

## 01.MX MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 02.XUS PARTE II. JUSTIFICACIÓN

|                                                                                                                                                     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....</b>                                                                                                         | <b>3</b>  |
| 1.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS .....                                                                                                                    | 3         |
| 1.2. ESTRUCTURA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA .....                                                                                                    | 9         |
| 1.3. ZONIFICACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL .....                                                                                                        | 10        |
| 1.3.1. Espacios libres y zonas verdes.....                                                                                                          | 11        |
| 1.3.2. Equipamientos .....                                                                                                                          | 13        |
| 1.3.3. Plazas de aparcamiento .....                                                                                                                 | 14        |
| 1.3.4. Arbolado .....                                                                                                                               | 16        |
| 1.3.5. Servicios urbanísticos.....                                                                                                                  | 17        |
| 1.3.6. Red viaria .....                                                                                                                             | 17        |
| 1.4. ZONIFICACIÓN DEL SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.....                                                                                      | 21        |
| 1.4.1. Zona de uso residencial.....                                                                                                                 | 21        |
| 1.4.2. Cálculo del aprovechamiento.....                                                                                                             | 22        |
| 1.5. CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS .....                                                                                      | 24        |
| 1.5.1. Abastecimiento de agua .....                                                                                                                 | 25        |
| 1.5.2. Saneamiento. Fecales y Pluviales .....                                                                                                       | 26        |
| 1.5.3. Energía eléctrica.....                                                                                                                       | 26        |
| 1.5.4. Gas.....                                                                                                                                     | 27        |
| 1.5.5. Telecomunicaciones .....                                                                                                                     | 27        |
| 1.5.6. Alumbrado público .....                                                                                                                      | 27        |
| 1.6. INTEGRACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO EN EL PLAN PARCIAL .....                                                                       | 28        |
| 1.7. INTEGRACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN LA TRAMA URBANA LINDANTE .....                                                                       | 29        |
| 1.8. JUSTIFICACIÓN DE LA CONEXIÓN DE LOS SISTEMAS PROPUESTOS CON LOS SISTEMAS<br>EXISTENTES, Y SOBRE LA NECESIDAD DE SU AMPLIACIÓN O REFUERZO ..... | 30        |
| 1.9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 66 DE LA LSG .....                                                                                 | 31        |
| 1.10. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA .....                                                                                                                   | 31        |
| 1.10.1. Delimitación de las áreas acústicas.....                                                                                                    | 33        |
| <b>2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOM .....</b>                                                                      | <b>36</b> |
| <b>3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.....</b>                                                                           | <b>37</b> |
| 3.1. LEY 13/2010, DE 17 DE DICIEMBRE, DE COMERCIO INTERIOR DE GALICIA .....                                                                         | 37        |
| 3.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD ....                                                              | 38        |
| 3.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DEL PAISAJE DE GALICIA .....                                                                 | 39        |
| 3.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN MATERIA DE<br>CARRETERAS .....                                                   | 42        |

|                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN MATERIA DE AERONÁUTICAS..... | 44 |
| 4. DETERMINACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE EJECUCIÓN.....                                             | 47 |
| 5. PLAZOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN .....                                              | 48 |
| 6. DETERMINACIONES DE GESTIÓN.....                                                              | 49 |

## 1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

### 1.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

El objetivo del documento es definir la ordenación detallada del Sector de Suelo urbanizable SUD-8 definido en el PGOM de Oleiros, denominado O Carballo, conteniendo todas las prescripciones necesarias para su desarrollo.

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

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

El objetivo de la ordenación propuesta es definir un diseño urbanístico que cumpla con:

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

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

1. La situación del sector dentro del contexto municipal se entiende como una actuación de consolidación, cuyo objetivo es la **colmatación y reordenación de los vacíos interiores del tejido residencial** del núcleo urbano de Oleiros. El Plan Parcial determina la disposición de una nueva trama viaria que remata el trazado de la rúa Cascaxeira y la rúa Queiruga, además de un vial transversal que las conecta con la rúa Xesta y con el desarrollo del sector vecino SUND-19.



Fuente: Elaboración propia. Propuesta de ordenación sobre ortofoto. PORD\_06IMG.

Al mismo tiempo, el PGOM asigna al sector un sistema general adscrito para la consecución de una parte importante de la zona verde ZV-5 “Parque Metropolitano de Liáns”.

Además, se establece como criterio general la necesidad de integrar las edificaciones existentes interior y colindantes al ámbito con la nueva ordenación. Actualmente existe una edificación de uso residencial dentro del sector, así como varias edificaciones de vivienda unifamiliar colindantes, que el Plan Parcial integra en la nueva ordenación, completando la trama existente. Para ello se mantiene el perfil del terreno original, resolviendo el acceso desde las nuevas vías de conexión con la trama urbana planteada, y condicionando así el trazado de los viales que deben garantizar el acceso a las parcelas existentes.

2. Juega un papel importante en la ordenación urbana planteada, lo relativo a la **situación de los espacios libres y equipamientos y su relación con el sistema dotacional existente en el entorno**. La nueva ordenación sitúa las cesiones locales de espacios libres en la zona central del sector, siguiendo el nuevo vial que discurre de este a oeste, organizando y estructurando las distintas piezas residenciales, resultando plenamente accesible desde todas ellas.

El equipamiento propuesto se dispone en la zona oeste del sector, inmediatamente anexo hacia el norte y oeste con el espacio libre EL1, y al sur con el sistema viario, garantizando así su accesibilidad, así como posibilitar la aparición de sinergias entre los usos dotaciones (EL y EQ).

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

Además, tal y como se recogen en los criterios de la ficha del ámbito SUD-8 en el PGOM vigente, se incluye en el presente Plan Parcial el sistema general adscrito (ZV-5) que forma parte del Parque Metropolitano de Liáns.

**3. El sistema viario que se proyecta completa al existente en la trama urbana de esta zona, eliminando los actuales fondos de saco existentes** en dos ramales de la rúa Cascaxeira, así como en el extremo sur de la rúa Queiruga. La ordenación recoge el entronque con los viales existentes linderos, dándoles continuidad a través del ámbito y jerarquizando el sistema viario propuesto, facilitando así la conexión transversal. De esta forma la actuación reordena el tráfico de la zona, dotando de transversalidad la trama urbana del centro urbano de Oleiros, conectando el ámbito con la rúa Xesta, así como continuando el trazado de la rúa Cascaxeira hacia la rúa Queiruga.

En coherencia con la ordenación residencial propuesta, se analiza el sistema viario para mejorar su integración y “*amabilizarlo*”, tanto con la incorporación del peatón, como integrando las especies vegetales y árboles para naturalizarlo.

El vial principal transversal que comunica con la rúa Xesta y da continuidad al futuro vial perteneciente al sector SUND-19 colindante por el oeste, contará con una anchura de 10 m y único sentido de circulación, priorizando al peatón frente al tráfico rodado. El resto de los viales interiores que comunican con la rúa Cascaxeira, serán de 8 m y 10 m de anchura, de un único sentido y contarán con plazas de aparcamiento en línea en un único lado, alternándolas a fin de fomentar la circulación por ellos a baja velocidad.

En el presente plan también se incluye la mejora del tramo de la rúa Xesta en el ámbito, que tendrá una anchura total de 20 m (parte se ejecuta en el sector SUND-19) y contará con carril bici y zona de aparcamiento.

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

El sector contará con conexión al sistema general viario en su límite norte, a través de la intersección existente con la calle Xesta, garantizando así su correcta accesibilidad y articulación con la red viaria del entorno

**4. El objetivo principal es simplificar la trama urbana propuesta, reduciendo el impacto de la urbanización y proporcionando una mayor flexibilidad a la hora de configurar los volúmenes propuestos** de las nuevas edificaciones residenciales. Dicha flexibilidad a la hora de disponer las edificaciones tiene el objetivo, a su vez, de permitir una mayor adaptación topográfica de las mismas, así como una mejor elección de las orientaciones más favorables para el uso residencial, y el aprovechamiento de la vegetación existente en el ámbito, que se debe mantener, siempre que sea posible, dentro de las zonas libres privadas.

Por lo tanto, la ordenación del ámbito propone, para el uso residencial en tipología unifamiliar, la creación de parcelas con acceso desde las calles interiores propuestas, colmatando y creando una nueva fachada urbana hacia el sistema viario que oculta las traseras existentes de las edificaciones linderas. Las zonas de vivienda unifamiliar pueden ser de tipo aisladas, adosadas o en formación de condominios, favoreciendo la disposición de zonas comunitarias ajardinadas.

En la parte sudeste del sector, con acceso desde los nuevos viales propuestos V2 y V5, se sitúan las viviendas colectivas en edificación de bloque abierto, que se integrarán con el espacio libre propuesto, con una altura máxima contenida (B+2), a fin de no generar un impacto excesivo en el paisaje de la zona.



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



*Ejemplos de conjuntos de edificaciones residenciales con espacios libres privados interiores.*

5. El presente Plan Parcial incluye **nuevas normas zonales de vivienda unifamiliar para la zona residencial propuesta**, que mantienen los condicionantes urbanísticos principales de la ordenación incluida en el PGOM vigente, tales como la tipología edificatoria o los usos permitidos.

La nueva ordenanza de vivienda unifamiliar define una edificación de bajo, planta y bajo cubierta (B+1+BC), con 7 metros de altura máxima de cornisa, de tipología unifamiliar aislada, pareada o adosada; e incorpora condicionantes específicos para mejorar su integración en el medio y adaptarse también a las nuevas demandas de viviendas con mayor contacto con el entorno y con la naturaleza. Se propone como alternativa el desarrollo de complejo inmobiliario unitario, con obligación de zonas ajardinadas en el ámbito privado que pueda mejorar la calidad e integración de la edificación.

Así mismo, de cara a garantizar la integración de la edificación, se establece una ocupación máxima del 50 % sobre rasante de la parcela. De este modo, los espacios libres privados favorecerán la fragmentación de los volúmenes edificados, mejorando su integración paisajística.

Se dispondrán retranqueos mínimos obligatorios para proteger las parcelas colindantes, y mantener una correcta iluminación y ventilación de los volúmenes edificatorios propuestos. Para ello se regula un retranqueo mínimo obligatorio de 2 metros en todo el perímetro de la parcela, así como una separación mínima entre edificaciones de 4 metros.

Las condiciones de composición de las edificaciones garantizan la congruencia del conjunto, y su acabado debe ser homogéneo impidiendo así la aparición de elementos disconformes con el entorno que rompan la armonía. Para ello, se establecen condiciones estéticas de integración en cuanto a los colores posibles y la formalización de los volúmenes edificatorios, con una imagen coordinada atendiendo a los criterios indicados por la Guía de Color y Materiales de Galicia.

A su vez, la ordenación también posibilita la conservación y mantenimiento del arbolado de las zonas de uso privado perteneciente a las viviendas unifamiliares, por parte de sus propietarios.

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



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

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

**6.** El presente Plan Parcial incluye **una nueva ordenanza de vivienda colectiva para la zona residencial propuesta**, que mantienen los condicionantes urbanísticos principales de la ordenación incluida en el PGOM vigente, tales como la tipología edificatoria o los usos permitidos.

La nueva ordenanza define la edificación tipo bloque con una altura máxima de B+2+BC, incorporando condicionantes específicos para asegurar que la volumetría de los bloques no afecte negativamente el paisaje urbano, es decir, limitando la altura máxima de cornisa de las edificaciones a 10,5 m y una ocupación máxima del suelo del 60 %, con obligación de zonas ajardinadas en el ámbito privado que mejoren la calidad e integración de la edificación. De este modo, los espacios libres privados favorecerán la fragmentación de los volúmenes edificados, mejorando su integración paisajística.

Se disponen retranqueos mínimos obligatorios para proteger las parcelas colindantes y mantener una correcta iluminación y ventilación de los volúmenes edificatorios propuestos. Para ello se regula un retranqueo mínimo obligatorio en todo el perímetro de la parcela (3 metros respecto del límite frontal y posterior y 2 metros en los lindes laterales), así como una separación mínima entre edificaciones interiores de la parcela de 6 metros.

La edificación en tipología colectiva se concentra en una única manzana dentro del ámbito de ordenación. Dicha manzana incluye la totalidad de la edificabilidad destinada a vivienda colectiva libre y vivienda colectiva de protección pública.



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

7. En lo referente al uso terciario, para dar cumplimiento al artículo 27.3 de la Ley 13/2010, de 17 de diciembre, de comercio interior de Galicia, y al artículo 78 del RLSG, el presente documento prevé una reserva mínima de edificabilidad para uso comercial del 1 % de la edificabilidad residencial del ámbito. Esta edificabilidad se prevé materializar en la zona de vivienda colectiva, a modo de bajos comerciales, ya que es una zona de centralidad dentro del núcleo de o Carballo.

