

**[DOCUMENTO
AMBIENTAL:]** Ley 21/2013
de 9 de diciembre de
Evaluación Ambiental

**DOCUMENTO AMBIENTAL PARA LA SOLICITUD
DE INICIO DE LA EVALUACIÓN DE
IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADA (EIA).
PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD 21 'FINCA
ALSINA' DEL PXOM DE OLEIROS.**

OCTUBRE 2025

EQUIPO REDACTOR:
CALDERON & ASOCIADOS INGENIERIA MEDIOAMBIENTAL
S.L.

PROMOTOR:
LAS CADENAS VILLAGE SL.



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES

1.2 OBJETO

1.3 PROMOTOR

1.4 EQUIPO REDACTOR

2. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADA

3. DEFINICIÓN, CARACTERÍSTICAS Y UBICACIÓN DEL PROYECTO

3.1 OBJETO Y ALCANCE DEL PROYECTO

3.2 ÁMBITO DEL PROYECTO

3.3 BREVE DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

3.4 DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

4. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

4.1 ALTERNATIVAS TÉCNICAS Y AMBIENTALMENTE VIABLES

4.2 CRITERIOS PREVIOS PARA LA DEFINICIÓN DE ALTERNATIVAS

4.3 ALTERNATIVA 0

4.4 ALTERNATIVA 1

4.5 ALTERNATIVA 2

5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

6. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

6.1 MEDIO FÍSICO

6.1.1 CLIMATOLOGÍA

6.1.2 GELOGÍA

6.1.3 EDAFOLOGÍA

6.1.4 HIDROLOGÍA

6.2 MEDIO BIÓTICO

6.2.1 ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

6.2.2 FLORA

6.2.3 FAUNA

6.3 MEDIO PERCEPTUAL

6.3.1 INTRODUCCIÓN

6.3.2 DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA CUENCA VISUAL

6.3.3 DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE

6.3.4 CLASIFICACIÓN PAISAJÍSTICA DEL ÁREA DE ACTUACIÓN

6.4 MEDIO SOCIOECONÓMICO

6.4.1 DEMOGRAFÍA Y DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN

6.4.2 ECONOMÍA

7. CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DEL PAISAJE DE GALICIA

7.1 INTRODUCCIÓN

7.2 TIPOS Y UNIDADES DE PAISAJE

7.3 VALORES PAISAJÍSTICOS

7.3.1 ÁREAS PROTEGIDAS

7.3.2 HÁBITATS

7.3.3 ESPECIES

7.4 VALORES CULTURALES Y PATRIMONIALES

7.5 VALORES DE USO

7.6 CONCLUSIÓN

8. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

8.1 ACCIONES DE PROYECTO SUSCEPTIBLES DE PRODUCIR IMPACTOS

8.2 IDENTIFICACIÓN DE FACTORES DEL MEDIO SUSCEPTIBLES DE RECIBIR IMPACTOS

8.3 ANÁLISIS DE IMPACTOS

8.3.1 IMPACTOS NEGATIVOS

8.3.2 IMPACTOS POSITIVOS

9. VULNERABILIDAD DEL PROYECTO ANTE CATÁSTROFES Y ACCIONES GRAVES

9.1 INTRODUCCIÓN

9.2 IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS

9.2.1 RIESGOS DERIVADOS DE ACCIDENTES GRAVES

9.2.2 RIESGOS DERIVADOS DE CATÁSTRPFES

9.3 RESUMEN

10.MEDIDAS QUE ERMITAN PREVENIR, REDUCIR, COMPENSAR Y EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COPRREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

10.1 MEDIDAS PREVENTIVAS EN LA FASE DE EJECUCIÓN

10.1.1 MEDIDAS GENERALES

10.1.2 MEDIDAS RELATIVAS A LA CALIDAD DEL AIRE

10.1.3 MEDIDAS RELATIVAS A SUELOS Y AGUAS

10.1.4 MEDIDAS RELATIVAS A RESIDUOS

10.1.5 MEDIDAS RELATIVAS AL PAISAJE

10.1.6 MEDIDAS RELATIVAS A LA CONTAMINACIÓN LUMINICA

10.2 MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS

10.2.1 MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS PAISAJE

10.2.3 MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS FLORA

10.2.3 MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS FAUNA

10.2.4 MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS INFRAESTRUCTURAS

10.2.5 MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS RESIDUALES

10.2.6 MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS ATMOSFERA

10.2.7 MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS MEDIO HIDRICO

10.2.8 MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS MEDIO FISICO

10.2.9 MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS MEDIO BIOTICO

10.2.10 MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS SOLIDOS

11.MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL

11.1 OBJETIVOS

11.2 FASE DE CONSTRUCCIÓN: ACTIVIDADES DE CONTROL Y SEGUIMIENTO

11.2.1 ACTUACIONES DE VIGILANCIA Y SEGUIMIENTO

11.3 FASE DE FUNCIONAMIENTO

12.PLANOS

13.ANEXOS

1. INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES

En enero de 2021 se redactaron los documentos necesarios para iniciar la tramitación de Evaluación Ambiental Estratégica por la vía simplificada del PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD 21 "FINCA ALSINA" DEL PXOM DE OLEIROS.

El órgano ambiental emitió el Informe Ambiental Estratégico, resolviendo la no necesidad de someter el PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD 21 "FINCA ALSINA" DEL PXOM DE OLEIROS al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, esto es, confirmando la vía simplificada solicitada.

El PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD 21 "FINCA ALSINA" DEL PXOM DE OLEIROS se aprueba definitivamente mediante el pleno de la corporación, en sesión ordinaria del 26 de octubre de 2023, donde se aprueba definitivamente el Plan parcial del sector SUD-21 Finca Alsina, el estudio ambiental estratégico y el resumen de medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente que resultan de aplicación del plan y un extracto de este. Por medio del anuncio de la aprobación definitiva del plan con expediente FG 605, siendo publicada en el "Diario Oficial de Galicia" el miércoles 29 de noviembre de 2023.

El PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD 21 FINCA ALSINA DEL PXOM DE OLEIROS está sometido a Evaluación de Impacto Ambiental. Su procedimiento de aprobación se tramitará de acuerdo con la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, teniendo en consideración la última modificación de los anexos I, II y III del Real Decreto 445/2023 del 13 de junio.

El Promotor del Plan Parcial del Sector SUD-21 Finca Alsina del PXOM de Oleiros es la mercantil LAS CADENAS VILLAGE SL.

1.2 OBJETO

El presente documento constituye el Documento Ambiental con objeto de dar inicio al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada del Plan Parcial del Sector SUD 21 Finca Alsina- del PXOM de Oleiros, conforme a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Desde el punto de vista técnico, el objeto de este Documento Ambiental es definir y valorar el entorno de la actuación del proyecto, entendiendo como tal el espacio físico, biológico y humano en el que se insertan las actuaciones previstas y que es susceptible de ser alterado.

La finalidad es prever la magnitud y naturaleza de los efectos originados por su construcción y puesta en funcionamiento, establecer las medidas correctoras técnicamente factibles y económicamente viables que permitan minimizar los impactos ambientales negativos producidos.

1.3 PROMOTOR

LAS CADENAS VILLAGE SL.

1.4 EQUIPO REDACTOR:

La redacción y elaboración del presente Documento fue realizada por los siguientes técnicos titulados de CALDERON & ASOCIADOS INGENIERÍA Y MEDIOAMBIENTE SLP, empresa asociada a la Asociación Española de Evaluación de Impacto Ambiental:

Julio Calderón Carrero, Ingeniero Forestal y del Medio Natural

Javier Calderón Carrero, Licenciado A.D.E

Lizeth Rangel Castellanos, Ingeniera Civil O.P.

Autor responsable: Julio Calderón Carrero con DNI 46917869P, en representación de: CALDERON &

ASOCIADOS INGENIERÍA MEDIOAMBIENTAL S.L.P C.I.F: B70062583

Domicilio: C/comandante Fontanes 9 6ºB 15003- A Coruña

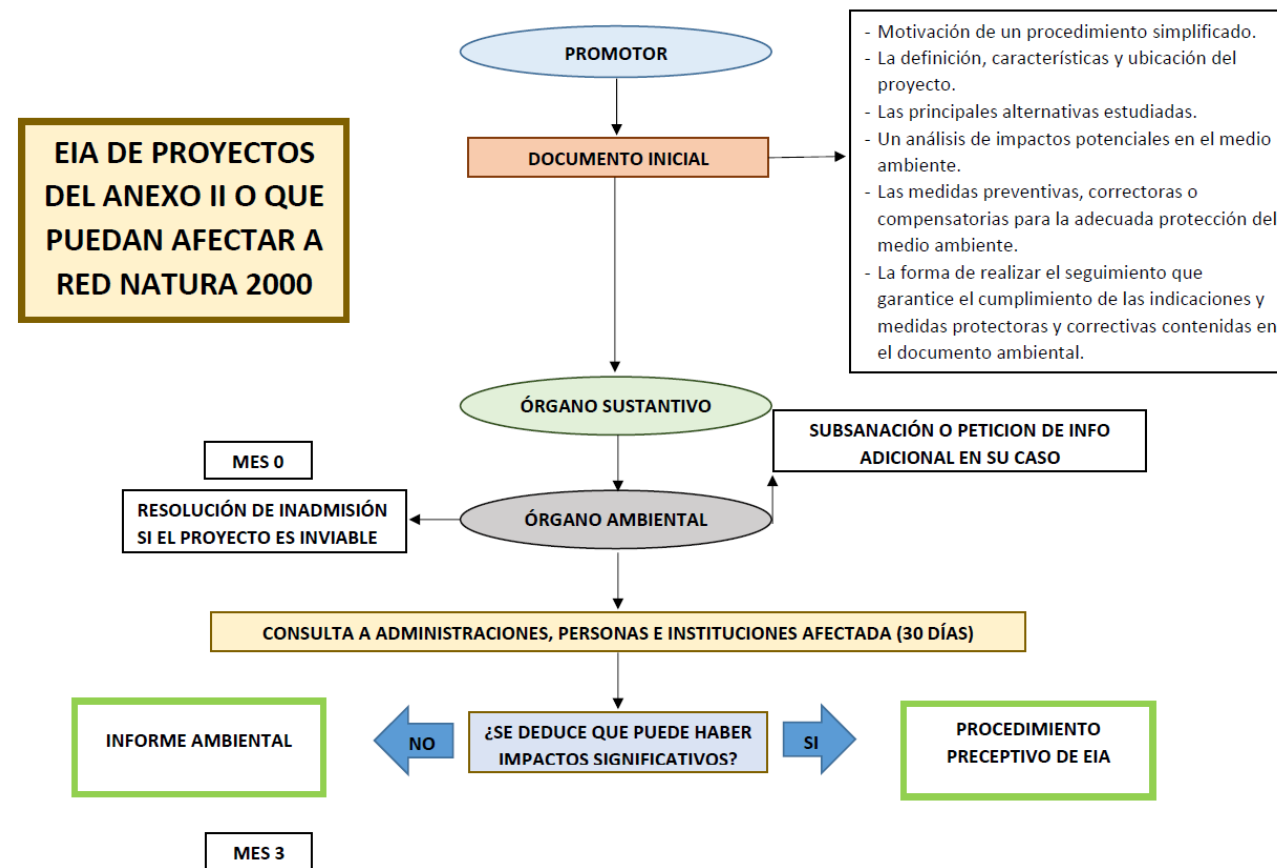
Teléfono: 667 72 88 76 e-mail: juliocalderon@calderonyasociados.com

2. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADA

Tal y como se establece en el apartado 2 del artículo 7 - Ámbito de aplicación de la evaluación de impacto ambiental, de la Ley 21/2013, serán objeto de una evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos comprendidos en el Anexo II.

Debido a que el presente Proyecto de Urbanización está incluido en el Anexo II, grupo 7 - Proyecto de Infraestructuras, b) Proyectos de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos, su tramitación seguirá el procedimiento descrito en los artículos 45 y siguientes de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en la que se regula la Evaluación de Impacto Ambiental simplificada de proyectos.

Por todo lo anteriormente expuesto, se somete el presente estudio proyecto al trámite de EIA simplificada, de acuerdo con la Sección Segunda "Evaluación de impacto ambiental simplificada" (art. 45 a 48 de la Ley 21/2013).



San Pedro de Nós es la tercera parroquia más poblada de Oleiros, en donde viven alrededor de 4.604 personas. Habitan los lugares de A Barcala, O Batán, O Carballo, O Coroto, A Fortaleza, A Gándara, O Mesón da Auga, O Pinar, San Marcos, Sarro, A Seara, O Seixal, O Valiño, Vilanova y O Vilar. La extensión de su territorio es de 6,11 kilómetros cuadrados y su densidad de población aproximadamente de 717 habitantes por kilómetro cuadrado.

El sector se encuentra enclavado en un área de fuerte crecimiento y servirá para cohesionar las ordenaciones adyacentes, generando un conjunto dotado de servicios y comunicaciones que mejorará las condiciones de vida de la población del entorno.

Los objetivos medio ambientales y criterios generales que sustentan las determinaciones de este Plan Parcial del Sector SUD-21 del PXOM de Oleiros son los siguientes:

Son los especiales valores ambientales y patrimoniales de la Finca Alsina, así como los condicionantes que nacen del Plan General, los aspectos determinantes que rigen la configuración del Plan Parcial y por tanto de sus objetivos y criterios.

1. La implantación de la edificabilidad terciaria y dotacional privada, en el interior del ámbito de la Finca Alsina, se ha de realizar de forma que se mantengan inalterados los principales elementos estructurantes del paisaje interior y contribuya a la puesta en valor del conjunto.
2. En cuanto a la estructura de la ordenación, esta se apoyará en los actuales trazados viarios constituidos por los ejes norte-sur y este-oeste, que determinarán la configuración de las nuevas implantaciones edificatorias, respetando un ámbito de protección libre de edificación en la zona más próxima al pazo, que garantice las actuales perspectivas a lo largo de la actual alineación norte-sur.

3. DEFINICIÓN, CARACTERÍSTICAS Y UBICACIÓN DEL PROYECTO

3.1 OBJETO Y ALCANCE DEL PROYECTO

El PGOM de Oleiros contempla el desarrollo del ámbito del Plan Parcial del sector SUD-21, como determinante para el crecimiento y desarrollo del área Montrove-Nós, estableciendo las determinaciones y especificaciones que se deben alcanzar con su ejecución.

La actuación se localiza dentro del término municipal de Oleiros, en la parroquia de San Pedro de Nós.

San Pedro de Nós es una parroquia del Concello de Oleiros situado en el centro-norte de la provincia de La Coruña, dentro del llamado "Arco Artabro" (Rías de Ferrol, Betanzos-Ares y la bahía de A Coruña) y la comarca natural conocida como "As Mariñas" que posee Agenda 21 , lengua de tierra que separa la bahía de A Coruña de la ría de Betanzos. Limita además por el sur con los términos de Cambre y Culleredo. De este último concello lo separa la ría de O Burgo.

3. La disposición de la nueva edificación con limitación de altura máxima ocho metros, quedará integrada en la imagen del conjunto, sin producir efecto pantalla, y habrá de preservar la esencia perceptual del fondo escénico que da carácter al ámbito.

OBJETIVOS MEDIOAMBIENTALES

1. Garantizar una ordenación integral del área clasificada como urbanizable delimitado de modo que los espacios libres y las dotaciones tengan un emplazamiento estratégico con respecto al resto de usos y al entorno.
2. Ordenar adecuadamente el aprovechamiento edificatorio, de modo que las edificaciones se integren en el sector y en definitiva la parcela delimitada como Finca Alsina produciendo un conjunto armónico y adecuado a su emplazamiento, respetando las zonas de influencia patrimonial y los jardines y paseos.
3. Dotar de servicios urbanísticos e infraestructuras al área concreta de desarrollo.
4. Situar las parcelas del uso público, zonas verdes y dotaciones, de manera respetuosa con las necesidades del sector y su entorno, de una manera que se pueda optimizar su uso, cumpliendo las determinaciones que señalan el planeamiento y la legislación vigentes.
5. Ordenar las edificaciones de tal modo que se garantice una perspectiva y la percepción óptima del paisaje, evitando las barreras arquitectónicas y escalonando la edificación.
6. Ordenación del área de equipamiento general de espacios libres de tal modo que se potencie su riqueza paisajística y se facilite su utilización como zona recreativa o de paseo y de interrelación con los demás residentes del sector y del Concello de Oleiros.
7. Preservar y establecer, si procede, el régimen de protección adecuado a las zonas del Sector SUD-21 Finca Alsina, que presentan valores naturales, ambientales y paisajísticos, así como los elementos que forman parte del patrimonio histórico y cultural.

3.2 AMBITO DEL PROYECTO



La realidad socioeconómica y demográfica de Oleiros está muy condicionada por su proximidad a la ciudad de A Coruña ya que forma parte de su área metropolitana junto con los concellos de Cambre,

Culleredo, Carral e Arteixo. A pesar de estar separados por la ría, las relaciones entre A Coruña e Oleiros siempre fueron estrechas, comunicándose en el pasado ambos municipios por mar o por el "Camiño Real de Castela" que cruzaba la ría por el puente medieval de O Burgo. La comunicación se vio potenciada a principios de este siglo con la construcción del Puente del Pasaje.

El Concello de Oleiros está formado por nueve parroquias: Dexo, Dorneda, Iñás, Liáns, Maianca, San Pedro de Nós, Oleiros, Perillo e Serantes. El municipio tiene una extensión de 43.2 Km² (0.55 % de provincia) encontrándose la mayor parte a menos de 100 metros de altura. La superficie de Oleiros tiene una ligera inclinación desde las pequeñas alturas de los montes Morzán (148 metros) al sur y Castelo (175 metros) y Muíño (176 metros), que lo separan de Saca por el oeste, hasta la costa, que ocupa todo el litoral derecho de la ría de O Burgo y la bahía de A Coruña. La costa es recortada y con numerosas playas, aunque de poca extensión. Se trata, por tanto, de un paisaje llano, suave exceptuando algunos tramos de acantilados en la costa.

DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

El Plan General en su artículo 67.10, establece las determinaciones para el desarrollo del sector SUD-21. Finca Alsina.

1. Se ordenará mediante un único Plan Parcial con una edificabilidad máxima de 0,15 m²/m² y una ocupación del ámbito del 10% y uso exclusivo terciario, incluido el dotacional privado. La ordenación pormenorizada del ámbito garantizará el mantenimiento del conjunto, organizando la situación de las nuevas edificaciones con respecto a los elementos de cierre y jardinería. La edificación no superará la altura de ocho metros.
 2. El Plan Parcial contendrá la documentación precisa en forma de plantas, alzados, secciones, fotomontajes y perspectivas para permitir juzgar en el ámbito definido por la nueva edificación y su contorno general, la integración, armonía y calidad visual de la propuesta de conjunto, y todo esto sin perjuicio del documento que sea legalmente exigible.
 3. El Plan Parcial se acompañará de un inventario y catálogo pormenorizado de los elementos construidos y naturales objeto de protección, igualmente garantizará la conservación del cerramiento pétreo y del enrejado y demás elementos accesorios construidos que mantengan una unidad de composición ambiental con la edificación principal.
 4. El Plan Parcial diseñará la red viaria interna, tanto de carácter rodado como peatonal, proponiendo soluciones de tratamiento acordes con los valores patrimoniales de las piezas.
 5. El sistema general interior imputado al sector es:
 - Parque Finca Alsina: (ZV-15): 9.620 m².
- El Plan Parcial pretende la ordenación del sector de suelo urbanizable delimitado SUD-21, que cuenta con una extensión según medición real de 91.238,80 m², correspondiente a la propia Finca Alsina, incluido su muro perimetral.

Las condiciones urbanísticas que el PGOM establece, se resumen en los siguientes parámetros:

Edificabilidad máxima	0,15 m ² / m ²
Usos	Terciario y dotacional privado
Altura Máxima	8,00 m (Bajo+1)
Condición especial	Se prestará especial atención a la integración, armonía y calidad visual de la propuesta de conjunto.
Sistema de actuación	Compensación

La aplicación de los parámetros anteriores a la superficie del Sector permite establecer las constantes máximas que se pueden alcanzar:

Superficie del Sector: 91.238,80 m².

Sistema general incluido parque Alsina: 9.620,00 m²

Sistema General adscrito del Parque Río San Pedro: 19.812,10 m²

- Edificabilidad 0,15 m²/m² x 91.238,80 m² = 13.685,82 m² construidos.

- Ocupación 0,10 m²/m² x 91.238,80 m² = 9.123,88 m² ocupación edificación.

- Usos:

Edificabilidad Terciaria

Dotacional privado

La ordenación propuesta parte del máximo respeto a la actual configuración del ámbito, por lo que el sistema viario interior se apoya en los caminos existentes, y tan solo potencia como acceso rodado principal la conexión con el camino de As Lavandeiras y elimina la actual posibilidad de acceso rodado a través del jardín principal.

La circulación rodada interior se limita a los usuarios del ámbito, con secciones de tráfico peatonal/rodado compartido, y restringido el de coches en grado máximo, concentrando el aparcamiento de vehículos en la zona de equipamiento público y próximo al acceso principal.

La ordenación potencia la movilidad peatonal cuyo trazado está constituido por los dos ejes estructurantes y la vía perimetral a lo largo de la muralla, coexistiendo con el tráfico rodado restringido de acceso a las parcelas, en el tramo perimetral del sector noreste y el eje viario este oeste, que comunica con el futuro vial principal del ámbito Alsina-Lamastelle.

3.3 BREVE DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

En el Sector SUD 21 se propone la creación de un Complejo Residencia, cuya característica de excepcional situación respecto de las comunicaciones viarias, su proximidad a la ciudad de A Coruña, le otorgan unas cualidades muy estimadas para su desarrollo como suelo residencial.

Los objetivos de este planeamiento parcial podemos resumirlos insistiendo en la dos direcciones prioritarias en los que se desarrolla: en primer lugar el aprovechamiento del medio natural en el que se implanta y en el segundo la aplicación de unos criterios ambientales de calidad y accesibilidad que conducen a la creación de unas áreas protegidas con itinerarios seguros que recorren todo el área, unido al sector de urbanización próximo a desarrollo SUD 6 así como su conexión con la Artabriña entendemos justifica su priorización respecto de otros sectores que no poseen las cualidades del Sector SUD-21.

El ámbito se encuentra en una zona de elevada antropización y está clasificado como Suelo Urbanizable Delimitado y actualmente la Finca Alsina tiene un uso docente privado funcionando como Escuela de Negocios. El efecto se considera compatible en los términos que propone el Plan Parcial, respetando los elementos de interés natural, paisajístico y patrimonial presentes en el Sector, y está situado en un entorno que se encuentra ya antropizado siendo un sector de suelo clasificado como Suelo Urbanizable Delimitado (SUD-21) por lo que ya estaba prevista su transformación urbanística en el PXOM de Oleiros.

La ejecución de la ordenación planteada es compatible con la conservación del patrimonio cultural y natural existente en el ámbito. Las edificaciones de uso terciario se disponen de forma aislada, con una baja ocupación y respetando los valores que presenta la Finca Alsina. Por otra parte el tráfico rodado se limita al mínimo indispensable y se definen y acotan contundentemente las zonas permitidas para el paso de vehículos y aparcamiento con el objetivo de minimizar cualquier impacto que pueda suceder.

Forma y límites:

El ámbito de este Plan Parcial queda fuera del perímetro afectado por el Plan de Ordenación del Litoral.

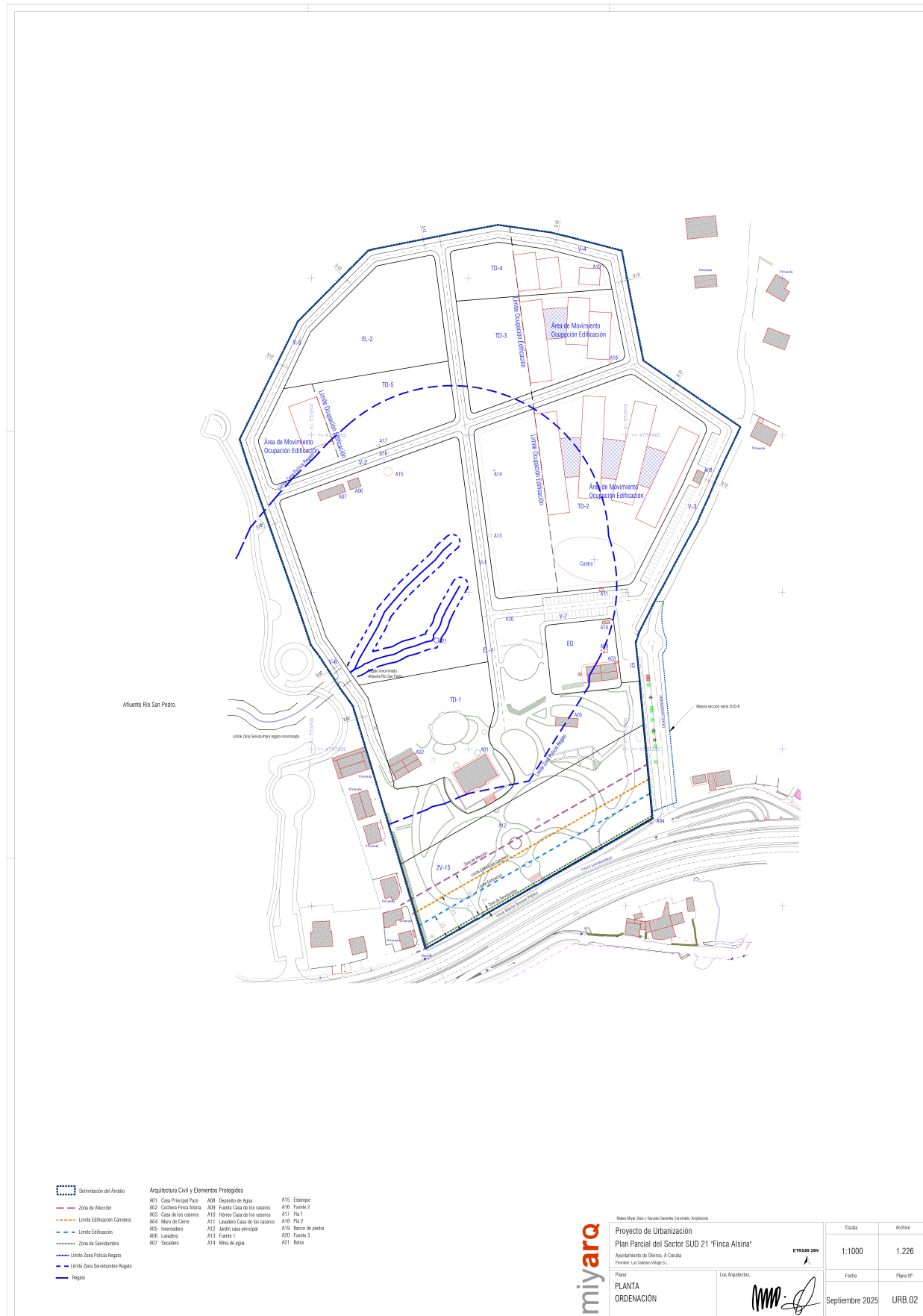
El sector delimitado tiene unas formas irregulares dadas las características tanto de la propiedad como del uso del suelo en el que se inserta.

Prácticamente la totalidad de los terrenos afectados por el Plan Parcial se sitúan en una ladera inclinada en orientación Sur con una pendiente variable y aproximada del 10%. El suelo está ocupado principalmente por especies forestales procedentes de repoblaciones y matorral formado por tojo, helechos, silvas, etc

3.4 DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

El PXOM de Oleiros dispone de un Plan Especial de acondicionamiento del Río San Pedro. En él se propone como objetivo de ordenación el dotar de continuidad los suelos públicos existentes. Con él se garantiza la introducción de un itinerario peatonal y ambiental continuo, paralelo a la N-VI.

En la siguiente página se muestra el plano de la propuesta seleccionada, y justificada más adelante, de ordenación del Plan Parcial del sector SUD 21 del PXOM de Oleiros.



SISTEMA GENERAL

El Plan General delimita como sistema general incluido del sector un área de 9.620 m², denominada Parque Alsina, constituido por los actuales jardines situados entre la edificación y el frente a la carretera N-VI.

DOTACIONES PÚBLICAS.

De acuerdo con las previsiones del Plan General, el Plan Parcial fijará los espacios públicos destinados a jardines, áreas de juego y equipamiento comunitario. Estas reservas serán, como mínimo, las que se establecen en el artículo 42 de la LSG 2/16, así como los anteriores estándares del artículo 47 de la ley 9/2002 que estaba en vigor en el momento de aprobación del planeamiento general y que por lo tanto son igualmente exigibles.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

Ante la posibilidad del uso hotelero, la superficie mínima a destinar al Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público será de 18 m² por cada 100 m² de edificación, con un mínimo del 10% de la superficie del ámbito, por lo que el Plan Parcial habrá de destinar un mínimo de 9.123,88 m².

El presente Plan Parcial destina un total de 27.205,70 m² al Sistema de Espacios Libres, distribuidos en dos zonas:

EL – 1	21.981,56 m²
EL – 2	5.224,14 m²

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

La superficie mínima que se debe destinar al Sistema de Equipamientos Públicos destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos y otros que sean necesarios, en ámbitos de uso Terciario, será como mínimo del 2% de la superficie del ámbito, por lo que el Plan Parcial habrá de destinar un mínimo de 1.824,78 m².

Ante la posibilidad del uso hotelero, la superficie mínima a destinar al Sistema de Equipamientos Públicos será de 10 m² por cada 100 m² de edificación, por lo que el Plan Parcial habrá de destinar un mínimo de 1.368,50 m².

El presente Plan Parcial destina un total de 1.975,94 m² al Sistema de Equipamientos Públicos, asignados en la zona:

EQ 1.975,94 m²

DOTACIÓN PLAZAS DE APARCAMIENTO.

En ámbitos de uso terciario, la dotación de plazas de aparcamiento será de 1 plazas por cada 100 m² edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte debe ser de dominio público.

PLAZAS DE APARCAMIENTO			
VIAL	PLAZAS	MOBILIDAD REDUCIDA	TOTAL
VIAL 3	35	2	37
VIAL 7	35	1	36
TOTAL	70	3	73

El número mínimo de plazas de dominio público es de 69 plazas. El Plan Parcial distribuye la zona de aparcamiento público en el interior del ámbito con una dotación de 73 plazas para vehículos, de las cuales 3 son accesibles. La dotación de plazas de aparcamiento en parcela privada se materializará en subsuelo, en función de la edificabilidad ejecutada, cuyo acceso se realizará a través del vial perimetral en colindancia con la muralla, cuyo tráfico rodado estará restringido exclusivamente a los usuarios de dichas parcelas

ORDENACIÓN DE LOS USOS TERCIARIO – DOTACIONAL PRIVADO

El suelo terciario-dotacional privado se sitúa, dentro del ámbito de la actuación, en cinco zonas diferenciadas y, dentro de cada una de estas zonas que definen las características edificatorias y los límites de ocupación y edificabilidad.

Zona TD-1:

Se trata de la pieza principal del ámbito, e integra el pazo y la edificación auxiliar, abarcando un área de 5.938,39 m² de superficie, con una edificabilidad asignada existente de 1.345,00 m², correspondiendo 1.098,00 m² construidos al pazo y 247,00 m² construidos al cobertizo, por lo que en esta zona no se puede plasmar mayor edificabilidad que la existente en las edificaciones actuales, las cuales habrán de ser conservadas y protegidas, por su alto valor histórico-artístico, arquitectónico y ambiental.

Zona TD-2:

Área de 14.870,53 m² de superficie, con una edificabilidad asignada de 7.430,00 m², y una ocupación máxima de edificación de 4.758,57 m², situada en el sector Sureste del fondo de la finca. La altura máxima de edificación se fija en 8,00m respecto a la rasante del terreno, equivalente a B+1 plantas.

Zona TD-3:

Área de 5.951,92 m² de superficie, con una edificabilidad asignada de 2.954,00 m², y una ocupación máxima de edificación de 1.904,61 m², situada sobre el eje transversal, en el sector Noreste del ámbito. La altura máxima de edificación se fija en 8,00m respecto a la rasante del terreno, equivalente a B+1 plantas.

Zona TD-4:

Área de 2.838,22 m² de superficie, con una edificabilidad asignada de 1.370,00 m², y una ocupación máxima de edificación de 908,23 m², situada al Norte de la zona TD-3 en el sector Noreste del ámbito. La altura máxima de edificación se fija en 8,00 m respecto a la rasante del terreno, equivalente a B+1 plantas.

Zona TD-5:

Área de 5.868,30 m² de superficie, con una edificabilidad asignada de 586,82 m², situada al Norte del eje transversal en el sector Noroeste del ámbito. Al tratarse de un área sensible por formar parte del fondo escénico de las visuales obtenidas desde el entorno del pazo, la edificabilidad de la parcela se materializará bajo rasante, debiendo formalizarse los accesos, ventilación e iluminación a través de patios interiores, de tal forma que se preserve la ambientación del fondo escénico, tras el cobertizo de carruajes y el lavadero cubierto, con imposición de cubierta plana ajardinada, al objeto de no alterar el carácter arquitectónico y paisajístico de la zona.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

La aplicación de los parámetros anteriores a la superficie del Sector permite establecer las constantes máximas que se pueden alcanzar:

Superficie del Sector: 91.238,80 m².

Sistema General incluido Parque Alsina: 9.620,00 m².

- Edificabilidad 0,15 m²/m² x 91.238,80 m² = 13.685,82 m² construidos.

- Ocupación 0,10 m²/m² x 91.238,80 m² = 9.123,88 m² ocupación edificación.

- Altura 8,00m.

• DIVISIÓN DEL SECTOR EN POLÍGONOS.

El Sector a efectos de gestión, se trata como un polígono único.

APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR.

El aprovechamiento tipo del área de reparto constituida por el ámbito del SUD-21 será el cociente entre el sumatorio de los aprovechamientos del sector y la superficie total del suelo urbanizable, incluidos los sistemas generales pertenecientes o adscritos al mismo.

Los coeficientes de ponderación aplicados serán los establecidos por el PGOM para la zona de Nos:

Vivienda colectiva (vivienda colectiva de protección): 1,00 (0,70)

Vivienda unifamiliar (vivienda unifamiliar de protección): 1,15 (0,805)

Comercial en planta baja de edificio residencial: 1,00

Terciario en edificio exclusivo: 0,95

La edificabilidad de tipología y uso característicos del sector es el terciario-dotacional privado y puesto que no se permiten otros usos, el aprovechamiento del sector coincide con la edificabilidad total a materializar.

El aprovechamiento total del sector asciende a 13.685,82 m² e.t.u.c.

El aprovechamiento tipo resulta de dividir el aprovechamiento total por la superficie bruta del sector:

$$At = 13.685,82 \text{ m}^2 \text{ e.t.u.c.} / 91.238,80 \text{ m}^2 \text{ s.} = 0,15 \text{ m}^2 \text{ e.t.u.c.} / \text{m}^2 \text{ s.}$$

SISTEMA DE ACTUACIÓN

Se ha fijado el de Compensación.

La existencia de un propietario mayoritario con voluntad de colaboración, que acepta las condiciones de la ordenación y las cargas de la actuación, aseguran la adecuada y rápida gestión del Sector. En cualquier caso, se prevé la posibilidad de cambiar el sistema de actuación, de acuerdo con el procedimiento previsto en la LSG 2/16 y en el Reglamento de Gestión Urbanística.

ESQUEMA DE TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS

Las redes de los servicios se proyectarán subterráneas y se situarán en los espacios comprendidos entre la calzada y las alineaciones de las parcelas. Respetarán las normas generales de urbanización del Plan General Municipal de Ordenación. Por flexibilidad de los esquemas, las canalizaciones podrán discurrir por los espacios libres públicos no edificables.

RED DE SANEAMIENTO

El Plan Parcial proyecta la red de saneamiento del Polígono mediante un sistema separativo, recogiendo y evacuando, de forma totalmente independiente, las aguas residuales de las pluviales, y se respeta en grado máximo el carácter natural del terreno con la implementación de firmes drenantes tanto en zonas de carácter rodado como peatonal.

El diseño de la red de saneamiento de residuales prioriza la menor afección al medio, con la disposición de una acometida por parcela, formalizando un trazado principal por el eje del vial 1, al que acomete la parcela TD-4 y las acometidas del vial 2 correspondientes a las parcelas TD-3 y TD-5. La acometida de residuales de la parcela TD-2, se realiza en su cota inferior al vial 3.

La evacuación se realizará por gravedad hasta el colector de saneamiento del Río San Pedro, a partir de aquí, discurrirá por la red general hasta el colector general supramunicipal que atraviesa el término municipal de A Coruña, recibiendo el tratamiento al que están sometidas todas las aguas del área, para salir finalmente al mar por el emisario de Bens.

En cuanto a la red de aguas pluviales, esta se proyecta con canalización de PVC y para su cálculo se utilizará el método racional, siguiendo las indicaciones de la instrucción 5.2. IC "drenaje superficial" publicada por el Ministerio de Fomento, considerando la precipitación máxima aportada por la estación meteorológica más próxima, y tomando como periodo de retorno $T=10$, dado que no está afectado el ámbito por avenidas de arroyos.

El trazado de la red de pluviales se ha realizado siguiendo el criterio de mayor optimización, con su implantación en el eje de los viales, estableciéndose dos puntos de vertido, el correspondiente a la zona este del ámbito, cuyo caudal se vierte al sistema de filtración situado bajo la zona de juegos y posteriormente se vierte al regato, y el segundo punto de vertido se produce el punto más bajo del vial 6, a la canalización existente.

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO:

El sector SUD-21 se abastecerá directamente de la red de distribución de la entrada de agua potable por el Puente del Burgo, procedente de la planta de depuración de A Telva, perteneciente a la Empresa Municipal de Aguas de A Coruña, EMALCSA, mediante conexión al colector de fundición de $\varnothing 200$, que discurre por el frente de la Finca Alsina, cerrando anillo con la canalización existente en el camino de As Lavandeiras y la nueva red trazada bajo el vial principal del futuro desarrollo SUD-6 Alsina-Lamastelle.

Todas las acometidas a fincas se dotarán de llave de corte tipo Municipal (las llaves serán de bronce tipo Belgicast o Bahisa) con chapó de cierre y registro de fundición tipo Municipal.

Los hidrantes llevarán llave de acometida de 100 mm de diámetro y entroncarán como mínimo a tubería de diámetro 100 mm. Serán del tipo Barcelona, con dos bocas de 70 mm. y una central de 100 mm. (Modelo Ambar o similar).

Las zonas verdes públicas llevarán llave de acometida y contador, al cual se conectará el riego automático.

Las bocas de riego de calzadas llevarán llave de acometida.

Los entronques de las redes de agua de la urbanización con la red de agua Municipal se reflejarán en el proyecto de urbanización.

Las redes se efectuarán a una profundidad media de 60 cms., sobre cama de arena y separadas 30 cms. como mínimo de cualquier otra instalación, situándose lo más próximas a los cierres de las fincas.

Todos los contadores irán alojados en los cierres de fincas, al exterior, dentro de módulos registrables, según la Normativa vigente.

En el proyecto de urbanización y según las cotas del terreno, se situarán las válvulas de ventosa y bocas de vaciado necesarias.

Se proyecta la instalación de red de riego en todas las zonas de parque, jardines y demás espacios libres públicos, las instalaciones de riego automático suficientes para un consumo mínimo diario de veinte metros cúbicos por hectárea.

El sistema de riego está fundamentado en los criterios de máxima eficiencia y mínimo consumo, organizado en secciones homogéneas independientes, comandadas por electroválvulas y dirigidas por un programador automático conectado a la red de energía eléctrica.

El sistema automático cuenta con una llave de paso o válvula manual general que permite el cierre del suministro de agua a todas las secciones de riego a la vez.

Cada sección o sector de riego cuenta con una llave de paso o válvula manual antes de la electroválvula, que permite cerrar el suministro de agua a esa sección sin tener que cerrar todo el sistema.

Se proyecta un sistema de riego por goteo en las zonas de arbolado, zonas de arbustos aisladas, zonas con especies tapizantes aisladas y jardineras.

En las zonas de césped se proyecta un sistema de riego por aspersión.

RED ENERGÍA ELÉCTRICA

Todas las instalaciones se realizarán de acuerdo con los vigentes Reglamentos E.B.T., centros de transformación y alta tensión, así como las Normas de UNION-FENOSA.

Para el cálculo del consumo eléctrico, se considerará la carga prevista en el Reglamento electrotécnico de baja tensión y disposiciones complementarias.

PLAN PARCIAL SUD-21 CUADRO DE PREVISIÓN DE CARGAS PARCELAS PRIVADAS									
SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES					PREVISIÓN DE CARGAS				
Parcela	Uso	Superficie parcela m2	Edificabilidad máxima m2	Superficie garaje m2	Número Vehículos Eléctricos	Terciario Dotacional 0,1 kw/m2	Garaje 0,02kw/m2	Vehículo Eléctrico 3,7kw/ve	Total Kw
TD-1	TERC-DOT. PRIV.	5.938,39	1.345,00	504,38	2	134,50	10,09	6,22	150,81
TD-2	TERC-DOT. PRIV.	14.870,53	7.430,00	2.786,25	9	743,00	55,73	34,36	833,09
TD-3	TERC-DOT. PRIV.	5.951,92	2.954,00	1.107,75	4	295,40	22,16	13,66	331,22
TD-4	TERC-DOT. PRIV.	2.838,22	1.370,00	513,75	2	137,00	10,28	6,34	153,61
TD-5	TERC-DOT. PRIV.	5868,3	586,82	220,06	1	58,68	4,40	2,71	65,80
TOTAL		35.467,36	13.685,82	5.132,18	17	1.368,58	102,64	63,30	1.534,52

PLAN PARCIAL SUD-21 CUADRO PREVISIÓN CARGAS PARCELAS PÚBLICAS					
Parcela	Uso	Superficie Parcela m2	Alumbrado Público 0,001Kw/m2	Equip. Público 0,1 kw/m2	TOTAL kw
EL-1	ESPACIO LIBRE	21.981,56	21,98		21,98
EL-2	ESPACIO LIBRE	5.224,14	5,22		5,22
EQ	EQUIPAMIENTO	1.975,94		197,59	197,59
V-1	VIARIO	2.443,77	2,44		2,44
V-2	VIARIO	2.321,13	2,32		2,32
V-3	VIARIO	2.886,43	2,89		2,89
V-4	VIARIO	2.000,91	2,00		2,00
V-5	VIARIO	2.463,56	2,46		2,46
V-6	VIARIO	2.256,34	2,26		2,26
V-7	VIARIO	2.533,86	2,53		2,53
TOTAL			16,91	197,59	236,92

Según indicación de Unión Fenosa Distribución, se proyectan tres centros de transformación subterráneos distribuidos en las parcelas: TD-2, TD-3 y SI.

RED DE GAS:

La urbanización se dotará de infraestructura para la instalación de gas canalizado, conectada a la red actual existente, en la carretera N-VI.

La instalación se realizará como norma general bajo las aceras y separada de la fachada más de 30cm. Se dispondrá el mínimo número de válvulas que garantice el aislamiento por sectores en previsión de futuras pruebas de estanqueidad o ante posibles situaciones de emergencia.

RED DE TELECOMUNICACIONES

Se instalará la infraestructura necesaria para la red de telecomunicaciones exterior, compuesta por las canalizaciones subterráneas y arquetas de registro, con objeto de permitir el posterior tendido a las actuales operadoras: Compañía Telefónica y R. Cable y Telecomunicaciones Galicia, S.A.

PLAZO DE EJECUCIÓN

Se considera un plazo de ejecución de las obras de 6 meses, contados a partir del acta de replanteo.

CUADRO DE CARACTERISTICAS

La aplicación de los parámetros anteriores a la superficie del Sector permite establecer las constantes máximas que se pueden alcanzar:

Superficie del Sector: 91.238,80 m².

Sistema General incluido Parque Alsina: 9.620,00 m².

Edificabilidad 0,15 m²/m² x 91.238,80 m² = 13.685,82 m² construidos.

Ocupación 0,10 m²/m² x 91.238,80 m² = 9.123,88 m² ocupación PGOM.

Ocupación máxima Plan Parcial: 8.231,41 m². (0,0902 m²/m²)

Altura 8,00m, B+1.

- Aprovechamiento tipo: 0,15 m² e.t.u.c. /m² s.

- (m² construibles de uso terciario-dotacional privado por m² de suelo)

Edificabilidad total de la actuación..... 13.685,82 m² edif.

Aprovechamiento lucrativo en la actuación.... 13.685,82 m² e.t.u.c.

CUADRO DE SUPERFICIES PLAN PARCIAL SUD-21 FINCA ALSINA				
USO	ZONA	SUPERFICIE m2	SUP.ZONA m2	PORCENTAJE %
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	ZV-15	9.620,00	9.620,00	10,54
SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES	EL-1	21.981,56	27.205,70	29,82
	EL-2	5.224,14		
SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTO	EQ	1.975,94	1.975,94	2,17
SISTEMA VIARIO	V-1	2.443,77	16.906,00	18,53
	V-2	2.321,13		
	V-3	2.886,43		
	V-4	2.000,91		
	V-5	2.463,56		
	V-6	2.256,34		
	V-7	2.533,86		
SISTEMA SERVICIOS INFRAESTRUCTURA	SI	63,80	63,80	0,07
TERCIARIO DOTACIONAL PRIVADO	TD-1	5.938,39	35.467,36	38,87
	TD-2	14.870,53		
	TD-3	5.951,92		
	TD-4	2.838,22		
	TD-5	5.868,30		
TOTAL		91.238,80	91.238,80	100,00

En el cuadro que se acompaña se refleja la distribución de la edificabilidad total del Sector en función de los distintos usos:

PLAN PARIAL SUD-21 CUADRO DE SUPERFICIE Y EDIFICABILIDADES DE PARCELAS LUCRATIVAS						
PARCELA	USO	Superficie parcela m2	Altura máxima edificación nº plantas/m	Edificabilidad max parcela m2	Ocupación max parcela sobre rasante m2	Ocupación max parcela sobre rasante %
TD-1	TER C – DOT. PRIV	5.938,39	B + 1	1.345,00	660,00	Existente
TD-2	TER C – DOT. PRIV	14.870,53	B + 1 8,00m	7.430,00	4.758,57	32,00
TD-3	TER C – DOT. PRIV	5.951,92	B + 1 8,00m	2.954,00	1.904,61	32,00
TD-4	TER C – DOT. PRIV	2.838,22	B + 1 8,00m	1.370,00	908,23	32,00
TD-5	TER C – DOT. PRIV	5.868,30	Bajo Rasante	586,82	0,00	0,00
TOTAL		35.467,36		13.685,82	8.231,41	

4. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

4.1 ALTERNATIVAS TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

Según lo establecido en la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, el órgano promotor debe definir alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables incluyendo, entre otras, la alternativa cero o de no urbanización del PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD 21 FINCA ALSINA DEL PXOM DE OLEIROS, teniendo en consideración los objetivos y el ámbito territorial de aplicación de la Modificación del Proyecto Sectorial.

4.2 CRITERIOS PREVIOS PARA LA DEFINICIÓN DE ALTERNATIVAS

Con referencia a los proyectos que se desarrollaran en el correspondiente Plan Parcial, ha dado lugar y es el resultado de un serio análisis de alternativas. En nuestro criterio, considerada la totalidad del territorio del concello de Oleiros y la finalidad de la construcción del plan, residencial y terciario, así como los condicionantes de un entorno inmediato ya antropizado, la buena comunicación y accesos al sector y la existencia de servicios en la zona, resultan una buena elección para la ubicación de este espacio residencial-terciario.

Se describen en este epígrafe las diferentes alternativas consideradas a lo largo del proceso de diseño de este Plan Parcial que han ido progresivamente depurándose para conseguir el cumplimiento de los objetivos que se han ido planteando también de manera evolutivamente y que no se pueden dar por terminados aunque el planeamiento haya alcanzado el nivel de coherencia suficiente para que comience su tramitación. El desarrollo de la forma urbana continúa con los proyectos de construcción y la ejecución de obra. En el epígrafe siguiente comentamos los diferentes niveles de acuerdo de cada una de estas alternativas con los objetivos del Plan Parcial y las condiciones del territorio en el que se emplaza

El Plan Parcial desarrolla las determinaciones del planeamiento de rango superior que supone el Plan General de Ordenación Municipal de Oleiros, aprobado definitivamente por Orden de 11 de diciembre de 2014, clasifica el suelo del ámbito del SUD-21, como suelo urbanizable delimitado.

