

## **01. MX MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **PARTE II. JUSTIFICACIÓN**

#### **ÍNDICE**

<b>1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....</b>	<b>1</b>
1.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS .....	1
1.2. ESTRUCTURA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA .....	7
1.3. ZONIFICACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL.....	9
1.3.1. Espacios libres y zonas verdes .....	9
1.3.2. Equipamientos .....	13
1.3.3. Plazas de aparcamiento .....	16
1.3.4. Arbolado .....	19
1.3.5. Servicios urbanísticos.....	20
1.3.6. Red viaria.....	20
1.4. ZONIFICACIÓN DEL SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.....	25
1.4.1. Zona de uso residencial .....	26
1.4.2. Cálculo del aprovechamiento .....	27
1.5. CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS .....	29
1.5.1. Abastecimiento de agua .....	29
1.5.2. Saneamiento. Fecales y Pluviales .....	29
1.5.3. Energía eléctrica.....	30
1.5.4. Gas .....	30
1.5.5. Telecomunicaciones .....	30
1.5.6. Alumbrado público.....	30
1.6. INTEGRACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO EN EL PLAN PARCIAL..	31
1.7. INTEGRACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN EL MEDIO .....	31
1.8. JUSTIFICACIÓN DE LA CONEXIÓN DE LOS SISTEMAS PROPUESTOS CON LOS SISTEMAS EXISTENTES, Y SOBRE LA NECESIDAD DE SU AMPLIACIÓN O REFUERZO	33
1.9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 66 DE LA LSG .....	33
1.10. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA .....	34

<b>2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOM.....</b>	<b>40</b>
<b>3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL .....</b>	<b>43</b>
3.1. LEY 13/2010 DE COMERCIO INTERIOR DE GALICIA .....	43
3.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD .....	44
3.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DEL PAISAJE .....	46
<b>4. DETERMINACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE EJECUCIÓN .....</b>	<b>49</b>
<b>5. PLAZOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN .....</b>	<b>50</b>
<b>6. DETERMINACIONES DE GESTIÓN.....</b>	<b>51</b>

# 1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

## 1.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

El objetivo del documento es definir la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable no delimitado denominado SUND-19 del PGOM de Oleiros, situado en O Carballo, conteniendo todas las prescripciones necesarias para su desarrollo.

Los usos e intensidades previstos por el PGOM de Oleiros para este ámbito se respetarán y aplicarán para la redacción del presente Plan Parcial, en virtud de los artículos 41, 42 y 43 de la LSG.

El objetivo del presente documento es el establecimiento de las determinaciones necesarias para la ordenación detallada de la edificación, y el aprovechamiento urbanístico asignado al suelo incluido en su ámbito por el planeamiento, de acuerdo con la legislación urbanística en vigor, completando la trama de servicios de la zona, efectuando su conexión a los sistemas generales existentes en el término municipal, e integrando los elementos valiosos del paisaje y la vegetación.

En el diseño de la ordenación propuesta se consideraron las siguientes líneas generales:

- Mantener el cumplimiento de las condiciones generales de desarrollo fijadas en el PGOM de Oleiros, así como respetar las afecciones sectoriales existentes en el ámbito (carreteras y cauces fluviales).
- Definir una ordenación que se adapte a la topografía existente, minimizando los movimientos de tierras e integrando la edificación en las rasantes existentes. Además, se intentarán mantener las especies arbóreas existentes de interés en el ámbito incluyéndolas en el sistema viario y en el espacio libre, integrando en la nueva propuesta de ordenación los elementos valiosos del paisaje y la vegetación existente, favoreciendo el diseño de zonas comunitarias de alta calidad ambiental y espacial.
- Promover obras de urbanización de mínimo impacto, reduciendo al máximo las zonas dedicadas a movilidad de vehículos y a aparcamiento, cumpliendo en todo momento con los estándares mínimos obligatorios. Se propondrá el uso de materiales y pavimentos drenantes en la medida de lo posible, así como la disposición de zonas ajardinadas y de esparcimiento, tanto públicas como privadas.
- Diseñar una ordenanza específica de vivienda familiar para la nueva propuesta residencial, adaptando la volumetría máxima permitida a los actuales condicionantes derivados de las instalaciones que actualmente son obligatorias en el interior de las viviendas. Además, se establecerán unas condiciones de desarrollo que no produzcan interferencias entre las nuevas viviendas, y las existentes en las parcelas lindantes.
- Facilitar la posterior gestión urbanística del ámbito, simplificando la reparcelación.
- Buscar una solución sostenible en su triple vertiente: social, económica y ambiental.

A continuación, se describen detalladamente los criterios fundamentales que definen la ordenación propuesta del ámbito del presente Plan Parcial.

1. La situación del sector dentro del marco del contexto municipal se entiende como una actuación de consolidación, cuyo objetivo es la **colmatación y reordenación de los vacíos interiores del tejido residencial** del núcleo urbano de O Carballo. El Plan Parcial determina la disposición de una nueva trama viaria que remata el trazado de la rúa Xesta, y un vial transversal que conecta dicha calle con la urbanización ejecutada SUNPA-45R, que se prevé prolongar en el sector vecino SUD-8. Así mismo, se dispone el espacio libre a lo largo del cauce fluvial existente, en toda la franja este del ámbito, que permite conectar con los espacios libres existentes en la urbanización SUNPA-45R y con el Centro Deportivo municipal.

Al mismo tiempo, el PGOM asigna al sector un sistema general espacio libre adscrito para la consecución de una parte importante del Parque Metropolitano de Liáns.

Además, se establece como criterio integrar con la nueva ordenación las edificaciones existentes colindantes al ámbito. Actualmente existen varias edificaciones en vivienda unifamiliar colindantes al ámbito, en la zona sur, que el Plan Parcial integra en la nueva ordenación y completa la trama existente. Para ello se mantiene el perfil del terreno original en el parcelario de las mismas, resolviendo el acceso desde las nuevas vías de conexión con la trama urbana planteada, y condicionando así el trazado de los viales que deben garantizar el acceso a las parcelas existentes.

2. Juega un papel importante la ordenación urbana planteada, en cuanto a la **situación de los espacios libres y equipamientos y su relación con el sistema dotacional existente en el entorno**. La nueva ordenación sitúa las cesiones locales de espacios libres englobando y conectando las masas arbóreas existentes, con el fin de preservar al máximo el ecosistema, sirviendo también como corredor ambiental de protección del cauce fluvial existente.

Uno de los equipamientos propuestos se dispone en el frente a la avenida Miguel Hernández, lindante con el equipamiento municipal existente (piscina municipal), favoreciendo su conectividad y configurando un cinturón de dotaciones públicas, ya que hacia el norte se disponen numerosos equipamientos municipales tales como el centro de salud o diversos centros educativos. El segundo equipamiento se encuentra en la zona central, en contacto con los espacios libres, lo cual beneficia la accesibilidad y promueve actividades al aire libre.

El conjunto del sistema dotacional estará complementado por una red de itinerarios peatonales que mejore la conectividad de estos espacios con el centro urbano de O Carballo, Liáns y Oleiros, con las áreas de juego y con el tejido residencial, situando al peatón en una situación privilegiada frente al tráfico rodado.

Además, tal y como se recogen en los criterios del ámbito SUND-19 en el PGOM vigente, se incluye en el presente Plan Parcial el sistema general adscrito espacio libre, que forma parte del Parque Metropolitano de Liáns.

3. El sistema viario que se proyecta pretende **completar la trama urbana de la zona y reordenar el tráfico**. La ordenación prevé un vial principal que genera una circunvalación, ya que se inicia y termina en la rúa Xesta, dando continuidad al vial previsto en el lindante SUD-8 (en desarrollo urbanístico también). Recoge además dos viales secundarios de plataforma única: uno de ellos en el sureste del ámbito, el cual será de acceso restringido a residentes y desembocará en un ensanchamiento que permite el cambio de sentido; el segundo vial será del mismo modo de doble sentido, y desembocará en la rúa do Breixo, completando así la malla urbana existente.

En coherencia con la ordenación residencial propuesta, se analiza el sistema viario para mejorar su integración y “*amabilizarlo*”, dando prioridad al peatón e integrando los espacios verdes y árboles para naturalizarlo.

El vial principal (IC1) contará con una anchura de 10 m de sentido único. Los viales secundarios serán de uso restringido a residentes, de 6 m de anchura y de doble sentido.

En el presente plan también se incluye la mejora del tramo de la rúa Xesta en el ámbito, que tendrá una anchura total de 20 m (parte se ejecuta en el sector SUD-8) y zona de aparcamiento en batería. Con el desarrollo del lindante SUD-8 también contará con carril bici.

El nuevo sistema viario propuesto dará frente y servicio a todas las zonas definidas en la ordenación propuesta, tanto las residenciales de carácter privado, como las dotacionales de carácter público.

4. El objetivo principal es, por lo tanto, **simplificar la trama urbana existente, reduciendo el impacto de la urbanización y proporcionando una mayor flexibilidad a la hora de configurar los volúmenes propuestos** de las edificaciones residenciales. Dicha flexibilidad a la hora de disponer las edificaciones propuestas tiene el objetivo, a su vez, de permitir una mayor adaptación topográfica de las mismas, así como una mejor elección de las orientaciones más favorables para el uso residencial, y el aprovechamiento de la vegetación existente en el ámbito, posibilitando su mantenimiento dentro de las zonas libres públicas y privadas. Por lo tanto, la ordenación del ámbito propone, para el uso residencial, la creación de parcelas en tipología unifamiliar.

La zonificación residencial planteada en el presente documento crea un entramado ordenado que remata las distintas manzanas edificatorias, estableciéndose un área de movimiento de la edificación que permite poder situar la misma en función de las condiciones de soleamiento y tipología elegida.

5. El presente Plan Parcial incluye una **nueva norma zonal de vivienda unifamiliar**, que mantendrá los condicionantes urbanísticos principales de la ordenación incluida en el PGOM vigente, tales como la tipología edificatoria o los usos permitidos.

La nueva norma zonal de vivienda familiar define una edificación de bajo, planta y bajo cubierta (B+1+BC), con 7 metros de altura máxima de cornisa, de tipología unifamiliar; e incorpora condicionantes específicos para mejorar su integración en el medio y adaptarse también a las nuevas demandas de viviendas con mayor contacto con el entorno y con la naturaleza.

Se disponen retranqueos mínimos obligatorios para proteger las parcelas colindantes y mantener una correcta iluminación y ventilación de los volúmenes edificatorios propuestos.



*Ejemplos de integración de la vegetación y de los espacios libres privados entre la edificación.*

Las condiciones de composición de las edificaciones garantizarán la congruencia del conjunto, y su acabado será homogéneo impidiendo así la aparición de elementos disconformes que rompan la armonía. Se establecerán condiciones estéticas de integración en cuanto a los colores posibles y la formalización de los volúmenes edificatorios, con una imagen coordinada. Por lo tanto, se proponen la creación de parcelas con tipología de vivienda unifamiliar, con espacios libres privados exclusivos de las viviendas, generando un ambiente natural y ajardinado, donde la vegetación y los espacios libres jugarán un papel muy importante en la definición de la calidad espacial de la propuesta.

Los proyectos arquitectónicos que se desarrollen tendrán la libertad de diseñar las viviendas, contemplando la disposición de espacios exteriores de calidad en terrazas cubiertas y/o descubiertas, para fomentar el contacto con el espacio exterior.





*Edificaciones integradas en la topografía y en el entorno.*

La presente ordenación plantea varias zonas residenciales dentro del ámbito, pero será el proyecto de reparcelación el que determine la parcelación definitiva del ámbito, cumpliendo los parámetros de la ordenanza de aplicación, intentando adaptarse a los derechos de propiedad de cada uno de los propietarios. Esta ordenación es posible por la concentración de la propiedad, que garantiza el resultado final del conjunto.

6. El presente documento de Plan Parcial incorporará los criterios definidos en las Directrices del Paisaje de Galicia que le resultan de aplicación. Así, en el diseño de la ordenación se ha tenido en especial consideración lo establecido en los puntos DX.10 dedicado a los nuevos desarrollos urbanísticos, así como el punto DX.06 que recoge los criterios en el suelo urbano.

A continuación, se adjunta un esquema explicativo de la ordenación propuesta.





## 1.2. ESTRUCTURA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

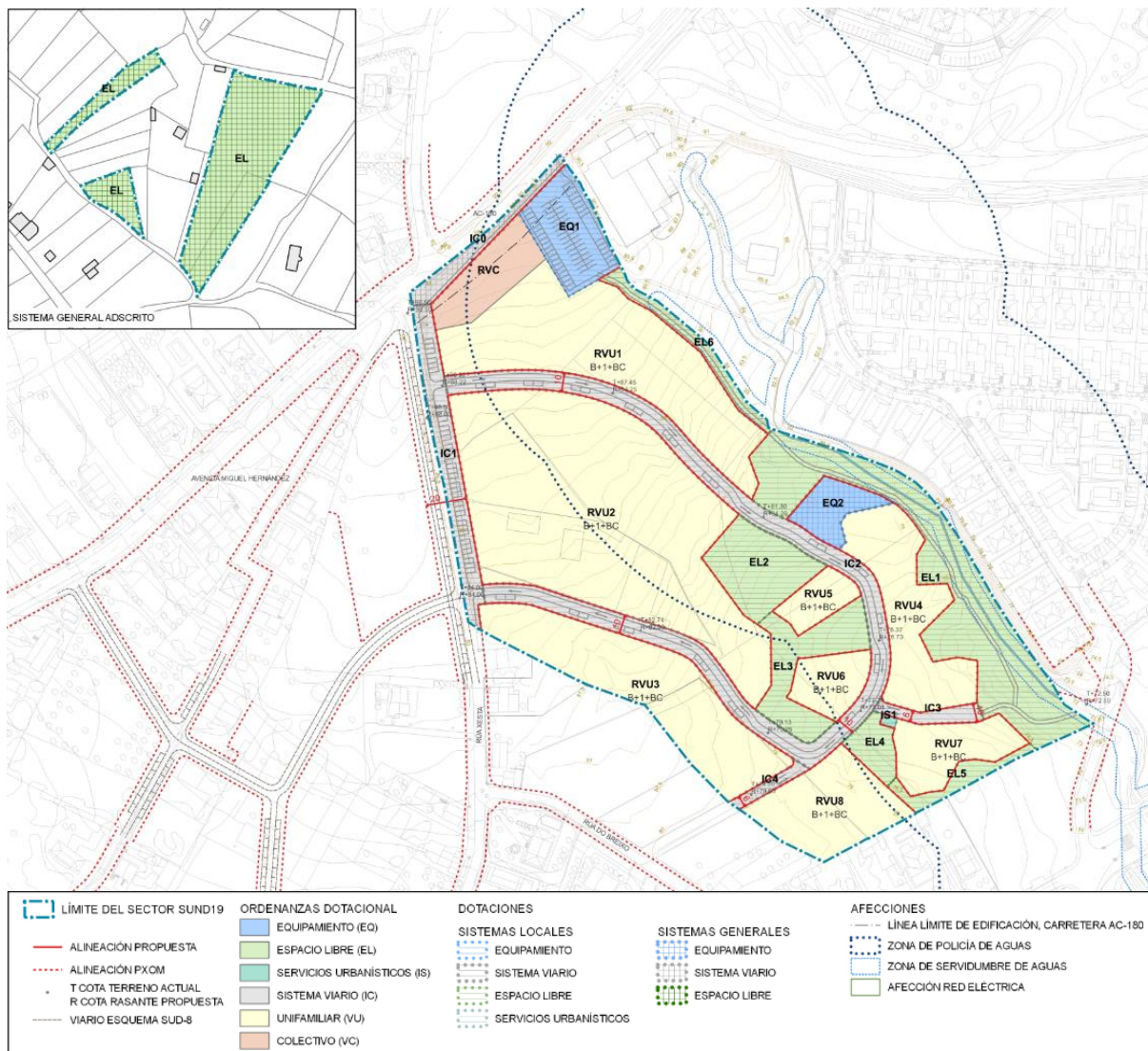
El presente Plan Parcial establece la calificación de los terrenos incluidos en el sector SUND-19, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y niveles de intensidad correspondientes a cada zona. A continuación, se incluye la tabla resumen de la ordenación propuesta:

