el Decreto 66/2016, de 26 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento general de carreteras de Galicia.

En la normativa señalada se establece que “para la protección del dominio público viario y la debida prestación del servicio público viario, además de la zona de dominio público, se establecen las zonas de protección de la carretera denominadas de servidumbre y de afección, así como el trazado de la línea límite de edificación (artículo 38.1 LCG)” y que “*En los tramos urbanos de las carreteras no se establecen ni zonas de protección de la carretera ni línea límite de edificación (artículo 38.4 LCG).*”

En la documentación gráfica del presente documento, se representan las líneas delimitadoras de las zonas de servidumbre y de afección de la carretera así como la línea límite de edificación.

Al margen de la parte correspondiente al vial de acceso y conexión con el nuevo ámbito a desarrollar, y debido a la distancia existente con la carretera DP-5811, ninguna parte del ámbito se ve afectada por la línea límite de edificación

Respecto al resto de zonas de protección de carreteras, sólo una pequeña área del ámbito se ve afectada por la delimitación de la zona de afección, en la parte suroeste del mismo.

### **14.3. Legislación vigente en materia de incendios forestales**

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.

El plan parcial tiene continuidad inmediata con la trama urbana por lo que no resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 21 de la precitada Ley.

El plan parcial contempla una red de hidrantes perimetral o tomas de agua perimetrales.

La comisión urbanística A Ferrala se obliga a la gestión de la biomasa como deber complementario al mantenimiento de la urbanización a que se refiere la legislación vigente.

#### **14.4. Justificación de la adaptación a las determinaciones del Plan de Ordenación del Litoral de Galicia (POL)**

El Plan de Ordenación del Litoral de Galicia recoge:

*“Artículo 1, objeto:*

*El Plan de Ordenación del Litoral de Galicia (en adelante POL) tiene por objeto, de conformidad con lo establecido en la Ley 6/2007, del 11 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral de Galicia, así como con el acuerdo del Consello de la Xunta de 24 de mayo de 2007, establecer los criterios, principios y normas generales para una ordenación territorial de la zona litoral basada en criterios de perdurabilidad y sostenibilidad, así como la normativa necesaria para garantizar la conservación, protección y valoración de las zonas costeras”.*

*“Art. 60.- Desarrollos urbanísticos*

- 1. Los desarrollos urbanísticos deberán justificarse en función de las necesidades de crecimiento municipal en el marco de un desarrollo equilibrado y sostenible, que el planeamiento urbanístico deberá garantizar en coherencia con las determinaciones del POL.*
- 2. Únicamente se permitirán los desarrollos urbanísticos aislados que tengan como finalidad la recalificación de las áreas identificadas para tal efecto en este plan, así como la implantación aislada de actividades productivas, industriales, dotacionales y empresariales de tal forma que se genere el mínimo impacto sobre el territorio.*
- 3. El planeamiento general velará porque los nuevos crecimientos urbanísticos se formulen de forma integral, con especial atención a la morfología, posición relativa y escala de la intervención y con modelos tipológicos que integren los principios, criterios y normas generales perseguidas para cada elemento del Modelo territorial de este Plan”.  
(...)*

El área sobre la que se prevé el desarrollo urbanístico del plan parcial del SUND-30 viene recogida en el POL dentro del área de ordenación. En concreto, el SUND-30 está señalado como área de gestión dentro del citado documento.

Para el POL, el área de ordenación (art. 65) “..se considera apta para los desarrollos urbanísticos para cualquier tipo de asentamiento. En ella, el plan dirigirá los crecimientos urbanísticos preferentemente y siempre que sea posible, en dirección contraria a la costa y, en todo caso, evitando la presión sobre las áreas más frágiles y los elementos de valor recogidos en este Plan”

En el análisis del entorno sobre el que se desarrolla el plan se tiene en cuenta los elementos que permitan entender el lugar para lograr que el conjunto de la actuación sea coherente con lo existente, consiguiendo así la integración paisajística del nuevo desarrollo.

Se realiza un análisis sistemático del lugar, que permite entender el carácter del mismo, se identifican los elementos característicos para escoger la estrategia de implantación, se analiza el programa para adaptarlo al lugar (y no al revés), se estudia la percepción social del lugar y se analiza la complementariedad estructural y funcional de los nuevos usos y construcciones con su entorno natural y urbano

El objetivo de la ordenación desde el punto de vista de la integración paisajística es minimizar las posibles afecciones, integrar los elementos paisajísticos, valorar los aspectos característicos del paisaje, conformar en las futuras edificaciones un modelo y un lenguaje contemporáneo en armonía con lo existente, prever medidas compensadoras de los posibles impactos derivados de la intervención y establecer medidas de gestión y mantenimiento del espacio integrado en la actuación.

Los criterios generales de integración consisten en mantener la funcionalidad ecológica del territorio, mantener la percepción del relieve en su conjunto, integrar los acabados y volúmenes de las futuras edificaciones, adecuar las actuaciones previstas a la topografía existente, evitando en la medida de lo posible la alteración de las pendientes naturales, integrar los elementos de valor preexistentes y mantener en la medida de lo posible la vegetación de porte arbóreo y arbustivo, previendo la incorporación de nuevos árboles con especies propias del lugar.

Se justifica a continuación la intervención proyectada, teniendo en cuenta que es un desarrollo urbanístico previsto en el PGOM del ayuntamiento de Oleiros, en la que se ha dado especial importancia a la integración paisajística con el entorno existente.

El Plan Parcial de ordenación del suelo urbanizable no delimitado SUND-30 "A Ferrala", se desarrolla de acuerdo con las determinaciones y especificaciones de la normativa urbanística y de la ficha de características del PGOM de Oleiros

El sector corresponde a un suelo urbanizable no delimitado, por lo que está perfectamente definido en el planeamiento de Oleiros, dentro de sus previsiones de crecimiento urbano.

El objetivo del Plan es la ordenación del SUND-30 "A Ferrala", de acuerdo con la LSG, con la finalidad de contribuir al desarrollo integrado del territorio y conseguir una ciudad más sostenible contribuyendo a la calidad de vida y cohesión social de la población, potenciando el patrimonio cultural, en consonancia con la vocación de la propia LSG.

El sector se encuentra en un punto singular, próximo al núcleo de Santa Cruz, con acceso desde la calle A Ferrala (que comunica el núcleo de Santa Cruz con el ayuntamiento de Oleiros), dentro de un entorno residencial mayoritariamente consolidado y cercano a edificios comerciales y dotacionales.