4.3 ALTERNATIVA 0: NO SELECCIONADA

Llevaría la decisión de renunciar a la ejecución del Plan Parcial, dejando el sector sin la ordenación necesaria, para que se transforme a un espacio ordenado de forma racional y que le conceda una sostenibilidad económica con unos espacios libres (Jardín de Finca Alsina) que podrán ser utilizados por todos los vecinos de Oleiros, integrando paisajísticamente los volúmenes edificatorios terciarios que resulten de la ejecución del Plan Parcial y actuando como barrera acústica que minimizara los posibles impactos acústicos sobre la Finca generado como foco emisor por el tráfico de la carretera N-VI

La consecuencia más perceptible de esta ausencia de desarrollo se centraría en la continuidad o empeoramiento de las debilidades que actualmente presenta el sector.

Por otra parte se estima la necesidad de un uso del medio y de sus recursos más compatible con la fragilidad del territorio y el paisaje, como aspectos que deben de ser puestos en valor e integrados en el Ayuntamiento desde una perspectiva sostenible que permita su disfrute por la población pero a la vez les otorgue una protección integral adecuada desde la ordenación.

En ausencia de ordenación, este espacio singular puede ser susceptible de degradación o fenómenos antropizadores sin base legal y jurídica y por lo tanto supondría posible degradación urbanística del espacio, y por tanto perjudicial para sus habitantes, la ordenación territorial de Oleiros y finalmente negativo para las generaciones futuras.

4.4 ALTERNATIVA 1: NO SELECCIONADA



miyara Exp. 1226
 Febrero 2016
 Plano: Ordenación Alternativa 1 - No Propuesta P.P

Borrador de Plan Parcial del Sector SUD 21-Finca Alsina
 Ayuntamiento de Oleiros, A Coruña.

Arquitectos: Mateo Miyar Olaz
 Gonzalo Serantes Corchado
 1:2500

 P.01



miyara Exp. 1226
 Enero 2016
 Plano: Imagen Alternativa 1 - No Propuesta P.P

Borrador de Plan Parcial del Sector SUD 21-Finca Alsina
 Ayuntamiento de Oleiros, A Coruña.

Arquitectos: Mateo Miyar Olaz
 Gonzalo Serantes Corchado
 1:2500

 P.02

La A1 se basa en una ordenación del sector SUD-21 que concentra la concentración de aparcamiento en una única zona y establece un vial interior perimetral que recorre todo el ámbito la diferencia respecto a la Alternativa 2 Propuesta de Plan Parcial radica en que dispone de un vial perimetral por el interior del muro que recorre la finca en todo su conjunto y organiza la dotación de aparcamiento en una única zona, entre la parcela de equipamiento EQ-3 y la parcela de terciario dotacional TD-1.

4.5 ALTERNATIVA 2: PROPUESTA DE URBANIZACIÓN

A2: Propuesta Plan Parcial, suprime el tramo de vial entre la parcela TD1 y el muro de cierre de la finca e incorpora esa superficie al espacio libre interior de la parcela como jardín, a su vez se potencia la sección viaria de conexión con el futuro vial del Sud 6 en el tramo entre la parcela TD-2 y el muro de cierre de la finca. Otro aspecto que supone una mejora respecto a la Alternativa 1, es la distribución de la dotación de aparcamiento en dos zonas colindantes con la parcela de equipamiento EQ-3, reduciendo la dimensión de la explanada de vehículos respecto a la Alternativa 1, y minorando el impacto visual que se pudiera producir con la concentración de coches en un único ámbito. La ordenación del Plan Parcial está integrada paisajísticamente dentro del sector y no rompe la contemplación de los elementos valiosos del mismo, situando la nueva edificación apartada del Pazo.

El desarrollo propuesto (A2) respeta íntegramente el pequeño regato que atraviesa la finca en la que no se prevé ninguna edificación ni actuación antropizadora, integrando el pequeño cauce en la parcela de espacio libre público EL-1. En la ordenación propuesta A2 se ha tenido en cuenta la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental en lo relativo a considerar el cambio climático en el planeamiento, incorporando las medidas preventivas y correctoras necesarias para minimizar el incremento de emisiones a la atmósfera. La ordenación preserva de cualquier actuación los valores patrimoniales y naturales del ámbito del Plan Parcial, para ponerlos en valor y permitir su uso y disfrute por el conjunto de la ciudadanía. Es por tanto la A2 la Alternativa propuesta y seleccionada en base a su mayor integración en Finca Alsina.

La propuesta de ordenación constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes, a través de los viales existentes así como los de nueva creación a ejecutar por el desarrollo del sector Sud 6 Alsina-Lamastelle (ya aprobado su Plan Parcial), colindante por el Noroeste con la Finca Alsina.

El uso terciario-dotacional privado al que se destina el presente desarrollo sirve de complemento a los usos residenciales de los ámbitos colindantes y a su vez operará como dinamizador de la actividad económica del entorno, con importante generación de oportunidades de empleo. La ordenación propuesta se integra perfectamente en el espacio sin alterar el campo visual y la armonía del conjunto, disponiendo la edificación alejada del Pazo y de los jardines delanteros.



5 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PROYETO DE URBANIZACIÓN

Tal y como se establece en el apartado 2 del artículo 7 – Ámbito de aplicación de la evaluación de impacto ambiental - de la Ley 21/2013, a los proyectos de esta tipología que no resulten de aplicación los supuestos del Anexo I de la antedicha Ley, les resulta de aplicación el trámite de evaluación de impacto ambiental simplificada.

Por lo tanto, la tramitación del presente proyecto de Urbanización seguirá el procedimiento descrito en los artículos 45 y siguientes de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en la que se regula la Evaluación de Impacto Ambiental simplificada de proyectos.

De este modo, el presente documento ambiental se tramitará junto a la solicitud de inicio del trámite ambiental, la documentación exigida por la legislación sectorial y el Proyecto de Urbanización del PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD 21 ALSINA DEL PXOM DE OLEIROS ante el órgano sustantivo (Instituto Galego de Vivenda e Solo), y desde allí se remitirá la documentación al órgano ambiental, en este caso, la Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático (Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda).

Una vez recibida la documentación por este organismo, se procederá a la realización de las consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, según establece el artículo 46 de la Ley 21/2013.

Considerando el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo III de la propia Ley 21/2013, en el plazo de tres meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de la documentación que la acompañe, el órgano ambiental formulará el Informe de Impacto Ambiental (en adelante, IIA) en el que determinará si el Proyecto debe someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental o no.

En el documento para la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización se incorporarán aquellas observaciones recogidas en el IIA.

6 CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

En el presente apartado, se incluye una descripción del entorno en el que se emplaza el presente objeto Proyecto de Urbanización, a partir de la información incluida en el Documento Ambiental Estratégico y de la actualización de dicha información.

6.1 MEDIO FISICO

6.1.1 CLIMATOLOGÍA

El clima es un factor ambiental de tipo abiótico, condicionante de otros procesos de orden físico y biótico que se producen en el territorio. De él dependen no sólo los aprovechamientos agrarios o los recursos forestales sino, entre otros, la vegetación natural, el modelado del terreno o la erosión.

Galicia y en especial sus zonas costeras, constituye, junto con las cuencas vertientes del Norte de España, la denominada “España Húmeda”. Sus características climáticas son: inviernos suaves, veranos frescos, aire húmedo, abundante nubosidad y precipitaciones frecuentes en todas las estaciones. Estas características se deben a que la región está sometida durante todo el año, aunque con menos frecuencia en verano, a la influencia de las perturbaciones atlánticas.

Para la clasificación climática del área de estudio se han utilizado datos de la Estación Climatológica de A Coruña dada su proximidad física al Concello de Oleiros.

De acuerdo con los datos obtenidos se resumen seguidamente las características principales de la comarca A Coruña –Oleiros, “Arco Artabro”.

La estación que puede considerarse muy próxima en sus condiciones climáticas a la comarca As Mariñas-Ferrolterra es la de A Coruña, sita según la Agencia Estatal de Meteorología a:

Latitud: 8°25'10”

Longitud: 43°22'02”

Altitud: 58 m.

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

6.1.2 GEOLOGIA

El territorio de Oleiros se sitúa dentro de la gran unidad estructural denominada “Macizo Hespérico”, caracterizada por los pliegues inclinados y replegados, con orientación general norte-sur, consecuencia de los plegamientos hercinianos.

El sustrato de la zona en sentido amplio lo constituye un macizo rocoso metamórfico, que se presenta integrado por esquistos muy arenosos, laminados y de dos micas, con tonalidades grisáceas o parduzcas en corte fresco.

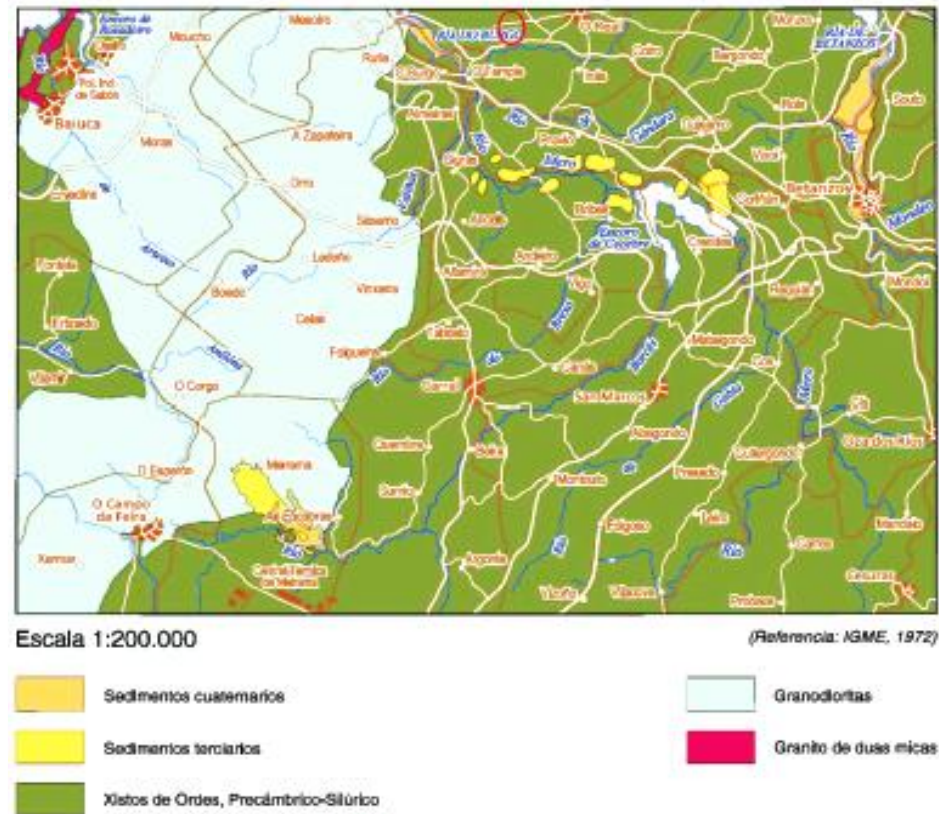
Además de esta formación meteórica, existen otros acúmulos cuaternarios de diferente génesis entre los que destacan:

- Depósitos aluviales de origen fluvial, cubren el fondo de los pequeños valles por los que discurren los regos de San Pedro e San Marcos y arroyos de escasa entidad que discurren por el Concello de Oleiros. Están constituidos principalmente por limos arenosos de color pardo, que incluyen algunos cantos de cuarzo poco elaborados.
- Depósitos eluvio-colviales de origen meteorito-gravitacional, formados por materiales de carácter limo-arenoso o areno-limoso, que incluyen cantos de cuarzo y fragmentos rocosos, angulosos y heterométricos.

Desde el punto de vista de la geomorfología se puede diferenciar la parte norte, caracterizada por suaves relieves alomados y escasas pendientes, de la zona sur, con el sustrato rocoso situado a menor profundidad lo que origina formas alomadas de mayor pendiente.

Desde el punto de vista geológico el ámbito del plan se inserta dentro de la unidad Metapsamitas y paragneises (Ud. O Pino) con el código de la Unidad Geológica 170 (Fuente IGME)

ESQUEMA GEOLÓGICO



Estratigrafía y Petrografía

La zona en estudio se sitúa sobre rocas detríticas de la Serie de Ordenes correspondientes a la parte occidental del dominio IV citado, en contacto por el Este, en línea N-S. El sustrato en sentido amplio lo constituye un macizo rocoso metamórfico, que se presenta integrado por esquistos muy arenosos, laminados y de dos micas, con tonalidades grisáceas o parduzcas en corte fresco.

Además de esta formación meteórica, existen otros acúmulos cuaternarios de diferente génesis entre los que destacan depósitos aluviales de origen fluvial que cubren el fondo de los pequeños valles por los que discurren regos y arroyos de escasa entidad como son el San Pedro, rego de Cova o Fonte de Ouro. Están constituidos principalmente por limos arenosos de color pardo, que incluyen algunos cantos de cuarzo poco elaborados.

Desde el punto de vista de la geomorfología en Oleiros se puede diferenciar la parte norte, caracterizada por suaves relieves alomados y escasas pendientes, de la zona sur, con el sustrato rocoso situado a menor profundidad lo que origina formas alomadas de mayor pendiente, en la que se encuentra el sector SUD 21.

Serie de Ordenes

Los materiales de esta Serie como consecuencia de una intensa edafización de los materiales, están en gran parte recubiertos por suelos de espesor considerable 1-2 m, que llegan en algunos casos a 15 m, lo que impide frecuentemente el reconocimiento y análisis de las rocas subyacentes, sin embargo son perfectamente visibles los esquistos, en sus variados plegamientos en los acantilados costeros próximos de Santa Cruz, Mera y Dexo.

Rocas Básicas Antehercínicas

Afloran en una delgada franja meridiana, entre las rocas graníticas orientales y las de la Serie de Ordenes, aunque a veces ésta aparece aflorando al Este. Predominan los metagabros, frecuentemente constituidos por fenocristales de plagioclasa, subredondeados, rodeados totalmente por la esquistosidad definida por los anfíboles. A veces hay pequeñas inclusiones de metaperidotitas, más o menos subverticales.

Estratos del Cuaternario

En las zonas costeras y desembocaduras de las rías se originan formaciones arenosas que a veces se estructuran en flechas (exterior de las Rías de Betanzos y Lambre) y en dunas bastante consolidadas por la vegetación. Las marismas costeras constituyen depósitos limo-fangosos en las áreas de estuario situadas en la zona intermareal, al descubierto con la bajada de la marea.

En las áreas más bajas, los depósitos constituyen un material límico-sapropélico, lodos de origen sedimentario que no soportan la vegetación. Además de estas formaciones fluvio-marítimas, hay algunas manchas aluviales de relativa importancia, así como mantos detríticos, coluviones de poco desarrollo.

6.1.3 EDAFOLOGÍA

La combinación de las características climáticas y orográficas de la zona estudiada, además de las propiedades del sustrato geológico y la vegetación y microfauna asentada en el terreno a lo largo de la edafogénesis, han dado como resultado un suelo con un alto contenido en materia orgánica, de pH ácido y rico en nitrógeno aunque escaso en otros nutrientes importantes para las plantas.

En primer lugar, y a nivel general, es el clima el que rige los fenómenos de acumulación de materia orgánica, alteración y lavado de componentes, etc., y establece una distribución zonal de los suelos. Un segundo factor para considerar, a nivel regional, es la roca madre, ya que el suelo adquiere en el momento de su formación las propiedades de la roca de la cual procede, estando más ligado al material de origen cuanto menor sea el grado de evolución del perfil.

A nivel local, la topografía es el tercer factor condicionante. La topografía depende del clima y de la roca y, a su vez, actúa en conexión con ellos determinando el grado de evolución del suelo, facilitando u obstaculizando la erosión, el lavado de las sustancias nutritivas, etc.

Por último, es la vegetación, y en menor medida la microfauna presente en el suelo, con su diferente producción de humus, la protección que presta frente a la erosión y el microclima que establece, la que interviene en la formación del suelo mediante complejas interrelaciones con el clima y la roca originaria.



6.1.4 HIDROLOGIA

En cuanto a los cauces que discurren por ámbito no existen regos ni regatos dentro del ámbito del Plan Parcial, siendo los cauces más cercanos ya al otro lado de la N-VI los regos de San Pedro e San Marcos.

En cuanto a la presencia de aguas subterráneas, señalar la inexistencia de acuíferos de importancia.

6.2 MEDIO BIOTICO

6.2.1 ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

La Ley 9/2001 de conservación de la naturaleza, define los espacios naturales protegidos como aquellos espacios que contienen elementos o sistemas naturales de especial valor, interés o singularidad, tanto debido a la acción y evolución de la naturaleza, como derivados de la actividad humana, y que fuesen declarados como tales.

En función de los bienes y valores que hay que proteger, los espacios naturales protegidos regulados en esta ley se clasifican en las siguientes categorías: Reserva Natural, Parques Naturales, Parques Nacionales, Monumento Natural, Humedal Protegido, Paisaje Protegido, Zona Especial de Protección de los Valores Naturales, Espacio Natural de Interés Local y Espacio Privado de Interés Natural.

El ámbito objeto del Proyecto de Urbanización, no engloba a ninguno de los espacios naturales protegidos.

- RED NATURA 2000

Natura 2000 es la red de espacios naturales protegidos a escala de la Unión Europea, creada en virtud de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva hábitats), con objeto de salvaguardar los espacios naturales madres importantes de Europa. Se componen de zonas especiales de conservación (ZEC) declaradas por los Estados miembros con arreglo a la Directiva sobre hábitats y, además, de las zonas especiales de protección para las aves (ZEPA) que se designan de acuerdo con la Directiva aves (Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres).

En su momento, la lista de lugares de importancia comunitaria (LIC) en Galicia fue considerada como insuficiente por parte de la Comisión Europea, por lo que fue preciso completar la aplicación en Galicia de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, con la aprobación de una nueva propuesta de LIC. La Comisión Europea, en sus Decisiones 2004/813/CEE (DOUE nº L 387, 29/12/2004) y 2006/613/CE (DOUE nº L 259, 21/09/2006), estableció para cada una de las regiones biogeográficas y para cada estado miembro, las necesidades de mejora en la contribución a la red Natura 2000 que se debían contemplar en las futuras ampliaciones, corrigiendo las insuficiencias detectadas o mejorando la información.

El Plan director de la Red Natura 2000 de Galicia es el instrumento básico para la planificación, ordenación y gestión en red de las zonas de especial conservación (ZEC) y de las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA). La aprobación de este instrumento permite la transformación de los 59 lugares de importancia comunitaria (LIC) en zonas de especial conservación (ZEC), dando así cumplimiento a las exigencias establecidas en la normativa estatal y europea, Directiva 92/43/CEE

del Consejo, del 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (comúnmente llamada Directiva Hábitat) y Ley 42/2007, del patrimonio natural y de la biodiversidad. La aprobación del Plan director de la Red Natura 2000 viene establecida en el Decreto 37/2014, de 27 de marzo, por el que se declaran zonas especiales de conservación los lugares de importancia comunitaria de Galicia y se aprueba el Plan director de la Red Natura 2000.

Zonas de Especial Conservación (ZEC)

El ámbito objeto del Proyecto de Urbanización, no se encuentra condicionado por la presencia en su interior o a escasa distancia, por alguno de estas ZEC's.

Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA's)

La Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres, obliga a todos los estados miembros de la Unión Europea a clasificar como Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) los territorios más adecuados en número y superficie para la conservación de las especies de aves incluidas en el Anexo 1 de dicha Directiva (175 especies).

El ámbito objeto del Proyecto de Urbanización, no está incluido ni se localiza próximo a ninguna de estas ZEPA's.

- INVENTARIO NACIONAL DE HABITAT

El Atlas de los Hábitat de España es el resultado de cartografiar la vegetación de España considerando la asociación vegetal como unidad inventariable y a una escala de trabajo de campo de 1:50.000.

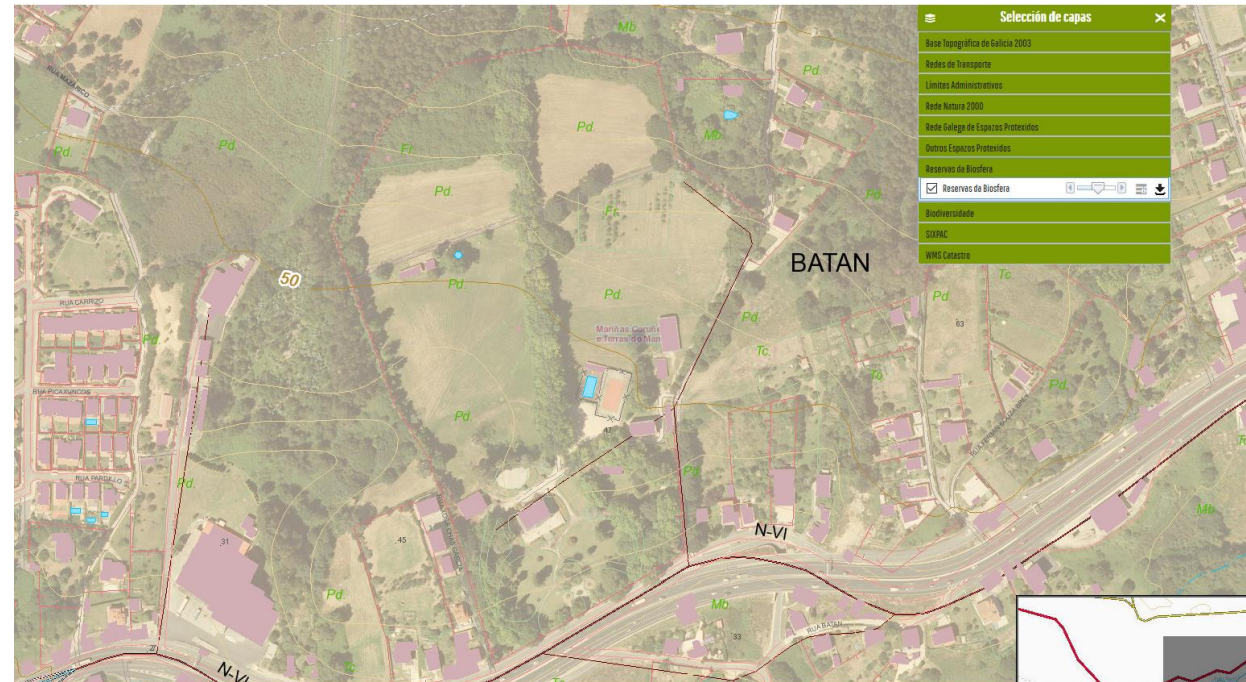
Como base para su elaboración se utilizó la cartografía del inventario de hábitat de la Directiva 92/43/CE, realizando una labor de revisión y mejora de esta e implementándola con la cartografía de los hábitats no incluidos en la Directiva.

Consultado el Atlas y Manual de los Hábitats Naturales y Seminaturales de España, se puede concluir que no hay hábitats de interés comunitario en la zona de actuación ni en sus proximidades susceptibles de ser afectados.

- OTRAS FIGURAS NATURALES

Analizada la localización de las restantes figuras de protección autonómica, estatal o internacional inventariadas en el municipio, no se espera la afección de ninguna de ellas, puesto que se localizan a una distancia lo suficientemente amplia (varios kilómetros), como para pensar que la naturalidad y valores intrínsecos de cada uno de estos espacios se vayan a ver afectados como consecuencia de la ejecución de la actuación.

El emplazamiento del desarrollo del Plan Parcial del Sector SUD-21 Finca Alsina del PXOM de Oleiros no afecta a ningún espacio natural protegido de acuerdo con la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y con el Decreto 72/2004, de 2 de abril, por el que se declaran determinados Espacios como zonas de Especial Protección de los Valores Naturales. Debemos señalar que el ámbito del Plan Parcial está dentro de la Reserva de la Biosfera: Mariñas coruñesas e Terras do Mandeo.



6.2.2 FLORA

Según los criterios que se siguen en la actualidad (Rivas Martínez, 1987 y J. Izco, 1989) la zona de estudio se encuadra en la siguiente división corológica:

Región: Eurosiberiana.

Provincia: Atlántico-europea

Subprovincia: Atlántico-Cantábrica

Sector Galaicoportugués.

Subsector Compostelano.

El clima oceánico, caracterizado por veranos frescos e inviernos no muy fríos, con temperaturas suaves y poca oscilación térmica, precipitaciones abundantes y frecuentes durante todo el año, determina la vegetación encontrada en el área de estudio donde predominan los bosques caducifolios (árboles de hoja caduca como robles, hayas, castaños), pero también se encuentran plantaciones, con finalidad productiva, de pinos y eucaliptos.

Las composiciones de la flora presentes en el Sector SUD 21 y su entorno se encuentran descritas en el anexo I donde se proporciona una clasificación detallada de las especies vegetales presentes en el Sector SUD 21 y su entorno, abarcando desde árboles y arbustos hasta plantas herbáceas y flores silvestres. Este anexo no solo enumera las especies, sino que también describe sus características, distribución y estado de conservación. Asimismo, se examinan las relaciones ecológicas entre la flora y la fauna locales, y se discuten las estrategias de gestión y protección de estos recursos vegetales para garantizar la sostenibilidad del ecosistema en su conjunto.

6.2.3 FAUNA

Al igual que la flora, la fauna también se encuentra recogida en este anexo I que comprende la clasificación y el estudio de vegetación y jardines. En este anexo, se detallan las diversas especies animales que habitan en la zona, incluyendo mamíferos, aves, reptiles, y otros grupos faunísticos. Además, se presenta un análisis de las interacciones ecológicas entre estas especies y su entorno, resaltando la importancia de la conservación de sus hábitats naturales.

6.3 MEDIO PERCEPTUAL

6.3.1 INTRODUCCIÓN

El medio perceptual engloba las características del paisaje y se estructura como un sistema integrador del conjunto de valores geomorfológicos, biológicos y antrópicos del territorio.

El terreno con su relieve, calidad del suelo, población vegetal, es por otra parte un componente del paisaje que se encuentra en constante evolución natural, sujeto a intervenciones antrópicas, tanto en el espacio (varios escenarios que componen el espacio y la cuenca visual desde un punto), como en el tiempo.

La percepción de todos los componentes del paisaje es un proceso por el que el ser humano se informa de las características físicas y visuales del medio que le rodea y que aprehende o captura desde su circunstancia cultural, a continuación interpreta como resultado de la comparación del conocimiento adquirido con anteriores sensaciones y modelos intuitivos o razonados preexistentes en su memoria, estableciendo en cada caso una valoración evidentemente subjetiva.

En un sentido formal, casi académico podríamos decir que el paisaje es cada una de las presentaciones puntuales y concretas de la Naturaleza ante las que el individuo reacciona en forma compleja como resultado de su cultura, experiencia y personal sensibilidad.

6.3.2 DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA CUENCA VISUAL

A modo de primera aproximación al paisaje del Sector SUD-21 Finca Alsina (Mansión de las Cadenas) se pueden establecer tres unidades principales, si bien, en su conjunto armónico y estilo se debe de hablar formalmente de una (Finca de las Cadenas): la Mansión y sus jardines, los prados y los paseos flanqueados por pequeños bosquetes de plátanos.

La fisiografía del ámbito denominado sector SUD-21 está conformado por una finca singular con un alto valor paisajístico y ambiental.


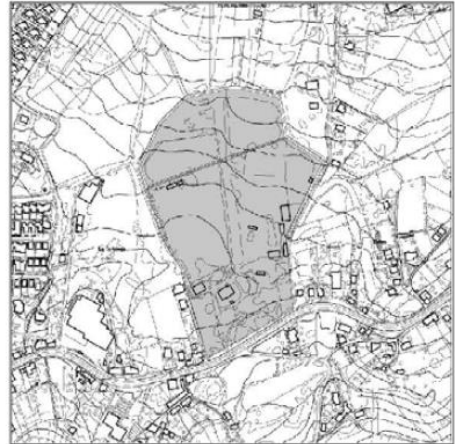
La edificación principal, un palecete de 1875 con cubierta en mansarda esta flanqueado por unos preciosos jardines geométricos de boj y mirto, estanques con esculturas, senderos arbolados en una parcela de cerca de 10ha en la que vegetan árboles centenarios, castaños, robles, palmeras, cipreses que deberán de ser inventariados y auditados respecto su estado fitosanitario para su correcto mantenimiento.

En la mansión o palacete residió unos días el monarca Alfonso XII en una de sus visitas a Galicia. El nombre de Las Cadenas viene precisamente porque antiguamente las edificaciones que en algún momento albergaron a la realeza tenían el derecho a lucir este símbolo, una cadena. Esta finca está catalogada con protección integral y cualquier obra requeriría permiso de Patrimonio.



CONCELLO DE OLEIROS
 REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
 CATÁLOGO DE BENS CULTURAIS

B.- ARQUITECTURA CIVIL	B/36
NOME	FINCA ALSINA E XARDÍNS
LOCALIZACIÓN	NOS
TIPOLOXÍA	ELEMENTO DE INTERESE HISTÓRICO- ARTÍSTICO, ARQUITECTÓNICO OU AMBIENTAL
TITULARIDADE	PÚBLICA
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BO
GRAO DE PROTECCIÓN	INTEGRAL
CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA	SOLO URBANIZABLE. SUD-21

COMPOSICIÓN CLÁSICA DE BAIXO E DÚAS ALTURAS, DE PLANTA RECTANGULAR.
 CORPO CENTRAL ADIANTADO ENTRE DÚAS PILASTRAS.
 COMPOSICIÓN CON ARQUERÍAS, LINTEIS, MOLDURAS E DECORADA CORNIXA.
 CUBEERTA AMANSARDADA A CATRO AUGAS.
 A EDIFICACIÓN ATÓPASE MOI RETRASADA CON RESPECTO Á ESTRADA POR MEDIO DUN GRANDE XARDÍN COMPOSTO POR TRAZADOS CIRCULARES, REALIZADOS CON MIRTO, E IMPORTANTE ARBOREDO.
 UN PECHÉ DE FINCA MOI POTENTE CULMINA EN DÚAS XAMBAS DE PEDRA QUE ENMARCAN A ENTRADA Á PARCELA.

6.3.3 DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE

El Pazo de As Cadeas, ubicado en Oleiros, es una histórica residencia de verano proyectada en 1873 por el arquitecto Faustino Domínguez Coumes-Gay. La edificación principal, de estilo afrancesado Segundo Imperio, se eleva sobre una plataforma que le confiere un aspecto señorial. Destaca por su tejado en mansarda, un diseño popularizado por el arquitecto francés François Mansart, que añade un toque aristocrático y aprovecha el espacio superior. La estructura también cuenta con un tejado a cuatro aguas y detalles ornamentales en arquerías y dinteles, típicos del estilo isabelino, creando una combinación única en la arquitectura gallega.

Frente al pazo se extiende un jardín geométrico de estilo ecléctico que refuerza el carácter palaciego del conjunto. En su centro se encuentra un estanque rodeado de formas redondeadas y delimitado por setos de boj cuidadosamente recortados. A su alrededor, alineaciones de árboles enmarcan el espacio y resaltan la simetría de la composición, una característica que refleja la influencia francesa en el diseño paisajístico de la época. Este conjunto de elementos convierte al Pazo de As Cadeas en un lugar singular, donde la elegancia del estilo afrancesado se funde con el entorno gallego, aportando gran valor patrimonial a la región. Los prados, ocupan la parte central del ámbito componiendo una alfombra vegetal dividida por pequeñas sebes de matorral y arbustos.

Un gran jardín geométrico de boj en topiaria (*Buxus sempervirens*) y mirto (*Myrtus communis*) con una fuente y cuatro palmeras separan el edificio del borde de la carretera N-VI. Detrás de la casa se ubica una pequeña construcción que es una antigua caballeriza reconvertida en garaje; y un inmenso prado bordeado por un camino flanqueado por altos plátanos (*Platanus occidentalis*). En medio del prado un alprende cobija antiguos carros y carretas que se usaban en la propiedad.

Los jardines centenarios cuentan con espectaculares ejemplares, conformando un jardín francés o al menos con marcada influencia de su geometría.

El jardín se estructura alrededor de la Mansión de las Cadenas, y además de las zonas vegetales se da mucha importancia al sistema de caminos y avenidas (allées) que lo envuelve, así como a los canales, estanques y fuentes que, junto a la decoración escultórica, son el principal detalle ornamental del jardín.

El complemento de todo ello es el bosqueque, un tipo de bosque de jardín que se suele podar y acondicionar para albergar espacios de reunión y que puede ser irregular o configurado en quincunx, un patrón básico de cinco árboles dispuestos como en el dibujo del número cinco de los dados, y que repetido sucesivamente genera unas arboledas alineadas perceptibles en ángulo recto o diagonal.

Actualmente, el palacete alberga una Escuela de Negocios para la formación de directivos, ocupándose la misma del mantenimiento de la mansión y los jardines. Dentro de las Unidades de Paisaje del POL de Galicia, el ámbito está insertado dentro de la Unidad de Paisaje del Valle del Río de San Pedro. (Valles principales sin encajamiento acusado).

Al objeto de conseguir la mejor integración de la nueva ordenación con los elementos del paisaje y la vegetación, se proyecta una implantación de usos en sucesivas zonas adaptadas al terreno.

La urbanización de las zonas verdes deberá integrar arbolado de especies adecuadas a los suelos existentes, excluyendo la plantación de especies invasivas no autóctonas sin valor ecológico.

La ordenación del Plan Parcial se integra en el espacio sin alterar el campo visual y la armonía del conjunto, disponiendo la edificación alejada del Pazo y de los jardines delanteros.



6.3.4 CLASIFICACIÓN PAISAJÍSTICA DEL ÁREA DE ACTUACIÓN

En el presente apartado, se incluye la clasificación del área objeto del Proyecto de Urbanización, en base a las dos clasificaciones siguientes:

Según la clasificación de Bouhier (1979), el área se enclava en la clase paisajística denominada **Bancais e terrazas (As Mariñas)**:

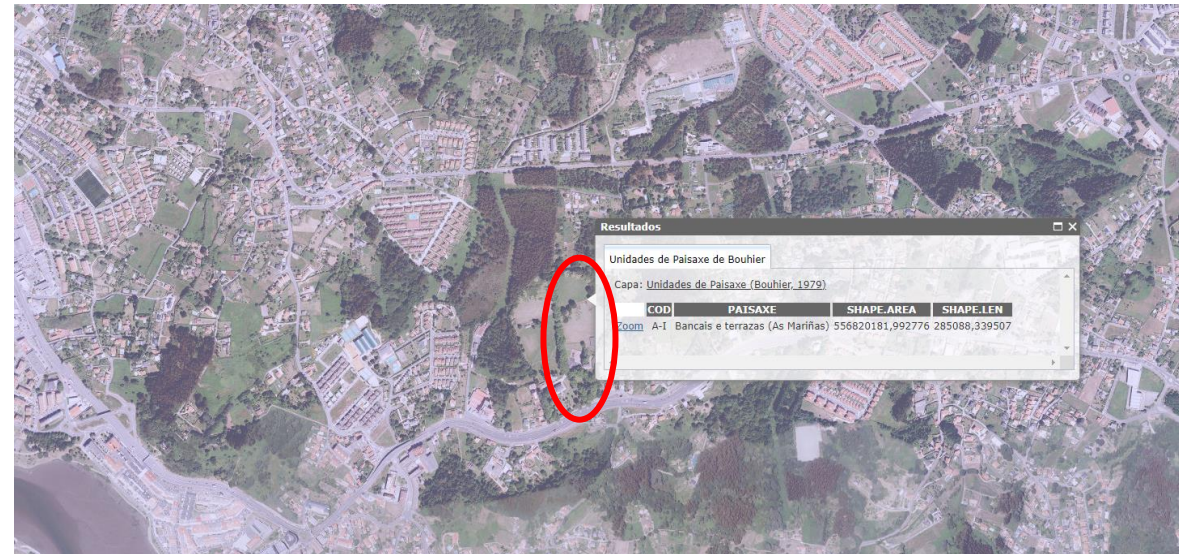


Figura 1. Clasificación paisajística de Bouhier (1979).

Según la clasificación de la comarca paisajista el ámbito se encuentra dentro de la Unidad Paisajística Golfo Ártabro.

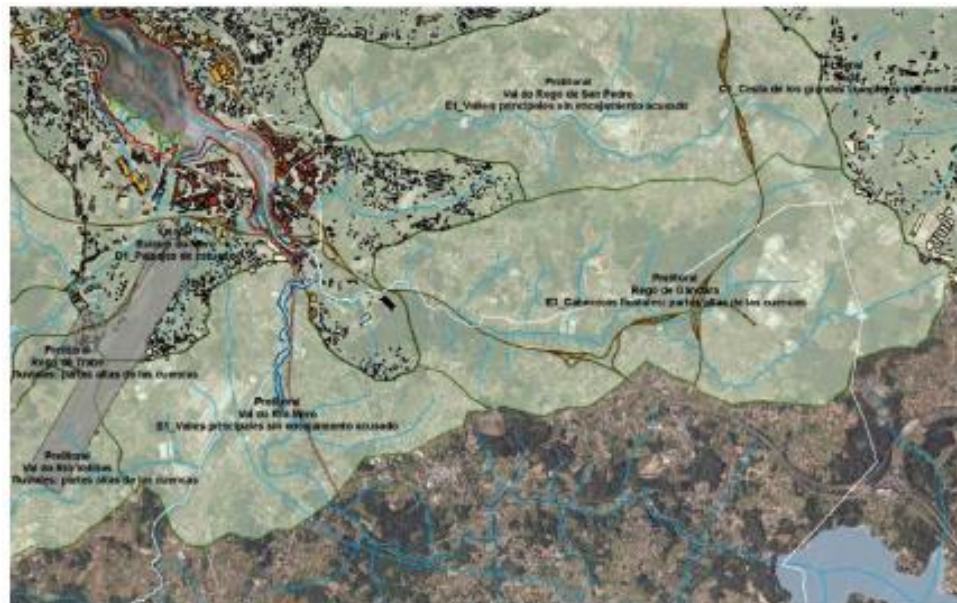


Figura 2. Unidades de paisaje del plan de ordenación del litoral de Galicia.

6.4 MEDIO SOCIOECONOMICO

6.4.1 DEMOGRAFÍA Y DISTRIBUCIÓN POBLACIONAL

Se exponen a continuación, datos económicos y de la población del municipio de Oleiros, a partir de la información obtenida del Instituto Gallego de Estadística (IGE), en su defecto, el año más reciente del que haya información disponible.

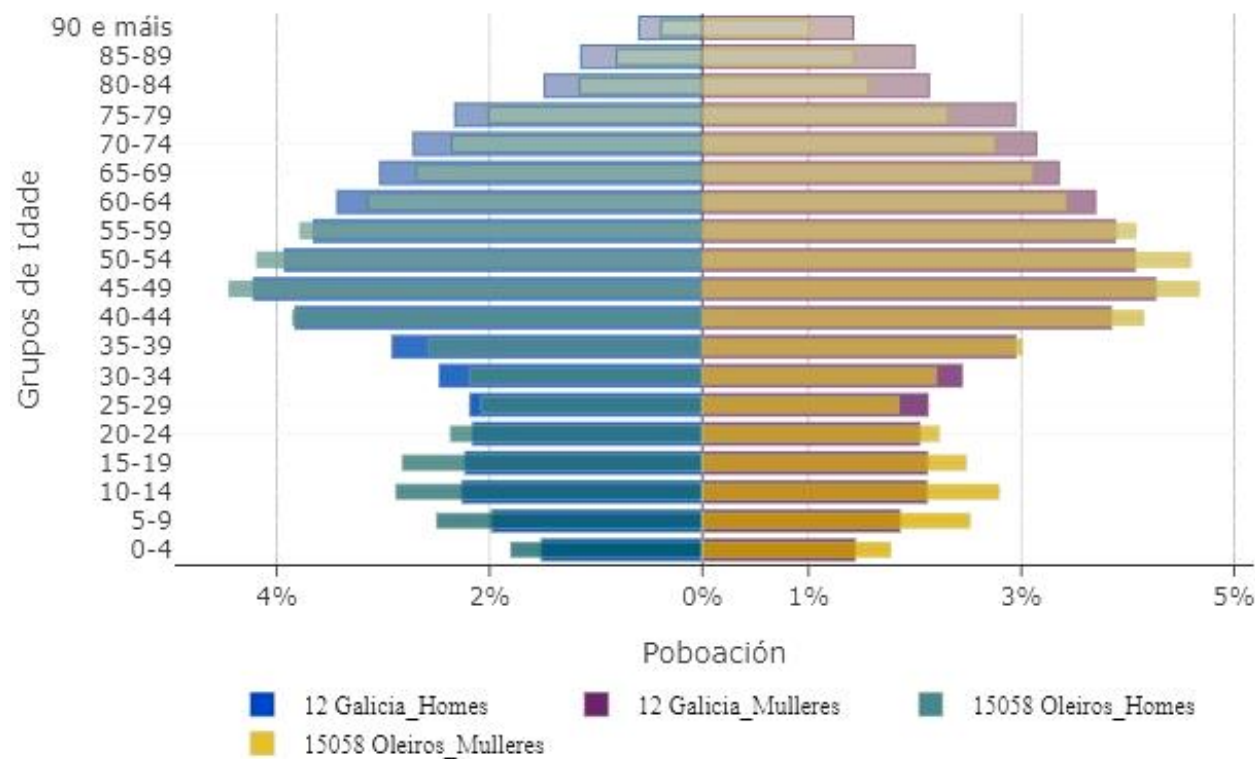
El Concello de Oleiros tiene al comienzo del siglo XX una población de 6.972 habitantes. Hasta la década de los 70 mantiene una cierta estabilidad y será a partir de aquí cuando se produce una gran explosión demográfica hasta alcanzar en el último censo el máximo histórico de 35.013 (INE 2016) habitantes, con una densidad de población de 801 personas/km2.

Hasta entonces la dinámica del concello fue el ligero crecimiento hasta 1.940, donde una fuerte natalidad que daba lugar a un fuerte crecimiento vegetativo era compensada por una corriente emigratoria cara a América. Después, entre 1.940 y 1.970 la población se estabilizó, pues el mantenimiento de un elevado crecimiento natural era equilibrado por un fuerte éxodo rural cara a la capital provincial.

A partir de 1.980 comienza un fuerte crecimiento que casi lleva a doblar la población de los últimos años. La explicación de esta dinámica es que Oleiros se convierte en un espacio residencial privilegiado para el conjunto del área metropolitana de A Coruña, atrayendo numerosos nuevos residentes por su elevada calidad ambiental y constructiva.

Actualmente Oleiros cuenta con un total de 37.831 habitantes según el censo poblacional del 2023. La población hasta los 19 años representa el 20.70%, porcentaje mínimamente inferior a los mayores de 64 años que son el 22.74%. La distribución por sexos es ligeramente favorable a las mujeres, que constituyen el 54.83% de la población.

Galicia e Oleiros (2023)



6.4.2 ECONOMÍA

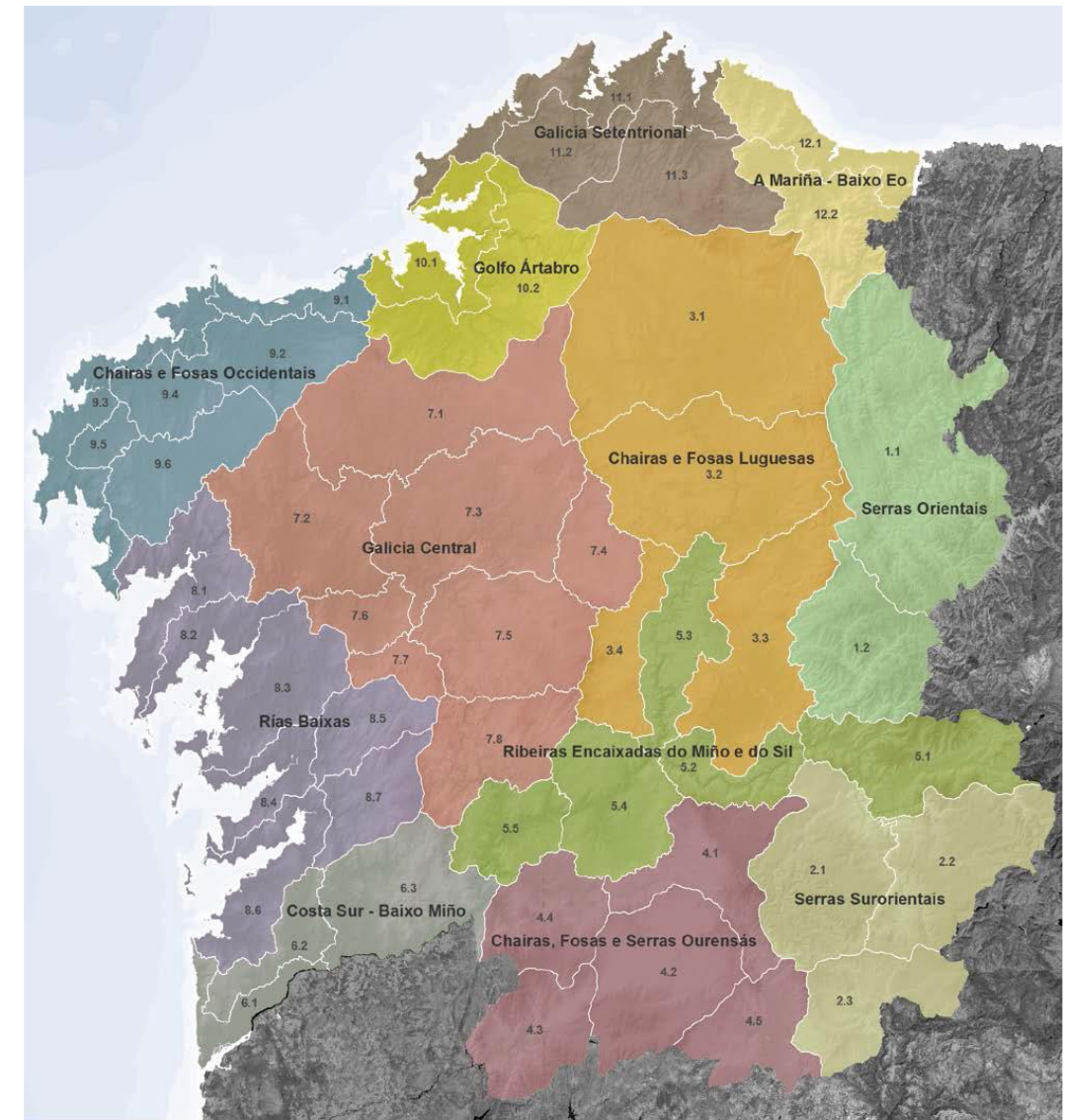
La población activa se reparte prácticamente entre el sector terciario (casi un 75%) y el secundario (24%), siendo el sector primario casi inexistente. La industria es comparativamente minoritaria, aunque tiene una importante presencia sobre todo a lo largo de la carretera N-VI. Es, por tanto, el sector terciario el que marca la economía del municipio, principalmente debido a un subsector servicios muy especializado y distribuido por todo el territorio.

7 CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DEL PAISAJE DE GALICIA

7.1 INTRODUCCION

Las Directrices del Paisaje son determinaciones derivadas del Catálogo de los Paisajes de Galicia que definen y precisan para cada unidad los objetivos de calidad paisajística que se pretenden alcanzar. En el año 2011, la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras puso en

marcha una Estrategia del Paisaje Gallego para fomentar el valor, la protección y la recuperación del paisaje de Galicia. A partir de los Catálogos y Directrices del Paisaje se elabora el Atlas de los Paisajes de Galicia, con el objetivo de identificar y caracterizar los valores del paisaje de Galicia promoviendo su protección y gestión.