SUND-19								
Uso	Zona	Superficie	Edificabilidad				Nº Viviendas	
			Total	Vivienda libre	Vivienda protección	Terciario comercial		
ZONAS PRIVADAS	Vivienda unifamiliar	R-VU1	7.219,00 m²	2.112,00 m²	2.112,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	15 viv
		R-VU2	14.305,00 m²	4.185,00 m²	4.185,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	29 viv
		R-VU3	5.250,00 m²	1.536,00 m²	1.536,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	11 viv
		R-VU4	3.497,00 m²	1.023,00 m²	1.023,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	7 viv
		R-VU5	804,00 m²	234,51 m²	234,51 m²	0,00 m²	0,00 m²	1 viv
		R-VU6	1.101,00 m²	322,00 m²	322,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	2 viv
		R-VU7	1.734,00 m²	507,00 m²	507,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	3 viv
		R-VU8	2.807,00 m²	821,00 m²	821,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	6 viv
		Subtotal	36.717,00 m²	10.740,51 m²	10.740,51 m²	0,00 m²	0,00 m²	74 viv
	Vivienda Colectiva	R-VC (VPO+VPT)	1.535,00 m²	1.313,91 m²e	0,00 m²e	1.193,41 m²e	120,50 m²e	12 viv
SUBTOTAL		38.252 m²	12.054,42 m²e	10.740,51 m²e	1.193,41 m²e	120,50 m²e	86 viv	
ZONAS PÚBLICAS	Equipamiento	SL-EQ1	1.862 m²					
		SG-EQ2	919 m²					
		Subtotal EQ	2.781 m²					
	Espacio libre	SL-EL1	6.167 m²					
		SL-EL2	1.880 m²					
		SL-EL3	1.836 m²					
		SL-EL4	614 m²					
		SL-EL5	558 m²					
		SL-EL6	725 m²					
		Subtotal EL	11.780 m²					
	Servicios urbanísticos	IS1	44 m²					
		Subtotal IS	44 m²					
	Viario	SG-IC0	712 m²					
		SL-IC1	1.765 m²					
		SL-IC2	5.563 m²					
		SL-IC3	403 m²					
		SL-IC4	258 m²					
		Subtotal IC	8.701 m²					
SUBTOTAL		23.306 m²						
TOTAL SECTOR			61.558 m²	12.054,42 m²	10.740,51 m²	1.193,41 m²	120,50 m²	86 viv
SG-EL ads			7.061 m²					
TOTAL ÁREA DE REPARTO			68.619 m²	12.054,42 m²	10.740,51 m²	1.193,41 m²	120,50 m²	86 viv

Tal y como se observa, la ordenación prevé la cesión de 22.594 m<sup>2</sup> de suelo a favor del Concello de Oleiros, y de 712 m<sup>2</sup> a favor de la Agencia Gallega de Infraestructuras, el cual se entregará urbanizado y libre de cargas con cargo a los propietarios del suelo del sector. Así mismo, también se cederá el suelo correspondiente al sistema general de espacios libres adscritos al sector, con una superficie de 7.061 m<sup>2</sup>. Esta superficie destinada a cubrir la dotación de sistema general se sitúa al

noreste del núcleo de Montrove, en parcelas cuyos propietarios son promotores del desarrollo del presente planeamiento y cuya situación ha sido consensuada con técnicos municipales.

Se adjunta imagen de la ordenación propuesta en el plano PORD\_1USOS:



Fuente. Elaboración propia. Ordenación propuesta. Plano de Ordenación PORD\_1USOS

### 1.3. ZONIFICACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL

A continuación, se muestra una tabla resumen de las parcelas de uso dotacional público previstas en el ámbito del Plan Parcial. A este respecto hay que destacar que la ordenación destina 31.095 m<sup>2</sup> de suelo a dotaciones públicas (de uso y dominio público), lo que representa el 38% de la superficie del sector, y el 45% de la superficie del área de reparto.

ZONAS PÚBLICAS	Equipamiento	SL-EQ1	1.862 m <sup>2</sup>
		SG-EQ2	919 m <sup>2</sup>
		Subtotal EQ	2.781 m <sup>2</sup>
	Espacio libre	SL-EL1	6.167 m <sup>2</sup>
		SL-EL2	1.880 m <sup>2</sup>
		SL-EL3	1.836 m <sup>2</sup>
		SL-EL4	614 m <sup>2</sup>
		SL-EL5	558 m <sup>2</sup>
		SL-EL6	725 m <sup>2</sup>
		Subtotal EL	11.780 m <sup>2</sup>
	Servicios urbanísticos	IS1	44 m <sup>2</sup>
		Subtotal IS	44 m <sup>2</sup>
	Viario	SG-IC0	712 m <sup>2</sup>
		SL-IC1	1.765 m <sup>2</sup>
		SL-IC2	5.563 m <sup>2</sup>
		SL-IC3	403 m <sup>2</sup>
		SL-IC4	258 m <sup>2</sup>
		Subtotal IC	8.701 m <sup>2</sup>
	SUBTOTAL		23.306 m <sup>2</sup>
	TOTAL SECTOR		61.558 m <sup>2</sup>
	SG-EL ads		7.061 m <sup>2</sup>

Por último establecer que la LSG establece las reservas mínimas de suelo para sistemas generales y locales, a las cuales se da cumplimiento en el presente documento. A este respecto establecer que, para el cálculo de la reserva de sistemas locales de espacios libres y equipamientos se ha considerado el total de la edificabilidad materializable independientemente de su uso, equiparando así la reserva para el uso terciario comercial con la establecida para el residencial.

#### 1.3.1. Espacios libres y zonas verdes

La ordenación prevé varias zonas diferenciadas con destino a espacios libres y zonas verdes dentro del ámbito del sector.

Respecto los espacios libres, la LSG fija la siguiente reserva:

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

1. El plan general habrá de prever, justificadamente, las reservas de suelo necesarias para la implantación de los sistemas generales al servicio de todo el término municipal (...)

En los ayuntamientos con población superior a 5.000 habitantes y en ayuntamientos considerados nodos para el equilibrio del territorio en las Directrices de ordenación del territorio, estos sistemas generales serán, como mínimo, los siguientes:

- a) Sistema general de espacios libres y zonas verdes de dominio y uso públicos: en proporción no inferior a 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
- b) Sistema general de equipamiento comunitario de titularidad pública: en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.
2. Con independencia de los sistemas generales, el plan que contenga la ordenación detallada establecerá en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable las reservas mínimas de suelo para los siguientes sistemas locales, al servicio del polígono o sector:
- a) Sistema de espacios libres públicos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población:
- En ámbitos de uso residencial u hotelero: 18 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables y como mínimo el 10 % de la superficie total del ámbito.
  - En ámbitos de uso terciario o industrial: la superficie que, justificadamente, se establezca en el planeamiento de desarrollo.

Así, el cálculo de esta reserva queda del modo siguiente.

CÁLCULO DE RESERVAS SECTOR						
Superficie bruta	61.558 m <sup>2</sup>					
Superficie neta	60.273 m <sup>2</sup>					
Coef. edificabilidad	0,20 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s					
Edificabilidad	12.054,60 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s					
Edif. residencial	11.934,10 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s					
Edif. comercial	120,50 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s					
RESERVA	PGOM			LSG		PP
SG-EL	55 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> e	6.630 m <sup>2</sup> s		15 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> e	1.808,2 m <sup>2</sup>	7.061 m <sup>2</sup>
SG-EQ				5 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> e	602,7 m <sup>2</sup>	919 m <sup>2</sup>
SL-EL,ZV	art. 66-67 LOUG	10% superficie	6.155,8 m <sup>2</sup>	10 % superficie	6.155,8 m <sup>2</sup>	10.497 m <sup>2</sup>
		18 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> e	2.148,1 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> e	2.169,8 m <sup>2</sup>	

Respecto a la reserva de sistema general de espacios libres, la reserva prevista en el Plan Parcial (7.061 m<sup>2</sup>) cumple el mínimo fijado en la LSG (1.808,2 m<sup>2</sup>). Así mismo, el PGOM también establece una reserva de sistemas generales (EL y EQ en conjunto) de 6.630 m<sup>2</sup>, y el Plan Parcial da cumplimiento también a esta reserva.

En el caso de la reserva de superficie del sistema local de espacios libres, el Plan Parcial prevé 10.497 m<sup>2</sup> (computables), cumpliendo sobradamente con el mínimo fijado en la LSG (6.155 m<sup>2</sup>) (considerando el criterio de equiparar la reserva para el uso terciario comercial con la establecida para el residencial), y con el fijado en el PGOM. Los espacios libres EL5 y EL6 no se han computado en el cálculo de las reservas, aspecto que se justifica más adelante.

Tal y como se observa, la disposición de las zonas verdes propuestas favorece la protección del corredor ambiental vinculado al cauce fluvial, así como el arbolado existente en el sector, conectando los espacios verdes y el tejido residencial existente, configurando un espacio de movilidad y paseo que permite la conexión del sector con el sistema dotacional público que se configura al norte del mismo. Además, el espacio libre garantiza su accesibilidad y conectividad con el entorno, atendiendo al señalado en las Directrices del Paisaje de Galicia (directriz DX.06.r).

Respecto a la reserva de suelo para espacios libres, el RLSG establece lo siguiente:

**Artículo 70. Condiciones de las reservas de suelo para el sistema de espacios libres y zonas verdes**

1. A efectos del cumplimiento de las reservas mínimas establecidas para el sistema general y local de espacios libres y zonas verdes, podrán computarse los espacios libres como plazas y áreas peatonales, y las zonas verdes como jardines, áreas de juego, paseos peatonales y parques, de uso y titularidad públicos que cumplan las condiciones establecidas en los números siguientes.

2. Zonas verdes.

Las reservas mínimas de suelo para zonas verdes públicas deberán cumplir las siguientes determinaciones:

- a) Tener garantizado el adecuado soleamiento en relación con la edificación circundante, de acuerdo con lo establecido en el artículo 78.7.
- b) Tener las condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales en, al menos, el 50 % de su superficie. En el caso de las áreas de juego podrá reducirse este porcentaje hasta el 25 %.
- c) Su posición será la que preste mejor servicio a las personas residentes y usuarias, garantizando su accesibilidad de acuerdo con la normativa sectorial en la materia.
- d) Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales las superficies de estricta funcionalidad viaria como las rotondas e isletas.
- e) Deberán dotarse con el mobiliario urbano, ajardinamiento y tratamiento acorde con su uso.
- f) Estarán localizados al aire libre, aunque se permitirá la colocación de estructuras de cubrición en parte del espacio.

3. Dentro de las zonas verdes se consideran las siguientes tipologías:

- a) Áreas de juego: son terrenos localizados al aire libre y dotados del mobiliario y características adecuadas para ser destinados a juegos infantiles o a deporte al aire libre. En todo caso tendrán consideración de sistema local.

Las áreas de juego deberán tener una superficie mínima de 200 metros cuadrados y admitir la inscripción de una circunferencia de Ø 12 metros, con un ancho mínimo de 10 metros en todo caso.

Además, deberán estar equipadas con el mobiliario y/o elementos de juego adecuados para el desarrollo de la actividad prevista, cumpliendo las condiciones que establezca la normativa sectorial de aplicación.

- b) Parques y jardines: son espacios caracterizados por estar al aire libre, tener carácter peatonal, estar mayoritariamente ajardinados y destinarse a la estancia y convivencia social y ciudadana. Se consideran dentro de esta categoría los viveros y huertas urbanos colectivos. Podrán tener la consideración de sistema local o de sistema general.

Los jardines deberán tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados y admitir la inscripción de una circunferencia de Ø 30 metros, con un ancho mínimo de 15 metros en todo caso.

Los parques deberán tener una superficie mínima de 25.000 metros cuadrados y admitir la inscripción de una circunferencia de Ø 100 metros, con un ancho mínimo de 25 metros en todo caso.

El sistema general de espacios libres y zonas verdes contará, como mínimo, con un parque por cada 25.000 habitantes previstos en total por el plan general en su horizonte temporal.

- c) Paseos peatonales: son terrenos de desarrollo lineal y preferentemente arbolados, destinados al paseo y la estancia de las personas.

Los paseos peatonales deberán tener una superficie mínima de 500 metros cuadrados y unas dimensiones de ancho-largo mínimos de 10 y 50 metros respectivamente.

En los sectores y ámbitos de superficie superior a 20.000 metros cuadrados, el conjunto de áreas de juego y paseos peatonales no podrá representar más del 50 % de la superficie total computable de las reservas de suelo para zonas verdes.