Se trata del crecimiento natural de este área, para completar el tejido urbano existente con los suelos urbanos ya consolidados, logrando en definitiva una mejora de la imagen urbana e integración con el medio. Se opta por ir ocupando el territorio con una idea integradora, con tipologías edificatorias similares a las existentes y ordenaciones equivalentes a las previstas en el PGOM, en continuidad con el crecimiento previsto en el mismo.

Por su posición, el sector a ordenar se integra en el agregado urbano limítrofe con el núcleo de Santa Cruz, dando respuesta al hecho de constituir un elemento de macla y acabado de la estructura urbana, consolidando el criterio de crecimiento ordenado a través de actuaciones integradas de nueva urbanización, con una tipología de vivienda unifamiliar, principalmente, equipamientos y zonas verdes.

La forma del ámbito, la conexión del camino interior existente con el viario principal, la existencia de edificaciones ya consolidadas dentro del mismo, el área de suelo rústico de protección forestal situado al norte y las condiciones topográficas del terreno actual, determinan la ordenación a proyectar. Así, la estructura viaria propuesta parte del viario existente y se configura en forma de anillo para dar acceso a las futuras parcelas. Se proyectan los nuevos viales, teniendo en cuenta las adecuadas condiciones dimensionales y de pendiente de los mismos, estableciendo sus rasantes para la adecuada evacuación por gravedad de las futuras instalaciones, con la mayor integración posible sobre el terreno existente. No se modifican las rasantes en los bordes del ámbito.

Teniendo en cuenta los condicionantes, la ordenación de la edificación residencial se plantea principalmente en las áreas interiores así como en las periféricas sur y oeste, proporcionándoles la orientación más adecuada desde el punto de vista de la eficiencia energética. Todo el ámbito se articula a partir de un área verde central, que sirve como referencia y espacio de relación, permitiendo la continuidad del tránsito peatonal, que se conecta con el resto de espacios

previstos para parcelas no edificables situadas en la zona nordeste. La conexión entre las parcelas destinadas a equipamiento y espacios libres (públicos y privados) genera además un elemento integrador con el entorno inmediato en esta zona.

La ordenación permite la conexión con la masa arbórea de suelo rústico emplazada al norte del ámbito, colindante con el mismo, evitando la colmatación con parcelas privadas de esta parte del perímetro, para así permitir la permeabilidad de espacios verdes y la conexión de áreas para uso y disfrute del mismo, y también el acceso de vehículos puntual en caso de necesidad.

La ordenación planteada, además de permitir la conexión entre áreas verdes (la interior al ámbito, de nueva creación, y la exterior, del suelo rústico de protección forestal) ya señalada, se fija el objetivo de cumplir con las condiciones de la Ley 3/2007 de prevención y defensa contra incendios forestales de Galicia. Si bien no sería necesario dicho cumplimiento, debido a que el PGOM del ayuntamiento de Oleiros no está sujeto al cumplimiento de dicha Ley, pudiendo acogerse al régimen transitorio previsto en la misma, se ha hecho el esfuerzo de adaptar el planeamiento con el doble objetivo de incrementar así el nivel de exigencia respecto a la seguridad y de crear una ordenación en continuidad con el entorno inmediato, situando las edificaciones en las áreas más consolidadas y generando nuevos espacios y áreas verdes, a manera de un corredor, integrados con las existentes.

El Plan proyecta desde su inicio la ejecución de parcelas de servicios, destinadas a las instalaciones comunitarias y a los contenedores de residuos, cuya disposición permitirá la previsión necesaria en las condiciones de uso adecuadas, evitando soluciones no previstas que condicionen la ordenación con posterioridad.

Se proyectan además áreas de aparcamiento integradas en la ordenación, más próximas a las parcelas de equipamiento y zonas verdes y cuya dotación supera el estándar mínimo requerido por la normativa.

Respecto a la ordenación concreta de los usos residenciales, se busca integrar las futuras edificaciones en un entorno consolidado, dentro de un crecimiento orgánico que evite la colmatación. Se trata de plantear las edificaciones perimetrales del ámbito con soluciones de viviendas unifamiliares aisladas de planta baja y planta alta (2 alturas), con mayor edificabilidad aquellas más próximas al acceso, y con un bloque para viviendas residencial colectivo en tipología aislada (también de planta baja y planta alta ,2 alturas). Y de proponer en la zona central del ámbito otras soluciones que combinen viviendas pareadas y aisladas (que tendrán también como máximo planta baja y planta alta, 2 alturas).

La actuación así definida supone la ordenación de un máximo de 27 viviendas, agrupadas en una tipología de vivienda unifamiliar aislada y pareada, combinada con una tipología de un único bloque residencial colectivo, de igual altura que las viviendas unifamiliares, para dar solución a la vivienda de protección; de esta forma se permite una mayor permeabilidad visual y un menor impacto de los volúmenes construidos. Esta solución adoptada para el bloque residencial colectivo genera un volumen adecuado para su perfecta integración en el entorno.

Por tanto en la ordenación proyectada, se hacen reconocibles las características topográficas, paisajísticas y ambientales del ámbito a ordenar, de tal manera que la ordenación resuelva los

condicionantes iniciales, e integre armónicamente la solución propuesta, sin introducir alteraciones topográficas considerables.

Como conclusión y teniendo en cuenta que el ámbito a desarrollar está previsto en el crecimiento urbanístico del ayuntamiento, la ordenación tiene especial sensibilidad en la integración paisajística en el entorno inmediato:

- Se proyecta la continuidad espacial y visual de las zonas verdes proyectadas con la masa arbórea de suelo rústico de protección forestal, situada al norte del ámbito
- Se opta por proyectar las edificaciones residenciales en continuidad con el entorno construido y con tipologías equivalentes a las que establece el propio PGOM para las áreas limítrofes; proyectando para todas las edificaciones, incluyendo el residencial colectivo, una altura máxima de planta baja y planta alta (2 alturas). De esta manera los volúmenes resultantes de la ordenación serán equivalentes, se integran en el entorno y generan la mínima incidencia paisajística.
- La ordenación prevé la futura distribución aleatoria de los volúmenes resultantes, debiendo cumplir las condiciones de retranqueos mínimos permitidos a todos los linderos y a la alineación, de manera que no se producirán edificaciones en continuidad que produzcan efectos pantalla y sí edificaciones aisladas que permitan la permeabilidad de sol y vistas.
- La estructura viaria propuesta parte del viario existente y se configura en forma de anillo para dar acceso a las futuras parcelas. Se proyectan los nuevos viales, solucionando la evacuación por gravedad de las futuras instalaciones, con la mayor integración posible sobre el terreno existente. No se modifican las rasantes en los bordes del ámbito.
- Se proyectan los cierres siguiendo los criterios paisajísticos determinados en el PGOM de Oleiros para los citados elementos. De tal manera que los cierres de parcela estarán constituidos por una banda opaca de 0,60 m de altura máxima, pudiendo alcanzar 1,80 m de altura a base de tela metálica u otros elementos calados en más del 50%
- La ordenación proyectada tiene en cuenta además las determinaciones establecidas en las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT), especialmente a lo referente a las cuestiones de compatibilidad con las mismas.

