

INDICE – DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MEMORIA

1	MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRETÁGICA SIMPLIFICADA.....	1
1.1	INTRODUCCIÓN	1
1.2	ANTECEDENTES	1
1.3	ELECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRETÁGICA	2
2	OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.....	6
2.1	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	6
2.2	OBJETIVOS AMBIENTALES PROPUESTOS	7
3	ALCANCE Y CONTENIDO.....	8
3.1	DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL	8
3.2	ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS	10
3.2.1	Alternativa 0. Plan Parcial en vigor	10
3.2.2	Alternativa 1.....	11
3.2.3	Alternativa 2. Alternativa propuesta	12
3.3	ALCANCE DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO.....	14
3.4	ZONIFICACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL	18
3.5	ZONIFICACIÓN DEL SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.....	21
3.6	CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	22
3.6.1	Abastecimiento de agua	23
3.6.2	Saneamiento. Fecales y Pluviales	23
3.6.3	Alumbrado público	23
3.6.4	Energía eléctrica.....	23
3.6.5	Telecomunicaciones	24
3.6.6	Gas	24
3.7	CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO	24
4	CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL MEDIO ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL	27
4.1	LOCALIZACIÓN.....	27
4.2	ANÁLISIS DEL MEDIO	28
4.2.1	Geología y Litología	29
4.2.2	Topografía	29
4.2.3	Hidrología	30
4.3	MEDIO BIÓTICO.....	31

4.4	ANÁLISIS DE RIESGOS.....	31
4.5	USOS Y EDIFICACIONES.....	32
4.6	ANÁLISIS CATASTRAL DE LOS TERRENOS.....	32
4.7	INFRAESTRUTURAS E INSTALACIONES.....	34
5	RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA CONSIDERADA	36
6	DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.....	38
7	EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES	40
7.1	IDENTIFICACIÓN	40
7.2	CARACTERIZACIÓN.....	41
7.3	ANÁLISIS Y EVALUACIÓN PAISAJÍSTICA.....	44
8	EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES	48
8.1	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.....	48
8.2	DIRECTRICES DEL PAISAJE DE GALICIA	49
8.3	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (PGOM).....	54
9	MEDIDAS PREVISTAS	55
10	DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO	58
11	INFORMACIÓN GRÁFICA.....	59
12	CONSIDERACIONES FINALES	60

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

1 MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

1.1 INTRODUCCIÓN

El objetivo del presente documento es dar cumplimiento a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la cual establece (en su artículo 29) que dentro del procedimiento administrativo de aprobación del planeamiento urbanístico, el promotor debe presentar ante el órgano sustantivo (administración pública que ostente las competencias para aprobar el planeamiento propuesto), una solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, acompañada del borrador del planeamiento y de un documento ambiental estratégico.

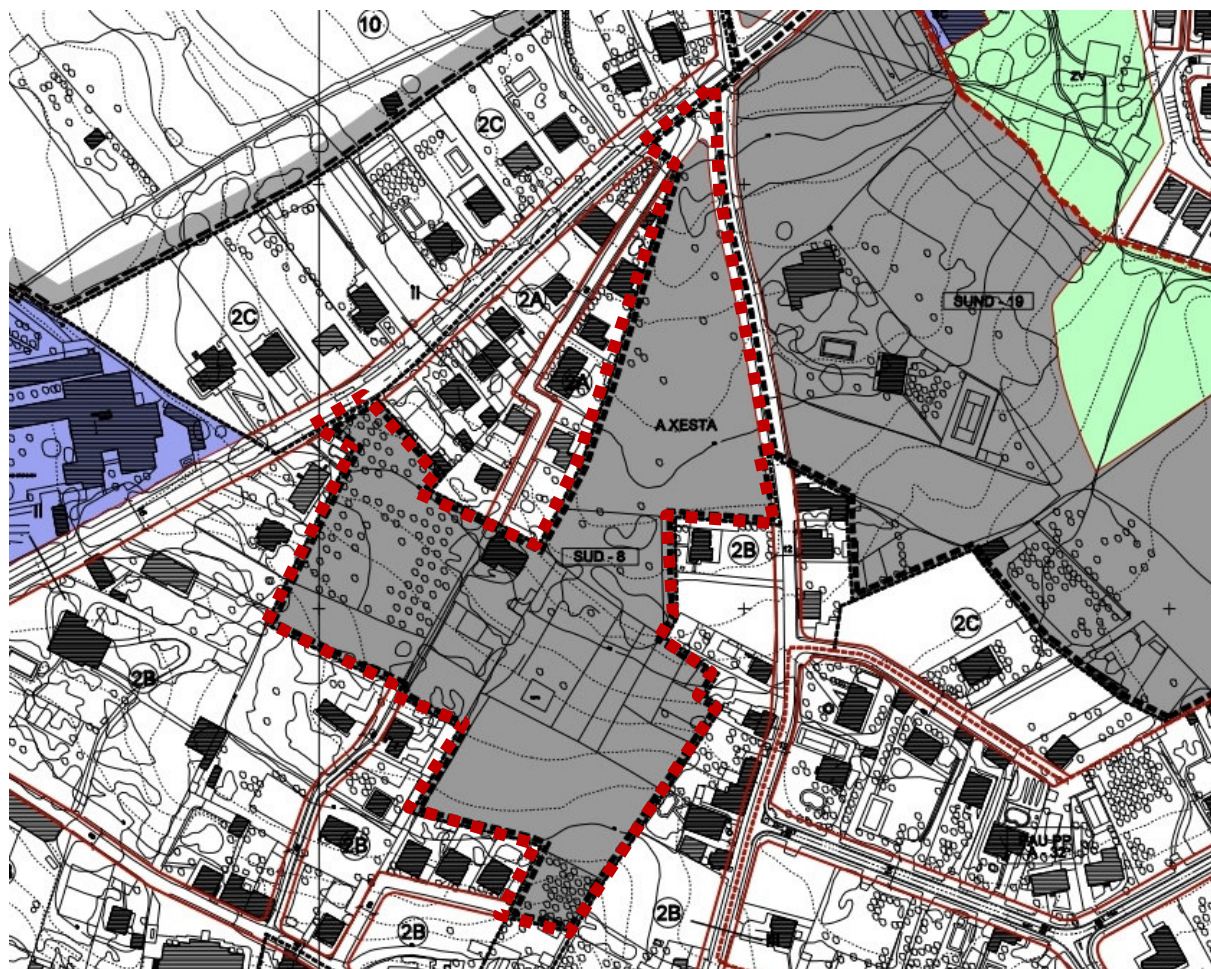
Dando cumplimiento a lo anterior se redacta el presente documento, DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-8 "O CARBALLO", con la finalidad de comunicar el inicio de los trabajos necesarios para establecer la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUD-8 delimitado en el planeamiento general del Concello de Oleiros (A Coruña), con el objetivo de ordenar y consolidar esta zona de suelo residencial, mejorando sus condiciones de integración paisajística en el entorno próximo al centro urbano de Oleiros.

A este respecto establecer que el PGOM de Oleiros ya fue sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

1.2 ANTECEDENTES

El PGOM de Oleiros, fue aprobado definitivamente de forma parcial por la Orden del 11 de marzo de 2009 de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, y de forma global mediante la Orden de 11 de diciembre de 2014 de la misma Consellería. En dicho Plan General se incorpora el suelo urbanizable delimitado denominado SUD-8 O Carballo, en cuya normativa, artículo 64, se recogen las determinaciones de ordenación singulares para dicho ámbito.

Por lo tanto, el PGOM establece la necesidad de redactar un Plan Parcial que incluya la ordenación detallada de dicho sector, cumpliendo lo establecido en la legislación sectorial de aplicación, en especial la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante LSG), así como el reglamento que la desarrolla aprobado en el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante RLSG).



Fuente: PGOM de Oleiros. Ordenación Urbanística. Plano 2.32.

1.3 ELECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La normativa de referencia en materia de Evaluación Ambiental Estratégica es la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. A continuación se transcribe el texto articulado que regula el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,
- b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

- d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.
2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:
- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
 - b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
 - c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.
 - b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
 - c) El desarrollo previsible del plan o programa.
 - d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
 - e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
 - f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
 - g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
 - h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
 - i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
 - j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.
2. Si el órgano sustantivo comprobara que la solicitud de inicio no incluye los documentos señalados en el apartado anterior, requerirá al promotor para que, en un plazo de diez días hábiles, los aporte, con los efectos previstos en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Asimismo, el órgano sustantivo comprobará que la documentación presentada de conformidad con la legislación sectorial cumple los requisitos en ella exigidos.

3. Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

4. En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el órgano ambiental podrá resolver su inadmisión por algunas de las siguientes razones:

- a) Si estimara de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.
- b) Si estimara que el documento ambiental estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes.

Con carácter previo a la adopción de la resolución por la que se acuerde la inadmisión, el órgano ambiental dará audiencia al promotor, informando de ello al órgano sustantivo, por un plazo de diez días que suspende el previsto para declarar la inadmisión.

La resolución de inadmisión justificará las razones por las que se aprecia, y frente a la misma podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial en su caso.

Artículo 30. Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas

1. El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa.

2. Las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas consultadas deberán pronunciarse en el plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe. Transcurrido este plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico. En este caso, no se tendrán en cuenta los pronunciamientos antes referidos que se reciban posteriormente.

Si el órgano ambiental no tuviera los elementos de juicio suficientes, bien porque no se hubiesen recibido los informes de las Administraciones públicas afectadas que resulten relevantes, o bien porque habiéndose recibido éstos resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, para que en el plazo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días hábiles, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora. El requerimiento efectuado se comunicará al órgano sustantivo y al promotor y suspende el plazo.

En todo caso, el promotor podrá reclamar a la Administración competente la emisión del informe, a través del procedimiento previsto en el artículo 29.1 de la Ley 29/1998, de 13 julio de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Artículo 31. Informe ambiental estratégico

1. El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.

2. El órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar que:

a) El plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 30, y no será preciso realizar las consultas reguladas en el artículo 19.

Esta decisión se notificará al promotor junto con el documento de alcance y el resultado de las consultas realizadas para que elabore el estudio ambiental estratégico y continúe con la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes.

b) El plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

3. El informe ambiental estratégico, una vez formulado, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de quince días hábiles al «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

4. En el supuesto previsto en el apartado 1 letra b) el informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.

5. El informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

Artículo 32. Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa

En el plazo de quince días hábiles desde la aprobación del plan o programa, el órgano sustantivo remitirá para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente la siguiente documentación:

a) La resolución por la que se adopta o aprueba el plan o programa aprobado, y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan o programa.

b) Una referencia al «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente en el que se ha publicado el informe ambiental estratégico.

Visto el precepto legal transcrito, y considerando que el documento urbanístico cuyo trámite se inicia consiste en el desarrollo de las determinaciones fijadas en el planeamiento general municipal, estableciendo la ordenación detallada de un ámbito concreto de la superficie del término municipal coincidente con el sector de suelo urbanizable SUD-8, se considera que se trata de un plan que establece el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión, resultándole de aplicación los supuestos establecidos en el artículo 6.2.a) anteriormente transcrito, por lo que se someterá al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica.

En el caso particular del presente documento, el organismo competente para la aprobación del planeamiento de desarrollo viene determinado en el artículo 75.4 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante LSG).

Artículo 75. Procedimiento de aprobación de los planes parciales y planes especiales

(...)

4. La aprobación definitiva de los planes parciales y de los planes especiales corresponderá al órgano municipal competente.

Visto el precepto legal transcrito, que establece la competencia de la aprobación de los planes parciales y de los planes especiales en el órgano municipal competente, el Concello de Oleiros tendrá la consideración de órgano sustantivo en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

A continuación se incluye el contenido del documento ambiental estratégico, según el artículo 29 antes transcrito.

- Los objetivos de la planificación.
- El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- El desarrollo previsible del plan o programa.
- Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

En este sentido hay que mencionar que el contenido del presente documento se ajusta también a lo requerido por el Órgano ambiental del procedimiento, la Dirección General de Calidad Ambiental y Cambio Climático que, entre otros aspectos, añade la “Información cartográfica” al contenido mínimo del Documento Ambiental Estratégico.

Respecto al contenido del borrador del plan, este no se encuentra regulado en ningún precepto legal, quedando supeditado al criterio del equipo redactor. En este sentido su contenido se ajusta a los principios de sencillez, legibilidad y proporcionalidad.

Por último hay que destacar que el planeamiento propuesto no afecta a espacios incluidos en la red Natura 2000, ni sometidos a algún régimen de protección establecido en la Ley 9/2001, de 21 de agosto, de conservación de la naturaleza.

2 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

El objetivo del presente documento es presentar ante el órgano sustantivo (Concello de Oleiros), la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada del “PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUD-8 DEL PGOM DE OLEIROS” (en adelante Plan Parcial).

Este documento tiene la finalidad de establecer la ordenación detallada del sector SUD-8 delimitado en el PGOM de Oleiros.

2.1 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

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).
- 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 intentarán 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 establecerán 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.

2.2 OBJETIVOS AMBIENTALES PROPUESTOS

Los objetivos ambientales propuestos se centran fundamentalmente en dos aspectos:

- Establecer un diseño para la nueva ordenación junto con las medidas necesarias, que posibiliten la materialización de los objetivos establecidos, favoreciendo su integración ambiental y paisajística en el entorno en que se sitúa.
- Perseguir la adaptación a la topografía de la ordenación que se proponga; en especial en lo que respecta a la integración de la edificación en la morfología del terreno.
- Diseñar una solución urbanística que permita el mantenimiento del arbolado existente de interés, en la mayor medida posible.
- Adecuar la ordenación propuesta a los valores ambientales presentes, así como a los posibles riesgos existentes.

3 ALCANCE Y CONTENIDO

3.1 DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El objetivo del presente Plan Parcial es facilitar el desarrollo urbanístico del ámbito, simplificando la gestión y la reparcelación; y reduciendo el impacto del proceso urbanizador mediante la organización de las zonas residenciales privadas y del sistema viario planteado, reduciendo la superficie afectada por la urbanización.

Lo anterior posibilitará el desarrollo urbanístico del sector con unos criterios de ordenación adaptados a la actual normativa sectorial en vigor, así como a las consideraciones de las Directrices del Paisaje; para ello, en sus memorias, planos y normativa, integrará y regulará las condiciones que han de cumplir las edificaciones proyectadas, y definirá las zonas edificables para la implantación de nuevas actividades, así como para las dotaciones públicas proyectadas.

El ámbito a desarrollar en el presente documento, tal y como se recoge en la ficha del Sector de Suelo Urbanizable denominado SUD-8 O Carballo del PGOM de Oleiros, se sitúa en el Distrito de Nós, al norte de la carretera nacional N-VI, y cerca del núcleo urbano de Oleiros. El ámbito está delimitado al oeste por la avenida Miguel Hernández, al este por la Rúa Xesta, y al sur por la Rúa Cascaxeira.

Lo anterior pone de manifiesto su posición de privilegio, en una de las zonas mejor comunicadas y de mayor presión urbanística del área metropolitana coruñesa, de ahí la intensa edificación de carácter residencial que presenta esta zona desde hace años.



Fuente: Googlemaps.

A continuación de adjuntan imágenes del entorno del ámbito.



Vista del ámbito desde el sur



Vista del ámbito desde el oeste

3.2 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

Para alcanzar los objetivos fijados se analizaron dos alternativas de actuación, además de la alternativa 0 o de no actuación. Estas alternativas son valoradas basándose en la integración de los objetivos en el planeamiento, y siempre bajo criterios de sostenibilidad, entendida esta bajo sus cuatro vertientes: sostenibilidad ambiental, sostenibilidad social, sostenibilidad económica y sostenibilidad patrimonial.

A continuación se incluye la descripción de las tres alternativas consideradas, analizando la ordenación propuesta en cada una de ellas, así como su integración en esta zona del término municipal en el que coexiste un importante desarrollo urbanístico de carácter residencial, que ha generado una malla urbana consolidada en el entorno inmediato.

3.2.1 Alternativa 0. Plan Parcial en vigor

La alternativa 0 o de no actuación consiste en mantener las condiciones fijadas en el PGOM para la zona, sin realizar ningún tipo de intervención. Así la ordenación prevista para la zona sería la actualmente vigente. A continuación se incluye la imagen de la ordenación vigente.