1. Serras Orientais 1.1 Os Andares - A Fonsagrada 1.2 O Courel, O Incio e Samos-Triacastela	4. Chairas, Fosas e Serras Ourenseas 4.1 Alto Amoeira 4.2 Alta Limia 4.3 Baixa Limia 4.4 Baixo Amoeira 4.5 Verín	7. Galicia Central 7.1 Terra de Ourense 7.2 Terra de Santiago - A Barcala 7.3 Terra de Melide - Arzúa 7.4 A Ulloa 7.5 Deza 7.6 Taboada 7.7 Terra de Montes - Alto Lárez 7.8 O Carballiño	8. Rías Baixas 8.1 Muras 8.2 Arousa - Baixo Ulla 8.3 Ulla - O Salnés 8.4 Pontevedra 8.5 Baixo Lerez 8.6 Vigo Litoral 8.7 Vigo Preitoral	10. Golfo Ártabro 10.1 Golfo Ártabro Litoral 10.2 Golfo Ártabro Interior
2. Serras Surorientais 2.1 Terra de Trives 2.2 Terra do Bolo 2.3 A Gudiña - Ríos	5. Ribeiras Encaixadas do Miño e do Sil 5.1 Valdeorras 5.2 Ribeira Sacra Gilense 5.3 Ribeira Sacra Miñota 5.4 Fosa de Ourense 5.5 O Ribeiro	9. Chairas e Fosas Occidentais 9.1 Arco Bergantiñán 9.2 Bergantiños 9.3 Costa da Morte 9.4 Terra de Soneira 9.5 Terra de Fisteria 9.6 Terra de Xallas	11. Galicia Setentrional 11.1 Rías Altas Litorais 11.2 Rías Altas Interiores 11.3 Serras e Fosas Setentrionais	12. A Mariña - Baixo Eo 12.1 A Mariña - Baixo Eo Litoral 12.2 A Mariña - Baixo Eo Interior
3. Chairas e Fosas Luguesas 3.1 A Terra Chá 3.2 Lugo 3.3 Serrie - Terra de Lemos 3.4 Terra de Chantada	6. Costa Sur - Baixo Miño 6.1 Costa Sur - Baixo Miño Litoral 6.2 Baixo Miño Interior 6.3 O Condado - A Paradanta			

7.2 TIPOS Y UNIDADES DE PAISAJE

Los principales tipos de paisaje vienen definidos por las siguientes unidades de paisaje: ocupación y usos del suelo, litología, relieve e hidrología, biodiversidad, espacios naturales protegidos, Red Natura 2000, valores culturales y patrimoniales, valores panorámicos y valores de uso.

El Golfo Ártabro Litoral, según el Catálogo de Paisajes de Galicia, se caracteriza por diversas unidades morfológicas que incluyen:

Playas y sistemas dunares: Estas áreas costeras están formadas por playas de arena y los sistemas dunares adyacentes. Son ecosistemas importantes que albergan una variedad de flora y fauna adaptadas a condiciones costeras.

Acantilados costeros: Los acantilados son formaciones rocosas verticales que se encuentran a lo largo de la línea costera del Golfo Ártabro. Estas áreas pueden ser escarpadas y altas, proporcionando hábitats únicos para diversas especies de aves marinas y flora adaptada a las condiciones costeras.

Rías y estuarios: Las rías y estuarios son características morfológicas distintivas del Golfo Ártabro Litoral. Estas formaciones son cuerpos de agua salada que penetran tierra adentro, creando hábitats marinos únicos y áreas de interés ecológico y económico.

Islotes y archipiélagos: El golfo alberga varios islotes y pequeños archipiélagos dispersos a lo largo de su costa. Estas islas proporcionan refugio y hábitat para una variedad de especies marinas y aves costeras.

Estas unidades morfológicas son parte integral del paisaje del Golfo Ártabro Litoral y contribuyen a su diversidad y riqueza ecológica.

7.3 VALORES PAISAJISTICOS

7.3.1 ÁREAS PROTEGIDAS

Los importantes valores que para la conservación de la biodiversidad que posee el área Golfo Ártabro, motivaron la designación de diferentes áreas protegidas. Dentro de las Zonas Especiales de Conservación (ZEC) de la Red Natura 2000 destacan los espacios da Costa da Morte (ES1110005), Carnota-Monte Pindo (ES1110007), Monte e Lagoa de Louro (ES1110012) e Río Anllóns (ES1110015).

Debido a la presencia de especies de avifauna de interés, fue designado como Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), también incluida en la Red Natura 2000, el espacio Costa da Morte-Norte (ES0000176). Todos estos espacios Red Natura 2000 fueron designados como Espacios Naturales Protegidos al amparo de la normativa autonómica, bajo la categoría de Zonas de Especial Protección dos Valores Naturales (ZEPVN).

Sin embargo, a continuación, visualizamos el mapa generador a partir del visor de la información geográfica de Galicia en donde se evidencia que estas áreas se encuentran fuera de la zona de actuación por lo que no se espera afección a las mismas.

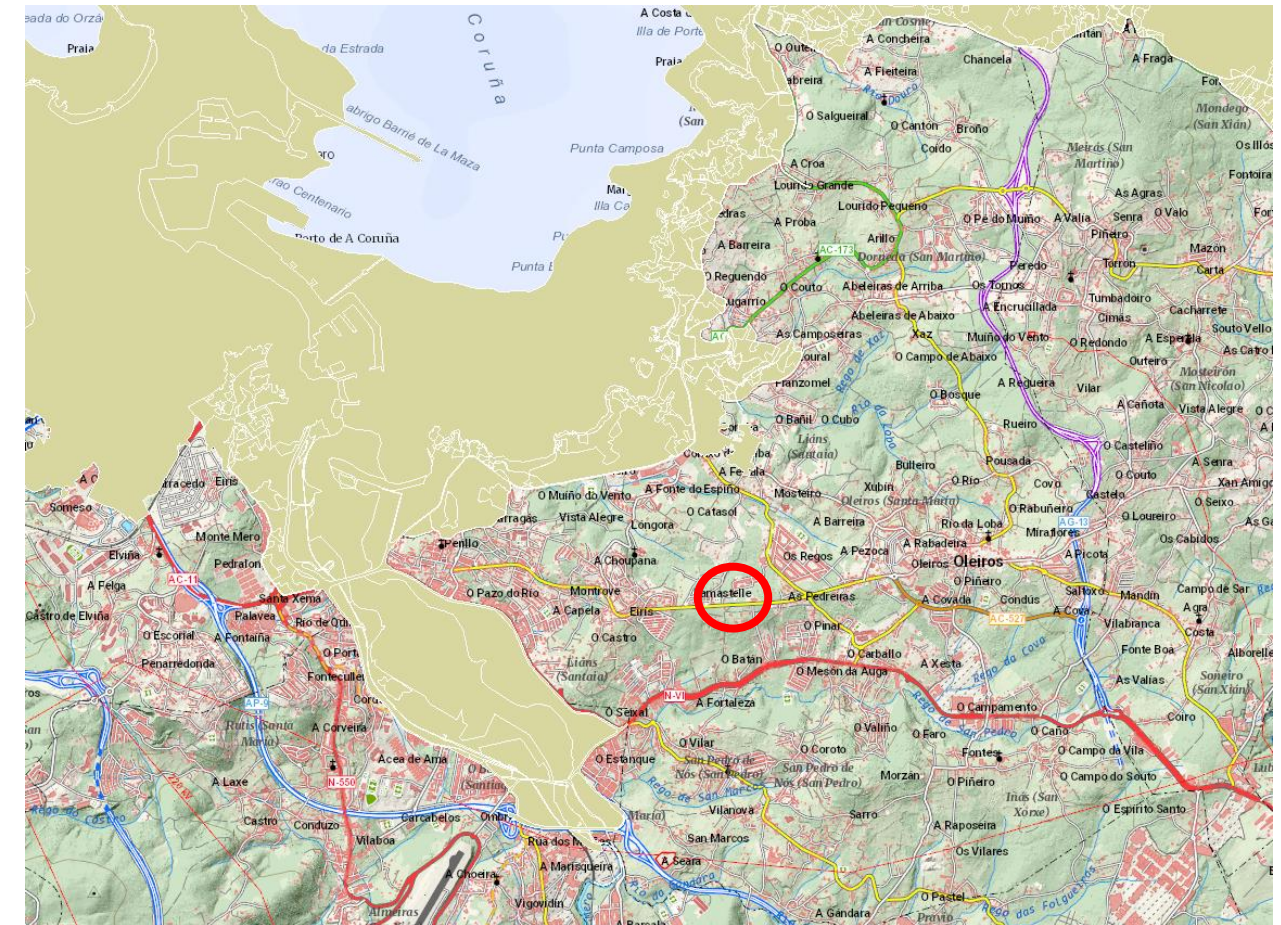


Figura 3. Información geográfica de Galicia.

7.3.2 HABITATS Y ESPECIES

Los hábitats y las especies de la finca también se encuentran relacionados en este anexo. En el anexo iv, se describe detalladamente la variedad de hábitats presentes en la finca, incluyendo bosques, praderas, humedales y áreas cultivadas, así como las especies de flora y fauna que los habitan. Este anexo proporciona una visión integral de la biodiversidad de la finca, destacando las interacciones ecológicas entre las distintas especies y sus ambientes naturales. Además, se analizan las condiciones ecológicas de estos hábitats y se identifican las amenazas potenciales a su equilibrio, proponiendo estrategias de conservación y manejo sostenible para proteger tanto los hábitats como las especies que dependen de ellos.

7.4 VALORES CULTURALES Y PATRIMONIALES

En el Golfo Ártabro Litoral hay que destacar la ruta del Camino de Santiago atraviesa la región del Golfo Ártabro Litoral, proporcionando una experiencia única para los peregrinos y destacando la importancia cultural e histórica de la región; la Costa da Morte, que es una costa salvaje y escarpada que se extiende desde A Coruña hasta Finisterre, conocida por su belleza natural y su rica tradición cultural y pesquera. Estos elementos y los restantes no mencionados, se encuentran fuera de los límites de actuación del presente proyecto.

7.5 VALORES DE USO

Llanuras y Fosas Occidentales cuenta con varios usos de interés como son el turístico, la pesca y la agricultura, el transporte y comercio marítimo y la educación e investigación. El concello de Oleiros, que es donde se ubica la actuación objeto del presente documento, concentra una actividad de turismo y crecimiento poblacional significativo. Dado que la zona de actuación ya se encuentra en una, esta nueva actuación urbanística no supone un cambio en el uso del suelo.

7.6 CONCLUSION

Tal y como se ha mencionado, no supone un riesgo medioambiental al encontrarse en una zona perteneciente a los terrenos incluidos en el Sector SUD 21, con referencia al Plan General de Ordenación Municipal del Concello de Oleiros, en la que se define áreas de suelo urbano y urbanizable. Por lo tanto, las directrices de conservación del paisaje están orientadas a la identificación de los posibles efectos que pueda producir la ejecución del proyecto y las medidas preventivas para corregirlos. En los apartados siguientes se exponen los efectos medioambientales previsibles (apartado 8) y las medidas preventivas y correctoras para minimizar los impactos (apartado 10).

Se puede concluir que en la actuación que se pretende llevar a cabo se ha dado cumplimiento al Decreto 238/2020, de 29 de diciembre, por el que se aprueban las Directrices del paisaje de Galicia.

8 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

8.1 ACCIONES DE PROYECTO SUCEPTIBLES DE PRODUCIR IMPACTOS

A continuación, se relacionan las acciones derivadas de la ejecución y entrada en funcionamiento de las actuaciones contempladas en el plan parcial del sector SUD 21 Alsina del PXOM de Oleiros.

EJECUCIÓN	Desbroces del terreno
	Eliminación de vegetación
	Movimientos de tierras y ocupación del suelo
	Explanación y compactación
	Pistas y construcciones de acceso
	Transporte de materiales
	Gestión de residuos
	Movimiento de maquinaria pesada
	Demoliciones
URBANIZACIÓN	Acopio, transporte y utilización de materiales
	Abastecimientos de agua, saneamiento, alumbrado, etc.
	Explanación
	Asfaltado y replanteo
	Carril-bici
Ocupación del suelo	

8.2 IDENTIFICACIÓN DE FACTORES DEL MEDIO SUSCEPTIBLES DE RECIBIR IMPACTOS

Los factores ambientales susceptibles de recibir impactos como consecuencia de la construcción y funcionamiento de las actuaciones recogidas en, el Proyecto de Urbanización, se han considerado los siguientes:

Niveles sonoros	CALIDAD ACÚSTICA
Carga de partículas	CALIDAD DEL AIRE
Proporción de gases contaminantes	
Naturalidad de la red hidrográfica	HIDROLOGÍA
Calidad de agua superficial	
Desplazamientos	FAUNA
Estabilidad de poblaciones	
Pérdida de biotipos	
Eliminación de vegetación	VEGETACIÓN
Naturalidad de hábitat	ESPACIOS NATURALES/HÁBITATS
Orografía del terreno	GEOLOGÍA/ GEOMORFOLOGIA
Geología-geomorfología	
Edafología	SUELO
Compactación	
Generación de procesos erosivos	
Calidad paisajística	PAISAJE
Patrimonio Cultural	COMPONENTES CULTURALES
Empleo- nivel socioeconómico	ECONOMÍA
Calificación del suelo	PLANEAMIENTO
Aceptación social	POBLACIÓN
Proximidad de viviendas (Calidad de vida)	

A continuación, se incluye la matriz causa-efecto en la que se exponen las acciones de proyecto susceptibles de producir impacto, así como los factores del medio susceptibles de ser impactados:

Esta matriz fue elaborada con base en los datos calculados del modelo propuesto por el ingeniero Vicente Conesa, en función de los valores atribuidos a cada uno de los símbolos considerados.

MATRIZ CAUSA - EFECTO	CALIDAD ACÚSTICA		CALIDAD DEL AIRE		HIDROLOGÍA		FAUNA		VEGETACIÓN		ESPACIOS NATURALES/HÁBITATS		GEOLOGÍA/GEOMORFOLOGÍA		SUELO		PAISAJE		COMPONENTES CULTURALES		ECONOMÍA		PLANEAMIENTO		POBLACIÓN	
	Niveles sonoros	Carga de partículas	Proporción de gases contaminantes	Naturalidad de la red hidrográfica	Calidad de agua superficial	Desplazamientos	Estabilidad de poblaciones	Pérdida de biotipos	Eliminación de vegetación	Naturalidad de hábitat	Orografía del terreno	Geología-geomorfología	Edafología	Compactación	Generación de procesos erosivos	Calidad paisajística	Patrimonio cultural	Empleo - nivel socioeconómico	Calificación del suelo	Aceptación social	Proximidad de viviendas (calidad de vida)					
EJECUCIÓN	Desbroces del terreno																									
	Eliminación de vegetación																									
	Movimientos de tierras y ocupación del suelo																									
	Explanación y compactación																									
	Pistas y construcciones de acceso																									
	Transporte de materiales																									
	Gestión de residuos																									
	Movimiento de maquinaria pesada																									
	Demoliciones																									
	URBANIZACIÓN	Acopio, transporte y utilización de materiales																								
Abastecimientos de agua, saneamiento, alumbrado, etc.																										
Explanación																										
Asfaltado y replanteo																										
Carril-bici																										
Ocupación del suelo																										

■ IMPACTO NEGATIVO
■ IMPACTO POSITIVO
■ IMPACTO NO SIGNIFICATIVO

8.3 ANALISIS DE IMPACTOS

Con la ejecución del Proyecto de Urbanización, se producirán molestias puntuales a la población debido a la generación de polvo o ruido como consecuencia de la actividad de la maquinaria, si bien los impactos serán principalmente de tipo puntual y temporal mientras duren los trabajos, desapareciendo una vez finalicen las obras.

Según los impactos previstos en el Estudio de Impacto Ambiental para el Proyecto de urbanización del sector SUD 21 Sectorial (para las fases de diseño, construcción y funcionamiento), Procedemos a continuación a resumir la matriz de causa y efecto y los componentes que forman el medio natural del Sector SUD-21 Alsina.

Para la etapa de explanación donde se hace referencia a las acciones de desbroce del terreno, eliminando la vegetación, así como los movimientos de tierra, explanación, compactación, etc, necesarias para realizar la nivelación de las parcelas y construir el viario interior. No existe la actividad en la fase de funcionamiento.

Para la etapa de obras de acceso y caminos temporales a las obras se hace referencia a la construcción de accesos y pistas, temporales o permanentes, así como al transporte de materiales por las mismas, que, para la fase de funcionamiento, debe entenderse la contaminación debida al tráfico de entrada y salida en la Urbanización. Impacto muy limitado y temporal, ya que durará el tiempo de ejecución de los trabajos.

Para la etapa de acopio de estériles se pondera el conjunto de actividades relacionadas con el acopio, transporte y utilización de los materiales para la realización de las obras. No existe la actividad en la fase de funcionamiento, por lo tanto, para esta fase no se considera impacto.

Para la etapa de servicios donde se hace referencia a estimar los efectos que causan en el medio el conjunto de actividades necesarias para instalar los servicios propuestos en el Proyecto. (Abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado, etc).

Durante el funcionamiento se considera el efecto sobre el medio físico y socioeconómico de la comarca por causa de la existencia de los servicios creados, en definitiva, de la ejecución del Proyecto.

Para la etapa de aparcamiento donde se estudian los procesos de explanación, asfaltado, replanteo, consecuencia de la construcción de las zonas de aparcamiento. En la fase de funcionamiento se identifica los efectos del tráfico interior a la urbanización.

8.1.1 IMPACTOS NEGATIVOS

Es previsible que la actuación tenga un leve impacto de negativo en la singularidad del sector. Los efectos se producirán ya a corto plazo, y su incidencia será directa. Sin embargo, la duración de estos será temporal, ya que se habilitan mecanismos de integración paisajística para paliar la mayor parte de los efectos.

Así mismo, analizando los factores ambientales más importantes y susceptibles a impacto se resume en:

Atmósfera: los impactos relacionados con este factor son los que corresponden a la construcción de todas las infraestructuras necesarias y a su posterior funcionamiento que analizaremos separadamente en las dos fases:

- Fase de Construcción: contaminantes químicos, polvo, ruido
- Fase de Funcionamiento: contaminantes químicos, contaminación lumínica, polvo y ruido.

Medio físico: geología y geomorfología. Debe analizarse la posible alteración de las estructuras geológicas. Asimismo, se estudiará la incidencia de la ejecución de las obras en la compactación del Suelo.

Se analizarán fundamentalmente las siguientes variables:

- Fase de Construcción: alteración de los procesos geológicos, formas de modelado, compactación del sustrato y suelos.
- Fase de Funcionamiento: compactación del subsuelo

Medio hídrico: Se refiere al análisis de los efectos causados en la calidad de las aguas, tanto superficiales como subterráneas y a la posible modificación de los cauces, durante la fase de construcción. Este impacto no existe en la fase de funcionamiento del proyecto.

Medio biológico: Vegetación. Se comprobará la incidencia de la ejecución del Proyecto en la pérdida de la cubierta vegetal. Se estudiará si se afecta a especies endémicas y hábitats prioritarios según la Directiva Hábitats (92/43/CEE) Solo existirá este posible impacto durante la fase de construcción.

Medio biológico: Estudiar la Fauna y la posible Pérdida de biotopos durante la fase de construcción. En la fase de funcionamiento no existe este impacto.

Paisaje: Nos referiremos a la sensibilidad paisajística.

Afección a espacios naturales protegidos: No existen en ninguna de las fases tras su investigación y estudio.

Medio socioeconómico: Se analizará las incidencias sobre:

Empleo; Sector terciario; Vías de comunicación; Gestión de los residuos por parte del Concello de Oleiros. Estas variables se estudiarán tanto en la Fase de Construcción como en la de Funcionamiento.

8.1.2 IMPACTOS POSITIVOS

Fase de construcción

Los impactos positivos más destacables, son los siguientes:

- Demanda de empleo directo e indirecto como resultado de las empresas involucradas en las obras.
- La realización de una gestión adecuada de los residuos que se generen en la obra repercutirá positivamente en el entorno: calidad de las aguas, paisaje, posible contaminación del suelo.
- Fomentar la participación ciudadana en la toma de decisiones, incorporándola desde las tramitaciones tanto de Evaluación Ambiental Estratégica como la de los propios momentos y espacios establecidos para la participación ciudadana en los procedimientos administrativos relacionados con este tipo de desarrollos, centrada en el Plan Parcial en primer término y posteriormente en los proyectos de urbanización.

Fase de funcionamiento

- Incorporación de un carril bici por sentido a ambos lados de la calzada disponibles en el SUD 6.
- Adecuación de un itinerario accesible para peatones
- El vial de acceso que supondrá una mejora de la fluidez de la circulación del tráfico rodado en la zona, siendo positivamente apreciado por el sector de la población y de los trabajadores.
- El impacto sobre el medio socioeconómico es claramente positivo, debido a la demanda inicial de mano de obra y creación de empleo en el sector de la construcción primero y por la creación del Centro Comercial del sector en segundo lugar.
- Favorecer la cohesión social y la economía

VALORACIÓN GLOBAL DE LO EFECTOR PREVISIBLES

Biodiversidad:

Para el ámbito del sector Finca Alsina, los espacios libres ya están realizados y no se ejecuta ninguna acción sobre ellos, fuera de mejorar si es posible el estado silvícola o fitosanitario de alguna de las especies que vegetan en los jardines de la finca.

Los Proyectos de Urbanización que desarrollen el sector son susceptibles de generar una serie de alteraciones sobre la componente vegetal. Sin embargo, dado lo blando y escaso del alcance de las obras según la ordenación prevista no se prevén impactos sobre la integridad y conectividad de la Finca Alsina.

No se prevén efectos significativos sobre la fauna. La presencia de numerosas infraestructuras, la colindancia con el suelo urbano y la alta antropización del sector hacen que se considere que la actividad no tendrá un efecto apreciable sobre la presencia y dispersión de la fauna de la zona.

Efectos sobre el suelo

Es evidente que el desarrollo del Plan Parcial lleva implícita la ocupación del recurso suelo si bien la actuación es muy blanda sobre la finca y localizada en las zonas más alejadas de la mansión de las Cadenas y sus jardines por lo que el efecto sobre este factor es mínimo.

Por otra parte en las zonas más sensibles se han establecido la zona pública (parque de Finca Alsina), ajustando la ordenación a la sostenibilidad del medio, mitigando los impactos paisajísticos, visuales y acústicos.

Efectos sobre el agua

Garantizar el funcionamiento del ciclo hídrico en todas sus fases y procesos

Dada la naturaleza y singularidad del sector, no existen impactos o incidencias sobre el ciclo hídrico. El ámbito de actuación se encuentra en las cercanías de las siguientes áreas de riesgo potencial significativo de inundación (ARPSI): Rego San Pedro (ES014-CON EI-11-03-06). En el desarrollo propuesto se reduce al mínimo posible la impermeabilización del suelo de cara a minimizar los efectos negativos, mediante la utilización de técnicas de drenaje urbana sostenible.

Efectos sobre o patrimonio cultural

Preservar y valorizar los elementos patrimoniales

Es objetivo del Plan Parcial del Sector SUD-21 respetar todas las zonas de influencia patrimonial y los jardines y paseos, así como de dotar de servicios urbanísticos e infraestructuras al área concreta de desarrollo.

Efectos sobre el Paisaje

Favorecer la integración paisajística de la propuesta.

El Plan Parcial del Sector SUD-21 Finca Alsina se centra sobre un ámbito muy singular y sensible ante cualquier tipo de perturbación que cualquier acción pueda ejercer sobre este ámbito. Por ello, es objetivo de la ordenación propuesta situar las edificaciones de tal modo que se garantice una perspectiva y la percepción óptima del paisaje, evitando las barreras arquitectónicas y escalonando la edificación así como la ordenación del área de equipamiento general de espacios libres de tal modo

que se potencie su riqueza paisajística y se facilite su utilización como zona recreativa o de paseo y de interrelación con los demás residentes del sector y del Concello de Oleiros.

Se proyecta una ordenación de edificaciones de muy bajo impacto volumétrico, constituida por formas orgánicas de planta elíptica y prismas lineales en disposición radial, integradas en la topografía natural del terreno, con mínimo apantallamiento respecto a la edificación principal de la finca, y cubiertas planas ajardinadas que garantizan la plena integración paisajística y el máximo respeto por la ambientación existente.

9 VULNERABILIDAD DEL PROYECTO ANTE CATASTROFES Y ACCIONES GRAVES

9.1 INTRODUCCIÓN

De acuerdo al artículo 45.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, modificada por la Ley 9/2018, del 5 de diciembre, se añadirá un apartado específico que incluya la identificación, descripción, análisis y si procede, cuantificación de los efectos esperados sobre los factores enumerados en la letra y derivados de la vulnerabilidad del proyecto ante riesgo de accidentes graves o catástrofes, y posibles efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, en caso de ocurrencia de los mismos, o bien informe justificativo sobre la no aplicación de este apartado al proyecto.

Se definen a continuación los conceptos en los que se basa el análisis de la vulnerabilidad del proyecto, y que permitirán determinar el alcance y repercusiones de las potenciales acciones que los sucesos pueden tener sobre el medio ambiente en caso de que estos tengan lugar.

• **Riesgo asociado a una amenaza:** Valor probable de los daños ocasionados teniendo en cuenta la probabilidad de la amenaza y la vulnerabilidad de los elementos analizados. Estos riesgos pueden derivar de:

- Accidente grave: Suceso que resulte de un proceso no controlado (incendio, explosión de gran magnitud...) durante la ejecución, explotación, desmantelamiento o demolición de un proyecto, que suponga un peligro grave, ya sea inmediato o diferido, para las personas o el medio ambiente.
- Catástrofe: Suceso de origen natural, como inundaciones, subida del nivel del mar, terremotos, etc., ajeno al proyecto, que produce gran destrucción o daño sobre las personas o medio ambiente.

Los componentes del riesgo estarán determinados por:

- Peligro: Definido como la amenaza o probabilidad de que un suceso ocurra (a determinar en función de los riesgos identificados según su zonificación en el ámbito del proyecto), y como la severidad de este, entendida esta como el nivel de consecuencias derivadas del daño producido.
- Vulnerabilidad del proyecto: Características físicas de un proyecto que pueden incidir en los posibles efectos adversos significativos que se pueden producir sobre el medio ambiente como consecuencia de accidentes graves o de catástrofes, o susceptibilidad del proyecto para sufrir un daño derivado de un evento determinado. Se puede medir como pérdidas o daños resultantes.

Se propone una metodología basada en las siguientes consideraciones:

- Identificación de los diferentes riesgos que pueden amenazar al proyecto, derivados de accidentes graves o catástrofes.

• Valoración del riesgo, determinado por los siguientes parámetros:

- Nivel de riesgo, resultante de la probabilidad de suceso y de su severidad.
- Vulnerabilidad del proyecto: Una vez identificados los riesgos en el ámbito de la actuación, se indicará que elementos o partes del proyecto son vulnerables frente al suceso o a la amenaza, debido a su exposición, según las zonas de riesgo y/o fragilidad.

Se indicará para cada elemento vulnerable, los criterios y parámetros empleados en la definición de las actuaciones para minimizar o eliminar la vulnerabilidad de estos elementos frente a dichas amenazas. Además, se determinará en qué situaciones pueden ser vulnerables dichos elementos (zonas de riesgo alto, y donde la intensidad de la amenaza pueda exceder los parámetros tenidos en cuenta para el diseño del proyecto.

- Análisis de los posibles impactos sobre el medio ambiente y el medio social en zonas sensibles de acuerdo con la clasificación del territorio realizada, dentro de los ámbitos en los que el proyecto se localiza en riesgo alto, derivados de cada amenaza concreta.

Se parte del supuesto de que, salvo que los criterios de adaptabilidad sean suficientes, solamente en estas zonas de riesgo alto y para sucesos de carácter excepcional por su intensidad, las amenazas asociadas a estas tienen una probabilidad real de materializarse.

- Definición de medidas adicionales a las adoptadas en el proyecto, y otros planes de emergencia vigentes en el ámbito analizado en caso de ocurrencia.

9.2 IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS

De acuerdo con la Ley 21/2013 se analizarán los riesgos para los casos desarrollados en los siguientes epígrafes:

- Riesgos de accidentes graves

Se identificarán los accidentes graves que puedan ocurrir, tanto en fase de construcción como consecuencia de aquellos elementos vulnerables de la obra que se pueden generar por fallos, errores u omisiones, daños sobre el medio ambiente; como en fase de explotación, asociados a sustancias peligrosas, incendios urbanos o explosiones o aquellos riesgos derivados de terceros en lo que la infraestructura puede verse dañada.

- Riesgos de catástrofes

En caso de catástrofes, eventos asociados a fenómenos naturales, se identificarán dentro del ámbito de proyecto las zonas de riesgo que puedan tener una influencia sobre el mismo.

De acuerdo con la intensidad del riesgo, el proyecto incorporará medidas y criterios en fase de diseño, que a priori, determinarán su adaptabilidad y capacidad de resiliencia frente al evento. Las principales zonas de riesgos conocidas, categorizadas y clasificadas son:

- Zonas de riesgo con inundación: clasificadas según períodos de retorno de 10, 100 y 500 años.
- Zonas de riesgo sísmico: clasificadas en niveles de riesgo según frecuencia e intensidad.
- Zonas de riesgo geológico y geotécnico: clasificadas en función de las características geotécnicas de las formaciones existentes.
- Zonas de riesgo de incendios: en función de la probabilidad del suceso y sus consecuencias desde el punto de vista ambiental.
- Zonas de riesgo meteorológico: lluvias torrenciales, viento, helada, etc.

• Valoración del riesgo

Los principales componentes que intervienen en la valoración del riesgo son el nivel de riesgo y la vulnerabilidad del proyecto:

- Nivel del riesgo: El nivel de riesgo se determinan en función de la probabilidad del evento y la magnitud o severidad del daño (consecuencias derivadas del mismo).

Se definen los niveles de probabilidad como: ALTA (es posible que el riesgo ocurra frecuentemente), MEDIA (el riesgo ocurre con cierta frecuencia), BAJA (ocurre excepcionalmente, pero es posible).

Así mismo la severidad, o consecuencias del evento se clasifican en tres niveles: ALTA (cuando los daños en el medio natural o social se consideran graves e irreversibles a corto-medio plazo), MEDIA (cuando los daños son significativos pero reversibles a corto-medio plazo), BAJA (cuando los daños son leves y reversibles a corto-medio plazo). El nivel de riesgo se obtendrá conforme a los siguientes criterios:

NIVEL DE RIESGO		PROBABILIDAD		
		ALTA	MEDIA	BAJA
SEVERIDAD	ALTA	ALTO	ALTO	MEDIO
	MEDIA	ALTO	MEDIO	BAJO
	BAJA	MEDIO	BAJO	BAJO

Vulnerabilidad del proyecto: La vulnerabilidad de un proyecto frente a un determinado riesgo se determinarán según el grado de exposición y la fragilidad.

El grado de exposición de la superficie que se localiza en zona de riesgo se clasificará en tres categorías: ALTO (cuando la infraestructura se localiza en zonas de alto riesgo), MEDIO (Cuando la infraestructura se localiza en zonas de riesgo medio o en un porcentaje inferior al 20% en zonas de riesgo alto), BAJO (cuando la infraestructura se localice en zonas de riesgo bajo en un porcentaje inferior al 20% en zonas de riesgo medio).

La fragilidad se determinará a partir de los elementos vulnerables de la infraestructura en zonas de riesgo: NULA (no hay elementos vulnerables en la zona de riesgo), BAJA (el número de elementos vulnerables en las zonas de riesgo es inferior a 3, MEDIA (el número de elementos vulnerables en las zonas de riesgo oscila entre 3-5 y ALTA (el número de elementos vulnerables en las zonas de riesgo es mayor que 5).

Así, la vulnerabilidad del proyecto vendrá definida por los siguientes factores:

VULNERABILIDAD		GRADO DE EXPOSICIÓN		
		ALTA	MEDIA	BAJA
FRAGILIDAD	ALTA	ALTA	ALTA	MEDIA
	MEDIA	ALTA	MEDIA	BAJA
	BAJA	MEDIA	BAJA	BAJA
	NULA	NULA	NULA	NULA

9.1.1 RIESGOS DERIVADOS DE ACCIDENTES GRAVES

FASE DE OBRA

• Identificación de riesgos de accidentes graves

Los riesgos de accidentes graves en fase de obra pueden ser causados por la presencia de sustancias peligrosas o por la ocurrencia de fallos o errores de equipos o instalaciones. A continuación, se indican los potenciales accidentes que pueden producirse durante la ejecución de las obras.

- Incendios provocados por las actividades propias de la obra, que pueden generarse en:
 - Cualquier zona de la obra en la que se lleven a cabo las actuaciones como: trabajos de soldadura, quemados de rastrojos y rozas, cortes de materiales, instalaciones de equipos eléctricos, presencia de fumadores y otros.
 - En zonas de ocupación temporal: instalaciones (plantas de hormigonado, asfalto...), zonas de almacenamiento de sustancias peligrosas inflamables o depósitos de combustible.
- Explosiones debidas a trabajos de voladuras y almacén de sustancias explosivas durante la obra.
- Vertidos de sustancias peligrosas, principalmente debidos a accidentes y maquinaria.
- Derrumbamientos en zonas de acopios, excavaciones, terraplenado o vertederos.

Por tanto, las zonas de riesgo ligadas a la construcción del proyecto son las que se indican

- Zonas de almacenamiento de sustancias peligrosas como combustibles, inflamables o tóxicas para el medio ambiente.

Se corresponde con las áreas de instalaciones auxiliares, en las que es más probable la ocurrencia de vertidos accidentales que puedan afectar al suelo o a las aguas, incendios, etc. debidos a un almacenamiento en condiciones inadecuadas, a fallos en contenedores (corrosión o impactos), a una manipulación impropia de sustancias, a un mantenimiento deficiente de la maquinaria o a malas prácticas en trabajos de repostaje. En este caso, la probabilidad de que este tipo de accidentes ocurra es baja y su severidad, debido a los escasos volúmenes implicados, baja.

- Zonas en las que se llevan a cabo trabajos de riesgo, tales como soldaduras, excavaciones, rellenos y acopios de tierras.

En este caso, las labores de movimientos de tierras son de pequeña entidad, la probabilidad de ocurrencia de estos accidentes se considera media y la severidad del daño en caso de producirse también. Asimismo, se consideran zonas de riesgo las escombreras y acopios temporales de tierras, en los que podrían producirse derrumbamientos o corrimientos de tierras.

- Valoración del riesgo

NIVEL DE RIESGO

Dependiendo de la zona en la que se materialice el riesgo considerado, se obtienen los siguientes valores de probabilidad y severidad del riesgo:

NIVEL DE RIESGO				
ZONA Y AMENAZA	PROBABILIDAD	SEVERIDAD	ASUMIBLE	OBSERVACIONES
Depósito de combustible (vertidos e incendios)	BAJA	BAJA	SI	Los depósitos se localizarán en superficies impermeabilizadas y fuera de áreas con alto valor ambiental.
Almacenamiento de sustancias peligrosas (vertidos, incendios, explosiones)	BAJA	BAJA	SI	Los depósitos se localizarán en superficies impermeabilizadas y fuera de áreas con alto valor ambiental y de riesgo de incendio alto.
Acopios y vertederos (derrumbes o corrimientos de tierras)	BAJA	BAJA	SI	Los acopios y vertederos se localizarán alejados de áreas con alto valor ambiental. Presentarán alturas máximas de 1.5m
Ámbito de la actuación (incendios)	BAJA	BAJA	SI	El carácter urbano de las actuaciones, evita la inclusión de las mismas en zonas de riesgo alto, por lo que la severidad asociada a las zonas de alto valor ambiental también es baja. Por otro lado, debido a la proximidad de viviendas a la zona de las obras, la severidad se considerará media. La probabilidad se considerará baja que el propio estudio recoge para prevenir y atajar un evento de estas características.

Se parte de la hipótesis de que el impacto se produce únicamente en caso de que coincidan en el espacio las actuaciones de riesgo identificadas, con zonas de alto valor ambiental existentes en el ámbito de las actuaciones. Por tanto, en este caso, se considerará que la afección al medio ambiente que podrán causar un accidente durante la fase de obras no es significativa, y que con las medidas preventivas y protectoras recogidas, estos riesgos están minimizados hasta límites aceptables, además, no hay elementos ambientales relevantes que pudiesen verse afectados. La probabilidad global del riesgo se considera baja y las consecuencias de los daños ambientales y/o sociales también.

VULNERABILIDAD

Debido a que en obra no hay almacenamiento de sustancias explosivas y no se prevé su uso en la ejecución de las obras, no se considera la infraestructura como vulnerable.

En el caso de vertidos de sustancias contaminantes, no se estima que la infraestructura sea especialmente vulnerable, y los posibles efectos ambientales o sociales serán los generados por el accidente en sí.

Por ello, se considera que las actuaciones analizadas no son vulnerables frente a este tipo de accidentes graves en fase de obra, siendo asumibles las consecuencias del riesgo en caso de ocurrencia de algunos de los eventos analizados.

DEFINICIÓN DE MEDIDAS ADICIONALES

Durante la fase de obra se adoptarán medidas preventivas que deberán centrarse en los siguientes aspectos:

- Correcta localización de las zonas de instalaciones auxiliares, alejadas de lechos y de zonas con mayor riesgo de incendio.
- Adopción de buenas prácticas ambientales durante la ejecución de los trabajos con mayor riesgo de incendio.
- Correcto almacenamiento de sustancias peligrosas, en superficies impermeabilizadas y contenedores estancos.

- Tanto durante la ejecución, como durante el funcionamiento, en caso de derrame de combustibles o lubricantes, se extraerá la zona afectada, depositándose con los materiales que estén preparados para su traslado al vertedero autorizado.
- Durante el funcionamiento se realizará una adecuada gestión de aceites y residuos de la maquinaria. Estos residuos están clasificados como tóxicos y peligrosos (RTP) por lo que, una vez finalizada su vida útil, se entregarán a un gestor autorizado en Galicia para que sean tratados adecuadamente.
- Los sobrantes o estériles generados se reutilizarán para rellenos de zonas en las que sea necesario el aporte de materiales para la constitución de la plataforma sobre la que se realizará el Proyecto de Urbanización. No se crearán escombreras incontroladas, ni se abandonarán materiales de construcción o restos de las excavaciones en las proximidades de las obras. En el caso de que el volumen de estériles generados sea mayor que el necesario para las labores de relleno, este excedente se trasladará fuera de la zona, al vertedero de inertes autorizado más cercano.

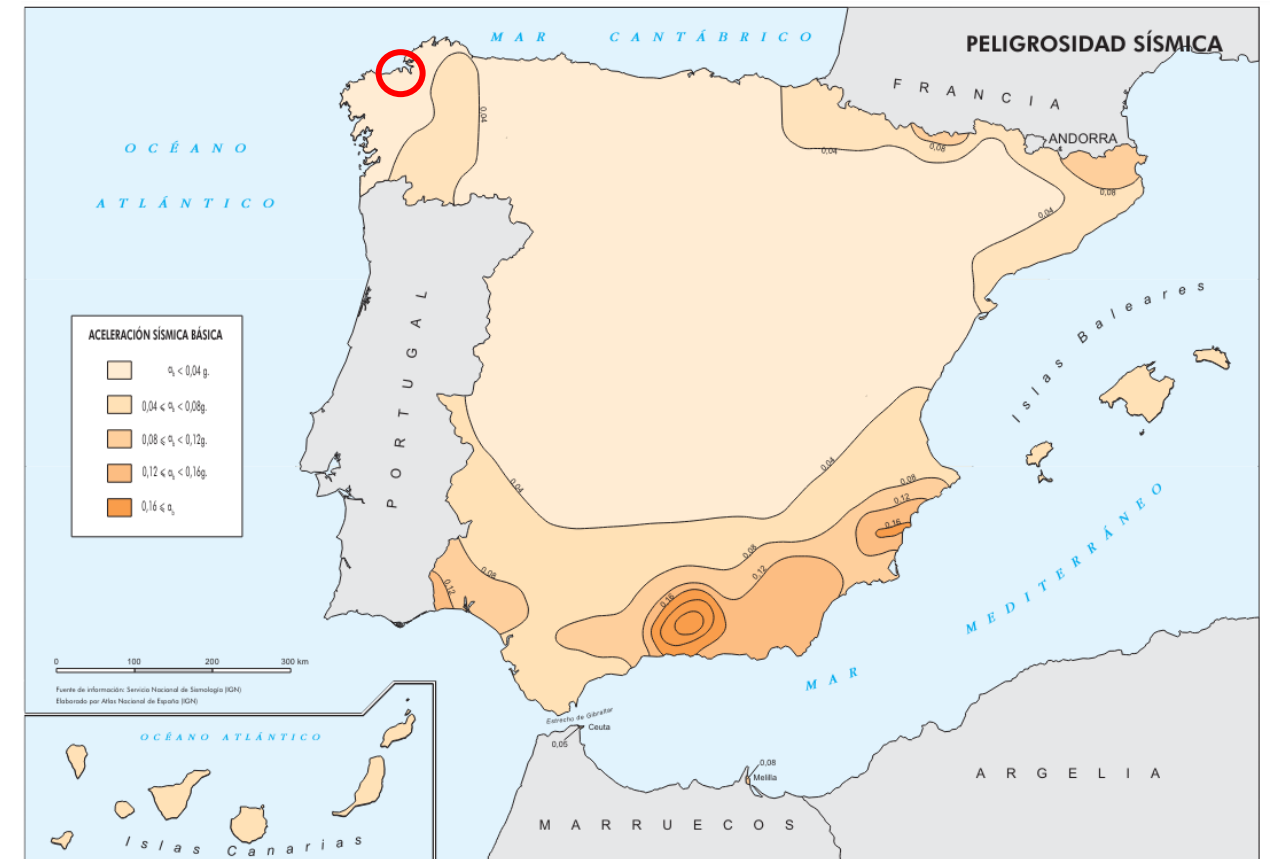
En caso de ocurrir un accidente durante las obras, se pondrán en marcha los protocolos correspondientes frente a incendios o vertidos accidentales definidos en el presente documento, que incorporarán las líneas básicas de acción en materia de incendios y vertidos accidentales, de acuerdo con la legislación vigente, que serán desarrollados por el adjudicatario de las obras.

En el caso de vertidos a la red de saneamiento o de agua potable, o incendios en el ámbito urbano que no puedan ser controlados de manera inmediata, se pondrán en conocimiento de protección civil y del concello de Oleiros.

9.1.2 RIESGOS DERIVADOS DE CATASTROFES

RIESGO SISMICOS

Cuando ocurren terremotos importantes en áreas con mucha gente o mucha actividad industrial, los resultados pueden ser desastrosos. Para entender cómo prepararnos mejor contra estos terremotos, podemos estudiar la peligrosidad sísmica. Esto significa evaluar la probabilidad de que ocurra un terremoto con ciertas características específicas durante un período de tiempo determinado.

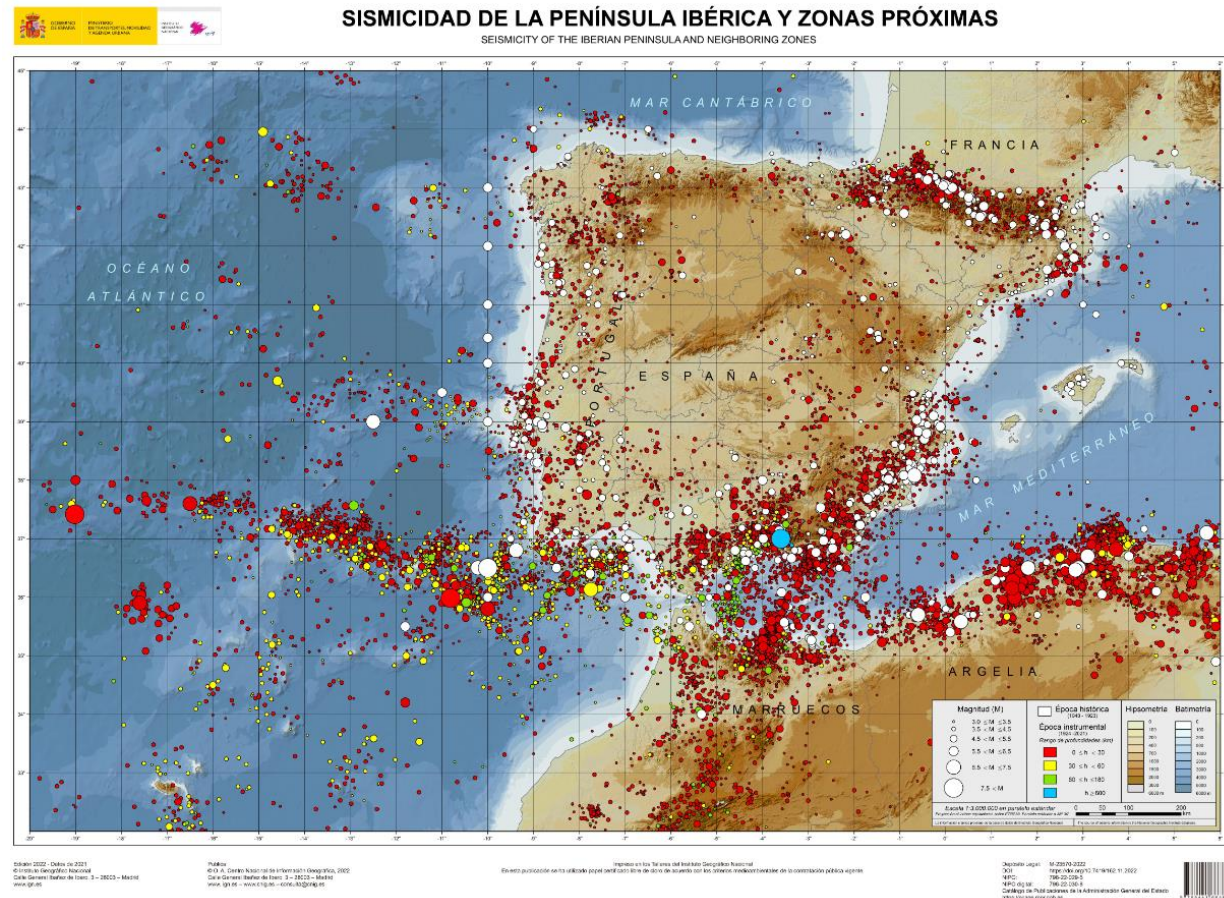


Peligrosidad sísmica en España. Fuente: Instituto Geográfico Nacional (IGN).

Los grados de intensidad sísmica según la escala European Macroseismic Scale 1998 (EMS-98) se miden según los efectos provocados por el terremoto en las personas, los efectos en los objetos y en la naturaleza y los daños en edificios. En España, se encuentran los siguientes grados de intensidad sísmica:

I. No sentido	II. Apenas sentido	III. Débil	IV. Ampliamente observado
V. Fuerte	VI. Levemente dañino	VII. Dañino	VIII. Gravemente dañino

Como se observa en la imagen anterior, la zona de actuación del proyecto se encuentra en una zona cuya intensidad es menor de VI.



Mapa de sismicidad. Fuente: Instituto Geográfico Nacional (IGN).

Los terremotos son uno de los fenómenos naturales con mayor capacidad para producir consecuencias catastróficas sobre extensas áreas de territorio, pudiendo dar lugar a cuantiosos daños en edificaciones, infraestructuras y otros bienes materiales, interrumpiendo el funcionamiento de servicios esenciales y ocasionando víctimas entre la población afectada.

Se define como peligrosidad sísmica en una localización como la probabilidad de que un determinado parámetro representativo del movimiento del terreno, debido a la ocurrencia de terremotos, sobrepase en dicha localización un cierto valor en un determinado intervalo de tiempo.

La aceleración sísmica es una medida utilizada que consiste en una medición directa de las aceleraciones que sufre la superficie del suelo. La unidad de aceleración utilizada es la intensidad del campo gravitatorio ($g=9,81 \text{ m/s}^2$).

La diferencia de otras medidas que cuantifican terremotos (escala Richter...), no es una medida de magnitud sino de intensidad. Se trata de la medida más utilizada en ingeniería, y constituye el valor utilizado para establecer normativas sísmicas y zonas de riesgo.

Se considera que una zona es de alta peligrosidad cuando los valores de aceleración se sitúan entre 2,4 y 4,0 m/s^2 , zona de peligrosidad sísmica moderada cuando los valores se sitúan entre 0,8 e 2,4 m/s^2 , y zonas de baja peligrosidad cuando el valor de la aceleración es menor que 0,8 m/s^2 .

Se considera que la probabilidad de riesgo de ocurrencia de un sismo es baja en el ámbito del proyecto de urbanización, dado su emplazamiento en una zona de baja peligrosidad sísmica. Además, en caso de llegar a producirse un sismo, la severidad del daño causado también será baja puesto que históricamente la intensidad de los terremotos es baja en la zona. De este modo, dados los criterios establecidos, el nivel de riesgo se considera bajo.