#### **14.5. Memoria justificativa del cumplimiento da normativa vigente en materia de habitabilidad**

Tal como determina el artículo 4 del decreto 29/2010, de 4 de Marzo, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas, los instrumentos de ordenación urbanística contendrán una memoria justificativa de su adecuación a estas normas.

El Plan Parcial establece las determinaciones en temas de ubicación y orientación de las parcelas destinadas a edificaciones, permitiendo desarrollar en ellas proyectos edificatorios con buenas condiciones de iluminación y soleamiento, así como su idónea relación con el exterior. El Plan Parcial adecúa la Ordenanza de edificación del Plan General, respetando y promoviendo los criterios de habitabilidad del decreto 29/2010.

- La altura das edificaciones, B+1 (7 metros) es proporcionada a los espacios libres privativos de la ordenación.

- Se respetarán los retranqueos que establece la ordenanza de aplicación.
- La propia disposición de las parcelas garantiza la continuidad espacial y de diseño de los espacios libres continuando los espacios libres públicos con los privados.
- Las dimensiones de estos espacios no resultan inferiores a las exigibles según el punto I.A.1.1 del anexo I de este decreto para los suelos sin planeamiento.

#### 14.5.1.- I.A.1.1. Condiciones de vivienda exterior:

a) Las viviendas deberán tener la consideración de vivienda exterior. A estos efectos, las viviendas deberán cumplir con las determinaciones sobre vivienda exterior definidas por el planeamiento, relativas, como mínimo, a las condiciones de los espacios exteriores a los que podrán abrirse los huecos de ventilación e iluminación de la estancia mayor de las viviendas.

b) En caso de que no exista planeamiento aprobado o cuando este no defina las condiciones de vivienda exterior, la estancia mayor, en todos los casos, y como mínimo otra estancia cuando la vivienda cuente con más de una, deberán tener iluminación y ventilación natural y relación con el exterior a través de:

-Calles, plazas y espacios libres públicos definidos por el planeamiento o considerados como tales por la normativa urbanística aplicable.

-Pacios de manzana o espacios libres públicos o privados donde sea posible inscribir, fuera de la proyección de los vuelos interiores, un círculo de diámetro 0,7 H (siendo H la media ponderada de la máxima altura de coronación, permitida por la legislación urbanística aplicable, de los edificios que conformen el espacio libre).

c) Al menos la estancia mayor, y otra estancia cuando la vivienda cuente con más de una, deberán tener iluminación y ventilación directa a través de los espacios exteriores indicados en los puntos anteriores de este apartado. Excepto que el planeamiento aplicable determine otra cosa, el resto de las estancias y las cocinas de las viviendas podrán tener iluminación y ventilación natural y relación directa con el exterior bien a través de dichos espacios exteriores o a través de los patios interiores previstos en el apartado I.B.2.

#### **14.6. Memoria justificativa del cumplimiento da normativa vigente en materia de accesibilidad**

##### 14.6.1. Cumplimiento de la Ley 10/2014, de 3 de diciembre, de accesibilidad y del Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

Se cumplirán las condiciones establecidas en la Ley 10/2014, así como en su *“Disposición transitoria cuarta. Normativa vigente : Las normas sobre accesibilidad vigentes en el momento de la entrada en vigor de la citada ley mantendrán su vigencia hasta la entrada en vigor del desarrollo normativo contemplado en ella, siempre que no se opongan a lo establecido en la misma ni en la normativa básica estatal en la materia”*.

A los efectos, se cumplirán igualmente las condiciones señaladas en el Decreto 35/2000, de 28 de enero

Hoja resumen de cumplimiento del Decreto 35/2000 (DOG 29/02/09) de desarrollo de la Ley 8/97 de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Galicia.

D35/2000 - URBANIZACIÓN Y REDES VIARIAS -			
CONCEPTO	PARÁMETRO	MEDIDAS SEGÚN DECRETO	PROYECTO
		ADAPTADO	
ITINERARIOS PEATONALES Base 1.1.1	ÁREAS DESARROLLADAS POR PLANEAMIENTO INTEGRAL	ANCHO LIBRE 1.80m (Con obstáculos puntuales 1.50m.)	CUMPLE > 1,80m
	RESTO DE ÁREAS	ANCHO LIBRE 0,90m	-
	PENDIENTE MÁX. LONGITUDINAL	10 %	CUMPLE < 10%
	ALTURA MÍNIMA LIBRE DE OBSTÁCULOS	2,20m	CUMPLE > 2,20m
ITINERARIOS MIXTOS Base 1.1.2	ANCHO MÍNIMO LIBRE DE OBSTÁCULOS	3,00m (Con obstáculos 2,50m)	CUMPLE > 3,00m
	PENDIENTE MÁX. LONGITUDINAL	8 %	CUMPLE < 8%
	ALTURA MÍNIMA LIBRE DE OBSTÁCULOS	3,00m	CUMPLE > 3,00m
PASOS PEATONALES PERPENDICULARES SENTIDO ITINERARIO Base 1.1.3 A	ÁREAS DESARROLLADAS POR PLANEAMIENTO	ANCHO LIBRE 1,80m	CUMPLE > 1,80m
	RESTO DE ÁREAS	ANCHO LIBRE 1,50m	-
	PENDIENTE MÁX	12 %	CUMPLE < 12%
	ANCHO LIBRE MÍNIMO ACERAS	0,90m	CUMPLE > 0,90m
PASOS PEATONALES SENTIDO DE ITINERARIO Base 1.1.3B	LONGITUD MÍNIMA ANCHO MÍNIMO	1,50m 0,90m LIBRE MÁS EL ANCHO DEL BORDILLO	CUMPLE > 1,50m CUMPLE > 0,90m
PASO DE VEHICULOS SOBRE ACERAS Base 1.1.4	PERPENDICULAR A CALZADA	MÍNIMO 0,60m	CUMPLE > 0,60m
	PASO LIBRE DE OBSTÁCULOS	MÍNIMO 0,90m	CUMPLE > 0,90m
PASOS DE PEATONES Base 1.1.5	ÁREAS DESARROLLADAS POR PLANEAMIENTO	ANCHO LIBRE 1,80m	CUMPLE > 1,80m
	RESTO DE ÁREAS	ANCHO LIBRE 1,50m	-
ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN Base 1.2	PAVIMENTOS, DUROS Y ANTIDESLIZANTES	RESALTE MÁX. 2cm.	CUMPLE
	BORDILLOS, CANTO REDONDEADO	ALTURA MÁX 0,14m	CUMPLE
	REJILLAS	EN CUADRÍCULA , HUECOS MENORES DE 2 cm	CUMPLE
APARCAMIENTOS Base 1.3	DIMENSION MÍNIMA EN HILERA	2,00-2,20 x 5,00m	CUMPLE
	ESPACIO LIBRE LATERAL	1,50m	CUMPLE
	DIMENSION MÍNIMA TOTAL	3,50 x 5,00m	CUMPLE
SEÑALES Y ELEMENTOS VERTICALES Base 1.4.1	ALTURA MÍNIMA LIBRE	IGUAL O MAYOR DE 2,20m	CUMPLE ≥ 2,20m
	ALTURA PULSADORES Y MECANISMOS	ENTRE 1,20 Y 0,90m	-
	SITUACIÓN: PASO LIBRE EN ACERAS	0,90m, 1,50m EN ÁREAS DESARROLL. POR PLANEAMIENTO	CUMPLE
OTROS ELEMENTOS art.-11 Base 1.4.2	ALTURA PULSADORES Y MECANISMOS	ENTRE 1,20-0,90m	-
	SITUACIÓN: PASO LIBRE EN ACERAS	0,90m, 1,50m EN ÁREAS DESARROLLADAS POR PLANEAMIENTO	CUMPLE > 1,50m