Fuente: Plano de alternativa 0 ALT0.

Manteniendo las condiciones urbanísticas en esta zona del término municipal, no se lograrían los objetivos fijados por el PGOM y el Plan Parcial para este ámbito territorial, ya que no se materializaría este desarrollo urbanístico previsto. La ordenación general del suelo del ámbito se mantendría, con las determinaciones fijadas en el PGOM; pero el sector carecería de ordenación detallada, por lo que no se podría proceder con el desarrollo urbanístico del mismo.

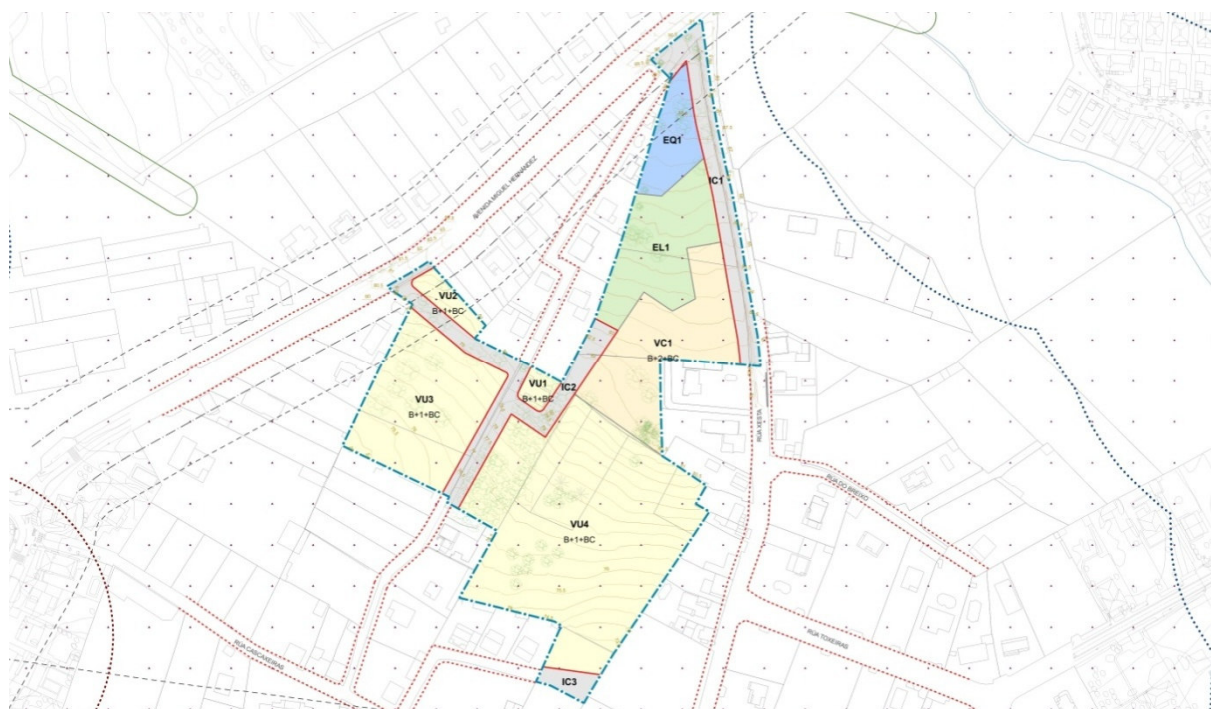
3.2.2 Alternativa 1.

La primera alternativa que se propone consiste en consolidar los viarios perimetrales del sector, aumentando el ancho de la Rúa Xesta, y prolongando por el interior del sector la rúa Cascaxeira, que se completa con una conexión transversal de la misma con la Avenida Miguel Hernández, y disponiendo zonas residenciales privadas de la mayor extensión posible.

A continuación se incluye la tabla resumen de la ordenación prevista como alternativa 1.

SUD-8 A XESTA ALTERNATIVA 1					
	Uso	Zona	Superficie	Edificabilidad	Nº Viviendas
ZONAS PRIVADAS	Vivienda colectiva	R-VC1	4.862 m²	4.716 m²e	47 viv
		Subtotal	4.862 m²	4.716 m²e	47 viv
	Vivienda unifamiliar	R-VU1	390 m²	300 m²e	1 viv
		R-VU2	637 m²	500 m²e	2 viv
		R-VU3	5.591 m²	3.250 m²e	32 viv
		R-VU4	14.196 m²	6.953 m²e	66 viv
		Subtotal	20.815 m²	11.003 m²e	101 viv
	Residencial		25.676 m²	15.719 m²e	148 viv
SUBTOTAL		25.676 m²	15.719 m²e	148 viv	
ZONAS PÚBLICAS	Equipamiento	EQ1	1.596 m²		
		Subtotal	1.596 m²		
	Espacio libre	EL1	3.664 m²		
		Subtotal	3.664 m²		
	Servicios urbanísticos	IS1	35 m²		
		Subtotal	35 m²		
	Viario	IC-V1	2.625 m²		
		IC-V2	3.021 m²		
		IC-V3	385 m²		
		Subtotal	6.031 m²		
SUBTOTAL		11.326 m²			
TOTAL SECTOR			37.002 m²	15.719,00 m²	148 viv
TOTAL ÁREA DE REPARTO			47.005 m²	15.719.00 m²	148 viv
SG-EL ads ZV-5			10.003 m²		

A continuación se incluye la imagen del plano de ordenación propuesto:



Fuente: Plano de Alternativa 1.

Tal y como se observa, la primera alternativa se diseña a partir de la situación central del espacio libre EL1, y las zonas residenciales de tipología unifamiliar se disponen de tal forma que se adaptan a las manzanas de tipología residencial del entorno, y la zona de residencial colectiva se dispone en la zona central del sector adyacente a la Rúa Xesta y conectada con los viarios interiores del sector.

Esta alternativa no contiene una conexión vial transversal entre la Rúa Xesta y la Avenida Miguel Hernández.

En el extremo norte se dispone el equipamiento público EQ1, adyacente al espacio libre.

Se incluye en esta alternativa la cesión del sistema general adscrito ZV-5, Parque Metropolitano de Liáns, siguiendo las condiciones reguladas por el PGOM.

Esta alternativa genera un esquema viario discontinuo, que limita la movilidad del conjunto de la trama urbana del entorno. Además, la zona residencial colectiva se dispone adyacente a parcelas exteriores al ámbito de carácter unifamiliar, provocando una mezcla de tipologías que no favorece la integración del conjunto.

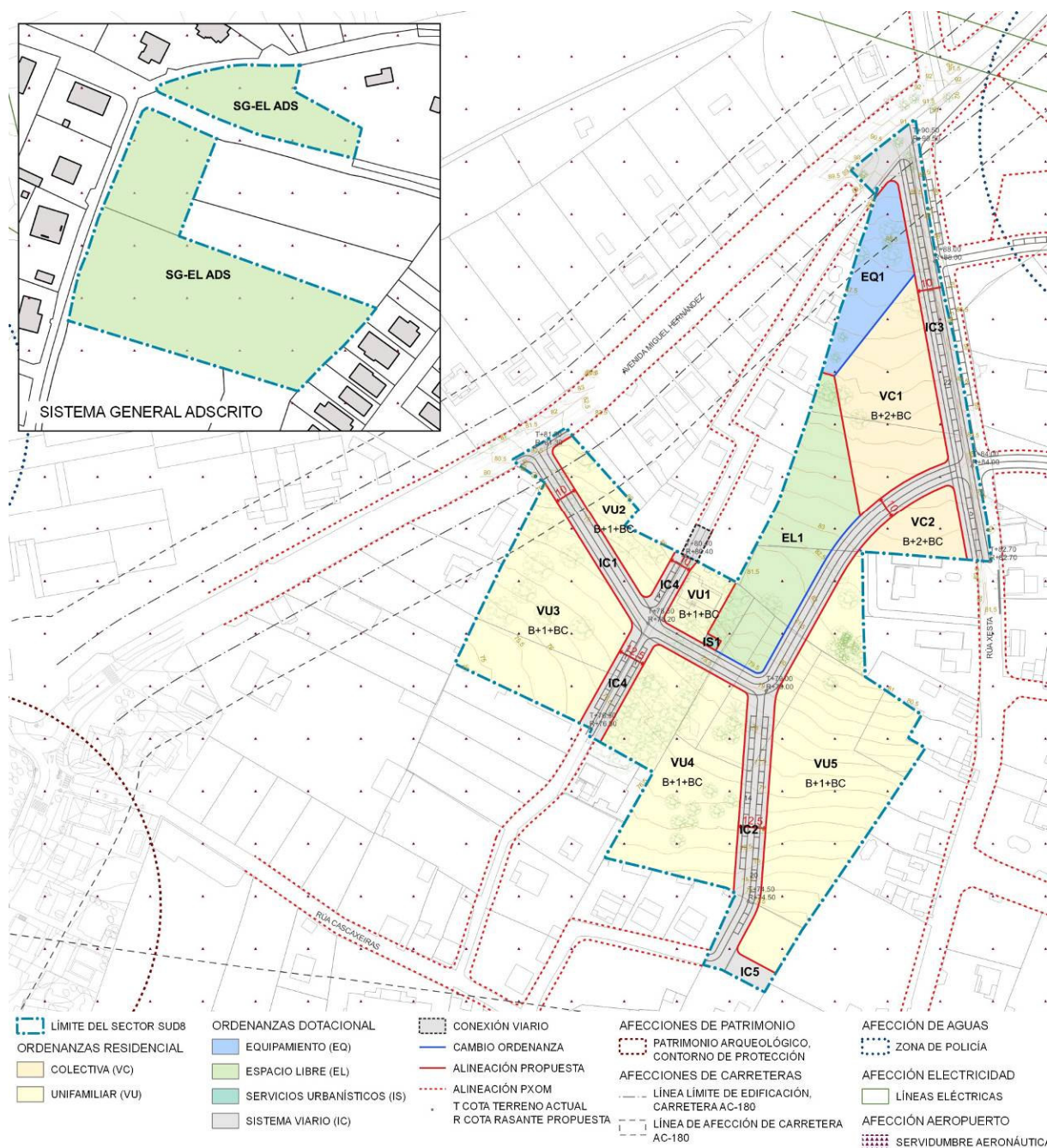
3.2.3 Alternativa 2. Alternativa propuesta

La alternativa de actuación que se propone consiste en incorporar en la ordenación los objetivos establecidos en el presente documento.

A continuación se incluye la tabla resumen de la ordenación prevista en esta alternativa.

SUD-8 A XESTA					
	Uso	Zona	Superficie	Edificabilidad	Nº Viviendas
ZONAS PRIVADAS	Vivienda colectiva	R-VC1	3.288 m ²	3.812 m ² e	38 viv
		R-VC2 (vpo)	997 m ²	904 m ² e	9 viv
		Subtotal	4.285 m ²	4.716 m ² e	47 viv
	Vivienda unifamiliar	R-VU1	663 m ²	380 m ² e	1 viv
		R-VU2	1.284 m ²	800 m ² e	4 viv
		R-VU3	4.675 m ²	2.705 m ² e	13 viv
		R-VU4	5.110 m ²	2.957 m ² e	14 viv
		R-VU5	7.190 m ²	4.161 m ² e	20 viv
		Subtotal	18.922 m ²	11.003 m ² e	53 viv
	Residencial		23.207 m ²	15.719 m ² e	100 viv
SUBTOTAL			23.207 m ²	15.719 m ² e	100 viv
ZONAS PÚBLICAS	Equipamiento	EQ1	1.581 m ²		
		Subtotal	1.581 m ²		
	Espacio libre	EL1	3.758 m ²		
		Subtotal	3.758 m ²		
	Servicios urbanísticos	IS1	35 m ²		
		Subtotal	35 m ²		
	Viario	IC-V1	3.013 m ²		
		IC-V2	1.565 m ²		
		IC-V3	2.677 m ²		
		IC-V4	954 m ²		
IC-V5		212 m ²			
Subtotal	8.421 m ²				
SUBTOTAL			13.795 m ²		
TOTAL SECTOR			37.002 m ²	15.719,00 m ²	100 viv
SG-EL ads		ZV-5	10.003 m ²		
TOTAL ÁREA DE REPARTO			47.005 m ²	15.719,00 m ²	100 viv

Se adjunta imagen de la ordenación propuesta en el plano PORD_1USOS:



Ordenación propuesta. Plano de Ordenación PORD_1USOS

Las actuaciones concretas previstas en esta alternativa se describen en el apartado siguiente.

3.3 ALCANCE DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

A continuación se describen detalladamente los criterios fundamentales que definen la ordenación propuesta del ámbito del presente plan parcial.

1. La situación del sector dentro del marco del contexto municipal se entiende como una actuación de consolidación, cuyo objetivo es la **colmatación y reordenación de los vacíos interiores del tejido residencial** del núcleo urbano de Oleiros. El Plan Parcial determina la disposición de una nueva trama viaria que remata el trazado de la Rúa Cascaxeira, y un vial transversal que conecta la Avenida Miguel Hernández con la Rúa Xesta y con el desarrollo del sector vecino SUND-19. Así mismo, como espacio central del sector se dispone el espacio libre propuesto, como elementos integrador de la trama residencial existente y propuesta..

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

2. Juega un papel importante la ordenación urbana planteada, en cuanto a la **situación de los espacios libres y equipamientos y su relación con el sistema dotacional existente en el entorno**. La nueva ordenación sitúa las cesiones locales de espacios libres en la zona central del sector, organizando y estructurando las distintas piezas residenciales, y sirviendo como colchón ambiental de la zona residencial colectiva propuesta, en la zona este vinculada a la Rúa Xesta.

El equipamiento propuesto se dispone en la intersección de la Rúa Xesta con la Avenida Miguel Hernández, favoreciendo su conectividad y configurando un cinturón de dotaciones públicas existentes ya que hacia el norte se disponen numerosos equipamientos municipales tales como la piscina municipal, el centro de salud o diversos centros educativos.

El conjunto del sistema dotacional estará complementado por una red de itinerarios peatonales y carril bici que mejore 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 pretende **completar la trama urbana de la zona y reordenar el tráfico**. 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 la Avenida Miguel Hernández y la Rúa Xesta, así como continuando el trazado de la rúa Cascaxeira.

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 espacios vegetales y árboles para naturalizarlo.

El vial principal transversal que comunica la avenida de Miguel Hernández con la rúa Xesta contará con una anchura de 10m y doble sentido. El resto de viales interiores que comunican con la rúa Cascaxeira, serán de 10m y 12,5m de anchura, pero de un único sentido y contarán con plazas de aparcamiento en línea, en uno o ambos lados.

En el presente plan también se incluye la mejora del tramo de la rúa Xesta en el ámbito, que tendrá una anchura total de 18m (parte se ejecuta en el sector SUND-19) y contará con carril bici y zona de aparcamiento en línea.

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

4. El objetivo principal es 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 edificaciones residenciales. Dicha flexibilidad a la hora de disponer las edificaciones propuestas tiene el objetivo a su vez de permitir una mayor adaptación topográfica de las mismas, así como una mejor elección de las orientaciones más favorables para el uso residencial, y el aprovechamiento de la vegetación existente en el ámbito, que se deberá mantener, si es posible, dentro de las zonas libres privadas de uso comunitario.

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

En la parte este del sector, con acceso desde la Rúa Xesta, se sitúan las viviendas colectivas en edificación de bloque abierto, que se integrarán con el espacio libre propuesto.

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 incluirá **nuevas normas zonales de vivienda unifamiliar y colectiva para la zona residencial propuesta**, que mantendrá los condicionantes urbanísticos principales de la ordenación incluida en el PGOM vigente, tales como la tipología edificatoria o los usos permitidos.

La nueva norma zonal de vivienda unifamiliar define una edificación aislada 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 establecerá una ocupación máxima sobre rasante de la parcela. De este modo, los espacios libres privados favorecerán la fragmentación de los volúmenes edificados, mejorando su integración paisajística.



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

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 garantizarán la congruencia del conjunto, y su acabado será homogéneo impidiendo así la aparición de elementos disconformes que rompan la armonía. Se establecerán condiciones estéticas de integración en cuanto a los colores posibles y la formalización de los volúmenes edificatorios con una imagen coordinada.