4. *Espacios libres: son los espacios que no cumplen las condiciones para ser considerados zonas verdes, pero que pueden formar parte de las reservas de suelo de este sistema.*

*Estos elementos son las plazas y las áreas peatonales: son espacios caracterizados por estar preferentemente al aire libre, tener carácter peatonal, estar mayoritariamente pavimentados y destinarse a la estancia y convivencia social y ciudadana. Podrá admitirse la colocación de estructuras de cubrición de parte del espacio.*

*Los espacios libres deberán tener garantizado el adecuado soleamiento en relación con la edificación circundante, de acuerdo con lo establecido en el artículo 78.7.*

*Deberán tener una superficie mínima de 500 metros cuadrados y admitir la inscripción de una circunferencia de Ø 20 metros, con un ancho mínimo de 20 metros en el caso de las plazas, y de 15 metros en el caso de las áreas peatonales.*

5. *Las reservas mínimas para los sistemas de espacios libres y zonas verdes se realizarán sin computar el viario.*

6. *A fin de justificar las reservas de suelo para el sistema general, y para el sistema local de espacios libres y zonas verdes, la superficie considerada de espacios libres no podrá ser superior al 25 % del sistema en el ámbito correspondiente, debiendo corresponder como mínimo el 75 % de la reserva a zonas verdes.*

7. *En el interior de los espacios libres y de las zonas verdes públicos podrán permitirse usos que resulten compatibles y complementarios con su finalidad al servicio de la colectividad, sin que puedan admitirse utilizaciones que excluyan o limiten su uso público. En este sentido sólo se permitirán pequeñas instalaciones para uso recreativo, deportivo, de hostelería y quioscos.*

*A tal efecto se consideran pequeñas instalaciones aquellas que se desarrollen en una sola planta y cuya superficie construida total cerrada no exceda los 200 metros cuadrados.*

*Asimismo, la superficie total del conjunto de las citadas instalaciones será siempre inferior al 5 % de la superficie del espacio libre o zona verde en la que se sitúen.*

*No estarán sometidas a estas limitaciones las pistas deportivas al aire libre que no tengan edificación asociada y sean de titularidad y uso públicos, que podrán formar parte de los espacios libres y zonas verdes en todo caso.*

En cuanto a las características de los espacios libres propuestos, sus dimensiones y nivel de ajardinamiento previsto cumple las exigencias fijadas en el artículo transcrito.

Así, los espacios libres EL1 y EL2 de mayor dimensión cumplen con las condiciones de jardín establecidas en el apartado 3b del artículo transcrito, con una superficie de 6.167 m<sup>2</sup> y 1.880 m<sup>2</sup> respectivamente, ancho mínimo de 15 metros y permiten la inscripción de una circunferencia de 30 m. Por otro lado, los espacios libres EL3 y EL4 presentan una superficie de 1.836 y 614 m<sup>2</sup>, con un ancho mínimo de 10 m y circunscriben un radio de 12 m, cumpliendo con los condicionantes de las áreas de juego establecidas en el mismo artículo apartado 3.a).

Finalmente, los espacios libres EL5 y EL6 incluyen la servidumbre del río y la protección y conexión de la vegetación existente, uniendo estas áreas generando un corredor verde. A estos efectos, los espacios libres EL5 y EL6 no se han tenido en cuenta para el cálculo de los estándares mínimos establecidos en la LSG y PGOM, ya que no cumplen las dimensiones mínimas para ello, si bien el EL6 da continuidad al espacio libre existente en la urbanización lindante (SUNP A-45R), por lo que está garantizada su funcionalidad, y la zona EL5 se diseña para posibilitar el mantenimiento de vegetación existente de interés (ver plano PORD\_07\_ARB), además de ejercer de corredor verde entre el EL1 y el EL4.

Respecto a la reserva de espacios libres de sistema general, la ficha de desarrollo establece lo siguiente:

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

Dando cumplimiento a lo anterior, el presente Plan Parcial incluye la cesión de tres parcelas catastrales (con una superficie conjunta de 7.061 m<sup>2</sup>) dentro del sistema general adscrito del PGOM “Parque Metropolitano de Liáns”, siendo superior a lo indicado en el PGOM.

### 1.3.2. Equipamientos

La ordenación prevé dos parcelas con destino a equipamientos dentro del presente Plan Parcial:

- EQ1: se destina al cumplimiento de la reserva de equipamientos de sistema local.
- EQ2: se destina al cumplimiento de la reserva de equipamientos de sistema general.

Respecto a los equipamientos del sistema local, la LSG fija la siguiente reserva:

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

##### 1. (...)

*En los ayuntamientos con población superior a 5.000 habitantes y en ayuntamientos considerados nodos para el equilibrio del territorio en las Directrices de ordenación del territorio, estos sistemas generales serán, como mínimo, los siguientes:*

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

##### 2. (...)

*b) Sistema de equipamientos públicos destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, docentes, culturales, deportivos y otros que sean necesarios:*

- En ámbitos de uso residencial u hotelero: 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.*
- En ámbitos de uso terciario o industrial: la superficie que, justificadamente, se establezca en el planeamiento de desarrollo.*

Así, el cálculo de esta reserva queda del modo siguiente.

CÁLCULO DE RESERVAS SECTOR					
Superficie bruta	61.558 m <sup>2</sup>				
Superficie neta	60.273 m <sup>2</sup>				
Coef. edificabilidad	0,20 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s				
Edificabilidad	12.054,60 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s				
Edif. residencial	11.934,10 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s				
Edif. comercial	120,50 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s				
RESERVA	PGOM		LSG		PP
SG-EL	55 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> e	6.630 m <sup>2</sup> s	15 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> e	1.808,2 m <sup>2</sup>	7.061 m <sup>2</sup>
SG-EQ			5 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> e	602,7 m <sup>2</sup>	919 m <sup>2</sup>
SL-EQ	art. 66-67 LOUG	10 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> e	1.193,4 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> e	1.205,5 m <sup>2</sup>
				1.205,5 m <sup>2</sup>	1.862 m <sup>2</sup>

Así, la superficie del sistema local de equipamiento prevista en el Plan Parcial (1.862 m<sup>2</sup>) cumple sobradamente con el mínimo fijado en la LSG, 1.205,5 m<sup>2</sup> (considerando el criterio de equiparar la reserva del uso terciario comercial con la establecida para el residencial), y en el PGOM.

Respecto a los equipamientos del sistema general, la LSG fija la siguiente reserva:

**Disposición transitoria primera. Régimen de aplicación a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento**

1. El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley y adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a la misma, conforme a las siguientes reglas:

a) (...).

b) Al suelo urbanizable delimitado y no delimitado, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo.

(...)

– La previsión de suelo para nuevas dotaciones de carácter general, en la proporción mínima establecida por el artículo 42.1, con independencia de las dotaciones locales. Los nuevos sistemas generales habrán de ubicarse dentro del sector, salvo en el caso de que el plan general determinara específicamente su ubicación concreta en otro lugar.

(...)

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

1. (...)

En los ayuntamientos con población superior a 5.000 habitantes y en ayuntamientos considerados nodos para el equilibrio del territorio en las Directrices de ordenación del territorio, estos sistemas generales serán, como mínimo, los siguientes:

a) Sistema general de espacios libres y zonas verdes de dominio y uso públicos: en proporción no inferior a 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.

b) Sistema general de equipamiento comunitario de titularidad pública: en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.

2. (...)

b) Sistema de equipamientos públicos destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, docentes, culturales, deportivos y otros que sean necesarios:

– En ámbitos de uso residencial u hotelero: 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.

– En ámbitos de uso terciario o industrial: la superficie que, justificadamente, se establezca en el planeamiento de desarrollo.

Así, el cálculo de esta reserva queda del modo siguiente.

CÁLCULO DE RESERVAS SECTOR					
Superficie bruta	61.558 m²				
Superficie neta	60.273 m²				
Coef. edificabilidad	0,20 m²e/m²s				
Edificabilidad	12.054,60 m²e/m²s				
Edif. residencial	11.934,10 m²e/m²s				
Edif. comercial	120,50 m²e/m²s				
RESERVA	PGOM		LSG		PP
SG-EL	55 m²s/100m²e	6.630 m²s	15 m²s/100m²e	1.808,2 m²	7.061 m²
SG-EQ			5 m²s/100m²e	602,7 m²	919 m²

Se observa que la superficie del sistema general de equipamiento prevista (919 m<sup>2</sup>) cumple sobradamente con el mínimo fijado en la LSG (602,7 m<sup>2</sup>); y en el caso del PGOM, este establece una reserva de sistemas generales conjunta (EL y EQ) de 6.630 m<sup>2</sup>, por lo que el Plan Parcial cumple también esta reserva.

Tal y como se comprueba en el presente documento, la ordenación propuesta prevé la ejecución de la parcela destinada a equipamientos locales en el extremo norte, en una posición de elevada accesibilidad, a fin de dar servicio a las personas residentes y usuarias de toda esta área. Por otro lado, el equipamiento destinado a sistema general se encuentra en la zona central, en contacto con los espacios libres, lo cual beneficia la accesibilidad y promueve actividades al aire libre. El uso previsto de ambos equipamientos será el de dotacional múltiple.

Respecto a la reserva de suelo para equipamientos, el RLSC establece lo siguiente:

#### **Artículo 71. Condiciones de las reservas de suelo para el sistema de equipamientos**

1. Formarán parte de los sistemas general y local de equipamientos las edificaciones e instalaciones de uso y titularidad públicos que podrán tener alguno de los usos definidos a continuación:

- Sanitario-asistencial: instalaciones y servicios sanitarios, de asistencia y bienestar social.
  - Educativo: centros docentes y de enseñanza, en todos sus niveles y para todas las materias objeto de enseñanza.
  - Cultural: bibliotecas, museos, teatros, auditorios y otros de análoga finalidad.
  - Deportivo: instalaciones para la práctica de deportes en recintos cerrados, tanto al aire libre como en el interior.
  - Administrativo-institucional: edificios institucionales y dependencias administrativas judiciales y otras de análoga finalidad.
  - Servicios públicos: protección civil, seguridad ciudadana, cementerios, plazas de abastos y otros análogos.
  - Dotacional múltiple: calificación genérica para reservas de suelo con destino a equipamientos a las que no se les asigna un uso específico en el momento de la redacción del planeamiento, dejando su definición para un momento posterior.
2. La distribución por usos del suelo destinado a equipamientos públicos y su superficie mínima no están sujetas a estándares genéricos; serán fijados por el plan correspondiente, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del ámbito de planeamiento y su posición relativa en el entorno urbano y territorial, pudiendo los planes optar por una calificación genérica como equipamiento de uso dotacional múltiple cuando convenga dejar la definición del uso específico de la dotación para un momento posterior a la redacción del plan.

3. Los equipamientos de uso y/o titularidad privados no formarán parte de los sistemas general y local de equipamientos, y podrán tener usos distintos de los contemplados en el apartado 1, como el religioso o el recreativo y de relación social, en el que se incluirían, por ejemplo, las instalaciones de las asociaciones vecinales y deportivas, los zoológicos y los parques de atracciones.

En cuanto a las características de estos equipamientos, cumplen las exigencias fijadas en el artículo transcrito.

### 1.3.3. Plazas de aparcamiento

Respecto a las plazas de aparcamiento, se procederá a la justificación de su cumplimiento para el ámbito del sector. A este respecto, la LSG fija la siguiente reserva:

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

(...)

2. (...)

c) Plazas de aparcamientos de vehículos: una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte debe ser de dominio público.

Aclarar en este punto que el PGOM de Oleiros establece que las reservas para dotaciones en los sectores de suelo urbanizable se determinarán según lo establecido en el artículo 47 de la LOUG;

#### **Artículo 56. Sectores de suelo urbanizable delimitados**

(...)

3. Las reservas dotacionales y los trazados y características de las redes de comunicación y de servicios se determinarán de acuerdo a lo establecido en los art. 63 a 65 LOUG, así como con los estándares de calidad de vida y cohesión social establecidos en el art. 47 LOUG.

El artículo 47 de la LOUG, con respecto a los equipamientos, establece lo siguiente:

#### **Artículo 47. Calidad de vida y cohesión social**

2. (...)

c) Plazas de aparcamientos de vehículos:

En ámbitos de uso residencial y hotelero: dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte debe ser de dominio público.

Hay que indicar que, con respecto a las plazas de aparcamiento, se justifica el cumplimiento de las condiciones del artículo 47 de la LOUG establecidas por el PGOM, al ser más restrictivas.

A continuación, se incluye el cálculo de la reserva necesaria para dar cumplimiento a la LSG.



CÁLCULO DE RESERVAS SECTOR							
Superficie bruta	61.558 m <sup>2</sup>						
Superficie neta	60.273 m <sup>2</sup>						
Coef. edificabilidad	0,20 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s						
Edificabilidad	12.054,60 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s						
Edif. residencial	11.934,10 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s						
Edif. comercial	120,50 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s						
RESERVA	PGOM			LSG		PP	
Plazas aparc. públicas	art. 47.1.c) LOUG	0,5 plazas/100m <sup>2</sup> e	60,3 plazas	0,25 plazas/100m <sup>2</sup> e	30,1 plazas	63 plazas	
adaptadas	art. 8 L.10/2014	1 adaptada/40 plazas	2 plazas	1 adaptada/40plazas	0,8 plazas	2 plazas	

La ordenación prevista para el sector posibilita la ejecución de un total de 63 plazas de aparcamiento situadas en el sistema local viario, todas ellas de carácter público.

Respecto a las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida, de las 63 previstas 2 plazas contarán con estas características, dando cumplimiento a la normativa sectorial de aplicación (la Ley 10/2014, 3 diciembre, de accesibilidad, así como el 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).

### **LEY 10/2014, 3 DICIEMBRE, DE ACCESIBILIDAD**

#### **Artículo 8. Aparcamientos**

1. En todas las zonas destinadas al estacionamiento de vehículos ligeros, estén situadas en superficie o subterráneas, que se ubiquen en vías o espacios de uso público se reservarán, con carácter permanente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales, plazas debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida; como mínimo, se reservará una de cada cuarenta plazas o fracción. El número total de estas plazas no se verá afectado por las políticas restrictivas del aparcamiento que se lleven a cabo para fomentar la movilidad sostenible.
2. Los accesos peatonales a dichas plazas cumplirán las condiciones exigidas para ser accesibles.
3. Las plazas reservadas para el uso de personas con movilidad reducida habrán de cumplir las especificaciones y poseer las dimensiones que se establezcan reglamentariamente.

### **DECRETO 35/2000**

#### **ARTÍCULO 21. RESERVA DE PLAZAS ADAPTADAS**

1. En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos ligeros, sean de superficie o subterráneas, que se sitúen en vías o espacios de uso público o den servicio a equipamientos comunitarios, se reservarán con carácter permanente y tan próximo como sea posible de los accesos peatonales, plazas debidamente señalizadas para vehículos acreditados que transporten personas en situación de movilidad reducida.
2. Las plazas adaptadas deberán tener un itinerario de peatones adaptado conforme a lo establecido en el código de accesibilidad que posibilite la comunicación desde las mismas hasta la vía pública.
3. Estas plazas y el itinerario de acceso a las mismas se señalarán con el símbolo internacional de accesibilidad situado sobre el pavimento. Asimismo, se instalarán señales verticales con el texto: «Plaza reservada para personas con movilidad reducida».
4. Un aparcamiento se considera adaptado cuando reúne las condiciones establecidas en la base 1.3 del código de accesibilidad.