#### 14.6.2. Cumplimiento de la Orden Orden TMA/851/2021, espacios públicos urbanizados

Hoja resumen de cumplimiento de la Orden Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

CONCEPTO	PARÁMETRO	NORMATIVA	PROYECTO	
<b>I. DISPOSICIONES GENERALES</b>	<p>Artículo 2. Ámbito de aplicación</p> <p>El ámbito de aplicación de este documento está constituido por todos los espacios públicos urbanizados y los elementos que lo componen situados en el territorio del Estado español. Las condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de espacios públicos urbanizados que contiene la presente Orden se aplican a las áreas de uso peatonal, áreas de estancia, elementos urbanos e itinerarios peatonales comprendidos en espacios públicos urbanizados de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.</p>	SI	CUMPLE	
<b>II. ESPACIOS PUBLICOS URBANIZADOS Y AREAS DE USO PEATONAL</b>	<p>Art. 3 Los espacios públicos urbanizados.</p> <p>Comprenden el conjunto de espacios peatonales y vehiculares, de paso o estancia, que forman parte del dominio público, o Serán desarrollados cumpliendo con las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con</p>	SI	CUMPLE	
	<p>Art. 4 Las áreas de uso peatonal.</p> <p>Todo espacio público urbanizado destinado al tránsito o estancia peatonal se denomina área de uso peatonal. Deberá asegurar un Se denomina itinerario peatonal a la parte del área de uso peatonal destinada específicamente al tránsito de personas,</p>	NO	CUMPLE	
	<p>Existen resaltes o escalones en alguno de sus puntos</p> <p>Altura libre de paso mínima en todo su desarrollo</p> <p>La pavimentación cumple lo establecido en el artículo 11</p>	2,20 m	≥ 2,20 m	
	<p>Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y Discurre colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento</p>	SI	CUMPLE	
<b>III. ITINERARIO PEATONAL ACCESIBLE</b>	<p>Art. 5 Condiciones generales del itinerario peatonal accesible.</p> <p>Son itinerarios peatonales accesibles aquellos que garantizan el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas. Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:</p> <p>Cuando el ancho o la morfología de la vía impidan la separación entre los itinerarios vehicular y peatonal a distintos niveles se adoptará una solución de plataforma única de uso mixto, cumpliendo los siguientes requisitos:</p>	<p>Anchura de paso libre mínima</p>	1,80 m	≥ 1,80 m
		<p>Anchura de paso libre mínima puntual en zonas urbanas consolidadas en su desarrollo</p>	1,50 m	≥ 1,50 m
		<p>Altura libre de paso mínima en todo su desarrollo</p>	2,20 m	≥ 2,20 m
		<p>Existen resaltes o escalones en alguno de sus puntos</p>	NO	CUMPLE
		<p>Los desniveles se salvan de acuerdo a los artículos 14, 15, 16 y 17</p>	SI	CUMPLE
		<p>La pavimentación cumple lo establecido en el artículo 11</p>	SI	CUMPLE
		<p>Pendiente transversal máxima</p>	2,00%	≤ 2,00%
		<p>Pendiente longitudinal máxima</p>	6,00%	≤ 6,00%
		<p>Nivel mínimo de iluminación en todo su desarrollo, proyectada de forma</p>	20 lux	CUMPLE
		<p>Dispone de una correcta señalización y comunicación de acuerdo al</p>	SI	CUMPLE
		<p>La acera y la calzada estarán a un mismo nivel, teniendo prioridad el tránsito peatonal.</p>	SI	CUMPLE
		<p>El itinerario peatonal accesible queda perfectamente marcado mediante pavimento diferenciado en la zona preferente de peatones y señalización vertical a vehículos</p>	SI	CUMPLE
		<p>Se garantiza la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los pasos subterráneos y elevados y en los puntos de cruce con el itinerario vehicular.</p>	SI	CUMPLE
		<b>V. ELEMENTOS DE URBANIZACION</b>	<p>Art. 10 Condiciones generales de los elementos de urbanización</p> <p>Se consideran elementos comunes de urbanización las piezas, partes y objetos reconocibles individualmente que componen el espacio público urbanizado de uso peatonal, tales como pavimentación, saneamiento, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, redes de telecomunicaciones, abastecimiento y distribución de aguas, alumbrado público, jardinería, y todas aquellas que materialicen las provisiones de los instrumentos de ordenación urbanística. El diseño, colocación y mantenimiento de los elementos de urbanización que deban ubicarse en áreas de uso peatonal garantizarán la seguridad, la accesibilidad, la autonomía y la no discriminación de todas las personas</p>	<p>Los elementos de urbanización vinculados al cruce entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares cumplen los establecido en el capítulo VI</p>
<p>El diseño, colocación y mantenimiento de los elementos de urbanización ubicados en áreas de uso peatonal garantizan la seguridad, la accesibilidad, la autonomía y la no discriminación de todas las personas</p>	SI			CUMPLE (*)
<p>Presentan deficiencias que provoquen el tropiezo de las personas, y/o superficies que produzcan deslumbramientos</p>	NO			CUMPLE (*)
<p>Art. 11 Pavimentos</p> <p>Es duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impide el movimiento de las mismas.</p> <p>Su colocación y mantenimiento asegura su continuidad y la inexistencia de resaltes</p> <p>Presenta franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 45</p>	<p>Invaden el ámbito libre de paso de un itinerario peatonal accesible</p>		NO	CUMPLE
	<p>invasión del itinerario peatonal accesible, salvo en aquellos casos en que las tapas de instalación deben colocarse, necesariamente, en plataforma única o próximas a la línea de fachada o parcela</p>		NO	CUMPLE
<p>Art. 12 Rejillas, alcorques y tapas de instalación</p> <p>Están enrasados con el pavimento circundante</p> <p>Diámetro máximo de sus aberturas en áreas de uso peatonal</p> <p>Diámetro máximo de sus aberturas en calzada</p>	<p>SI</p>		SI	CUMPLE (*)
	<p>1 cm</p>	SI	CUMPLE (*)	
	<p>2,5 cm</p>	SI	CUMPLE (*)	