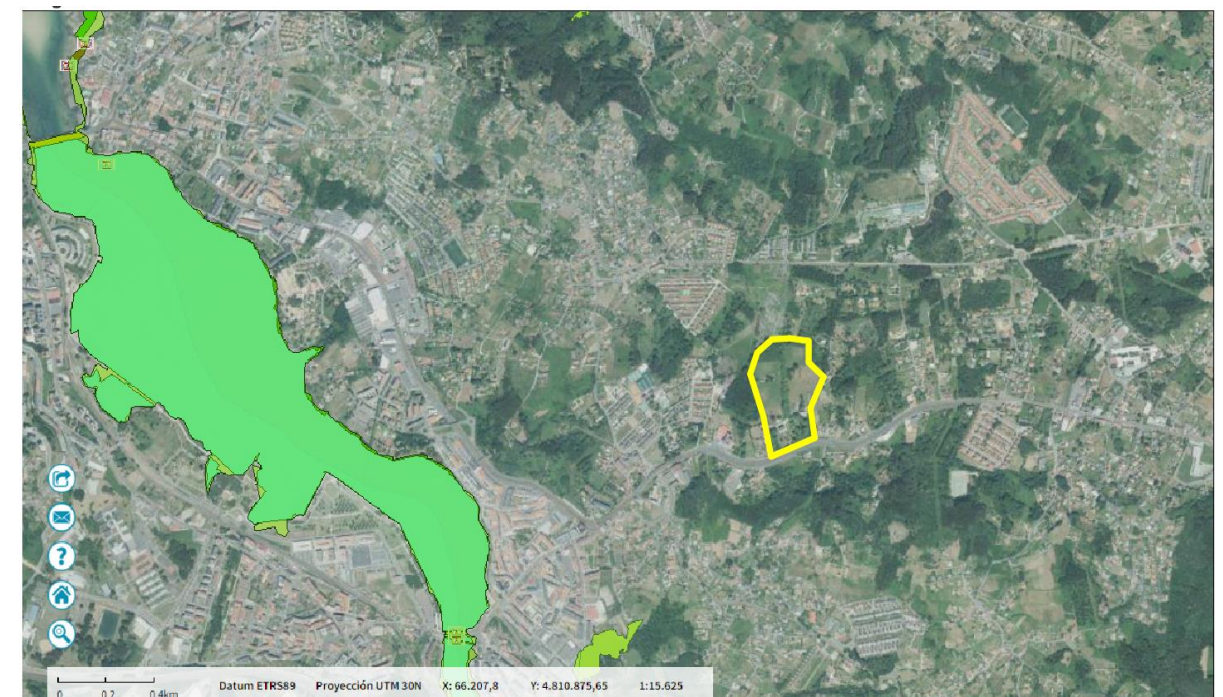
La consideración de la influencia de la sismicidad se realiza empleando la Norma de Construcción Sismo resistente (NCSR-02) aprobada polo Real Decreto 997/2002 do 27 de septiembre. En este caso, el proyecto de Urbanización se considera una construcción de importancia normal.

Con respecto a la vulnerabilidad del proyecto, el grado de exposición es bajo, al no localizarse en una zona con riesgo sísmico alto o medio. La fragilidad se considera baja teniendo en cuenta las características y diseño de las infraestructuras. Por lo tanto la vulnerabilidad del proyecto ante riesgo de sismo se considera baja por la combinación de ambos factores.

Con respecto al medio ambiente y al medio social, y dado que la actuación no se localiza en zona de riesgo sísmico y que la vulnerabilidad de este es baja frente a este fenómeno y en virtud de su correcto diseño, el riesgo es asumible, no produciéndose impactos significativos.

RIESGO DE INUNDACIÓN

La Directiva 2007/60 y Real Decreto 903/2010, de Evaluación y Gestión de Riesgos de Inundación, que la traspone al ordenamiento jurídico español, tienen como objetivo principal obtener un adecuado conocimiento y evaluación de los riesgos asociados a las inundaciones, reducir los efectos perniciosos de las inundaciones sobre la salud humana, el medio ambiente, el patrimonio cultural y la actividad económica, y lograr una actuación coordinada de todas las administraciones públicas y la sociedad para reducir las consecuencias negativas de las inundaciones.



Zonas con probabilidad de inundación pluvial y costera. Fuente: Propia con datos del PLPL

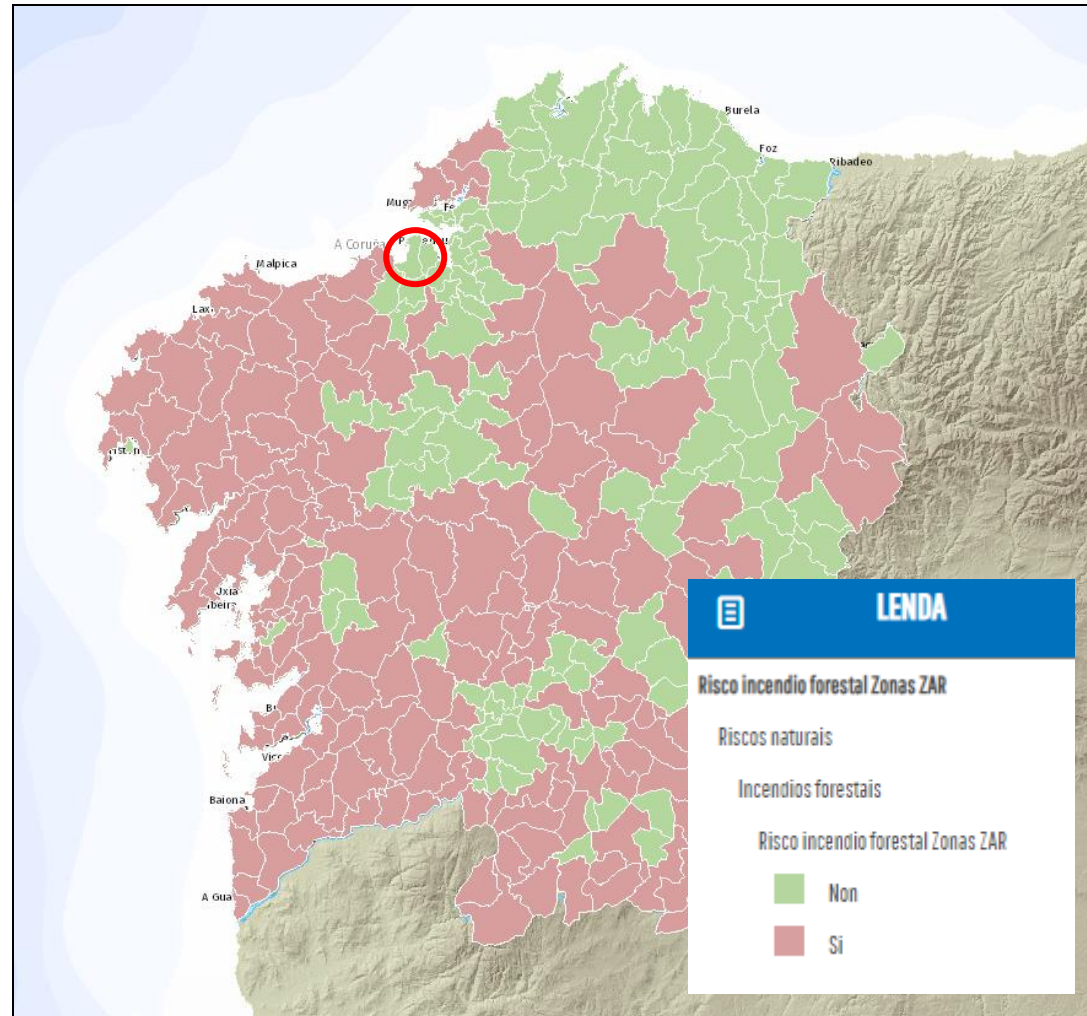
Consultada la cartografía de las ARPS del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) del Ministerio para la Transición Ecológica, y tal como se muestra en la siguiente imagen, no se han localizado dentro del ámbito del proyecto de urbanización ninguna zona propensa a inundaciones ni con alta probabilidad (T=10 años), ni frecuente (T=50 años), ni con probabilidad media u ocasional (T=100 años), ni con probabilidad baja o excepcional (T=500 años).

Teniendo en cuenta que dentro de la zona de actuación no se encuentran zonas propensas a inundaciones, no es preciso establecer medidas adicionales más allá del correcto diseño de las infraestructuras.

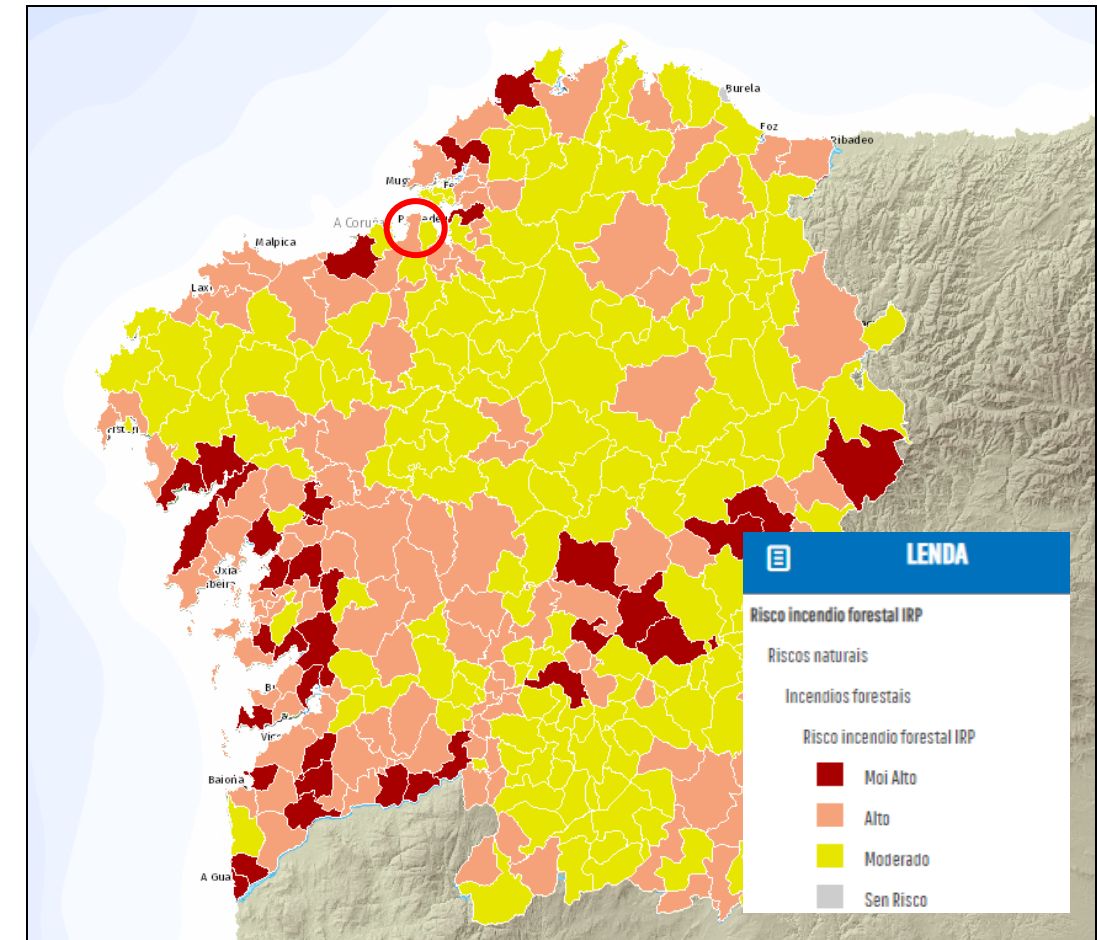
RIEGO DE INCENDIOS

Se entiende por riesgo a la probabilidad de que se produzca un incendio forestal en una zona en un intervalo de tiempo determinado. La normativa de aplicación en materia de emergencias por incendios forestales en Galicia es la siguiente:

- Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales.
- Ley 3/2007, de 9 de abril, de prevención y defensa contra los incendios forestales de Galicia.
- Plan de prevención y defensa contra los incendios forestales de Galicia (PLADIGA-2023).
- Plan Especial de Protección Civil ante Emergencias por Incendios Forestales en la Comunidad Autónoma de Galicia (PEIFOGA-2019).



Zona ZAR. Fuente: Geoportal de Protección Civil.



Zona IRP. Fuente: Geoportal de Protección Civil.

Según los cálculos de índice del Riesgo Potencial recogidos en el PLADIGA, el concello de Oleiros presenta índices IRP e IPL Altos, sin embargo se localiza en una zona ZAR sin riesgo por incendio forestal.

En este caso, las actuaciones se sitúan en un entorno cercano a zonas urbanizadas, considerando que la probabilidad de que se materialice un incendio forestal es baja. Por otro lado, en caso de producirse un incendio, la severidad del daño causada sería media, dadas las consecuencias graves pero reversibles a corto-medio plazo que podría tener sobre el medio social y natural. Así, se considera que el nivel de riesgo es bajo.

La vulnerabilidad de la infraestructura frente a la amenaza de incendio dependerá de la magnitud y gravedad de este. El grado de exposición y la fragilidad será baja, debido a que un incendio en el ámbito no supondrá ninguna afección al medio ambiente. Por tanto, se considera que la vulnerabilidad es baja por la combinación de ambos factores.

En cualquier caso, se tendrán en cuenta en todo momento los protocolos recogidos en los planes de prevención, protección y defensa vigentes para minimizar los posibles riesgos.

RIESGO GEOLÓGICO Y GEOTÉCNICO

Dentro de las zonas de actuaciones, no se detectaron riesgos geológicos o geotécnicos, tal y como se recoge en el correspondiente estudio geotécnico donde se determina que, los terrenos sobre los que se desarrollarán las actuaciones están constituidos por suelos de procedencia esquistosa de la serie de Órdenes, pliegues inclinados y replegados, con orientación general N-S, consecuencia de los plegamientos hercinianos y depósitos aluviales donde predominan los

limos de alteración de los citados esquistos. El sustrato de la zona en sentido amplio lo constituye un macizo rocoso metamórfico, que se presenta integrado por esquistos muy arenosos, laminados y de dos micas, con tonalidades grisáceas o parduzcas en corte fresco.

Asimismo el Sector SUD-21 y su entorno ha recibido materiales de Depósitos eluviocoluviales, que tiene un origen meteorito-gravitacional, formando un acumulo algo remocionado, de carácter limo-arenoso o areno-limoso, que incluye cantos de cuarzo y fragmentos rocosos, angulosos y heterométricos.

Por ende, con base en lo mencionado, se considera que existe una peligrosidad o nivel de riesgo nulo. En cuanto a vulnerabilidad se considera baja al presentar un grado de exposición y fragilidad también baja, por lo que se considera riesgo asumible, no produciéndose impactos significativos sobre el ambiente y el medio social.

Puesto que no se espera la generación de impactos significativos derivados de riesgos geológicos y geotécnicos en la zona de actuación, no es preciso establecer medias adicionales más allá del correcto diseño de las infraestructuras.

RIESGO METEOROLÓGICO

Dentro de los riesgos meteorológicos, se contemplan las amenazas que pueden tener sobre la actuación los fenómenos de lluvias torrenciales, viento y tormentas.

Las zonas de riesgo meteorológico son aquellas en las que existen datos obtenidos por parte de organismos oficiales (AEMET), y registros locales en los últimos años, relaciones con sucesos excepcionales (gota fría, ciclogénesis explosivas, tormentas conectivas, etc.) u otros fenómenos meteorológicos con carácter catastrófico. En cualquier caso, la comunidad autónoma de Galicia dispone de un Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Temporales en Galicia que tiene como objetivo minimizar los riesgos producidos por los temporales, prevenir y reducir en los posible accidentes y daños, disponer de medios de evacuación, asistencia, mantener informada a la población, etc.

En cuanto al riesgo de lluvias torrenciales, se consideran como tales aquellas que superan los 60 mm/h.

De acuerdo con la información del Atlas climático de la península el número medio de días con precipitación superior a 30 mm anual en el concello de oleiros es de 3,6. Este valor no se considera elevado.

Asimismo, de acuerdo con los datos recogidos por la AEMET en la estación meteorológica de A Coruña, la precipitación máxima registrada se corresponde con 110.6 l/m².

En cualquier caso, la amenaza generada por lluvias torrenciales se asocia a las zonas inundables identificadas anteriormente, por lo que la vulnerabilidad y los potenciales impactos serán similares a los ya evaluados.

En cuanto a la probabilidad de vientos huracanados, se consideran como tales las rachas superiores a 120 km/h. Según los datos recogidos por la AEMET en la estación meteorológica de A Coruña se han registrado valores superiores a este límite.

En el plan Nacional de Predicción y Vigilancia de Fenómenos Meteorológicos Adversos determina a partir de qué umbrales de velocidad máxima o racha se considera que el viento puede suponer un riesgo meteorológico para las diferentes zonas meteorológicas del país. Según la velocidad se clasifican en: moderados (vmedia entre 21-40 km/h), fuertes (vmedia entre 41-70 km/h), muy fuertes (vmedia entre 71-120 km/h) y huracanados (vmedia mayor a 120 km/h).

En ese mismo plan, se considera que puede suponer un riesgo meteorológico las rachas máximas a partir de fuertes, y bajo esa idea se establecen los umbrales para las diferentes zonas del país. Así, para la zona Noroeste de A Coruña, lugar donde se sitúan las actuaciones, los umbrales son:

Nivel amarillo: 80 km/h Nivel naranja: 100 km/h Nivel rojo: 140 km/h

Los principales riesgos asociados a los vientos huracanados serán la rotura de instalaciones, en especial del mobiliario urbano.

Con todo esto, existe un riesgo relacionado con las rachas de viento en el ámbito del estudio, en el que la probabilidad de ocurrencia es media y la severidad es baja, siendo también bajo el nivel de riesgo. En cuanto a la vulnerabilidad, teniendo en cuenta la situación y características del proyecto se consideran un grado de exposición bajo y que no existen elementos vulnerables en el mismo, por lo tanto no existen efectos sobre el medio ambiente.

9.3 RESUMEN

Del análisis realizado anteriormente, se extraen las siguientes conclusiones:

- En lo que respecta a los accidentes graves, tanto en la fase de obras como de explotación del proyecto, el nivel de riesgo es bajo y se considera que el proyecto no es vulnerable, por lo que no se prevé que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente.
- Con respecto a los efectos ambientales derivados de la vulnerabilidad del proyecto, frente a fenómenos sísmicos, incendios forestales, riesgos geológico-geotécnicos o catástrofes meteorológicas, no se consideran significativos, por lo que no se ha llevado a cabo su valoración.
- En caso de materializarse alguno de los riesgos identificados, los daños que provoquen sobre la infraestructura no dan lugar, en ningún caso, a impactos significativos sobre el medio ambiente.

10 MEDIDAS QUE PERMITAN PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

En el presente apartado, se establecen las medidas ambientales propuestas para minimizar los posibles impactos que aparezcan en el transcurso de la ejecución y posterior puesta en funcionamiento de las actuaciones incluidas en el proyecto de urbanización.

10.1 MEDIDAS PREVENTIVAS EN LA FASE DE EJECUCIÓN

Concluida la fase de análisis de los impactos sobre el medio ambiente, se proponen las actuaciones que tendentes a minimizar o reducir los efectos ambientales asociados con la ejecución y funcionamiento de la Urbanización.

Para la definición de estas medidas se han tenido en cuenta lo siguiente:

1. En los casos necesarios se proponen conceptos o acciones concretas que deben ser desarrolladas en los correspondientes proyectos de Urbanización, siempre con el fin de conseguir que no exista una determinada alteración potencial o minimizar su magnitud.
2. Se ha prestado una atención especial a las medidas de carácter preventivo. En este sentido, los efectos sobre el medio se podrán reducir de forma significativa durante las fases de ejecución y funcionamiento, por lo que se han tenido en cuenta una serie de normas y medidas preventivas y protectoras que se deberán aplicar durante cada una de estas fases.
3. Algunas medidas correctoras se llevarán a cabo según los resultados que se obtengan en el Programa de Vigilancia Ambiental en la fase de ejecución, ya que durante su aplicación se podrá cuantificar, de forma más precisa, las alteraciones asociadas principalmente con la obra civil del Proyecto de Urbanización. En definitiva, las actuaciones que se proponen se han agrupado en: Preventivas y Correctoras según se anticipen o sigan al impacto sobre el medio.

Las medidas preventivas que se proponen llevar a cabo durante la fase previa a la instalación y durante la ejecución y funcionamiento de las actividades propuestas en el ámbito del sector SUD-21 FINCA ALSINA son las siguientes, por supuesto desde el conocimiento y consideración del grado de antropización del medio natural circundante al sector y la singularidad e importancia de este espacio desde las variables de patrimonio cultural y natural, con gran particularidad de la parte de los jardines que anteceden a la construcción principal del Pazo.

10.1.1 MEDIDAS GENERALES

- Fauna y población

Durante la construcción, para evitar molestias a la fauna que se encuentra presente en la zona, se evitará durante el periodo de principios de primavera época normal para la reproducción de las aves, la ejecución de las labores de eliminación de vegetación así como todas aquellas actividades ruidosas que podrían alterar el proceso natural de la multiplicación de las especies.

Asimismo, las operaciones ruidosas durante la noche y los focos de la luz de maquinaria pueden provocar la migración de los animales del entorno de las obras, por lo que dichas operaciones deberán evitarse.

De igual manera, con el fin de evitar molestias a la población colindante, se evitará la ejecución de operaciones con maquinaria ruidosa u otras actividades que originen un nivel de ruidos elevados durante las horas normales de reposo, que se consideran entre las diez de la noche y ocho de la mañana.

- Incendios

Durante la fase de construcción de la obra será necesario tomar todas las precauciones, sobre todo en verano, para evitar la generación de incendios. Asimismo, será necesario que en todo momento, se disponga en obra de un mínimo equipo de extinción (camión cuba o similar).

- Jalonamiento

Previamente al inicio de ejecución del proyecto, se procederá a un jalonamiento de la zona de afección. Se realizará en dos fases:

1. En gabinete, y sobre cartografía adecuada (1:5.000 o 1:2.000), se procederá a la colocación de marcadores limitando la zona de obras prevista (incluyendo taludes, terraplenes, etc).
2. En campo se procederá a la colocación de estacas con una periodicidad suficiente

(50 m en zonas continuas y 25 m en zonas más sinuosas), tal y como se ha establecido en la fase de gabinete.

- Apertura de caminos

Se minimizarán las aperturas de nuevos caminos, utilizándose preferentemente los existentes. Se evitará, asimismo, el sobredimensionamiento de éstos.

- Circulación de maquinaria y personal

La circulación de maquinaria y personal quedará restringida a la zona de obras acotada para tal fin.

- Formación

Para llevar a cabo todas las medidas, será imprescindible informar y dar información medioambiental a los trabajadores.

- Seguridad vial de las carreteras

En relación con la seguridad vial de las carreteras, se señalarán adecuadamente advirtiendo de la existencia de obras con circulación de maquinaria.

- Reparación de daños a vías de comunicación

Se repararán los posibles daños ocasionados por las obras en las vías locales de comunicación locales (caminos, pistas, etc.).

- Sistema de riego:

Como medida correctora y preventiva para excluir la utilización de agua potable en las actividades de riego de las zonas ajardinadas, se propone, la utilización de aguas residuales, aguas procedentes de drenajes y de escorrentía.

- Topografía y vario

La topografía original, modificada por los desmontes y terraplenes se reconstruirá trabajando desde el punto de vista orográfico en el sentido de las curvas de nivel y del estado original de este espacio

- La cubierta vegetal se reconstruye en la medida de lo posible.
- Los desmontes y terraplenes se tratan mediante la reutilización de piedra extraída de la zona y con tratamientos verdes.
- Las soluciones de viario se hacen de la forma más permeable posible desde el punto de vista constructivo, dejando las soluciones de pavimento impermeable estrictamente para aquellas zonas rodadas en la que esta solución es imprescindible. Quedarán prohibidas o en caso de emergencia muy limitada el tránsito rodado fuera de los accesos al recinto y a la zona de aparcamiento.

- El impacto causado por el viario, edificación y aterrazamiento se corrige mediante la plantación de bandas de arbolado y arbustivas en la dirección de las curvas de nivel y perpendicular a ellas.
- La alteración temporal de la calidad del aire por ruidos y partículas se corrige al finalizar la fase de movimiento de tierras. Además, la masa de arbolado prevista incidirá en la calidad del aire del entorno.

- Geología y Geomorfología

Con referencia concreta a este tema, las medidas tendentes a estabilizar los taludes y terraplenes (sin grave riesgo de estabilidad de las laderas) y que se describen más adelante. Finalmente, se recuerda que como medida preventiva del impacto ambiental, en las canteras para materiales de obra y/o rellenos de terraplén, deberá cuidarse especialmente la ubicación de estas, evitando zonas visibles o protegidas (jardines) o llevando a cero el balance préstamos-caballeros en los movimientos de tierras.

- Hidrología

Las medidas correctoras tendentes a asegurar la estabilidad de los taludes y los terraplenes ayudarán a evitar erosiones superficiales, que producirían el aumento de contenido de sólidos en las aguas de escorrentía, dentro de la fase de funcionamiento.

La protección debe extenderse al pie de los terraplenes. También hay que prever la vigilancia de las posibles erosiones en la fase de funcionamiento, aplicando inmediatamente medidas correctoras, fundamentalmente la limpieza de los arrastres en los puntos de menor nivel.

- Suelos

Conviene que los volúmenes de suelo vegetal a extraer se almacenen y conserven para su colocación posterior en la superficie de taludes y modelado mínimo del sector.

- Vegetación (Jardines del Pazo)

Igualmente, nos remitimos al apartado de jardinería y creación de zonas verdes donde se detallarán las medidas correctoras que permitan se implante la vegetación no deseada en las superficies desnudas de taludes.

- Protección del suelo contra derrames y gestión de aceites y residuos

Para evitar posibles contaminaciones generados por derrames accidentales durante la ejecución y funcionamiento de las actividades propuestas en el proyecto de urbanización, se deberán establecer las siguientes medidas preventivas y protectoras:

- Tanto durante la ejecución, como durante el funcionamiento, en caso de derrame de combustibles o lubricantes, se extraerá la zona afectada, depositándose con los materiales que estén preparados para su traslado al vertedero autorizado.

- Durante el funcionamiento se realizará una adecuada gestión de aceites y residuos de la maquinaria. Estos residuos están clasificados como tóxicos y peligrosos (RTP) por lo que, una vez finalizada su vida útil, se entregarán a un gestor autorizado en Galicia para que sean tratados adecuadamente.

- Tratamiento de materiales sobrantes

Los sobrantes o estériles generados se reutilizarán para rellenos de zonas en las que sea necesario el aporte de materiales para la constitución de la plataforma sobre la que se realizará el Proyecto de Urbanización. No se crearán escombreras incontroladas, ni se abandonarán materiales de construcción o restos de las excavaciones en las proximidades de las obras.

En el caso de que el volumen de estériles generados sea mayor que el necesario para las labores de relleno, este excedente se trasladará fuera de la zona, al vertedero de inertes autorizado más cercano.

- Contaminación acústica

Con particular importancia se dará cumplimiento a las disposiciones de detección y prevención acústica en la zona de la Urbanización, por su relativa proximidad a los asentamientos poblacionales que se localizan en el entorno.

OTRAS MEDIDAS CORRECTORAS

- Evitar los excesos en los niveles de iluminación o reducir estos a altas horas de la noche cuando no se necesiten niveles elevados. Reducir la iluminación a los niveles mínimos recomendados. Apagado del alumbrado ornamental, deportivo y anuncios luminosos.

- Reducir los índices de reflexión de las superficies iluminadas (colores oscuros).

- Dirigir la luz sólo allí donde se necesite, evitando enviar flujo hacia lugares o áreas donde no sea necesario.

- Diseño de rejillas y de viseras adecuadas, para evitar la contaminación, en los proyectores simétricos y asimétricos

- Integración paisajística de las estructuras
- Protección del suelo contra derrames y gestión de aceites y residuos
- Tratamientos de estériles
- Protección de la tierra vegetal
- Adecuado aislamiento de las estructuras
- Adecuado sistema de iluminación

	MEDIO	IMPACTO	ACCIONES	MEDIDAS CORRECTORAS
NATURAL	atmósfera	aumento de los niveles de: -partículas - NOx SOx	movimiento de tierras	riego durante la fase de construcción
	tierra	aumento de la erosión	aportación de materiales exógenos	revegetación y plantación de especies vegetales
			tránsito de vehículos pesados	
			tránsito de vehículos	
		modificación de las características del suelo	movimiento de tierras	revegetación
			urbanización	revegetación
	vegetación	destrucción de la vegetación	movimiento de tierras	limitar movimientos de máquinas
	fauna	expulsión de avifauna por aumento de ruidos y destrucción de hábitat	voladuras	no existen (impacto temporal)
			urbanización	
	medio perceptual	degradación del paisaje creación de taludes	movimientos de tierras	revegetación
			urbanización	
	socioeconómico	construcción de infraestructuras	red viaria aparcamientos equipamientos abastecimiento saneamiento	no existen

10.1.2 MEDIDAS RELATIVAS A LA CALIDAD DEL AIRE

- Contaminación acústica

Con particular importancia se dará cumplimiento a las disposiciones de detección y prevención acústica en la zona de la Urbanización, por su relativa proximidad a los asentamientos poblacionales que se localizan en el entorno.

En el sentido indicado se planifica una red de sonómetros instalados en los puntos más representativos y, una vez medidos los impactos acústicos, si fuera necesario se utilizarían barreras o pantallas que minoraran los efectos del ruido de la maquinaria hasta niveles permisibles. En el análisis de este impacto se recogen las normas legales y los niveles de emisión de ondas sonoras.

- Realización de riegos periódicos en la obra

Riego periódico (periodo seco) de las pistas de tierra mediante camión cisterna principalmente durante los movimientos de tierra y la explanación.

- Cubrición de materiales

Utilización de telas plásticas o mallas para la cubrición de los materiales transportados.

- Regulación de velocidad

Regulación de la velocidad de los camiones al transitar por pistas, mediante señales indicadoras.

- Control periódico de emisiones y ruido

Control periódico de las emisiones contaminantes y de los niveles sonoros de las obras (incluyendo el estado de mantenimiento de la maquinaria de obra). Se cumplirá lo dispuesto en la normativa vigente en materia acústica.

10.1.3 MEDIDAS RELATIVAS A SUELOS Y AGUAS

- Explanaciones

A la hora de realizar explanaciones, se procederá a retirar y conservar parte de la capa de tierra vegetal existente. La tierra vegetal obtenida se almacenará en montículos o cordones sin sobrepasar una altura máxima de 2 m, para evitar la pérdida de sus propiedades orgánicas y bióticas.

La tierra vegetal, será posteriormente, para las labores de ajardinamiento, la primera capa sobre la que se realizaran las plantaciones, así como en la restauración de áreas ocupadas temporalmente durante las obras y vertederos de estériles.

Con este fin, una vez finalizadas las obras se procederá, en las zonas de ocupación temporal, a la descompactación del terreno mediante escarificado, dejando el suelo en condiciones adecuadas para su colonización por la vegetación natural.

- Parque de maquinaria e instalaciones auxiliares

El parque de maquinaria y otras instalaciones auxiliares estarán debidamente impermeabilizados y se localizarán en espacios carentes de valores ambientales relevantes y alejados de los cauces fluviales. Sólo se ocupará la superficie estrictamente necesaria.

- Zona de acopios

Se utilizará como zona de acopios de materiales la zona que la Dirección de Obra habilite a tal efecto que será un espacio carente de valores ambientales relevantes. Siempre estará alejada de los cauces fluviales.

- Operaciones de maquinaria

Las operaciones de engrase, mantenimiento y aprovisionamiento de combustible de la maquinaria se realizarán, siempre que sea posible, en talleres especializados en la zona. Si no fuera posible, se habilitarán zonas dentro de la obra perfectamente señalizadas e impermeabilizadas (Plan de Residuos) y alejadas de los cauces fluviales.

- Depósito de materiales temporales

La localización de los depósitos temporales de materiales, frentes de excavación o cualquier otro elemento susceptible de erosión se evitará que sea en vaguadas y en las proximidades de los cauces.

- Sistemas de drenaje

Las aguas procedentes de las obras se recogerán en un sistema de drenaje general, que deberá ser diseñado de manera que no se produzcan inundaciones, erosiones o sedimentaciones en el/los punto/s de vertido/s a la red de drenaje natural. Si fuese necesario se diseñarán balsas de decantación temporales.

- Mantenimiento de sistemas de drenaje

En las labores de mantenimiento de fosos y sistemas de drenaje se evitará el empleo de herbicidas, realizando dichas labores exclusivamente por medios mecánicos.

10.1.4 MEDIDAS RELATIVAS A RESIDUOS

De manera previa al inicio de la ejecución y la puesta en marcha de las actividades se deberá establecer un sistema adecuado de gestión de residuos, diferenciándose diferentes tipos si la recogida y selección de residuos así se realiza en el Concello de Oleiros.

En este sentido, en fases más avanzadas, deberá de confeccionarse unos protocolos de operación y retirada de residuos, que establezcan el procedimiento a seguir según el residuo de que se trate, y que deberán cumplirse en todas las instalaciones que se proyecten.

En lo que se refiere a los residuos líquidos se respetarán, de manera general, los niveles establecidos por la legislación ambiental vigente en el Concello de Oleiros. En este sentido, en fases más avanzadas, deberá de confeccionarse unos protocolos de operación y retirada de residuos, que establezcan el procedimiento a seguir según el residuo de que se trate, y que deberán cumplirse en todas las instalaciones que se proyecten.

- Derrame de combustibles:

Tanto durante la ejecución, como durante el funcionamiento, en caso de derrame de combustibles o lubricantes, se extraerá la zona afectada, depositándose con los materiales que estén preparados para su traslado al vertedero autorizado.

Durante el funcionamiento se realizará una adecuada gestión de aceites y residuos de la maquinaria. Estos residuos están clasificados como tóxicos y peligrosos (RTP) por lo que, una vez finalizada su vida útil, se entregarán a un gestor autorizado en Galicia para que sean tratados adecuadamente.

- Plan de residuos

La empresa constructora está obligada a redactar un plan de residuos para la correcta recogida, clasificación y almacenamiento de los residuos líquidos y sólidos.

- Lavado de cubas

Se prohíbe el lavado de cubas en la obra, exceptuando el caso en el que exista una balsa impermeable para verter los restos de hormigón o cemento.

- Gestión final de residuos

Al finalizar las obras, y antes del inicio de la fase de funcionamiento, deberán retirarse y gestionarse correctamente los residuos de la obra conforme a la legislación vigente de aplicación, en función de su naturaleza y primando el reciclaje y reutilización frente al vertido.

- Materiales de préstamo

En caso de necesidad de materiales de préstamo, se recurrirá siempre a actividades autorizadas para este fin, debiéndose evitar, en la medida de lo técnicamente posible, la apertura de nuevas canteras o zonas de préstamo. En este último caso, se atenderá a la normativa vigente.

- Tierras sobrantes

Los sobrantes o estériles generados se reutilizarán para rellenos de zonas en las que sea necesario el aporte de materiales para la constitución de la plataforma sobre la que se realizará el Proyecto de Urbanización. No se crearán escombreras incontroladas, ni se abandonarán materiales de construcción o restos de las excavaciones en las proximidades de las obras.

En el caso de que el volumen de estériles generados sea mayor que el necesario para las labores de relleno, este excedente se trasladará fuera de la zona, al vertedero de inertes autorizado más cercano.

- Residuos de construcción y demolición

En el caso de que se generen residuos de construcción y demolición se procurará que sean reciclados con el fin de utilizarlos en la propia obra. En el caso de que esto no sea posible, serán entregados a un gestor autorizado.

Se estudiará la posibilidad de que parte de los materiales que se van a utilizar para la construcción de los viales (para bases o subbases, para fabricación de hormigonados, etc.) procedan de plantas de reciclaje de residuos de construcción y demolición.

10.1.5 MEDIDAS RELATIVAS AL PAISAJE

- Finalización de las obras

Con el fin de minimizar la incidencia visual de las diferentes estructuras propuestas y contribuir, en lo posible, a su integración paisajística se llevarán a cabo las siguientes medidas:

- En la construcción de las viviendas residenciales y restantes edificaciones, se entiende dotarlas de cierta heterogeneidad visual y de diseño, de tal manera que su conjunto y cada unidad sean agradables para la vista constituyendo un complejo arquitectónico que no uniformice el entorno.

- En este sentido se utilizarán materiales y colores que contribuyan a una mejor integración y complejidad visual, ayudado en este efecto por las plantaciones y jardinería.

10.1.6 MEDIDAS RELATIVAS A CONTAMINACIÓN LUMINICA

Para minimizar la afección por contaminación lumínica en periodo nocturno se propone establecer un adecuado sistema de iluminación, de acuerdo con la "Ordenanza para la Redacción de Proyectos de Urbanización, Control de Obras del Concello de Oleiros".

De esta manera, la iluminación de viales, zonas verdes, etc., se realizará de manera que las farolas solamente iluminen la zona inmediatamente inferior, no emitiendo ninguna luz hacia el cielo, que podría contribuir a aumentar la contaminación lumínica de la zona.

Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión según las necesidades específicas.

La distribución de puntos de luz será tal que se conseguirán los niveles de iluminación incluidos en la Ordenanza, con altos índices de uniformidad y bajos grados de deslumbramiento. Se respetará el reglamento REST. Tendrá un centro de mando, con circuitos de partida dobles para permitir reducir las potencias consumidas en un 50%, a través de un interruptor horario.

Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía, mediante circuitos diferentes.

Los niveles de iluminación se adoptarán en función del tipo de vía de las Ordenanzas de Urbanización y cuando no se disponga de los datos numéricos fiables, la iluminación deberá ajustarse a los siguientes parámetros:

- Vías primarias y rotondas: de 20 a 30 Lux, uniformidad media 0,60 y deslumbramiento 10 %. En rotondas la iluminación media será de 40 a 60 Lux.

- Vías secundarias: de 15 a 20 Lux, uniformidad media 0,45 y deslumbramiento del 10 %.

- Vías terciarias: de 10 a 15 Lux, uniformidad media 0,40 y deslumbramiento del 15 %.

- Vías peatonales, parques, jardines: de 10 Lux, uniformidad media 0,20 y deslumbramiento del 15 %.

En los cruces de vías se respetará el mayor nivel de iluminación en los primeros 25 metros de la vía de nivel inferior.

- Las luminarias podrán instalarse unilaterales, bilaterales, pareadas y bilaterales al tresbolillo, de acuerdo con el ancho de la calzada.

- La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a 4,5 salvo que se justifique debidamente.

- Las luminarias, apoyos, soportes, candelabros, arquetas de registro y cuantos accesorios se utilicen para el servicio público, serán análogos a los utilizados por el Ayuntamiento en calles de características similares.

10.2 MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS

Aparte del contenido del proyecto de ajardinamiento, que creemos debe acompañar al de Urbanización en su momento y que constituye una medida correctora desde el punto de vista ambiental, se propone que durante la fase de ejecución, y en función de los resultados que se

observen durante el Programa de Vigilancia Ambiental, para corregir la posible emisión de partículas y polvo a la atmósfera, se efectúe el riego de las superficies de actuación, de tal manera que la humectación de la primera capa de suelo disminuya este efecto.

10.2.1 MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS PAISAJE

Las leves alteraciones sobre el paisaje pueden crear un espacio particularmente estético y con un cierto impacto residual. Por ello la ordenación propuesta ha sido estudiada para ocultar e integrar las edificaciones terciarias fundidas con los árboles de gran talla y resto de la vegetación existente, sin romper el fondo escénico visual del Sector del Pazo de las Cadenas (Finca Alsina).

10.1.1 MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS PARA LA FLORA

Con objeto de minimizar al máximo los efectos sobre la vegetación destacamos las siguientes medidas correctoras:

- Preservación y potenciación de las especies. El punto más importante es el trasplante de las especies vegetales, tanto arbóreas como arbustivas, que tanto por su edad como por su singularidad resultan más interesantes. El trasplante se realizará en las condiciones adecuadas, por el personal indicado, en todo caso, dada la ubicación de las edificaciones esta opción no esta contemplada pues no se incide sobre ninguna parte de la vegetación existente en el Sector, si bien se menciona como precaución.

- De la misma forma se insta, a la plantación y siembra de elementos arbóreos autóctonos en todas las áreas ajardinadas y funcionales, intentado siempre su integración paisajística.

10.1.2 MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS PARA LA FAUNA

- Realización de las obras en el menor tiempo posible, así se intenta molestar lo menos posible a la fauna de los alrededores.

- Realización de las obras fuera de época de cría. La realización de las obras debería tener en cuenta las épocas de reproducción de las especies presentes en el entorno, es decir, evitar las obras de construcción en primavera, de forma que el impacto producido por el ruido y el trasiego de personas sea mitigado con el fin de no perturbar a la fauna.

- Se recomienda la instalación de nidos de madera en árboles de porte alto, para que la avifauna se instale en el área singular del Pazo de Finca Alsina.

10.1.3 MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS PARA INFRAESTRUCTURAS.

- Para minimizar los impactos de las infraestructuras, durante la fase de construcción se realizará una señalización de las obras y de los tramos afectados.

10.1.4 MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS PARA IMPACTOS RESIDUALES

Tras la aplicación de las medidas protectoras y correctoras, los impactos residuales debidos a la ejecución de las actuaciones propuestas en los futuros Proyectos de Urbanización son aquellos cuya eliminación no han sido posibles o han sido reducidos de forma parcial.

Todos aquellos impactos que se han originado como consecuencia de la ocupación de los terrenos no podrán ser corregidos, permaneciendo durante toda la vida útil de las actuaciones.

10.1.5 MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS DE LA ATMÓSFERA

Los impactos residuales que pueden suceder sobre la población debido al incremento de niveles sonoros aparecerán durante la fase de funcionamiento como consecuencia de la actividad y por la circulación de vehículos. Sin negar el citado aumento tampoco es posible olvidar que se trata de una zona residencial con escaso tráfico y el que se prevé con el carácter de ligero y medio, a la vez que estará sometido al control de velocidad.

Si fuera el caso y puntualmente el incremento de niveles sonoros sobre la población no fuera tolerable, podría ser corregido en gran medida por la posible instalación de pantallas y como consecuencia el impacto residual sería menor.

Los impactos debidos a la emisión de gases contaminantes que aparecen en la fase de funcionamiento no podrán ser corregidos, por lo que serán considerados como residuales.

10.1.6 MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS PARA MEDIO HÍDRICO

Alteración sobre la calidad de las aguas:

Las alteraciones en la calidad de las aguas tanto en la fase de construcción como en la fase de funcionamiento los impactos son impredecibles, por lo que será preciso aplicar las medidas precautorias correspondientes a fin de evitar que contaminación permanente.

10.1.7 MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS PARA MEDIO FÍSICO

Alteraciones sobre el suelo:

Los impactos producidos sobre la edafología por la ocupación de suelos no podrán ser corregidos. La pérdida de horizontes orgánicos y compactación de suelos podrán paliarse aplicando medidas correctoras y protectoras, como la retirada previa a la explanación de la capa superior del terreno (30 cm) y su posterior extensión como tierra vegetal y por último las labores agrícolas del terreno.

Alteraciones sobre la geomorfología:

Las afecciones que sobre las formas topográficas hayan tenido lugar como consecuencia de los movimientos de tierra, no podrán ser corregidas. Los impactos debidos a la creación de préstamos y vertederos serán corregidos parcialmente aplicando las pertinentes medidas correctoras una vez que finaliza la fase de construcción. Para ello se definirá la ubicación concreta, el volumen a extraer y la redacción de un proyecto específico de restauración.

10.1.8 MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS PARA MEDIO BIÓTICO

De las distintas afecciones que tienen lugar sobre la vegetación, se consideran impactos residuales las debidas a la ocupación de terrenos y las derivadas de las labores de desbroce. Las medidas correctoras de revegetación minimizan, en parte, el impacto. Los impactos residuales sobre la fauna serán mínimos al tratarse de especies adaptada a la presencia humana.

10.1.9 MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS PARA RESIDUOS SÓLIDOS

Los impactos debidos al vertido de residuos sólidos pueden ser eliminados mediante la retirada de restos de materiales de construcción, escombros, etc., por lo que no deberían constituirse como impactos residuales.

11 MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL

El Sector SUD-21 Finca Alsina, es un ámbito de dimensiones pequeñas y particularmente acotado por infraestructuras viarias y la malla urbana y se encuentra acotado por los muros de la finca, por los posibles impactos sobre el medio ambiente serán escasos. Por ello, para la aprobación definitiva del Plan Parcial, este deberá llevar Anexo un Plan de Seguimiento Ambiental.

El órgano promotor del Plan Parcial deberá realizar un seguimiento de los efectos ambientales generados por la aplicación o ejecución del Plan/Proyecto de Urbanización, para identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas idóneas para evitarlos.

El programa de seguimiento ambiental deberá contener las medidas de seguimiento ambiental precisas para dar cumplimiento a las determinaciones establecidas por el Órgano Ambiental. En este programa se integrarán las actuaciones de seguimiento ambiental y el control de las obras.

La responsabilidad de la aplicación y desarrollo del programa de seguimiento ambiental corresponde al Concello de Oleiros. La estructura y contenido del programa de seguimiento ambiental responderá al siguiente esquema general:

- Responsabilidad del seguimiento.
- Definición de los objetivos de control.
- Identificación de los aspectos ambientales objeto de seguimiento.
- Establecimiento de los niveles límite o de referencia para los parámetros de control.
- Diseño y periodicidad de las actuaciones para el control de los aspectos objeto de seguimiento y del grado de cumplimiento de las medidas ambientales.
- Contenido y periodicidad de los informes técnicos.

11.1 OBJETIVOS

La prevención y corrección de impactos no deseables ha de ser controlada para confirmar si los niveles de alteración de la calidad ambiental, una vez en la fase construcción de explanación y viales de la urbanización, se mantienen dentro de los niveles previstos y, en cualquier caso, en niveles aceptables.

Por otra parte, la aparición, en unos casos y la magnitud, en otros, de determinadas alteraciones negativas, está ligada al grado de cumplimiento de algunas de las medidas preventivas o correctoras propuestas. De ahí la necesidad de controlar su cumplimiento.

Los objetivos del Plan de Seguimiento son los siguientes:

- Comprobar las valoraciones de los impactos previstos, e introducir nuevas medidas correctoras si fuese necesario.
- Detectar impactos no previstos, en su caso, e introducir nuevas medidas correctoras si fuese necesario.
- Garantizar que se cumplan las especificaciones del proyecto en cuanto a medidas preventivas y correctoras.
- Determinar el cumplimiento y eficacia de las medidas preventivas y correctoras ya definidas.

11.2 FASE DE CONSTRUCCIÓN

Antes de comenzar la obra, la Dirección de Obra, o el responsable de la Vigilancia Ambiental, o ambos, de común acuerdo, establecerán las localizaciones adecuadas de las pistas de acceso, de los lugares de vertido, acopio de materiales y parque de maquinaria.

Asimismo, se comprobará en las zonas donde el experto en arqueología entienda conveniente, la realización de la prospección arqueológica que permita descartar riesgos para el patrimonio cultural.

Se comprobará, además, la inclusión en el Plan de obra de las medidas oportunas para evitar las molestias y riesgos que la obra entraña para los habitantes de la zona, determinando la organización, gestión y desarrollo de la obra, especialmente en aquellos puntos más críticos núcleos poblacionales de la cuerda superior, límite de la urbanización, con el objetivo de compatibilizar la viabilidad de las tareas de la construcción con la seguridad y confort de las personas.

Se realizará la comprobación de estas operaciones previamente al Acta de Replanteo de la Obra.