**Base 1.3. Aparcamientos****A. Dimensiones.**

*Serán las que se derivan de la necesidad de dejar un espacio libre en el lateral del coche para permitir la transferencia al vehículo.*

	Adaptado	Practicable
La dimensión mínima de una plaza será:	3,50x5,00 m	3,00x4,50m

*Si la plaza se sitúa de forma que sea adyacente a un itinerario peatonal éste se integrará como parte del ancho de la plaza.*

**B. Señalización.**

*Las plazas reservadas para uso de personas con movilidad reducida se señalarán con el símbolo internacional de accesibilidad y la leyenda «Reservado para personas con movilidad reducida».*

**C. Accesos.**

*Las plazas reservadas para minusválidos estarán comunicadas con un itinerario peatonal adaptado o practicable según sea exigible, debiendo salvar el desnivel con la acera, si lo hubiera, mediante un vado con pendiente no superior al 12%.*

**D. Reserva mínima de plazas adaptadas.**

*Hasta 200 plazas de capacidad total: 1 plaza adaptada por cada 40 plazas o fracción.*

*De 201 a 1000 plazas: 1 plaza adaptada por cada 100 plazas o fracción.*

*De 1001 a 2000 plazas: 1 plaza adaptada por cada 200 plazas o fracción.*

*Más 2000 plazas: 1 plaza adaptada por cada 400 plazas o fracción.*

Con lo anterior, dado que derivado del PGOM (LOUG) es necesario prever un total de 61 plazas de aparcamiento de dominio público (menos de 200 plazas), es necesario prever un mínimo de 1,53 plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida (1 cada 40 plazas o fracción). La presente ordenación posibilita 2 plazas con estas características, por lo que cumple la normativa sectorial de aplicación en materia de accesibilidad.

No obstante, el cumplimiento de la reserva mínima de plazas de aparcamiento se justificará convenientemente en el Proyecto de Urbanización que desarrolle las obras a ejecutar en este ámbito, documento que también establecerá la ubicación exacta de las plazas de aparcamiento adaptadas.

Respecto a la reserva de suelo para plazas de aparcamiento, el RLSG establece lo siguiente:

**Artículo 75. Características de la dotación de aparcamientos**

*1. Las plazas de aparcamiento de carácter privado se localizarán dentro de las parcelas, en la proporción establecida en el artículo 69.1.c).*

*2. Asimismo, se reservará el suelo necesario para localizar las plazas de aparcamiento de carácter público, en la proporción establecida en el mismo artículo, las cuales cumplirán las siguientes condiciones:*

*a) Se localizarán en los espacios públicos anexos al viario, o en espacios de uso exclusivo aparcamiento que cumplan las siguientes condiciones:*

*1º. La superficie mínima considerada por plaza de aparcamiento, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será inferior a 20 metros cuadrados, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos en relación con el uso predominante del ámbito o sector, o con la normativa vigente en materia de accesibilidad universal y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.*

2º. 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 en el artículo 69.

- b) Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de dimensiones 2,20 x 4,50 metros para las plazas dispuestas en cordón y 2,40 x 4,50 metros para las dispuestas en batería o espina.
- c) En caso de que se proyecten aparcamientos públicos en el subsuelo, estos deberán cumplir las condiciones dimensionales y funcionales mínimas exigidas para los garajes en la normativa de habitabilidad de viviendas de Galicia.
- d) Se respetarán las condiciones y las reservas mínimas de plazas de aparcamiento accesibles exigidas en la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

En cuanto a las características de las plazas de aparcamiento públicas previstas, cumplen las exigencias fijadas en el artículo transcrito.

En cuanto a las plazas privadas, de acuerdo con el PGOM (y consecuentemente de la LOUG) deberá de garantizarse un mínimo de 185 plazas de aparcamiento privadas en todo el ámbito. Además, el PGOM de Oleiros fija una reserva mínima de 2 plazas de aparcamiento privadas por cada vivienda (artículo 95.3 de su Normativa), por lo que se aplicará la reserva mínima más restrictiva de ambas. Dichas reservas se deberán justificar en los Proyectos de Edificación que se desarrollen en el ámbito.

#### 1.3.4. Arbolado

Respecto al arbolado, la LSG fija la siguiente reserva:

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

(...)

2. (...)

d) Para arbolado:

- En ámbitos de uso residencial u hotelero: la plantación o conservación de un árbol por cada 100 metros cuadrados edificables.
- En ámbitos de uso terciario o industrial: la plantación o conservación del número de árboles que, justificadamente, se establezca en el planeamiento de desarrollo.

A continuación, se incluye el cálculo de la reserva necesaria para dar cumplimiento a la LSG.

CÁLCULO DE RESERVAS SECTOR				
Superficie bruta	61.558 m <sup>2</sup>			
Superficie neta	60.273 m <sup>2</sup>			
Coef. edificabilidad	0,20 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s			
Edificabilidad	12.054,60 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s			
Edif. residencial	11.934,10 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s			
Edif. comercial	120,50 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s			
RESERVA	PGOM	LSG		PP
Arbolado	-	1 árbol/100m <sup>2</sup> e	121 árboles	121 árboles

Así, la ordenación propuesta cumple con el mínimo fijado en la LSG.

El Plan Parcial establece la obligación de dar cumplimiento a esta reserva completando la vegetación existente que se prevé mantener, con especies autóctonas adecuadas a espacios de uso público, hasta alcanzar la cifra fijada. La localización concreta de los nuevos ejemplares la definirá el Proyecto de Urbanización del ámbito, en función de un estudio individualizado del estado fitosanitario de los pies existentes, y su grado de compatibilidad con la ejecución de las obras proyectadas, con la única restricción de que se efectuará en parcelas de titularidad pública, bien sean la zona verde prevista o en el sistema viario proyectado.

### **1.3.5. Servicios urbanísticos**

La ordenación propuesta del presente Plan Parcial dispone de una parcela, denominada IS-1, de 44 m<sup>2</sup>, destinada a acoger las instalaciones necesarias para dotar de los servicios urbanísticos al sector. En ellas se localizarán, entre otros, los dos CTs previstos.

### **1.3.6. Red viaria**

En este apartado se recoge el trazado y características de la red de comunicaciones propias del Plan Parcial, y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el plan general, con señalización de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria.

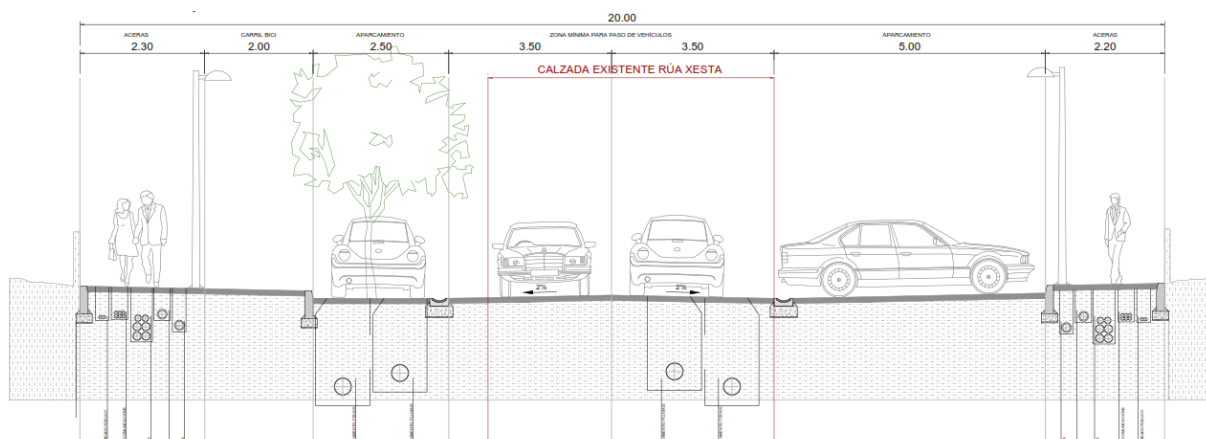
La red viaria propuesta en el ámbito presenta una superficie total de 8.701 m<sup>2</sup>, y posibilita la ejecución de un total de 63 plazas de aparcamiento públicas, situadas en el viario interior del ámbito; de ellas 2 plazas están destinada a personas con movilidad reducida.

En primer lugar, se mantiene tanto la calzada actual de la avenida Miguel Hernández (AC-180) como el único acceso existente que da servicio a la zona de aparcamiento de la piscina municipal (parcela de equipamiento EQ1); únicamente se procede a aumentar la zona destinada a tránsito peatonal en este vial, manteniendo la actual separación vegetal existente entre la calzada y las aceras a lo largo de toda esta vía.

Por otro lado, se amplía y mejora el trazado de la rúa Xesta (IC1), que se aumenta a un ancho total de 20 metros (parte de dicho vial se incluye en el sector colindante SUD-8). Dicho vial está formado por calzada de doble carril, zona de aparcamiento en línea en el lateral del SUD-8, y aceras. En el lado del sector SUD-8 se incluye además el trazado de un carril bici para unir los nuevos desarrollos del sur del centro urbano de Oleiros con las zonas dotacionales situadas al norte (piscina, centro de salud, colegios) y con el propio centro urbano. En el lateral del SUND-19 se dispone una zona de aparcamiento en batería y aceras.

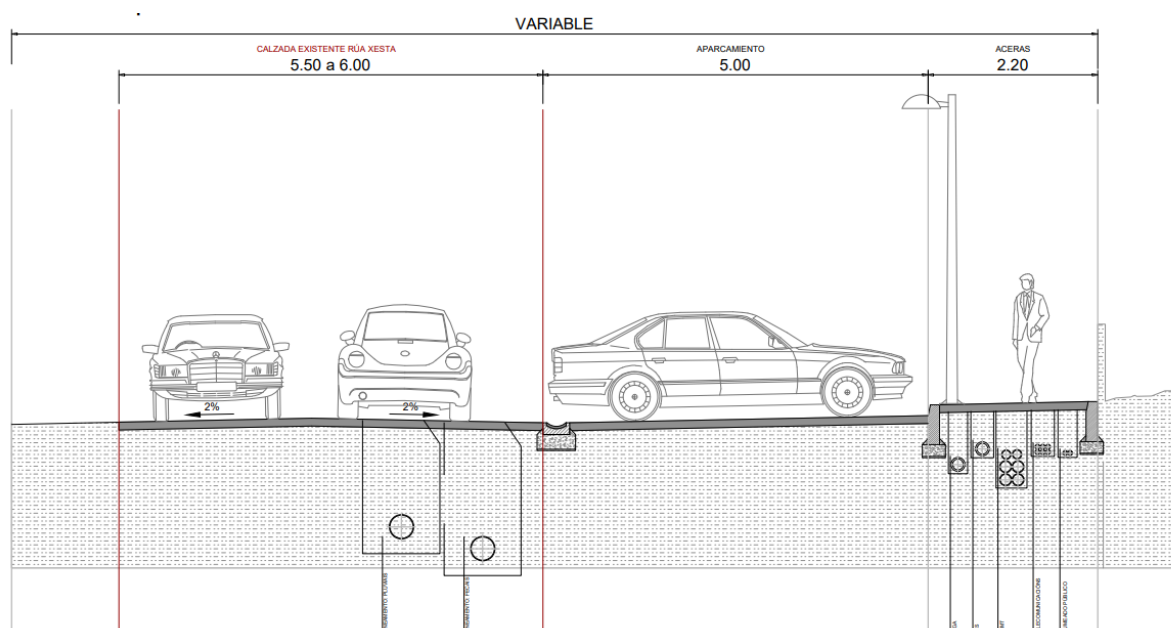
Como se puede comprobar en la imagen siguiente, la calzada existente en la actualidad se integra prácticamente con la calzada de la nueva sección propuesta, aumentando su ancho y regularizando su trazado. De este modo y siguiendo las indicaciones de los técnicos municipales responsables, se permite independizar el desarrollo de los dos sectores lindantes (SUD-8 y SUND-19), ejecutando cada uno de ellos los elementos situados al lado correspondiente.

Se adjunta imagen de la sección final propuesta:



**TIPO B-B' (tráfico mixto en plataforma a distinto nivel) Desarrollo completo con el ámbito SUD-8.**

Se adjunta a continuación la sección del viario en caso de ejecutar únicamente el sector SUND-19, permitiendo el funcionamiento de la trama viaria y justificando su independencia con el sector colindante:

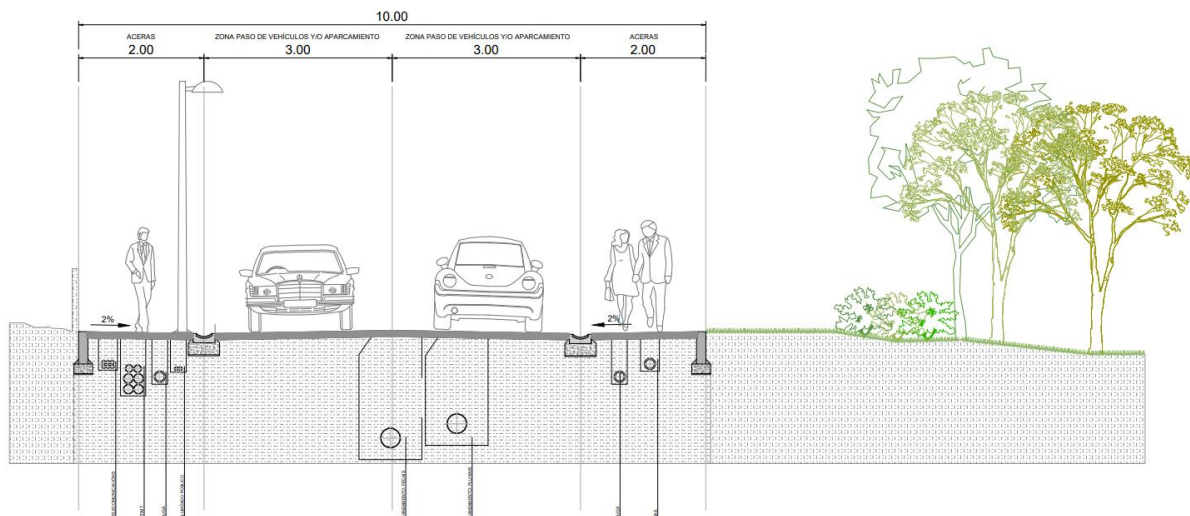


**TIPO B-B' (tráfico mixto en plataforma a distinto nivel). Desarrollo parcial sin el ámbito SUD-8**

Como viario estructurante del sector se dispone una circunvalación (IC2) que da servicio a todas las parcelas privadas y espacios libres del interior del sector, que se inicia en el norte de la calle Xesta y desemboca en la zona sur de la misma, permitiendo su continuación con la calle proyectada en el sector contiguo, SUD 8. Se propone su disposición en plataforma única para favorecer la integración

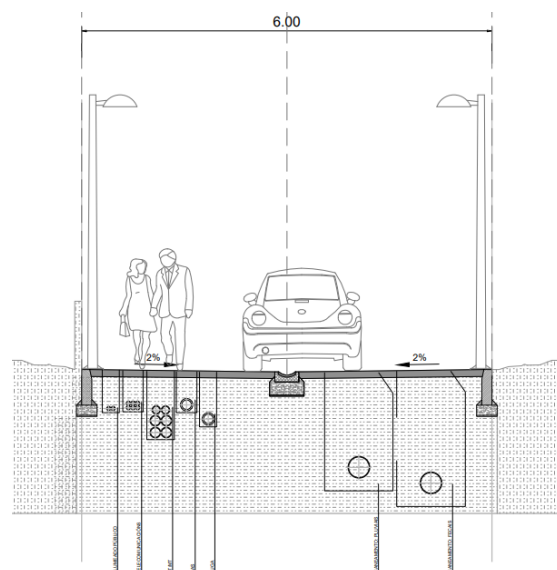


del peatón dentro del sector, con una anchura de 10 metros y tráfico mixto con un único sentido de circulación. A continuación, se incluye la sección tipo propuesta para este vial.