Por lo tanto, se proponen la creación de parcelas con tipología de vivienda familiar con espacios libres privados, tanto comunitarios como exclusivos de las viviendas, generando un ambiente natural y ajardinado, donde la vegetación y las zonas comunitarias jugarán un papel muy importante en la definición de la calidad espacial de la propuesta.

Los proyectos arquitectónicos que se desarrollen tendrá la libertad de diseñar las viviendas tanto en tipología tradicional unifamiliar aislada, 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.

Además, la disposición de este tipo de edificación aislada con espacios libres privados comunitarios permite la dotación de las viviendas con servicios complementarios tales como áreas de ocio y recreo para sus habitantes, así como elementos deportivos de uso propio. Del mismo modo, en las zonas libres privadas se podrán disponer las plazas de aparcamiento necesarias para dar servicio a las viviendas propuestas, tanto sobre como bajo rasante, mejorando la integración paisajística y favoreciendo la sostenibilidad económica de la ordenación propuesta.



Edificaciones integradas en la topografía y en el entorno.

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

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

3.4 ZONIFICACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL

A continuación se muestra una tabla resumen de las parcelas de uso dotacional público previstas en el ámbito del plan parcial. A este respecto hay que destacar que la ordenación destina el 37,30% de la superficie del sector a uso y dominio público.

SUD-8 A XESTA					
	Uso	Zona	Superficie	Edificabilidad	Nº Viviendas
ZONAS PÚBLICAS	Equipamiento	EQ1	1.581 m²		
		Subtotal	1.581 m²		
	Espacio libre	EL1	3.758 m²		
		Subtotal	3.758 m²		
	Servicios urbanísticos	IS1	35 m²		
		Subtotal	35 m²		
	Viario	IC-V1	3.013 m²		
		IC-V2	1.565 m²		
		IC-V3	2.677 m²		
		IC-V4	954 m²		
		IC-V5	212 m²		
		Subtotal	8.421 m²		
SUBTOTAL		13.795 m²			
TOTAL SECTOR		37.002 m²	15.719,00 m²	100 viv	
SG-EL ads	ZV-5	10.003 m²			

La ordenación prevé una zona con destino a espacio libre y zona verde dentro del ámbito del sector:

- EL1: se destina al cumplimiento de la reserva de espacios libres de sistema local.

Así mismo, también se cederá el suelo correspondiente al sistema general de espacios libres adscritos al sector, con una superficie de 10.003 m².

Tal y como se observa, la disposición de las zonas verdes propuestas favorecen 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 que se configura al norte del mismo. Además el espacio libre central garantiza su accesibilidad y conectividad con el entorno, atendiendo al señalado en las Directrices del Paisaje de Galicia (directriz DX.06.r).

Del mismo modo, la ordenación prevé una parcela con destino a equipamiento dentro del presente Plan Parcial:

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

Este equipamiento se sitúa en el extremo norte, a fin de dar servicio a las personas residentes y usuarias, garantizando su accesibilidad. El uso previsto del equipamiento será el de dotacional múltiple.

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.

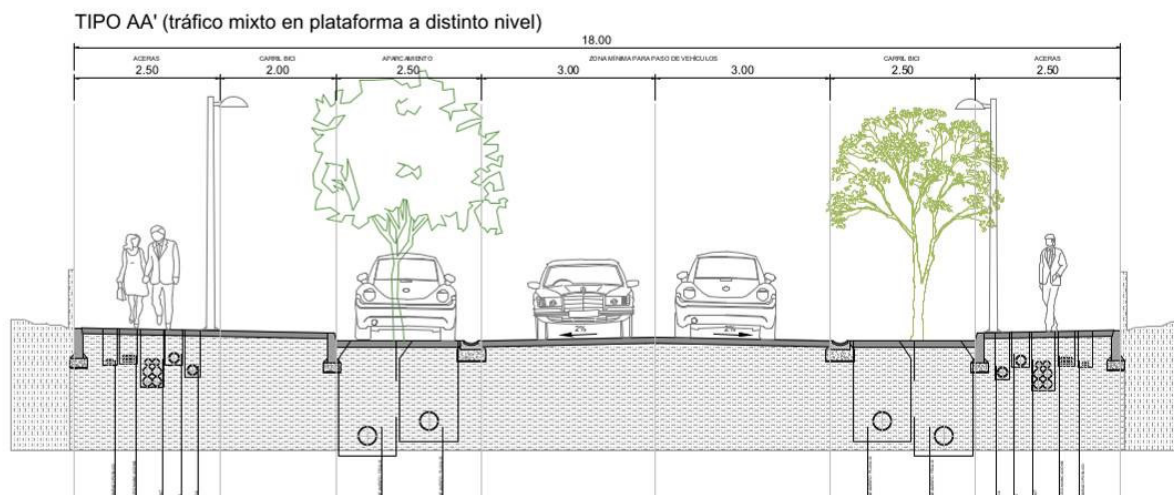
En relación al arbolado, el presente Plan Parcial completará la vegetación existente que se prevé mantener, con especies autóctonas adecuadas a espacios de uso público, hasta alcanzar la cifra fijada. La localización concreta de los nuevos ejemplares la definirá el Proyecto de Urbanización del ámbito,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

La ordenación propuesta del presente plan parcial dispone de una parcela denominada IS-1, de 35m², destinada a acoger las instalaciones necesarias para dotar de los servicios urbanísticos al sector. En ellas se localizarán las instalaciones para dotar de los servicios urbanísticos a las parcelas resultantes.

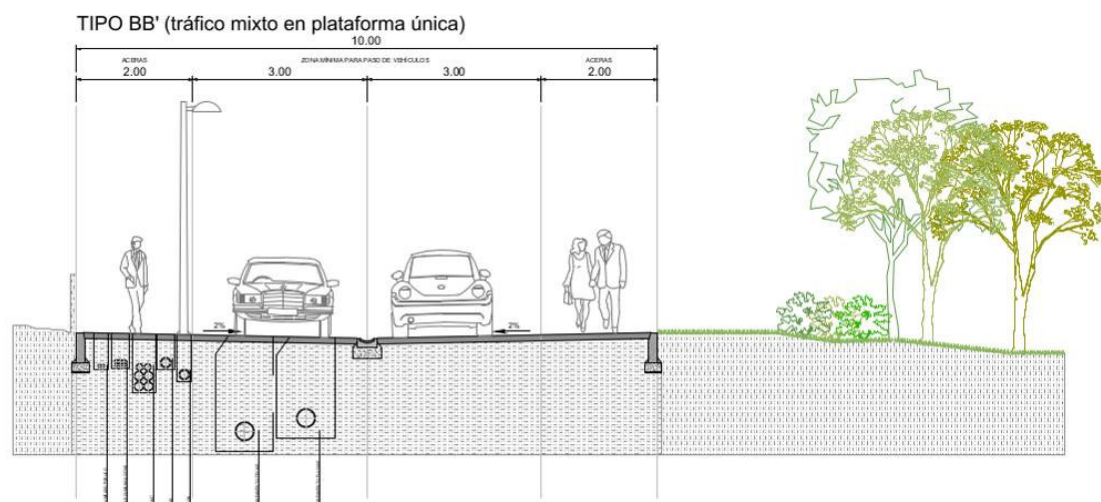
Así mismo, el presente documento recoge el trazado y características de la red de comunicaciones propias del plan parcial, y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el plan general, con señalización de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria.

La red viaria propuesta en el ámbito presenta una superficie total de 8.421 m². Así mismo la ordenación posibilita 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.

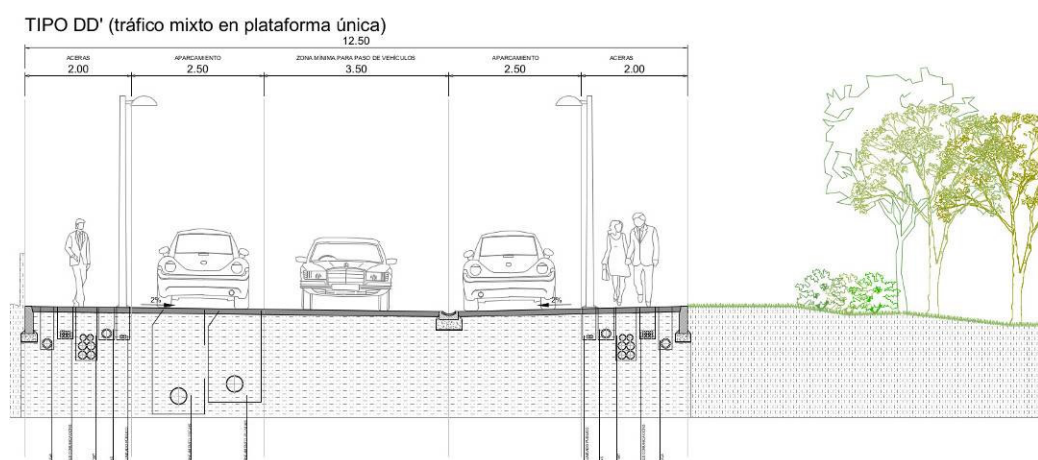
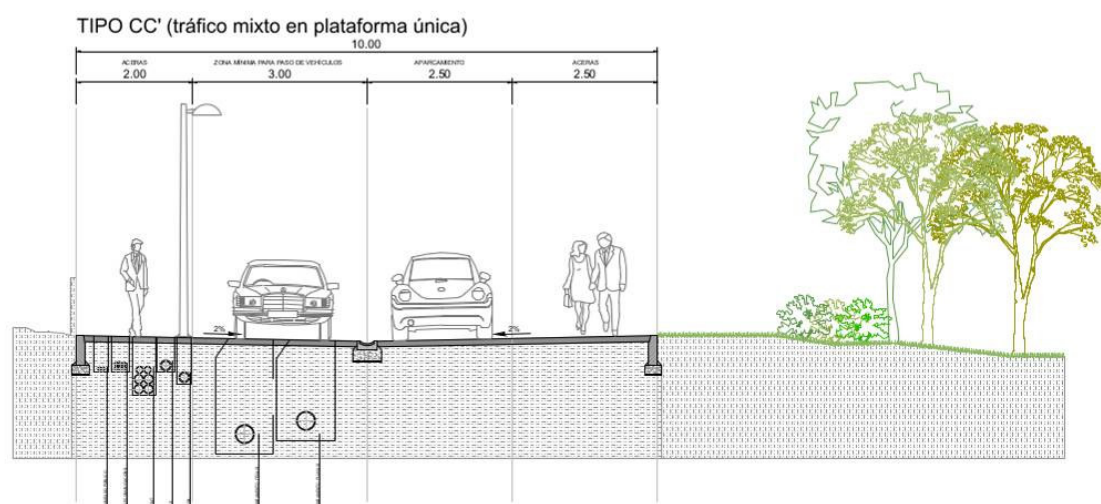
En primer lugar se amplía y mejora el trazado de la rúa Xesta (IC3), que se aumenta a un ancho total de 18 metros, aunque parte de dicho vial se incluirá en el sector colindante SUND-19. Dicho vial está formado por calzada de doble carril, zona de aparcamiento en línea en ambos lados, y aceras. En el lado del sector del presente plan parcial se incluye el trazado de un carril bici para unir los nuevos desarrollos del sur del centro urbano de Oleiros con las zonas dotacionales situadas al norte (piscina, centro de salud, colegios) y con el propio centro urbano. Se adjunta imagen de la sección propuesta:



Como viario estructurante del sector se dispone un vial transversal al ámbito que conecta la Rúa Xesta, al este, con la Avenida Miguel Hernández, al oeste (IC1). Este vial cuenta con una anchura de 10 metros, y está formado por calzada de doble carril y aceras 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:



El esquema viario se completa con una red de viarios interiores (IC2 e IC4), que comunican con las calles existentes perimetrales (Rúa Cascaxeira), que cuentan con anchura variables de 10 y 12,5 metros, con un único carril de circulación y con línea de aparcamiento en línea, en uno o dos de sus lados, según planimetría. Se propone su disposición en plataforma única para favorecer la integración del peatón dentro del sector. Se adjuntan a continuación las secciones propuestas:



Dentro de la ordenación propuesta se dispone una parcela de reserva de viario (IC5) en el extremo sur, para permitir la apertura en el futuro de una prolongación de la Rúa Cascaxeira hacia la Rúa Xesta.

El sistema viario propuesto incluido en el ámbito, y que se ejecutará 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.

Señalar en este punto que el presente Plan Parcial incluye una previsión de apertura viaria en suelo urbano consolidado, ya prevista en el PGOM mediante el trazado correspondiente de alineaciones, y que se incorpora como una obligación de urbanización con repercusión económica en el propio sector en cuanto al valor de expropiación y urbanización de dicha conexión.

Del mismo modo, se incluye la mejora de la urbanización en las calles existentes de conexión con el resto del suelo urbano para dar soporte a los tráficos generados por la nueva urbanización.

Esta conexión viaria sirve para prolongar la Rúa Cascaxeira con el vial interior IC4 en un pequeño tramo de 15 metros de longitud. El ancho de este tramo será de 8 metros, según lo señalado en las alineaciones del PGOM. La superficie total de esta zona de normalización de fincas es de 120 m².

3.5 ZONIFICACIÓN DEL SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

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

SUD-8 A XESTA					
	Uso	Zona	Superficie	Edificabilidad	Nº Viviendas
ZONAS PRIVADAS	Vivienda colectiva	R-VC1	3.288 m ²	3.812 m ² e	38 viv
		R-VC2 (vpo)	997 m ²	904 m ² e	9 viv
		Subtotal	4.285 m ²	4.716 m ² e	47 viv
	Vivienda unifamiliar	R-VU1	663 m ²	380 m ² e	1 viv
		R-VU2	1.284 m ²	800 m ² e	4 viv
		R-VU3	4.675 m ²	2.705 m ² e	13 viv
		R-VU4	5.110 m ²	2.957 m ² e	14 viv
		R-VU5	7.190 m ²	4.161 m ² e	20 viv
		Subtotal	18.922 m ²	11.003 m ² e	53 viv
	Residencial		23.207 m ²	15.719 m ² e	100 viv
	SUBTOTAL		23.207 m²	15.719 m²e	100 viv

Como se aprecia se disponen dos zonas destinadas a vivienda colectiva (R-VC1 y R-VC2), de 4.285m² de superficie, que incluirán el desarrollo de una edificabilidad máxima permitida de 4.716 m² y 47 viviendas. En la zona R-VC2 se dispondrá la edificabilidad destinada a vivienda colectiva de protección que será de 904 m² (supone un 5,75% del total).

También se disponen cinco zonas destinadas a vivienda unifamiliar (R-VU1 a R-VU5), de 18.922m² de superficie total, que incluirán el desarrollo de una edificabilidad máxima permitida de 11.003 m² y 53 viviendas. Se deberán destinar 302 m² a vivienda unifamiliar de protección (supone un 1,92% del total de la superficie edificable).

Señalar que el presente documento mantiene las determinaciones respecto del aprovechamiento urbanístico para el sector establecidas en el PGOM. No obstante, el proyecto que establezca la reparcelación del mismo podrá ajustar estos coeficientes de ponderación establecidos o establecer otros nuevos justificadamente, derivados de un estudio más pormenorizado y ajustados al momento temporal de su redacción.

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

- Unifamiliar (zonas R-VU1 a R-VU5): una parte de la edificabilidad de uso residencial se materializa en tipología de vivienda unifamiliar. Se prevé en las zonas lindantes con edificaciones existentes de esta tipología, a fin de mantener la trama urbana lindante, y no generar problemas de apantallamiento visual. En la zona R-VU1 se mantiene una vivienda unifamiliar aislada ya existente, integrándola en la ordenación.
- Colectiva (zonas R-VC1 y R-VC2): el resto de la edificabilidad se materializa en tipología de vivienda colectiva, lo que permite liberar más superficie de suelo libre de edificación, y así generar espacios libres que disminuyan la aparición de barreras visuales en la zona. Estas zonas se disponen adyacentes a la Rúa Xesta, de mayor anchura, y se envuelven por el espacio libre central, vinculadas a las edificaciones de carácter colectivo existentes y proyectadas al norte del sector, mejorando su integración en el tejido urbano del entorno.