VI. CRUCES ENTRE ITINERARIOS PEATONALES E ITINERARIOS VEHICULARES					
		SI	CUMPLE		
Art. 19 Condiciones generales de los puntos de cruce en el itinerario peatonal	Se asegura el tránsito peatonal de forma de forma segura, continua y autónoma en todo su desarrollo	SI	CUMPLE		
	Si los itinerarios están a distintos niveles, se salvan mediante rampas cumpliendo lo estipulado en el artículo 20.	SI	-		
	La solución para salvar el desnivel de acera y calzada invade el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible que continúa	NO	CUMPLE		
	Existen junto a puntos de cruce elementos de cualquier tipo que obstaculicen el cruce o la detección visual de la calzada y de	NO	CUMPLE		
	La señalización táctil en el pavimento cumple el artículo 46.	SI	CUMPLE (*)		
	Se garantiza la integridad y continuidad del itinerario peatonal accesible en la transición entre la acera y el paso de peatones	SI	CUMPLE		
	Invade el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera	NO	CUMPLE		
	Ancho del plano inclinado del vado a cota de calzada	≥ 1,80 m	CUMPLE (*)		
	El encuentro entre el plano inclinado del vado y la calzada está enrasado	SI	CUMPLE		
	Existen cantos vivos en cualquier elemento del vado peatonal	NO	CUMPLE		
	El pavimento del plano inclinado proporciona una superficie lisa y antideslizante en seco y en mojado, e incorpora la	SI	CUMPLE (*)		
	Pendiente longitudinal para los tramos de hasta 2,00 m	≤ 10 %	CUMPLE (*)		
	Pendiente longitudinal para los tramos de hasta 2,50 m	≤ 8 %	CUMPLE (*)		
	Pendiente transversal	≤ 2 %	CUMPLE (*)		
Art. 20 Vados peatonales	En los vados peatonales formados por un sólo plano inclinado se protegen los desniveles laterales de altura variable mediante	SI	CUMPLE (*)		
	En los vados formado por tres planos inclinados todos tienen la misma pendiente	SI	CUMPLE (*)		
	Si no se pueden realizar vados de uno o tres planos como se marca en el presente artículo, se bajará la acera al nivel de la	SI	CUMPLE (*)		
	En los espacios públicos urbanos consolidados, que no se pueda realizar el vado sin invadir el itinerario peatonal accesible	SI	CUMPLE		
	Art. 21 Pasos de peatones	Los pasos de peatones son los espacios situados sobre la calzada que comparten peatones y vehículos en los puntos de cruce entre itinerarios peatonales y vehiculares	Se realizan minimizando la distancia para efectuar el cruce y, en todo caso, sus elementos y características facilitan la visibilidad del peatón hacia	SI	CUMPLE (*)
			Su trazado es preferentemente perpendicular a la acera	SI	CUMPLE (*)
			Su ancho es menor al de los vados peatonales que lo delimitan	NO	CUMPLE (*)
			Cuando la pendiente del vado sea superior al 8%, se aumenta el ancho	SI	CUMPLE (*)
			Disponen de pintura antideslizante en el suelo y señalización vertical para	SI	CUMPLE (*)
			Cuando no se pueda realizar un vado peatonal según el artículo 20, y	SI	CUMPLE (*)
			Tiene un ancho igual al paso de peatones, su pavimento cumple lo marcado en el artículo 11, incorporando la	SI	-
	Art. 22 Isietas	Se ejecuta al nivel de la acera, al poder realizarse los dos vados según lo marcado en el artículo 20, y un espacio	SI	-	
		Cuando no se pueda realizar como marca el punto anterior se ejecuta una plataforma entre 2 y 4 cm por encima de la acera y	SI	-	
			SI	-	

## 15.- FIJACIÓN DE PLAZOS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LOS DEBERES LEGALMENTE ESTABLECIDOS.

Para el desarrollo del Plan Parcial se prevé un único Polígono de Ejecución que permita el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización y la justa distribución de las cargas y beneficios en la totalidad de su superficie.

El presente Plan de Etapas siguiendo las determinaciones del artículo 68 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, del artículo 169 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia y del artículo 14 del PGOM.

Al tratarse de un único Polígono de Ejecución, por la propiedad se prefiere su desarrollo completo en una sola fase, ya que así se consigue en el más breve plazo posible completar tanto la trama urbana, como las dotaciones de servicios urbanísticos y de equipamientos.

Por tal motivo al tratarse de una sola etapa, no se establece orden de prioridades, ni plano que las recoja.

El plazo previsto es de 4 años, para la ejecución total del mismo, distribuido en las siguientes etapas:

1ª Etapa: Los proyectos de Urbanización y Compensación se presentarán en un plazo máximo de seis meses desde la notificación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

2ª Etapa: Ejecución de las obras previstas de urbanización. Esta ejecución incluye tanto las obras de urbanización como las de puesta en servicio de las reservas para espacios libres y zonas ajardinadas y para aparcamiento. Duración prevista 2 años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

3ª Etapa: Con una duración de 2 años para la obtención de las licencias de las edificaciones y construcción de las mismas desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.