*TIPO A-A' (Tráfico mixto en plataforma única)*

El esquema viario se completa con dos viales secundarios (IC3 y IC4). El vial IC3 pretende dar servicio a las parcelas situadas al este, cuenta con una plataforma única de uso restringido a residentes, de doble sentido y de ancho variable, ya que se realiza en él un ensanchamiento de 10 metros a fin de permitir los cambios de sentido. En cambio, el vial IC4 comunica el interior del sector con la calle do Breixo, dándole continuidad a la misma y favoreciendo la conexión de la malla urbana, ya que actualmente se encuentra sin salida. Cuenta con una plataforma única y tráfico restringido de acceso a residentes con doble sentido de circulación. A continuación, se incluye la sección tipo propuesta para estos viales.



*TIPO C-C' (tráfico restringido a residentes en plataforma única)*

El sistema viario propuesto incluido en el ámbito, y que se concretará en el correspondiente Proyecto de Urbanización, cumple con las condiciones reguladas en artículo 74 del RLSG que se adjunta a continuación.

**Artículo 74. Características del viario de los nuevos desarrollos**

1. En los nuevos desarrollos, el diseño de la red viaria no incluida en la red de carreteras reguladas por la normativa sectorial estatal, autonómica o local se ajustará a las siguientes condiciones dimensionales y funcionales, además de las que resulten exigibles por la normativa sectorial de aplicación en el medio urbano:

- a) Existirá un equilibrio entre los trazados viarios (perfiles longitudinales y transversales) y el relieve natural de los terrenos, de manera que las pendientes de las vías no resulten excesivas, pero tampoco se produzcan grandes movimientos de tierra que den lugar a desmontes y/o terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico.
- b) Las áreas peatonales deberán estar diferenciadas del tránsito rodado, siendo compatible la utilización de soluciones de plataforma única, y reunirán las necesarias condiciones de seguridad frente a los medios de transporte motorizados.
- c) El nuevo viario se ajustará a las siguientes condiciones dimensionales:
  - c.1) ) El ancho mínimo de las vías con circulación rodada en los nuevos desarrollos en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado en el que sean necesarios procesos de urbanización cumplirá las siguientes condiciones:
    - 1º. En los sectores y ámbitos de uso residencial u hotelero, el ancho mínimo de la vía será de 10 metros.
    - 2º. En los sectores y ámbitos de uso industrial o terciario distinto del hotelero, el ancho mínimo de la vía será de 12 metros.
    - 3º. Las glorietas y cruces se diseñarán garantizando el acceso de vehículos grandes como son los correspondientes a emergencias, bomberos y servicios municipales.
  - c.2) La distancia entre alineaciones, en las vías de uso peatonal exclusivo o con circulación restringida al acceso a garajes y vehículos de emergencia, no podrá ser inferior a 6 metros.
  - c.3) En los nuevos desarrollos, las aceras que se proyecten tendrán un ancho mínimo de 2 metros, contados desde la arista exterior del bordillo.
  - c.4) Los carriles destinados a la circulación de vehículos tendrán un ancho mínimo de 3 metros.
  - c.5) Las bandas específicas para carril-bici tendrán un ancho mínimo de 1,60 metros cuando sean de un único sentido, y de 2,20 metros en el caso de ser de doble sentido, de acuerdo con el diseño de la vía.
- 2. 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, en su caso.

Se adjunta a continuación esquema viario señalando carriles de circulación y direcciones propuestas en color rojo y carril bici en color amarillo:



*Esquema de movilidad y distribución del tráfico*



## 1.4. ZONIFICACIÓN DEL SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

A continuación, se incluye la tabla resumen de las zonas privadas destinadas por la ordenación propuesta en el presente Plan Parcial a acoger el aprovechamiento lucrativo residencial del sector:

SUND-19								
	Uso	Zona	Superficie	Edificabilidad			Terciario comercial	Nº Viviendas
				Total	Vivienda libre	Vivienda protección		
ZONAS PRIVADAS	Vivienda unifamiliar	R-VU1	7.219,00 m <sup>2</sup>	2.112,00 m <sup>2</sup>	2.112,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	15 viv
		R-VU2	14.305,00 m <sup>2</sup>	4.185,00 m <sup>2</sup>	4.185,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	29 viv
		R-VU3	5.250,00 m <sup>2</sup>	1.536,00 m <sup>2</sup>	1.536,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	11 viv
		R-VU4	3.497,00 m <sup>2</sup>	1.023,00 m <sup>2</sup>	1.023,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	7 viv
		R-VU5	804,00 m <sup>2</sup>	234,51 m <sup>2</sup>	234,51 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	1 viv
		R-VU6	1.101,00 m <sup>2</sup>	322,00 m <sup>2</sup>	322,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	2 viv
		R-VU7	1.734,00 m <sup>2</sup>	507,00 m <sup>2</sup>	507,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	3 viv
		R-VU8	2.807,00 m <sup>2</sup>	821,00 m <sup>2</sup>	821,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	6 viv
		Subtotal	36.717,00 m <sup>2</sup>	10.740,51 m <sup>2</sup>	10.740,51 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	74 viv
	Vivienda Colectiva	R-VC (VPO+VPT)	1.535,00 m <sup>2</sup>	1.313,91 m <sup>2</sup> e	0,00 m <sup>2</sup> e	1.193,41 m <sup>2</sup> e	120,50 m <sup>2</sup> e	12 viv
SUBTOTAL			38.252 m <sup>2</sup>	12.054,42 m <sup>2</sup> e	10.740,51 m <sup>2</sup> e	1.193,41 m <sup>2</sup> e	120,50 m <sup>2</sup> e	86 viv

Se disponen ocho zonas destinadas a vivienda unifamiliar (R-VU1 a R-VU8), de 36.717 m<sup>2</sup> de superficie total, además de una parcela destinada a la vivienda colectiva (R-VC1) de 1.535 m<sup>2</sup> de superficie. Estas nueve zonas acogerán la edificabilidad lucrativa máxima permitida, que asciende a 12.054,42 m<sup>2</sup>e, repartida en 11.934,10 m<sup>2</sup>e de uso residencial con un máximo de 86 viviendas, y 120,50 m<sup>2</sup>e de uso comercial. Se destina el 10 % de la edificabilidad residencial a vivienda colectiva, del cual el 6,40 % se materializará en vivienda de protección oficial (VPO) y el restante (hasta cubrir la reserva total establecida en el Concello del 10 %), en vivienda de protección municipal de precio tasado (VPT).

Con respecto a la superficie máxima edificable resultante, hay que destacar que el presente sector cuenta con una superficie total bruta de 61.558 m<sup>2</sup>, de los cuales 1.285 m<sup>2</sup> corresponden a dominio públicos existentes (camino y el pequeño cauce), resultando una superficie total neta del sector de 61.558 m<sup>2</sup>. Aplicando el coeficiente de edificabilidad establecido para el sector en el PGOM (0,2 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s), resulta una superficie edificable máxima de 12.054,60 m<sup>2</sup>, que es la desarrollada en el presente Plan Parcial.

Hay que señalar que dentro de los dominios públicos existentes, se han contabilizado los viarios existentes (avenida Miguel Hernández y rúa Xesta) así como el dominio público hidráulico correspondiente del rego da Cova que discurre por el interior del ámbito, según levantamiento topográfico.

Además, hay que señalar que el presente documento mantiene las determinaciones respecto del aprovechamiento urbanístico para el sector establecidas en el PGOM. No obstante, el proyecto que establezca la reparcelación del mismo podrá ajustar estos coeficientes de ponderación establecidos o

establecer otros nuevos justificadamente, derivados de un estudio más pormenorizado y ajustados al momento temporal de su redacción.

#### 1.4.1. Zona de uso residencial

En este apartado se incluye la descripción de la ordenación propuesta en las parcelas privadas de uso residencial, en las cuales se materializará la edificabilidad asignada al sector. Como se describe en puntos anteriores, la ordenación prevé distribuir el aprovechamiento del ámbito en las siguientes tipologías residenciales:

- Unifamiliar (zonas R-VU1 a R-VU8): la edificabilidad de uso residencial se materializa en un 90% en tipología de vivienda unifamiliar. Se prevé disponer estas zonas en la totalidad del sector excepto el extremo norte, a fin de mantener la trama urbana lindante, y no generar problemas de apantallamiento visual. En la zona denominada R-VU2 y R-VU3 se mantienen dos viviendas unifamiliares aisladas ya existentes, integrándolas en la ordenación.
- Vivienda plurifamiliar (zona R-VC1): representa el 10% de la edificabilidad residencial restante y se dispone a continuación de los equipamientos existentes en la zona norte, de forma que no rompe la trama urbana de viviendas unifamiliares en el interior del sector.

Las viviendas en tipología de unifamiliar tendrán una altura máxima de B+1+BC, al igual que las previstas en tipología plurifamiliar; ambas con la obligación de zonas ajardinadas en el ámbito privado que mejorará la calidad e integración de la edificación. Se permitirán la formación de condominios urbanísticos con zonas comunitarias compartidas. Los parámetros específicos de ordenación se detallan en las normas urbanísticas.

Dentro de estas zonas residenciales, se establece una edificabilidad máxima de 12.054,42 m<sup>2</sup>e, de los cuales 10.740,51 m<sup>2</sup>e serán de uso residencial en tipología unifamiliar, y 1.193,41 m<sup>2</sup>e de uso residencial en vivienda colectiva. Establecer también que, a fin de dar cumplimiento al artículo 78 del RLSG, se prevé una reserva mínima de edificabilidad para uso comercial de acuerdo con lo establecido en el artículo 27.3 de la Ley 13/2010, de 17 de diciembre, de comercio interior de Galicia, que asciende a 120,50 m<sup>2</sup>, equivalente al 1 % de la edificabilidad total del sector.



### 1.4.2. Cálculo del aprovechamiento

El PXOM, de acuerdo a lo establecido en el artículo 113.3 de la entonces vigente LOUG, establece los coeficientes de ponderación a efectos de valorar las diferencias de aprovechamiento lucrativo entre los distintos usos de una misma área de reparto, y definir el aprovechamiento de la misma. En el caso de que el uso predominante sea vivienda unifamiliar libre, estos coeficientes son:

COEFICIENTES PONDERACIÓN PXOM (DISTRITO OLEIROS-IÑAS)	
VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	1,00
VIVIENDA COLECTIVA PROTECCION	0,70
VIV. UNIFAMILIAR LIBRE	1,00
VIV. UNIFAMILIAR PROTECCION	0,70
COMERCIAL EN P.BAIXA	1,05
TERCIARIO EXCLUSIVO	1,00

*Fuente: PGOM de Oleiros.*

Respecto al aprovechamiento urbanístico, el RLSG establece lo siguiente:

#### **Artículo 44. Aprovechamiento urbanístico en el suelo urbanizable**

*El aprovechamiento urbanístico de los propietarios de suelo urbanizable será el resultado de aplicarle a la superficie de sus fincas respectivas el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.*

*En el caso de actuaciones urbanísticas promovidas por administraciones públicas con destino a la construcción de viviendas de promoción pública o de equipamientos públicos o a la creación de suelo empresarial, la totalidad del aprovechamiento urbanístico será atribuido a la administración actuante (artículo 30 de la LSG) cuando la actuación urbanística promovida sea por expropiación.*

#### **Artículo 236. Concepto y cálculo**

*1. Se entenderá por aprovechamiento tipo la edificabilidad unitaria ponderada en función de los distintos valores de repercusión del suelo de los usos característicos de la correspondiente área de reparto.*

*El resultado reflejará siempre, unitariamente, la superficie edificable del uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva (artículo 99.1 de la LSG).*

*2. El aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado correspondiente a la misma, expresado siempre en metros cuadrados edificables del uso y tipología edificatoria característicos, por la superficie total del área, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas que no hubieran sido obtenidos por expropiación anticipada en ejecución del plan, ya existentes en el momento de aprobación del mismo, y cuya superficie se mantenga (artículo 99.2 de la LSG).*

*3. En los supuestos en que el plan general no establezca la edificabilidad por medio de un coeficiente, el aprovechamiento tipo deberá deducirse de la edificabilidad resultante por aplicación de las condiciones generales de la edificación establecidas por el propio planeamiento (artículo 99.3 de la LSG).*

*4. Para que el aprovechamiento tipo pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el planeamiento que contenga la ordenación detallada fijará, justificadamente, para el área de reparto, los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que siempre se le asignará el*

valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponderán valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto. Igualmente, habrá de señalar la cuantía de las dotaciones públicas cuya superficie se mantenga (artículo 99.4 de la LSG).

Los coeficientes de ponderación serán fijados en atención a los respectivos valores de mercado.

5. En el momento de aprobación del instrumento de equidistribución podrá modificarse el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se inserte, en atención a la adaptación del valor de los coeficientes de ponderación de los usos y tipologías a los valores reales o para adaptarlos a una medición exacta de las parcelas y dotaciones (artículo 99.5 de la LSG).

Cuando en un área de reparto formada por uno único sector o ámbito de suelo urbano no consolidado existan varios polígonos de gestión, la modificación del aprovechamiento tipo sólo podrá hacerse en una única ocasión, siendo necesario que en la misma se garantice la adaptación del valor de los coeficientes de ponderación de los usos y tipologías a los valores reales y la medición exacta de las parcelas y dotaciones en el polígono objeto de la equidistribución y en el resto de polígonos del área de reparto en los que aún no se aprobó definitivamente el instrumento de equidistribución.

6. (...)

Considerando lo anterior, se incluye a continuación el cálculo del aprovechamiento del sector.