Las viviendas en tipología de unifamiliar tendrán una altura máxima de B+1+BC, serán de tipología aislada, pareada o adosada, con obligación de zonas ajardinadas en el ámbito privado que mejorará la calidad e integración de la edificación. Se permitirán la formación de condominios urbanísticos. Los parámetros específicos de ordenación se detallarán en fases posteriores en el correspondiente tomo de normas urbanísticas.

A su vez, las viviendas en tipología de colectiva se distribuyen en dos zonas, tendrán una altura máxima de B+2+BC, serán de tipología bloque aislado, con obligación de zonas ajardinadas en el ámbito privado que mejorará la calidad e integración de la edificación. Los parámetros específicos de ordenación se detallarán en fases posteriores en el correspondiente tomo de normas urbanísticas.

Dentro de estas zonas, se establece una edificabilidad máxima de 15.719 m², de los cuales 15.561 m² serán de uso residencial. Establecer también que a fin de dar cumplimiento al artículo 78 del RLSC, se prevé una reserva mínima de edificabilidad para uso comercial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27.3 de la Ley 13/2010, de 17 de diciembre, de comercio interior de Galicia, que asciende a 158 m², equivalente al 1 % de la edificabilidad total del sector. Esta edificabilidad comercial se situará en la zona R-VC1.

3.6 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 solicitará 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.

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

3.6.1 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.

3.6.2 Saneamiento. Fecales y Pluviales

El detalle del trazado y las características técnicas de la red de distribución aparece definido en los planos de ordenación (PORD_03SLIS_2 y PORD_03SLIS_3).

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

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.

3.6.3 Alumbrado público

El detalle del trazado y las características técnicas de la red de alumbrado público se recogerá en el documento de aprobación inicial.

De todos modos, se propondrá una red de alumbrado público a lo largo de todo el trazado del sistema viario propuesto, así como en el espacio libre situado en la zona central del ámbito. Dicho alumbrado público estará alimentado por una línea de la red de baja tensión alimentada por el nuevo centro de transformación propuesto.

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

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

3.6.4 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).

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 en la parcela IS-1. Este nuevo centro de transformación está alimentado y conectado a la red existente en la avenida Miguel Hernández, en la zona oeste, y a la futura red del sector SUND-19, 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.

3.6.5 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_5).

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

3.6.6 Gas

El detalle del trazado y las características técnicas de la red de distribución de gas natural aparece definido en los planos de ordenación (PORD_03SLIS_5).

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

3.7 CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

El Plan Parcial contiene las determinaciones necesarias para definir la ordenación detallada del sector SUD-8, dando cumplimiento a la normativa sectorial de aplicación, la LSG, la cual define en su artículo 68 el contenido del presente documento.

SECCIÓN 2ª. PLANES PARCIALES

Artículo 67. Objeto

Los planes parciales tendrán por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el plan general mediante la ordenación detallada de un sector.

Artículo 68. Determinaciones

Los planes parciales contendrán, en todo caso, las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación del ámbito de planeamiento, que abarcará un sector completo definido por el plan general.*
- b) Calificación de los terrenos, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y niveles de intensidad correspondientes a cada zona.*
- c) Señalización de reservas de terrenos para sistemas locales en proporción a las necesidades de la población y de conformidad con las reservas mínimas establecidas en el artículo 42 de esta ley.*
- d) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicación previsto en el plan general, con señalización de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria.*
- e) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, de alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y gas y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.*
- f) Determinaciones necesarias para la integración de la nueva ordenación con los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación.*
- g) Medidas necesarias y suficientes para garantizar la adecuada conexión del sector con los sistemas generales exteriores existentes y, en su caso, la ampliación o refuerzo de dichos sistemas y de los equipamientos y servicios urbanos que vayan a ser utilizados por la población futura. Igualmente, habrá de resolver los enlaces con las carreteras o vías actuales y con las redes de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas y otros.*

Los servicios técnicos municipales y las empresas suministradoras deberán informar, en el plazo máximo de un mes, sobre la suficiencia de las infraestructuras y de los servicios existentes y previstos antes de iniciar la tramitación del plan parcial.

- h) Ordenación detallada de los suelos destinados por el plan general a sistemas generales incluidos o adscritos al sector, salvo que el municipio optase por su ordenación mediante plan especial.
- i) Fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de las personas propietarias, entre ellos los de gestión, urbanización y edificación. En otro caso, el plazo para el cumplimiento de cada uno de ellos será de tres años.
- j) Delimitación de los polígonos en los que se divida el sector y modificación, en su caso, del sistema de actuación de acuerdo con el dispuesto en esta ley.
- k) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, incluyendo la conexión a los sistemas generales y, en su caso, las obras de ampliación o refuerzo de los mismos.

Artigo 69. Documentación

Los planes parciales comprenderán, con el contenido que se fije reglamentariamente, los siguientes documentos:

- a) Documento ambiental estratégico o estudio ambiental estratégico, según el plan haya sido objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada u ordinaria.
- b) Planos de información, incluido el catastral.
- c) Memoria justificativa de sus determinaciones.
- d) Evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y su ampliación o refuerzo.
- e) Planos de ordenación urbanística.
- f) Ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución.

Así mismo, también incorpora los preceptos establecidos en el Reglamento que desarrolla la Ley del Suelo de Galicia (en adelante RLSG).

DECRETO 143/2016, DE 22 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016, DE 10 DE FEBRERO, DEL SUELO DE GALICIA

SECCIÓN 2ª. PLANES PARCIALES

Artículo 162. Determinaciones

Los planes parciales contendrán, en todo caso, las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación del ámbito de planeamiento, que abarcará un sector completo definido por el plan general (artículo 68.a) de la LSG).
- b) Calificación de los terrenos, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y niveles de intensidad correspondientes a cada zona (artículo 68.b) de la LSG).
- c) Señalización de reservas de terrenos para sistemas locales en proporción a las necesidades de la población y de conformidad con las reservas mínimas establecidas en el artículo 42 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 69 de este reglamento (artículo 68.c) de la LSG).
- d) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector 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 (artículo 68.d) de la LSG).
- e) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, de alcantarillas, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y gas y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan (artículo 68.e) de la LSG).
- f) Determinaciones necesarias para la integración de la nueva ordenación con los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación (artículo 68.f) de la LSG).
- g) Medidas necesarias y suficientes para garantizar la adecuada conexión del sector con los sistemas generales exteriores existentes y, en su caso, la ampliación o refuerzo de dichos sistemas y de los equipamientos y servicios urbanos que vayan a ser utilizados por la población futura. Igualmente, habrá de resolver los enlaces con las carreteras o vías actuales y con las redes de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas y otros (artículo 68.g) de la LSG).

Los servicios técnicos municipales y las empresas suministradoras deberán informar, en el plazo máximo de un mes, sobre la suficiencia de las infraestructuras y servicios existentes y previstos antes de iniciar la tramitación del plan parcial (artículo 68.g) de la LSG).

- h) Ordenación detallada de los suelos destinados por el plan general a sistemas generales incluidos o adscritos al sector, excepto que el municipio opte por su ordenación mediante un plan especial (artículo 68.h) de la LSG).*
- i) Fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de las personas propietarias, entre ellos los de gestión, urbanización y edificación. En otro caso, el plazo para el cumplimiento de cada uno de ellos será de tres años.*
- j) Delimitación de los polígonos en que se divida el sector y modificación, en su caso, del sistema de actuación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento (artículo 68.j) de la LSG).*
- k) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, incluyendo la conexión a los sistemas generales y, en su caso, las obras de ampliación o refuerzo de los mismos (artículo 68.k) de la LSG).*

Artículo 170. Documentación

1. Los planes parciales comprenderán, con el contenido fijado en este reglamento, los siguientes documentos:

- a) Documento ambiental estratégico, o estudio ambiental estratégico, según el plan haya sido objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada u ordinaria (artículo 69.a) de la LSG).*
 - b) Planos de información, incluido el catastral (artículo 69.b) de la LSG).*
 - c) Memoria justificativa de sus determinaciones (artículo 69.c) de la LSG).*
 - d) Evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y su ampliación o refuerzo (artículo 69.d) de la LSG).*
 - e) Planos de ordenación urbanística (artículo 69.e) de la LSG).*
 - f) Ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución (artículo 69.f) de la LSG).*
 - g) Catálogo de elementos a proteger, cuando las especiales características del sector lo justifiquen por contener elementos objeto de protección.*
- 2. La documentación del plan parcial se formalizará, como mínimo, en una copia de todo su contenido en soporte digital, que será entregada a la Administración correspondiente.*

A este respecto, el contenido del Plan Parcial se ajusta a lo establecido en la normativa transcrita.

4 CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL MEDIO ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

4.1 LOCALIZACIÓN

El ámbito a desarrollar en el presente documento, tal y como se recoge en la ficha del Sector de Suelo Urbanizable denominado SUD-8 O Carballo del PGOM de Oleiros, se sitúa en el Distrito de Nós, al norte de la carretera nacional N-VI, y cerca del núcleo urbano de Oleiros. El ámbito está delimitado al oeste por la avenida Miguel Hernández, al este por la Rúa Xesta, y al sur por la Rúa Cascaxeira.



Fuente: Googlemaps.

A continuación de adjuntan imágenes del entorno del ámbito.



Vista del ámbito desde el sur



Vista del ámbito desde el oeste

El ámbito se encuentra delimitado del modo siguiente:

- Por el norte: con suelo urbano consolidado residencial de la Avenida Miguel Hernández y sector SUD-7.
- Por el sur: con suelo urbano consolidado residencial de la Rúa Cascaxeira.
- Por el este: con suelo urbano consolidado residencial de la Rúa Xesta y sector SUND-19.
- Por el oeste: con suelo urbano consolidado residencial de la Avenida Miguel Hernández.

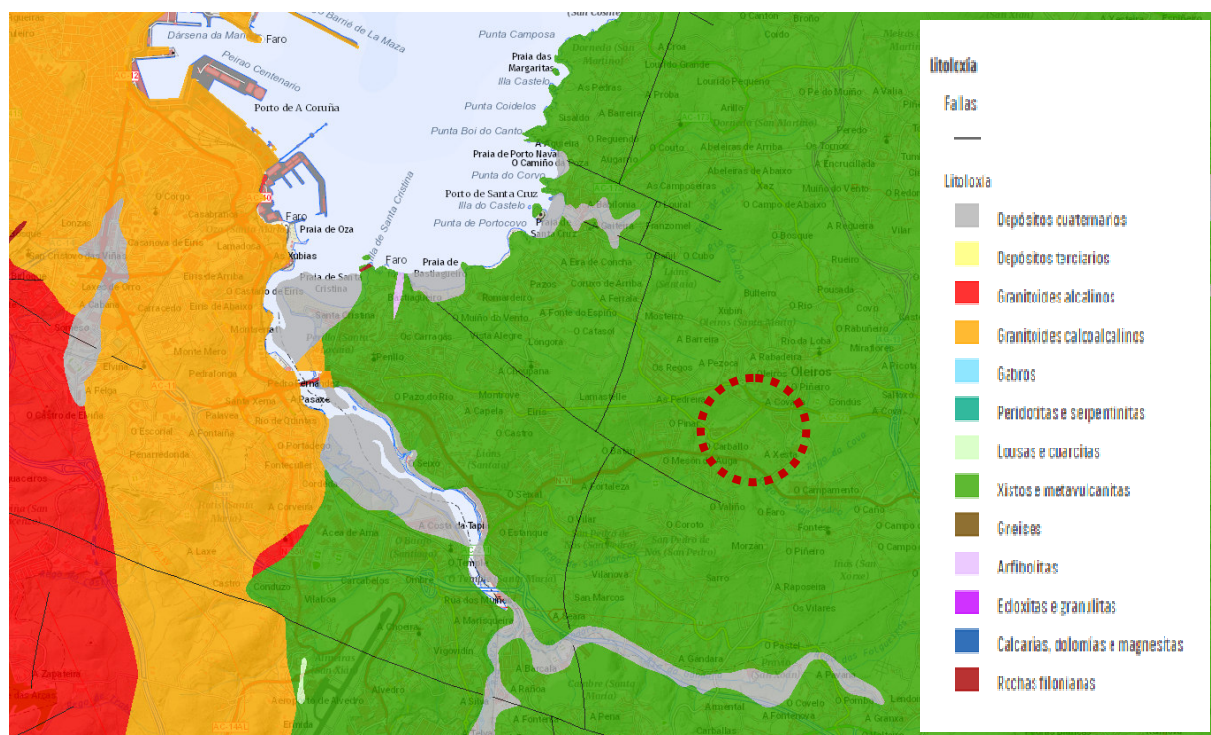
4.2 ANÁLISIS DEL MEDIO

El Ayuntamiento de Oleiros cuenta con una superficie de 43,66 km². Está situado en la provincia de A Coruña, en la parte más septentrional del área metropolitana de A Coruña, en la costa bañada por el océano Atlántico y la ría de A Coruña, en su vertiente oeste. Al este limita con el Ayuntamiento de Sada y al sur con los de Culleredo y Cambre.

El ámbito del presente plan especial pertenece al anillo periurbano que rodea el núcleo urbano de A Coruña. Se localiza en una de las zonas más antropizadas y con mayor presión urbanística de toda la comarca, ya que forma parte del área metropolitana vinculada a la ciudad de A Coruña, y está muy bien comunicada. Así, esta zona se encuentra estrechamente vinculada con el medio urbano, de ahí su clasificación en el PGOM como suelo urbanizable, especialmente con el centro urbano de Oleiros, capital del término municipal.

4.2.1 Geología y Litología

Según el visor de información geográfica de la Xunta de Galicia, los suelos del ámbito del presente plan especial están formados por esquistos y metavulcanitas, materiales característicos del entorno y mayoritarios.



Fuente: Visor de Información Geográfica de Galicia. Litología.

4.2.2 Topografía

En lo que respecta a la topografía, el ámbito de actuación se caracteriza por presentar una topografía muy suave en ligero descenso con orientación norte a sur. La zona más elevada, al norte, en la intersección de la avenida Miguel Hernández con la rúa Xesta, se eleva sobre los 91 metros. En cambio, en la zona sur, en el entorno con la rúa Cascaxeira, el terreno desciende hasta la cota 73, aproximadamente.



Fuente: plano de información PINFS_01TOPO.

4.2.3 Hidrología

En el ámbito no se localiza ningún curso de agua. A 300 m al sur se sitúa el cauce principal más próximo al ámbito, que es el cauce formado por el riego de San Pedro. Hacia el este, se sitúa también uno de los cauces del Rego da Cova, que vierte sus aguas al primero.



4.3 MEDIO BIÓTICO

4.4 ANÁLISIS DE RIESGOS

En el ámbito del Plan Parcial no hay ninguna zona designada como de especial importancia medioambiental, ni hay ningún riesgo natural o antrópico identificado.

4.5 USOS Y EDIFICACIONES

Los terrenos objeto del presente plan especial no tienen uso actual definido, siendo actualmente improductivos. En el interior del ámbito solamente existe una vivienda unifamiliar actualmente habitada y en uso, que se integrará en la ordenación detallada del sector.