Una vez comenzada la obra, la Dirección de Obra, o el responsable de la Vigilancia Ambiental, o ambos, de común acuerdo, mantendrá una Vigilancia Estricta del cumplimiento de las medidas preventivas propuestas:

- Las vías de acceso a la obra deben coincidir con la traza de la infraestructura prevista o con otras vías existentes, siempre que sea posible. Si no lo es, deberán abrirse nuevas vías con cuidado, minimizando la eliminación de vegetación y la ocupación de suelo.
- Deberá mantenerse el control de la procedencia de los materiales, evitando la ubicación de canteras en las áreas de mejor conservación de la vegetación natural o en lugares muy visibles o cercanos a núcleos urbanos.
- Deberán vigilarse los vertidos, evitando que éstos se efectúen en los cauces y sus proximidades, con objeto de no contaminarlos o aterrarlos, comprobándose el funcionamiento de las balsas de decantación previstas.
- El riego de las pistas, especialmente en días de viento, para evitar la producción y el transporte de partículas de polvo.
- Extraer y conservar adecuadamente el suelo vegetal, tal y como se indica en las medidas correctoras.

- Control de la legalidad de los préstamos.
- Evitar vertidos voluntarios o accidentales de aceites, hormigón y cualquier otro producto que pueda ser contaminante o alterar el suelo o el agua.
- En cuanto al patrimonio arqueológico, del estudio llevado a cabo, se desprende la necesidad de intervención de técnicos arqueólogos para el control de las obras de ejecución (remoción de tierras, allanamientos, etc.) por algún arqueólogo, a fin de documentar y salvaguardar el Patrimonio Arqueológico que pudiera estar oculto.
- Se deberá comprobar que las operaciones de revegetación se efectúan correctamente, y se mantendrá un control de calidad de los materiales utilizados: abonos, semillas, árboles, etc,
- Se evitará que la colocación de la señalización degrade partes de la obra o de su entorno. En especial, se vigilará que no invadan espacios ya revegetados.

11.3 FASE DE FUNCIONAMIENTO

Los impactos principales que han de tenerse en cuenta durante la fase de funcionamiento o utilización de las obras del Proyecto son en especial los relacionados con la circulación de los vehículos, tales como el ruido y la contaminación del aire.

VARIABLE: CONSUMO DE SUELO

Indicador: Evolución del padrón municipal
Variación anual del número de habitantes empadronados en el ayuntamiento. La evolución esperada de este indicador es que aumente el número de empadronados.

Periodicidad: cada dos años.

VARIABLE: CONTROL DEL RUIDO

Indicador: Intensidad y composición del tráfico
El nivel de ruido en el ámbito del Proyecto de Urbanización vendrá condicionado por la intensidad y composición del tráfico que circule por los viales próximos, además del limitado soportado por los viales interiores de servicio. Será necesario comprobar esos niveles periódicamente en días de tráfico normal, para obtener los datos de un día medio.

Por otra parte, convendría efectuar mediciones diferentes en días lluviosos y secos, para detectar si se producen niveles de ruido diferentes. Resumen de programa de campañas de control del ruido:

1º y 2º año	Años sucesivos
Cada seis meses	Anualmente
Lluvia/Seco	Lluvia/Seco

Se efectuarán las mediciones en los puntos más cercanos a las viviendas ya existentes, y, en su momento al conjunto de las edificadas de acuerdo con el proyecto de Urbanización y lo dispuesto por el PGOM, donde previsiblemente se obtendrán los mayores niveles de ruido. Se medirá a distintas alturas sobre la rasante del terreno.

Los niveles medidos en las fachadas de las edificaciones afectadas no deberán superar un $Leq(\text{diurno}) = 65 \text{ dB(A)}$.

VARIABLE: CONTAMINACIÓN DEL AIRE

Indicador: Calidad del aire

Sería recomendable la ubicación de alguna estación de medición en una zona cercana al sector, como focos principales de emisión de ruidos y gases de forma que se controlase con regularidad los niveles alcanzados de contaminación del aire.

En cualquier caso, se realizará la siguiente campaña de medidas que permita comprobar las previsiones realizadas.

Periodicidad: Medición de índices de contaminación del aire cada seis meses.

Ello permitirá realizar el seguimiento de la evolución de los niveles de contaminación en invierno y verano, en condiciones climatológicas y de tráfico diferentes.

Deberán preverse, según las disponibilidades de la administración competente, campañas esporádicas de seguimiento de la evolución de los índices de contaminación del aire cuando se produzcan circunstancias climatológicas que permitan prever concentraciones superiores a las normales: períodos largos sin precipitaciones, inversiones térmicas en la atmósfera, falta de movimiento de las capas de aire, etc.

VARIABLE: ENERGÍA

Indicador: Consumo total de electricidad.

Variación anual del consumo de electricidad y gas natural municipal (tep/año).

Se espera que el consumo de electricidad y gas natural en el municipio aumente como consecuencia del incremento del padrón.

Periodicidad: Cada 2 años

Indicador: Energías renovables en el municipio

Variación del porcentaje de consumo de energías renovables respecto al total del consumo energético del municipio.

Se espera que el consumo de energías renovables en el municipio vaya en aumento.

Periodicidad: Cada dos años

VARIABLE: CICLO HÍDRICO

Indicador: Demanda total municipal de agua

Variación anual del consumo de agua (m³) en el municipio.

Se espera que la evolución de este indicador sea en aumento como respuesta al crecimiento del padrón.

Periodicidad: Anual

Indicador: Control de los Vertidos a la Red de Saneamiento.

Se analizarán los vertidos que desde la urbanización se dirigen a la red de saneamiento, con frecuencia semestral. Se tomará una muestra integral representativa de funcionamiento en 24 horas y sobre ella se determinarán los parámetros que establece la legislación vigente.

Los niveles máximos indicativos son los que constan en el cuadro siguiente (VER TABLA A CONTINUACIÓN):

PARAMETRO	NIVEL A RESPETAR	PARAMETRO	NIVEL A RESPETAR
Temperatura	35 °C	Cromo (Cr ³⁺)	2 mg/l
PH	6,5 a 9,5	Cromo (Cr ⁶⁺)	0,5 mg/l
Materias en suspensión	250 mg/l	Hierro (Fe)	10 mg/l
DBO ₅	500 mg/l	Mercurio (Hg)	0,01 mg/l
N (Kjeldahl)	10 mg/l	Plomo (Pb)	0,5 mg/l
DQO	1500 mg/l	Niquel (Ni)	2 mg/l
Fluoruros (en F ⁻)	10 mg/l	Cobre (Cu)	1mg/l
Sulfuros (en SO ²⁻)	1 mg/l	Zinc (Zn)	2 mg/l
Sulfatos (en SO ³⁻)	400 mg/l	Aceites y grasas	100 mg/l
Cianuros (en CN ⁻)	0,5 mg/l	Hidrocarburos	20 mg/l
Arsénico (As)	0,2 mg/l	Fenoles	1 mg/l
Cadmio (Cd)	0,1 mg/l	Cloro activo	3 mg/l

Periodicidad: Cada dos años

VARIABLE: MOVILIDAD SOSTENIBLE

Indicador: Desplazamiento de los habitantes

Variación del desplazamiento por habitante y día estudiado mediante encuestas a la población. La evolución esperada es que disminuyan los desplazamientos por habitante.

Periodicidad: Cada dos años.

VARIABLE: GESTIÓN DE RESIDUOS

Indicador: Generación de residuos urbanos

Variación de la generación de residuos urbanos por habitante y día (Kg/hab/día).

Se espera que la evolución de la generación de residuos por habitante en el ayuntamiento sea decreciente.

Periodicidad: Cada dos años

Indicador: Recogida selectiva

Variación del porcentaje de residuos gestionados a partir de la recogida selectiva en origen respecto del total de residuos urbanos recogidos en el municipio.

La evolución esperada de este indicador es que aumente el porcentaje de reciclaje en el ayuntamiento.

Periodicidad: Cada dos años

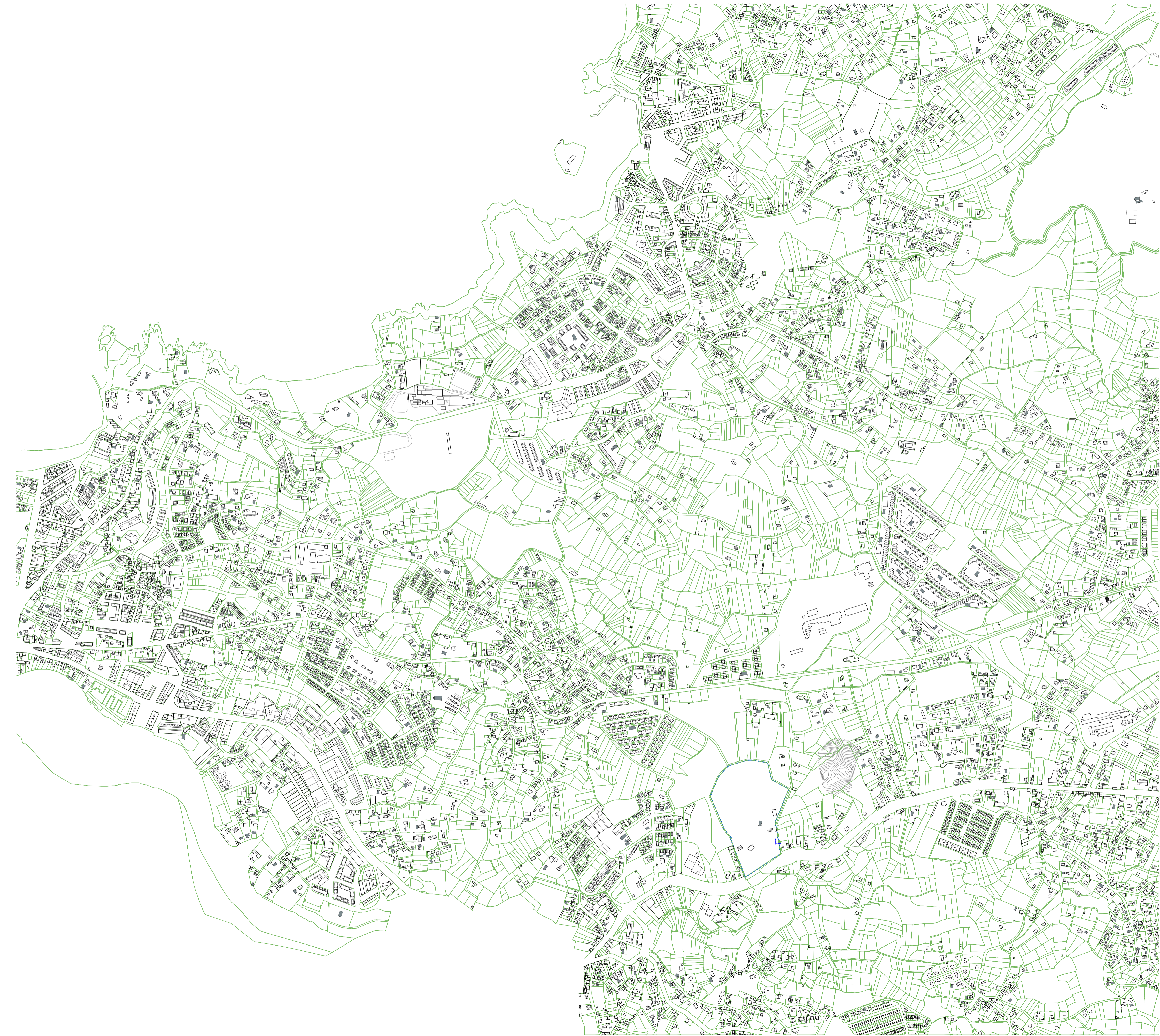
VARIABLE: INTEGRACIÓN SOCIAL

Indicador: Satisfacción de la ciudadanía con el municipio

Mediante encuestas a la población se estudiará la variación de su grado de satisfacción respecto a los servicios municipales, calidad de vida, etc.

Se espera que en los sucesivos estudios y encuestas la satisfacción de la población vaya en aumento.

PLANOS DEL PROYECTO DE URBANIZACION



miyaro

Mateo Miyar Oñaz y Gonzalo Serantes Conchado, Arquitectos

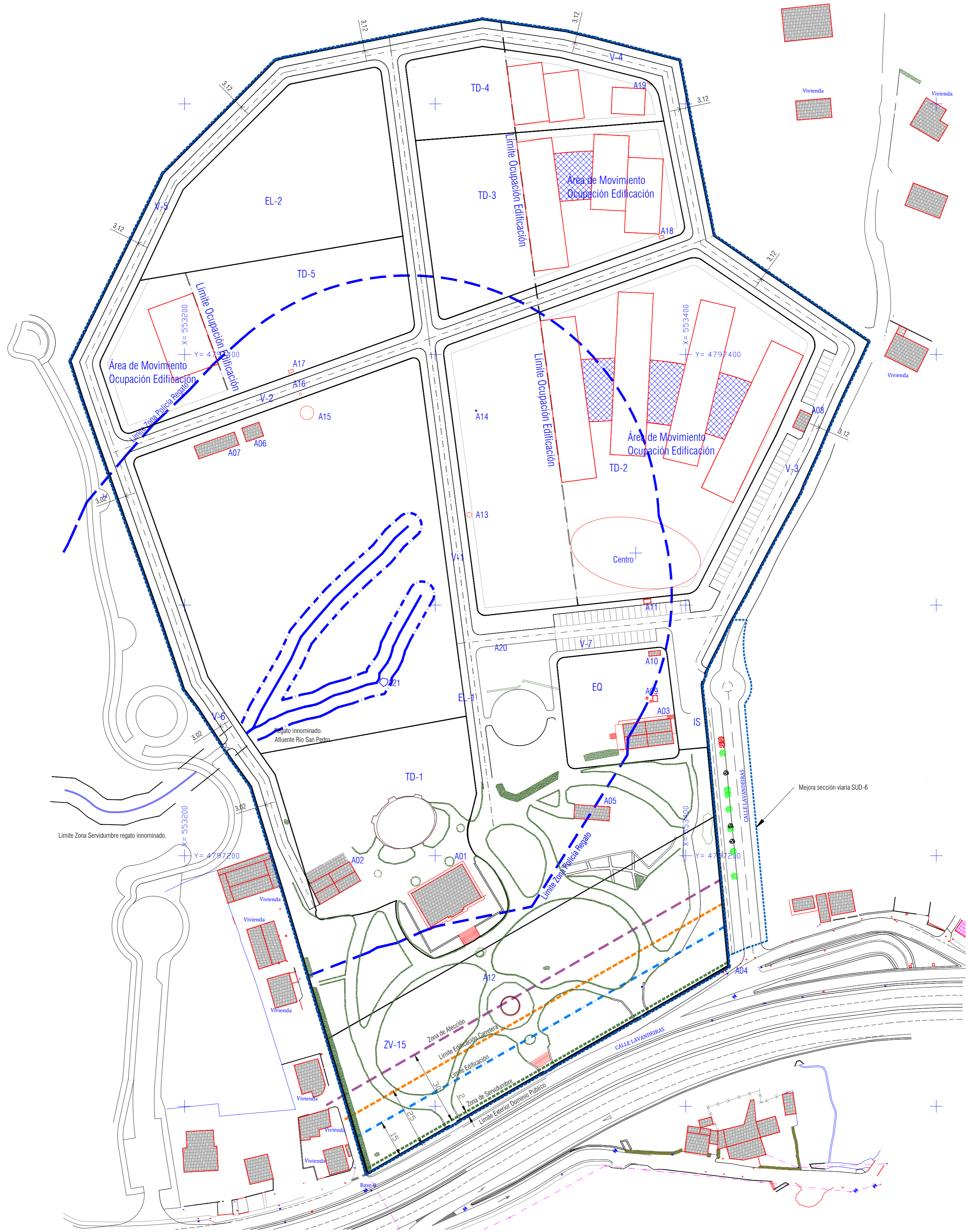
Proyecto de Urbanización
 Plan Parcial del Sector SUD 21 "Finca Alsina"
 Ayuntamiento de Oleiros, A Coruña
 Promotor: Las Cadenas Village S.L.

ETRS89 29N

Plano:
 SITUACIÓN

Los Arquitectos,


Escala	Archivo
1:7500 1:2000	1.226
Fecha	Plano Nº
Septiembre 2025	URB.01



Alluente Río San Pedro.

Limite Zona Servidumbre regato inominado.

Mejora sección vial SUD-6

- Delimitación del Ámbito
- Zona de Afección
- Límite Edificación Carretera
- Límite Edificación
- Zona de Servidumbre
- Límite Zona Policía Regato
- Límite Zona Servidumbre Regato
- Regato

Arquitectura Civil y Elementos Protegidos

- | | | |
|--------------------------|----------------------------------|---------------------|
| A01 Casa Principal Pazo | A08 Depósito de Agua | A15 Estanque |
| A02 Cochera Finca Alsina | A09 Fuente Casa de los caseros | A16 Fuente 2 |
| A03 Casa de los caseros | A10 Hórreo Casa de los caseros | A17 Pia 1 |
| A04 Muro de Cierre | A11 Lavadero Casa de los caseros | A18 Pia 2 |
| A05 Invernadero | A12 Jardín casa principal | A19 Banco de piedra |
| A06 Lavadero | A13 Fuente 1 | A20 Fuente 3 |
| A07 Secadero | A14 Mina de agua | A21 Balsa |

miyaro

Mateo Miyar Olaz y Gonzalo Serantes Conchado, Arquitectos

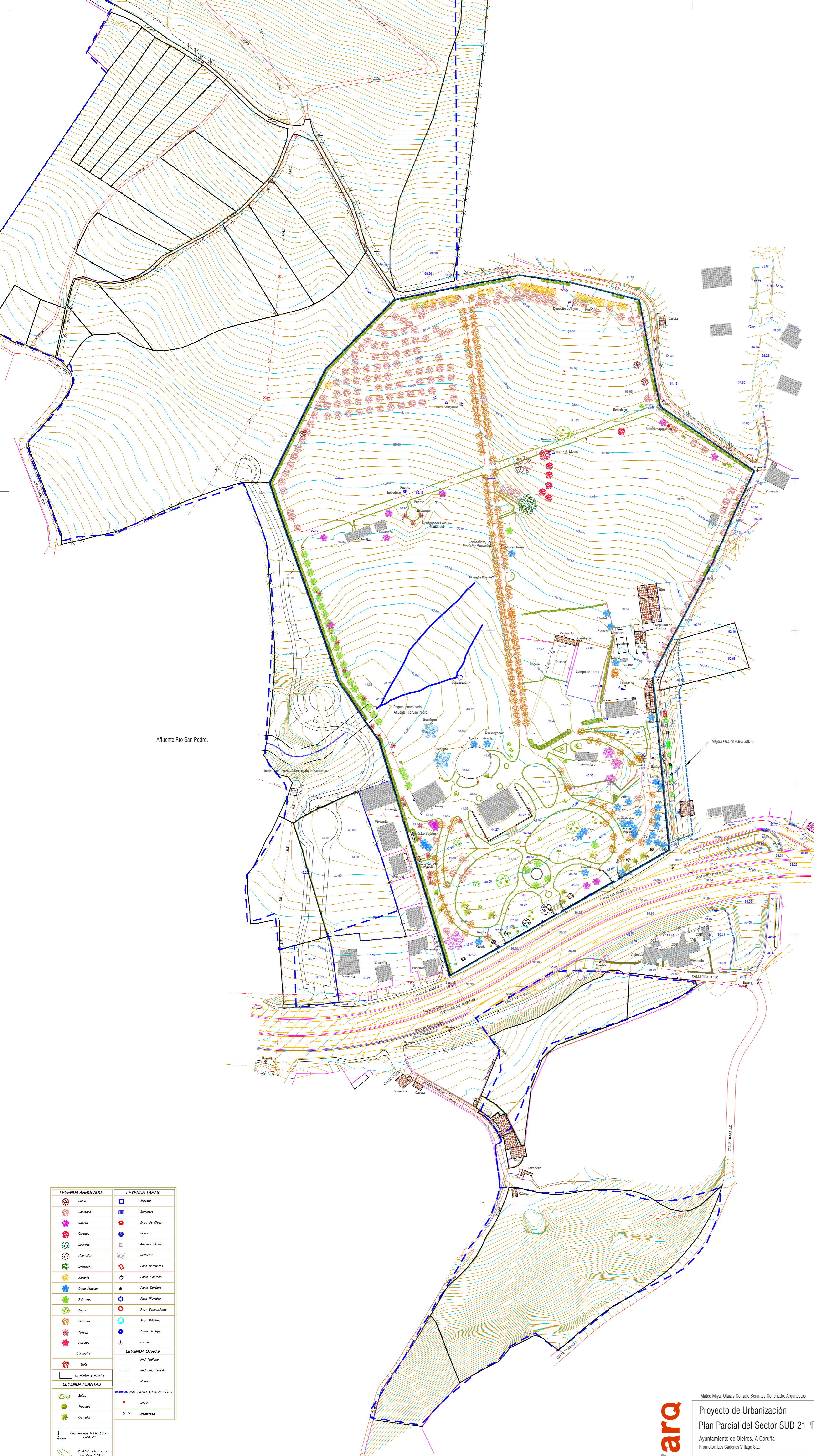
Proyecto de Urbanización
Plan Parcial del Sector SUD 21 "Finca Alsina"
Ayuntamiento de Oleiros, A Coruña
Promotor: Las Caderas Village S.L.

ETRS89 29N

Los Arquitectos.

PLANTA
ORDENACIÓN

Escala	Archivo
1:1000	1.226
Fecha	Plano Nº
Septiembre 2025	URB.02



LEYENDA ARBOLADO		LEYENDA TAPAS	
	Rubus		Arqueto
	Castofo		Sumilero
	Cedro		Baca de Riego
	Caraxa		Plazo
	Lavretis		Arqueto Eléctrico
	Magnolia		Reflector
	Manzano		Baca Bombarda
	Naraxa		Plazo Eléctrico
	Olivo Arbol		Plazo Teléfono
	Falmerca		Plazo Pluvial
	Pino		Plazo Saneamiento
	Platanu		Plazo Teléfono
	Tulipán		Tomo de Agua
	Acacia		Fondo
	Eucalipto		
	Sala		
	Eucalipto y especies		
LEYENDA PLANTAS		LEYENDA OTROS	
	Sala		Red Teléfono
	Arbusto		Red Riego Tendido
	Carnelido		Muro
			Limite Unidad Actuación SUD-4
			Milón
			Abombado

miyara

Mateo Miyar Olaz y Gonzalo Serantes Concha, Arquitectos

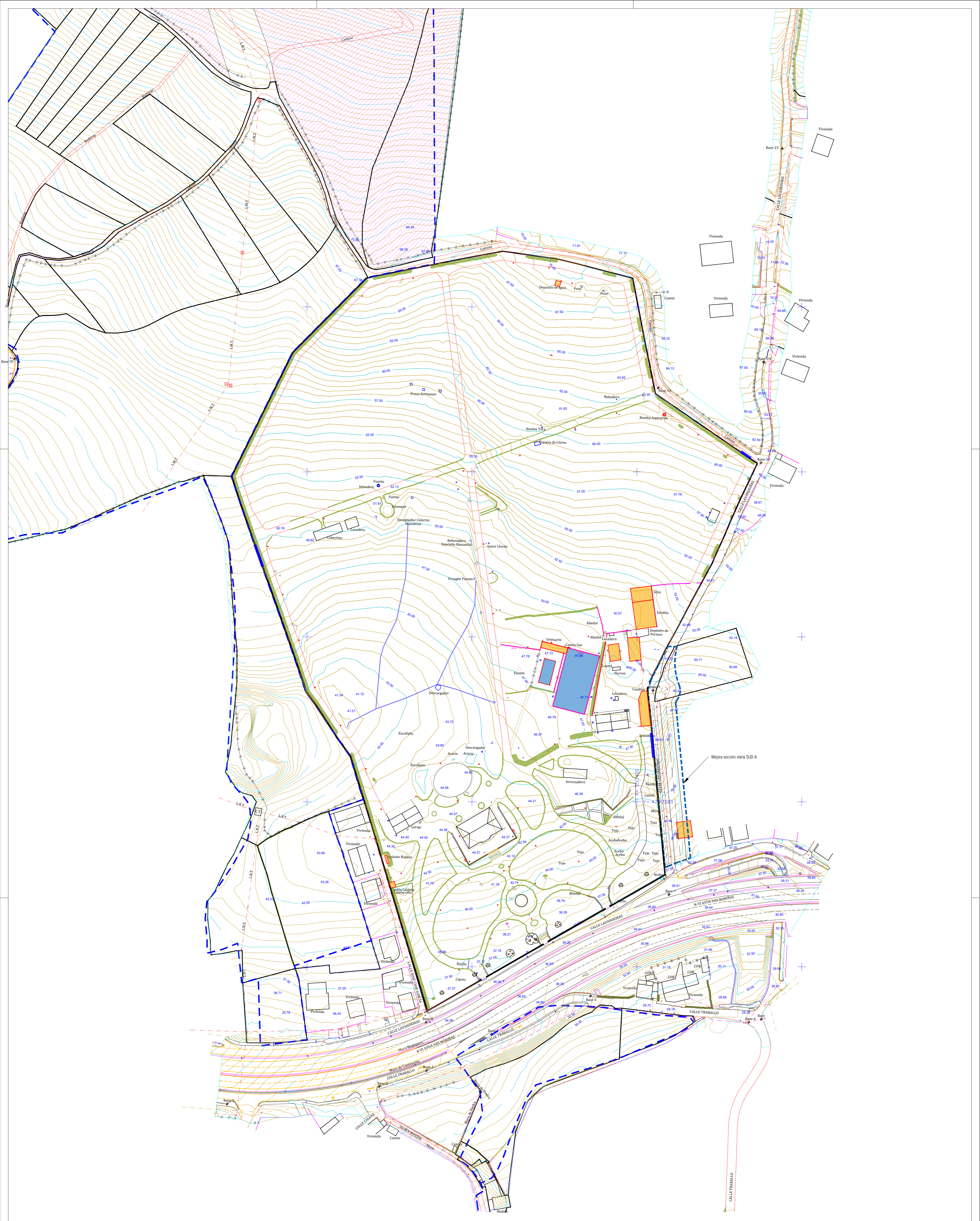
Proyecto de Urbanización
Plan Parcial del Sector SUD 21 "Finca Alsina"
Ayuntamiento de Oleiros, A Coruña
Promotor: Las Caderas Village S.L.

ETRS89 29N

Plano: TOPOGRÁFICO ACTUAL

Los Arquitectos:

Escala	Archivo
1:1000	1.226
Fecha	Plano Nº
Septiembre 2025	URB.03



- Legenda Demoliciones**
- Demolicion construcciones
 - Demolicion losas y cimentacion
 - Demolicion muros
 - Demolicion Postes de Alumbrado y Electricidad
 - Rehabilitacion muro perimetral


miyaro

Mauro Miyar Olaz y Gonzalo Serantes Conchado, Arquitectos

Proyecto de Urbanización
Plan Parcial del Sector SUD 21 "Finca Alsina"
 Ayuntamiento de Oleiros, A Coruña
 Promotor: Las Cadenas Village S.L.

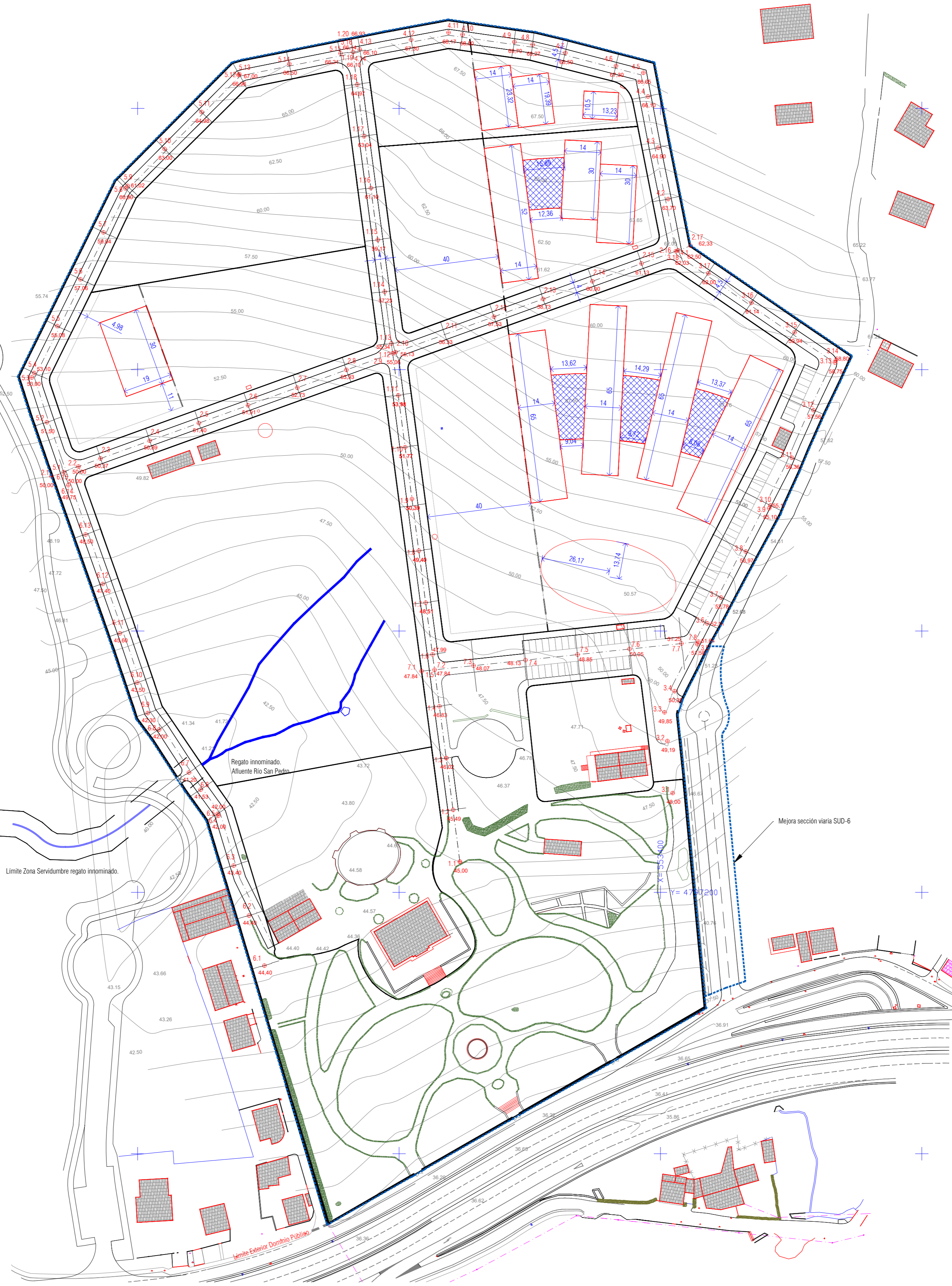
ETRS89 29N

Plano:
PLANTA
DEMOLICIONES

Los Arquitectos,


Escala	Archivo
1:1000	1.226
Fecha	Plano Nº
Septiembre 2025	URB.04

Afluente Rio San Pedro.



miyaro

Mateo Miyar Olaz y Gonzalo Serantes Conchado, Arquitectos

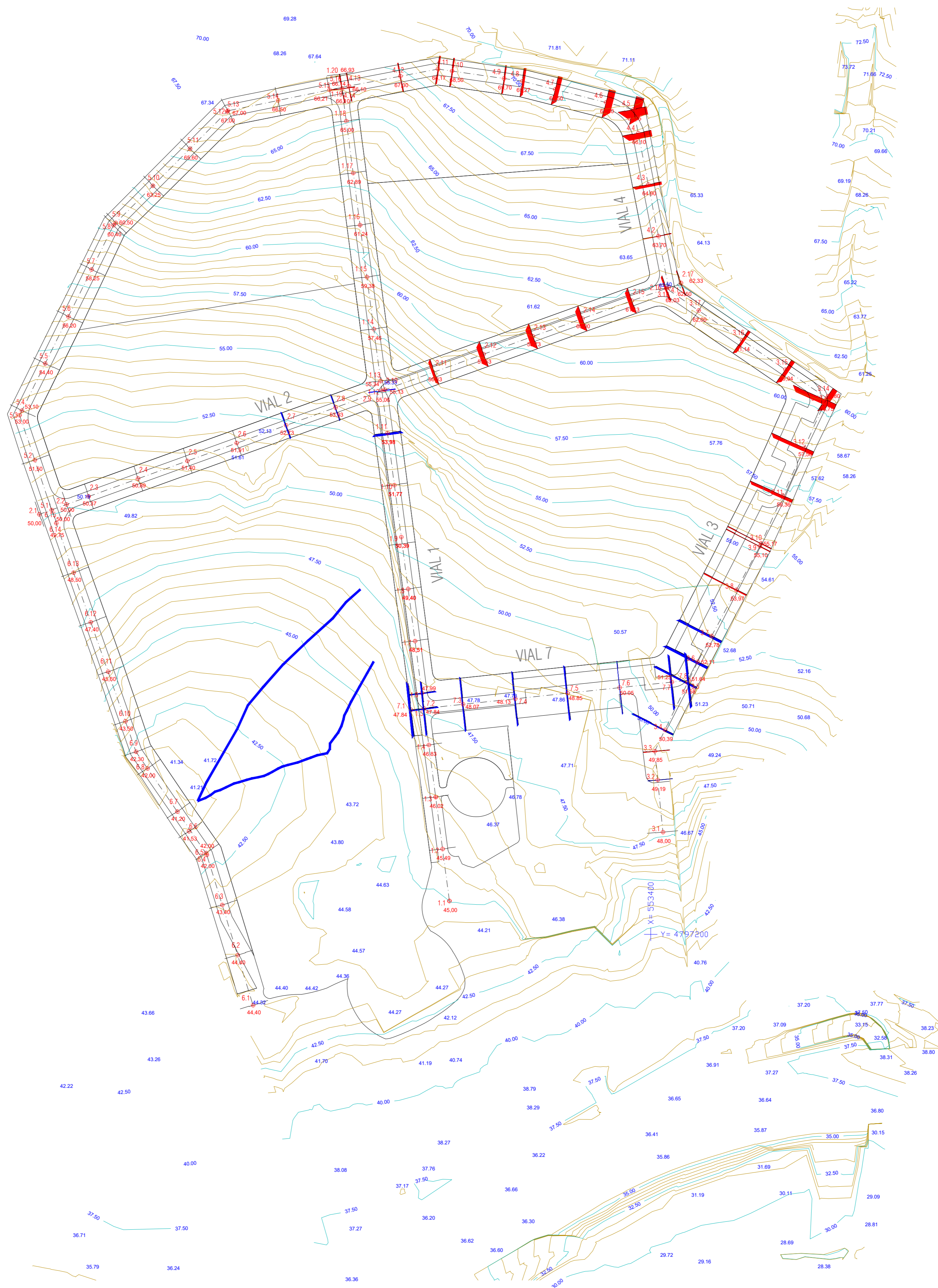
Proyecto de Urbanización
Plan Parcial del Sector SUD 21 "Finca Alsina"
Ayuntamiento de Oleiros, A Coruña
Promotor: Las Cadenas Village S.L.

ETRS89 29N

Plano:
REPLANTEO Y RASANTES

Los Arquitectos.

Escala	Archivo
1:1000	1.226
Fecha	Plano Nº
Septiembre 2025	URB.05



miyaro

Mateo Miyar Oñaz y Gonzalo Serantes Conchado, Arquitectos

Proyecto de Urbanización
 Plan Parcial del Sector SUD 21 "Finca Alsina"
 Ayuntamiento de Oleiros, A Coruña
 Promotor: Las Cadenas Village S.L.

ETRS89 29N

Plano:
 PERFILES TRANSVERSALES

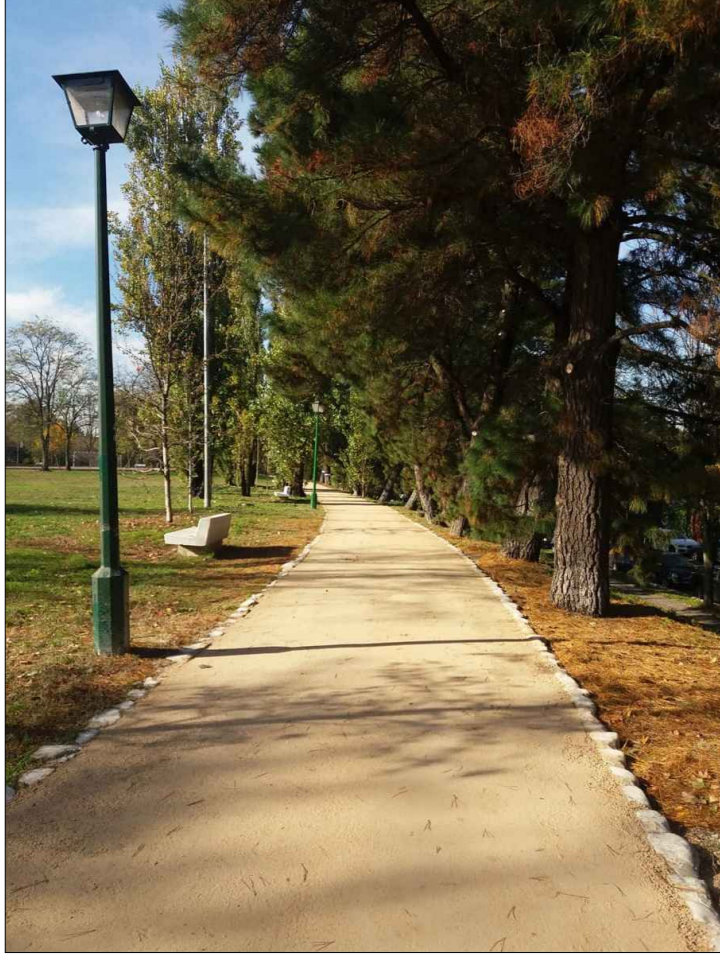
Los Arquitectos,

Escala	Archivo
1:1000	1.226
Fecha	Plano Nº
Septiembre 2025	URB.07



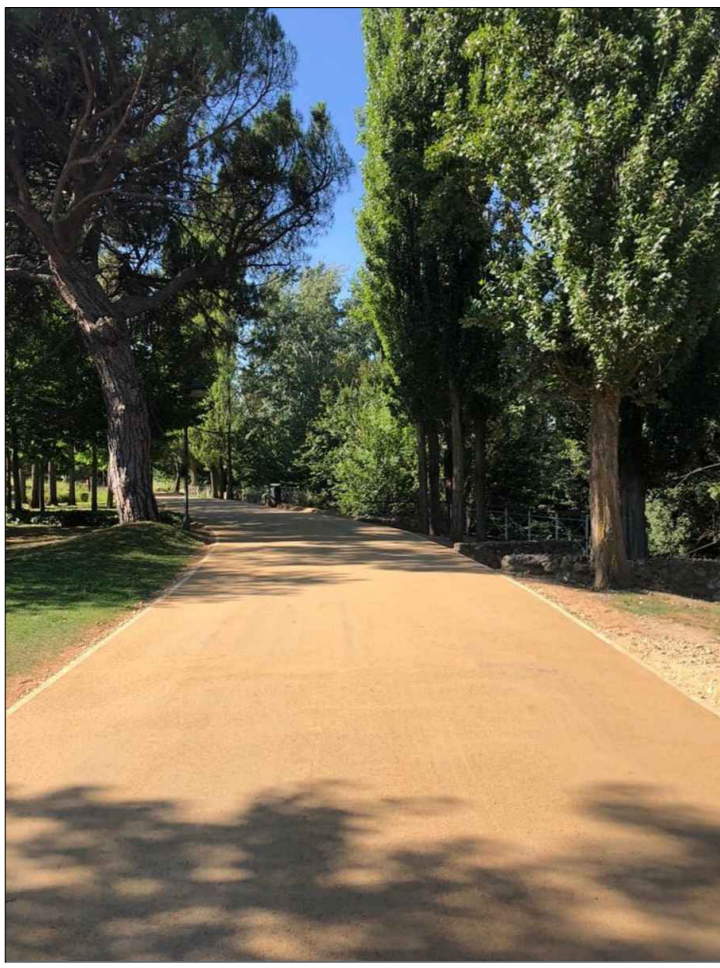
Pavimento drenante para tránsito peatonal mediante sistema "Favipor" o similar con áridos sobre rejilla alveolar.

Esesor: 10cm
 Tipo de tráfico: peatonal
 Procedimiento de aplicación: típica (riego) y mezcla en masa.
 Consumo conglomerante: 0.75 a 1.25 litros
 Color árido a definir por la D.F.



Pavimento terrizo estabilizado mediante sistema "Paviprint terra" o similar para caminos peatonales en vialito central

Esesor: 10cm
 Tipo de tráfico: bicicletas, carritos y algún vehículo ligero de mantenimiento
 Procedimiento de aplicación: típica (riego) y mezcla en masa.
 Consumo conglomerante: 0.75 a 1.25 litros
 Color árido a definir por la D.F.



Estabilización de pavimento de terrizo mediante sistema "Paviprint terra" o similar para capas de rodadura no asfaltadas en vialito Perimetral

Esesor: 15cm
 Tipo de tráfico: vehículos ligeros, incluso vehículos pesados (x) con intensidad media diaria baja
 Procedimiento de aplicación: mezcla en masa más riegos superficiales.
 Consumo conglomerante: 1.50 a 2.00 litros para cada 10 cm de espesor



Pavimento drenante mediante sistema "Césped armado" tipo Paviprint o similar para zonas de tránsito vehicular en área de aparcamiento



Leyenda Pavimentacion

- Pavimento terrizo peatonal, de 10 cm de espesor, realizado con arena granítica, extendida y refinada a mano, sobre base firme existente.
- Estabilización de caminos y senderos, mediante aporte de una capa superficial de 15 cm de espesor, acabado compacto. Vialito perimetral
- Pavimento drenante, formado por capa de drenaje compactada de grava filtrante sin clasificar, de 15 cm de espesor. Zona de aparcamiento
- Pavimento drenante para tránsito peatonal con árido y ligante sobre rejilla alveolar y capa de drenaje a base de grava filtrante sin clasificar, de 10 cm de espesor. Acera peatonales.
- Pavimento flexible antipácto. Zona juegos.
- Césped Urbanización
- Césped Pazo

miyarq

Mateo Miyar Olaz y Gonzalo Serantes Conchado, Arquitectos

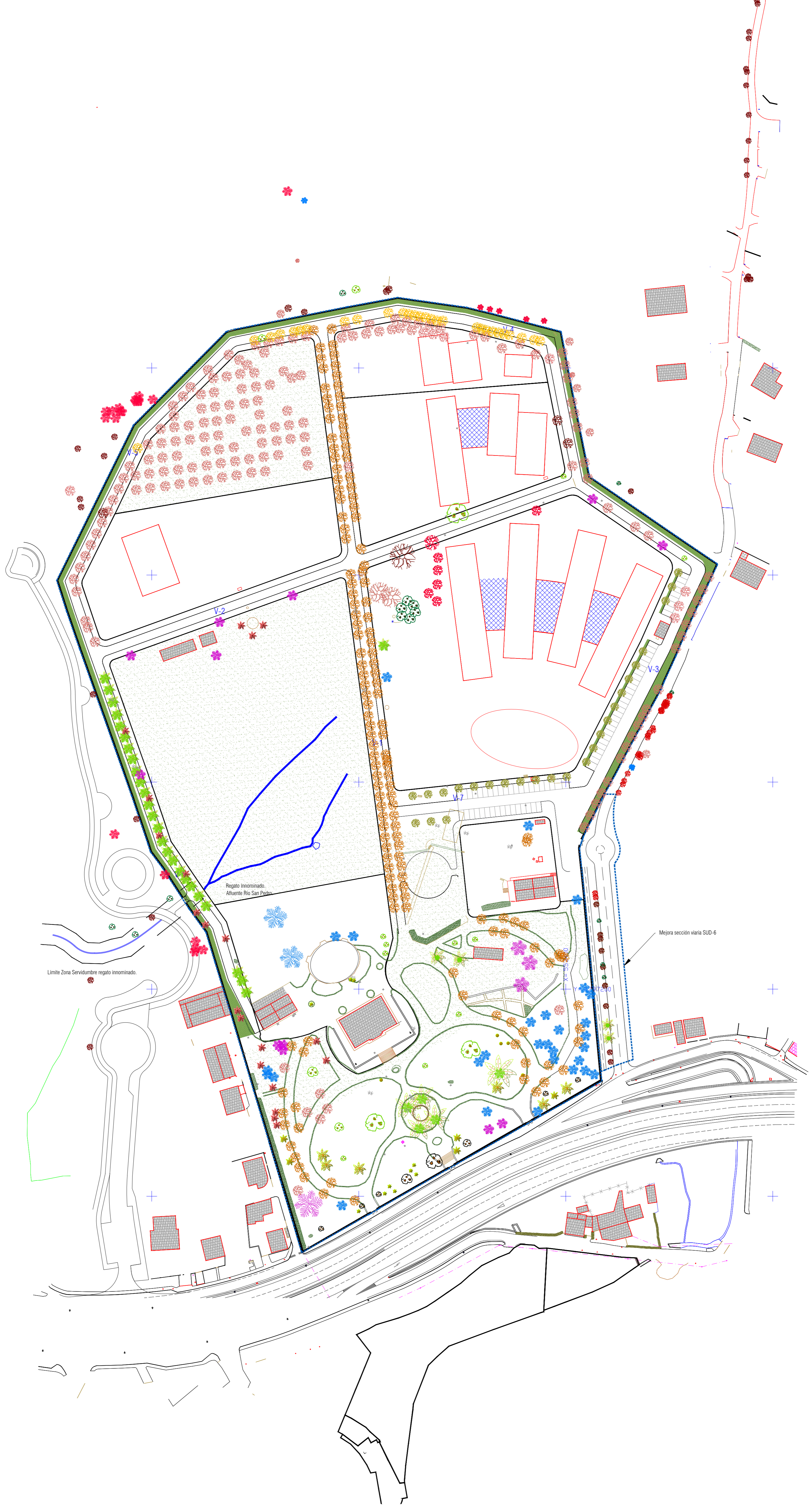
Proyecto de Urbanización
 Plan Parcial del Sector SUD 21 "Finca Alsina"
 Ayuntamiento de Oleiros, A Coruña
 Promotor: Las Caderas Village S.L.

ETRS89 29N

Plano:
 PLANTA
 PAVIMENTOS

Los Arquitectos,

Escala	Archivo
1:1000	1.226
Fecha	Plano Nº
Septiembre 2025	URB.09



Alluente Río San Pedro.

Limite Zona Servidumbre regato innominado.