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



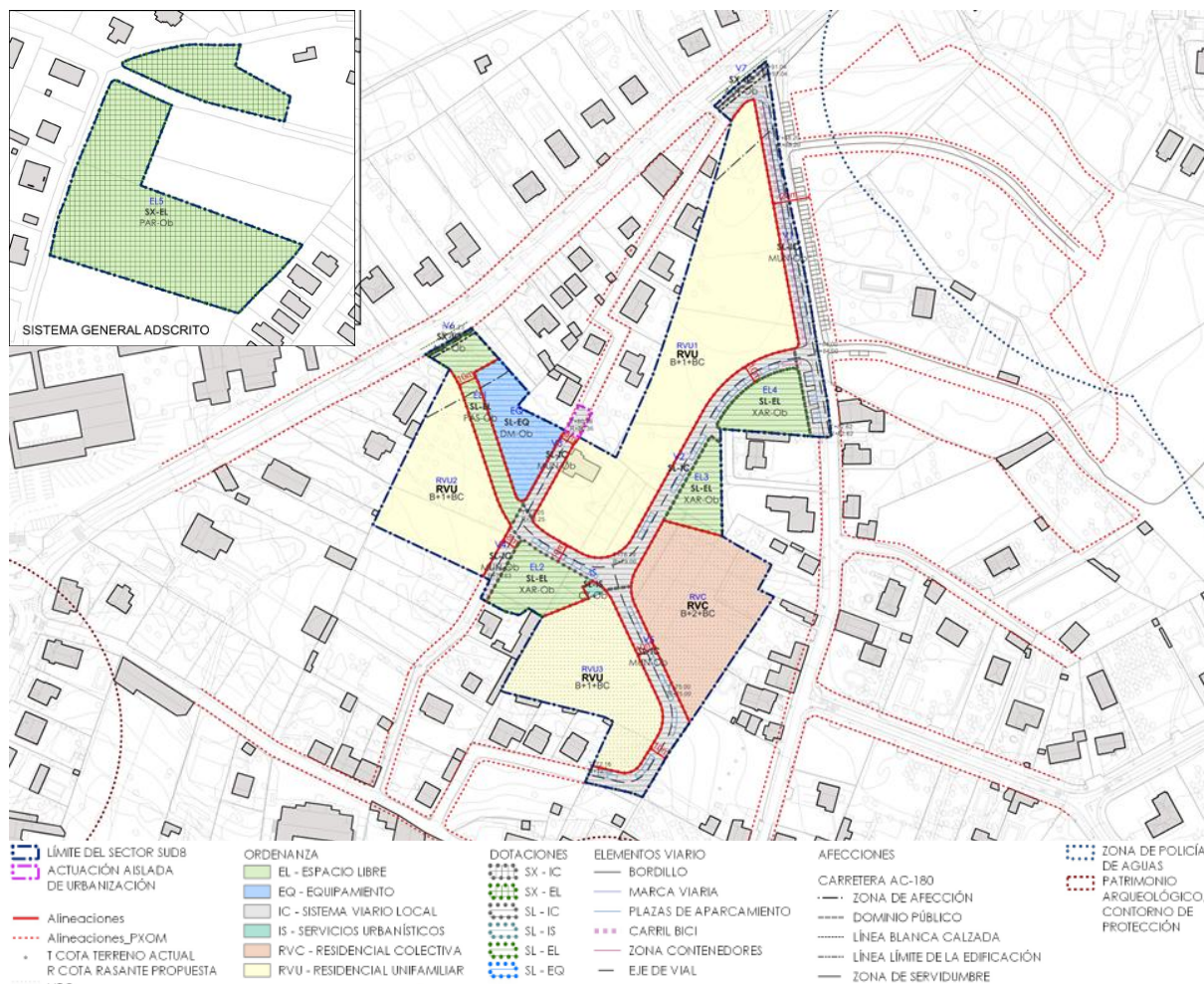
## 1.2. ESTRUCTURA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación detallada del presente Plan Parcial establece la calificación de los terrenos incluidos en el sector SUD-8, entendido como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y niveles de intensidad correspondientes a cada zona. A continuación, se incluye la tabla resumen de la ordenación propuesta:

|                       | Uso                  | Zona      | Superficie | Edificabilidad | RES Libre  | RES Prot. | TER     | Nº Viviendas |
|-----------------------|----------------------|-----------|------------|----------------|------------|-----------|---------|--------------|
| ZONAS PRIVADAS        | Vivienda colectiva   | R-VC1     | 4.723 m²   | 4.826 m²e      | 3.648 m²e  | 1.021 m²e | 157 m²e | 52 viv       |
|                       | Vivienda unifamiliar | R-VU1     | 10.578 m²  | 6.072 m²e      | 6.072 m²e  | 0 m²e     | 0 m²e   | 53 viv       |
|                       |                      | R-VU2     | 4.105 m²   | 2.356 m²e      | 2.356 m²e  | 0 m²e     | 0 m²e   | 21 viv       |
|                       |                      | R-VU3     | 4.298 m²   | 2.467 m²e      | 2.126 m²e  | 341 m²e   | 0 m²e   | 22 viv       |
|                       |                      | Subtotal  | 18.981 m²  | 10.896 m²e     | 10.555 m²e | 341 m²e   | 0 m²e   | 96 viv       |
|                       | SUBTOTAL             |           | 23.704 m²  | 15.722 m²e     | 14.203 m²e | 1.362 m²e | 157 m²e | 148 viv      |
| ZONAS PÚBLICAS        | Equipamiento         | SL-EQ1    | 1.594 m²   |                |            |           |         |              |
|                       | Espacio libre        | SL-EL1    | 1.306 m²   |                |            |           |         |              |
|                       |                      | SL-EL2    | 1.331 m²   |                |            |           |         |              |
|                       |                      | SL-EL3    | 944 m²     |                |            |           |         |              |
|                       |                      | SL-EL4    | 1.188 m²   |                |            |           |         |              |
|                       |                      | Subtotal  | 4.769 m²   |                |            |           |         |              |
|                       | Ser. Urbaníst.       | SL-IS1    | 60 m²      |                |            |           |         |              |
|                       | Viaro                | SL-IC-V1  | 2.120 m²   |                |            |           |         |              |
|                       |                      | SL-IC-V2  | 2.370 m²   |                |            |           |         |              |
|                       |                      | SL-IC-V3  | 385 m²     |                |            |           |         |              |
|                       |                      | SL-IC-V4  | 270 m²     |                |            |           |         |              |
|                       |                      | SL-IC-V5  | 1.482 m²   |                |            |           |         |              |
|                       |                      | SG-IC-V6  | 31 m²      |                |            |           |         |              |
|                       |                      | SG-IC-V7  | 90 m²      |                |            |           |         |              |
| Subtotal              |                      | 6.748 m²  |            |                |            |           |         |              |
| SUBTOTAL              |                      | 13.171 m² |            |                |            |           |         |              |
| TOTAL SECTOR          |                      |           | 36.875 m²  | 15.722,00 m²   |            |           | 148 viv |              |
| SG-EL ads ZV-5        |                      |           | 10.003 m²  |                |            |           |         |              |
| TOTAL ÁREA DE REPARTO |                      |           | 46.878 m²  | 15.722,00 m²   |            |           | 148 viv |              |

Tal y como se observa, la ordenación prevé la cesión de 13.171 m<sup>2</sup> de suelo a favor del Concello de Oleiros, en donde se materializan las dotaciones públicas previstas (espacios libres, equipamiento, viario y servicios urbanísticos), el cual se entregará urbanizado y libre de cargas con cargo a los propietarios del suelo del sector. También se cederá al Concello el suelo correspondiente al sistema general de espacios libres adscritos al sector, con una superficie de 10.003 m<sup>2</sup>. Por último, el Concello recibirá el suelo correspondiente a la materialización del 10 % del aprovechamiento urbanístico del sector, el cual asciende a 1.532 ua, sobre 15.321 ua que incluye el total sector.

Se adjunta imagen de la ordenación propuesta en el plano PORD\_01USOS:



Ordenación propuesta. Plano de Ordenación PORD\_1USOS.

### 1.3. ZONIFICACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL

A continuación, se muestra una tabla resumen de las parcelas de uso dotacional público previstas en el interior del sector.

|                |                 |          |                             |
|----------------|-----------------|----------|-----------------------------|
| ZONAS PÚBLICAS | Equipamiento    | SL-EQ1   | 1.594 m <sup>2</sup>        |
|                | Espacio libre   | SL-EL 1  | 1.306 m <sup>2</sup>        |
|                |                 | SL-EL2   | 1.331 m <sup>2</sup>        |
|                |                 | SL-EL3   | 944 m <sup>2</sup>          |
|                |                 | SL-EL4   | 1.188 m <sup>2</sup>        |
|                | Subtotal        |          | 4.769 m <sup>2</sup>        |
|                | Ser. Urbanist.  | SL-IS1   | 60 m <sup>2</sup>           |
|                | Viario          | SL-IC-V1 | 2.120 m <sup>2</sup>        |
|                |                 | SL-IC-V2 | 2.370 m <sup>2</sup>        |
|                |                 | SL-IC-V3 | 385 m <sup>2</sup>          |
|                |                 | SL-IC-V4 | 270 m <sup>2</sup>          |
|                |                 | SL-IC-V5 | 1.482 m <sup>2</sup>        |
|                |                 | SG-IC-V6 | 31 m <sup>2</sup>           |
|                |                 | SG-IC-V7 | 90 m <sup>2</sup>           |
|                | Subtotal        |          | 6.748 m <sup>2</sup>        |
|                | <b>SUBTOTAL</b> |          | <b>13.171 m<sup>2</sup></b> |

### 1.3.1. Espacios libres y zonas verdes

La ordenación prevé cuatro zonas con destino a cubrir la dotación de sistema local de espacios libres y zonas verdes dentro del sector, denominadas EL1, EL2, EL3 y EL4.

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

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

1. (...)

2. Con independencia de los sistemas generales, el plan que contenga la ordenación detallada establecerá en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable las reservas mínimas de suelo para los siguientes sistemas locales, al servicio del polígono o sector:

a) Sistema de espacios libres públicos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población:

- En ámbitos de uso residencial u hotelero: 18 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables y como mínimo el 10 % de la superficie total del ámbito.
- En ámbitos de uso terciario o industrial: (...).

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

| CÁLCULO DE ESTÁNDARES SECTOR |                                             |                        |                                             |
|------------------------------|---------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------|
|                              | PGOM                                        | LSG                    | PP                                          |
| Superficie bruta             | 36.206,0 m <sup>2</sup>                     | -                      | 36.875 m <sup>2</sup>                       |
| Superficie neta              | 36.206,0 m <sup>2</sup>                     | -                      | 35.731 m <sup>2</sup>                       |
| Coef. edificabilidad         | 0,44 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s      | -                      | 0,44 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s      |
| Edificabilidad               | 15.930,64 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s | -                      | 15.722,00 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s |
| SL-EL,ZV                     | 10% superficie                              | 3.687,5 m <sup>2</sup> | 4.769 m <sup>2</sup>                        |
|                              | 18 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> e     | 2.830,0 m <sup>2</sup> |                                             |

Así, la superficie del sistema local de espacios libres previsto en el presente documento (4.769 m<sup>2</sup>) cumple con el mínimo fijado en la LSG (3.687,5 m<sup>2</sup>).

Tal y como se observa, la disposición de las zonas verdes propuestas favorece la organización de todo el sector y del tejido residencial existente, configurando un espacio de centralidad y que permite la conexión del sector con el sistema dotacional público existente. Además, la configuración de los espacios libres garantiza su accesibilidad y conectividad con el entorno, atendiendo al señalado en las Directrices del Paisaje de Galicia (directriz DX.06.r).

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

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

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

2. Zonas verdes.

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

- a) Tener garantizado el adecuado soleamiento en relación con la edificación circundante, de acuerdo con lo establecido en el artículo 78.7.
- b) Tener las condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales en, al menos, el 50 % de su superficie. En el caso de las áreas de juego podrá reducirse este porcentaje hasta el 25 %.

- c) Su posición será la que preste mejor servicio a las personas residentes y usuarias, garantizando su accesibilidad de acuerdo con la normativa sectorial en la materia.
  - d) Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales las superficies de estricta funcionalidad viaria como las rotondas e isletas.
  - e) Deberán dotarse con el mobiliario urbano, ajardinamiento y tratamiento acorde con su uso.
  - f) Estarán localizados al aire libre, aunque se permitirá la colocación de estructuras de cubrición en parte del espacio.
3. Dentro de las zonas verdes se consideran las siguientes tipologías:
- a) Áreas de juego: son terrenos localizados al aire libre y dotados del mobiliario y características adecuadas para ser destinados a juegos infantiles o a deporte al aire libre. En todo caso tendrán consideración de sistema local.  
Las áreas de juego deberán tener una superficie mínima de 200 metros cuadrados y admitir la inscripción de una circunferencia de Ø 12 metros, con un ancho mínimo de 10 metros en todo caso.  
Además, deberán estar equipadas con el mobiliario y/o elementos de juego adecuados para el desarrollo de la actividad prevista, cumpliendo las condiciones que establezca la normativa sectorial de aplicación.
  - b) Parques y jardines: son espacios caracterizados por estar al aire libre, tener carácter peatonal, estar mayoritariamente ajardinados y destinarse a la estancia y convivencia social y ciudadana. Se consideran dentro de esta categoría los viveros y huertas urbanos colectivos. Podrán tener la consideración de sistema local o de sistema general.  
Los jardines deberán tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados y admitir la inscripción de una circunferencia de Ø 30 metros, con un ancho mínimo de 15 metros en todo caso.  
Los parques deberán tener una superficie mínima de 25.000 metros cuadrados y admitir la inscripción de una circunferencia de Ø 100 metros, con un ancho mínimo de 25 metros en todo caso.  
El sistema general de espacios libres y zonas verdes contará, como mínimo, con un parque por cada 25.000 habitantes previstos en total por el plan general en su horizonte temporal.
  - c) Paseos peatonales: son terrenos de desarrollo lineal y preferentemente arbolados, destinados al paseo y la estancia de las personas.  
Los paseos peatonales deberán tener una superficie mínima de 500 metros cuadrados y unas dimensiones de ancho-largo mínimos de 10 y 50 metros respectivamente.
- En los sectores y ámbitos de superficie superior a 20.000 metros cuadrados, el conjunto de áreas de juego y paseos peatonales no podrá representar más del 50 % de la superficie total computable de las reservas de suelo para zonas verdes.
4. Espacios libres: son los espacios que no cumplen las condiciones para ser considerados zonas verdes, pero que pueden formar parte de las reservas de suelo de este sistema.  
Estos elementos son las plazas y las áreas peatonales: son espacios caracterizados por estar preferentemente al aire libre, tener carácter peatonal, estar mayoritariamente pavimentados y destinarse a la estancia y convivencia social y ciudadana. Podrá admitirse la colocación de estructuras de cubrición de parte del espacio.  
Los espacios libres deberán tener garantizado el adecuado soleamiento en relación con la edificación circundante, de acuerdo con lo establecido en el artículo 78.7.  
Deberán tener una superficie mínima de 500 metros cuadrados y admitir la inscripción de una circunferencia de Ø 20 metros, con un ancho mínimo de 20 metros en el caso de las plazas, y de 15 metros en el caso de las áreas peatonales.
5. Las reservas mínimas para los sistemas de espacios libres y zonas verdes se realizarán sin computar el viario.
6. A fin de justificar las reservas de suelo para el sistema general, y para el sistema local de espacios libres y zonas verdes, la superficie considerada de espacios libres no podrá ser superior al 25 % del sistema en el ámbito correspondiente, debiendo corresponder como mínimo el 75 % de la reserva a zonas verdes.
7. En el interior de los espacios libres y de las zonas verdes públicos podrán permitirse usos que resulten compatibles y complementarios con su finalidad al servicio de la colectividad, sin que puedan admitirse utilidades que excluyan o limiten su uso público. En este sentido sólo se permitirán pequeñas instalaciones para uso recreativo, deportivo, de hostelería y quioscos.  
A tal efecto se consideran pequeñas instalaciones aquellas que se desarrollen en una sola planta y cuya superficie construida total cerrada no exceda los 200 metros cuadrados.  
Asimismo, la superficie total del conjunto de las citadas instalaciones será siempre inferior al 5 % de la superficie del espacio libre o zona verde en la que se sitúen.  
No estarán sometidas a estas limitaciones las pistas deportivas al aire libre que no tengan edificación asociada y sean de titularidad y uso públicos, que podrán formar parte de los espacios libres y zonas verdes en todo caso.