No obstante podrán acometerse simultáneamente las obras de urbanización y de construcción de las edificaciones, siempre que resulte técnicamente posible y quede garantizada la terminación de las obras de urbanización de acuerdo con las determinaciones del Plan Parcial y del PGOM, al amparo de lo establecido en el artículo 29 de la Ley 2/2016 y del artículo 28 del Decreto 143/2016.

## **16.- DELIMITACIÓN POLIGONAL E SISTEMA DE ACTUACIÓN**

Dado el tamaño da actuación, así como la composición de la propiedad mayoritaria, el sector se considera un polígono único.

El PGOM de Oleiros preveía el sistema de cooperación como sistema de actuación para la tramitación del Plan Parcial, no obstante con fecha 9 de diciembre de 2010 se propone el cambio al sistema de compensación, de acuerdo con el artículo 112 de la Ley 2/2016, modificación que ha sido aprobada definitivamente en resolución nº1.594/11 de 14 de Abril de 2011.

## **17.- OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN (ARTÍCULO 159.1.a DEL RLSG)**

Los promotores de la urbanización estarán obligados a la conservación de las obras de urbanización hasta su recepción total o parcial por el Concello y dos años más desde la firma del acta de recepción. Esta obligación asumida por los promotores podrá ser ejecutada por una entidad urbanística de conservación constituida a tal efecto, lo cual deberá ser oportunamente comunicado al Concello.

En el apartado correspondiente del estudio económico y memoria de viabilidad económica se estimó un coste de mantenimiento y conservación de la urbanización de 3.665 € anuales.

Pasado este período le corresponderá al Concello asumir este coste de mantenimiento.

## **18.- ACREDITACIÓN DE LA SUPERFICIE DE REPRESENTACIÓN (ARTÍCULO 159.1.b Y 159.2 DEL RLSG)**

Tal y como se indicó en diferentes apartados de la presente memoria la propiedad mayoritaria del ámbito pertenece a la Comisión Urbanística A Ferrala.

Anexo al presente documento se aporta la documentación acreditativa de la titularidad del porcentaje correspondiente del suelo.

## 19.- ANÁLISIS DE COMPATIBILIDAD ESTRATÉGICA

### 19.1. Introducción

Para favorecer la adecuada coordinación territorial y garantizar la coherencia de la planificación prevista con los objetivos y determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio (en adelante DOT), de conformidad con su artículo 10.1.18, se realiza un análisis de compatibilidad del plan parcial con las referidas DOT, a través de la metodología denominada de “Análisis de Compatibilidad Estratégica”, más conocida por las siglas, ACE

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

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

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



Como forma de garantizar la coherencia de la planificación según lo establecido en las DOT, y de evitar el riesgo de la incorporación de actuaciones con criterios ajenos e inconsistentes, se incorpora en la documentación un análisis que permite evaluar el grado de compatibilidad con las líneas estratégicas, objetivos y criterios de las DOT.

Tal y como se establece en las DOT, este análisis seguirá una metodología denominada Análisis de Compatibilidad Estratégica (en adelante ACE), y pretende ser una herramienta para el control de la coherencia de la planificación, con el diagnóstico y los objetivos de las DOT.

Por último mencionar que el presente apartado sigue el esquema metodológico recogido en las DOT, ya que conforma el principal instrumento de planificación y ordenación territorial a tener en cuenta, al que la presente Modificación debe dar correcto cumplimiento.

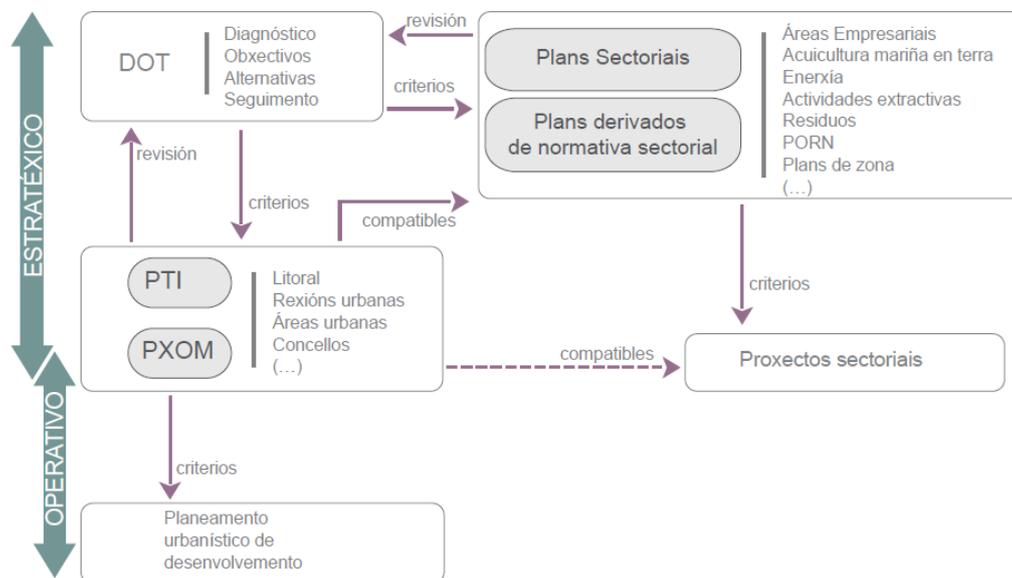


Figura 7.1.1. Relacións en ferrenza da planificación

## **19.2. Consideración de los aspectos clave para la sostenibilidad**

A continuación se analiza cómo se tuvieron en cuenta los efectos de la ordenación sobre los aspectos clave detectados en las DOT. En este sentido es necesario resaltar que la mayoría de los aspectos clave detectados en las DOT, coinciden con las variables sobre las que el planeamiento urbanístico va a producir afecciones.

### **19.2.1. Calidad del suelo**

El cambio de uso del suelo, y su ocupación por las construcciones, supone la pérdida de suelo fértil, así como la disminución de la permeabilidad del terreno y su capacidad de filtrado, al quedar ocupado por las edificaciones y los elementos de la urbanización.

El efecto se considera compatible, este suelo se encuentra en la actualidad clasificado como suelo urbanizable por lo que ya estaba prevista su transformación urbanística.