Regato Innominado,
Afluente Río San Pedro

Mejora sección vial SUD-6

LEYENDA ARBOLADO	
	Robles
	Castaños
	Cedros
	Cerezos
	Laureles
	Magnolias
	Manzano
	Naranja
	Otros Arboles
	Palmeras
	Pinos
	Platanos
	Tulipán
	Acacias
	Eucaliptos
	Salix
	Eucaliptos y acacias
LEYENDA PLANTAS	
	Setos
	Arbustos
	Camelias

	Coordenadas U.T.M. ED50 Huso 29
	Equidistancia curvas de Nivel 0,50 m
21	Número de árbol en el inventario

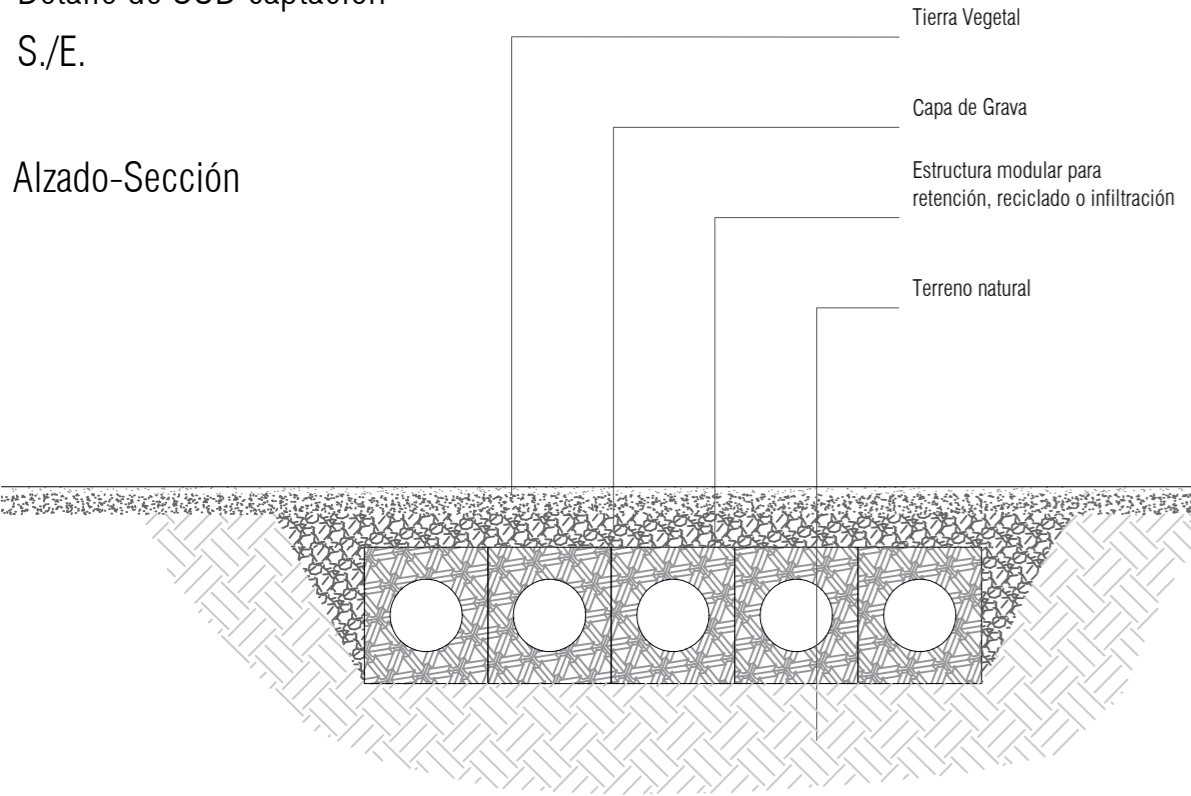
miyaro

Mateo Miyar Olaz y Gonzalo Serantes Conchado, Arquitectos

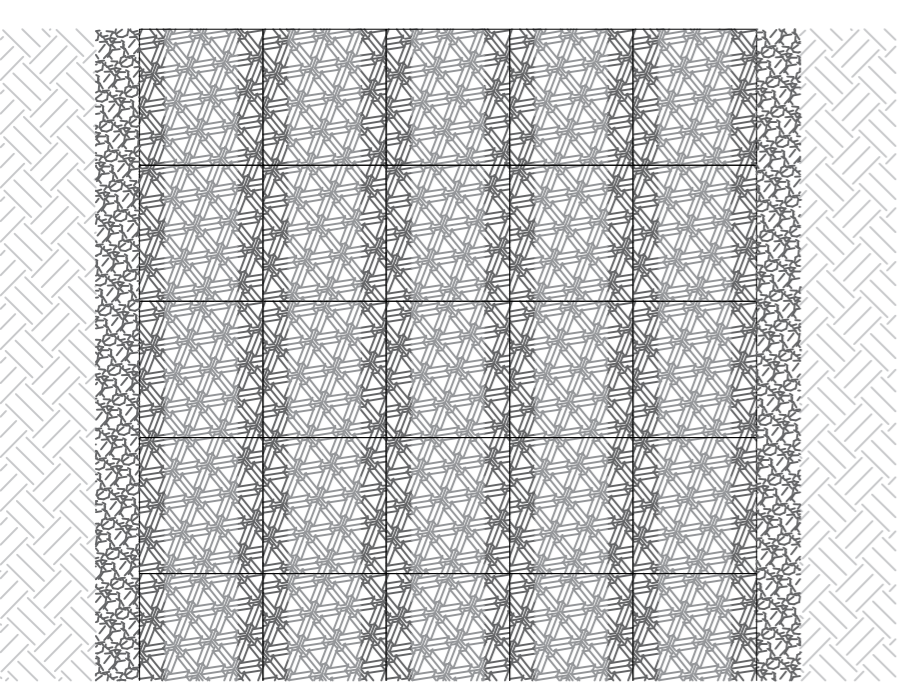
Proyecto de Urbanización Plan Parcial del Sector SUD 21 "Finca Alsina" Ayuntamiento de Oleiros, A Coruña Promotor: Las Cadenas Village S.L.		ETR59 29N
Plano: PLANTA JARDINERIA Y ARBOLADO	Los Arquitectos. 	Escala 1:1000
		Archivo 1.226
		Fecha Septiembre 2025
		Plano Nº URB.10

Sistema filtración aguas pluviales

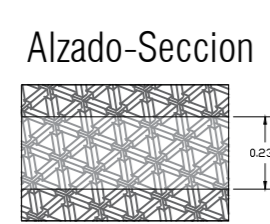
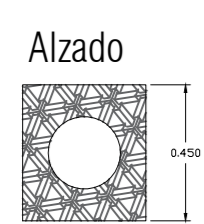
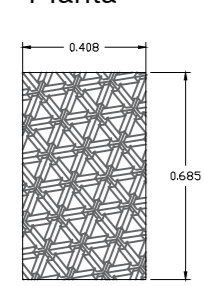
Detalle de SUD captación S./E.



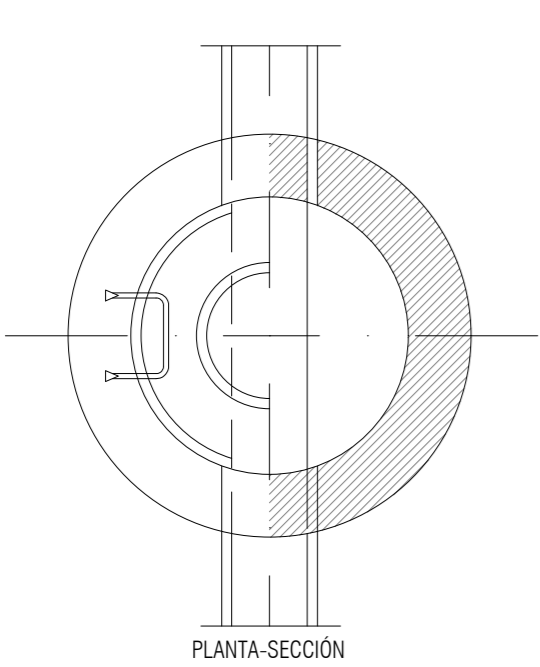
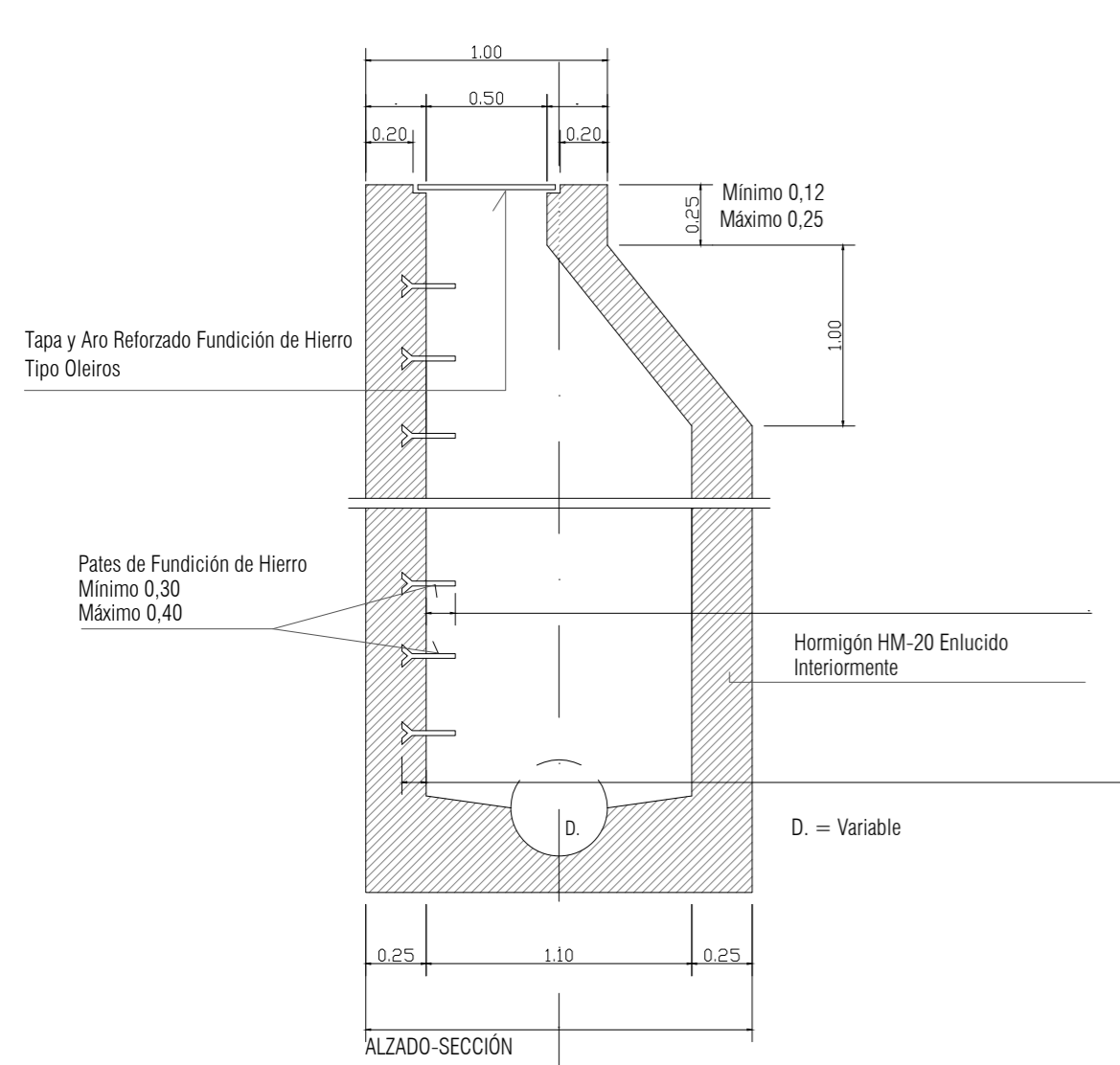
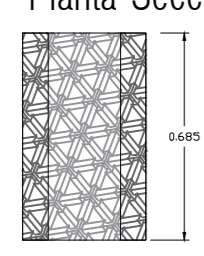
Planta-Sección



Planta



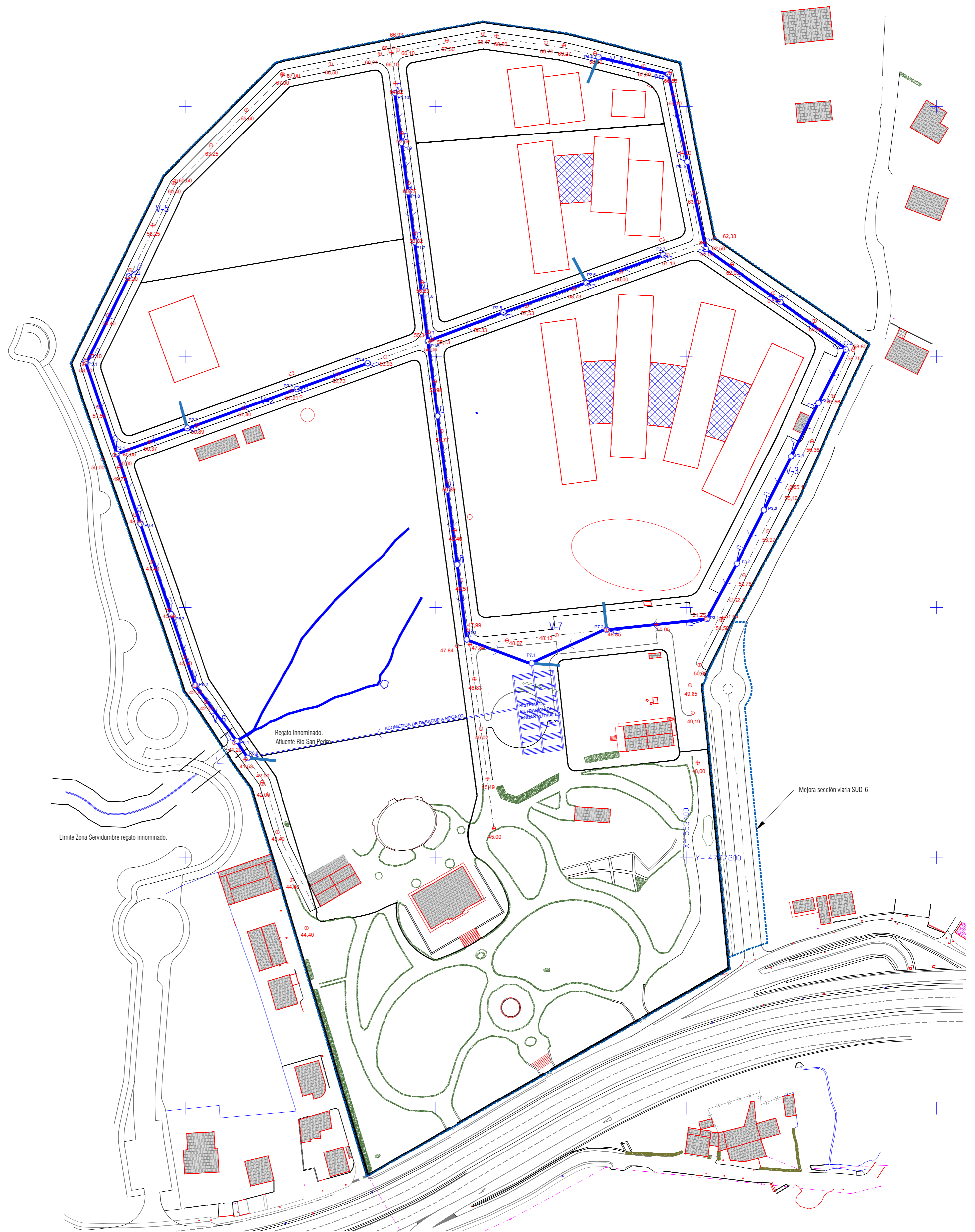
Planta-Sección



DETALLE DE DE POZO S./E.

Leyenda saneamiento pluviales:

- Acometidas
 - Canalización Ø 300
 - Canalización Ø 160 (Acometidas desde Parcelas)
 - Pozo de Registro
 - Sumidero
- Nota: Los Aranques de Ramal llevarán cámaras de descarga



Mateo Miyar Olaz y Gonzalo Serantes Conchado, Arquitectos

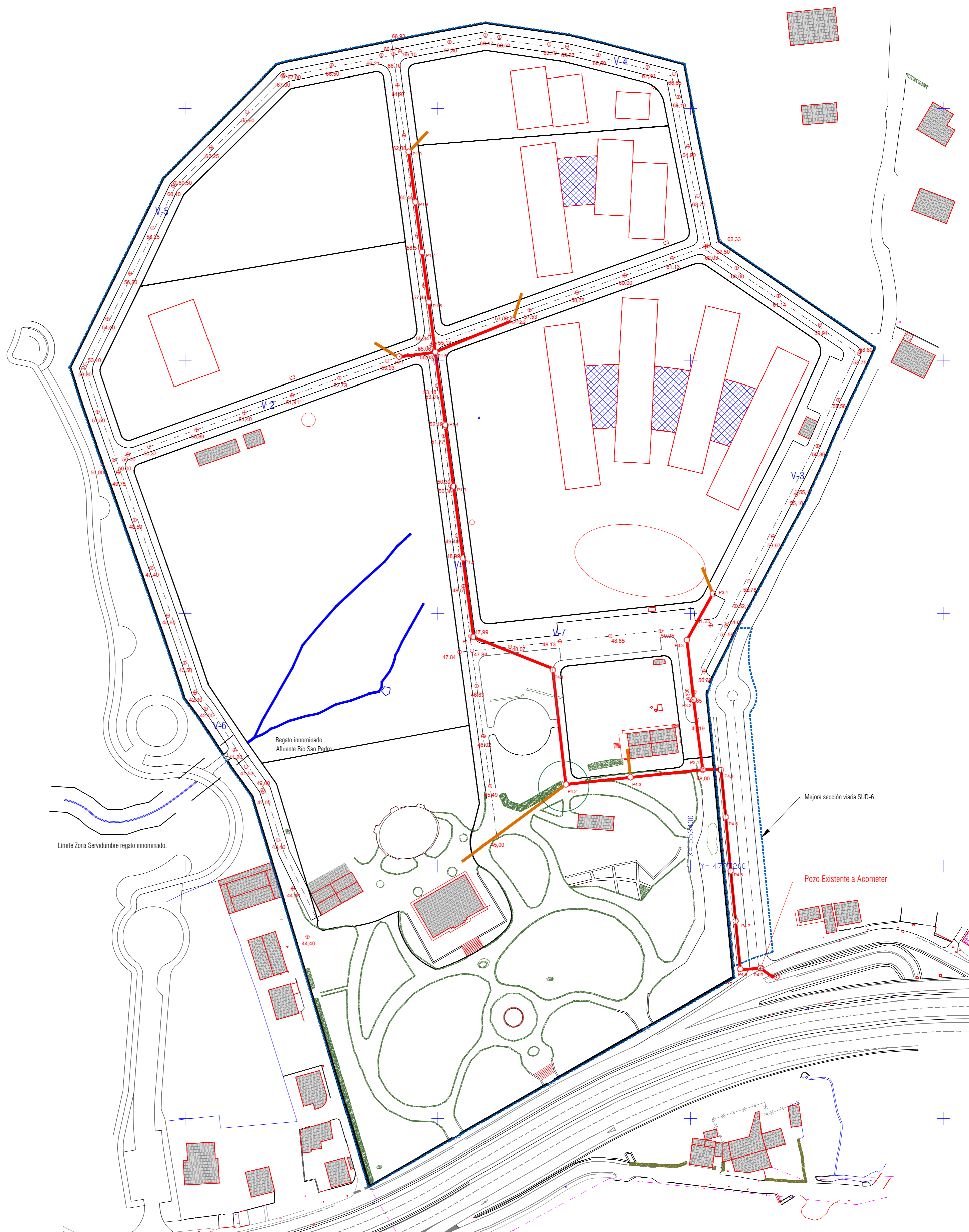
Proyecto de Urbanización
Plan Parcial del Sector SUD 21 "Finca Alsina"
 Ayuntamiento de Oleiros, A Coruña
 Promotor: Las Caderas Village S.L.

ETRS89 29N

Plano:
INSTALACIÓN SANEAMIENTO PLUVIALES

Los Arquitectos:

Escala	Archivo
1:1000	1.226
Fecha	Plano Nº
Septiembre 2025	URB.11

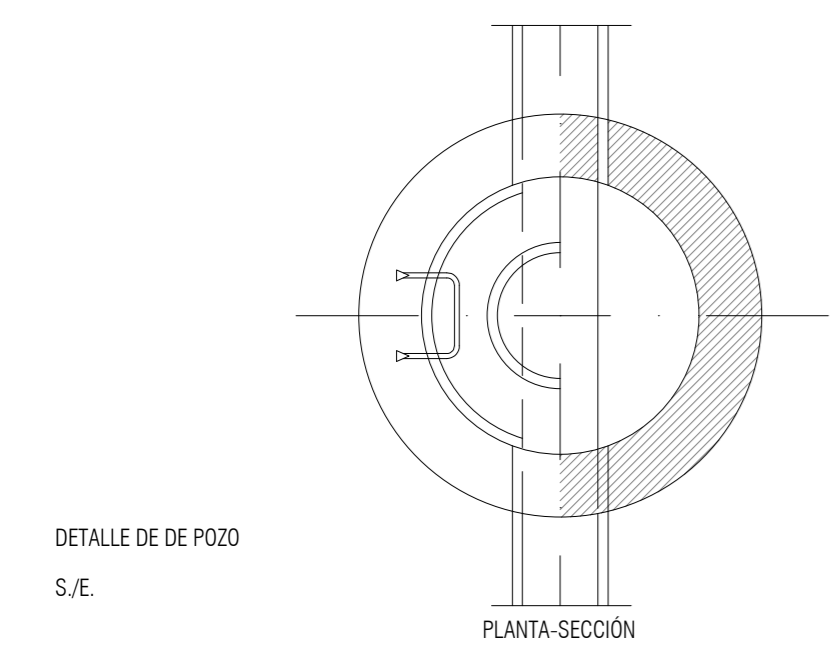
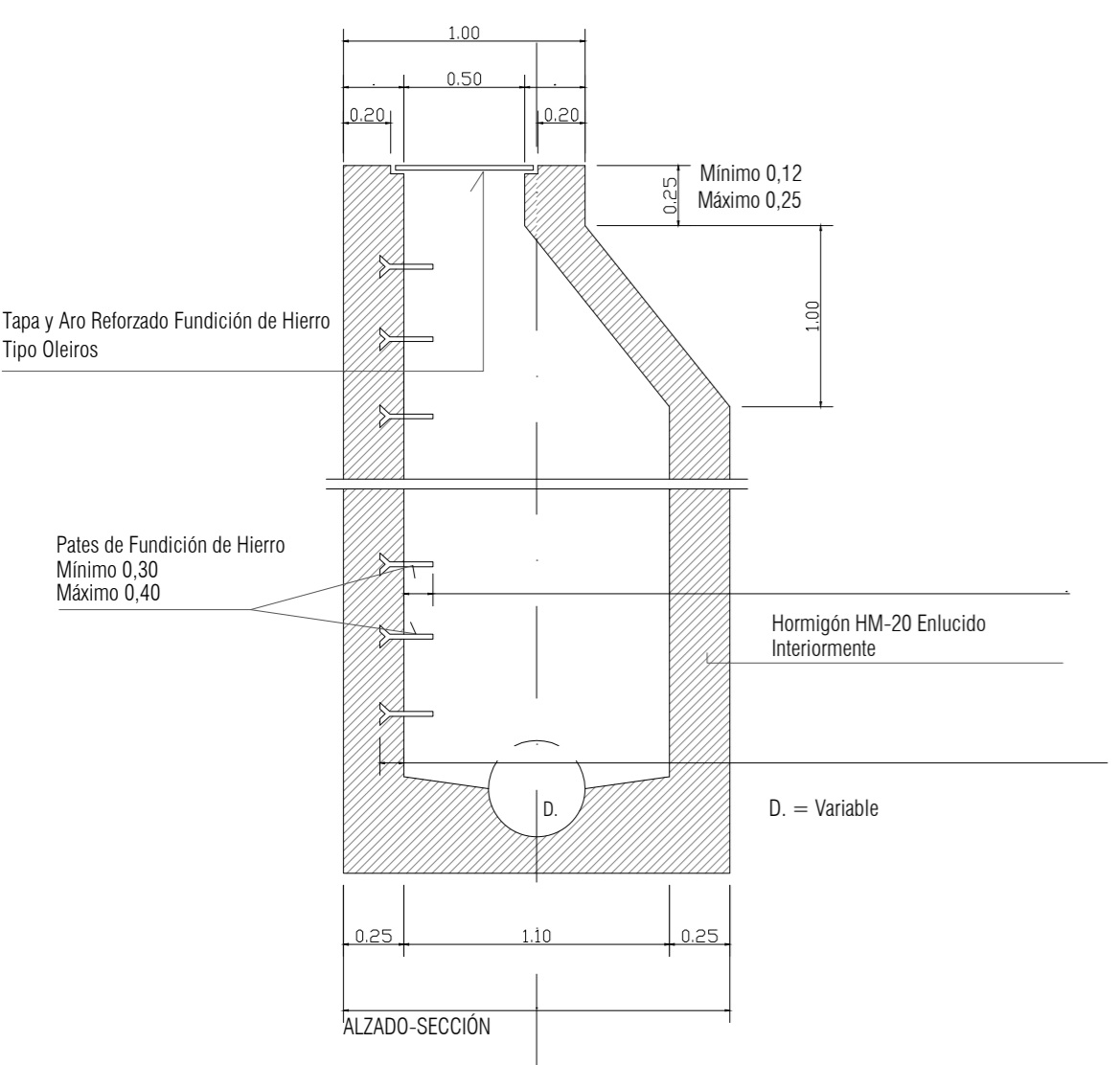


Afluente Río San Pedro.

Limite Zona Servedumbre regato inominado.

Mejora sección vial SUD-6

Pozo Existente a Acometer



DETALLE DE DE POZO
S/E.

Leyenda saneamiento residuales:

- Canalización Ø 300
- Canalización Ø 160 (Acometidas desde Parcelas)
- Pozo de Registro

Nota: Los Arranques de Ramal llevarán cámaras de descarga



Mateo Miyar Olaz y Gonzalo Serantes Conchado, Arquitectos

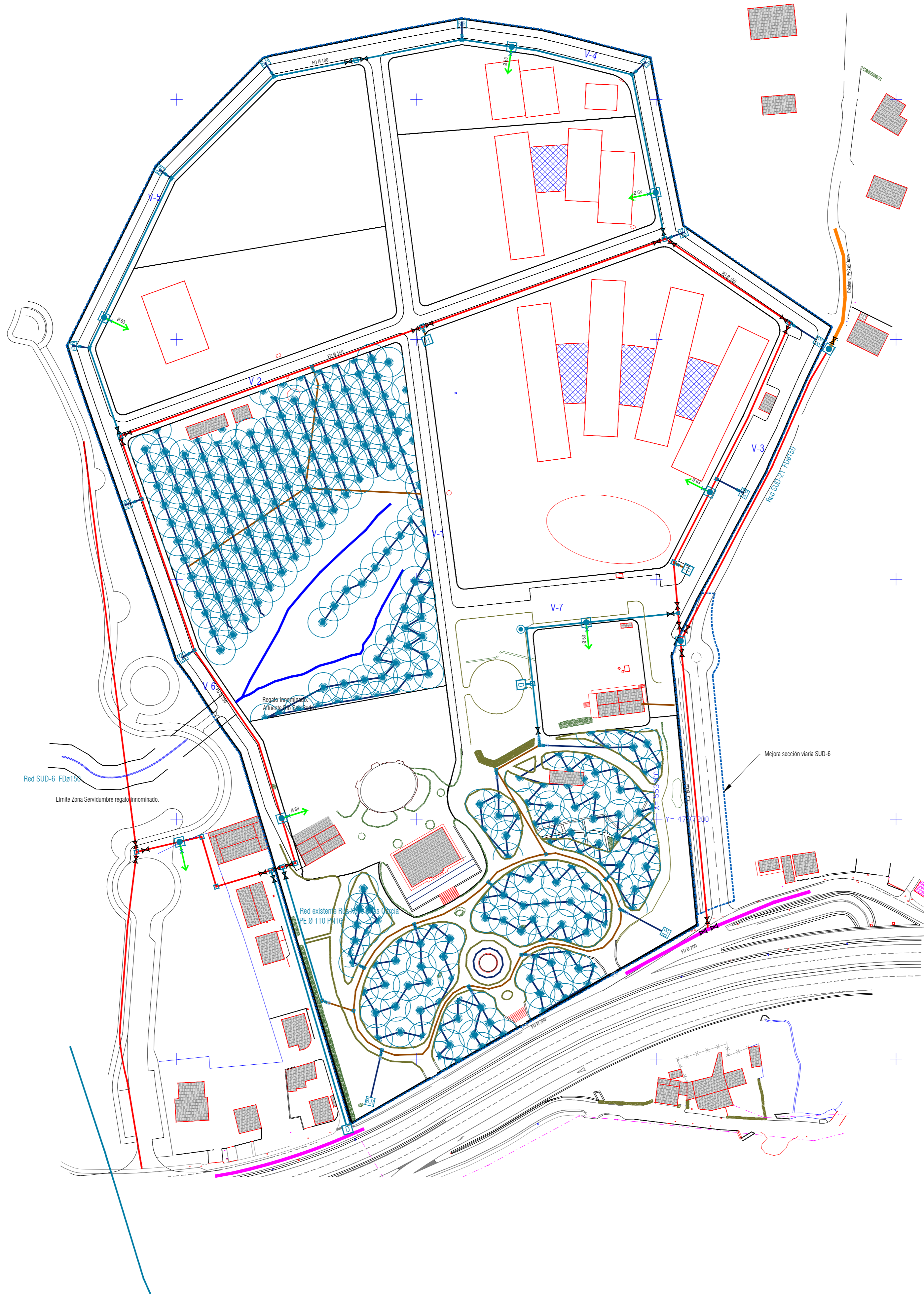
Proyecto de Urbanización
Plan Parcial del Sector SUD 21 "Finca Alsina"
Ayuntamiento de Oleiros, A Coruña
Promotor: Las Caderas Village S.L.



Plano:
INSTALACIÓN
SANEAMIENTO RESIDUALES

Los Arquitectos.

Escala	Archivo
1:1000	1.226
Fecha	Plano Nº
Septiembre 2025	URB.13



Legenda Abastecimiento y Riego

- RED Existente Ø200
- RED Existente PVC Ø90
- RED Propuesta Ø150
- RED Propuesta Ø100
- Acometidas Ø32 Ø50 Ø63
- Conducción Riego de PVC Ø63
- Conducción Aspersores de PVC Ø32

- Válvula
- Llave de Desagüe Colocada
- Arqueta de Acometida Parcelas
- Ventosa
- Arqueta de Acometida Agua y Electricidad con Programador Riego
- Arqueta Toma Riego
- Fuente
- Aspersor
- Hidrante Enterrado
- Boca de riego blindada
- Válvula de Riego
- Válvula compuerta

miyaro

Mateo Miyar Olaz y Gonzalo Serantes Conchado, Arquitectos

Proyecto de Urbanización
Plan Parcial del Sector SUD 21 "Finca Alsina"
Ayuntamiento de Oleiros, A Coruña
Promotor: Las Cadenas Village S.L.

ETRS89 29N

Plano:
**INSTALACIÓN
ABASTECIMIENTO Y RIEGO**

Los Arquitectos,

Escala	Archivo
1:1000	1.226
Fecha	Plano Nº
Septiembre 2025	URB.15

CIRCUITOS

Centro de Mando	Circuito	Nº Luminarias	Potencia (W)	Potencia Total (W)	altura	Longitud
1	C-1.1	57	20	1140	4.65m	845.30m
1	C-1.2	8	20	160	4.65m	138.34m
1	C-1.3	15	30	450	4.65m	235.12m
1	C-1.4	14	20	280	4.00m	220.80m
2	C-2.1	21	25	525	4.15m	301.27m
2	C-2.2	17	25	425	4.15m	239.59m
2	C-2.3	27	40	1080	4.65m	480.84m
2	C-2.4	31+4	40	1400	4.65m	558.62 + 112.74m

ILUMINACION ZONAS

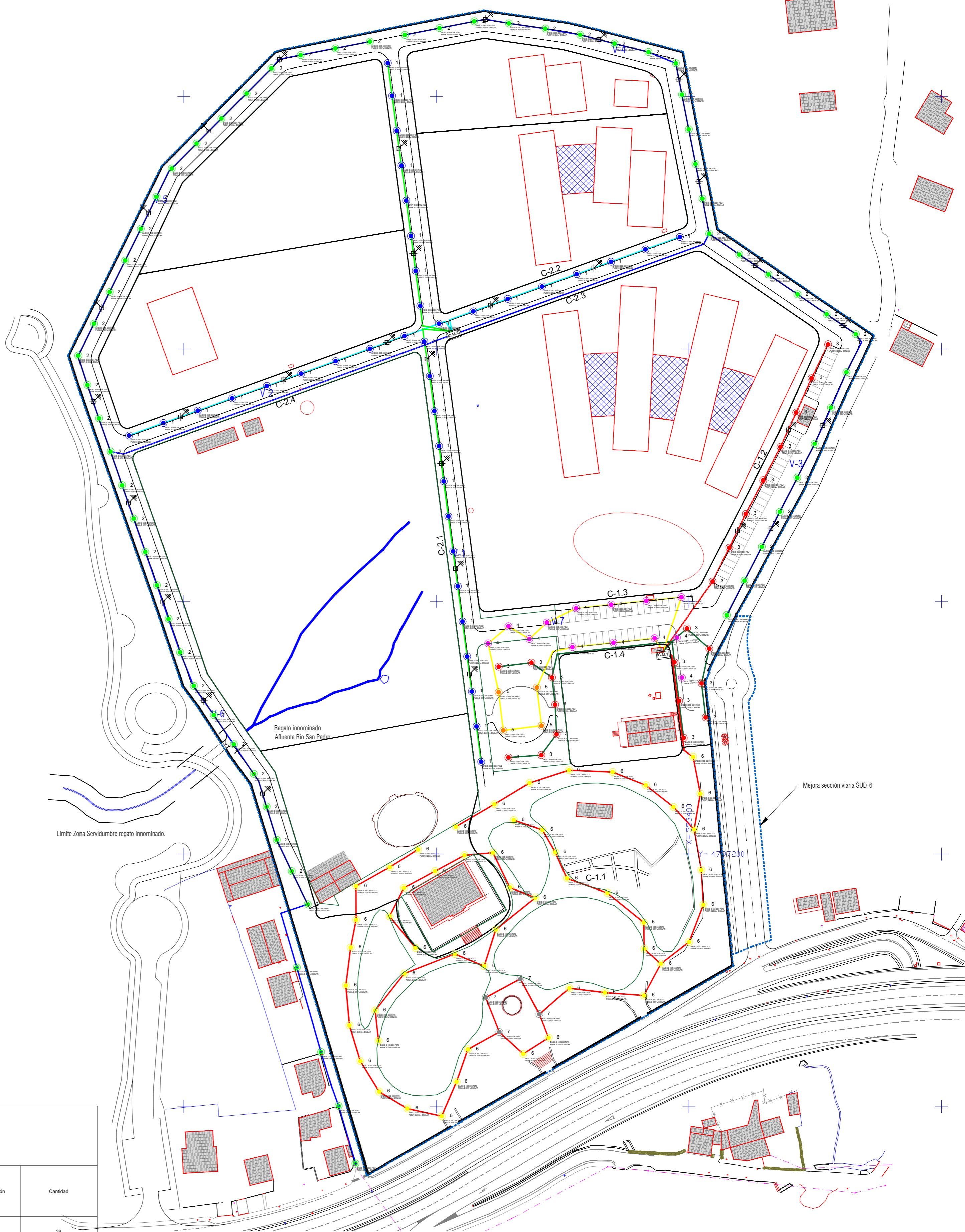
Zona	Nombre	Parámetros	Min	Max	Media	Min./medio	Min./máx.
1	Calle principal	Iluminancia perpendicular	12.4 lx	48.5 lx	24.5 lx	0.51	0.26
2	Calle zona perimetral	Iluminancia perpendicular	17.9 lx	37.3 lx	25.5 lx	0.70	0.48
3	Acera parota 1	Iluminancia perpendicular	6.67 lx	33.1 lx	16.5 lx	0.53	0.26
4	Acera parota 2	Iluminancia perpendicular	6.71 lx	35.2 lx	16.0 lx	0.42	0.19
5	Acera parota 3	Iluminancia perpendicular	7.03 lx	40.9 lx	16.7 lx	0.42	0.17
6	Acera parota 4	Iluminancia perpendicular	6.81 lx	32.0 lx	16.0 lx	0.43	0.21
7	Acera tramo perimetral	Iluminancia perpendicular	15.3 lx	32.4 lx	26.0 lx	0.59	0.47
8	Aparcamiento	Iluminancia perpendicular	14.2 lx	30.8 lx	19.4 lx	0.73	0.46
9	Calzada zona aparcamiento	Iluminancia perpendicular	12.5 lx	38.9 lx	22.5 lx	0.36	0.36
10	Aparcamiento zona parque - eqp.	Iluminancia perpendicular	17.2 lx	25.0 lx	20.4 lx	0.84	0.60
11	Aparcamiento zona parque - inf.	Iluminancia perpendicular	14.0 lx	24.3 lx	18.3 lx	0.77	0.58
12	Parque infantil	Iluminancia perpendicular	10.5 lx	38.3 lx	24.7 lx	0.43	0.27
13	Jardines Pazo das Cabeas	Iluminancia perpendicular	6.47 lx	25.5 lx	14.9 lx	0.43	0.25
14	Zona entrada	Iluminancia perpendicular	13.1 lx	23.2 lx	18.3 lx	0.72	0.56

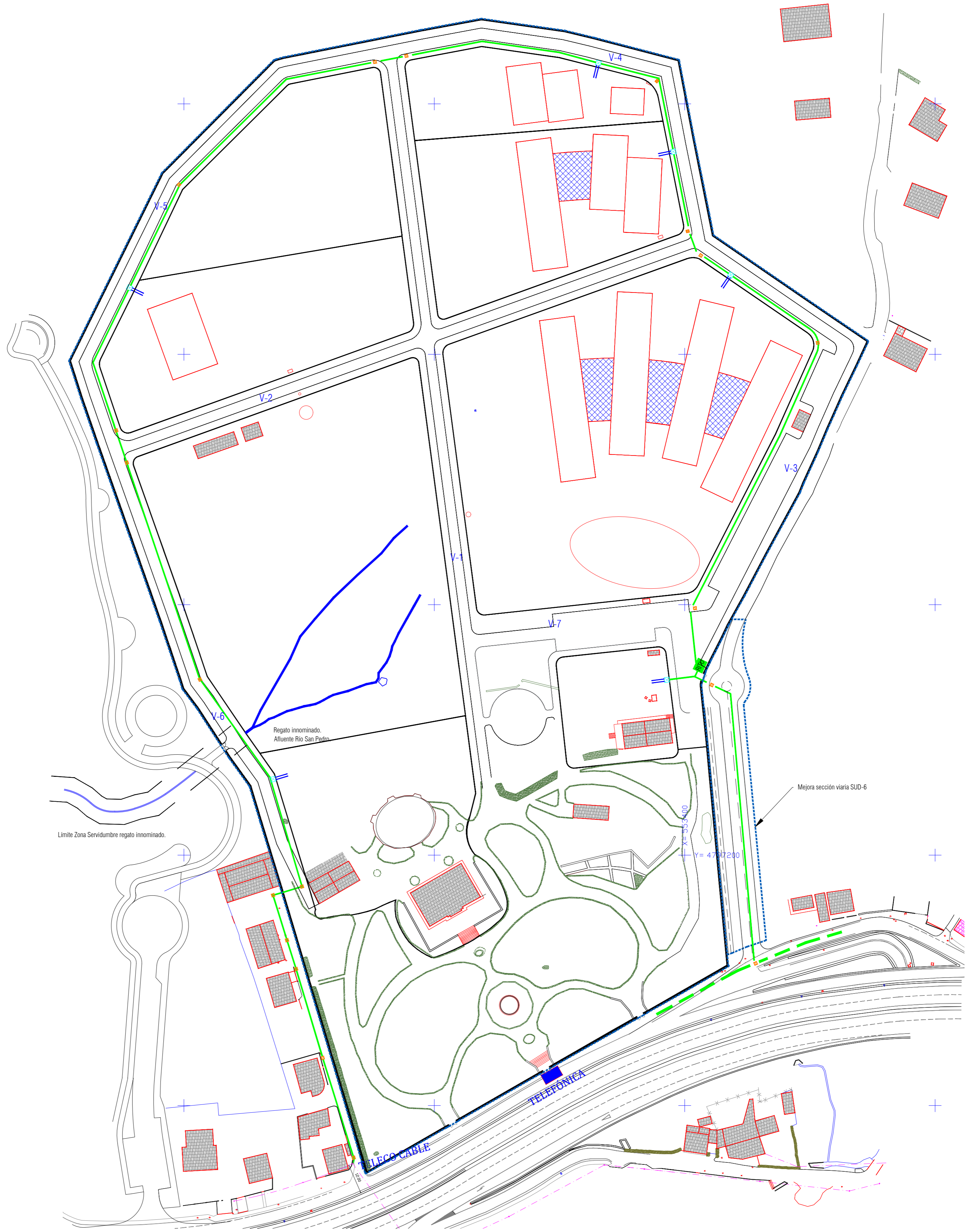
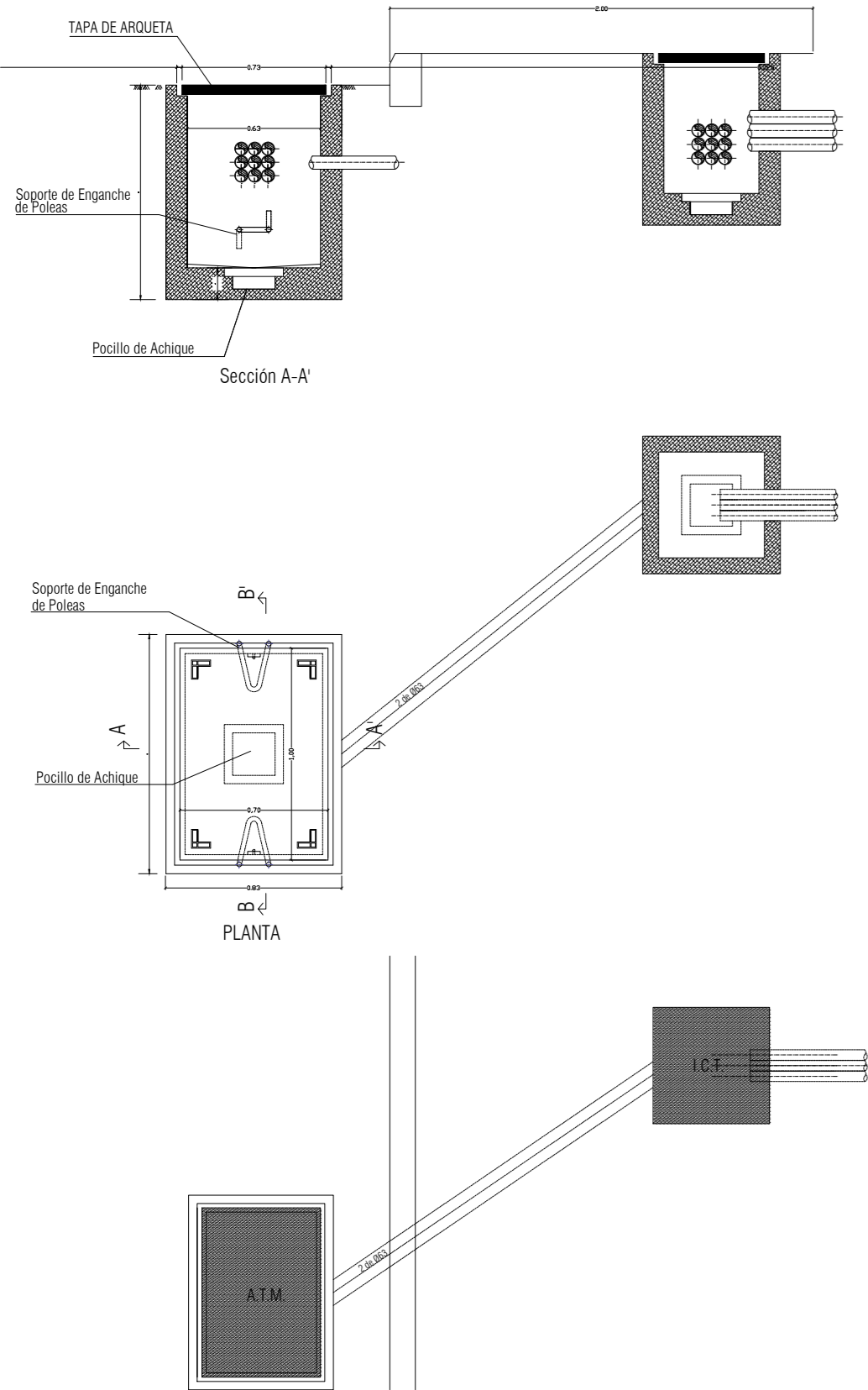
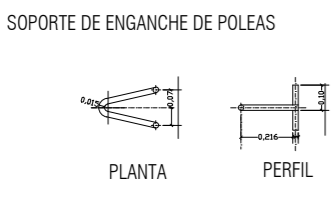
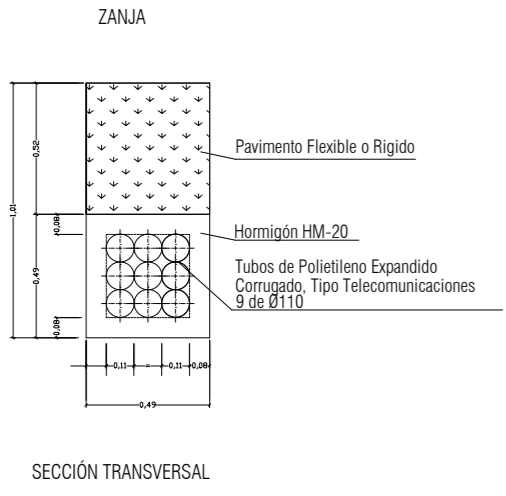
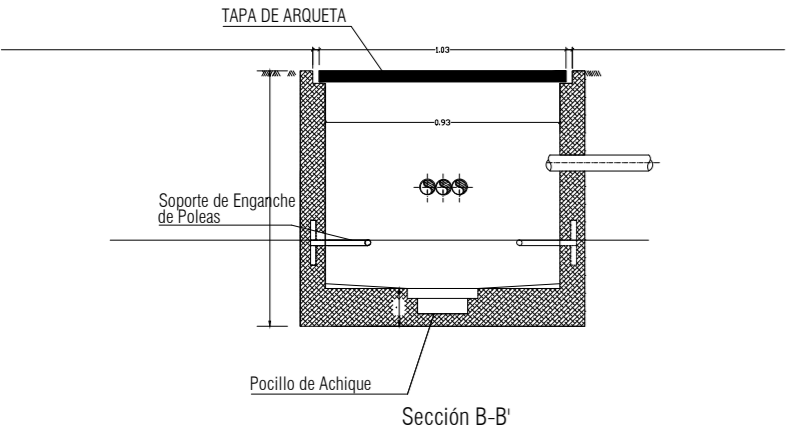
LISTA DE LUMINARIAS (IMPLANTACIÓN)

Luminaria	Fabricante	Nombre del artículo	Lámpara	Flujo luminoso	Factor de degradación	Potencia de conexión	Cantidad
1	Salvi	BASIC S 08G 30K F4M2 P1MA S 25W	1x 8 L5	3023 lm	0.85	25 W	38
2	Salvi	BASIC S 08G 30K F5M1 P1MA S 40W	1x 8 L5	5006 lm	0.85	40 W	56+4
3	Salvi	BASIC S 08G 30K F5M1 P1MA S 20W	1x 8 L5	3197 lm	0.85	20 W	22
4	Salvi	BASIC S 08G 30K F5M1 P1MA S 30W	1x 8 L5	4617 lm	0.85	30 W	11
5	Salvi	BASIC S 08G 30K F4M2 P1MA S 30W	1x 8 L5	4617 lm	0.85	30 W	4
6	Salvi	BASIC S 16C 30K F3T3 P1MA S 20W	1x W	2896 lm	0.85	20 W	53
7	Salvi	BASIC S 08G 30K F4M2 P1MA S 20W	1x 8 L5	3197 lm	0.85	20 W	4

Legenda Aluminado

- Luminaria 1
- Luminaria 2
- Luminaria 3
- Luminaria 4
- Luminaria 5
- CENTRO DE MANDO
- ARQUETA
- TOMA A TIERRA
- Circuito 1.1
- Circuito 1.2
- Circuito 1.3
- Circuito 1.4
- Circuito 2.1
- Circuito 2.2
- Circuito 2.3
- Circuito 2.4





Leyenda Telecomunicaciones

- RITU
- RED de Canalización Telecomunicaciones
- RED Existente
- Arqueta Telecomunicaciones Municipal
- Arqueta I.C.T.



Mateo Miyar Olaz y Gonzalo Serantes Conchado, Arquitectos

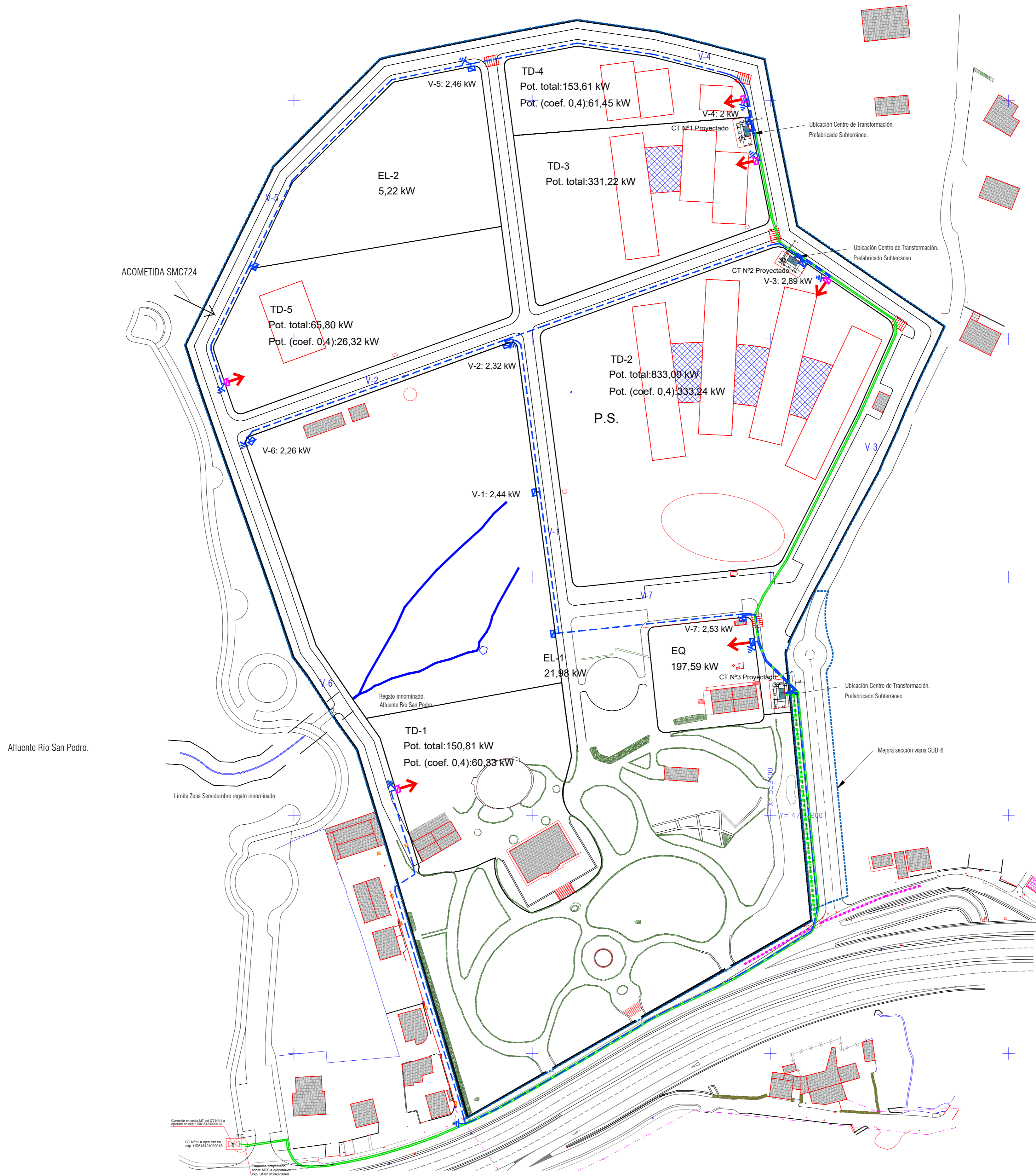
Proyecto de Urbanización
Plan Parcial del Sector SUD 21 "Finca Alsina"
Ayuntamiento de Oleiros, A Coruña
Promotor: Las Cadenas Village S.L.

ETRS89 29N

Plano:
INSTALACIÓN
TELECOMUNICACIONES

Los Arquitectos,

Escala	Archivo
1:1000 1:30	1.226
Fecha	Plano Nº
Septiembre 2025	URB.19



Leyenda M.T y B.T.

- Punto de Conexión
- Centro de Transformación
- C.G.P. Caja General de Protección
- C.P.M. Caja de Protección y Medida
- Circuito eléctrico B.T.
- Circuito eléctrico M.T.
- Arqueta
- Toma a tierra



Mateo Miyar Olaz y Gonzalo Serantes Conchado, Arquitectos

Proyecto de Urbanización
Plan Parcial del Sector SUD 21 "Finca Alsina"

Ayuntamiento de Oleiros, A Coruña
Promotor: Las Cadenas Village S.L.

Plano:
INSTALACIÓN
MEDIA TENSION y BAJA TENSION

Los Arquitectos.

ETRS89 29N

Escala	Archivo
1:1000	1.226
Fecha	Plano Nº
Septiembre 2025	URB.20



Afluente Rio San Pedro.

Limite Zona Servidumbre regato inominado.

Regato inominado.
Afluente Rio San Pedro.

Mejora sección viaria SUD-6

Leyenda Itinerario peatonal

--- Tránsito peatonal accesible pendiente ≤ 6%



Mateo Miyar Olaz y Gonzalo Serantes Conchado, Arquitectos

Proyecto de Urbanización
Plan Parcial del Sector SUD 21 "Finca Alsina"
Ayuntamiento de Oleiros, A Coruña
Promotor: Las Caderas Village S.L.

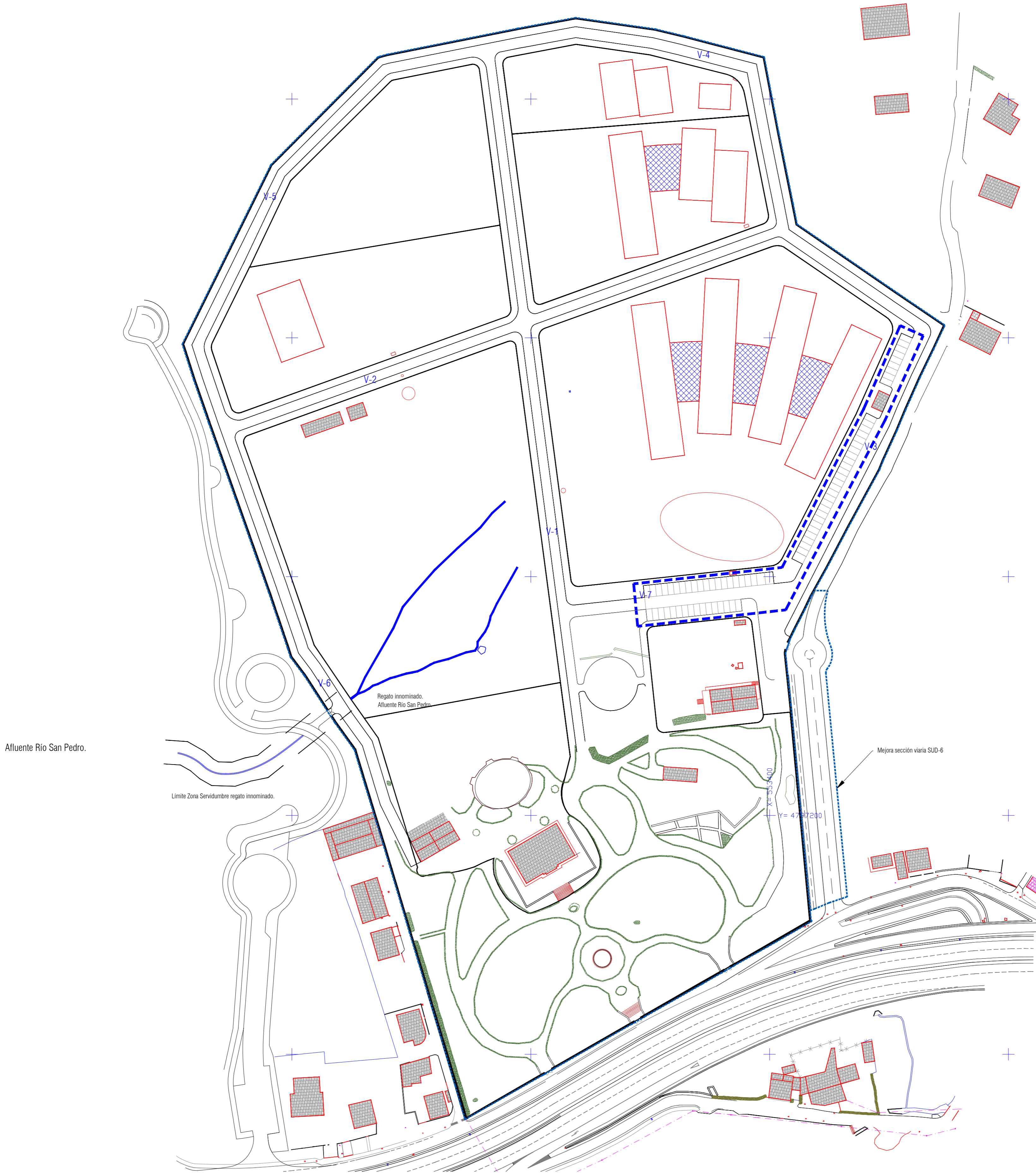
ETRS89 29N

Plano:
PLANTA
ITINERARIO PEATONAL

Los Arquitectos.

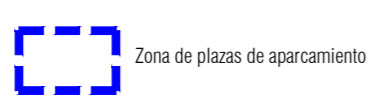


Escala	Archivo
1:1000	1.226
Fecha	Plano Nº
Septiembre 2025	URB.22



PLAZAS DE APARCAMIENTO			
VIAL	PLAZAS	MOBILIDAD REDUCIDA	TOTAL
VIAL 3	35	2	37
VIAL 7	35	1	36
TOTAL	70	3	73

Leyenda Aparcamiento



miyaro

Mateo Miyar Olaz y Gonzalo Serantes Conchado, Arquitectos

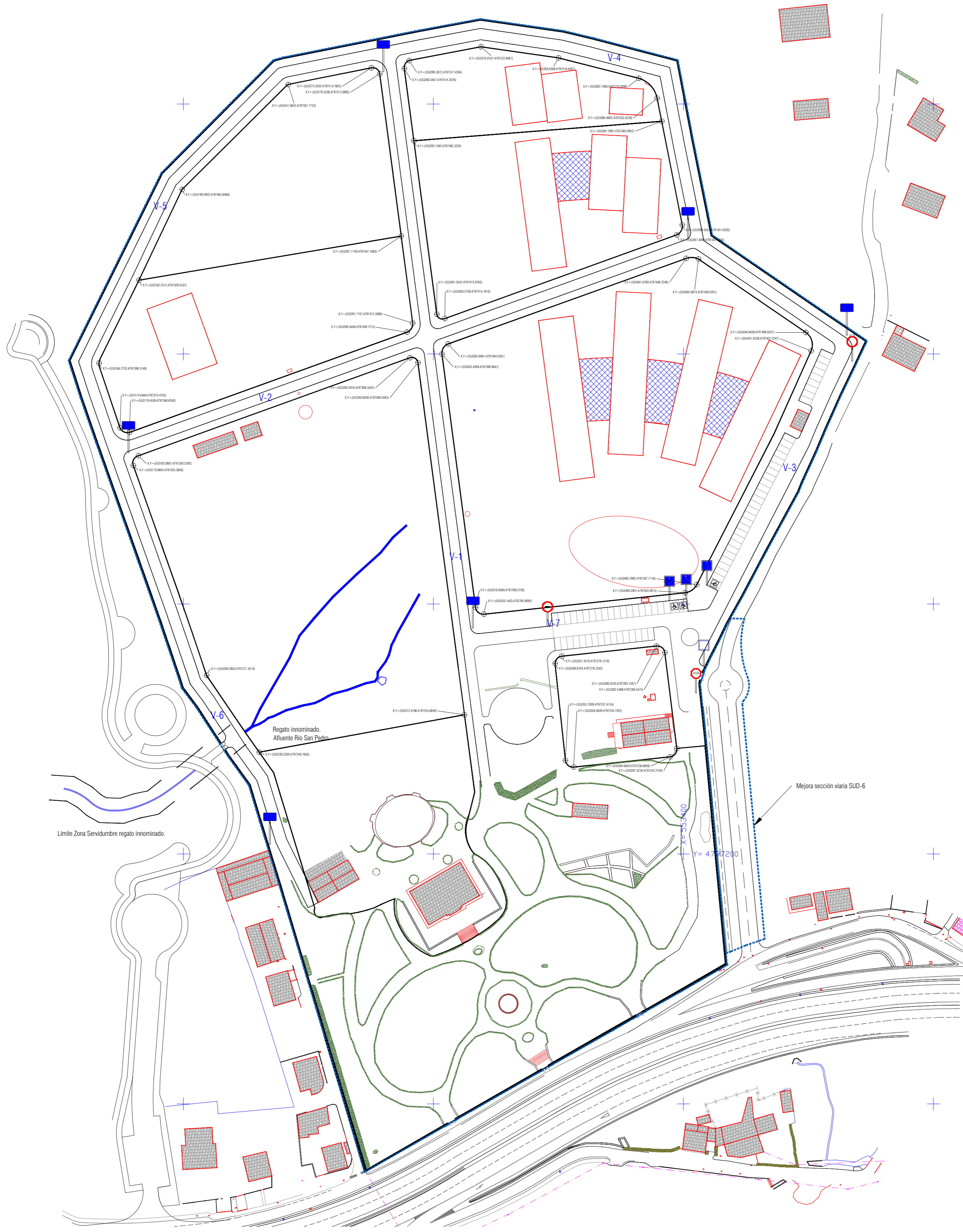
Proyecto de Urbanización
Plan Parcial del Sector SUD 21 "Finca Alsina"
Ayuntamiento de Oleiros, A Coruña
Promotor: Las Caderas Village S.L.

ETRS89 29N

Plano:
PLANTA
PLAZAS DE APARCAMIENTO

Los Arquitectos.

Escala	Archivo
1:1000	1.226
Fecha	Plano Nº
Septiembre 2025	URB.23



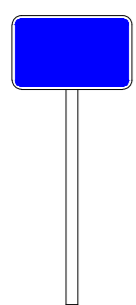
Afluente Rio San Pedro.

Límite Zona Servidumbre regato inominado.

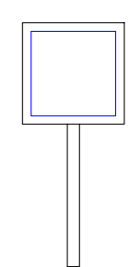
Mejora sección viaria SUD-6



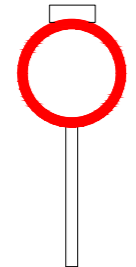
48



Señal calle modelo Ayto Oleiros



Señal tráfico coexistencia



Señal circulación exclusiva peatones



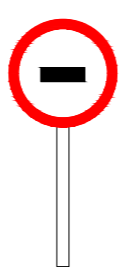
Señal Stop vehiculos



Señal aparcamiento movilidad reducida



Señal Zona aparcamiento



Señal prohibido paso vehiculos

miyaro

Mateo Miyar Olaz y Gonzalo Serantes Conchado, Arquitectos

Proyecto de Urbanización

Plan Parcial del Sector SUD 21 "Finca Alsina"

Ayuntamiento de Oleiros, A Coruña

Promotor: Las Caderas Village S.L.

Plano:

PLANTA SEÑALÉTICA

Los Arquitectos.

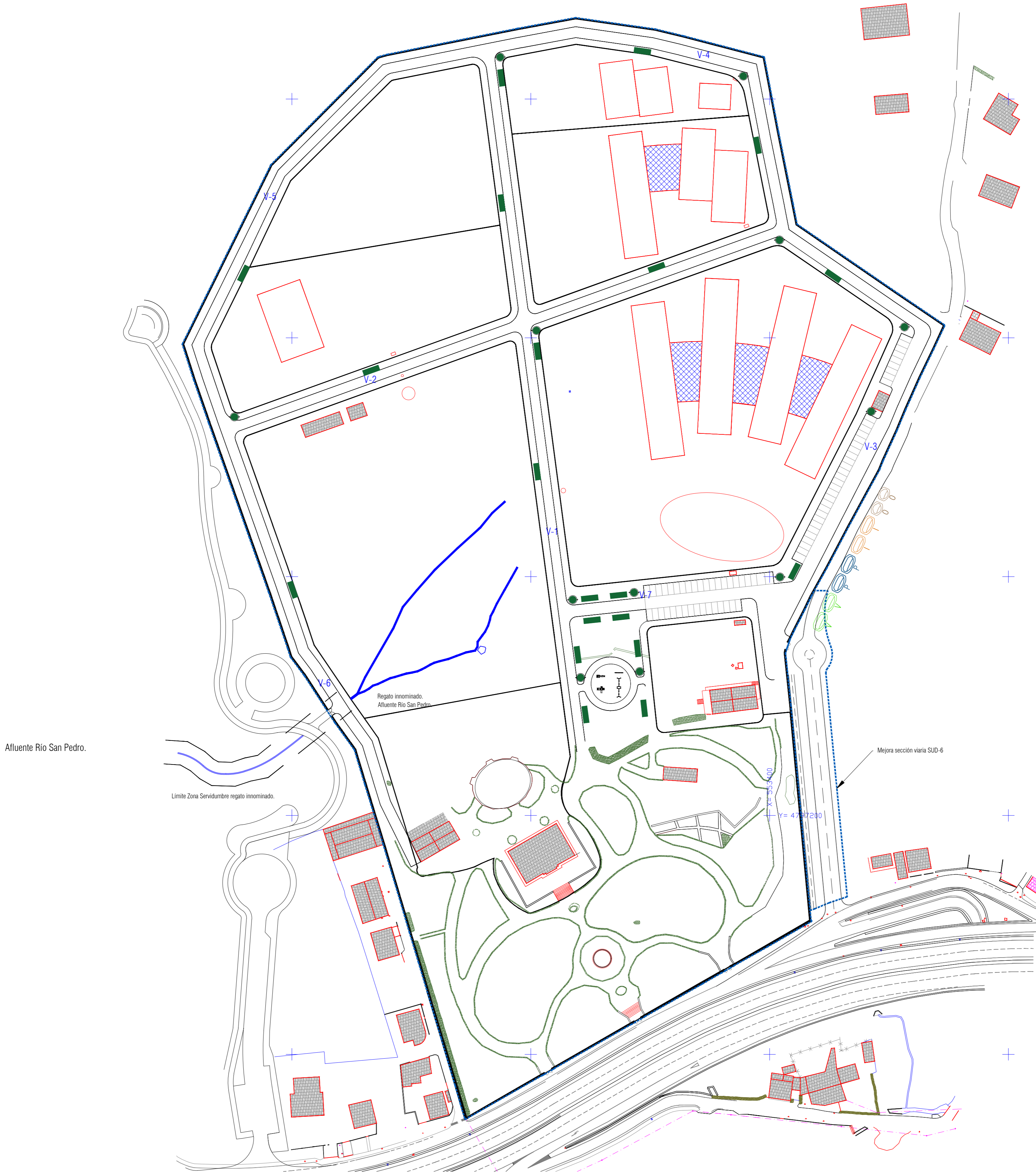
ETRS89 29N

Escala Archivo

1:1000 1.226

Fecha Plano Nº

Septiembre 2025 URB.24



Afluente Rio San Pedro.

Limite Zona Servedumbre regato inominado.

Regato inominado.
Afluente Rio San Pedro.

Mejora sección vial SUD-6

Leyenda Mobiliario Urbano

- Contenedores de superficie
- Vidrio
 - Papel
 - Inorgánico 2
 - Orgánico 2
- Mobiliario
- Papelera 2
 - Banco 12



Mateo Miyar Olaz y Gonzalo Serantes Conchado, Arquitectos

Proyecto de Urbanización
Plan Parcial del Sector SUD 21 "Finca Alsina"
Ayuntamiento de Oleiros, A Coruña
Promotor: Las Cadenas Village S.L.

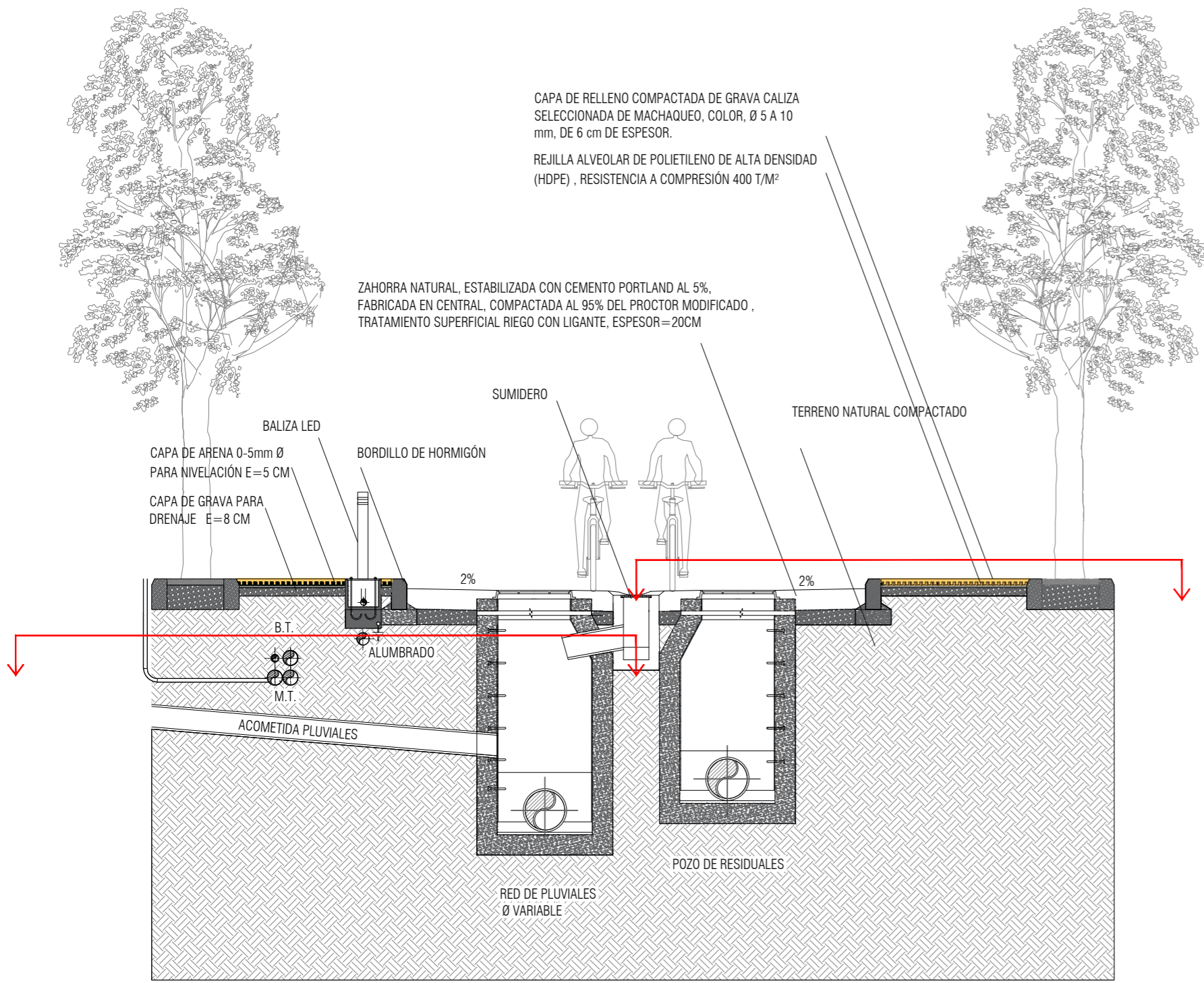
Plano:
**PLANTA
MOBILIARIO**

Los Arquitectos.

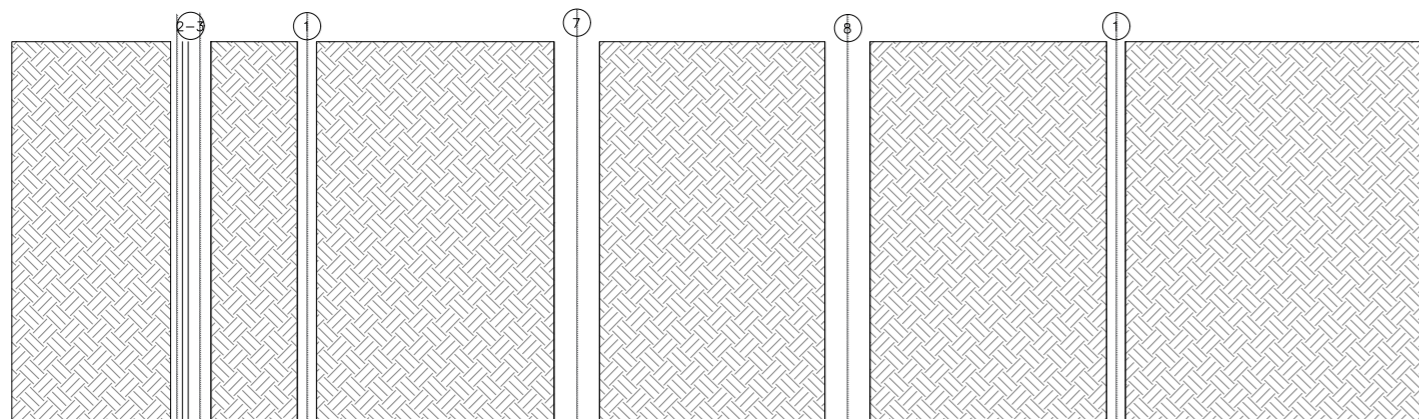
ETRS89 29N

Escala	Archivo
1:1000	1.226
Fecha	Plano Nº
Septiembre 2025	URB.26

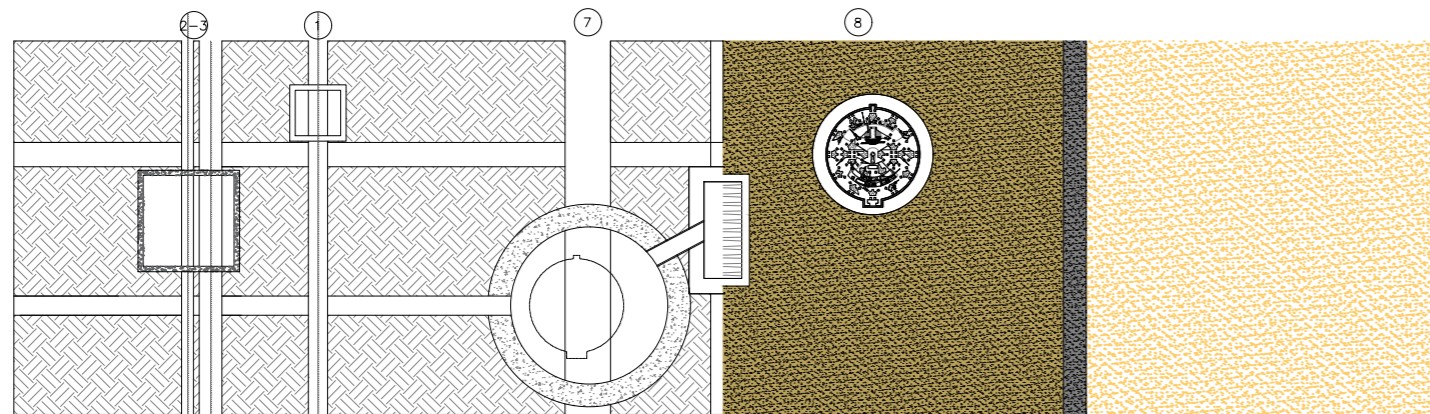
SECCION VIAL 1



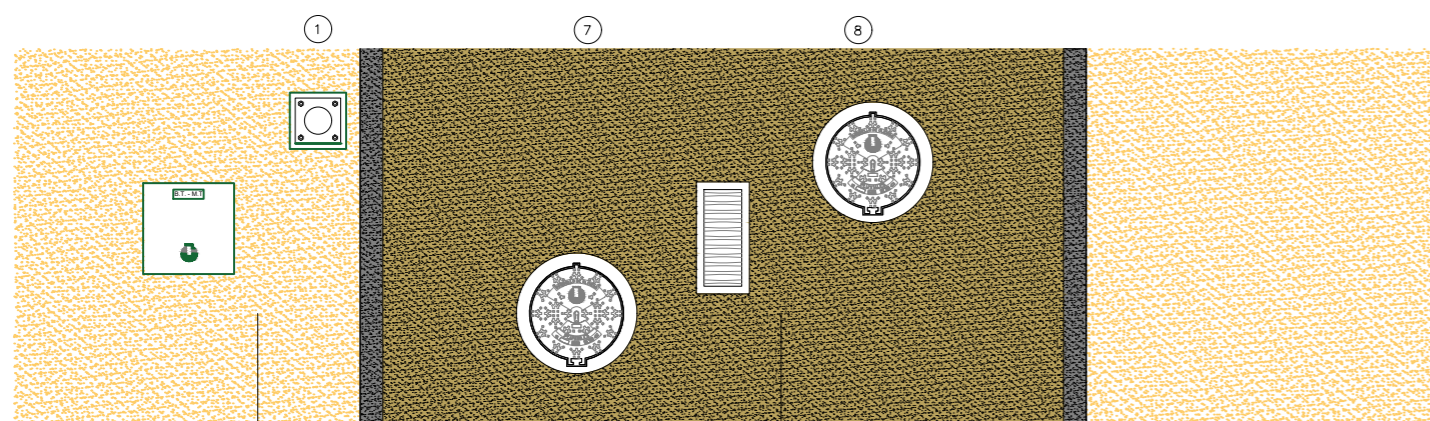
ALZADO SECCION



SECCION PLANTA



SECCION Y PLANTA



PLANTA

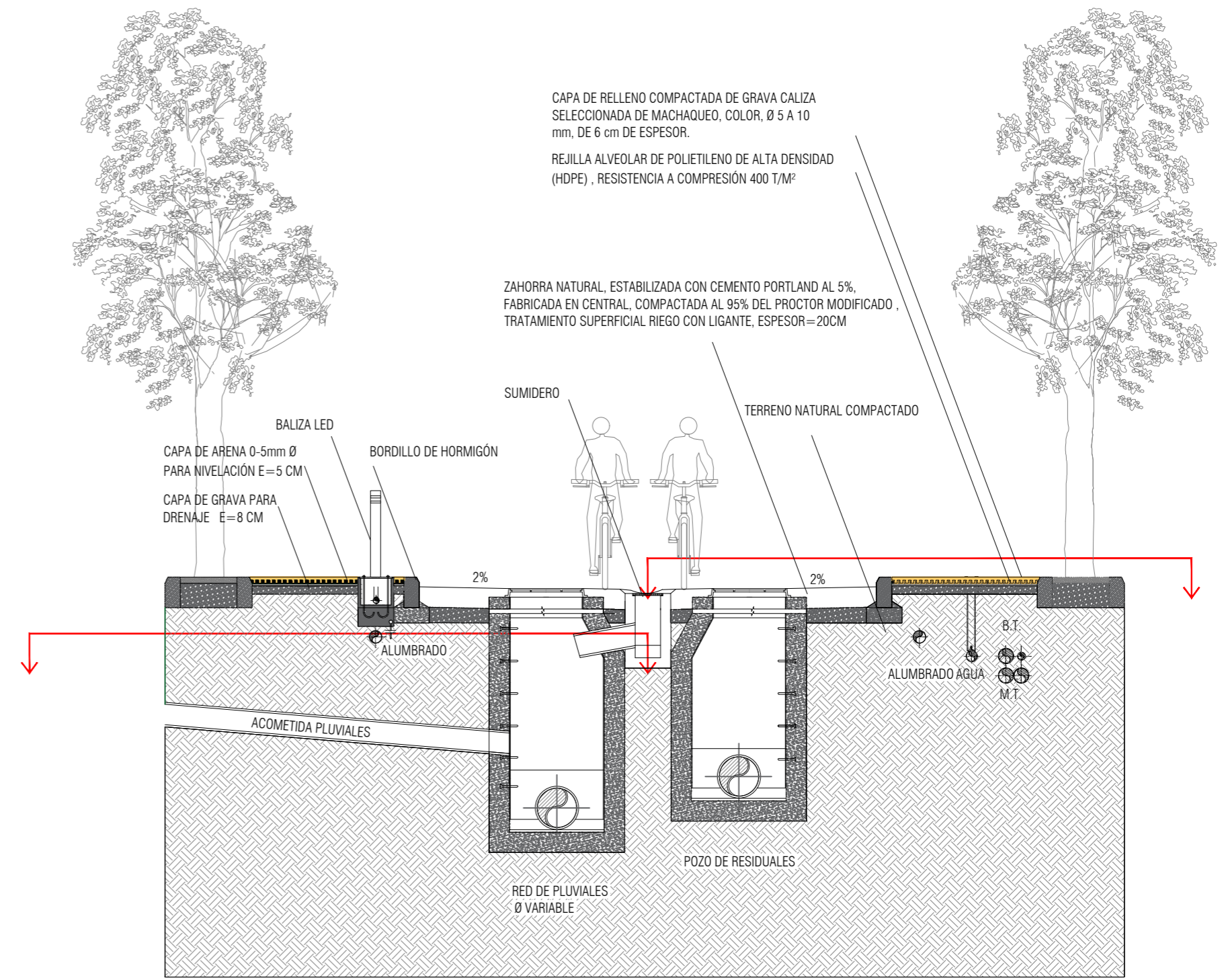
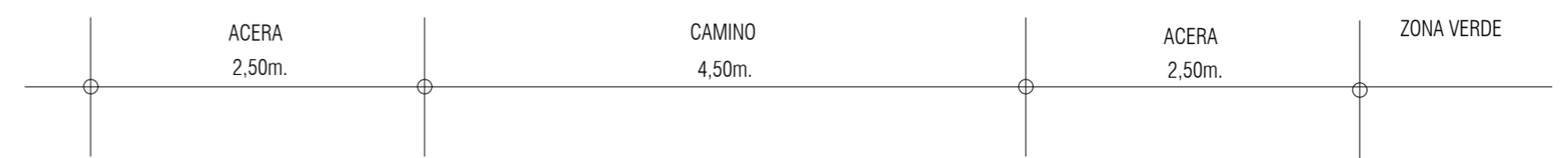
MPD200
PAVIMENTO DRENANTE, CON REJILLA ALVEOLAR Y ARIDO.
 Pavimento drenante, para tráfico peatonal, formado por capa de drenaje compactada de grava filtrante sin clasificar, de 8 cm de espesor, capa de nivelación compactada de arena con granulometría de 0 a 5 mm de diámetro, limpia, de 2 cm de espesor, rejilla alveolar de polietileno de alta densidad (HDPE) estable a los rayos UV, resistencia a compresión 400 t/m², de 58x58x3 cm, color blanco, con un porcentaje de huecos del 61% y capa de relleno compactada de grava caliza seleccionada de machaqueo, color, con granulometría de 5 a 10 mm de diámetro, de 6 cm de espesor cubriendo la rejilla alveolar.

MPO030
PAVIMENTO TERRIZO.
 Pavimento terrizo en suelo poco arcilloso, realizado "in situ", mediante la estabilización del terreno existente con 20 kg de estabilizante y consolidante de terrenos, a base de cemento portland, extendido sobre el terreno y meclado con el mismo hasta una profundidad de 20 cm, compactado de la mezcla con medios mecánicos hasta alcanzar una densidad seca no inferior al 95% de la máxima obtenida en el ensayo Proctor Modificado, previa preparación de la superficie, y posterior retirada y carga a camión de los restos y desechos.

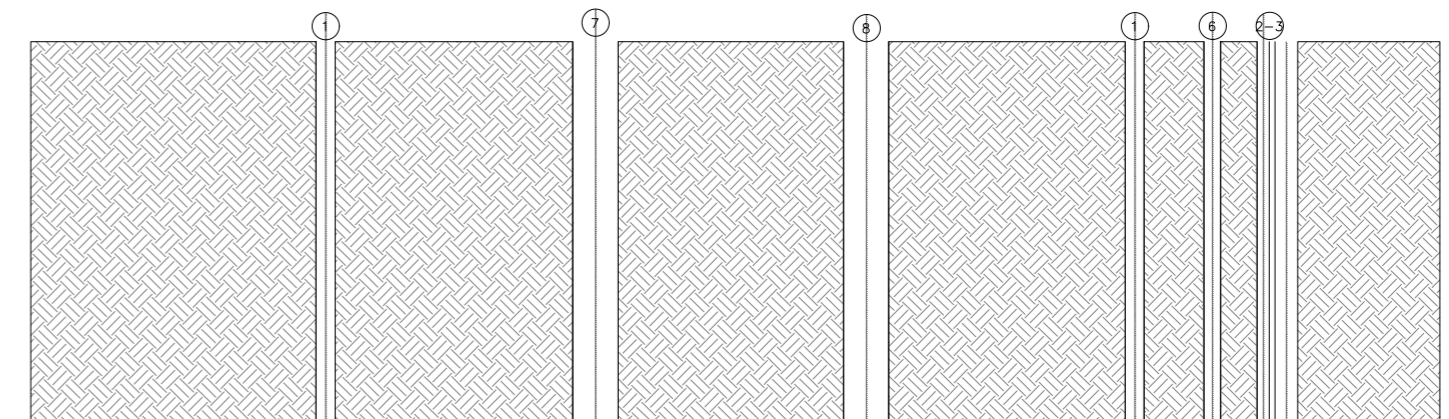
LEYENDA

ITEM	TIPO DE CANALIZACION	PROFUNDIDAD (cm)	ZANCA (cm)	DIAMETROS (cm)
1	ALUMBRADO PLUVIALES	45	25	Ø 40x 45
2	MEDIA TENSION	80	40	147,5 x 345
3	BALIZA TENSION	10	40	147,5 x 345
4	TELECOMUNICACIONES	60	30	Ø 4 x Ø 3
5	AGUA	80	30	SEGUN COTINGADO
6	AGUA	80	25	SEGUN SECCION
7	SANEAMIENTO: FIECALIS	VARIABLE	60	SEGUN COTINGADO
8	SANEAMIENTO: PLUVIALES	VARIABLE	60	SEGUN COTINGADO

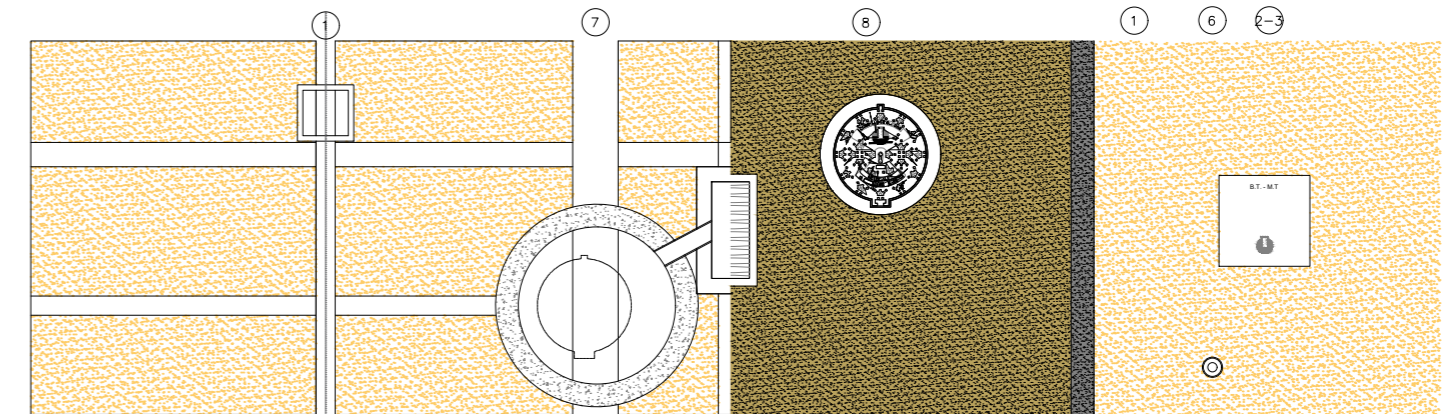
SECCION VIAL 2



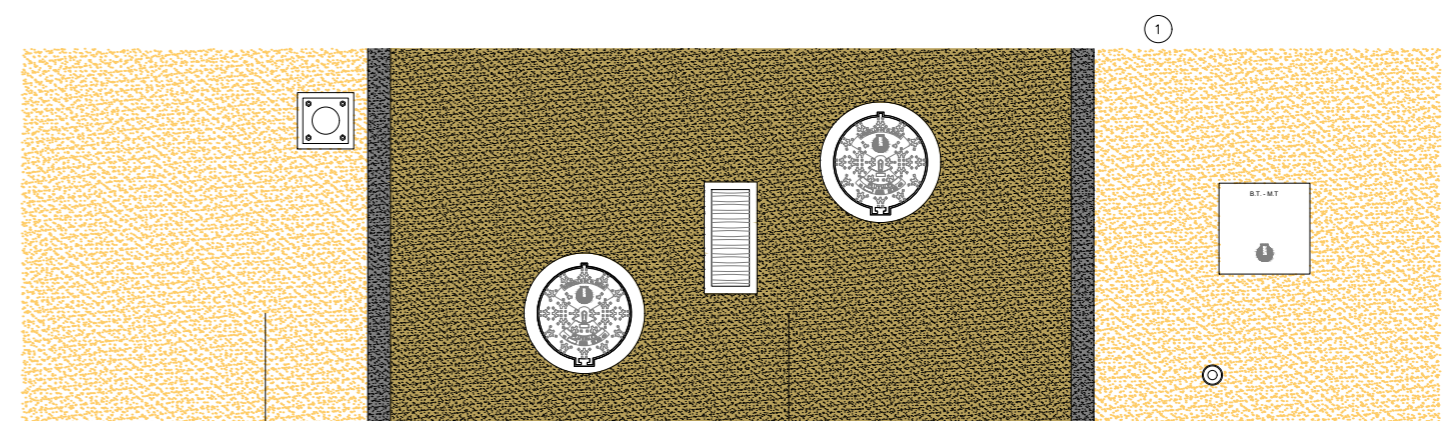
ALZADO SECCION



SECCION PLANTA



SECCION Y PLANTA



PLANTA

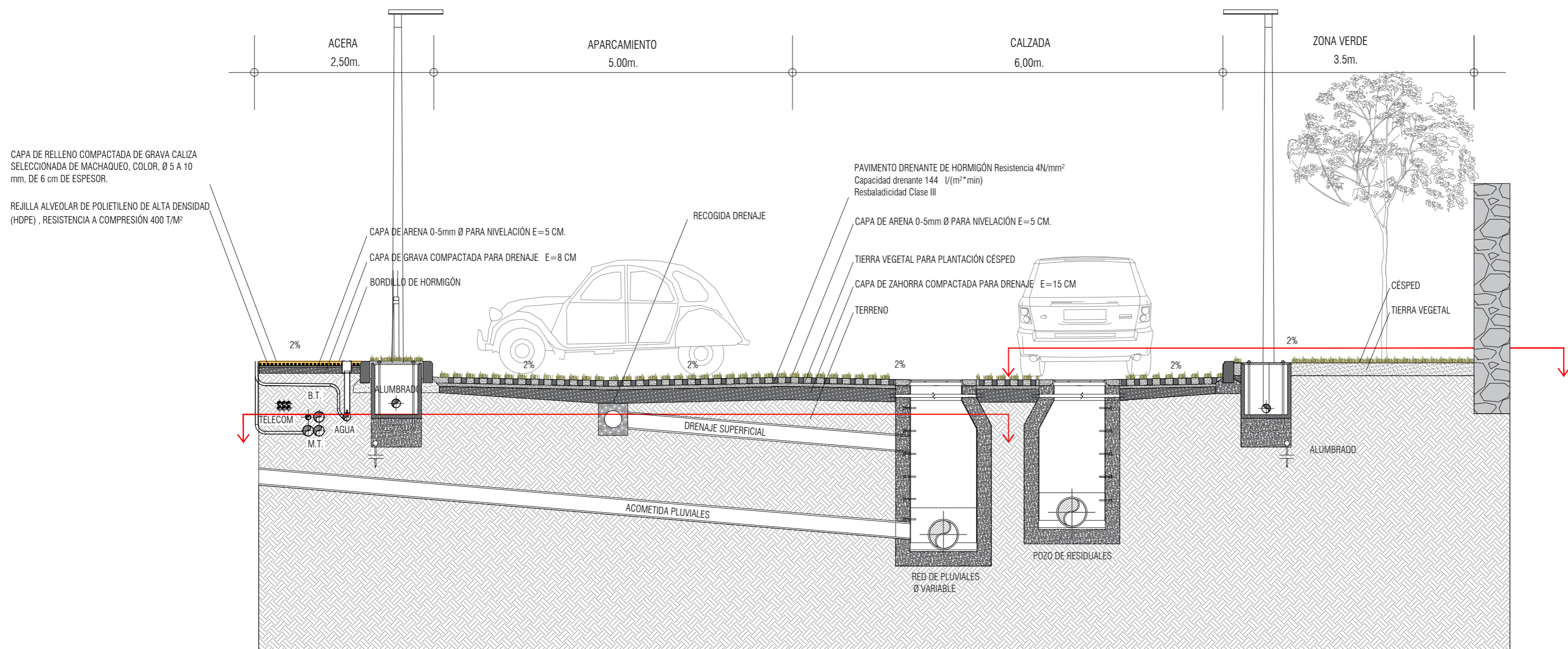
MPD200
PAVIMENTO DRENANTE, CON REJILLA ALVEOLAR Y ARIDO.
 Pavimento drenante, para tráfico peatonal, formado por capa de drenaje compactada de grava filtrante sin clasificar, de 8 cm de espesor, capa de nivelación compactada de arena con granulometría de 0 a 5 mm de diámetro, limpia, de 2 cm de espesor, rejilla alveolar de polietileno de alta densidad (HDPE) estable a los rayos UV, resistencia a compresión 400 t/m², de 58x58x3 cm, color blanco, con un porcentaje de huecos del 61% y capa de relleno compactada de grava caliza seleccionada de machaqueo, color, con granulometría de 5 a 10 mm de diámetro, de 6 cm de espesor cubriendo la rejilla alveolar.

MPO030
PAVIMENTO TERRIZO.
 Pavimento terrizo en suelo poco arcilloso, realizado "in situ", mediante la estabilización del terreno existente con 20 kg de estabilizante y consolidante de terrenos, a base de cemento portland, extendido sobre el terreno y meclado con el mismo hasta una profundidad de 20 cm, compactado de la mezcla con medios mecánicos hasta alcanzar una densidad seca no inferior al 95% de la máxima obtenida en el ensayo Proctor Modificado, previa preparación de la superficie, y posterior retirada y carga a camión de los restos y desechos.

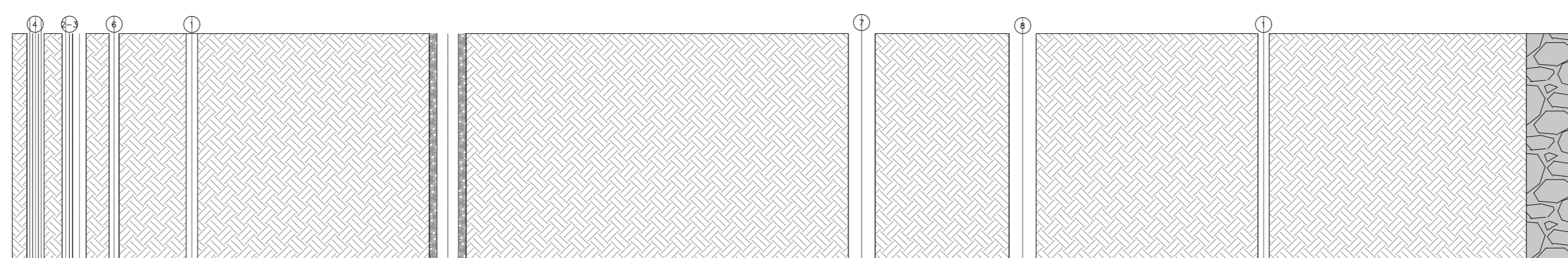
LEYENDA

ITEM	TIPO DE CANALIZACION	PROFUNDIDAD (cm)	ZANCA (cm)	DIAMETROS (cm)
1	ALUMBRADO PLUVIALES	45	25	Ø 40x 45
2	MEDIA TENSION	80	40	147,5 x 345
3	BALIZA TENSION	10	40	147,5 x 345
4	TELECOMUNICACIONES	60	30	Ø 4 x Ø 3
5	AGUA	80	30	SEGUN COTINGADO
6	AGUA	80	25	SEGUN SECCION
7	SANEAMIENTO: FIECALIS	VARIABLE	60	SEGUN COTINGADO
8	SANEAMIENTO: PLUVIALES	VARIABLE	60	SEGUN COTINGADO

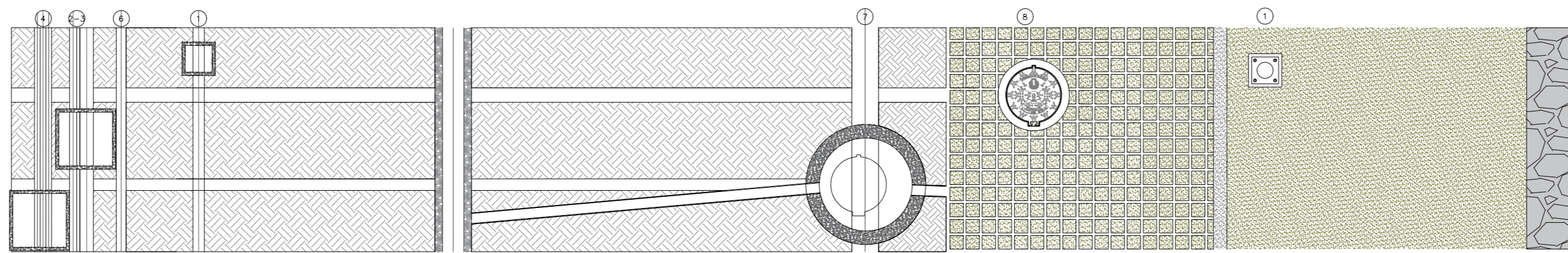
SECCION VIAL V3



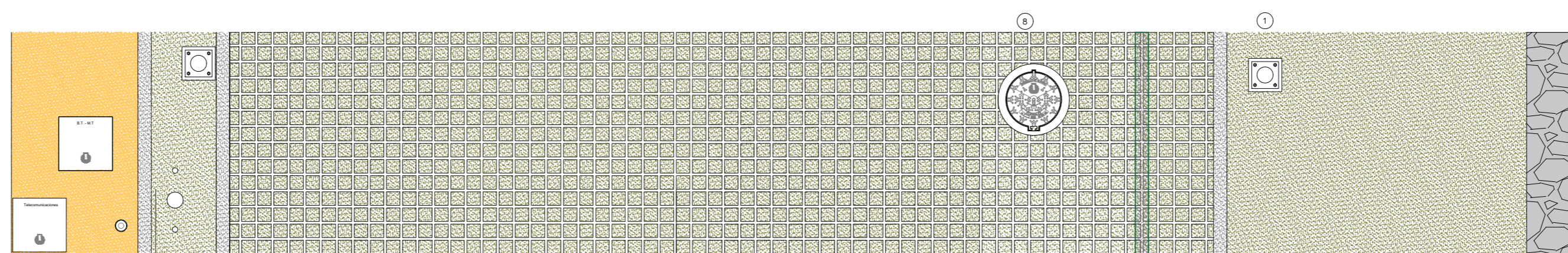
ALZADO SECCION



SECCION PLANTA



SECCION Y PLANTA



PLANTA

PAVIMENTO DRENANTE CON REJILLA ALVEOLAR Y ARIDO.
 Pavimento drenante, para tráfico peatonal, formado por capa de zahorra de 15cm, capa de nivelación compactada de arena con granulometría de 0 a 5 mm de diámetro, limpia, de 2 cm de espesor, rejilla alveolar de polietileno de alta densidad (HDPE) estable a los rayos UV, resistencia a compresión 400 t/m², de 58x58x3 cm, color blanco, con un porcentaje de huecos del 61% y capa de relleno compactada de grava caliza seleccionada de machaqueo, color a definir por la D.F., con granulometría de 5 a 10 mm de diámetro, de 6 cm de espesor cubriendo la rejilla alveolar.
 Incluye: Transporte y descarga del material a pie de bajo. Extendido y compactación de la capa de drenaje. Extendido y compactación de la capa de nivelación. Disposición de las rejillas alveolares. Extendido y compactación de la capa de relleno.

PAVIMENTO DRENANTE REALIZADO CON LOSA DE HORMIGÓN
 Ejecución de pavimento de drenaje con sistema de losa de hormigón armado HA-25 con formaleta perdida similar a tipo cavity de 16 cm de espesor que se quemará una vez este endurecido el hormigón. Realizada sobre un lecho de arena compactada de 4 a 6 cm de espesor, sobre capa de zahorra de 15cm de espesor compactada al 60%, para drenaje que a su vez se extiende sobre un fondo de tierra nivelada y compactada P.M.95% (UNE 103-501-94). Rellenado posterior con tierra vegetal antes de la siembra o simplemente con arena apta para un tránsito de vehículos ligeros con una carga máxima de 900kg por rueda.

LEYENDA

ITEM	TIPO DE CANALIZACION	PROFUNDIDAD (cm)	ZANJA (cm)	DIAMETRO (mm)
1	ALUMBRADO PUBLICO	60	25	Ø 150
2	MEJOR. TENDON	60	40	15x15 x 30x40
3	BAJA TENDON	30	40	15x15 x 30x40
4	TELECOMUNICACIONES	60	30	Ø 40
5	GAS	60	30	SEGUN COMPANIA
6	BAJA	60	25	SEGUN REGISTRO
7	SANEAMIENTO FLUVALES	VARIABLE	60	SEGUN D.O. 117
8	SANEAMIENTO FLUVALES	VARIABLE	60	SEGUN D.O. 117



Mateo Miyar Olaz y Gonzalo Serantes Conchado, Arquitectos

Proyecto de Urbanización
 Plan Parcial del Sector SUD 21 "Finca Alsina"
 Ayuntamiento de Oleiros, A Coruña
 Promotor: Las Cadenas Village S.L.

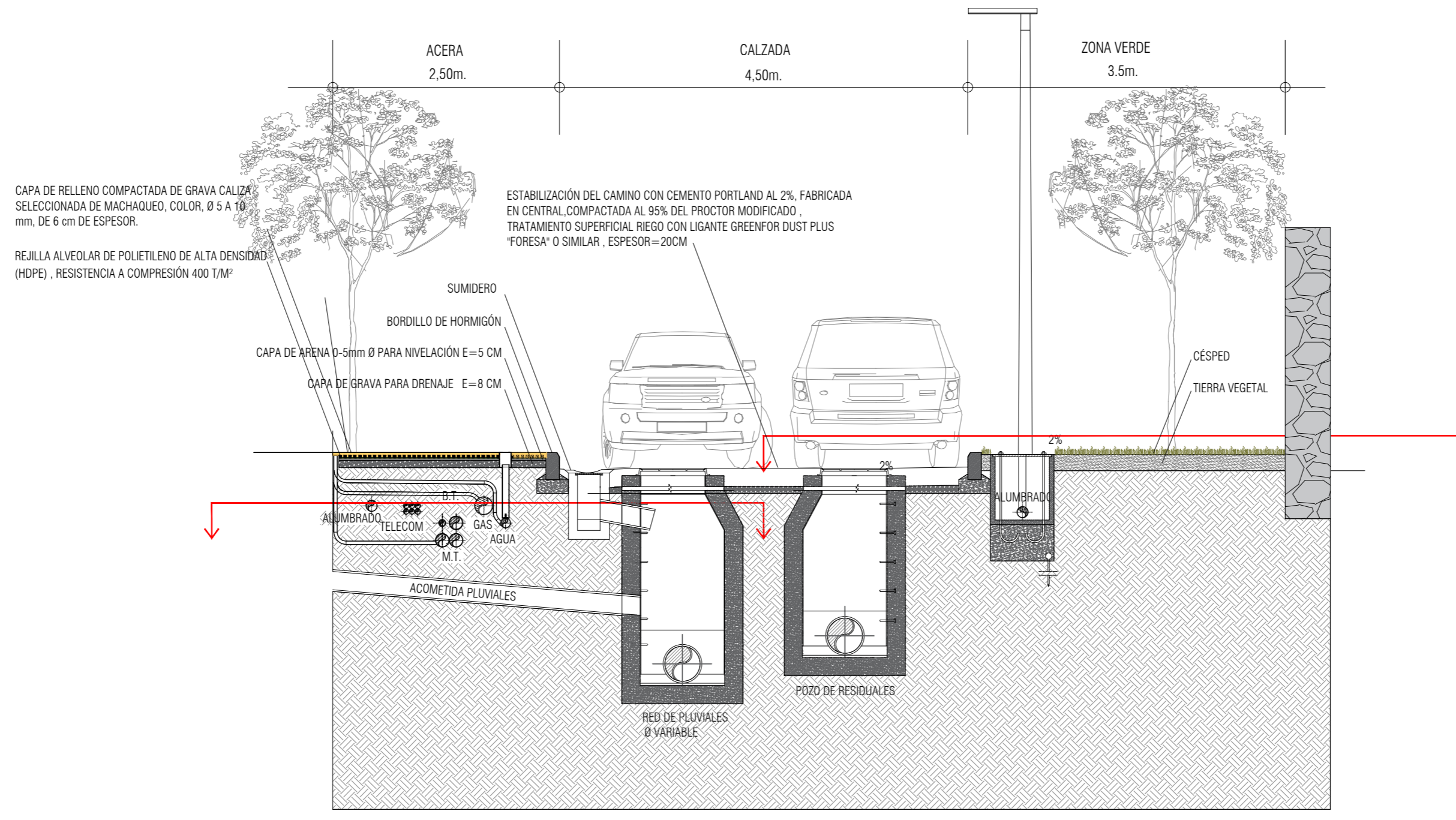
ETRS89 29N

Plano:
 SECCIONES
 DETALLE VIARIO
 ZONA APARCAMIENTO V-3

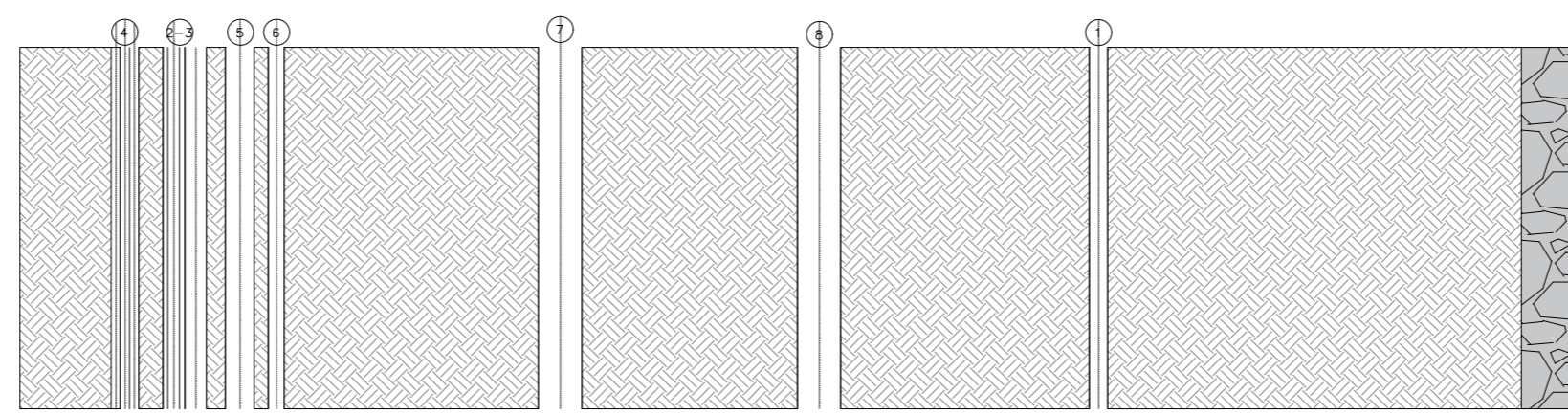
Los Arquitectos,

Escala	Archivo
1: 50	1.226
Fecha	Plano Nº
Septiembre 2025	URB.29

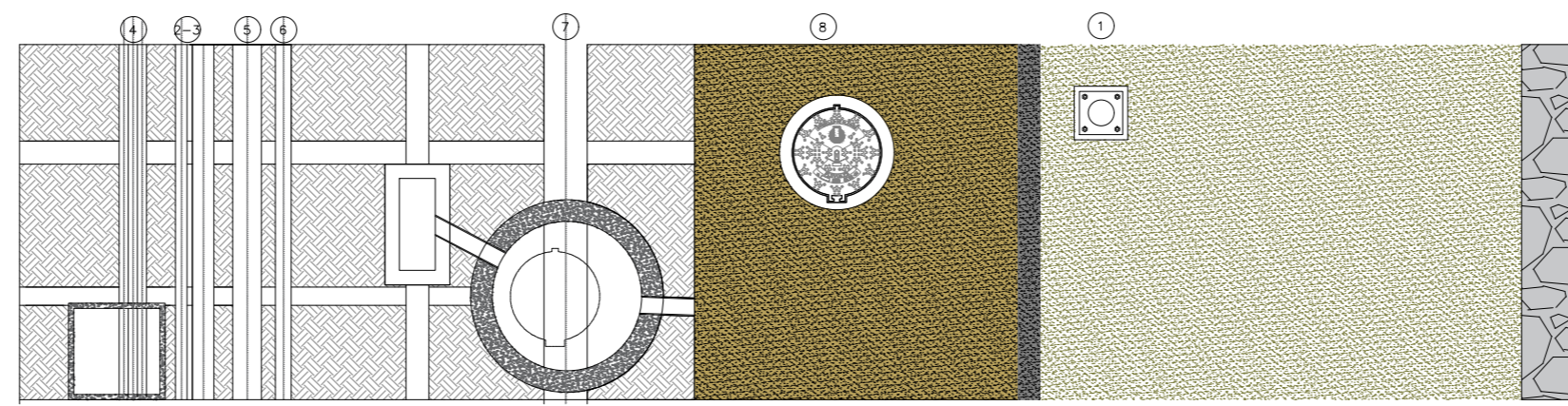
SECCION VIAL V4-V5-V6



ALZADO SECCION



SECCION PLANTA



SECCION Y PLANTA



PLANTA

PAVIMENTO DRENANTE, CON REJILLA ALVEOLAR Y ÁRIDO.
Pavimento drenante, para tráfico peatonal, formado por capa de zahorra de 15cm., capa de nivelación compactada de arena con granulometría de 0 a 5 mm de diámetro, limpia, de 2 cm de espesor, rejilla alveolar de polietileno de alta densidad (HDPE) estable a los rayos UV, resistencia a compresión 400 t/m², de 5x5x3cm, color blanco, con un porcentaje de huecos del 61% y capa de relleno compactada de grava caliza seleccionada de machaqueo, color a definir por la D.F., con granulometría de 5 a 10 mm de diámetro, de 6 cm de espesor cubriendo la rejilla alveolar.
Incluye: Transporte y descarga del material a pie de tallo. Extendido y compactación de la capa de drenaje. Extendido y compactación de la capa de nivelación. Disposición de las rejillas alveolares. Extendido y compactación de la capa de relleno.

ESTABILIZACIÓN DE CAMINOS Y SENDEROS, mediante aporte de una capa superficial de 15 cm de espesor, de mezcla de zahorra natural granulada, cemento Portland CEM I 125 N, (con una proporción en volumen del 2% del total de la mezcla), ligante Greenfor Dust Plus "FORESA" o similar diluido en agua (4 kg/m³) y agua, fabricada en central, suministrada a pie de obra con camiones, extendida y nivelada sobre la superficie soporte previamente preparada; compactación con rodillo vibrante de guiado manual, hasta alcanzar una densidad seca no inferior al 95% de la máxima obtenida en el ensayo Proctor Modificado, realizado según UNE 103501; y tratamiento superficial del suelo para evitar el levantamiento de polvo, mediante riego con ligante Greenfor Dust Plus "FORESA" o similar diluido en agua (0,5 kg/m³).

LEYENDA			
TIPO DE CANALIZACIÓN	PROFUNDIDAD (cm)	SEÑAL (cm)	DIÁMETRO (cm)
1. ALUMBRADO PÚBLICO	62	25	Ø 150
2. BARRA TUBOS	60	40	Ø 125 + 3040
3. BARRA TUBOS	70	40	Ø 125 + 3040
4. TELECOMUNICACIONES	60	50	Ø 80
5. GAS	60	30	SEGUN COMPANIA
6. AGUA	60	25	SEGUN SECCION
7. SANEAMIENTO FIECALES	VARIABLE	60	SEGUN OC. RP
8. SANEAMIENTO PLUVIALES	VARIABLE	60	SEGUN OC. RP



Mateo Miyar Olaz y Gonzalo Serantes Conchado, Arquitectos

Proyecto de Urbanización
Plan Parcial del Sector SUD 21 "Finca Alsina"
Ayuntamiento de Oleiros, A Coruña
Promotor: Las Cadenas Village S.L.

ETRS89 29N

Plano:
SECCIONES
DETALLE VIARIO
PERIMETRAL V-4,V-5 y V-6

Los Arquitectos,

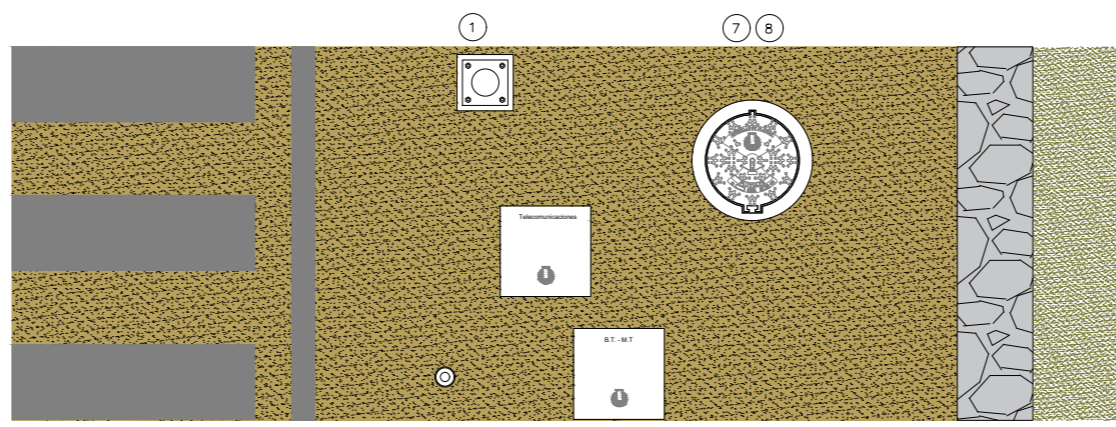
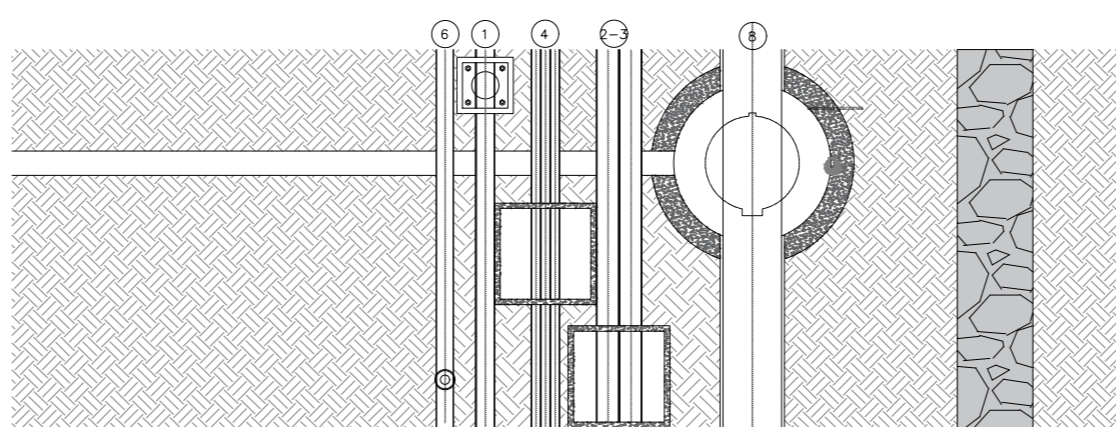
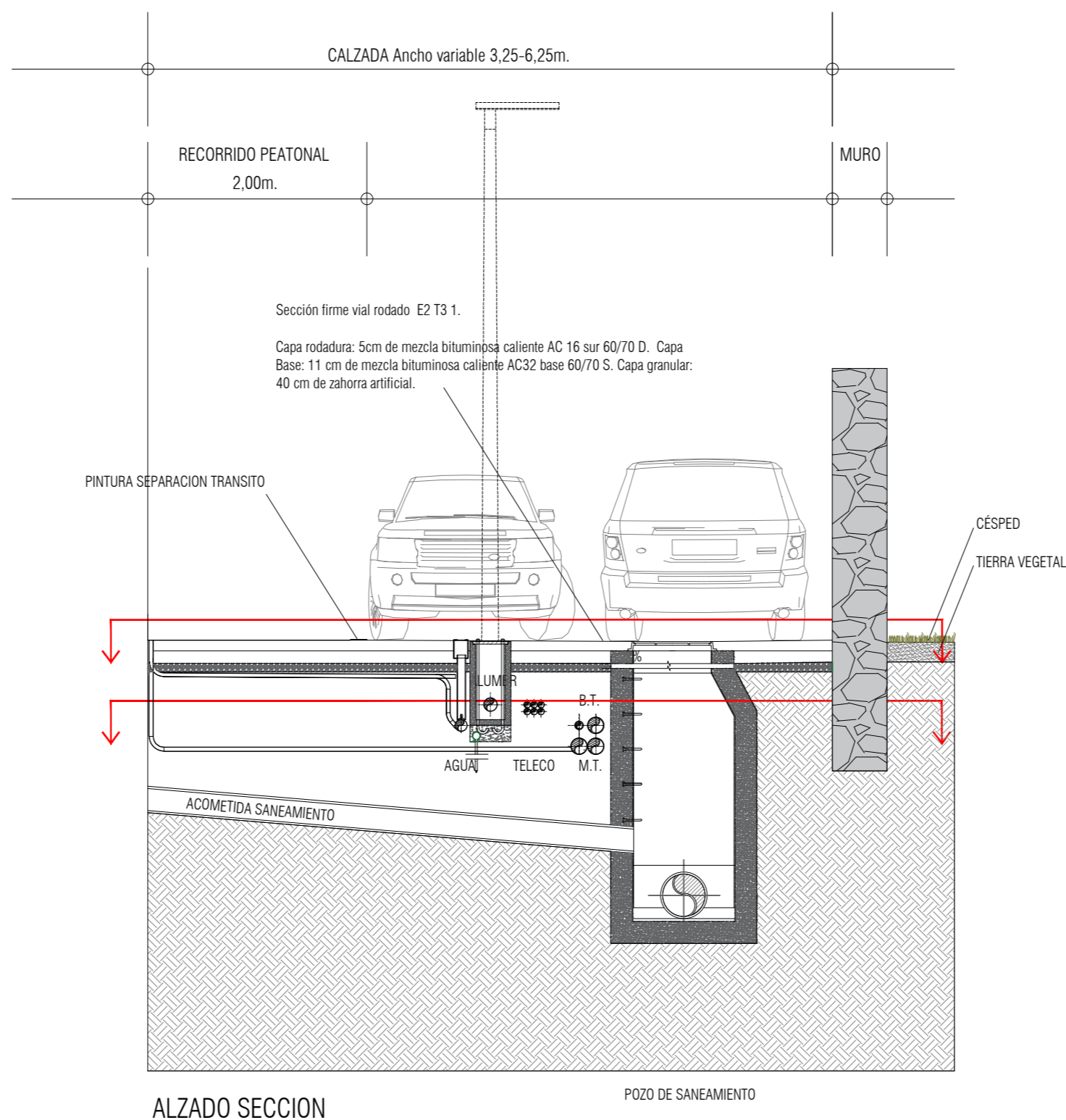
Escala Archivo

1: 50 1.226

Fecha Plano Nº

Septiembre 2025 URB.30

SECCION VIAL XOSÉ CHAS GARCÍA



LEYENDA

ITEM	TIPO DE CANALIZACION	PROFUNDIDAD (cm)	ZANJA (cm)	DIAMETRO (cm)
1	ILUMINADO PUBLICO	12	20	Ø 100
2	MEDIA TENSION	60	40	Ø 25 x 3000
3	BAJA TENSION	10	40	Ø 25 x 3000
4	RECOMENDACIONES	40	30	Ø 40
5	AGUA	40	30	SEGUN NORMAS
6	SANEAMIENTO FIECALES	VARIABLE	40	SEGUN D.O.M.
6	SANEAMIENTO FIECALES	VARIABLE	40	SEGUN D.O.M.



Mateo Miyar Olaz y Gonzalo Serantes Conchado, Arquitectos

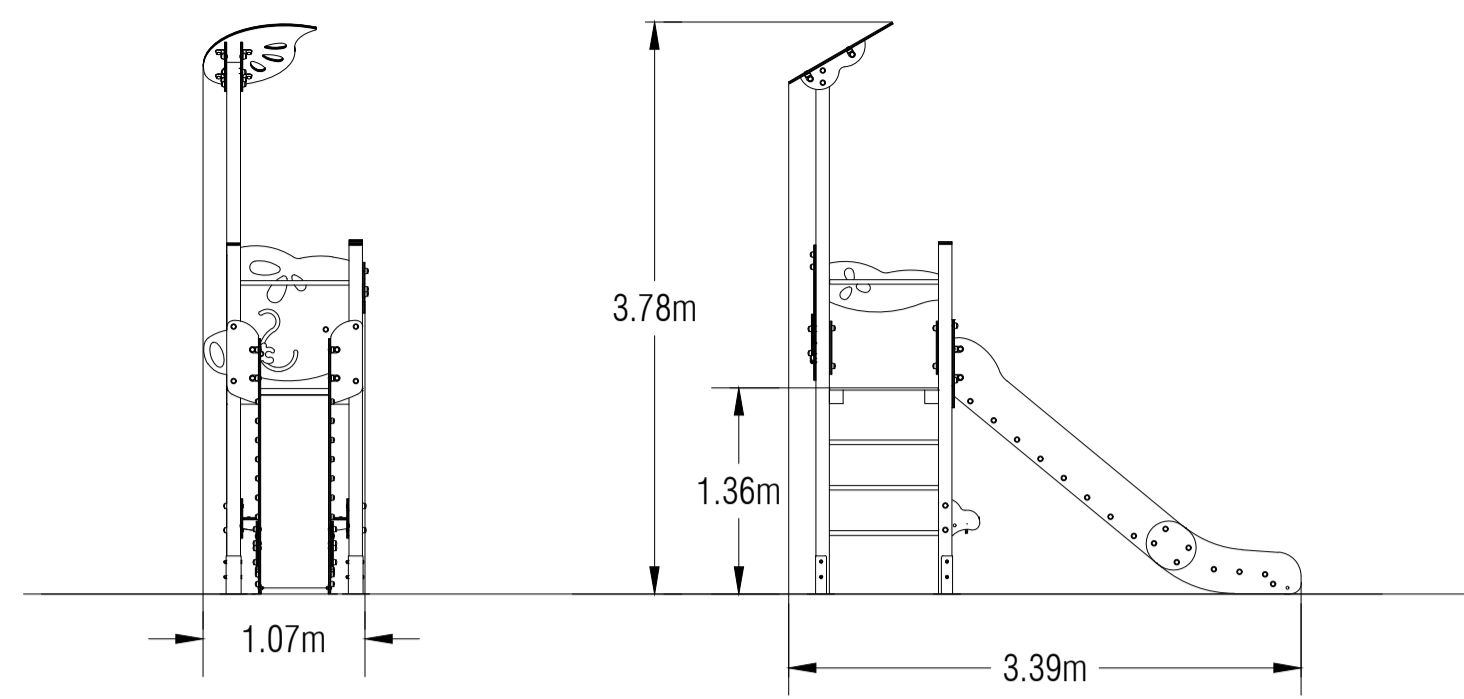
Proyecto de Urbanización
Plan Parcial del Sector SUD 21 "Finca Alsina"
Ayuntamiento de Oleiros, A Coruña
Promotor: Las Cadenas Village S.L.

ETRS89 29N

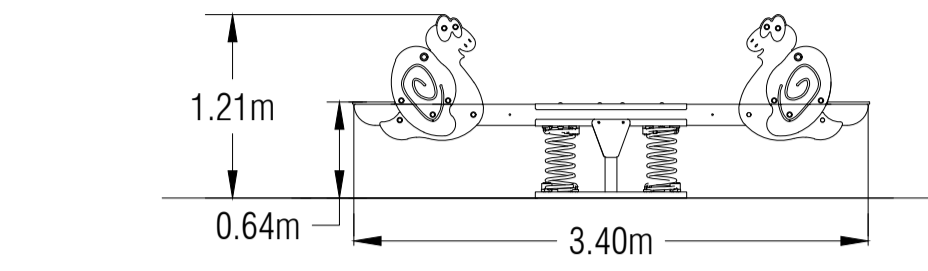
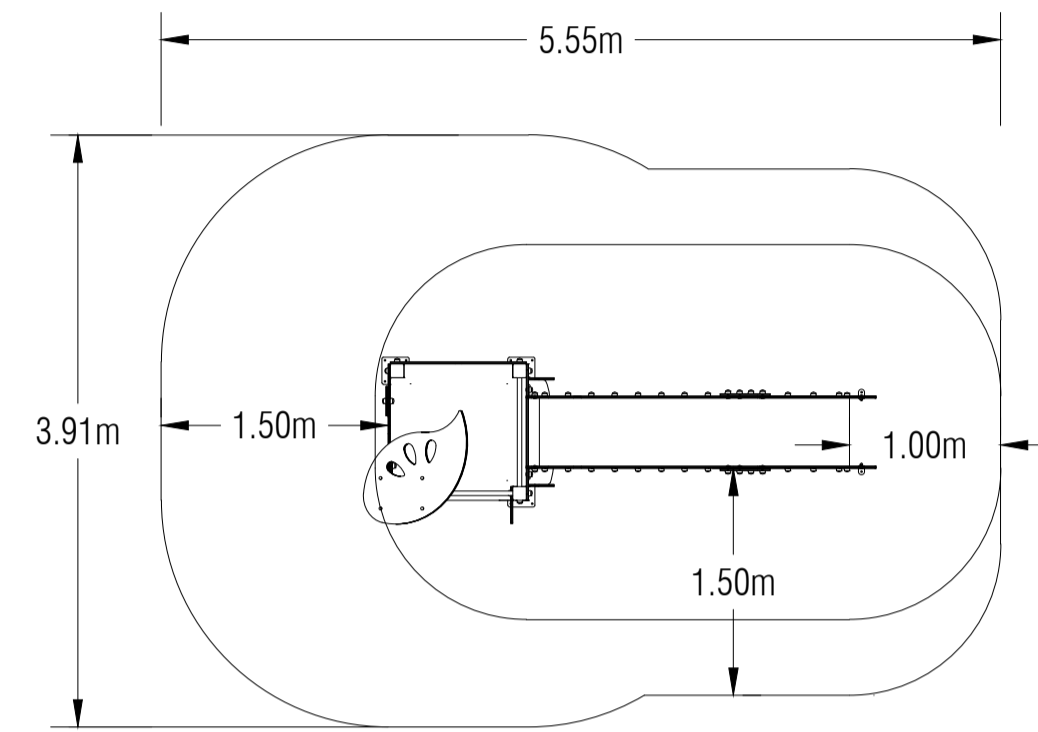
Plano:
SECCIONES
DETALLE VIARIO
XOSE CHAS GARCÍA

Los Arquitectos.

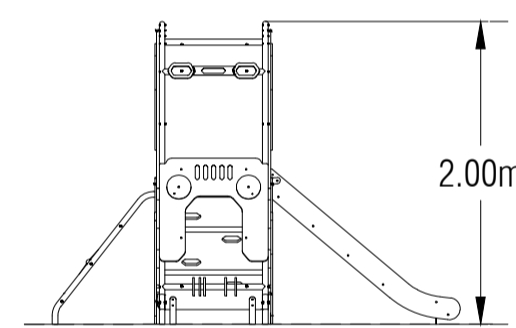
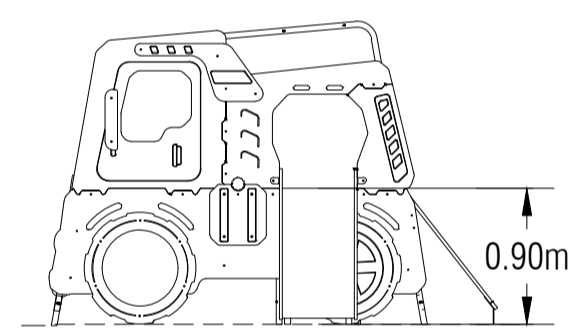
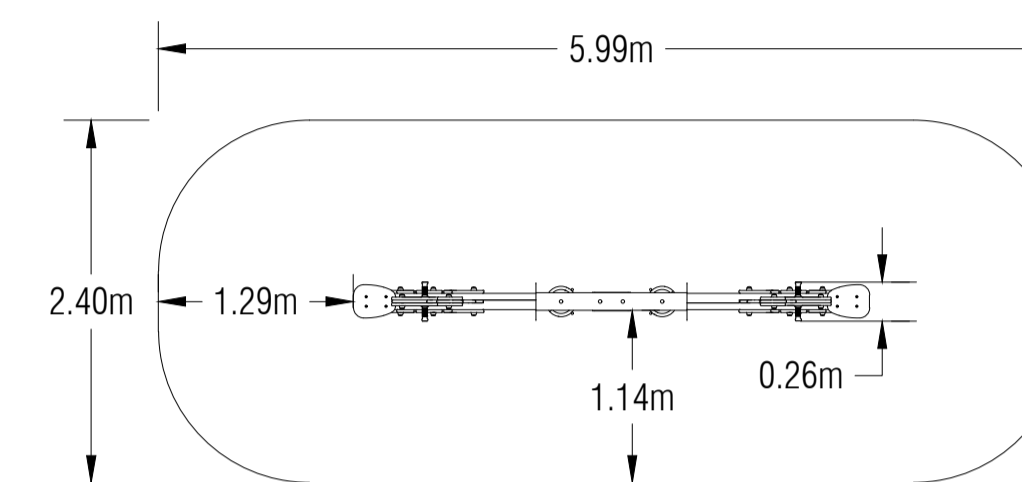
Escala	Archivo
1: 50	1.226
Fecha	Plano Nº
Septiembre 2025	URB.31



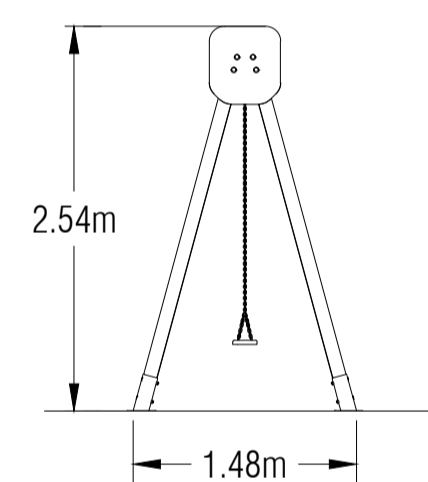
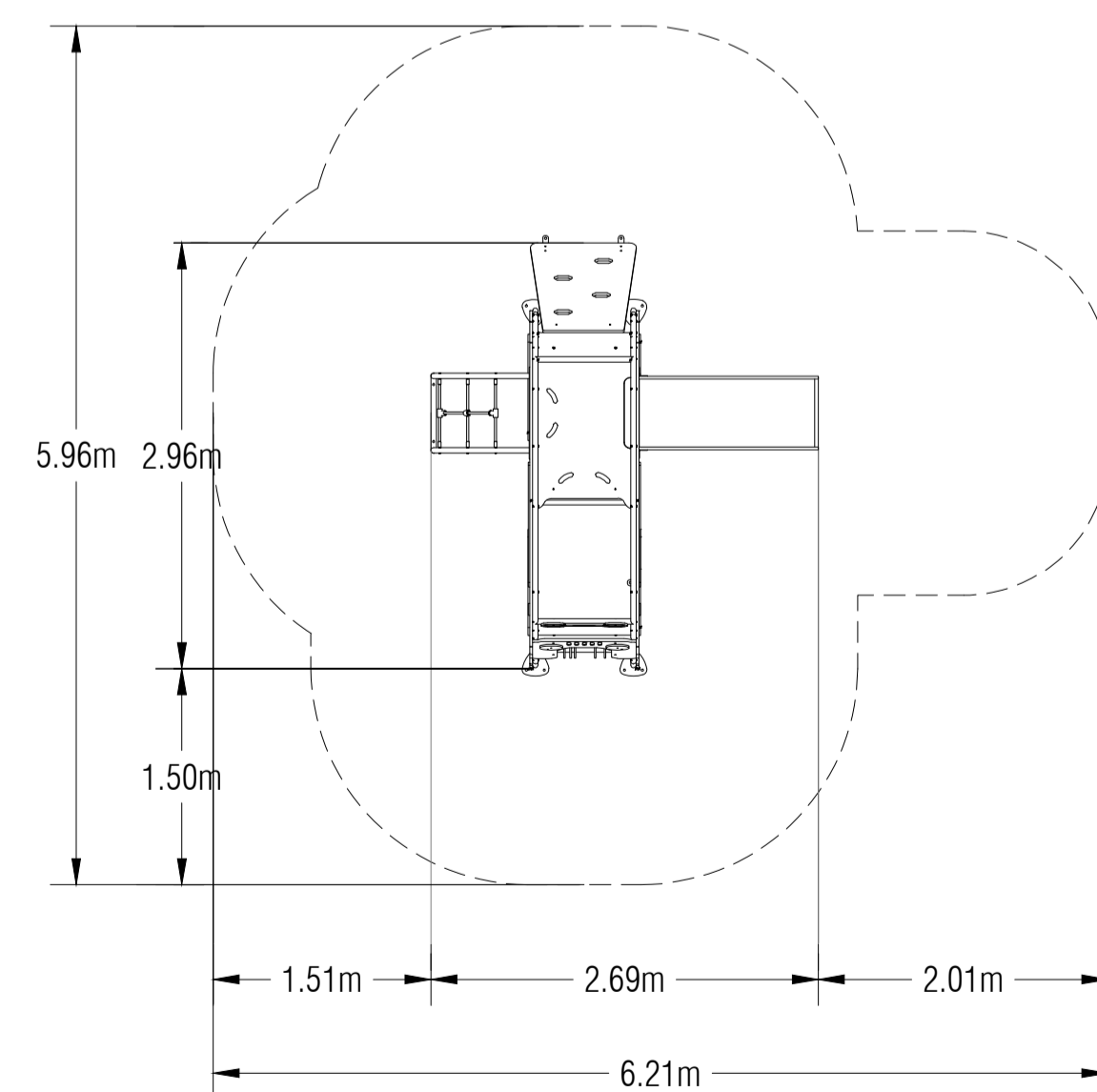
MODELO JEK01



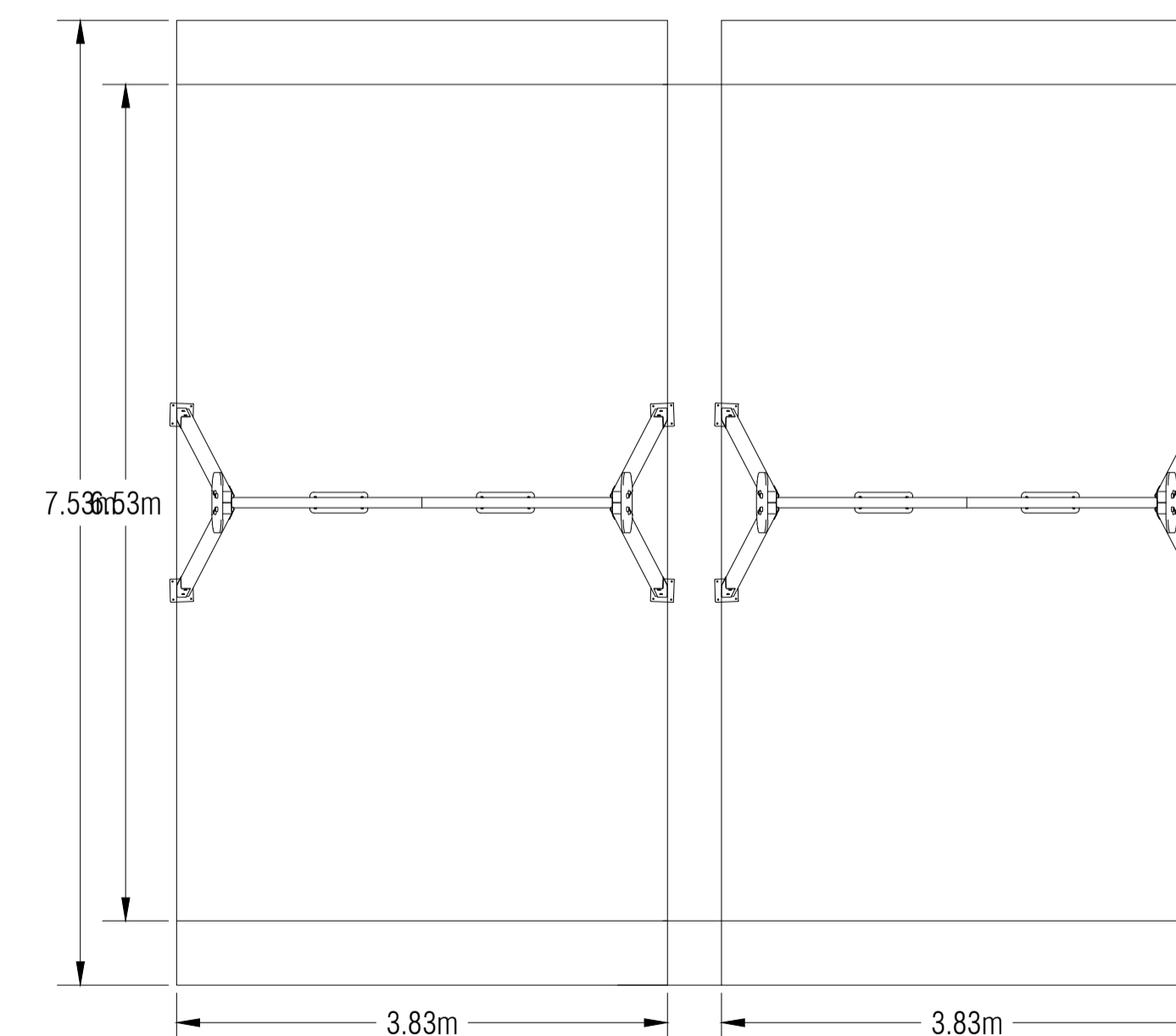
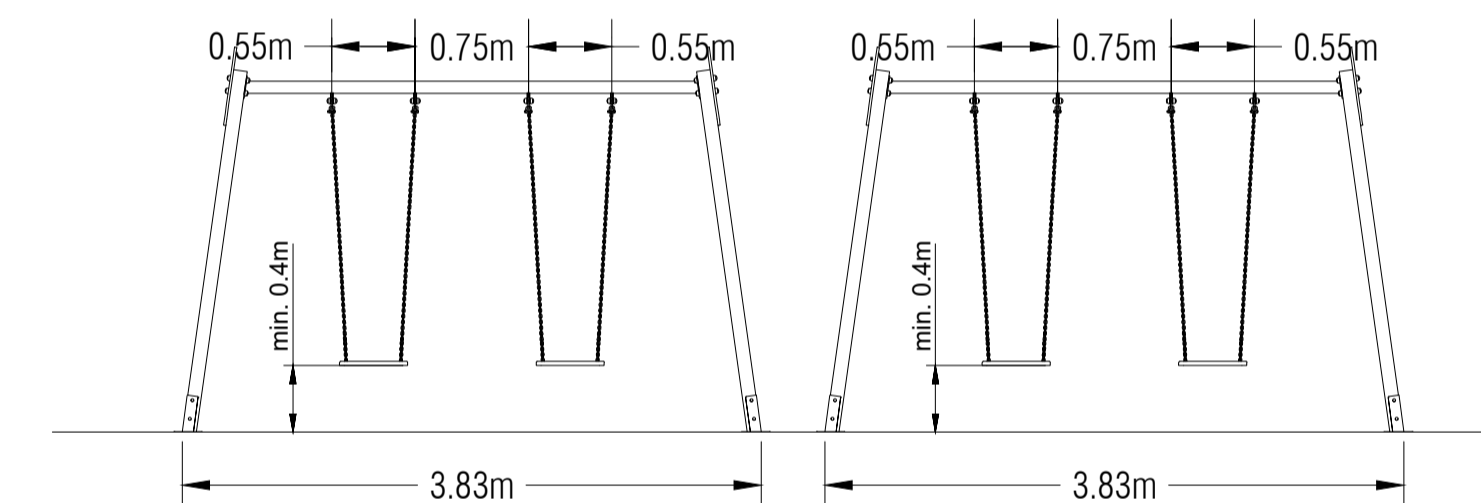
MODELO JFS09



MODELO JPV503



MODELO JL1520000



miyarq

Matteo Miyar Oñaz y Gonzalo Serantes Concha, Arquitectos

Proyecto de Urbanización
Plan Parcial del Sector SUD 21 "Finca Alsina"
Ayuntamiento de Oleiros, A Coruña
Promotor: Las Cadenas Village S.L.

ETRS89 29N

Plano:
MOBILIARIO
JUEGO DETALLES

Los Arquitectos,

Escala	Archivo
1:20	1.226
Fecha	Plano Nº
Septiembre 2025	URB.32

ANEXO:

**D.O.G ANUNCIO DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-21 FINCA ALSINA,
NÓS (2016/PLANEAM/000003-FG NÚMERO 605).**

VI. ANUNCIOS**B) ADMINISTRACIÓN LOCAL****AYUNTAMIENTO DE OLEIROS**

ANUNCIO de la aprobación definitiva del Plan parcial SUD-21 finca Alsina, Nós (2016/PLANEAM/000003-FG número 605).

El Pleno de la Corporación, en la sesión ordinaria que tuvo lugar el día 26 de octubre de 2023, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. Estimar el recurso de reposición interpuesto por A Fortaleza As Mariñas, S.L. (B-70228606) contra el acuerdo plenario de 26 de mayo de 2022, en el que se declaraba la caducidad del procedimiento administrativo para la aprobación del Plan parcial del SUD-21, por los motivos expuestos en el informe jurídico de 5 de octubre de 2023 que consta en el expediente, y, por lo tanto, continuar la tramitación del expediente.

Segundo. Aprobar definitivamente el documento que a continuación se indica:

Expediente	2016/PLANEAM/000003 (FG núm. 605).
Denominación	Plan parcial del SUD-21 – Alsina (Nós).
Documentación	<ul style="list-style-type: none">• Plan parcial del SUD-21 – Alsina (Nós).• Estudio ambiental estratégico.• Resumen de medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente que resultan de aplicación del plan y un extracto del mismo.
Entidad promotora	A Fortaleza, As Mariñas, S.L. (B-70228606).
Entidad redactora	Arquitectos Mateo Miyar Olaiz y Gonzalo Serantes Conchado (Miyarquitectura, S.L.P. CIF B-15999238).
Fecha y NRE entrada	NRE 2023015446, de 16 de agosto (formato digital).
Aprobación inicial	Decreto 2018001246, de 22 de marzo.

Tercero. Publicar en el plazo de un mes en el *Diario Oficial de Galicia*:

a) El acuerdo de aprobación definitiva del plan.

b) Indicación de las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan (documento 15085_PP_SUD21_202306_AD_AAE_03RES).

c) Referencia a la dirección electrónica en la que figurará el contenido íntegro del plan a disposición del público y el extracto elaborado con carácter previo a la aprobación del



documento que incluya los aspectos señalados en el artículo 82.2 de la LSG (documento 15059_PP_SUD21_202306_AD_MX_02XUS).

El documento que contenga la normativa y las ordenanzas deberá publicarse en el *Boletín Oficial* de la provincia (documento 15059_PP_SUD21_202306_AD_NU).

Cuarto. Solicitar la inscripción del plan parcial en el Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, y en el capítulo X del título II de su reglamento.

Quinto. Remitir un ejemplar del documento aprobado definitivamente junto con el acuerdo plenario de la aprobación definitiva a la Dirección General de Aviación Civil.

Sexto. Diligenciar los documentos referidos en el Plan parcial del SUD-21 – Alsina (Nós) y el estudio ambiental estratégico, presentados con NRE 2023015446 de 16 de agosto (formato digital) como documentos aprobados definitivamente, y archivar los documentos entregados con anterioridad y que carecen de validez.

Séptimo. Publicar en la web municipal el acuerdo de aprobación definitiva.

Octavo. Notificar a las personas titulares catastrales de las parcelas del ámbito del plan parcial y sistemas adscritos, si los hubiera.

Noveno. Notificar a la entidad promotora y a la redactora.

Décimo. El plan parcial es una disposición general por lo que contra el mismo podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, de conformidad con el artículo 10 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación de esta disposición.

El contenido íntegro del plan parcial estará a disposición del público en la dirección electrónica:

[www.https://www.oleiros.org/concelleria-de-interior-y-seguridad-ciudadana-econom%C3%ADa-y-hacienda-urbanismo/urbanismo/ordenacions-urbanisticas-aprobadas/en-desenvolvemento-plan-xeral-vixente/plans-parciais](https://www.oleiros.org/concelleria-de-interior-y-seguridad-ciudadana-econom%C3%ADa-y-hacienda-urbanismo/urbanismo/ordenacions-urbanisticas-aprobadas/en-desenvolvemento-plan-xeral-vixente/plans-parciais)

Oleiros, 6 de noviembre de 2023

Ángel García Seoane
Alcalde presidente