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

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

5. O sistema xeral exterior imputado ó sector é:  
- Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5): 8.060 m<sup>2</sup>.

Dando cumplimiento a lo anterior, el presente Plan Parcial incluye la cesión de un sistema general adscrito dentro de la superficie destinada al Parque Metropolitano de Liáns en el PGOM, con una superficie de 10.003 m<sup>2</sup>, siendo superior a lo indicado por esta condición del PGOM.

### 1.3.2. Equipamientos

La ordenación prevé una parcela con destino a equipamiento dentro del presente Plan Parcial:

- EQ: se destina al cumplimiento de la reserva de equipamientos de sistema local.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| CÁLCULO DE ESTÁNDARES SECTOR |                                             |                        |                                             |
|------------------------------|---------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------|
|                              | PGOM                                        | LSG                    | PP                                          |
| Superficie bruta             | 36.206,0 m <sup>2</sup>                     | -                      | 36.875 m <sup>2</sup>                       |
| Superficie neta              | 36.206,0 m <sup>2</sup>                     | -                      | 35.731 m <sup>2</sup>                       |
| Coef. edificabilidad         | 0,44 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s      | -                      | 0,44 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s      |
| Edificabilidad               | 15.930,64 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s | -                      | 15.722,00 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s |
| SL-EQ                        | 10 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> e     | 1.572,2 m <sup>2</sup> | 1.594 m <sup>2</sup>                        |

Así, la superficie del sistema local de espacios libres cumple con el mínimo fijado en la LSG.

Tal y como se comprueba en el presente documento, la ordenación propuesta prevé la ejecución de una parcela de equipamiento de sistema local en el extremo oeste, a fin de dar servicio a las personas residentes y usuarias, garantizando su accesibilidad. El uso previsto del equipamiento será el de dotacional múltiple.

### 1.3.3. Plazas de aparcamiento

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

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

(...)

2. (...)

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

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

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

2. (...)

c) *Plazas de aparcamientos de vehículos:*

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

Con respecto a las plazas de aparcamiento, a continuación se justifica el cumplimiento de las condiciones del artículo 47 de la LOUG, según lo establecido por el PGOM, al ser este el criterio más restrictivo.

A continuación, se incluye el cálculo de la reserva necesaria.

| CÁLCULO DE ESTÁNDARES SECTOR |                                             |             |                                             |
|------------------------------|---------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------|
|                              | PGOM                                        | LSG         | PP                                          |
| Superficie bruta             | 36.206,0 m <sup>2</sup>                     | -           | 36.875 m <sup>2</sup>                       |
| Superficie neta              | 36.206,0 m <sup>2</sup>                     | -           | 35.731 m <sup>2</sup>                       |
| Coef. edificabilidad         | 0,44 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s      | -           | 0,44 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s      |
| Edificabilidad               | 15.930,64 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s | -           | 15.722,00 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s |
| Plazas apar. públicas        | 0,50 plazas/100m <sup>2</sup> e             | 78,6 plazas | 79 plazas                                   |
| adaptadas                    | 1 plaza/40plazas                            | 2,0 plazas  | 2 plazas                                    |

La ordenación prevista para el sector posibilita un total de 79 plazas de aparcamiento situadas en el sistema local viario; por lo que todas ellas son de carácter público.

Respecto de las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida, se ha previsto un total de 2 plazas de aparcamiento de estas características, dando cumplimiento a la normativa sectorial de aplicación (la Ley 10/2014, 3 diciembre, de accesibilidad, así como el Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia).

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

**Artículo 8. Aparcamientos**

1. *En todas las zonas destinadas al estacionamiento de vehículos ligeros, estén situadas en superficie o subterráneas, que se ubiquen en vías o espacios de uso público se reservarán, con carácter permanente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales, plazas debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida;*

como mínimo, se reservará una de cada cuarenta plazas o fracción. El número total de estas plazas no se verá afectado por las políticas restrictivas del aparcamiento que se lleven a cabo para fomentar la movilidad sostenible.

2. Los accesos peatonales a dichas plazas cumplirán las condiciones exigidas para ser accesibles.

3. Las plazas reservadas para el uso de personas con movilidad reducida habrán de cumplir las especificaciones y poseer las dimensiones que se establezcan reglamentariamente.

#### **DECRETO 35/2000**

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

1. En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos ligeros, sean de superficie o subterráneas, que se sitúen en vías o espacios de uso público o den servicio a equipamientos comunitarios, se reservarán con carácter permanente y tan próximo como sea posible de los accesos peatonales, plazas debidamente señalizadas para vehículos acreditados que transporten personas en situación de movilidad reducida.

2. Las plazas adaptadas deberán tener un itinerario de peatones adaptado conforme a lo establecido en el código de accesibilidad que posibilite la comunicación desde las mismas hasta la vía pública.

3. Estas plazas y el itinerario de acceso a las mismas se señalarán con el símbolo internacional de accesibilidad situado sobre el pavimento. Asimismo, se instalarán señales verticales con el texto: «Plaza reservada para personas con movilidad reducida».

4. Un aparcamiento se considera adaptado cuando reúne las condiciones establecidas en la base 1.3 del código de accesibilidad.

#### **Base 1.3. Aparcamientos**

##### **A. Dimensiones.**

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

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

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

##### **B. Señalización.**

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

##### **C. Accesos.**

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

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

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

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

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

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

Con lo anterior, dado que derivado del PGOM (y consecuentemente de la LOUG) es necesario prever un total de 79 plazas de aparcamiento de dominio público (menos de 200 plazas), es necesario prever un mínimo de 1,98 plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida (1 cada 40 plazas o fracción). Dado que la presente ordenación posibilita 2 plazas con estas características, cumple la normativa sectorial de aplicación en materia de aparcamientos accesibles.

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

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

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

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

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

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

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

2º. En las superficies de aparcamiento situadas al aire libre se insertará una malla de arbolado, a razón, como mínimo, de 1 árbol por cada 3 plazas. Este arbolado podrá descontarse de la dotación mínima exigida en el artículo 69.

b) Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de dimensiones 2,20 x 4,50 metros para las plazas dispuestas en cordón y 2,40 x 4,50 metros para las dispuestas en batería o espina.

c) En caso de que se proyecten aparcamientos públicos en el subsuelo, estos deberán cumplir las condiciones dimensionales y funcionales mínimas exigidas para los garajes en la normativa de habitabilidad de viviendas de Galicia.

d) Se respetarán las condiciones y las reservas mínimas de plazas de aparcamiento accesibles exigidas en la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Las plazas de aparcamiento públicas previstas cumplen las exigencias fijadas en el artículo transcrito.

En cuanto a las plazas privadas, de acuerdo con el PGOM (y consecuentemente de la LOUG) deberá de garantizarse un mínimo de 235 plazas de aparcamiento privadas en todo el ámbito. Por otro lado, el PGOM de Oleiros fija una reserva mínima de 2 plazas de aparcamiento privadas por cada vivienda (artículo 95.3 de su Normativa), por los proyectos de edificación que se desarrollen en el ámbito deberán justificar el cumplimiento de ambas reservas mínimas (la derivada de la edificabilidad y la derivada del nº máximo de viviendas).

#### **1.3.4. Arbolado**

Respecto al arbolado, la LSG fija la siguiente reserva:

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

(...)

2. (...)

d) Para arbolado:

– En ámbitos de uso residencial u hotelero: la plantación o conservación de un árbol por cada 100 metros cuadrados edificables.

– En ámbitos de uso terciario o industrial: la plantación o conservación del número de árboles que, justificadamente, se establezca en el planeamiento de desarrollo.

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

| CÁLCULO DE ESTÁNDARES SECTOR |                                             |             |                                             |
|------------------------------|---------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------|
|                              | PGOM + LSG                                  |             | PP                                          |
| Superficie bruta             | 36.206,0 m <sup>2</sup>                     | -           | 36.875 m <sup>2</sup>                       |
| Superficie neta              | 36.206,0 m <sup>2</sup>                     | -           | 35.731 m <sup>2</sup>                       |
| Coef. edificabilidad         | 0,44 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s      | -           | 0,44 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s      |
| Edificabilidad               | 15.930,64 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s | -           | 15.722,00 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s |
| Arbolado                     | 1 árbol/100m <sup>2</sup> e                 | 157 árboles | <160 árboles                                |



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

El Plan Parcial establece la obligación de dar cumplimiento a esta reserva. El Proyecto de Urbanización deberá justificar el cumplimiento de esta reserva, en los espacios libres públicos que se completará la vegetación existente que se prevé mantener, y en las zonas de aparcamiento de los viales con la creación de la malla de arbolado.

La localización concreta de los nuevos ejemplares la definirá el Proyecto de Urbanización del ámbito, en función de un estudio individualizado del estado fitosanitario de los pies existentes, y su grado de compatibilidad con la ejecución de las obras proyectadas, con la única restricción de que se efectuará en parcelas de titularidad pública, bien sean la zona verde prevista, o en el sistema viario proyectado. Se emplearán preferentemente especies autóctonas adecuadas a espacios de uso público, con bajas necesidades hídricas.

### 1.3.5. Servicios urbanísticos

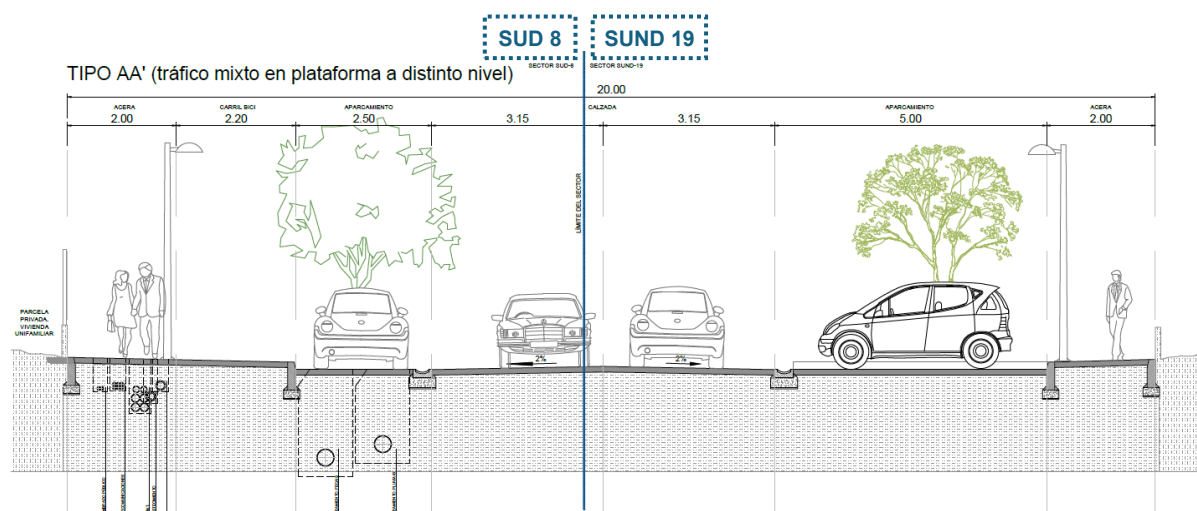
La ordenación propuesta del presente Plan Parcial dispone de una parcela denominada IS-1, de 60 m<sup>2</sup>, situada al sur y destinada a acoger las instalaciones necesarias para dotar de los servicios urbanísticos al sector. En ella se localizarán las instalaciones para dotar de los servicios urbanísticos a las parcelas resultantes.

### 1.3.6. Red viaria

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

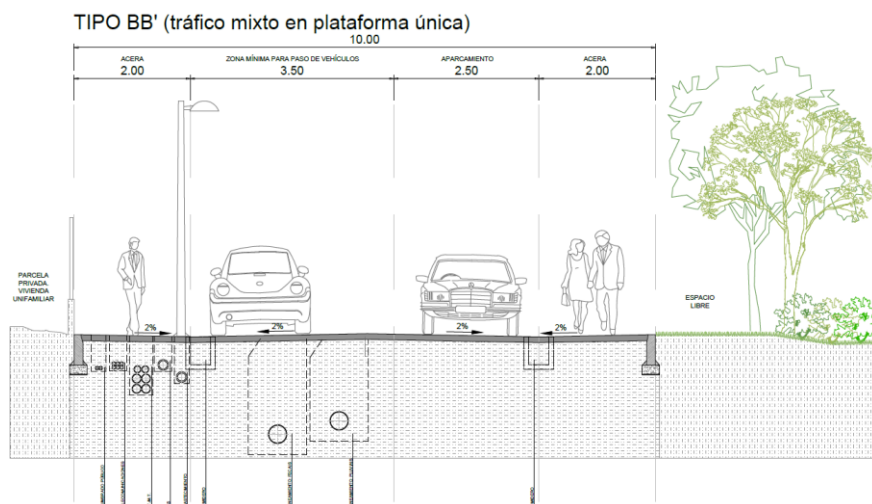
La ordenación permite la ejecución de un total de 79 plazas de aparcamiento públicas, situadas en el viario interior del ámbito; y de ellas 2 plazas están destinadas a personas con movilidad reducida.