### **19.2.2. Vocacionalidad de ámbitos**

Las actuaciones se localizan en suelo urbanizable de uso residencial por lo que las actuaciones previstas se adecuan al uso previsto por el PGOM, ya que éstas además se sitúan de forma coherente con su entorno. La ordenación zonifica el uso residencial por tipología, situando los espacios libres y los equipamientos en las áreas propicias más adecuadas.

Todo el ámbito se articula a partir de un área verde central, que sirve como referencia y espacio de relación, permitiendo la continuidad del tránsito peatonal, que se conecta con el resto de espacios previstos para parcelas no edificables situadas en la zona nordeste. La conexión entre

las parcelas destinadas a equipamiento y espacios libres (públicos y privados) genera además un elemento integrador con el entorno inmediato en esta zona.

La ordenación permite la conexión con la masa arbórea de suelo rústico emplazada al norte del ámbito, colindante con el mismo, para así permitir la permeabilidad de espacios verdes y la conexión de áreas para uso y disfrute. Con lo expuesto, el desarrollo planteado se ajusta a la vocacionalidad del ámbito en el que se asienta.

#### 19.2.3. Conservación del patrimonio natural y cultural

La ejecución de la ordenación planteada es compatible con la conservación del patrimonio cultural y natural existente en el ámbito. Situando las dotaciones en las zonas próximas a las zonas verdes.

#### 19.2.4. Integración paisajística

La elaboración de la ordenación propuesta en el planeamiento tuvo en cuenta el paisaje circundante, lo que permitió reducir los impactos producidos por su desarrollo.

#### 19.2.5. Fragmentación del territorio

El desarrollo del ámbito por su situación no tendrá efectos significativos sobre esta variable, al contrario: permitirá la interconexión entre las distintas áreas residenciales de la zona

#### 19.2.6. Competitividad económica

El planeamiento propuesto tiene escasa incidencia sobre esta variable al crearse una nueva zona residencial en un ámbito próximo al núcleo de Santa Cruz.

#### 19.2.7. Equilibrio en el desarrollo económico

El planeamiento persigue el equilibrio en el desarrollo económico al mejorar su sostenibilidad ambiental mediante la ejecución de las infraestructuras previstas, ya que con ellas se mejora el sistema viario y se completará la malla de servicios existente en el entorno urbano del sector.

#### 19.2.8. Calidad de vida y cohesión social

A través del planeamiento se posibilita la mejora del saneamiento, con la ejecución de un nuevo ramal del sistema de saneamiento municipal, que dará servicio tanto a las nuevas edificaciones como a las existentes en el ámbito, lo que servirá para mejorar enormemente la situación actual, y cumplir así con los objetivos de calidad establecidos en la nueva normativa sectorial en materia de aguas.

#### 19.2.9. Pautas administrativas

Las determinaciones contenidas en el planeamiento registrarán las actuaciones con incidencia en su ámbito de las distintas administraciones.

Para garantizar una coordinación eficaz y de calidad, se adoptó como principio rector de actuación el de colaboración interadministrativa; así cada administración arbitra los medios adecuados para que las demás puedan participar en las decisiones propias, mediante informes, audiencias, documentos y, en su caso, a través de los órganos de coordinación que se creen.

#### 19.2.10. Necesidad de movilidad

El planeamiento propuesto prevé la apertura de nuevos viales interiores al ámbito conectados por un vial de doble sentido de circulación con la calle A Ferrala. Se modificarán las condiciones de accesibilidad y movilidad existentes, mejorando las mismas en aquellas zonas sobre las que se actúe.

#### 19.2.11. Equilibrio en la repartición modal

El planeamiento propuesto no tiene incidencia sobre esta variable.

#### 19.2.12. Consumo energético

El planeamiento propuesto tiene incidencia sobre esta variable al crearse nuevas plazas residenciales. Se prevén refuerzos en las instalaciones y la conexión a los servicios del ámbito.

#### 19.2.13. Emisión de gases efecto invernadero

El planeamiento propuesto tiene incidencia sobre esta variable al crearse una nueva zona residencial y los correspondientes desplazamientos rodados, para ello se diseña una ordenación con amplios espacios libres, públicos y privados, ajardinados y sistemas de riego sostenible.

#### 19.2.14. Calidad del agua

El planeamiento propuesto posibilita la mejora de las instalaciones existentes, mediante la ejecución de un sistema de red en malla, que enlaza con la red existente en el entorno, totalmente adaptado a los objetivos de calidad fijados por la normativa sectorial en materia de aguas.

#### 19.2.15. Consumo de recursos hídricos

El planeamiento propuesto tiene incidencia sobre esta variable al crearse una nueva zona residencial y los correspondientes consumos de los recursos para abastecimiento de agua y sistema de riego, para ello se diseña una ordenación con amplios espacios ajardinados y sistemas de riego sostenible

#### 19.2.16. Calidad del aire

El planeamiento propuesto tiene incidencia sobre esta variable al crearse una nueva zona residencial y los correspondientes desplazamientos rodados y peatonales, para ello se diseña una ordenación con amplios espacios ajardinados y sistemas de riego sostenible.

### 19.2.17. Gestión de residuos

El planeamiento propuesto tiene incidencia sobre esta variable al crearse una nueva zona residencial y el correspondiente incremento en la gestión de residuos. La ordenación prevé 2 puntos de recogida de residuos, con separación de orgánicos e inorgánicos, además de un punto selectivo para la recogida de papel y vidrio. Todos ellos soterrados.

### 19.3. Proceso de decisión

#### 19.3.1. Coherencia en cascada: relación con los objetivos de las DOT

Evaluar la relación de los objetivos estratégicos que motivan el planeamiento, con los objetivos de las DOT y, en su caso, con los objetivos de la planificación intermedia.

El planeamiento sigue la línea marcada en las DOT, de acuerdo con los criterios comunes de fortalecer y poner en valor el territorio, y proteger y mejorar el patrimonio natural y colmatar la urbanización difusa.

#### 19.3.2. Coherencia transversal: relación con los objetivos de la planificación sectorial

Evaluar la relación de los objetivos estratégicos del planeamiento, con los objetivos de la planificación sectorial existente.

El planeamiento mejora las condiciones de desarrollo del modelo territorial previsto desde el PGOM, el cual tuvo en cuenta la armonía del territorio y la puesta en valor de los elementos y trazos identitarios. En este sentido, la planificación dirigida desde el planeamiento de desarrollo tiene el objetivo de alcanzar una gestión de los recursos integrada con las características ambientales de la totalidad del término municipal.

En relación con la planificación del saneamiento, el modelo propuesto cumple con el objetivo de un uso más eficiente de estas infraestructuras y de una colmatación de la urbanización difusa, cerrando y colmatando el área próxima al núcleo de Santa Cruz.

Con lo anterior, la planificación propuesta no sólo cumple con los objetivos establecidos en la planificación sectorial en materia de aguas mejorando las condiciones de servicio, sino que su fin último es posibilitar el desarrollo del núcleo de Santa Cruz y de su entorno.

#### 19.3.3. Demanda social

Evalúa la metodología utilizada para la estimación de la demanda que motiva las actuaciones previstas en el planeamiento.

El cambio de modelo del sistema agrario que condiciona la actual estructura económica de Galicia, acentuó el fenómeno de migración desde las tierras interiores a las zonas costeras, especialmente de cara a los centros urbanos. Los procesos de suburbanización o difusión periférica que caracterizan el sistema urbano gallego, son especialmente intensos en las regiones urbanas del litoral, y los efectos sobre el patrimonio natural, la eficiencia de los ecosistemas, su funcionalidad y conectividad, la pérdida y la depreciación del paisaje, el

aumento de la movilidad, la calidad del aire, la repercusión sobre el cambio climático, aunque difíciles de cuantificar son significativos.

Estas presiones establecidas en las DOT, al mismo tiempo que el desarrollo socioeconómico, supuso transformaciones intensas en el territorio. Muchas de estas transformaciones fueron recogidas por la población como novas necesidades al modelo territorial para salvaguardar la calidad de vida, el paisaje y los valores del territorio. Por tanto, la ordenación urbanística se convierte en una cuestión fundamental para definir un modelo territorial, que contribuya a garantizar un crecimiento sostenible, y que resulta importante desde la óptica municipal.

Con el desarrollo del planeamiento propuesto se posibilitará la colmatación de parte de los vacíos urbanos existentes en la trama urbana del núcleo de Santa Cruz, dando cohesión a la red de equipamientos existentes en el entorno, ejecutados previamente al proceso urbanizador, además de la creación de una nueva zona ajardinada que conecta con la masa arbórea de suelo rústico emplazada al norte del ámbito, colindante con el mismo, para así permitir la permeabilidad de espacios verdes y la conexión de áreas para uso y disfrute del mismo.

#### 19.3.4. Consideración de alternativas. Justificación de la elección

Evalúa si el planeamiento es resultado de la selección entre varias alternativas, y la justificación de la alternativa seleccionada.

El papel que desarrolla la ordenación urbanística en la vertebración de la realidad territorial, entendiendo el territorio como elemento identificativo de una región y, por extensión, de una sociedad, supone asumir papeles productivos, simbólicos y funcionales que sólo pueden estar localizados en este entorno, pero que deben dar servicio al conjunto de la población. Así la articulación de medidas, especialmente las enfocadas al desarrollo urbanístico o económico, no pueden olvidar la delicada fragilidad ambiental de los enclaves que las acogen. Cualquier planificación de este territorio tendrá, polo tanto, repercusión en el medio.

En el análisis de alternativas se consideraron las actuaciones propuestas en el conjunto, con el fin de evaluar todos los principios necesarios para una ordenación del territorio más eficiente en términos ambientales, más cohesionada desde la perspectiva social, y más competitiva en términos económicos.

#### 19.3.5. Consultas y coordinación

Evalúa el grado de consenso buscado durante el proceso de planificación seguido, desde las perspectivas siguientes:

- PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y CONSULTAS A OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS. MÉTODOS

Durante el proceso de aprobación del planeamiento, se solicitarán a todas las administraciones y organismos afectados, los informes sectoriales necesarios. Así mismo, el presente documento se someterá al proceso de información pública, período en el que los afectados pueden presentar las objeciones que estimen convenientes.

- COORDINACIÓN CON POLÍTICAS, PLANES Y NORMAS

Como se explica en los apartados anteriores, el planeamiento propuesto incorpora entre sus consideraciones los objetivos y criterios de las políticas, planes y normas por las que va a verse afectado, entre las que se encuentran las Directrices de Ordenación del Territorio y el Plan General de Ordenación Municipal. En este sentido, durante el proceso para su aprobación, se solicitará informe a todas las administraciones y organismos afectados, por lo que será ese el momento en el que cada organismo pueda evaluar el grado de incorporación de sus políticas, planes y normas, en la documentación del Plan.

**19.4. Relación con los elementos territoriales de Galicia**

Trata de evaluar la relación del planeamiento con los elementos territoriales estratégicos, identificados en el análisis objetivo del entorno de las Directrices de Ordenación del Territorio.

**19.4.1. Paisaje, patrimonio natural y cultural**

El patrimonio natural y cultural tiene una repercusión muy importante en la configuración del territorio, constituyendo dos de los principales activos para el desarrollo actual y futuro. Existen áreas naturales de enorme atractivo, pero también se localizan zonas urbanas, núcleos rurales y áreas ligadas a actividades agropecuarias de enorme valor.

En este sentido, la ordenación propuesta incorpora los actuales criterios de sostenibilidad, protección y puesta en valor del medio ambiente, el patrimonio y el paisaje, poniendo énfasis en la identificación y el análisis de la estructura física del territorio, que incluye como premisa para acceder a su concreción formal, y por lo tanto, garantizar la compatibilidad del desarrollo con la conservación y puesta en valor del medio ambiente.

**19.4.2. Producción de alimentos**

Con la actuación propuesta no se prevé que tenga efectos sobre este elemento.

**19.4.3. Suelo empresarial**

Con la actuación propuesta no se prevé que tenga efectos sobre este elemento.

**19.4.4. Turismo**

Con la actuación propuesta no se prevé que tenga efectos importantes sobre este elemento, con la salvedad del ligero aumento que pueda tener si se establecen dentro del ámbito segundas residencias.

**19.4.5. Equipamientos y servicios básicos**

Los equipamientos y servicios básicos determinan, en buena medida, el bienestar y la cohesión social. La accesibilidad de la ciudadanía a ellos, supone un factor de competitividad territorial que los convierte en elementos de dinamización de la actividad socioeconómica.

A través del planeamiento se favorece el acceso de la población a los servicios, ya que se mejoran sustancialmente los sistemas de servicios municipales, lo que servirá para mejorar la situación con respecto a la actualidad.

El presente documento de ordenación crea una nueva zona de equipamiento, dentro de una trama urbana consolidada por la edificación y necesitada de este tipo de actuaciones.

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

Arquitecto