Uso	Zona	Aprovechamiento	RES Libre	RES Prot.	TER
<b>Vivienda unifamiliar</b>	R-VU1	2.112,00 ua	2.112,00 ua	0,00 ua	0,00 ua
	R-VU2	4.185,00 ua	4.185,00 ua	0,00 ua	0,00 ua
	R-VU3	1.536,00 ua	1.536,00 ua	0,00 ua	0,00 ua
	R-VU4	1.023,00 ua	1.023,00 ua	0,00 ua	0,00 ua
	R-VU5	234,51 ua	234,51 ua	0,00 ua	0,00 ua
	R-VU6	322,00 ua	322,00 ua	0,00 ua	0,00 ua
	R-VU7	507,00 ua	507,00 ua	0,00 ua	0,00 ua
	R-VU8	821,00 ua	821,00 ua	0,00 ua	0,00 ua
<b>Vivienda Colectiva</b>	R-VC1 (ayto)	961,91 ua	0,00 ua	835,39 ua	126,53 ua
<b>SUBTOTAL</b>	<b>SECTOR</b>	<b>11.702,42 ua</b>	<b>10.740,51 ua</b>	<b>835,39 ua</b>	<b>126,53 ua</b>

Con lo anterior, resulta un aprovechamiento tipo de 0,173797.

Por último establecer que el proyecto que establezca la reparcelación del sector podrá ajustar los coeficientes de ponderación establecidos en el presente Plan Parcial o, justificadamente, establecer otros nuevos derivados de un estudio más pormenorizado y ajustado al momento temporal de su redacción, de acuerdo con lo establecido en el artículo 236.5 del RLSG.

## 1.5. CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Para la definición y dimensionado de las redes, así como las características de urbanización del sector, se ha tenido en cuenta las indicaciones de las normas existentes para este tipo de obras y las indicaciones fijadas en la “Ordenanza para la redacción de proyectos de urbanización, control de las obras y recepción de estas en el Ayuntamiento de Oleiros”.

Así mismo se solicitó informe sobre la suficiencia de las infraestructuras y servicios existentes y previstos a las compañías suministradoras, conforme a lo establecido en el artículo 68 (en aplicación del artículo 72) de la LSG. Estos informes se incluyen en el anexo 4 a la presente memoria.

El Plan Parcial prevé una red de infraestructuras de servicios urbanísticos que dan servicio a la totalidad de las parcelas previstas, así como la resolución de los enlaces con las redes de servicios existentes en los viales limítrofes, y las conexiones exteriores con la red general. Su diseño cumple con las especificaciones de las compañías suministradoras de los mismos, y sus características técnicas (diámetros y materiales).

### 1.5.1. Abastecimiento de agua

El detalle del trazado y las características técnicas de la red de distribución de agua aparece definido en los planos de ordenación (PORD\_03SLIS\_1).

Se propone una red de abastecimiento de agua a lo largo del trazado del nuevo sistema viario propuesto por el interior del ámbito, dando servicio a todas las zonas propuestas. Dicho trazado se conecta con la red general existente que discurre por la avenida Miguel Hernández, en la zona noroeste del ámbito; aumentando la red existente en la rúa Xesta, en la zona oeste; y con la red existente en la zona sureste (urbanización SUNPA-45R).

### 1.5.2. Saneamiento. Fecales y Pluviales

El detalle del trazado y las características técnicas de la red de distribución aparece definido en los planos de ordenación (PORD\_03SLIS\_2 y PORD\_03SLIS\_3).

Se propone una red de saneamiento separativa de aguas fecales y de aguas pluviales a lo largo del trazado del nuevo sistema viario propuesto por el interior del ámbito, dando servicio a todas las zonas propuestas. Se disponen nuevos colectores a lo largo de la rúa Xesta, que se ejecutarán de forma conjunta con el desarrollo de los sectores limítrofes del SUD-7 y del SUD-8.

El trazado de la red interior en el propio sector se conecta con la red general existente que discurre por la urbanización SUNPA-45R, en la zona sureste, siguiendo la pendiente natural descendiente del ámbito.

### **1.5.3. Energía eléctrica**

El detalle del trazado y las características técnicas de la red de distribución de baja tensión aparece definido en los planos de ordenación (PORD\_03SLIS\_4).

En cuanto a la red de alta tensión, está proyectado dentro del ámbito del SUD-7 el retranqueo de la línea existente en el extremo norte, en la zona próxima al Centro Deportivo municipal, por lo que se prevé la eliminación de dicho tramo de alta tensión.

Tal y como se observa en el plano correspondiente, se proyecta la ejecución de una nueva red de alta tensión soterrada, disponiendo un nuevo centro de transformación en la parcela IS-1. Este nuevo centro de transformación está alimentado y conectado desde el centro de transformación existente en la rúa Soneira. Se elimina el trazado de la red existente de alta tensión que discurre por el interior del sector.

Desde el nuevo centro de transformación se derivan nuevas líneas en baja tensión a lo largo del sistema viario propuesto, dando servicios a todas las zonas incluidas en la ordenación propuesta, conectando con la red de baja tensión existente en el entorno de la rúa Xesta.

### **1.5.4. Gas**

El detalle del trazado y las características técnicas de la red de distribución de gas natural aparece definido en los planos de ordenación (PORD\_03SLIS\_5).

Tal y como se observa, la red propuesta da servicio a la totalidad del ámbito, disponiendo un trazado a lo largo del sistema viario propuesto. La conexión a la red existente se realiza desde la red existente en la avenida Miguel Hernández, en la zona noreste del ámbito.

### **1.5.5. Telecomunicaciones**

El detalle del trazado y las características técnicas de la red de distribución de telecomunicaciones aparece definido en los planos de ordenación (PORD\_03SLIS\_6).

Tal y como se observa, la red propuesta da servicio a la totalidad del ámbito, disponiendo un trazado a lo largo del sistema viario propuesto. La conexión a la red existente se realiza desde la red existente en la avenida Miguel Hernández, en la zona noroeste del ámbito.

### **1.5.6. Alumbrado público**

El detalle del trazado y las características técnicas de la red de alumbrado público aparece definido en los planos de ordenación (PORD\_03SLIS\_7).

Se propone una red de alumbrado público a lo largo de todo el trazado del sistema viario propuesto, así como en los espacios libres. Dicho alumbrado público estará alimentado por una línea de la red

de baja tensión alimentada por el nuevo centro de transformación propuesto. Además, las redes aéreas existentes en el perímetro del sector se soterrarán, especialmente en la rúa Xesta.

La red de alumbrado pública se dotará con luminarias tipo led, con columnas de diferentes alturas según los espacios a iluminar.

## **1.6. INTEGRACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO EN EL PLAN PARCIAL**

Las determinaciones del Documento Ambiental Estratégico DAE han sido plenamente integradas en la ordenación detallada del sector, ya que la elaboración de los documentos ha sido conjunta, permitiendo así considerar aquellos aspectos detectados en la evaluación ambiental realizada durante el procedimiento de diseño de la ordenación. Lo anterior ha posibilitado establecer las determinaciones necesarias para la integración de la nueva ordenación con los elementos valiosos del paisaje y la vegetación.

## **1.7. INTEGRACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN EL MEDIO**

La ordenación propuesta en el Plan Parcial integra la actuación en la trama urbana lindante, y con los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación, dando por lo tanto cumplimiento a los objetivos prioritarios establecidos a los que debe dar respuesta la ordenación:

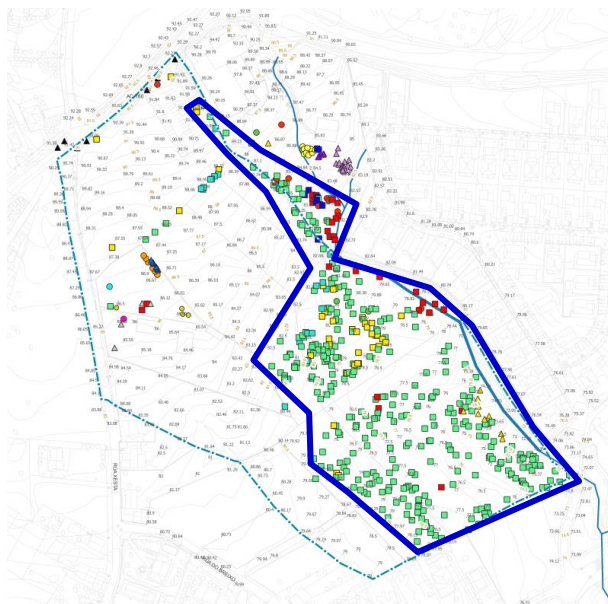
- La ordenación tiene en cuenta las edificaciones existentes en el suelo urbano lindante.
- Se evita la aparición de pantallas arquitectónicas.
- Se establecen unas condiciones de desarrollo que no produzcan interferencias entre los nuevos usos previstos, y el uso residencial actual de las parcelas lindantes.
- Se integra la nueva actuación con los elementos valiosos del paisaje, el pequeño cauce fluvial existente, y la vegetación (ejemplares arbóreos de interés).

La ordenación propuesta para el ámbito da cumplimiento a estos objetivos, e incorpora las determinaciones de las Directrices del Paisaje de Galicia que le resulta de aplicación, tanto en el diseño de la ordenación como en la normativa urbanística de aplicación en el sector, garantizando con ello su cumplimiento. Así las ordenanzas incorporan la necesidad de que las características constructivas, materiales, cubiertas y colores de acabado de las nuevas edificaciones, garanticen una integración armoniosa en el lugar, de acuerdo con la directriz DX.06.p.

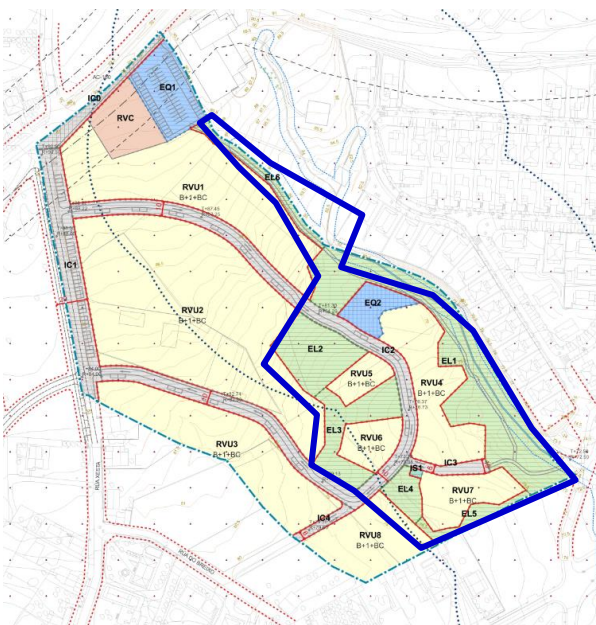
Respecto a la integración de la ordenación con los elementos valiosos del paisaje y la vegetación, del análisis efectuado se concluye que los únicos elementos con interés son el pequeño curso fluvial existente y la vegetación ripícola asociada, así como ejemplares arbóreos de elevado porte situados fundamentalmente en el cuadrante suroriental. A continuación se adjunta una imagen de la foto aérea y otra con la localización de los ejemplares arbóreos de interés existentes, a fin de determinar



aquellas zonas en donde se primará el mantenimiento de la vegetación existente. Del análisis se concluye que la vegetación de interés se localiza preferentemente en el cuadrante suroriental.



A continuación se adjunta una imagen de la ordenación propuesta y otra explicativa (no vinculante) del resultado de la ordenación propuesta.



Tal y como se observa, en el cuadrante suroriental la ordenación prevé la localización del grueso de las zonas verdes previstas, y además fracciona las zonas destinadas a acoger la edificabilidad. También se prevé una zona verde a lo largo del pequeño curso fluvial, en continuidad con el existente

en el margen izquierda. Estas determinaciones posibilitan el mantenimiento de la mayoría de la vegetación de interés, así como la calidad visual de esta zona, cumpliendo uno de los principales criterios tenidos en cuenta, la integración de la ordenación con los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación.

## 1.8. JUSTIFICACIÓN DE LA CONEXIÓN DE LOS SISTEMAS PROPUESTOS CON LOS SISTEMAS EXISTENTES, Y SOBRE LA NECESIDAD DE SU AMPLIACIÓN O REFUERZO

La ordenación propuesta propicia la conexión de todos servicios urbanísticos existentes en las proximidades al ámbito, de forma adecuada. Así, la presente ordenación del sector incluye la conexión a la red general de abastecimiento, de saneamiento, de electricidad, de iluminación pública, de telecomunicaciones y de distribución de gas.

Así mismo, el diseño de la red viaria mejora los viarios existentes interiores al sector, planteando secciones consecuentes con el uso y tráfico previsto.

En cuanto al sistema de espacios libres, su localización ha seguido los siguientes criterios:

- Dar continuidad a los sistemas locales y generales de espacios libres existentes en el entorno del ámbito.
- Proteger el corredor ambiental del cauce fluvial existente.
- Posibilitar el mantenimiento de los ejemplares arbóreos de interés.
- Disminuir las posibles interferencias entre los usos previstos en el sector y los límites.

## 1.9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 66 DE LA LSG

### CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Justificación del cumplimiento del artículo 66.a) de la LSG.

#### ***Artículo 66. Planes de iniciativa particular***

*Los planes de iniciativa particular, además de las determinaciones establecidas en el presente título, habrán de:*

- a) Determinar la obligación de conservación de la urbanización, expresando si correrá por cuenta del municipio, de los futuros propietarios o propietarias de las parcelas o de los promotores de la urbanización.*
- b) (...)*

Dando cumplimiento al artículo transcrito, el Plan Parcial prevé que la conservación de la urbanización del sector correrá por cuenta del Concello de Oleiros, cumpliendo la correspondiente ordenanza municipal de urbanización.

## ACEPTACIÓN POR LA PROPIEDAD

Justificación del cumplimiento del artículo 66.b) de la LSG.

### **Artículo 66. Planes de iniciativa particular**

*Los planes de iniciativa particular, además de las determinaciones establecidas en el presente título, habrán de:*

*a) (...)*

*b) Acreditar, en el caso de planes elaborados por iniciativa particular, la aceptación por los propietarios o propietarias que representen más del 50 % de la superficie del ámbito de planeamiento.*

La aceptación del Plan Parcial por la propiedad mayoritaria de los terrenos consta acreditado en el expediente obrante en el Concello, al igual que la relación de titulares catastrales de la totalidad de las parcelas incluidas en el ámbito del Plan Parcial, a fin de no interferir con la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

## **1.10. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS ACÚSTICAS

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

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

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

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

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

- a) Porcentaje de la superficie del suelo ocupada o a utilizar en usos diferenciados con carácter excluyente.
- b) Cuando coexistan sobre el mismo suelo, bien por yuxtaposición en altura bien por la ocupación en planta en superficies muy mezcladas, se evaluará el porcentaje de superficie construida destinada a cada uso.
- c) Si existe una duda razonable en cuanto a que no sea la superficie, sino el número de personas que lo utilizan, el que defina la utilización prioritaria podrá utilizarse este criterio en sustitución del criterio de superficie establecido en el apartado b).
- d) Si el criterio de asignación no está claro se tendrá en cuenta el principio de protección a los receptores más sensibles.
- e) En un área acústica determinada se podrán admitir usos que requieran mayor exigencia de protección acústica, cuando se garantice en los receptores el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos para ellos, en este real decreto.
- f) La asignación de una zona a un tipo determinado de área acústica no podrá en ningún caso venir determinada por el establecimiento de la correspondencia entre los niveles de ruido que existan o se prevean en la zona y los aplicables al tipo de área acústica.