En primer lugar, se amplía y mejora el trazado de la rúa Xesta (V1), que se aumenta a un ancho total de 20 metros (incluyendo la zona del SUND-19); parte de dicho vial se incluye en el sector colindante SUND-19. Dicho vial está formado por calzada de doble carril, zona de aparcamiento en línea en ambos lados, y zonas peatonales. En el margen del presente Plan Parcial se incluye el trazado de un carril bici de doble sentido, para unir el sector con las zonas dotacionales situadas al norte (piscina, centro de salud, colegios) y con el propio centro urbano. Se adjunta imagen de la sección propuesta:



Fuente: Planos de ordenación: PORD\_02SLIC1

Como viario estructurante del sector se dispone un vial transversal al ámbito que lo conecta con rúa Xesta, al este, dando continuidad al vial proyectado en el sector SUND-19 a fin de mantener la coherencia viaria tanto con los viales existentes como con los propuestos en los futuros desarrollos urbanísticos. Este vial cuenta con una anchura de 10 metros, y está formado por calzada de un carril, aparcamiento en línea a uno de los lados y zona peatonal a ambos lados. Se propone su disposición en plataforma única para favorecer la integración del peatón dentro del sector. Se adjunta a continuación la sección propuesta:



Fuente: Planos de ordenación: PORD\_02SLIC1

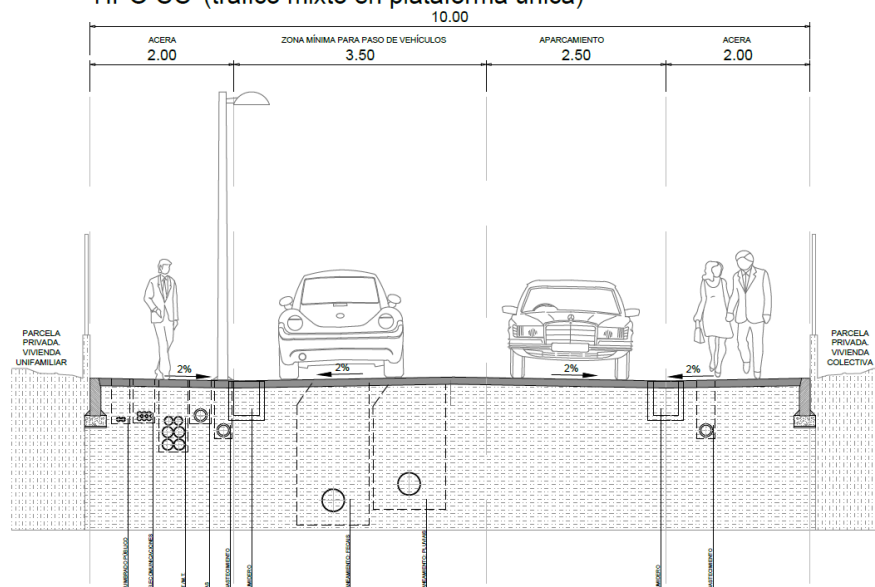
El esquema viario se completa con una red de viarios interiores (V3 y V4), que comunican con las calles existentes perimetrales (rúa Cascaxeira y rúa Queiruga), que cuentan con una anchura de 8 metros y un único carril de circulación. Se propone su disposición en plataforma única para favorecer la integración del peatón dentro del sector. Se adjunta a continuación la sección propuesta:



Fuente: Planos de ordenación: PORD\_02SLIC1

Dentro de la ordenación propuesta se dispone el viario V5, en el extremo sur, para conectar la rúa Cascaxeira con el sector. Este vial cuenta con una anchura de 10 metros, y está formado por calzada de un carril, aparcamiento en línea a uno de los lados y zonas peatonales a ambos lados. Se propone su disposición en plataforma única para favorecer la integración del peatón dentro del sector. Se adjunta a continuación la sección propuesta:

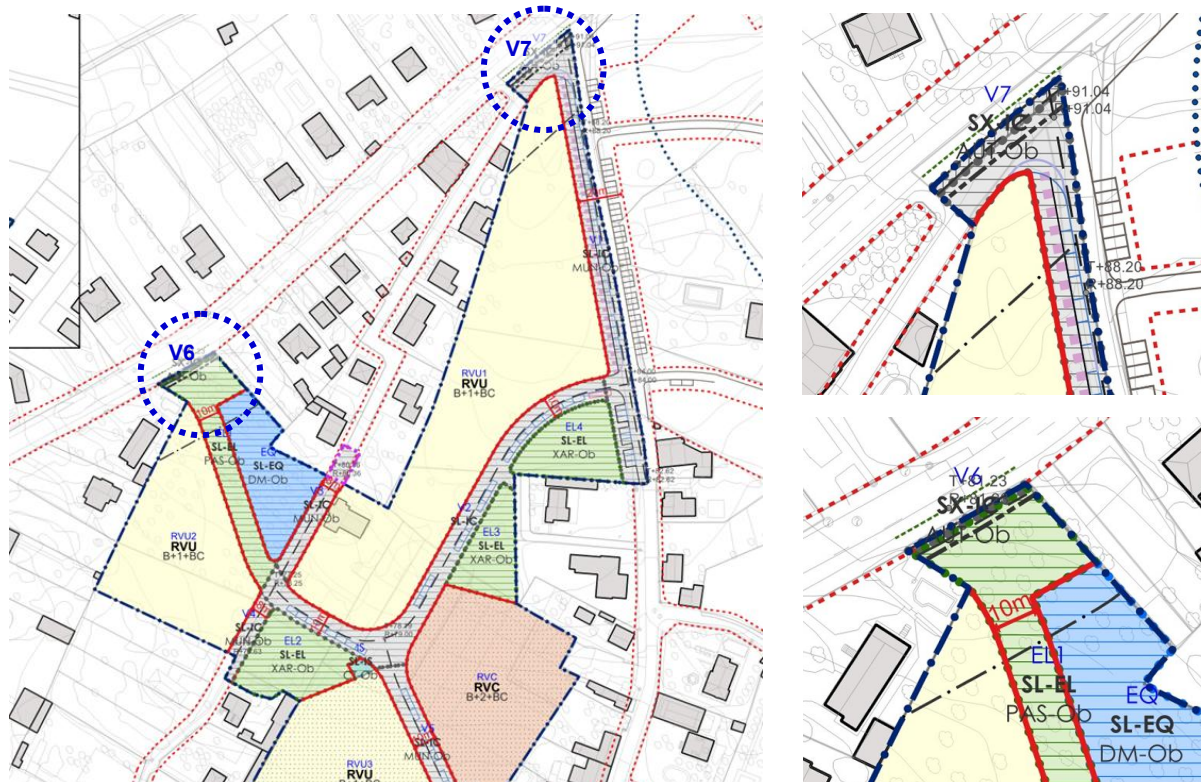
### TIPO CC' (tráfico mixto en plataforma única)



Fuente: Planos de ordenación: PORD\_02SLIC1

El sistema viario propuesto incluido en el ámbito, y que se definirá detalladamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización, cumple por lo tanto con las condiciones reguladas en artículo 74 del Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia que se adjunta a continuación.

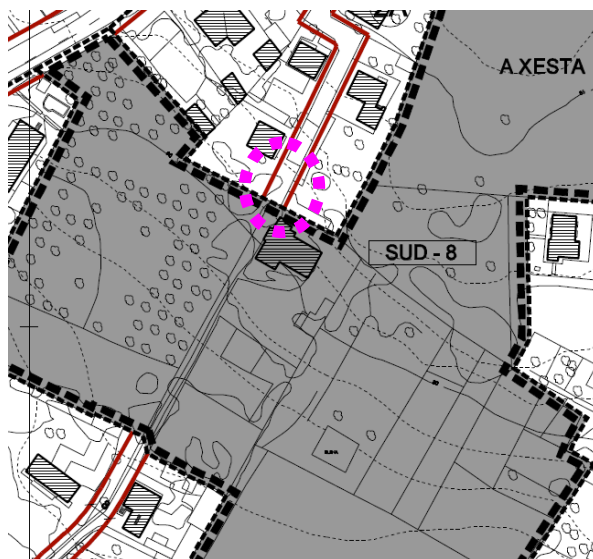
Por otro lado, se delimitan dos pequeñas zonas de sistema general viario V6 y V7, de superficies 31 m<sup>2</sup> y 90 m<sup>2</sup> respectivamente, correspondientes a la zona de servidumbre de la carretera AC-180 (avenida Miguel Hernández); el dominio público de esta carretera no está incluido en el sector. Dicha delimitación se establece según los criterios de la Agencia Gallega de Infraestructuras.



Ordenación propuesta. Plano de Ordenación PORD\_1USOS.



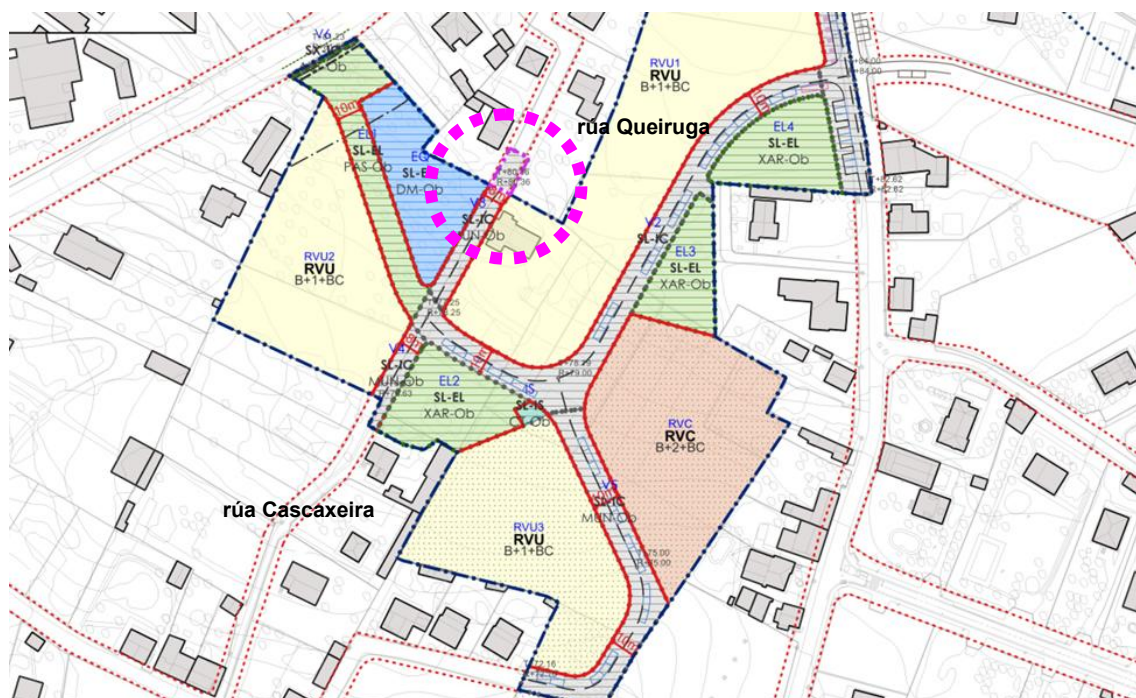
Señalar en este punto que el presente Plan Parcial incluye una actuación aislada de urbanización en suelo urbano consolidado, que desarrolla la previsión del PGOM de conexión de la rúa Queiruga con el sector, mediante la definición de alineaciones en un pequeño tramo de 15 metros de longitud.



Fuente: PGOM de Oleiros. Plano de ordenación 2.32.

Esta actuación se incluye en el Plan Parcial como repercusión económica al sector (carga de urbanización), e incluye el coste de la expropiación y el de la urbanización de dicha conexión, en cumplimiento al objetivo establecido en el PGOM para este sector de dar continuidad al sistema viario existente.

Esta conexión viaria posibilitará materializar la previsión del PGOM para prolongar la rúa Cascaxeira, uniéndola con el vial interior V3, que a su vez se prolonga en el vial V4, conformando la conexión norte-sur del sector, entre la citada rúa Cascaxeira y la rúa Queiruga. El ancho de este tramo será de 8 metros, según lo señalado en el PGOM. La superficie total de esta actuación aislada de urbanización es de 120 m<sup>2</sup>.



Fuente: Plano de Ordenación PORD\_01USOS.

#### 1.4. ZONIFICACIÓN DEL SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

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

| SUD-8 A XESTA  |                      |          |            |                |            |           |         |              |
|----------------|----------------------|----------|------------|----------------|------------|-----------|---------|--------------|
|                | Uso                  | Zona     | Superficie | Edificabilidad | RES Libre  | RES Prot. | TER     | Nº Viviendas |
| ZONAS PRIVADAS | Vivienda colectiva   | R-VC1    | 4.723 m²   | 4.826 m²e      | 3.648 m²e  | 1.021 m²e | 157 m²e | 52 viv       |
|                | Vivienda unifamiliar | R-VU1    | 10.578 m²  | 6.072 m²e      | 6.072 m²e  | 0 m²e     | 0 m²e   | 53 viv       |
|                |                      | R-VU2    | 4.105 m²   | 2.356 m²e      | 2.356 m²e  | 0 m²e     | 0 m²e   | 21 viv       |
|                |                      | R-VU3    | 4.298 m²   | 2.467 m²e      | 2.126 m²e  | 341 m²e   | 0 m²e   | 22 viv       |
|                |                      | Subtotal | 18.981 m²  | 10.896 m²e     | 10.555 m²e | 341 m²e   | 0 m²e   | 96 viv       |
|                | SUBTOTAL             |          | 23.704 m²  | 15.722 m²e     | 14.203 m²e | 1.362 m²e | 157 m²e | 148 viv      |

Como se aprecia se dispone una zona destinada a vivienda colectiva (R-VC1) que admite el desarrollo de la edificabilidad máxima permitida en esta tipología (el 30% de la edificabilidad máxima residencial prevista), así como la totalidad de la edificabilidad comercial prevista. El resto de la edificabilidad residencial prevista se dispone en tres zonas destinadas a la tipología de vivienda unifamiliar (R-VU1, R-VU2 y R-VU3), que posibilitan el desarrollo de la edificabilidad máxima permitida en este uso (el 70% de la edificabilidad residencial).

Asimismo, se establece una capacidad residencial máxima de 148 viviendas para el conjunto del ámbito, distribuida entre las distintas zonas según se recoge en el cuadro anterior. El número de viviendas indicado para cada ordenanza tiene carácter máximo, constituyendo un límite superior que no podrá ser superado.

Así mismo, se destina el 8,75% de la edificabilidad residencial a vivienda de protección, la cual se materializa en las zonas R-VC1 (tipología colectiva) y R-VU3 (tipología unifamiliar): un 6,56% se materializa en tipología colectiva, y un 2,19% en tipología unifamiliar.

##### 1.4.1. Zona de uso residencial

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

- Unifamiliar (zonas R-VU1 a R-VU3): la mayor parte de la edificabilidad de uso residencial se materializa en tipología de vivienda unifamiliar. Se sitúa en zonas lindantes con edificaciones existentes de esta tipología, a fin de mantener la trama urbana existente, y no generar problemas de apantallamiento visual. En el área R-VU1 se mantiene una vivienda unifamiliar aislada ya existente, integrándola en la ordenación.
- Colectiva (zona R-VC1): el 30% de la edificabilidad residencial se materializa en tipología de vivienda colectiva, dando cumplimiento a lo establecido en el PXOM. Esta tipología permite liberar más superficie de suelo, generando espacios libres que disminuyen la aparición de barreras visuales en la zona. Esta zona se dispone en la parte sureste del ámbito, junto a la intersección de los viales V2 y V5 y próxima a las zonas verdes EL2 y EL3.



Las viviendas en tipología de unifamiliar tienen una altura máxima de B+1+BC, de tipología aislada, pareada o adosada, con obligación de zonas ajardinadas en el ámbito privado para mejorar la calidad e integración de la edificación. Se permite la formación de condominios urbanísticos.

Las viviendas previstas en tipología colectiva se disponen en una única zona. La ordenación establecida para esta área define una tipología de bloque aislado, con una altura máxima de B+2+BC y con obligación de disponer zonas ajardinadas en el ámbito privado, mejorando la calidad e integración de la edificación.

Por último, a fin de dar cumplimiento al artículo 78 del RLSG, se prevé una reserva mínima de edificabilidad para uso comercial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27.3 de la Ley 13/2010, de 17 de diciembre, de comercio interior de Galicia, equivalente al 1 % de la edificabilidad total del sector. Esta edificabilidad comercial se sitúa en la zona R-VC1 (tipología de vivienda colectiva) del sector.

#### 1.4.2. Cálculo del aprovechamiento

Respecto al aprovechamiento urbanístico, el RLSG establece lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

*4. Para que el aprovechamiento tipo pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el planeamiento que contenga la ordenación detallada fijará, justificadamente, para el área de reparto, los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que siempre se le asignará el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponderán valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto. Igualmente, habrá de señalar la cuantía de las dotaciones públicas cuya superficie se mantenga (artículo 99.4 de la LSG).*

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

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

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

equidistribución y en el resto de polígonos del área de reparto en los que aún no se aprobó definitivamente el instrumento de equidistribución.

6. (...)

A efectos de valorar las diferencias de aprovechamiento lucrativo entre los distintos usos existentes en una misma área de reparto, y definir el aprovechamiento de esta, el PXOM de Oleiros establece los coeficientes de ponderación para cada uno de los usos de una misma área de reparto. En el caso del uso “vivienda unifamiliar” como uso predominante, los coeficientes establecidos por el PXOM de Oleiros para el distrito de Nós son los siguientes:

**COEFICIENTES PONDERACIÓN PXOM OLEIROS  
(DISTRITO NÓS)**

|                               |      |
|-------------------------------|------|
| VIVIENDA COLECTIVA LIBRE      | 1,00 |
| VIVIENDA COLECTIVA PROTECCIÓN | 0,70 |
| VIV. UNIFAMILIAR LIBRE        | 1,00 |
| VIV. UNIFAMILIAR PROTECCIÓN   | 0,70 |
| COMERCIAL EN P.BAIXA          | 1,05 |
| TERCIARIO EXCLUSIVO           | 1,00 |

Fuente: PXOM de Oleiros

Considerando que la superficie neta del área de reparto asciende a 45.734 m<sup>2</sup>, se incluye a continuación el cálculo del aprovechamiento tipo del sector:

| Uso                  | Zona            | Edificabilidad               | RES Libre                    | RES Prot.                   | TER                       |
|----------------------|-----------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Vivienda colectiva   | R-VC1           | 4.826 m <sup>2</sup> e       | 3.648 m <sup>2</sup> e       | 1.021 m <sup>2</sup> e      | 157 m <sup>2</sup> e      |
|                      | <b>Subtotal</b> | <b>4.826 m<sup>2</sup>e</b>  | <b>3.648 m<sup>2</sup>e</b>  | <b>1.021 m<sup>2</sup>e</b> | <b>157 m<sup>2</sup>e</b> |
| Vivienda unifamiliar | R-VU1           | 6.072 m <sup>2</sup> e       | 6.072 m <sup>2</sup> e       | 0 m <sup>2</sup> e          | 0 m <sup>2</sup> e        |
|                      | R-VU2           | 2.356 m <sup>2</sup> e       | 2.356 m <sup>2</sup> e       | 0 m <sup>2</sup> e          | 0 m <sup>2</sup> e        |
|                      | R-VU3           | 2.467 m <sup>2</sup> e       | 2.126 m <sup>2</sup> e       | 341 m <sup>2</sup> e        | 0 m <sup>2</sup> e        |
|                      | <b>Subtotal</b> | <b>10.896 m<sup>2</sup>e</b> | <b>10.555 m<sup>2</sup>e</b> | <b>341 m<sup>2</sup>e</b>   | <b>0 m<sup>2</sup>e</b>   |
| <b>SUBTOTAL</b>      |                 | <b>15.722 m<sup>2</sup>e</b> |                              |                             |                           |

| Uso                  | Zona            | Aprovechamiento  | RES Libre        | RES Prot.     | TER           |
|----------------------|-----------------|------------------|------------------|---------------|---------------|
| Vivienda colectiva   | R-VC1           | 4.528 ua         | 3.648 ua         | 715 ua        | 165 ua        |
|                      | <b>Subtotal</b> | <b>4.528 ua</b>  | <b>3.648 ua</b>  | <b>715 ua</b> | <b>165 ua</b> |
| Vivienda unifamiliar | R-VU1           | 6.072 ua         | 6.072 ua         | 0 ua          | 0 ua          |
|                      | R-VU2           | 2.356 ua         | 2.356 ua         | 0 ua          | 0 ua          |
|                      | R-VU3           | 2.365 ua         | 2.126 ua         | 239 ua        | 0 ua          |
|                      | <b>Subtotal</b> | <b>10.794 ua</b> | <b>10.555 ua</b> | <b>239 ua</b> | <b>0 ua</b>   |
| <b>SUBTOTAL</b>      |                 | <b>15.321 ua</b> |                  |               |               |

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| <b>Aprovechamiento Municipal (10%)</b> | <b>1.532 ua</b>  |
| <b>Aprovechamiento privado (90%)</b>   | <b>13.789 ua</b> |
| <b>Aprovechamiento tipo</b>            | <b>0,335008</b>  |

La LSG establece la necesidad de ceder al Concello, gratuitamente y libre de cargas, el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del área de reparto, es decir, 1.532 ua; por lo que los propietarios de las parcelas incluidas en el ámbito tienen derecho al 90% del aprovechamiento del sector, conforme a lo establecido en el artículo 22.b) de la LSG.

Finalmente, el Proyecto de Compensación que establezca la equidistribución del sector podrá ajustar los coeficientes de ponderación considerados en el presente Plan Parcial, o establecer otros nuevos derivados de un

estudio más pormenorizado y ajustado al momento temporal de su redacción, de acuerdo a lo establecido en el artículo 99.5 de la LSG.

### 1.5. CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

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

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

- Abastecimiento de agua:

El informe emitido el 8/11/2022 por AQUAOLEIROS, S.A. establece que, si se cumplen los parámetros incluidos en el mismo, se dispone de los recursos hídricos y las redes de abastecimiento de agua potable necesarias para el correcto abastecimiento del Plan Parcial del sector SUD-8.

- Saneamiento:

El informe emitido el 28/11/2022 por la Gerencia de Servicios Municipales del Concello de Oleiros dispone que la red de saneamiento perimetral al ámbito en la que debe verter la red interior de residuales es suficiente para dicho vertido, realizando las conexiones a las redes existentes en la rúa Cascaxeira y la rúa Xesta.

- Telecomunicaciones:

Con respecto a la red de telecomunicaciones fueron recibidos 2 informes de las compañías suministradoras TELEFÓNICA S.A.U y R CABLE Y TELECABLE TELECOMUNICACIONES, S.A.U, ambos informes determinan es posible proporcionar el servicio telefónico en el ámbito.

- Gas:

Desde NEDGIA Galicia (empresa suministradora de gas natural) confirman la viabilidad del suministro de gas natural canalizado por medio del informe emitido el 4/11/2022.

Además, el informe establece que la confirmación de viabilidad “se realiza conforme a las competencias administrativas de distribución de gas canalizado que esta compañía dispone en el ámbito que se nos ha definido, siendo en cualquier caso necesario que antes del inicio de las obras nos contacte con la antelación suficiente para establecer un convenio de colaboración que permita a esta Sociedad tramitar en tiempo y forma las correspondientes autorizaciones administrativas que sean necesarias según se establece en el RD 1434/2002, de 27 de diciembre, en sus artículos 75 y 83.”

- Electricidad:

Se ha solicitado informe a la compañía prestataria del servicio de suministro de energía eléctrica en esta zona, Unión Fenosa Distribución. A la fecha de redacción del presente documento aún no se ha recibido contestación.

El Plan Parcial prevé una red de infraestructuras de servicios urbanísticos que dan servicio a la totalidad de las parcelas previstas, así como la resolución de los enlaces con las redes de servicios existentes en los viales

límites, y las conexiones exteriores con la red general. Su diseño cumple con las especificaciones de las compañías suministradoras de los mismos, y sus características técnicas (diámetros y materiales).

### 1.5.1. Abastecimiento de agua

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

Se propone una red de abastecimiento de agua a lo largo del trazado del nuevo sistema viario propuesto por el interior del ámbito, dando servicio a todas las zonas propuestas. Dicho trazado se conecta con la red general existente que discurre por la avenida Miguel Hernández, en la zona oeste del ámbito; con la red existente en la rúa Xesta, en la zona este; y con la red existente en la rúa Cascaxeira, en la zona sur.

### ESTIMACIÓN DE LA DOTACIÓN NECESARIA

La red de abastecimiento se diseñará siguiendo la normativa de aplicación, el Plan Hidrológico Galicia-Costa. Para la estimación de la dotación de abastecimiento se han tenido en cuenta las Instrucciones Técnicas para Obras Hidráulicas en Galicia (ITOHG). Las ITOHG fueron creadas por Aguas de Galicia con el objetivo de mejorar el nivel de los proyectos que gestiona la Administración Hidráulica de Galicia, aportando:

- Criterios de cálculo
- Criterios de diseño y de materiales
- Consideraciones constructivas

En primer lugar, se calcularán las dotaciones necesarias para abastecer las viviendas proyectadas, para ello, se ha tenido en cuenta el número de viviendas y la superficie de las mismas.

**Táboa 4. Dotacións para solo urbano residencial con viviendas multifamiliares.**

| Superficie da vivenda (m <sup>2</sup> ) | Dotación (m <sup>3</sup> /vivenda·día) |
|-----------------------------------------|----------------------------------------|
| ≤ 120                                   | 0,90                                   |
| 120 a 180                               | 1,05                                   |
| > 180                                   | 1,20                                   |

Esta dotación incluye otros consumos típicos de las zonas residenciales urbanas (consumos comerciales, limpieza de calles, fugas, etc.) además de los domésticos. En el caso que nos ocupa, se estiman 148 viviendas (el PXOM fija la densidad máxima en 40 viv/ha), de lo que resulta 133'09 m<sup>3</sup>/día.

| ABASTECIMIENTO         |               |                                 |                           |
|------------------------|---------------|---------------------------------|---------------------------|
| Edificabilidad         | Viviendas máx | Dotación (ITOHG)                |                           |
| 4.826 m <sup>2</sup> e | 52            | 0,90 m <sup>3</sup> /viv·día    | 46,69 m <sup>3</sup> /día |
| 18.981 m <sup>2</sup>  | 96            | 0,90 m <sup>3</sup> /viv·día    | 86,40 m <sup>3</sup> /día |
|                        |               | <b>133,09 m<sup>3</sup>/día</b> |                           |



### 1.5.2. Saneamiento. Fecales y Pluviales

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

Se propone una red de saneamiento separativa de aguas fecales y de aguas pluviales, dispuesta a lo largo del trazado del nuevo sistema viario propuesto por el interior del ámbito, dando servicio a todas las nuevas parcelas propuestas.

En primer lugar, se disponen nuevos colectores a lo largo de la rúa Xesta, que se ejecutarán de forma conjunta con el desarrollo de los sectores limítrofes del SUD-7 y del SUND-19.

El trazado de la red interior en el propio sector se conecta con la red general existente que discurre por la rúa Cascaxeira, siguiendo la pendiente natural descendiente del ámbito.

#### ESTIMACIÓN DE LA DOTACIÓN NECESARIA

En el caso de la dotación para el servicio de tratamiento de aguas fecales, se estima un coeficiente de retorno de 0'8, es decir, de toda el agua suministrada para el abastecimiento un 80% se convierte en agua residual, por lo que la dotación resultante de aguas residuales es la siguiente:

| <b>ABASTECIMIENTO</b> | <b>SANEAMIENTO FECALES</b> |                      |
|-----------------------|----------------------------|----------------------|
| Dotación (ITOHG)      | Ratio                      | Dotación             |
| 46,69 m³/día          | 80%                        | 37,35 m³/día         |
| 86,40 m³/día          | 80%                        | 69,12 m³/día         |
| <b>133,09 m³/día</b>  |                            | <b>106,47 m³/día</b> |

Así, el caudal demandado en saneamiento-fecales asciende 106,47 m³/día.

La empresa prestataria del servicio ha informado sobre la capacidad de la red municipal existente, para dar servicio de saneamiento al desarrollo.

### 1.5.3. Energía eléctrica

El detalle del trazado y las características técnicas de la red de distribución de media tensión aparece definido en los planos de ordenación (PORD\_03SLIS\_4.1).

Tal y como se observa, se proyecta la ejecución de una nueva red de media tensión en que cruza de este a oeste el ámbito, disponiendo un nuevo centro de transformación. Este nuevo centro de transformación está alimentado y conectado a la red existente en la avenida Miguel Hernández, en la zona oeste, y al CT existente, situado al este.

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

Por último, a continuación se incluye el cálculo de la estimación de las necesidades para el suministro eléctrico del sector.

| TABLA DE CALCULO PREVISIÓN DE POTENCIA SUMINISTRO ELECTRICO SUD-8 OLEIROS |                                                                   |                                  |                               |                                       |                            |                                             |                                                     |                                                 |                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Parcela                                                                   | Usos                                                              | Edificabilidad (m <sup>2</sup> ) | Uds                           | Ratio Pot (W/ud)                      | Simultaneidad              | Potencia solicitada BT P <sub>S</sub> (kW)  | Incidencia en Centros Transf. P <sub>CT</sub> (kVA) | Incidencia en lineas red P <sub>LMT</sub> (kVA) | Incidencia en subestaciones P <sub>BARRAS</sub> (kVA) |
| R-VC1                                                                     | Vivienda colectiva<br>Serv. Comunes<br>Garaje<br>Comercial<br>RVE | 4.669,00                         | 52<br>3<br>2.600<br>157<br>31 | 9.200<br>13.800<br>20<br>100<br>3.680 | 30,800<br>1<br>1<br>1<br>1 | 283,36<br>41,40<br>52,00<br>15,70<br>114,82 | 338,18                                              | 270,55                                          | 219,82                                                |
| R-VU1                                                                     | Vivienda unifamiliar                                              | 6.072,28                         | 54                            | 9.200                                 | 1,0                        | 496,80                                      | 331,20                                              | 264,96                                          | 215,28                                                |
| R-VU2                                                                     | Vivienda unifamiliar                                              | 2.356,47                         | 21                            | 9.200                                 | 1,0                        | 193,20                                      | 128,80                                              | 103,04                                          | 83,72                                                 |
| R-VU3                                                                     | Vivienda unifamiliar                                              | 2.467,26                         | 21                            | 9.200                                 | 1,0                        | 193,20                                      | 128,80                                              | 103,04                                          | 83,72                                                 |
| EQ                                                                        | Equipamiento 1                                                    | 1.594,00                         | 1.594                         | 50                                    | 1                          | 79,70                                       | 53,13                                               | 42,51                                           | 34,54                                                 |
| EL                                                                        | Espacios libres                                                   | 4.769,00                         | 4.769                         | 2                                     | 1                          | 9,54                                        | 6,36                                                | 5,09                                            | 4,13                                                  |
| IC                                                                        | Viario                                                            | 6.748,00                         | 6.748                         | 3                                     | 1                          | 20,24                                       | 13,50                                               | 10,80                                           | 8,77                                                  |
| Totales suministro sector                                                 |                                                                   |                                  |                               |                                       |                            | 1.500                                       | 1.000                                               | 800                                             | 650                                                   |

#### 1.5.4. Gas

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

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

#### 1.5.5. Telecomunicaciones

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

Tal y como se observa, la red propuesta da servicio a la totalidad del ámbito, disponiendo un trazado a lo largo del sistema viario propuesto. La conexión a la red existente se realizada desde la red existente en la avenida Miguel Hernández, en la zona oeste del ámbito; y en la rúa Xesta, en el extremo este.

#### 1.5.6. Alumbrado público

Se propone una red de alumbrado público a lo largo de todo el trazado del sistema viario propuesto. Dicho alumbrado público estará alimentado por una línea de la red de baja tensión alimentada por el nuevo centro de transformación propuesto. (PORD\_03SLIS\_7).

Además, las redes aéreas existentes en el perímetro del sector se soterrarán, especialmente en la rúa Xesta.

La red de alumbrado pública se dotará con luminarias tipo led, con columnas de diferentes alturas según los espacios a iluminar. El tipo de luminaria, así como su ubicación concreta la establecerá el proyecto de urbanización.

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

La Dirección General de Calidad Ambiental, Sostenibilidad y Cambio Climático emitió el Informe Ambiental Estratégico para el presente Plan Parcial el 31/01/2023. Dicho informe concluye que el plan se debe someter a evaluación ambiental estratégica simplificada, sin embargo, establece una serie de determinaciones que se han incorporado en el presente documento. Las determinaciones son las siguientes:

- Incorporar un estudio del paisaje urbano con el contenido ajustado a lo dispuesto en el epígrafe 4 del artículo 36 del Reglamento de la Ley 7/2008, de 7 de julio, de protección del paisaje de Galicia.
- Establecer en el plan las oportunas normas de composición y estética para asegurar una adecuada integración de las nuevas construcciones con el entorno (DX.10.a.7 y DX.06.h).
- Para la definición de las condiciones de pavimentación exterior, señalización, etc., se recomienda tener en cuenta lo señalado en los epígrafes s) y t) de la directriz de paisaje DX.06 y consultar la Guía de buenas prácticas en intervenciones en espacios públicos.

Dichas determinaciones son incorporadas al Plan Parcial en la presente fase de aprobación inicial.

El Plan Parcial incorpora el Estudio del Paisaje urbano solicitado, y se han tenido en cuenta sus resultados para abordar el tratamiento del paisaje en el contexto de la ordenación propuesta. En este sentido, se llevó a cabo una evaluación del paisaje en la zona, obteniendo como resultado la constatación de que no existen elementos o espacios con un valor o significación paisajística destacada dentro del ámbito de intervención.

Las alturas de la edificación y las tipologías propuestas en la ordenación se adaptan a las existentes en el entorno del sector, estableciendo unas ordenanzas que limitan la edificación tanto en altura máxima como en ocupación del suelo. Se establece una altura máxima de B+2 en las edificaciones colectivas y B+1 en las unifamiliares, ajustando las características de las nuevas construcciones a las de las edificaciones existentes, con el fin de garantizar su adecuada integración y no generar nuevos impactos paisajísticos en el medio, según lo indicado en la DX.06.h).

Las condiciones de la ordenación del ámbito buscan la continuidad de la red de espacios públicos y la red viaria existentes, asegurando la máxima integración posible entre los tejidos preexistentes y la nueva ordenación. El trazado de la red viaria elimina los fondos de saco existentes en la actualidad y une la rúa Cascaxeira con la rúa Queiruga, actualmente desconectadas.

Es importante destacar que, tanto en el interior del área de estudio como en su entorno más inmediato, se encuentran algunas agrupaciones arbóreas de tamaño medio y grande, las cuales deben ser integradas en los espacios libres y en la edificación proyectada, siempre que sea posible. Estas formaciones vegetales desempeñarán también un papel esencial como barreras naturales, contribuyendo a la protección de las edificaciones propuestas frente a posibles impactos externos.



Por lo tanto, la ordenación de la zona residencial se plantea a partir de una norma zonal que responde de manera más adecuada a las características del entorno existente. Esta normativa flexible busca favorecer una integración paisajística armónica, promoviendo la separación de volúmenes aislados y la disposición de espacios libres ajardinados y vegetados que refuercen la calidad ambiental y visual de la zona.

### 1.7. INTEGRACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN LA TRAMA URBANA LINDANTE

La ordenación propuesta en el plan parcial integra la actuación en la trama urbana lindante, dando por lo tanto cumplimiento a los objetivos prioritarios establecidos a los que debe dar respuesta la ordenación:

- La ordenación tiene en cuenta las edificaciones existentes en el suelo urbano lindante. En este sentido, se ha integrado en la ordenación la única vivienda existente en el ámbito, compatibilizándola con la ordenación a fin de posibilitar su mantenimiento. Respecto a las edificaciones existentes en las parcelas lindantes, se han diseñado unas ordenanzas de edificación que minimizan su impacto, previendo el desarrollo de una tipología edificatoria muy contenida, tanto en altura máxima como en ocupación. Así, se establece una altura máxima de B+2 en las edificaciones colectivas y B+1 en las unifamiliares.
- Se evita la aparición de pantallas arquitectónicas, al prever una ocupación máxima muy limitada (50 % para las parcelas de edificaciones unifamiliares y 60 % en las parcelas para vivienda colectiva), y establecer la obligación de ajardinar el 40 % de la superficie de la parcela libre de edificación.
- Se establecen unas condiciones de desarrollo que no produzcan interferencias entre los nuevos usos previstos, y el uso residencial actual de las parcelas lindantes, al establecer como uso permitido el residencial.



- La vegetación existente y los elementos valiosos del paisaje como algunas agrupaciones arbóreas de tamaño medio y grande se integran en los espacios verdes propuestos en la ordenación. Además, se deben mantener los pies arbóreos existentes en los espacios verdes privados siempre que sea posible.



*En rojo: vivienda existente. En verde: Espacios libres*

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

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

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

Para el desarrollo del sector únicamente resulta necesario mejorar la conexión exterior de abastecimiento y saneamiento-pluviales, las cuales se han diseñado siguiendo los criterios del Concello, establecidos en los informes emitidos (anexo 4).

En cuanto al sistema general de espacios libres adscrito, se prevén dos parcelas que se localizan en el sistema general de espacios libres ZV-5 Parque Metropolitano Liáns, que alcanzan una superficie de 10.003 m<sup>2</sup>, dando cumplimiento a lo previsto en el PGOM que fija un mínimo de 8.060 m<sup>2</sup>.



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

### CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

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

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

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

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

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

### ACEPTACIÓN POR LA PROPIEDAD

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

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

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

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

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

## 1.10. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

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

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

- 1. Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Cuando la delimitación en áreas acústicas esté incluida en el planeamiento general se utilizara esta delimitación.*
- 2. Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial.*
- 3. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.*
- 4. La delimitación por tipo de área acústica de las distintas superficies del territorio, que aplicando los criterios del artículo 5, estén afectadas por la zonificación acústica, deberá estar*

terminada, con carácter general, antes de cinco años, a partir de la fecha de entrada en vigor de este real decreto, y en las aglomeraciones de más de 250.000 habitantes antes del 1 de enero de 2008.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.10.1. Delimitación de las áreas acústicas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Áreas acústicas de tipo a).** Sectores del territorio de uso residencial: Se incluirán tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificables y zonas privadas ajardinadas, como las que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc..

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

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

**Áreas acústicas de tipo c).** Sectores del territorio con predominio de uso recreativo y de espectáculos: Se incluirán los espacios destinados a recintos feriales con atracciones temporales o permanentes, parques temáticos o de atracciones así como los lugares de

reunión al aire libre, salas de concierto en auditorios abiertos, espectáculos y exhibiciones de todo tipo con especial mención de las actividades deportivas de competición con asistencia de público, etc.

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

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

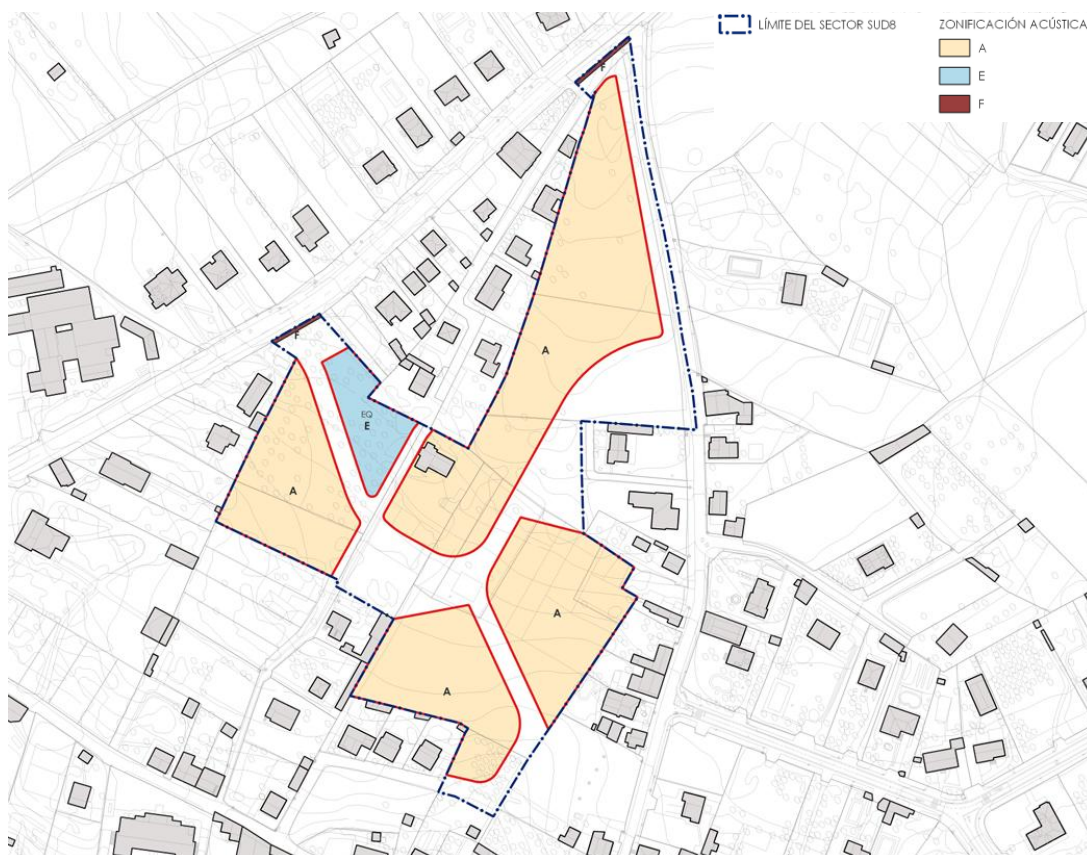
**Áreas acústicas de tipo f).** Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte y otros equipamientos públicos que los reclamen. Se incluirán en este apartado las zonas del territorio de dominio público en el que se ubican los sistemas generales de las infraestructuras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

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

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

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

- Dado que el ámbito tiene el uso global residencial, se incluyen las zonas con ordenanza de residencial en el Área acústica de tipo a) Sectores de territorio de uso residencial.
- Las superficies del sector con ordenanza de espacios libres se considerarán como zonas de transición, dado que se han dispuesto para ejercer funciones de integración paisajística, por lo que no se le asigna categoría acústica.
- La mayoría de la superficie del sector con destino a viario no se incluye en ninguna área acústica, ya que pertenece al sistema local. Sin embargo, se delimitan dos pequeñas zonas de sistema general viario V6 y V7, de superficies 55 m<sup>2</sup> y 71 m<sup>2</sup> respectivamente, correspondientes a la zona de servidumbre de la carretera AC-180 (avenida Miguel Hernández).



Fuente: Planos de ordenación. Zonificación Acústica: PORD\_08ACU



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

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

### 1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade de 0,44 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e unha densidade de referencia de 40 viv/Ha.

El presente Plan Parcial mantiene una edificabilidad máxima de 0,44m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que genera una superficie total edificable de 15.772 m<sup>2</sup>.

### 2. No seu desenvolvemento a ordenación prestará especial atención á continuidade do sistema viario e tramas urbanas circundantes.

El presente Plan Parcial dispone una ordenación que mantiene y refuerza la continuidad del sistema viario, y consolida el tejido residencial existente en el entorno, eliminando las tres zonas sin continuidad viaria existentes (en la rúa Cascaxeira y rúa Queiruga), estableciendo además una zona de actuación aislada de urbanización exterior al ámbito que garantiza la consecución de este objetivo establecido en el PGOM.

### Coa edificabilidade permitida, un máximo do 30% poderá destinarse a vivenda colectiva, correspondendo o resto da edificabilidade ós usos de vivenda unifamiliar

El presente Plan Parcial dispone un total del 30% de la superficie edificable máxima a vivienda colectiva. La superficie edificable restante se dedica a vivienda unifamiliar; con la única excepción del 1 % de edificabilidad que se destina a cumplir la dotación comercial, dando cumplimiento a la legislación en vigor.

### 3. A edificación non superará a altura máxima de baixo e dúas plantas para a vivenda colectiva, nin a de baixo e unha planta para a vivenda unifamiliar.

El presente Plan Parcial respeta el régimen de alturas máximas establecido.

### 4. As reservas para dotacións determinaranse de acordo co establecido no artigo 47 da LOUG. O Plan Parcial pormenorizará o trazado de redes e galerías de servizos, e a súa conexión ós colectores existentes con capacidade suficiente para absorber-as novas demandas.

El presente Plan Parcial cumple las condiciones del artículo 47 Calidad de vida y cohesión social de la anterior legislación urbanística (LOUG) a la que hace referencia está condición del PGOM. Como se justifica con anterioridad, el plan parcial incluye las conexiones de las redes de servicios con los colectores existentes con capacidad suficiente para absorber las nuevas demandas.

### 5. O sistema xeral exterior imputado ó sector é: Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5): 8.060 m<sup>2</sup>.

El presente Plan Parcial incluye la cesión de un sistema general adscrito, identificado como ZV-5 Parque Metropolitano de Liáns en el PGOM, con una superficie de 10.003 m<sup>2</sup>, siendo superior a lo indicado por esta condición del PGOM.

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

#### 3.1. LEY 13/2010, DE 17 DE DICIEMBRE, DE COMERCIO INTERIOR DE GALICIA

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

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

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

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

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

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

Con lo anterior, los sectores de suelo urbanizable deben establecer una reserva mínima de edificabilidad para uso comercial acorde a la establecida en la normativa urbanística aplicable.

A este respecto, el artículo 78 del RLSG incorpora esta determinación del modo siguiente.

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

(...)

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

6. (...)

Dando cumplimiento al artículo 78 del RLSG, el presente documento prevé una reserva mínima de edificabilidad para uso comercial del 1 % de la edificabilidad residencial del ámbito, equivalente a 157 m<sup>2</sup>.

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

La legislación de aplicación es este apartado es la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, la Ley 10/2014, de 3 de diciembre, de accesibilidad, y el Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo y Ejecución de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

Los espacios de dominio público cumplen con los criterios básicos que al respecto se fijan en el Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, así como la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, y lo establecido a tal efecto en el DB-SUA del CTE (Código Técnico de la Edificación).

A tal efecto, se ha propuesto un sistema viario con nuevos itinerarios definidos en el presente documento que cumplen con todas las especificaciones establecidas en la normativa anteriormente citada, planificándose de forma que resulte accesible a personas de movilidad reducida.

El sistema viario propuesto cuenta con unas pendientes que varían del 1% al 6%, lo que facilita el cumplimiento de las condiciones recogidas en la normativa de accesibilidad correspondiente. En el espacio libre se disponen itinerarios peatonales que cumplen las condiciones señaladas.

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

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

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

A continuación, y a modo informativo, se realiza un cuadro justificativo y comparativo de la normativa de obligado cumplimiento en materia de accesibilidad. El CTE DB SUA 9 sólo es de aplicación para la accesibilidad en el

exterior de los edificios, de tal manera que las parcelas disponen de, por lo menos, un itinerario accesible que comunique una entrada principal al edificio con la vía pública y con las zonas comunes exteriores.

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

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

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

El presente documento incorpora los criterios definidos en las Directrices del Paisaje de Galicia que le resultan de aplicación. Así, en el diseño de la ordenación propuesta ha tenido en especial consideración lo establecido en los puntos DX.01 dedicado a las líneas básicas de atención, así como el punto DX.010 que recoge los criterios para nuevos desarrollos urbanísticos, y los puntos DX.06.h), s), y t), para dar cumplimiento a lo dispuesto por el Informe Ambiental Estratégico.

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

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

*a) La consideración en la ordenación de los paisajes cotidianos, es decir, el paisaje deberá ser tenido en cuenta en la ordenación de todas las clases de suelo y zonas del territorio. Esta cuestión guarda una relación directa con la identificación de los elementos que componen los paisajes y el estudio de los tipos de paisaje presentes en el territorio municipal.*

*b) La identificación y protección de los lugares o elementos de especial valor o significación paisajística. Puede tratarse de elementos puntuales (hitos, miradores), lineales (sendas, caminos) o superficiales (áreas, recintos), así como combinaciones de varios de ellos.*

*c) La identificación de ámbitos que presenten un especial estado de deterioro o degradación paisajística, así como de elementos que producen impactos paisajísticos especialmente reseñables, con el objeto de prever acciones encaminadas a mejorar las zonas degradadas o corregir los impactos.*

**DX.03. (N)**

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

**DX.06.**

h) (N) Las tipologías y las alturas de edificación se establecerán en atención a las características de las edificaciones existentes, de tal modo que se procuren dos objetivos importantes: evitar la aparición de quiebras bruscas de alturas, de fondos y de cubiertas dentro de la misma manzana o frente de manzana, y procurar el mantenimiento y respeto de edificaciones de carácter tradicional, cuyo valor paisajístico es importante en la conformación de los núcleos de origen. A tal efecto, se estudiará con detalle la regulación de alturas, tipologías y fondos de edificación, para que se ajusten a las características de las edificaciones existentes en cada tramo, con el fin de que las futuras edificaciones se integren adecuadamente con las preexistentes, preserven los valores paisajísticos de los núcleos, resuelvan problemas de imagen existentes y no provoquen nuevos impactos paisajísticos.

s) (N) El planeamiento urbanístico contendrá normas específicas en las que se regulen las condiciones en las que deberán ejecutarse los espacios libres o zonas verdes, en cuanto a la inserción topográfica, diseño de los recorridos peatonales y áreas de descanso u ocio, selección de pavimentos, especies vegetales tapizantes, arbustivas y arbóreas, iluminación, mobiliario, sistemas de riego, y cualquier otro aspecto que pueda incidir en la calidad paisajística de dichos espacios. Estas condiciones serán congruentes con las determinaciones de estas Directrices de paisaje.

t) (N) El planeamiento urbanístico regulará las condiciones de la publicidad, cartelería y señalética, planificándola y diseñándola de manera conjunta, y a tal fin establecerá las condiciones de ubicación, diseño, tamaño y colores, de manera que dichos elementos resulten armoniosos con las características del paisaje urbano en el que se localizan.

**DX.10.**

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

**a) Criterios generales:**

1. (N) Las determinaciones del PGOM evitarán nuevos desarrollos que no sean realmente necesarios para atender a la demanda y, en cualquier caso, preverán que se activen solo en el momento en el que sean necesarios. En caso contrario, se extenderían las áreas urbanizadas sin que las áreas urbanas preexistentes consiguieran unos mejores niveles de calidad urbana, con lo cual se duplicarían los efectos negativos sobre el paisaje.

2. (N) Los nuevos desarrollos se anexarán al tejido urbano existente, manteniendo el carácter compacto del núcleo. De este modo, se evita la aparición de tramas urbanas discontinuas que fragmentan el paisaje. Se excluye de esta exigencia los desarrollos que tengan como objeto la creación de suelo industrial o terciario, y que justificadamente deban separarse de zonas urbanas existentes.

3. (N) Los lugares que se escojan para los desarrollos serán los que mejor equilibren la continuidad del tejido urbano y su imagen con la minimización de la ocupación de los espacios de alto valor natural y ecológico y de los suelos de alta capacidad productiva agraria, teniendo en cuenta las condiciones físicas (como topografía, soleamiento o vientos).

4. (N) Las delimitaciones se realizarán ajustándose al paisaje preexistente: a las coberturas vegetales, a las redes de caminos o carreteras, o a las otras preexistencias naturales o artificiales. En especial, el diseño de la ordenación se adaptará a la topografía y a las preexistencias geográficas, evitando extensas explanaciones del terreno y grandes movimientos de tierras y utilizando la topografía como medio para la protección de vistas, la integración de edificios, la transición entre espacios, etc.

5. (N) La nueva ordenación deberá evitar parcelas con formas muy irregulares que favorezcan la aparición de edificaciones o construcciones con formas de difícil integración.

6. (N) Tanto la delimitación como las condiciones para la ordenación detallada tendrán en consideración los elementos de especial interés paisajístico, y tendrán muy presente a visibilidad del ámbito, así como las aperturas panorámicas que puedan existir hacia fondos escénicos de interés.

7. (N) Las condiciones para la ordenación del ámbito, desde el trazado del viario hasta las condiciones estéticas de las edificaciones, se establecerán de tal modo que se asegure la máxima integración posible entre los tejidos preexistentes y los nuevos. Se buscará la consolidación de la continuidad espacial entre la red de espacios públicos, verdes y plazas existente y la de los nuevos desarrollos.

8. (R) Se procurará que el crecimiento urbano no modifique los perfiles y escenarios urbanos tradicionales.

9. (N) La planificación de los crecimientos urbanísticos contribuirá a la consolidación y dotación de servicios de las zonas más urbanas.

(...)

**c) Otros criterios:**



1. (N) Cada nuevo desarrollo urbanístico debe ser objeto de un estudio de paisaje en el que se analice la visualización del paisaje urbano con el desarrollo proyectado, estableciendo criterios para la disposición y orientación de los edificios en base a su visibilidad desde el vial de acceso y los puntos más frecuentes de observación. Además, deberá analizar el impacto visual de las construcciones proyectadas sobre el medio que las rodea y el perfil de la zona, así como la integración de las formas, tipologías y materiales de las edificaciones en el entorno.

2. (N) Con carácter general, las fichas normativas para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos especificarán con la debida precisión las condiciones de ordenación orientadas a garantizar que se respeten, en cada caso, los factores o elementos específicos que determinarán la integración paisajística del desarrollo urbanístico. Puede tratarse, según el caso, de la visibilidad exterior y proximidad con áreas rústicas, la presencia de áreas arboladas de interés, la existencia de diferentes tipologías de edificación en los bordes de la actuación u otros elementos singulares de interés.

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

Considerando lo anterior, el presente documento considera el paisaje en la ordenación propuesta. Así se procedió a la evaluación del paisaje de la zona, concluyendo con la ausencia de elementos o lugares de especial valor o significación paisajística en el interior del ámbito de la ordenación. Además, en el interior del ámbito y en su entorno inmediato existen algunas agrupaciones arbóreas de mediano y gran porte, que se integran en el espacio libre y en la edificación propuesta, formando barreras naturales que protegerán a las edificaciones proyectadas. Por este motivo, la zona residencial se ordena proponiendo una norma zonal más adaptada al entorno existente y permitiendo una mejor integración paisajística al ser mucho más flexible, fomentando la separación de volúmenes aislados y la disposición de espacios libres privados ajardinados y con vegetación.

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

A estos efectos, también se han utilizado a la hora de considerar la ordenación propuesta las indicaciones señaladas en el Informe Ambiental Estratégico, las cuales se resumen en los siguientes puntos:

- Los epígrafes s) y t) de la Directriz de Paisaje DX.06, respecto de la definición de las condiciones de pavimentación exterior.
- El establecimiento de normas de composición y normas estéticas para asegurar una adecuada integración de las nuevas construcciones con el entorno, según lo dispuesto en las directrices de paisaje DX.10.a.7 y DX.06.h.
- La consulta de la "Guía das boas prácticas en intervención en espazos públicos".

### 3.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN MATERIA DE CARRETERAS

El sector SUD-8 se encuentra afectado por las zonas de protección vinculadas a la carretera AC-180, de titularidad autonómica, definidas en esta legislación de aplicación en materia de carreteras. Dentro de la documentación gráfica del Plan Parcial se incluye la delimitación de las zonas de protección de las carreteras, y en la Normativa se incluirá la regulación concreta de estas zonas; pudiéndose comprobar que la ordenación propuesta cumple con la legislación sectorial autonómica en materia de carreteras.



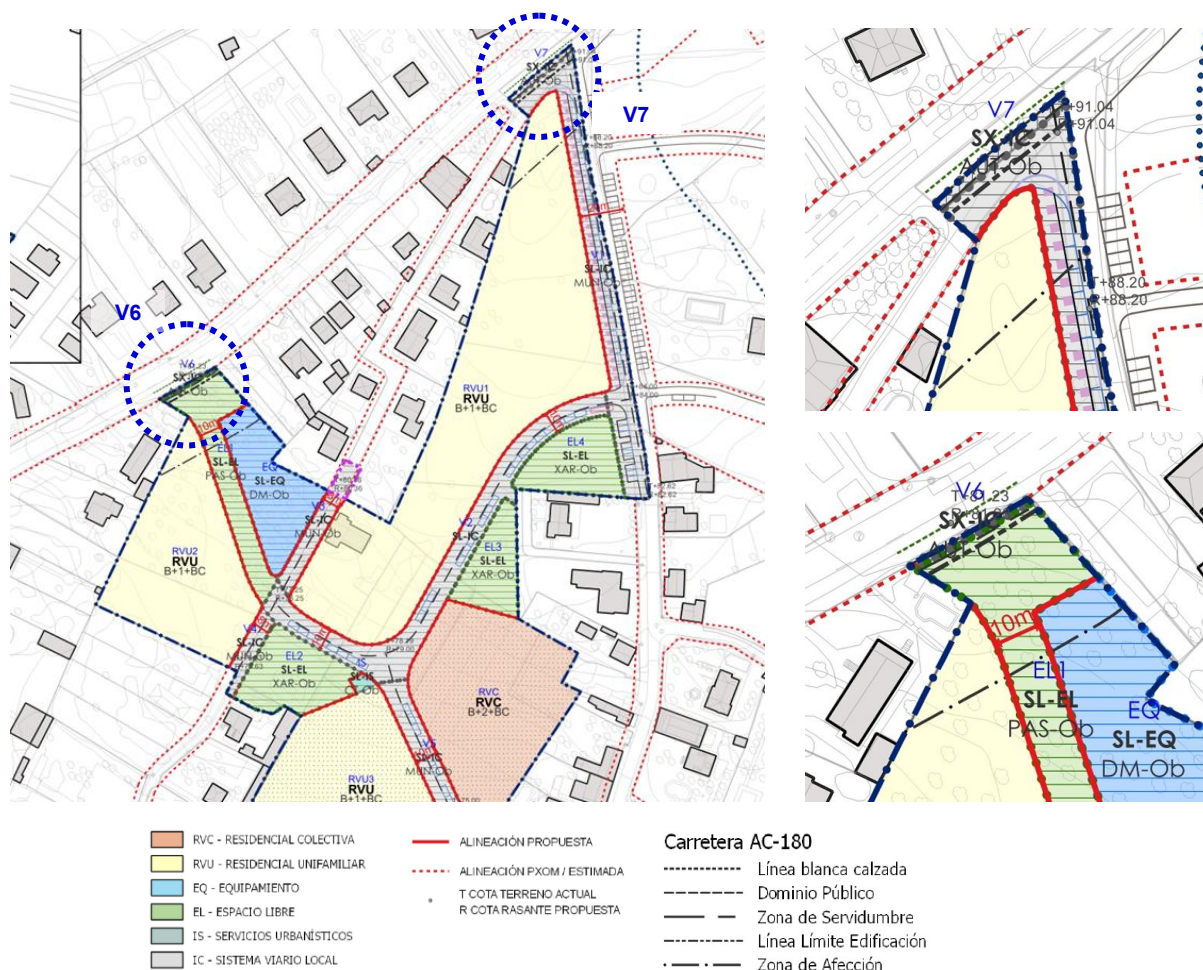
Fuente: Elaboración propia. PINFS\_04IOT\_AFEC.

El ámbito del presente Plan Parcial limita por el oeste con la carretera de titularidad autonómica AC-180 (O Carballo N-VI – Oleiros), que pertenece a la red local. En esta zona dicha carretera se denomina avenida de Miguel Hernández.