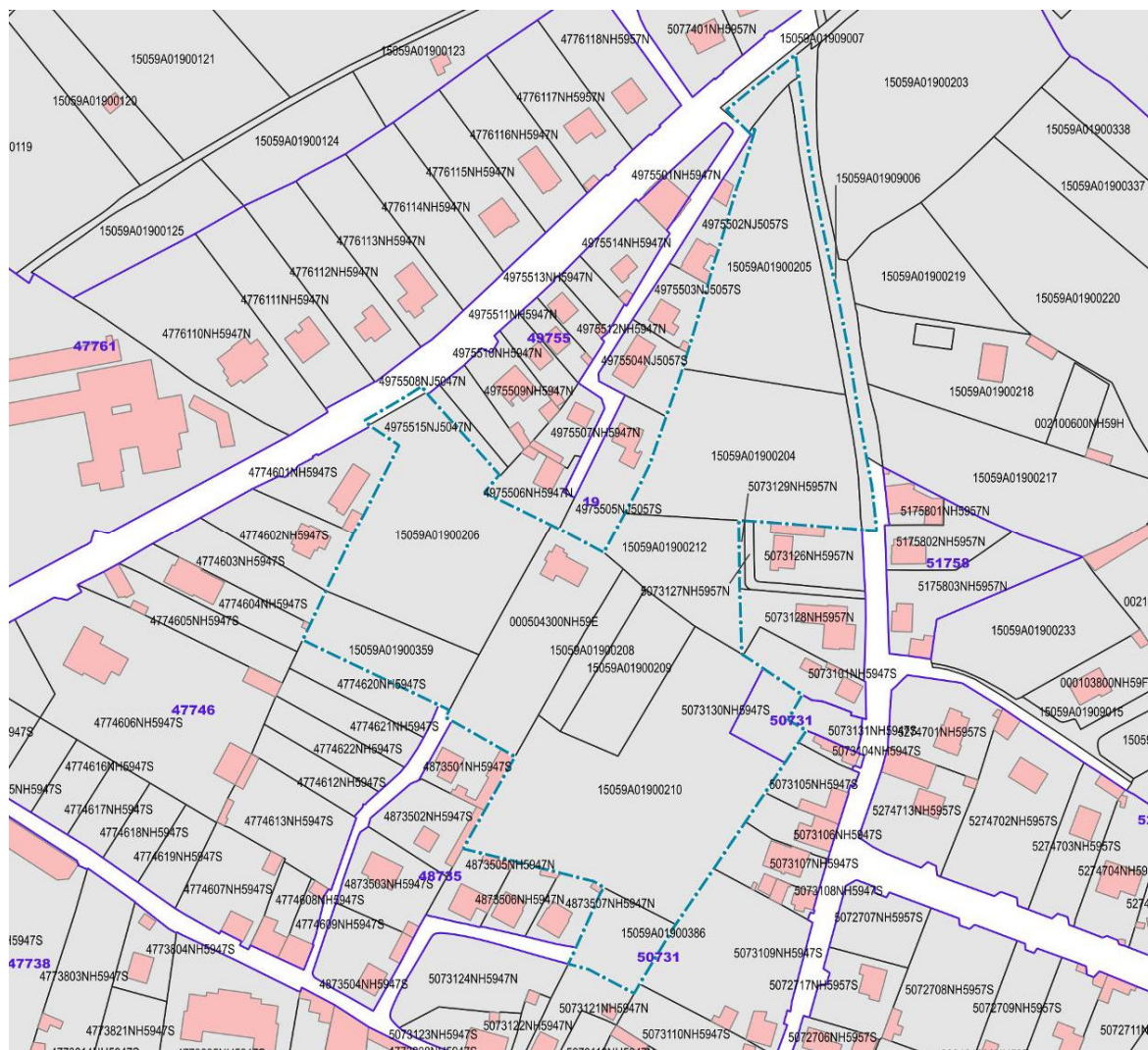
Fuente: Google Earth. Vista de las parcelas del plan parcial desde su vertiente este.

4.6 ANÁLISIS CATASTRAL DE LOS TERRENOS

Como ya se ha descrito con anterioridad, el ámbito del Plan Parcial se localiza en una zona adyacente al núcleo urbano de Oleiros, con un elevado grado de antropización, rodeado de edificaciones de carácter residencial.

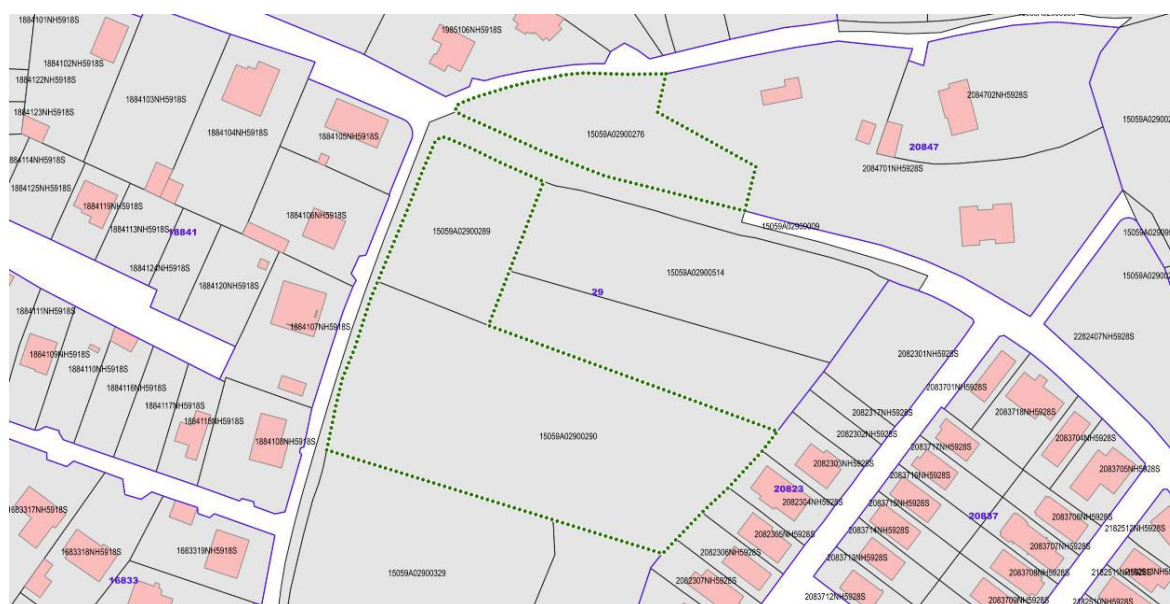
Se trata de una estructura compuesta por 11 parcelas completas, con dimensiones que oscilan entre los 700 m² y los 5.700 m². En general, se trata de parcelas de tamaño medio-grande que conforman en conjunto un espacio sin consolidar de la trama urbana del entorno.

La disposición, dimensiones y propiedad de las parcelas se especifican en el plano correspondiente.



Fuente: plano de información PINFS_02CATASTRO_1 SECTOR SUD-8

A continuación se incluye el plano catastral de las parcelas que conforman la superficie de cesión del sistema general de espacios libres que se adscribe al sector:



Fuente: plano de información PINFS_02CATASTRO_2 SISTEMA GENERAL ADSCRITO

La actual legislación sectorial en materia urbanística es la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante LSG). Este texto legislativo establece, en su artículo 75, el procedimiento para la aprobación de planes parciales y planes especiales, determinando en el apartado 1.a lo siguiente:

“El órgano municipal competente procederá a su aprobación inicial y lo someterá a información pública como mínimo durante dos meses, mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia. Así mismo, se les notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados.”

En este mismo sentido, el apartado 2.1 del artículo 171 del Reglamento de la Ley del suelo de Galicia establece lo siguiente.

Artículo 171. Memoria justificativa

1. (...)

2.1. La parte informativa recogerá la información urbanística del ámbito objeto de la nueva ordenación, incluyendo los estudios que sean necesarios, con especial referencia:

- a) A las características naturales del territorio: geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y análogas.
- b) A los usos, edificaciones e infraestructuras existente y al estudio de la estructura de la propiedad del suelo.
- c) A la relación de las personas titulares catastrales de los terrenos afectados por el plan parcial.
- d) A los condicionantes urbanísticos establecidos por el plan general.
- e) A las afecciones impuestas por la normativa sectorial y/o los instrumentos de ordenación del territorio en el ámbito del plan parcial.
- f) Otros estudios que se estimen procedentes.

2.2. (...)

Por lo tanto, y con el fin de dar cumplimiento a la legislación citada, en el documento que sea objeto de aprobación inicial se incluirá la relación de titulares catastrales de las parcelas incluidas en el ámbito del presente plan parcial.

4.7 INFRAESTRUTURAS E INSTALACIONES

El sistema general de infraestructuras y servicios del municipio de Oleiros que dará servicio al ámbito queda reflejado en los planos de información del presente documento. El ámbito que desarrolla este Plan deberá realizar las conexiones necesarias a las infraestructuras, tanto a las existentes como a las proyectadas.

En fases posteriores del presente documento se incorporará la conformidad de suficiencia de la red de las entidades suministradores de las instalaciones previstas para dar servicio al desarrollo urbanístico propuesto.

ABASTECIMIENTO

El término municipal de Oleiros cuenta con una red de abastecimiento de agua muy extensa, que conecta con este ámbito por la avenida Miguel Hernández en su parte noroeste. El ámbito debe completar la red interior hasta conectar también con la red existente en la rúa Cascaxeira, al sur, tal y como se aprecia en el plano de información correspondiente.

SANEAMIENTO

El ámbito cuenta con red de saneamiento colindante, tanto de fecales como de pluviales por la avenida Miguel Hernández, en la zona noroeste; y también en la zona este, en la rúa Xesta. Además, el ámbito debe realizar las conexiones con la red existente en la rúa Cascaxeira, en la zona sur, tal y como se aprecia en el plano de información correspondiente.

RED ELÉCTRICA

El ámbito cuenta con suministro de energía eléctrica por los viarios colindantes, tanto por las calles Cascaxeira y Xesta; como por la avenida Miguel Hernández. En el interior del ámbito no existen líneas de alta ni media tensión. La empresa Unión Fenosa es la encargada de prestar este servicio.

Indicar, así mismo, que se deja una reserva de suelo para las infraestructuras eléctricas que se precisen en el ámbito, con una parcela de Servicios Urbanos.

TELECOMUNICACIONES

El ámbito cuenta con red de telecomunicaciones en las inmediaciones, y el suministro al sector se realizará desde la red existente.

GAS

El ámbito cuenta con red de gas en las inmediaciones de la avenida Miguel Hernández, y el suministro al sector se realizará desde la red existente.

5 RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA CONSIDERADA

Las alternativas formuladas buscan, fundamentalmente, diseñar una ordenación detallada que cumpla con los objetivos fijados; la alternativa 0 o de no actuación no cumple con los mismos, ya que no permite el desarrollo del sector. A la hora de analizar las dos alternativas de actuación propuestas se tuvo en consideración, fundamentalmente, el grado de cumplimiento de los siguientes objetivos:

- Dar cumplimiento a los condicionantes urbanísticos fijados en el PGOM de Oleiros.
- Integrar la nueva actuación con los elementos valiosos del paisaje y la vegetación, definiendo una ordenación que se adapte a la topografía existente, minimizando los movimientos de tierras e integrando la edificación en sus cotas de implantación.
- 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.
- Simplificar la interpretación de la documentación, empleando una terminología sencilla e intuitiva.
- Facilitar la posterior gestión urbanística de los desarrollos definidos.
- Buscar una solución sostenible en su triple vertiente: social, económica y ambiental.
- Establecer un diseño para la nueva ordenación junto con las medidas necesarias, que posibiliten la materialización de los objetivos establecidos, favoreciendo su integración ambiental y paisajística en el entorno en que se sitúa.
- Integrar la ordenación detallada propuesta en el ámbito, adecuándola a los valores ambientales presentes, así como a los posibles riesgos existentes.

El análisis de alternativas se centró fundamentalmente en el análisis, a nivel de proyecto, de las posibles posibilidades para la implantación en el ámbito de las nuevas edificaciones residenciales previstas; así como las diferentes posibilidades de gestión que cumplan con los criterios anteriores.

La alternativa 2 de actuación da cumplimiento a los objetivos establecidos posibilitando el desarrollo de la nueva zona residencial:

- En coherencia con los usos del suelo circundantes, adaptándose al tejido residencial de carácter unifamiliar de la zona sur del centro urbano de Oleiros.
- Disminuye el movimiento de tierras previsto: en el diseño de las cotas de explanación de las parcelas así como las rasantes de los nuevos viarios, se ha seguido el criterio de mantener el perfil actual del terreno.
- Da continuidad a la red viaria municipal, conectando con todos los viarios perimetrales existentes y previendo la apertura de un vial transversal que conecta la Rúa Xesta y la Avenida Miguel Hernández.
- Sin generar zonas residuales: todo el sector resulta accesible, y está insertado en la trama del núcleo de Oleiros, a fin de impedir la aparición de áreas abandonadas o en deshuso.

- Prevé la ejecución de los espacios libres en la zona central, a modo estructurante, ejerciendo de separación las distintas tipologías residenciales, lo que posibilitará un efecto integrador.

Además, respecto de la Alternativa 1 incorpora los siguientes cambios que mejoran el grado de cumplimiento de los objetivos establecidos:

- Las zonas dotacionales públicas previstas se colocan lindantes en la zona norte para conectar con las parcelas dotacionales ya existentes en esa zona del término municipal. Además el espacio libre interior envuelve la zona residencial colectiva, favoreciendo su integración con la trama urbana del entorno.
- El sistema viario permite una mayor conectividad tanto longitudinal (Rúa Cascaxeira) como transversal (conexión Rúa Xesta y Avenida Miguel Hernández), favoreciendo la movilidad de la zona.
- El uso residencial se posiciona lindante con las viviendas existentes, lo que mejora su integración y disminuye posibles problemas de interferencias de usos.

Así las determinaciones de la ordenación detallada propuesta dan cumplimiento a los objetivos establecidos, y a las determinaciones y criterios establecidos en las DOT y el las Directrices del Paisaje, por lo que se posibilitará cumplir con los objetivos urbanísticos previstos para esta zona.

6 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

Para el desarrollo de las actuaciones propuestas se aplicará lo contenido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que en su Título II Capítulo I establece la necesidad de someter a Evaluación Ambiental Estratégica los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico.

Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,
- b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.
- d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

Por otro lado, la LSG integra el procedimiento de evaluación ambiental estratégica con el de aprobación del planeamiento urbanístico, mediante la tramitación simultánea de la documentación necesaria en ambos procedimientos.

Artículo 75. Procedimiento de aprobación de los planes parciales y planes especiales

1. La tramitación de los planes parciales y planes especiales se ajustará al siguiente procedimiento:

- a) El órgano municipal competente procederá a su aprobación inicial y lo someterá a información pública como mínimo durante dos meses, mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados.
- b) Durante el mismo tiempo en el que se realiza el trámite de información pública, la Administración municipal deberá recabar de las administraciones públicas competentes los informes sectoriales y consultas que resulten preceptivos. Los informes sectoriales autonómicos habrán de ser emitidos en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable.
- c) Cuando, con posterioridad al trámite de información pública, se pretendan introducir modificaciones que supongan un cambio sustancial del documento inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo trámite de información pública.
- d) Los servicios jurídicos y técnicos municipales deberán emitir informe respecto a la integridad documental del expediente, las actuaciones administrativas realizadas, la calidad técnica de la ordenación proyectada y la conformidad del plan con la legislación vigente.
- e) La aprobación de planes especiales no previstos en el plan general y de planes especiales de protección que contengan la ordenación detallada del suelo urbano consolidado

requerirá, en todo caso, la previa emisión del informe preceptivo y vinculante en lo que se refiera al control de la legalidad y la tutela de los intereses supramunicipales, así como al cumplimiento de las determinaciones establecidas en las Directrices de ordenación del territorio y de los planes territoriales y sectoriales.

A estos efectos, cumplimentados los trámites señalados en los apartados precedentes, el órgano municipal competente aprobará provisionalmente el contenido del plan con las modificaciones que fueran pertinentes, sometiéndolo, con el expediente completo debidamente diligenciado, al órgano competente en materia de urbanismo para su informe preceptivo, que habrá de ser emitido en el plazo de dos meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el registro de la consejería. Transcurrido este plazo sin que se hubiera comunicado el informe solicitado, podrá continuarse la tramitación del plan.

El órgano competente en materia de urbanismo, en el plazo de un mes, examinará la integridad del proyecto de plan. De apreciarse alguna deficiencia, requerirá su enmienda. Hasta el cumplimiento efectivo del requerimiento no comenzará el cómputo del plazo legal para la emisión del informe.

f) Cumplimentados los trámites señalados en los apartados precedentes, el ayuntamiento procederá a su aprobación definitiva.

2. En el supuesto de los planes parciales y planes especiales que hayan de someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, en virtud de lo dispuesto en el artículo 46.1, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 60, apartados 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11 y 12.

3. En el supuesto de los planes parciales y planes especiales que hayan de someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada, en virtud de lo dispuesto en el artículo 46.2, con carácter previo a la aprobación inicial del documento, se realizarán los siguientes trámites:

a) El promotor remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, a la que acompañará el borrador del plan y el documento ambiental estratégico, con el contenido establecido en la legislación vigente.

b) El órgano ambiental, en el plazo de dos meses, a contar desde la recepción de la documentación completa, formulará el informe ambiental estratégico, tras identificar y consultar a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas por plazo de dos meses.

En el caso de planes especiales no previstos en el plan general y de planes especiales de protección que contengan la ordenación detallada del suelo urbano consolidado, entre los órganos a consultar estará el competente en materia de urbanismo.

El órgano ambiental, habida cuenta del resultado de las consultas, determinará en el informe ambiental estratégico si el plan tiene o no efectos significativos en el medio. En caso de no prever efectos significativos, el plan podrá aprobarse en los términos que el propio informe establezca.

El informe ambiental estratégico se remitirá en el plazo de quince días hábiles para su publicación en el Diario Oficial de Galicia y en la sede electrónica del órgano ambiental.

4. La aprobación definitiva de los planes parciales y de los planes especiales corresponderá al órgano municipal competente.

En el caso particular del presente Plan Parcial, el promotor de la actuación comunicará al órgano ambiental, la Dirección General de Calidad Ambiental y Cambio Climático, el inicio de la tramitación del documento urbanístico, mediante el envío de la preceptiva Solicitud de Inicio. En el plazo máximo de 2 meses el órgano ambiental decidirá sobre la necesidad o no de su sometimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria.

La tramitación que se seguirá, en todo caso, será la definida en la LSG.

7 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

7.1 IDENTIFICACIÓN

En este apartado se compara la evolución previsible de los elementos vulnerables del territorio en ausencia de intervención, y la evolución previsible de los elementos vulnerables con la ejecución de la alternativa propuesta.

En el supuesto de que no se desarrollase el ámbito, se mantendría la actual situación de falta de integración ambiental y paisajística de la ordenación prevista para esta zona, por lo que no se alcanzarían los objetivos establecidos.

El desarrollo del planeamiento propuesto se traducirá sobre el terreo en:

- Fase de obras: limpieza del terreo, apertura de caminos peatonales y servicios de obra, e implantación de las diferentes instalaciones y servicios.

Todo esto precisará de unas necesidades de agua y energía que, en parte, serán suministradas por las propias empresas implicadas en la construcción, y el resto repercutirá en el consumo municipal.

En esta fase se eliminará la vegetación existente en la zona prevista para la implantación de los nuevos usos, excepto aquellos ejemplares arbóreos de interés que estén en buen estado, y cuya localización sea compatible con la ordenación propuesta; y se procederán a ejecutar las obras previstas.

- Fase de explotación: el desarrollo previsible es
 1. El incremento de la actividad residencial y terciaria, lo que implica un aumento en el consumo de recursos (agua, energía, etc.).
 2. La mejora de las comunicaciones en la zona, que incluirán la creación de nuevos itinerarios para vehículos, peatones y bicicletas, así como nuevas zonas de aparcamiento.
 3. El aumento en la actividad económica en la zona, que conllevará el incremento de puestos de trabajo y la mejora económica del Concello.

En este sentido hay que destacar que los efectos previsibles identificados, afectan a cuatro variables principales:

- Vegetación: mediante el mantenimiento e integración de los ejemplares en buen estado, así como la implantación de otros nuevos en las zonas verdes previstas.

Efecto positivo, ya que permitirá la creación de nuevas zonas verdes públicas para uso y disfrute de todos los ciudadanos.

- Consumo de recursos: suelo, agua y energía eléctrica.

Efecto negativo de pequeña entidad y ámbito local, ya que el planeamiento incorporará las ampliaciones y refuerzos necesarios.

- Movilidad: mejora de los viales dando continuidad a los existentes.
- Economía: el aumento del sector residencial conlleva el incremento del sector económico, lo que beneficia a otros sectores de actividad presentes en el municipio, así como a la población.

Una vez identificados los impactos previsibles del planeamiento, se define el ámbito de influencia del planeamiento. Del estudio realizado se concluye que el ámbito de afección de los impactos analizados es infra local.

7.2 CARACTERIZACIÓN

Los efectos identificados son caracterizados en base a los siguientes criterios:

- Naturaleza: carácter perjudicial o beneficioso de la afección sobre el factor de medio analizado. Podrá ser positivo, negativo o, en algún caso, indefinido.
- Persistencia: diferencia entre temporales o permanentes.
- Simples, acumulativos o sinérgicos.
- Simple: el que se manifiesta en un solo componente ambiental, y/o no induce efectos secundarios, ni acumulativos ni sinérgicos.
- Acumulativo: incrementa progresivamente su gravedad cuando se prolonga la acción que lo genera.
- Sinérgico: reforzamiento de efectos simples; se produce cuando la coexistencia de varios efectos simples incide en una tasa mayor que su simple suma.
- Intensidad: se valora la fragilidad y calidad del recurso afectado, así como el grado de incidencia de la actuación considerada. Podrá ser alta, media o baja.
- Reversibilidad: afección reversible es la que puede ser asimilada por los procesos naturales, mientras que la irreversible no puede serlo, o sólo después de mucho tiempo.
- Momento: corto, medio o largo plazo.
- Ámbito de influencia: local, municipal, comarcal o extenso.

Tomando como base los criterios anteriores, las afecciones de naturaleza negativa se clasificarán en:

- Compatible: afección cuya recuperación es inmediata después del cese de la actividad, y no precisa de prácticas correctoras o protectoras, o mínimamente. Se consideran también compatibles aquellas afecciones poco significativas o de escasa extensión.
- Moderada: afección cuya recuperación no precisa de prácticas correctoras o protectoras intensivas, y en la que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere un corto plazo a de tiempo.
- Severa: afección en la que la recuperación de las condiciones del medio exige la adecuación de medidas correctoras o protectoras, y en la que aún con estas medidas la recuperación precisa de un largo periodo de tiempo.
- Crítica: afección cuya magnitud es superior al límite aceptable y con la que se produce una pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales iniciales, sin posible recuperación, incluso con la adopción de medidas correctoras o protectoras.

VEGETACIÓN

Las zonas que se encuentran cubiertas de vegetación de interés se localizan principalmente en los terrenos incluidos dentro del sistema de espacios libres, la cual será conservada en la medida de lo posible incluyéndola en el ajardinamiento previsto; y dentro de las parcelas residenciales, que cumpliendo las condiciones específicas de la norma zonal prevista, se deben mantener formando parte del ajardinamiento de los espacio libres privados.

VARIABLE: VEGETACIÓN	
ZONAS AFECTADAS: sistema de espacios libres y espacios libres privados de la zona residencial	
ACCIÓN: Mantenimiento de la cubierta vegetal.	
CARACTERIZACIÓN	Naturaleza: +
Persistencia: Si	Acumulativo o sinérgico: Acumulativo
Intensidad: Moderada	Reversible: Si
Plazo: Permanente	Ámbito: Local

CONSUMO DE RECURSOS: SUELO, AGUA Y ENERGÍA ELÉCTRICA

El desarrollo del planeamiento propuesto incidirá de manera positiva en el consumo de recursos, ya que lleva consigo la regulación de la ocupación máxima del suelo por la edificación, de manera que la superficie a urbanizar sea la mínima posible, y a su vez estará dotada de sistemas de drenaje sostenible. Así mismo, también se procura el aumento de la superficie de espacio libre público, por lo que también disminuye el consumo de suelo.

VARIABLE: CONSUMO DE RECURSOS	
ZONAS AFECTADAS: Todas.	
ACCIÓN: Disminución del consumo de recursos.	
CARACTERIZACIÓN	Naturaleza: +
Persistencia: Si	Acumulativo o sinérgico: Acumulativo
Intensidad: Moderada	Reversible: No
Plazo: Medio	Ámbito: Local

GENERACIÓN DE RESIDUOS: SÓLIDOS, LÍQUIDOS, GASEOSOS

El desarrollo del planeamiento propuesto incidirá de manera moderada en la generación de residuos, ya que lleva consigo la generación de los siguientes elementos:

- Las emisiones a la atmósfera (gaseosas y lumínicas).
- El vertido de efluentes líquidos: previamente depurados.
- La generación de residuos sólidos urbanos: serán gestionados a través de los gestores autorizados.

VARIABLE: GENERACIÓN DE RECURSOS	
ZONAS AFECTADAS: Todas.	
ACCIÓN: Disminución en la generación de residuos.	
CARACTERIZACIÓN	Naturaleza: +
Persistencia: Si	Acumulativo o sinérgico: Acumulativo
Intensidad: Moderada	Reversible: No
Plazo: Medio	Ámbito: Local

MOVILIDAD

La ordenación propuesta en el presente documento propone un esquema viario sencillo y eficiente, concentrando la zona residencial y generando un nivel reducido de desplazamientos y de menor distancia, favoreciendo la movilidad peatonal y sostenible.

VARIABLE: MOVILIDAD	
ZONAS AFECTADAS: sistema viario propuesto.	
ACCIÓN: Mayor eficacia del tráfico y una disminución en longitud de los desplazamientos previstos.	
CARACTERIZACIÓN	Naturaleza: +
Persistencia: Si	Acumulativo o sinérgico: Acumulativo
Intensidad: Moderada	Reversible: No
Plazo: Medio	Ámbito: Local

PAISAJE

Esta variable es quizás la que presenta una mayor afección por el desarrollo propuesto, ya que como se detalla en los apartados precedentes, la actuación prevista tiene como principal objetivo la incorporación de los criterios para una mayor integración paisajística.

Considerando que la ordenación prevé la disposición de una trama que se integre con el entorno existente, reduce el impacto del proceso urbanizador; y que concentra la edificabilidad en varias zonas residenciales que permitan la disposición de una mayor superficie dedicada a espacios libres ajardinados, se justifica que la propuesta se integra adecuadamente en el tejido residencial mayoritario del entorno.

VARIABLE: PAISAJE	
ZONAS AFECTADAS: Todas.	
ACCIÓN: Disminución de la superficie urbanizada y mayor mantenimiento de la cubierta vegetal en los espacios libres públicos y privados	
CARACTERIZACIÓN	Naturaleza: +
Persistencia: Si	Acumulativo o sinérgico: Acumulativo
Intensidad: Moderada	Reversible: Si
Plazo: Permanente	Ámbito: Local

No obstante, dado que esta variable es sobre la que recae el objetivo primordial del presente documento, se incluye a continuación un apartado específico con el detalle de su análisis y evaluación.

7.3 ANÁLISIS Y EVALUACIÓN PAISAJÍSTICA

Se incluye en el presente documento una aproximación a un Estudio de Impacto e Integración Paisajística (EIIP), ya que del análisis efectuado en los apartados precedentes se concluye que la actuación tiene como principal variable de afección en el medio el paisaje.

El presente estudio se elabora con el objetivo de analizar la incidencia visual del conjunto del ámbito sobre su entorno, así como la conformación escénica del nuevo paisaje urbano. Así mismo, se analiza el grado de integración del desarrollo en el territorio, y la protección de los valores del entorno, fomentando el empleo de formas constructivas propias y garantizando su integración en el medio urbano lindante. Este estudio parte con la idea de valorar si los criterios establecidos contribuyen a garantizar la armonía y la integración del conjunto, estableciendo condiciones volumétricas, de acabado y de colores que integren las nuevas instalaciones y edificaciones previstas en el entorno.

Según el Convenio Europeo del Paisaje, por paisaje se entenderá cualquier parte del territorio tal y como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos.

Los paisajes son los espacios percibidos por los seres humanos que los habitan, es decir, no existe un paisaje si no existe un observador o habitante del lugar. Estos espacios son entendidos de maneras diferentes de acuerdo a los distintos observadores e como son percibidos por estos (plurisensorial). Además, son influenciados por las

características personales del observador, tales como su género, cultura, nivel educativo, experiencias personales, nivel socioeconómico, etc., por lo que se afirma que la percepción no es neutra, sino que está cargada de juicios de valor. No obstante a lo anterior, la percepción de los paisajes es un elemento importante como objeto de estudio en diversos ámbitos (ambiental, de la geografía cultural y otras ciencias sociales).

Los paisajes son susceptibles de ser analizados y estudiados, en cuanto a cómo son percibidos y valorados por la comunidad que los vive cotidianamente, para preservarlos o intervenirlos de acuerdo a las necesidades específicas de esa comunidad. Esto se puede medir a través de los análisis de calidad y de fragilidad paisajística, enmarcados administrativamente muchas veces en procedimientos de evaluación ambiental (como es el caso).

En el caso particular que nos ocupa, un sector de suelo que será incorporado al suelo urbano del Concello, la percepción y valoración del paisaje depende de variables como la trama urbana, la calidad del medio edificado, y las distorsiones del mismo. En este caso para su análisis se propone recurrir al estudio de la cuenca visual en la que se sitúa, valorando la integración de la actuación en ella.

En el caso que nos ocupa, el ámbito se sitúa actualmente en suelo urbanizable, rodeado por el suelo urbano consolidado del centro urbano de Oleiros, delimitado por el trazado de la avenida Miguel Hernández al oeste y por la Rúa Xesta al este. Se trata de una zona con una exposición visual muy baja, debido a su situación de vacío interior con respecto al tejido urbano circundante, que se dispone por todas sus vertientes. Además la topografía del entorno es muy suave, formando parte de la vertiente norte de la vaguada del riego de San Pedro, por lo que no existen puntos visuales destacados en el entorno próximo del ámbito.

CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE EN EL QUE SE ENCLAVA EL ÁMBITO EN SU ESTADO ACTUAL

El paisaje en el que se enclava el ámbito se caracteriza por tratarse de una zona característica del área metropolitana de A Coruña, y está conformada por una topografía de pendiente muy suave, donde se integran los asentamientos edificados de tipología residencial unifamiliar, preferentemente, con zonas verdes y áreas dotacionales; creando un mosaico complejo y variable que conforma en conjunto un paisaje homogéneo entremezclado con masas de suelo rústico de especial protección, principalmente de tipo forestal.

El ámbito del sector, está formado por una topografía orientada hacia el sur, sin edificaciones en su interior (solamente existe una vivienda unifamiliar en la actualidad), con terrenos vacíos en desuso, con vegetación y pequeñas agrupaciones forestales donde destacan especies arbóreas, concentradas en su mayor parte en la zona central del ámbito.

El entorno está rodeado en todo su perímetro por tejido urbano residencial, de tipología unifamiliar principalmente, y en distancias medias está complementado por terrenos vacíos de edificación, especialmente en los márgenes oeste y este, siendo estos terrenos suelos rústicos de especial protección. Hacia el norte aparece el trazado del centro urbano de Oleiros con edificaciones de carácter colectivo y numerosos espacios de carácter dotacional.

Se adjunta a continuación imagen de situación del sector en el entorno del término municipal de Oleiros, señalando en color verde todas las masas arbóreas que conforman parte del sistema de zonas verdes y los suelos rústicos de especial protección.

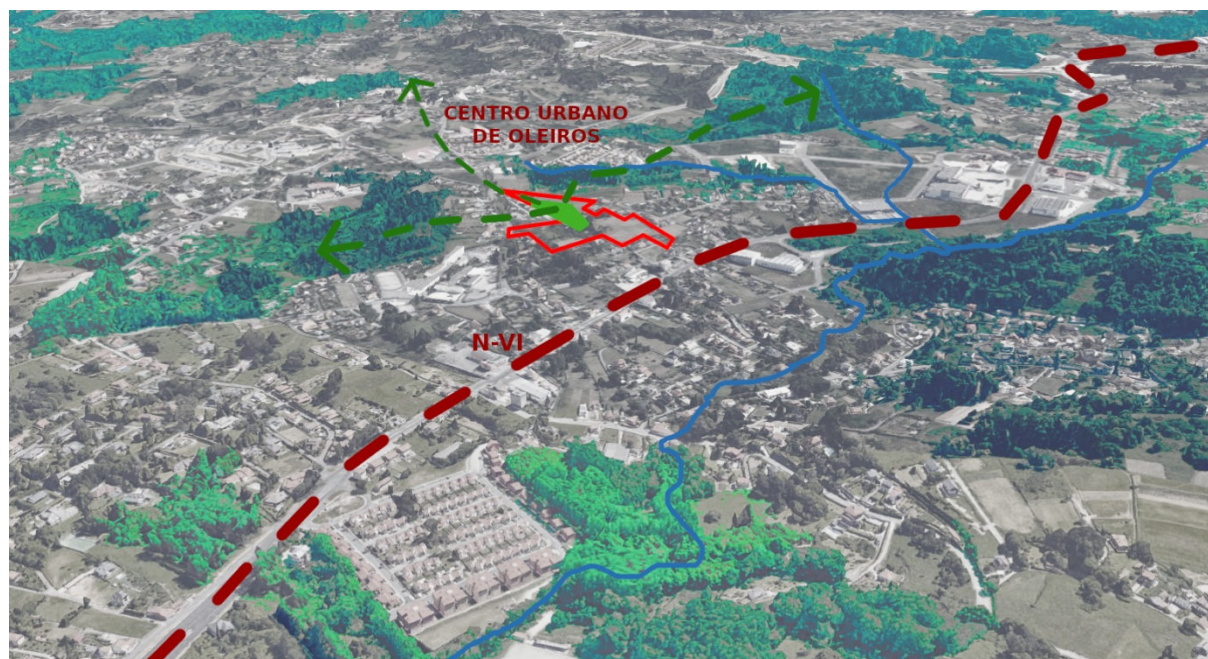


Esquema de situación en el entorno

DEFINICIÓN DE LOS ELEMENTOS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO

Los elementos de interés paisajístico del ámbito coinciden con los elementos que aportan calidad al paisaje. Entre ellos sobresale la vegetación forestal que se sitúa tanto en el interior del ámbito, en la zona central especialmente; como en el entorno medio del ámbito, que conforman el conjunto de terrenos rústicos de especial protección forestal de la zona interior del término municipal. Estos elementos contribuyen a la mejora de la percepción y calidad del paisaje.

A continuación se incluye una imagen del ámbito, desde la vaguada del riego de San Pedro, señalando en color azul el mismo riego, en color verde las áreas arboladas de especial protección del entorno, y en gris el diseminado periférico de carácter residencial de los núcleos urbanos del centro de Oleiros y del entorno de la carretera N-VI:



Perspectiva desde el riego de San Pedro

ANÁLISIS DEL IMPACTO PAISAJÍSTICO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

En este apartado se incluye el análisis del impacto que tendría el desarrollo del presente plan parcial propuesto sobre el paisaje. Tal y como se justifica en apartados anteriores, la ordenación propuesta dispone una trama viaria eficiente, que favorece la movilidad con el tejido residencial existente en su perímetro, apostando por la disminución del impacto del proceso urbanizador y aumentando en la medida de lo posible la superficie de suelo libre de edificaciones, mediante la regulación de la ocupación máxima en las parcelas privadas residenciales. Además se propone situar las zonas destinadas a uso residencial en el perímetro actualmente edificado, consolidando la trama urbana, y disponiendo en la zona central el espacio libre, para dotar a todo el ámbito de un espacio urbano más natural, y manteniendo la vegetación existente en la medida de lo posible.

Estas consideraciones permiten una correcta integración del paisaje impidiendo la formación de barreras visuales mediante los volúmenes edificatorios fragmentados, consolidando la trama urbana ya existente y rematando todas las manzanas del perímetro.

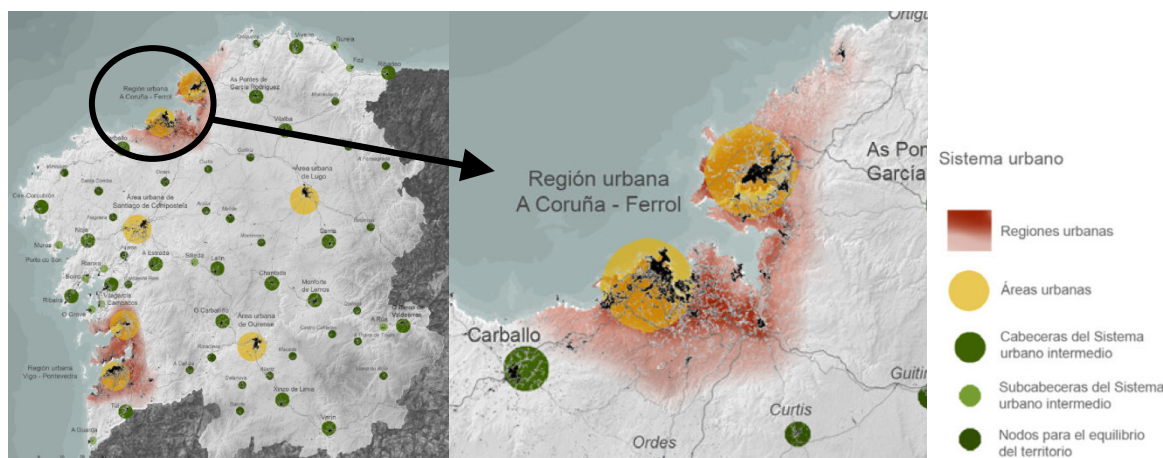
CONCLUSIÓN

El análisis efectuado en el presente apartado permite concluir que la ordenación detallada en el presente documento contiene las medidas para reducir lo máximo posible el impacto paisajístico de la actuación, por lo que la propuesta cumple con su objetivo fundamental de mejorar la integración paisajística del tejido urbano previsto.

8 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

8.1 DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Las DOT establecen un modelo territorial basado en el esquema siguiente.



Fuente: DOT. Orientaciones estratégicas del modelo territorial de Galicia.

Tal y como se observa en el esquema anterior, Oleiros se encuentra incluido dentro de la Región urbana de A Coruña-Ferrol, concretamente dentro del Área Urbana de A Coruña. Para esta zona se establecen ciertas estrategias de renovación urbana y articulación territorial, entre las que destaca la siguiente por su incidencia en el planeamiento propuesto.

B. El sistema intermedio de centralidades urbanas en el ámbito de la Región urbana

Entre A Coruña y Ferrol se encuentran los núcleos de Neda, Fene, Mugardos, Ares, Cabanas, Pontedeume, Miño, Sada, Bergondo, Oleiros o Cambre, entre otros. (...). Estos núcleos de población cuentan con elementos de gran atractivo y constituyen enclaves de identidad y concentración en un espacio marcado por la urbanización difusa. Algunos de ellos presentan problemas habituales de morfología, estructura, mezcla de usos poco compatibles, etc., que generan impactos negativos en la imagen urbana.

(...)

El futuro crecimiento del ámbito de la Región urbana debe producirse sobre estos núcleos, en desarrollos integrados física y funcionalmente a los centros urbanos existentes que refuercen la centralidad y compacidad de éstos, los configuren como espacios de servicios locales, limiten los procesos de urbanización difusa y generen una estructura urbana más eficaz y sostenible.

(...)

C. El Agregado urbanodela Región urbana

En el espacio intermedio entre Ferrol y A Coruña, principalmente entre la carretera que une ambas ciudades y el litoral de las rías, se ha planteado un espacio residencial que responde a un Agregado urbano, de desarrollo espontáneo y desarticulado. Corresponde a dos tramos continuos de costa que abarcan las rías de Ferrol, de Ares y Betanzos y de A Coruña: Ferrol-Pontedeume y A Coruña-Miño.

Aparece como un espacio con una creciente presencia de edificaciones dispersas y de urbanizaciones residenciales de diverso tamaño, donde se deja sentir la presión urbana,

residencial y turística, de forma que, conforme los usos primarios pierden importancia, esta zona asume rasgos periurbanos caracterizados por un poblamiento disperso y difuso, falta de estructura y con evidentes riesgos de deterioro ambiental y social.

Para ordenar este espacio situado entre A Coruña y Ferrol aprovechando su singularidad, un ámbito litoral con un gran atractivo ambiental y ubicado en el espacio intermedio entre dos zonas urbanas con vocación de una mayor integración, se presenta la siguiente propuesta. Se trata de una iniciativa orientada a dotar de una “estructura blanda” un espacio hoy en día caracterizado por el desorden y la urbanización difusa, de alta huella ambiental y falta de cohesión social. Esta propuesta está profundamente interrelacionada con el sistema intermedio de centralidades supramunicipales al que se hace referencia en el apartado anterior.

(...)

Lo anterior pone de manifiesto que los criterios de las DOT parten de la premisa de potenciar los nuevos desarrollos urbanísticos en aquellos centros urbanos que tengan mayor estructura de núcleo. En este sentido, el planeamiento propuesto da respuesta a este criterio, ya que pretende consolidar la edificación en el centro urbano de Oleiros, capitalidad del término municipal, perteneciente a la Región urbana Ártabra.

8.2 DIRECTRICES DEL PAISAJE DE GALICIA

El Decreto 238/2020, de 29 de diciembre, por el que se aprueban las Directrices de paisaje de Galicia, establece un conjunto de medidas y acciones, para el mejor cumplimiento de los objetivos de calidad paisajística. Estas medidas resultan de aplicación en todos los documentos de planeamiento urbanístico que afecten al territorio gallego, como es el caso del presente plan especial; así se han tenido en especial consideración las siguientes:

4.2.1. Directrices para el planeamiento urbanístico.

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.02. (N)

Los planes generales de ordenación municipal (en adelante PGOM) estudiarán el paisaje del municipio, abordando, como mínimo, las siguientes cuestiones:

(...)

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.04 (N)

En relación con lo dispuesto en los epígrafes 6 y 7 del anexo IV de la Ley 21/2013, el estudio ambiental estratégico deberá identificar los efectos que el planeamiento puede tener sobre el paisaje, y describir las medidas adoptadas para evitar, reducir o compensar tales efectos. En relación a esto corresponde apuntar lo siguiente:

(...)

DX.05. (N)

La ordenación urbanística se guiará por las normas y recomendaciones establecidas en los restantes apartados de estas directrices, así como por los siguientes criterios generales:

- a) La ordenación debe ser congruente con las características diferenciales de cada tipo de paisaje.
- b) Se establecerá el régimen de protección que requieran los lugares o elementos de especial valor paisajístico, mediante la delimitación de suelo rústico de protección paisajística, la identificación de áreas urbanas o núcleos rurales de especial interés paisajístico, el establecimiento de normas específicas incluso la previsión de planes especiales de protección.
- c) Se establecerán las medidas necesarias para asegurar la protección del entorno de los hitos paisajísticos y de las vistas panorámicas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. A tal fin, se identificarán los hitos, las sendas de interés panorámico y los miradores, incluyendo todos aquellos recogidos en el Catálogo de los paisajes de Galicia. La protección de las vistas de los miradores en suelo rústico puede articularse mediante la delimitación del correspondiente suelo rústico de especial protección paisajística o de la previsión de los oportunos planes especiales de protección.
- d) Se minimizarán los futuros impactos perceptivos (principalmente visuales y sonoros) mediante las oportunas cautelas en las ordenanzas o normas reguladoras.
- e) Se analizarán los ámbitos degradados y los efectos o impactos paisajísticos diagnosticados y, siempre que sea técnica y económicamente viable, se preverán las medidas necesarias para mejorar las áreas de paisaje degradado y eliminar o mitigar los impactos paisajísticos. Esas medidas podrán consistir tanto en el diseño de soluciones concretas de ordenación como en la previsión de acciones específicas de intervención.
- f) Las condiciones relativas a la posición, forma o diseño de cualquier tipo de edificaciones o construcciones establecidas en las diferentes normas u ordenanzas reguladoras serán congruentes con las características de los elementos compositivos de cada tipo de paisaje.

DX.06.

El planeamiento urbanístico tendrá en cuenta los siguientes criterios en el suelo urbano:

- a) (N) Será un objetivo completar la urbanización y edificación de los núcleos urbanos según la ordenación establecida, de tal modo que las escenas urbanas se caractericen por presentar espacios públicos bien delimitados, recorridos peatonales continuos y protegidos del tráfico rodado, espacios libres ajardinados o acondicionados acordes con el uso previsto para cada uno de ellos, equipamientos públicos, iluminación pública, elementos de información, señalización y regulación del tráfico, mobiliario urbano, redes de infraestructuras subterráneas y áreas de aparcamiento de vehículos bien planificadas.
- b) (N) Se otorgará prioridad a la colmatación de los suelos urbanos consolidados frente a nuevos desarrollos. En todos los asentamientos de características urbanas se concentrarán las posibilidades de edificación en las zonas vacías interiores o intersticiales, de tal modo que, en el plazo más corto posible, las acciones de edificación o urbanización que se puedan desarrollar lleven a compactar y terminar las tramas urbanas.
- c) (N) Se promoverá la rehabilitación y renovación urbana antes que el desarrollo de nuevo suelo urbano. Asimismo, el planeamiento debe prever las operaciones de regeneración urbana necesarias para recuperar las zonas que sufran una degradación de la calidad del paisaje urbano.
- d) (R) La delimitación de los núcleos urbanos tomará una forma lo más compacta posible, reduciéndose de este modo la longitud del perímetro de contacto con el entorno rústico y

- consiguiendo menores distancias para el acceso a los servicios propios de las zonas urbanas.
- e) (N) Dada la especial relevancia de la imagen exterior de los núcleos urbanos, en los puntos en los que resultan visibles desde carreteras o desde el suelo rústico del entorno, se cuidará el diseño conjunto de las fachadas urbanas, evitando que el exterior del núcleo quede conformado por fachadas posteriores de edificaciones. Se evitará la aparición de nuevas paredes medianeras vistas en los límites del suelo urbano contra el medio rural circundante, bien sea mediante una adecuada definición de las áreas edificables bien mediante la previsión de retranqueos para la definición de fachadas laterales. También se evitarán las vías sin continuidad, es decir, calles cerradas o que finalizan bruscamente contra el suelo rústico.
 - f) (R) Siempre que sea posible, los límites exteriores del núcleo urbano quedarán definidos mediante viales o bien soluciones como zonas verdes, recorridos peatonales o para bicicletas o similares.
 - g) (R) En la ordenación de las zonas edificables deberán respetarse las perspectivas o líneas visuales de interés o significación social, orientadas, según los casos, a hitos del territorio (tales como montes, costas o el horizonte) o de la propia trama urbana (edificios singulares, monumentos, árboles singulares o análogos).
 - 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.
 - i) (N) En el caso de las áreas urbanas de especial interés identificadas en el estudio del paisaje urbano, en particular en los cascos históricos, se prestará especial atención a las características constructivas y estéticas de las nuevas edificaciones (entre las que destacan color, materiales, formas, volúmenes o ritmo de huecos).
 - j) (N) Debe perseguirse la uniformidad volumétrica y tipológica de las edificaciones, al menos en cada recinto delimitado por la red viaria (manzana) o en partes de él con entidad superficial suficiente. Para ello es determinante una adecuada parcelación de los solares, en cuanto a forma, dimensión y disposición de las parcelas. Resulta particularmente armoniosa, en las tipologías de manzana, la existencia de frentes de manzana con alturas uniformes, así como la ausencia de paredes medianeras vistas.
 - k) (N) En las zonas donde predomina la vivienda unifamiliar, se limitará la edificación residencial colectiva en manzana cerrada a aquellos casos donde deban resolverse problemas de paredes medianeras.
 - l) (N) Se buscará una proporción adecuada entre la altura de las edificaciones y el espacio público que delimitan, con el objeto de garantizar las mejores condiciones de soleamiento y ventilación natural, tanto de los propios espacios públicos como de las edificaciones.
 - m) (R) Los equipamientos públicos y otros edificios singulares se localizarán preferentemente vinculados a las plazas o espacios públicos abiertos, y dotados del protagonismo que les corresponde por su función simbólica para la colectividad. Por las mismas razones, es factor de calidad urbana el cuidado en el diseño arquitectónico de los citados edificios.
 - n) (N) Se incorporarán en la nueva ordenación los elementos urbanos preexistentes de interés arquitectónico, cultural o patrimonial para integrarlos en espacios urbanos de calidad.
 - o) (R) Se procurará la eliminación u ocultación de medianeras a la vista, proponiéndose actuaciones para la transformación de las que ya estén consolidados, tales como su transformación en fachadas con huecos practicables, el empleo de materiales acordes con el resto del edificio o la realización de tratamientos especiales de revestimiento (como soluciones pictóricas o jardines verticales).
 - p) (N) Se establecerán unas condiciones tipológicas, estéticas y constructivas orientadas a que las edificaciones presenten una composición cuidada. Las ordenanzas de edificación podrán emplear como referencia la Guía de color y materiales de la gran área paisajística correspondiente como base para sus determinaciones.
 - q) (N) Se prestará una especial atención al diseño de itinerarios peatonales que permitan el disfrute de los espacios urbanos de mayor calidad paisajística.
 - r) (N) Se delimitará una superficie suficiente de zonas verdes, plazas y otros espacios públicos abiertos de modo que articulen la malla urbana, en lugar de resultar zonas marginales. Resulta fundamental su localización en zonas de centralidad, su accesibilidad

- y su adecuada integración en el trazado viario, en particular en las redes de itinerarios peatonales, así como en los entornos de los bienes del patrimonio cultural. Asimismo, se procurará que exista una buena conectividad entre los espacios verdes urbanos y los espacios abiertos circundantes.
- 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.
 - u) (N) Los cauces fluviales que atraviesen el suelo urbano serán objeto de especial atención para dar lugar a espacios de calidad paisajística, integrándolos preferentemente en el sistema de zonas verdes y espacios públicos.
 - v) (N) En los núcleos costeros se apostará por una ordenación detallada del frente urbano litoral, en la que se abordarán aspectos como los alzados edificatorios conjuntos hacia el mar, las aperturas visuales, la calidad y acondicionamiento de los espacios públicos, los accesos y el tratamiento del entorno de las playas, los itinerarios peatonales, etc. Merecen una especial atención los tramos de costa menos edificados y muy sensibles por sus valores, los tramos urbanos en los que el frente cara al mar está conformado en la actualidad por fachadas traseras y las vistas panorámicas que ofrecen carreteras y caminos, las cuales serán consideradas de forma especial a la hora de establecer las delimitaciones de los núcleos, para evitar apantallamientos o impactos negativos sobre dichas vistas. Además, la ordenación tomará en consideración los principios de integración y protección paisajística que expresa el POL respecto a los núcleos de identidad del litoral.
 - w) (N) El planeamiento general y los planes especiales de ordenación de las zonas portuarias perseguirán la mejora de la imagen de los puertos y su integración en la trama urbana.
 - x) (R) Se facilitará el recorrido continuo con apertura visual al mar a lo largo de toda la fachada marítima.

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 anexionarán 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.
- b) Criterios particulares para los instrumentos de ordenación de desarrollos de uso industrial o terciario:
- (...)

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 analizarse 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.

DX.19.

En la planificación y ejecución de redes de infraestructuras energéticas se tendrán en cuenta las siguientes directrices:

- a) (N) Con el fin de garantizar la mejor calidad de paisaje urbano y de conformidad con lo establecido en la determinación 4.7.4 de las DOT, en los nuevos desarrollos urbanísticos los tendidos y redes de infraestructuras energéticas serán subterráneos.
- b) (R) Para minimizar la incidencia de este tipo de infraestructuras sobre el paisaje y de conformidad con lo establecido en la determinación 4.7.10 de las DOT, los criterios fundamentales para la ordenación de los tendidos eléctricos aéreos son:
 1. En general, el recorrido de las instalaciones se adaptará a la topografía y geomorfología del terreno.
 2. Preferentemente estas instalaciones seguirán un recorrido paralelo a las vías de comunicación existentes (carreteras, ferrocarril), evitando abrir nuevos trazados en el territorio, respetando siempre las distancias de seguridad.
 3. Siempre que existan otras líneas próximas, se priorizará el desdoblamiento de las existentes antes de la construcción de una línea nueva. Cuando esto no sea posible por razones técnicas, se instalará la nueva línea lo más cerca posible de la ya existente, para aprovechar el mismo corredor.
- c) (R) Con el objeto de reducir los impactos de los tendidos existentes y de conformidad con lo establecido en la determinación 4.7.11 de las DOT, los instrumentos de planificación establecerán medidas, en coordinación con las empresas suministradoras, para la eliminación progresiva de los tendidos aéreos en las áreas de influencia de las zonas de interés patrimonial natural y cultural.
- d) (R) Se establecerán medidas para la eliminación progresiva de los tendidos aéreos en las áreas de especial interés paisajístico.
- e) (R) Se recomienda que la Administración y los promotores coordinen la planificación y ejecución de las redes de transporte, distribución y evacuación de energía eléctrica al objeto de establecer corredores eléctricos y minimizar el impacto sobre el territorio de las infraestructuras eléctricas.
- f) (R) En el diseño de nuevas líneas eléctricas, salvo que se justifique la inviabilidad técnica, se evitará que su trazado discorra por las cornisas de sierras o cordales, de tal manera que se minimice la visibilidad de las líneas recortadas contra el fondo del cielo. Asimismo, se evitará la localización de apoyos en puntos de máxima cota, debiendo buscarse los puntos adecuados para que la línea atravesase las elevaciones topográficas con el mínimo impacto visual.

- g) (R) En particular, debe evitarse la instalación de apoyos en los miradores identificados por el Catálogo de los paisajes o a una distancia de estos inferior a cinco veces la altura del apoyo, dentro de la cuenca visual.
- h) (R) Se evitará que el trazado de las líneas atraviese masas de vegetación autóctona de interés, especialmente si se encuentran dentro de áreas de especial interés paisajístico.
- i) (N) Los proyectos de nuevas líneas eléctricas aéreas de alta tensión (...).

A fin de facilitar la justificación de la incorporación de estas directrices en el presente documento, la descripción de la ordenación propuesta recoge la incorporación de los criterios en cada uno de los aspectos valorados.

8.3 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (PGOM)

El presente Plan Parcial tiene como objetivo principal la ordenación pormenorizada del sector SUD-8 del PGOM de Oleiros, denominado "O Carballo", situado en suelo urbanizable, cumpliendo las condiciones de ordenación contenidas en el PGOM, así como las cautelas establecidas en la legislación sectorial que le resulte de aplicación.

A continuación, se incluyen las determinaciones del plan general para el SUD-8:

Art. 64. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-8. O Carballo

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade de 0,44 m²/m² e unha densidade de referencia de 40 viv/Ha.
2. No seu desenvolvemento a ordenación prestará especial atención á continuidade do sistema viario e tramas urbanas circundantes.

Coa edificabilidade permitida, un máximo do 30% poderá destinarse a vivenda colectiva, correspondendo o resto da edificabilidade ós usos de vivenda unifamiliar.
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.
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.
5. O sistema xeral exterior imputado ó sector é:
 - Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5): 8.060 m².

Fuente. PGOM de Oleiros. Normativa.

El presente Plan Parcial incorpora en sus determinaciones los condicionantes para el desarrollo definidos en el PGOM.

9 MEDIDAS PREVISTAS

Se incluyen en este apartado las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

Durante los procesos de urbanización y construcción que conllevará el desarrollo del Plan Parcia, se hará cuidando el medio, realizando el menor movimiento de tierras en el ámbito para conservar, en la medida de lo posible, la topografía del terreno.

Con el fin de prevenir, minimizar y corregir los efectos negativos que potencialmente pueden ocasionar los procesos de urbanización, y la construcción de las edificaciones e infraestructuras previstas, se definen una serie de medidas preventivas, protectoras e correctoras, que se recogen a continuación.

MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS SOBRE LA ATMÓSFERA

- Con el fin de disminuir la emisión de polvo a la atmósfera, producido fundamentalmente por la construcción de las nuevas viviendas previstas, en las labores de excavación y fijación de apoyos se procederá a la humectación de las zonas donde se estén realizando estos trabajos.
- Los niveles de presión sonora no podrán superar los valores límite de recepción para el ruido ambiente exterior, establecidos en la legislación vigente que le sea de aplicación.

MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS SOBRE EL SUELO

- Se aprovechará al máximo la red de caminos existentes, con el fin de minimizar la construcción de nuevos tramos de acceso. Para evitar su posible deterioro, se establecerá un sistema de control de los movimientos de la maquinaria pesada a través del viario existente.
- El paso de maquinaria se realizará sobre el viario existente, evitando la compactación del suelo y las posibles afecciones a la vegetación circundante.
- Los sobrantes o estériles generados, que en ningún caso serán de tierra vegetal, se reutilizarán para rellenos de alcorques, zanjas, etc.
- No se crearán zonas de almacenaje o vertido de materiales incontrolados, ni se abandonarán materiales de construcción o restos de las excavaciones. En el caso de producirse estériles, se trasladarán a un gestor de residuos autorizado.
- En las actuaciones relacionadas con los movimientos de tierra y adecuación de los terrenos, se verificará previamente la presencia de especies exóticas de carácter invasor, estableciendo en caso necesario las medidas adecuadas para evitar su entrada o su dispersión.
- En las zonas verdes se evitará plantaciones monoespecíficas; en su lugar se recomienda el empleo de diferentes especies a fin de promover la diversidad biológica

MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS SOBRE LA GESTIÓN DE RESIDUOS

- Se adecuarán los sistemas de gestión de residuos y de iluminación, para evitar su afección en el ámbito.
- Todos los residuos generados, tanto en la fase de obras, así como los materiales sobrantes de obra, serán gestionados de acuerdo con su naturaleza, y retirados cuando esta finalice, llevándose al vertedero autorizado o recibiendo el tratamiento dispuesto en la legislación vigente que le sea de aplicación.

MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS EN LA EJECUCIÓN LAS ZONAS VERDES

- En las actuaciones relacionadas con los movimientos de tierra y adecuación de los terrenos, se verificará previamente la presencia de especies exóticas de carácter invasor, estableciendo en caso necesario las medidas adecuadas para evitar su entrada o su dispersión.
- Se utilizarán especies cespitosas de variedades adaptadas al substrato y climatología de la zona.
- El Plan Parcial establece la necesidad de la plantación o conservación de 160 árboles, que se materializará en los viales y zonas verdes públicas previstas. Su localización se concretará en el proyecto de urbanización del sector, una vez sea realizado el correspondiente análisis del estado fitosanitario de los ejemplares existentes, y se haya procedido a la identificación de aquellos que se mantienen. Las especies a emplear serán las autóctonas de la zona y que no presenten unas necesidades hídricas diferentes a las existentes, con el objetivo de lograr una buena adaptación y persistencia. Así mismo también se evitará plantaciones monoespecíficas; en su lugar se recomienda el empleo de diferentes especies a fin de promover la diversidad biológica.
- Se preservará el nivel de suelo de las áreas que estén arboladas, y se deberán integrar en la ordenación.
- El Proyecto de Urbanización correspondiente a las áreas libres y zonas verdes deberá justificar el sistema de riego elegido, la red de iluminación que incorpore y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio del coste de mantenimiento y conservación.
- El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá preferentemente con tierra enarenada batida, en secciones transversales, bombeada con una pendiente máxima del seis por ciento (6 %). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.
- Se emplearán cultivos que exijan bajas dosis de agua y fertilizantes para su establecimiento, así como resistentes a los principales hongos patógenos presentes en la zona, con el fin de reducir el uso de los mismos.
- Todas las plantaciones deberán conservar la guía principal y tener el tronco recto.
- Los árboles de alineaciones se plantarán con tutores, protecciones mecánicas, protecciones contra perros y vientos para asegurar su enraizamiento y proteger su crecimiento en los primeros años.
- La plantación de arbolado en la zona verde se efectuará en las primeras etapas de urbanización.
- El aporte de fertilizantes se realizará siempre mediante tipologías de liberación controlada encapsulados, con el objetivo de asegurar la óptima nutrición de las plantas, en todas las fases de cultivo, con mínimos aportes.

- Se utilizarán, en la medida de lo posible, y siempre bajo la dirección de un experto en la materia o empresa de jardinería especializada, el aporte de acondicionadores orgánicos con la finalidad de protección máxima de acuíferos y ríos, ya que no contienen ningún tipo de agentes químicos.
- Para la distribución de las zonas verdes de ornamentales, estas se sectorizarán en función de sus necesidades hídricas, para racionalizar el consumo de agua y nutrientes.
- Se velará por el establecimiento de especies ornamentales xerófilas o con bajas necesidades hídricas y de nutrientes, minimizando en estos espacios los consumos y aportes de pesticidas.
- Se establecerá una malla de riego por aspersión y goteo para las zonas verdes divididas en sectores, con la finalidad de minimizar los consumos tanto hídricos como de nutrientes y otras enmiendas orgánicas.
- Para el riego de las zonas verdes será prioritaria la utilización de aguas pluviales y/o aguas regeneradas captadas en las zonas residenciales o en los viales de acceso al sector.
- Se utilizarán acolchados o mulch (disminuyen el consumo de agua, reducen presencia de malas hierbas y por tanto reducen las necesidades de uso de pesticidas).
- Se realizará riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles.

10 DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO

Durante la fase de ejecución de las actuaciones establecidas en el Plan, se verificará el cumplimiento de las medidas previstas en el presente Documento Ambiental Estratégico (definidas en el apartado anterior), así como en el Informe Ambiental Estratégico emitido por el órgano ambiental.

Así mismo, y con el objetivo de permitir una actuación inmediata frente a cualquier afección ambiental no prevista, se establecerá la recomendación de verificar periódicamente el estado ambiental del ámbito del planeamiento, así como su entorno más próximo, de cara a la detección temprana de la aparición de cualquier efecto no deseado en el medio circundante, y así establecer de forma inmediata las medidas necesarias que permitan su mitigación, corrección o compensación.

Así mismo, resultan de aplicación supletoria las medidas definidas en el Estudio de Sostenibilidad Ambiental, Impacto Territorial Paisajístico del PGOM de Oleiros.

11 INFORMACIÓN GRÁFICA

Anexa al presente documento se incluye la documentación gráfica necesaria, en la que se plasma gráficamente los aspectos considerados en los diferentes apartados desarrollados.

Esta documentación gráfica está formada por los siguientes planos:

AAE_02ALT0	ALTERNATIVA 0. ORDENACIÓN VIGENTE
AAE_02ALT1	ALTERNATIVA 1
AAE_02ALT2	ALTERNATIVA 2. ALTERNATIVA PROPUESTA

12 CONSIDERACIONES FINALES

Teniendo en cuenta la Ley 21/2013, de evaluación ambiental y la Ley 2/2016, del suelo de Galicia, el órgano ambiental debe determinar si existen efectos significativos sobre el medio ambiente.

En este sentido, hay que tener en cuenta que el planeamiento propuesto no afecta a espacios incluidos en la red Natura 2000, ni sometidos a algún régimen de protección establecido en la Ley 9/2001, de 21 de agosto, de conservación de la naturaleza; se trata de un planeamiento cuyas acciones tienen por objeto facilitar el desarrollo urbanístico del sector, simplificando la gestión y la reparcelación; y reducir el impacto del proceso urbanizador mediante la organización eficiente de las zonas residenciales privadas y del sistema viario. Lo anterior pone de manifiesto que su objetivo principal es la mejora de la integración ambiental y paisajística de la ordenación propuesta.

El desarrollo dará cumplimiento a las determinaciones establecidas en el presente documento, por lo que dadas las acciones que se pretenden, y teniendo en cuenta lo expuesto, no se prevén efectos ambientales negativos que desaconsejen la ejecución del mismo.

El presente documento ha sido redactado por D. Álvaro Fernández Carballada y Dña. Beatriz AneirosFilgueira, ambos arquitectos, y Covadonga Fernández Gallego (ingeniera agrónoma), todos con la capacidad técnica suficiente de conformidad con las normas sobre cualificaciones profesionales y de la educación superior, cumpliendo con las exigencias de la Ley 21/2013, así como amplia experiencia en la redacción de documentos tanto de ámbito urbanístico como de evaluación ambiental.

Por último hay que indicar que no se considera necesario que el contenido del presente documento, así como la información en él recogida, se someta al derecho de confidencialidad.

En Oleiros, agosto de 2022.

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



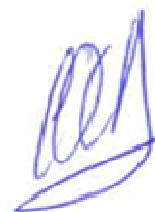
Fdo.: Álvaro Fernández Carballada

Arquitecto



Fdo.: Beatriz AneirosFilgueira

Arquitecta



Fdo.: Covadonga Fernández Gallego

Ingeniera agrónoma