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

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

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

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

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

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



verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc..

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

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

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

**Áreas acústicas de tipo d).** Actividades terciarias no incluidas en el epígrafe c): Se incluirán los espacios destinados preferentemente a actividades comerciales y de oficinas, tanto públicas como privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles que les son propias etc.

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

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

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

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

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

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

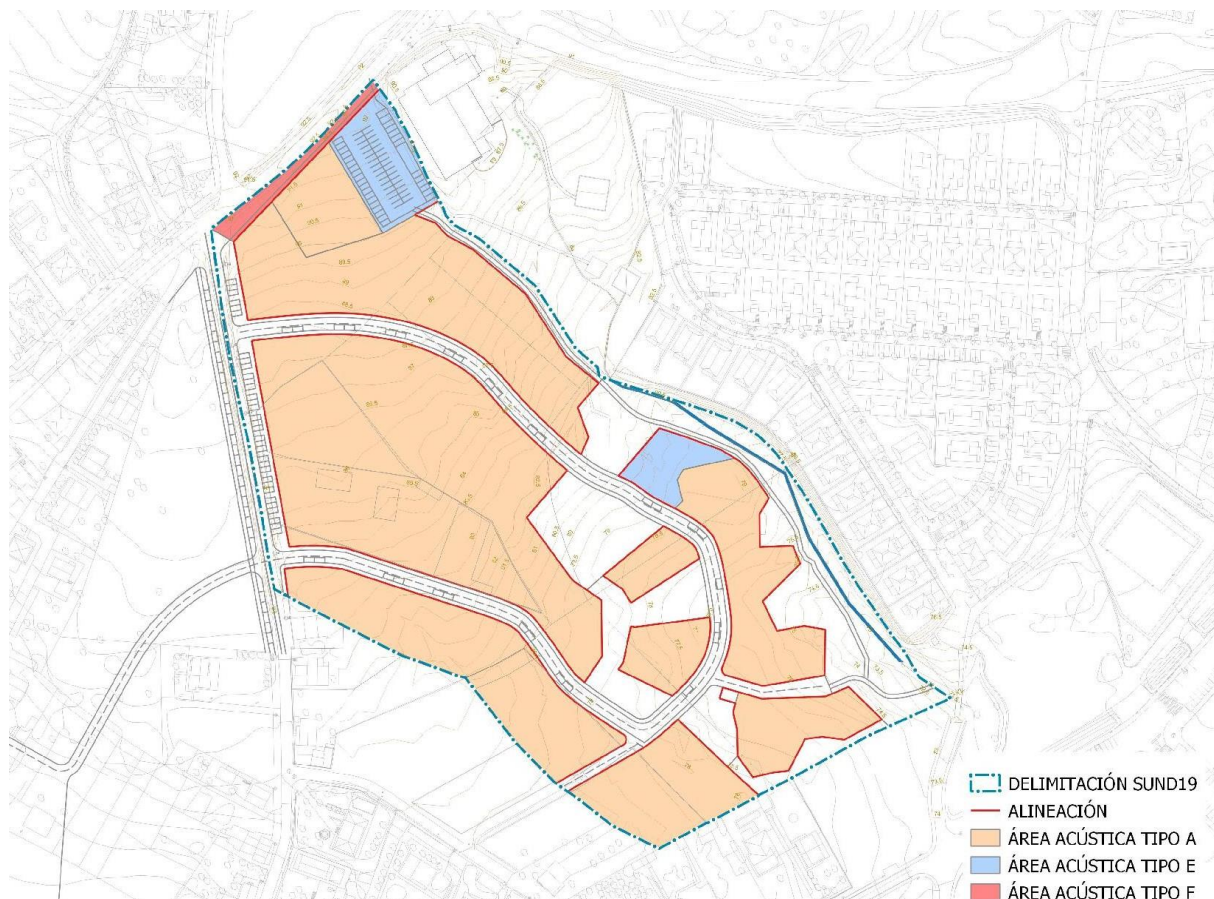
<b>Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes</b>				
Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.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

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

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

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

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



Una vez analizados los criterios a emplear para establecer la zonificación acústica del territorio, se concluye que:

- Dado que el ámbito tiene el uso global residencial, se incluyen las zonas con ordenanza de residencial en el área acústica de tipo a) Sectores de territorio de uso residencial.
- La Avenida Miguel Hernández pertenece viario del sistema general de infraestructuras, por lo que se incluye esta vía en el área acústica de tipo f) Sectores del territorio afectados por sistemas generales de transporte.
- Las dos parcelas de equipamientos propuestos se incluyen dentro del área acústica de tipo e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural.
- La superficie del sector con ordenanza de espacios libres, se considerará como zonas de transición, dado que se han dispuesto para ejercer funciones de integración paisajística, por lo que no se le asigna categoría acústica.
- La superficie del sector con destino a viario no se incluye en ninguna área acústica, ya que pertenece al sistema local, descartando su inclusión en el área acústica de tipo f).

## 2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOM

El Plan General de Oleiros establece algunas condiciones para el desarrollo del sector, las cuales se pasan a analizar a continuación justificando su cumplimiento.

1. Para as áreas tipo A establécense como uso global o residencia. Considéranse incompatibles cos usos globais establecidos, nas áreas tipo A os usos industriais en categoría 3ª e 4ª. Consideráanse compatibles cos usos globais establecidos, nas áreas tipo A os usos terciario e dotacional.

El presente Plan Parcial establece el uso residencial como uso global, permitiendo el uso terciario y el dotacional.

2. Establécense as seguintes magnitudes de densidade e edificabilidade máximas nas área Tipo A: Densidade máxima 14 viv/Ha / Edificabilidade máxima 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Nas áreas tipo A poderá simultanearse vivenda unifamiliar coa vivenda plurifamiliar en bloque de altura máxima tres plantas (baixo e dúas plantas altas), sen que esta última exceda do 40% da edificabilidade residencial.

El presente Plan Parcial mantiene una edificabilidad máxima de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y establece un máximo de 86 viviendas, que contabilizando una superficie total del sector de 61.558 m<sup>2</sup>, arroja una densidad máxima de 14 viv/ha. La tipología propuesta en el presente Plan Parcial es la unifamiliar y colectiva.

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

El presente Plan Parcial respeta las condiciones del Estudio de Sostenibilidad e Impacto Ambiental del PGOM de Oleiros.

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

El presente Plan Parcial cumple las condiciones del artículo 42 Calidad de vida y cohesión social de la actual Ley del Suelo de Galicia, que sustituye la antigua LOUG a la que hace referencia el PGOM. Como se justifica con anterioridad, el Plan Parcial incluye las conexiones de las redes de servicios con los colectores existentes con capacidad suficiente para absorber las nuevas demandas.

El presente Plan Parcial incluye la cesión de un sistema general adscrito, dentro de la superficie destinada al Parque Metropolitano de Liáns en el PGOM, con una superficie de 7.061 m<sup>2</sup>, siendo superior a lo indicado por esta condición del PGOM (55 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, SG-ELads

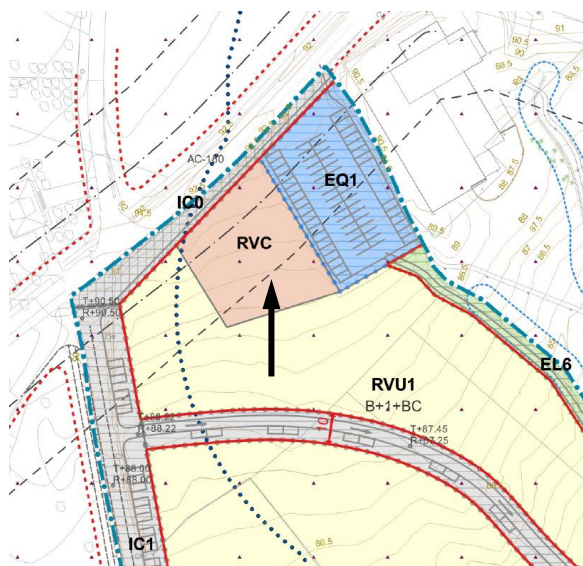
mínimo de 6.630 m<sup>2</sup>). Esta superficie destinada a cubrir la dotación de sistema general se sitúa al noreste del núcleo de Montrove, en parcelas cuyos propietarios son promotores del desarrollo del presente planeamiento y cuya situación ha sido consensuada con los técnicos municipales.

5. Igualmente establécese unha contribución á construción de equipamentos locais que se materializará nunha aportación económica na proporción de 3 m<sup>2</sup>/viv., valorando o metro cadrado de construción por contrata ó valor da construción de edificios no momento da elaboración do proxecto de equidistribución. Os diferentes Proxectos de Sectorización establecerán os criterios da súa materialización.

Esta condición se justificará en el correspondiente proyecto de reparcelación del sector.

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

Con respecto a este punto, posteriormente el Pleno del Concello de Oleiros acordó la adaptación de los porcentajes de vivienda sometida a algún tipo de protección del PGOM, en el que se detalla que la reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección en el suelo urbanizable no delimitado es del 10 %. El presente Plan Parcial dispone una reserva de 1.193,41 m<sup>2</sup> edificables para vivienda sometida a algún régimen de protección, que se corresponde con un 10% de la edificabilidad residencial total del sector, y se materializa en la zona R-VC.



Esta edificabilidad se distribuye en vivienda de protección oficial (763,78 m<sup>2</sup>e correspondientes con el 6,40 % de la edificabilidad residencial), y vivienda de protección municipal a precio tasado (el resto de la edificabilidad hasta completar el 10% del total).

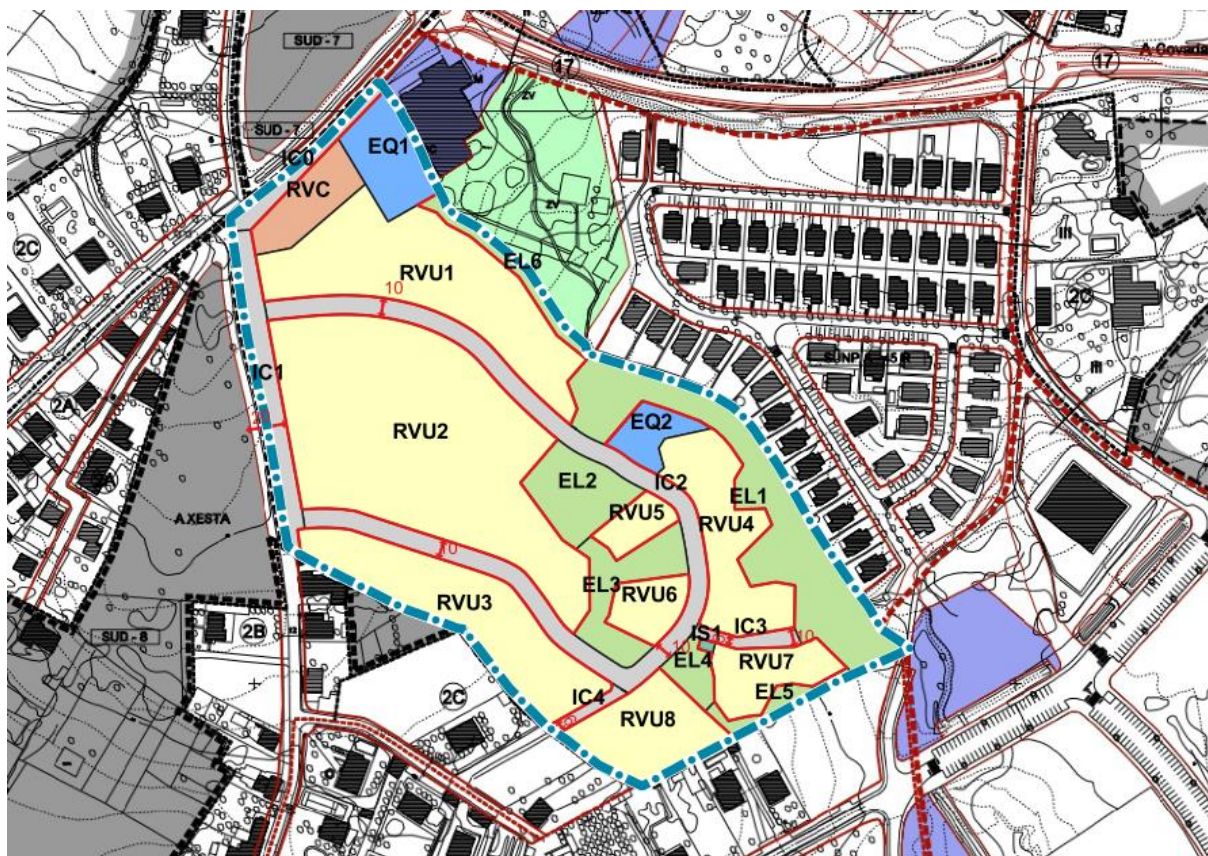


7. O desenvolvemento de cada sector de solo urbanizable deberá garantir tanto o abastecemento de auga potable como a depuración de augas residuais, así como a inexistencia de riscos de inundación, mediante informe favorable de Augas de Galicia ou organismo competente, como condición previa á aprobación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

El presente Plan Parcial incluye las redes de instalaciones correspondientes para la ejecución y desarrollo de todo el sector, incluyendo las conexiones de las redes de servicios con los colectores existentes con capacidad suficiente para absorber las nuevas demandas.

8. O desenvolvemento da área SUND-19 garantirá a continuidade do corredor ambiental en torno á canle fluvial, dispoñendo nos seus bordos as reservas destinadas ó sistema de espacios libres. A adscrición de solo destinado a sistema xeral poderá producirse en terreos pertencentes ó Parque Metropolitano de Liáns.

El presente Plan Parcial garantiza la continuidad del corredor ambiental en torno al cauce fluvial existente, ya que dispone un espacio libre correspondiente a la servidumbre del mismo (EL6), en continuidad con la zona verde existente en la urbanización lindante (SUNP A-45-R "O Carballo III).



Además, se incluye el sistema general adscrito de espacios libres en los terrenos destinados a Parque Metropolitano de Liáns definidos en el PGOM de Oleiros.