Para la regulación específica en esta zona, en lo que respecta a las limitaciones a usos de los terrenos lindantes con esta infraestructura, condiciones de desarrollo y condiciones generales de uso, se estará a lo dispuesto en las siguientes normas:

- Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia.
- Ley 8/2013, de 28 de junio, de carreteras de Galicia.
- Reglamento general de carreteras de Galicia, aprobado por Decreto 66/2016, de 26 de mayo.
- Decreto 106/2015, de 9 de julio, sobre contaminación acústica de Galicia.
- Orden de 23 de mayo de 2019 por la que se regulan los accesos en las carreteras de Galicia y en sus vías de servicio.
- Instrucción de accesos en las carreteras convencionales de titularidad de la Comunidad Autónoma de Galicia aprobada por la OC 3/2007.

Como se puede observar en el siguiente plano de ordenación, al norte y al oeste del ámbito se han delimitado dos pequeñas zonas de sistema general viario V6 y V7, de superficies 31 m<sup>2</sup> y 90 m<sup>2</sup> respectivamente, correspondientes a la zona de servidumbre de la carretera AC-180 (avenida Miguel Hernández).



Fuente: Plano de Ordenación PORD\_1USOS.

Tal y como se observa, la zona de servidumbre vinculada a la carretera no será susceptible de edificación, ya que se ordena como sistema general viario. Además se incluye la “alineación de edificación” vinculada a la carretera, y que únicamente afecta a terrenos ordenados como sistema local viario y sistema local de espacios libres, por lo que tampoco será susceptible de ser edificada. La zona de afección vinculada a la carretera incluye zonas que sí se podrán edificar, conforme lo establecido en la normativa anexa al presente Plan Parcial.

### 3.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN MATERIA DE AERONÁUTICAS

El Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, tiene acción en el presente Plan Parcial por estar situado en un municipio afectado por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de A Coruña.

La normativa citada, en relación con el planeamiento urbanístico, establece lo siguiente.

***Artículo 29. Incorporación de las servidumbres aeronáuticas a los planes directores y al planeamiento territorial o urbanístico***

*1. La aprobación del establecimiento, modificación o confirmación de las servidumbres aeronáuticas comportará para cualesquiera planes o instrumentos de ordenación estatales, autonómicos o locales que se encuentren afectados, la incorporación de las limitaciones que éstas imponen a las determinaciones que legalmente constituyen el ámbito objetivo de cada uno de los instrumentos referidos, de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional única de la Ley 48/1960, de 21 de julio. A tales efectos, será obligatoria la adaptación de los planes o instrumentos de ordenación territorial o urbanística en vigor en el plazo que determine la legislación aplicable o, en su defecto, el de seis meses, y no serán de aplicación, mientras tanto, las determinaciones del planeamiento urbanístico que no resulten acordes con las servidumbres aprobadas.*

*Las servidumbres establecidas quedarán integradas en los planes directores aeroportuarios de acuerdo a lo que disponga el correspondiente real decreto u orden ministerial por los que se aprueben las servidumbres aeronáuticas.*

*2. Los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o los de su revisión o modificación, que afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles, serán informados por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento. A tales efectos, previo a la aprobación inicial del instrumento de ordenación, el organismo competente del planeamiento solicitará de la Dirección General de Aviación Civil la emisión de dicho informe. Los informes relativos a las modificaciones o revisiones de planeamiento se ceñirán a los aspectos que hayan sido objeto de alteración.*

*En el caso de aeródromos utilizados conjuntamente por una base aérea o aeródromo militar y un aeropuerto, se requerirá el informe previo del Ministerio de Defensa.*

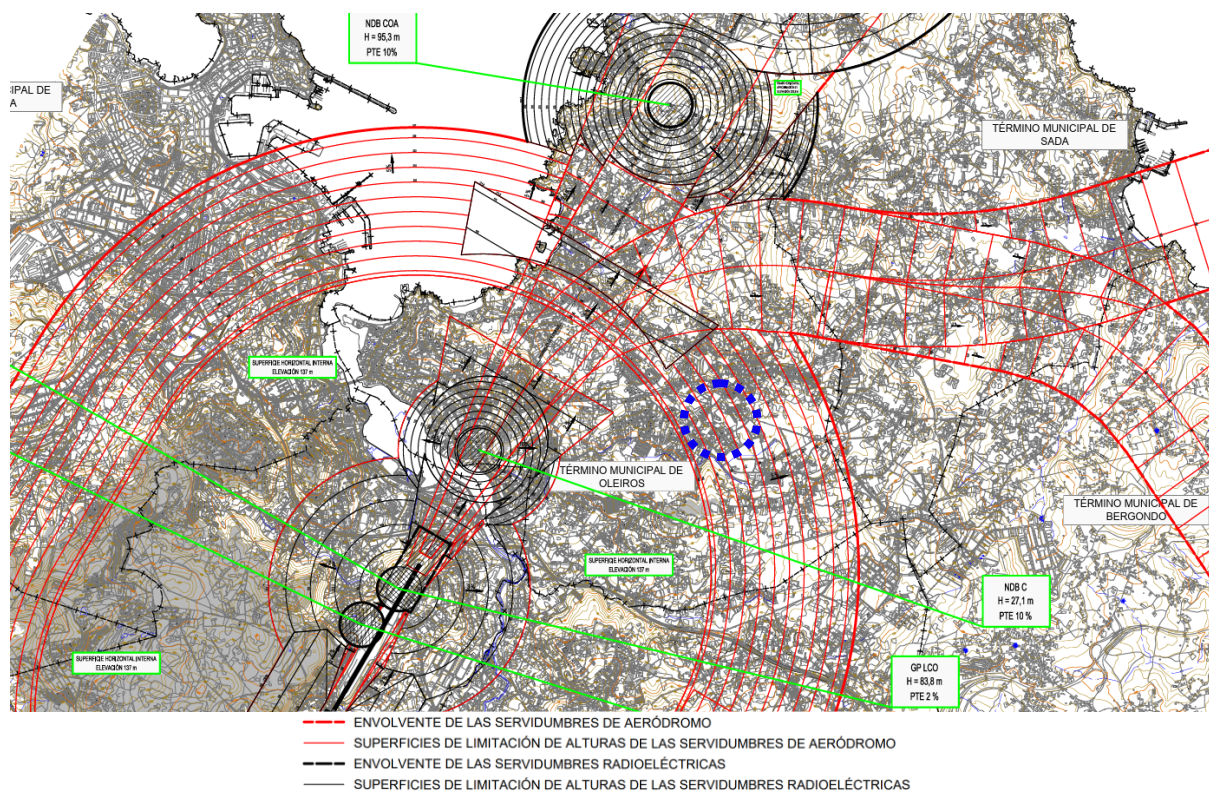
*Estos informes tendrán el carácter de preceptivos y vinculantes en lo que se refiere a la compatibilidad del planeamiento con las servidumbres aeronáuticas. En ellos se identificarán los ámbitos o sectores del planeamiento urbanístico informado que podrán acogerse a lo previsto en el artículo 32, así como las condiciones particulares adicionales que resultasen necesarias para garantizar el cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas a los efectos de lo previsto en los artículos 31, 32 o 33.*

*El plazo para la emisión de estos informes es de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida, incluido el informe del Ministerio de Defensa, y en su caso, el de la Comunidad Autónoma. Transcurrido dicho plazo sin que se haya emitido el informe o informes preceptivos y vinculantes, se entenderán evacuados con carácter disconforme.*

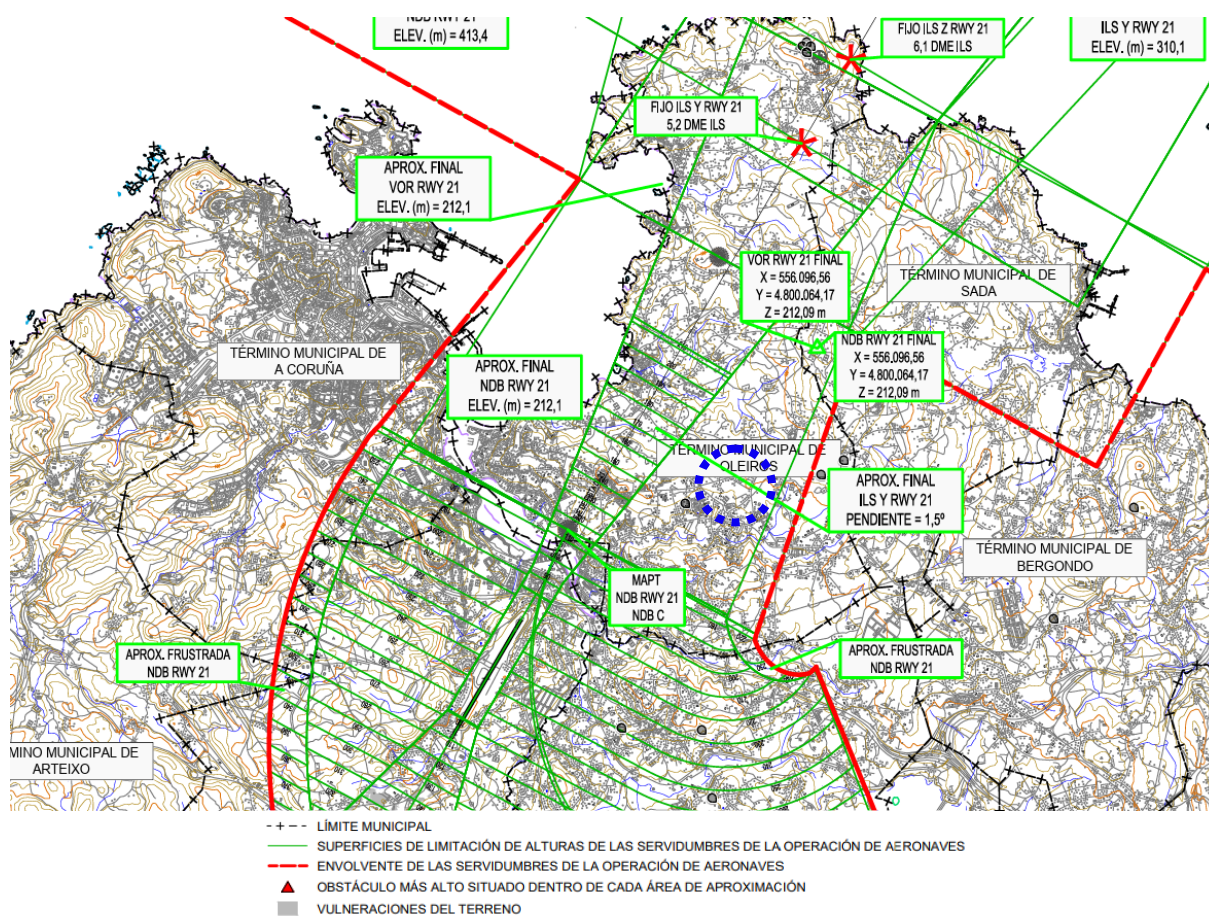
*A falta de solicitud del informe preceptivo así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el instrumento de planificación territorial o urbanística en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.*

A este respecto establecer que la totalidad del ámbito del Plan Parcial se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al aeropuerto de A Coruña. Además, el ámbito está afectado por la envolvente de las servidumbres de la operación de aeronaves tal y como se muestra en las imágenes siguientes.





Fuente: Plan Director del Aeropuerto de A Coruña 2022. Plano 5.1. Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas.



Fuente: Plan Director del Aeropuerto de A Coruña 2022. Plano 5.2. Servidumbres de la operación de aeronaves.



Las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña determinan las alturas (respecto del nivel del mar), que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terrenos u objetos fijos (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Teniendo en cuenta que en el ámbito de estudio las cotas del terreno varían entre las cotas +73 y +91 metros sobre el nivel del mar, la altura máxima de cornisa está fijada en 10,5 m. para vivienda de tipología colectiva y en 7 m. para vivienda de tipología unifamiliar, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran por encima de los 137 m en esa zona, hay cota suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones e instalaciones que se prevean en el ámbito, las cuales en cualquier caso deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., así como las grúas de construcción y similares.

#### HUELLA SONORA

El ámbito del SUD-8 no se encuentra afectado por la huella sonora vinculada al aeropuerto.

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

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

Además, es necesario indicar, que será de aplicación el artículo 86 de la ordenanza para obras de urbanización y recepción de las mismas, aprobada por el Pleno municipal de 27 de diciembre de 2007, con respecto a la obligación de la conservación de la urbanización.

***Artigo 86.- Conservación da urbanización, durante o proceso de edificación dos soares.***

De conformidade co establecido no artigo 110.6 da Lei 9/2006 os propietarios dos soares resultantes da execución da urbanización, tanto en solo urbano non consolidado como en solo urbanizable deberán constituírse en entidade urbanística de conservación. Deberá estar constituída antes da recepción das obras de urbanización e estará integrada polos titulares dos soares resultantes e/ou promotores de edificación.

A entidade urbanística de conservación ten por obxecto responder dos desperfectos ocasionados ás infraestruturas e viais, no proceso de edificación dos soares. Por tanto non poderá disolverse en tanto non estiveran completamente edificadas os soares. De aí que os promotores das vivendas non poderán transmitir dita obriga aos adquirentes das mesmas.

A Xunta de Compensación responderá da obra executada durante o prazo de garantía das mesmas. Unha vez transcorrido este prazo e antes da devolución dos avales constituídos pola Xunta de Compensación e a súa disolución, ten que estar constituída a Entidade de Conservación, de maneira que haxa continuidade entre a recepción das obras e a súa conservación durante o proceso de edificación dos soares.

aprobación da conta de liquidación definitiva ou cando estean edificadas as 2/3 partes dos soares.

No sistema de concerto corresponderá dita obriga ao propietario único, ou ben o conxunto de propietarios que garantan solidariamente a actuación. No suposto de entidade urbanística de xestión, nos estatutos polos que se rexe a entidade deberá preverse a conservación das obras de urbanización durante a edificación dos soares.

## 5. PLAZOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN

En cumplimiento del artículo 68.k) de la LSG, el presente documento fija los siguientes plazos para el desarrollo del sector de suelo urbanizable SUD-8:

- Urbanización: deberá tramitarse el correspondiente Proyecto de Urbanización del sector, el cual deberá aprobarse en el plazo de UN AÑO desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Gestión: deberá tramitarse el correspondiente Proyecto de Reparcelación del sector, el cual deberá aprobarse en el plazo de UN AÑO desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Las obras de urbanización deberán ejecutarse en el plazo de 2 AÑOS desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Se permite la simultaneidad de las obras de urbanización con las de edificación del sector.
- El plazo para la edificación del sector se fija en 10 AÑOS desde la recepción de las obras de urbanización. Se permite la simultaneidad de las obras de urbanización con las de edificación, si bien la emisión del correspondiente título habilitante de la edificación estará condicionada a la recepción de las obras de urbanización.

## 6. DETERMINACIONES DE GESTIÓN

A este respecto la LSG establece lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

En Oleiros, junio de 2026

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

Álvaro Fernández Carballada

Beatriz Aneiros Filgueira

Laura Fernández Suárez