### **3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN** **SECTORIAL**

#### **3.1. LEY 13/2010 DE COMERCIO INTERIOR DE GALICIA**

El artículo 27.3 de la Ley 13/2010, de 17 de diciembre, de comercio interior de Galicia, establece lo siguiente.

***Artículo 27. Uso comercial del suelo.***

*1. Con carácter general, el planeamiento general de ordenación municipal de cada municipio ordenará específicamente los usos comerciales, garantizando una adecuada protección de los entornos urbanos que asegure la necesaria accesibilidad de toda la población a una oferta comercial suficiente y la protección del medio ambiente. En los supuestos de insuficiencia de las previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística, en particular, cuando esté motivada por la falta de adaptación de estos instrumentos a la normativa urbanística y comercial en vigor, la consejería competente en materia de comercio, previa audiencia del municipio o municipios afectados, podrá impulsar planes y proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal destinados a regular la implantación de equipamientos comerciales, cuando su incidencia trascienda del término municipal en el que se ubiquen, por su magnitud, importancia, demanda social o especiales características.*

*2. A los efectos de lo previsto en el apartado anterior, la ordenación territorial y urbanística, al ordenar los usos comerciales, destinará suelo adecuado y suficiente para atender las necesidades de la población, prestando especial atención a la densidad comercial, intentando conseguir el equilibrio del territorio.*

*3. En los sectores de suelo urbanizable y los polígonos de suelo urbano no consolidado, para los cuales se prevean usos residenciales, aun cuando estos usos no sean mayoritarios, los planes establecerán una reserva mínima de edificabilidad para uso comercial acorde a la establecida en la normativa urbanística aplicable.*

*4. A los efectos de la ordenación comercial, la consejería competente en materia de urbanismo, con ocasión del informe preceptivo que proceda al correspondiente instrumento de ordenación territorial o urbanística, se referirá expresamente al cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo.*

Con lo anterior, los sectores de suelo urbanizable deben establecer una reserva mínima de edificabilidad para uso comercial acorde a la establecida en la normativa urbanística aplicable. A este respecto, el artículo 78 del RLSG incorpora esta determinación del modo siguiente.

***Artículo 78. Normas de calidad ambiental y paisajística***

*(...)*

*5. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable, para los que se prevean usos residenciales, incluso cuando estos usos no sean mayoritarios, los planes establecerán una reserva mínima de edificabilidad para uso comercial igual o superior al 1 % de la edificabilidad residencial del ámbito o sector de acuerdo con lo establecido en el artículo 27.3 de la Ley 13/2010, de 17 de diciembre, de comercio interior de Galicia.*

*6. (...)*

Dando cumplimiento al artículo 78 del RLSG, el presente documento prevé una reserva mínima de edificabilidad para uso comercial del 1 % de la edificabilidad residencial del ámbito, equivalente a 120,50 m<sup>2</sup>e.

### **3.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD**

La legislación de aplicación es este apartado es la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, 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, la Ley 10/2014, de 3 de diciembre, de accesibilidad, y el 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.

Los espacios de dominio público deben cumplir con los criterios básicos que al respecto se fijan en el 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, así como 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, y lo establecido a tal efecto en el DB-SUA del CTE (Código Técnico de la Edificación).

A tal efecto, se ha propuesto un sistema viario con nuevos itinerarios definidos en el presente documento que cumplen con todas las especificaciones establecidas en la normativa anteriormente citada, planificándose de forma que resulte accesible a personas de movilidad reducida. El sistema viario propuesto cuenta con un desarrollo longitudinal total de aproximadamente 730 m, con unas pendientes inferiores al 6%, lo que facilita el cumplimiento de las condiciones recogidas en la normativa de accesibilidad correspondiente. En el espacio libre se dispondrán itinerarios peatonales que cumplan las condiciones señaladas.

Así mismo, la ordenación detallada cumple con los criterios básicos establecidos en la normativa de obligado cumplimiento en lo tocante a:

- Itinerarios peatonales
- Itinerarios mixtos de peatones y vehículos
- Vados para vehículos
- Vados peatonales
- Elementos de mobiliario urbano
- Elementos de urbanización: pavimentos, bordillos, escaleras, rampas
- Elementos de señalización y comunicación sensorial

Las condiciones del viario propuesto deberán de justificarse de forma explícita en el correspondiente documento que defina las características del sistema viario, es decir, el proyecto de urbanización que defina las obras a realizar. No obstante, el sistema viario previsto ha sido dimensionado de tal manera que pueda diseñarse cumpliendo en todo momento con las dimensiones y pendientes requeridas por la normativa sectorial en materia de accesibilidad de aplicación vigente.

A continuación, y a modo informativo, se realiza un cuadro justificativo y comparativo de la normativa de obligado cumplimiento en materia de accesibilidad. El CTE DB SUA 9 sólo es de aplicación para la accesibilidad en el exterior de los edificios, de tal manera que las parcelas dispondrán al menos de un itinerario accesible que comunique una entrada principal al edificio con la vía pública y con las zonas comunes exteriores.

	DECRETO 35/2000	ORDEN TMA/561/2021	CTE DB SUA 9	PP
<b>ITINERARIO PEATONAL ACCESIBLE (para el DB SUA 9 únicamente es en el acceso a la edificación)</b>				
Ancho mínimo	1,80 m	1,80 m	1,20 m	> 1,80 m
Pdte. máx. longitudinal	10 %	6 %	4 %	< 4 %
Pdte. máx. transversal	2 %	2 %	2 %	< 2 %
Desniveles	Rampa adaptada	Escalera y/o rampa accesible	Rampa accesible	No existen desniveles, en su caso: rampas adaptadas y/o accesibles
<b>VADOS PARA VEHÍCULOS</b>				
Dimensión máx. sentido perpendicular calzada	0,60 m.	---	---	> 0,60 m
Resalte máx. entre vado y calzada	2 cm.	---	---	< 2 cm
Ancho mín. de paso libre de obstáculos entre final del vado y fachada	0,90 m.	---	---	> 0,90 m.



### 3.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DEL PAISAJE

Se incluye en este apartado la justificación de que el desarrollo del sector se ajusta a las determinaciones del Decreto 96/2020, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 7/2008, de 7 de julio, de protección del paisaje de Galicia, y de las Directrices del paisaje de Galicia.

El presente documento incorpora los criterios definidos en las Directrices del Paisaje de Galicia que le resultan de aplicación. Así, en el diseño de la ordenación propuesta se tuvo en especial consideración lo establecido en los puntos DX.01 dedicado a las líneas básicas de atención, así como el punto DX.010 que recoge los criterios para nuevos desarrollos urbanísticos.

#### **DX.01. (N)**

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

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

#### **DX.03. (N)**

*Los restantes instrumentos de planeamiento urbanístico estudiarán el paisaje siguiendo el criterio de proporcionalidad, es decir, ajustarán su nivel de alcance a su naturaleza y al potencial impacto paisajístico que puedan generar.*

#### **DX.10.**

*El planeamiento urbanístico tendrá en cuenta los siguientes criterios para los nuevos desarrollos urbanísticos:*

- a) Criterios generales:*
  - 1. (N) Las determinaciones del PGOM evitarán nuevos desarrollos que no sean realmente necesarios para atender a la demanda y, en cualquier caso, preverán que se activen solo en el momento en el que sean necesarios. En caso contrario, se extenderían las áreas urbanizadas sin que las áreas urbanas preexistentes consiguieran unos mejores niveles de calidad urbana, con lo cual se duplicarían los efectos negativos sobre el paisaje.*
  - 2. (N) Los nuevos desarrollos se anexarán al tejido urbano existente, manteniendo el carácter compacto del núcleo. De este modo, se evita la aparición de tramas*



urbanas discontinuas que fragmentan el paisaje. Se excluye de esta exigencia los desarrollos que tengan como objeto la creación de suelo industrial o terciario, y que justificadamente deban separarse de zonas urbanas existentes.

3. (N) Los lugares que se escojan para los desarrollos serán los que mejor equilibren la continuidad del tejido urbano y su imagen con la minimización de la ocupación de los espacios de alto valor natural y ecológico y de los suelos de alta capacidad productiva agraria, teniendo en cuenta las condiciones físicas (como topografía, soleamiento o vientos).
4. (N) Las delimitaciones se realizarán ajustándose al paisaje preexistente: a las coberturas vegetales, a las redes de caminos o carreteras, o la otras preexistencias naturales o artificiales. En especial, el diseño de la ordenación se adaptará a la topografía y a las preexistencias geográficas, evitando extensas explanaciones del terreno y grandes movimientos de tierras y utilizando la topografía como medio para la protección de vistas, la integración de edificios, la transición entre espacios, etc.
5. (N) La nueva ordenación deberá evitar parcelas con formas muy irregulares que favorezcan la aparición de edificaciones o construcciones con formas de difícil integración.
6. (N) Tanto la delimitación como las condiciones para la ordenación detallada tendrán en consideración los elementos de especial interés paisajístico, y tendrán muy presente a visibilidad del ámbito, así como las aperturas panorámicas que puedan existir hacia fondos escénicos de interés.
7. (N) Las condiciones para la ordenación del ámbito, desde el trazado del viario hasta las condiciones estéticas de las edificaciones, se establecerán de tal modo que se asegure la máxima integración posible entre los tejidos preexistentes y los nuevos. Se buscará la consolidación de la continuidad espacial entre la red de espacios públicos, verdes y plazas existente y la de los nuevos desarrollos.
8. (R) Se procurará que el crecimiento urbano no modifique los perfiles y escenarios urbanos tradicionales.
9. (N) La planificación de los crecimientos urbanísticos contribuirá a la consolidación y dotación de servicios de las zonas más urbanas.

(...)

c) Otros criterios:

1. (N) Cada nuevo desarrollo urbanístico debe ser objeto de un estudio de paisaje en el que se analice la visualización del paisaje urbano con el desarrollo proyectado, estableciendo criterios para la disposición y orientación de los edificios en base a su visibilidad desde el vial de acceso y los puntos más frecuentes de observación. Además, deberá analizar el impacto visual de las construcciones proyectadas sobre el medio que las rodea y el perfil de la zona, así como la integración de las formas, tipologías y materiales de las edificaciones en el entorno.
2. (N) Con carácter general, las fichas normativas para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos especificarán con la debida precisión las condiciones de ordenación orientadas a garantizar que se respeten, en cada caso, los factores o elementos específicos que determinarán la integración paisajística del desarrollo urbanístico. Puede tratarse, según el caso, de la visibilidad exterior y proximidad con áreas rústicas, la presencia de áreas arboladas de interés, la existencia de diferentes tipologías de edificación en los bordes de la actuación u otros elementos singulares de interés.

El ámbito se sitúa en la gran área paisajística GAP Golfo Ártabro, en la subzona Golfo Ártabro Litoral. En el entorno no existen áreas de especial importancia paisajísticas catalogadas en el Catálogo de Paisaje de Galicia.

Considerando lo anterior, el presente documento considera el paisaje en la ordenación propuesta. Así se procedió a la evaluación del paisaje de la zona, concluyendo con la ausencia de elementos o lugares de especial valor o significación paisajística en el interior del ámbito de la ordenación. Hay

que señalar además que en el interior del ámbito y en su entorno inmediato existen algunas agrupaciones arbóreas de mediano y gran porte, que se tratarán de integrar en el espacio libre y en la edificación propuesta, además de conformar barreras naturales que protegerán a las edificaciones proyectadas. Por este motivo, la zona residencial se ordena proponiendo una norma zonal más adaptada al entorno existente y que permita una mejor integración paisajística al ser mucho más flexible, fomentando la separación de volúmenes aislados y la disposición de espacios libres ajardinados y con vegetación.

Todas estas actuaciones contribuirán, por lo tanto, a mejorar enormemente el paisaje de esta zona del término municipal de Oleiros.

#### **4. DETERMINACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE EJECUCIÓN**

Se fija en el sector un Polígono Único dadas las características de la estructura de la propiedad, si bien se permite definir fases de urbanización y recepción por fases, que caso de realizarse deberán reflejarse en el correspondiente Proyecto de Urbanización, el cual garantizará la correcta puesta en funcionamiento independiente de cada una de las fases.

## 5. PLAZOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN

En cumplimiento del artículo 68.k) de la LSG, el presente documento fija los siguientes plazos para el desarrollo del sector de suelo urbanizable SUND-19:

- Urbanización: deberá tramitarse el correspondiente Proyecto de Urbanización del sector, el cual deberá aprobarse en el plazo de UN AÑO desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Gestión: deberá tramitarse el correspondiente Proyecto de Reparcelación del sector, el cual deberá aprobarse en el plazo de UN AÑO desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Las obras de urbanización deberán ejecutarse en el plazo de 2 AÑOS desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Se permite la simultaneidad de las obras de urbanización con las de edificación a partir del momento en que el estado de las obras permita el replanteo cierto de las alineaciones y rasantes, y el acceso a las parcelas edificables para la ejecución de las obras en condiciones de seguridad y coordinación. En todo caso, la emisión del correspondiente título habilitante de la edificación estará condicionada a la recepción de las obras de urbanización.
- El plazo para la edificación del sector se fija en 10 AÑOS desde la recepción de las obras de urbanización. Se permite la simultaneidad de las obras de urbanización con las de edificación en las condiciones establecidas en el párrafo anterior, si bien la emisión del correspondiente título habilitante de la edificación estará condicionada a la recepción de las obras de urbanización.

## 6. DETERMINACIONES DE GESTIÓN

A este respecto la LSG establece lo siguiente:

### **Artículo 111. Clases de sistemas de actuación**

1. Los polígonos se desarrollarán por el sistema de actuación que el planeamiento determine en cada caso.
2. Los sistemas de actuación son los siguientes:
  - a) Sistemas de actuación directos:
    - 1º. Cooperación.
    - 2º. Expropiación.
  - b) Sistemas de actuación indirectos:
    - 1º. Concierto.
    - 2º. Compensación.

### **Artículo 112. Elección del sistema de actuación**

1. El municipio elegirá el sistema de actuación aplicable teniendo en cuenta las características y complejidades de la iniciativa a desarrollar, los medios con los que cuente, la colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran.
2. La determinación del sistema de actuación habrá de incluirse obligatoriamente en el plan general.

La modificación del sistema de actuación podrá ser aprobada por el municipio, de oficio o a instancia de los particulares interesados, previa información pública por plazo de un mes mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la provincia y con notificación individualizada a los propietarios afectados.

En cualquier caso, el sistema de actuación podrá ser modificado en los instrumentos de planeamiento que contengan la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 112 de la LSG que dice: “En cualquier caso, el sistema de actuación podrá ser modificado en los instrumentos de planeamiento que contengan la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable”, se fija como sistema de actuación para el mismo el de COOPERACIÓN, a desarrollar por iniciativa PÚBLICA.

En Oleiros, mayo de 2024

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

Fdo.: Álvaro Fernández Carballada

Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira