

INDICE DE LA MEMORIA – PARTE II JUSTIFICACIÓN

1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	1
1.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS	1
1.1.1. Unificación de las parcelas privadas de uso residencial.....	3
1.1.2. Definición de una nueva ordenanza residencial de vivienda familiar.....	3
1.1.3. Espacio Libre como prolongación del Parque Metropolitano de Liáns	6
1.1.4. Reducción del sistema viario	7
1.1.5. Incorporación de las Diretrices del Paisaje de Galicia	8
1.2. ESTRUCTURA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	9
1.3. ZONIFICACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL	10
1.3.1. Espacios libres y zonas verdes.....	10
1.3.2. Equipamientos	13
1.3.3. Plazas de aparcamiento	14
1.3.4. Arbolado	16
1.3.5. Red viaria	17
1.3.6. Servicios urbanísticos.....	19
1.4. ZONIFICACIÓN DEL SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.....	20
1.4.1. Zona de uso residencial.....	20
1.5. CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	20
1.5.1. Abastecimiento de agua	21
1.5.2. Saneamiento. Fecales y Pluviales	21
1.5.3. Alumbrado público	21
1.5.4. Energía eléctrica.....	21
1.5.5. Telecomunicaciones.....	22
1.5.6. Red de Gas.....	22
1.6. INTEGRACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO EN EL PLAN ESPECIAL.....	22
1.7. INTEGRACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN LA TRAMA URBANA LINDANTE	23
1.8. JUSTIFICACIÓN DE LA CONEXIÓN DE LOS SISTEMAS PROPUESTOS CON LOS SISTEMAS EXISTENTES, Y SOBRE LA NECESIDAD DE SU AMPLIACIÓN O REFUERZO	23
1.9. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA	23
1.9.1. Delimitación de las áreas acústicas.....	25
2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	27
2.1. LEY 22/1988 DE COSTAS.....	27
2.2. LEY 13/2010, DE 17 DE DICIEMBRE, DE COMERCIO INTERIOR DE GALICIA.....	28
2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD	28
2.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DEL PAISAJE DE GALICIA	30

2.5. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.....	32
2.6. PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL.....	33
2.7. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016 DEL SUELO DE GALICIA.....	37
3. DETERMINACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE EJECUCIÓN.....	41
4. PLAZOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN	42
5. DETERMINACIONES DE GESTIÓN.....	43

PARTE II - JUSTIFICACIÓN

1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

El objetivo del documento es definir la ordenación detallada del Sector de Suelo clasificado como suelo urbano no consolidado por el PGOM de Oleiros, denominado POL-14 Liáns, conteniendo todas las prescripciones necesarias para su desarrollo.

Los usos genéricos previstos por el PGOM de Oleiros para este ámbito se respetarán y aplicarán para la redacción del presente Plan Especial, en virtud del Art. 54.2 de la LSG.

Artículo 54. Determinaciones en suelo urbano no consolidado

1. En el suelo urbano no consolidado, cuando el plan general contemple su ordenación detallada, incluirá, como mínimo, las determinaciones correspondientes a los planes especiales de reforma interior, de acuerdo con lo establecido en el artículo 72.2 de la presente ley.

2. Cuando el plan general remita la ordenación detallada a un plan especial de reforma interior, contendrá las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación del ámbito del plan especial de reforma interior.
- b) Determinación de los usos globales y de la superficie total edificable.
- c) Fijación de la cuantía de las reservas mínimas de suelo de sistemas locales que habrá de contemplar el plan especial.
- d) Previsión de los sistemas generales necesarios, en su caso, para el desarrollo del plan especial.

Por lo tanto, en el presente Plan Especial se respetarán las determinaciones del PGOM en cuanto a la delimitación de ámbito, los usos globales, la superficie total edificable, y las reservas mínimas para los sistemas locales. (No existen sistemas generales asociados al desarrollo del presente Plan Especial).

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

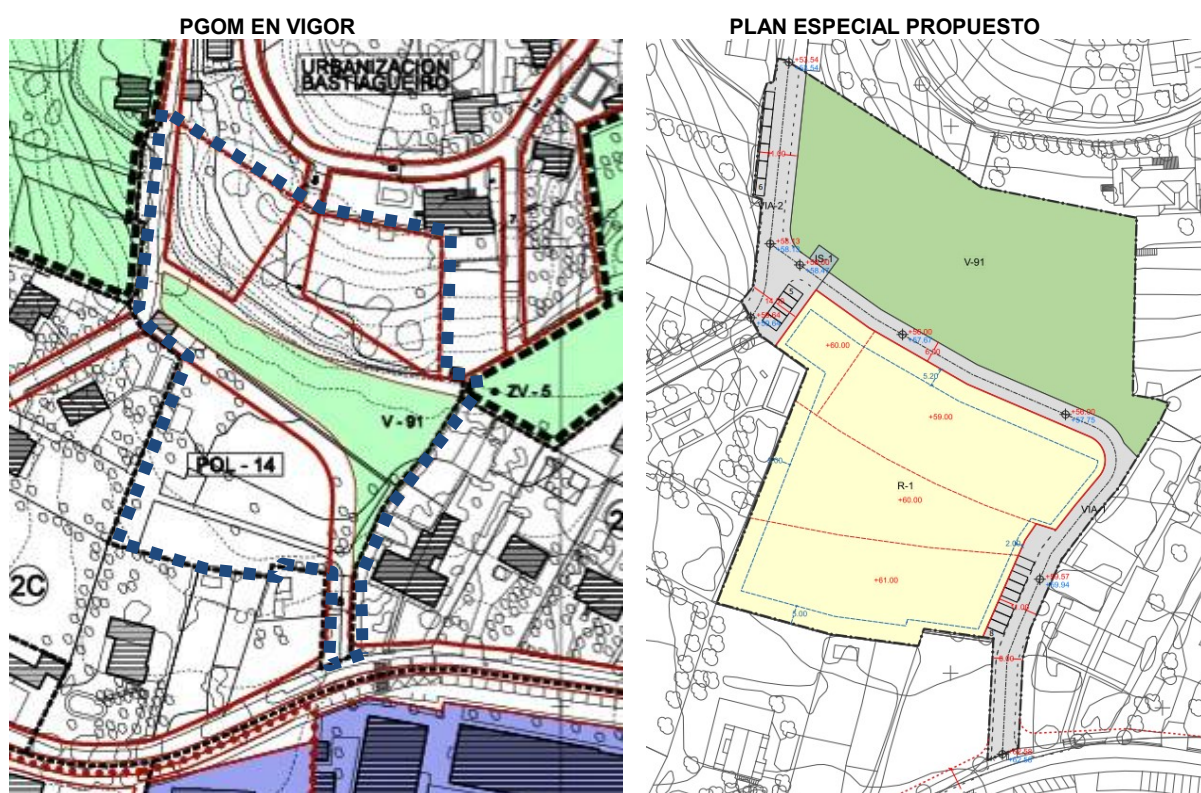
El objetivo de la ordenación propuesta es definir un diseño urbanístico que cumpla con:

- Mantener el cumplimiento de las condiciones generales de desarrollo fijadas en el PGOM de Oleiros.
- Integrar 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.
- 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.
- 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 una ordenanza específica de vivienda 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.
- Facilitar la posterior gestión urbanística del ámbito, simplificando la reparcelación.
- Buscar una solución sostenible en su triple vertiente: social, económica y ambiental.

A continuación se incluye una imagen comparativa de la ordenación incluida en el PGOM vigente y la nueva propuesta del presente plan especial:



A modo de resumen, la ordenación propuesta en el presente plan especial pretende unificar las áreas residenciales, creando una única zona residencial, que mejore las condiciones de desarrollo aumentando las alternativas de ejecución y su adaptación a las nuevas necesidades residenciales que demanda el mercado actual, con mayor demanda de zonas libres privadas de uso comunitario para actividades de ocio y deportivo.

Además se simplifica el trazado viario, reduciendo su impacto, y se dispone el espacio libre propuesto en la zona norte del ámbito, de mayor pendiente, y de difícil desarrollo para usos residenciales, tal y como estaba previsto en la ordenación del PGOM vigente. Aclarar además, que de este modo, se mejora la integración del conjunto protegiendo dicha zona, que es la que tiene mayor impacto visual y paisajístico hacia la costa de la ría y la playa de Bastiagueiro.

Finalmente, señalar que el presente plan especial mantiene el ancho del vial interior en 8 metros, como condición detallada en el PGOM vigente, conectando con la avenida Valle Inclán. Dicho viario tendrá el carácter de peatonal, de acceso a la zona verde que conforma parte del parque metropolitano de Liáns, con tráfico de

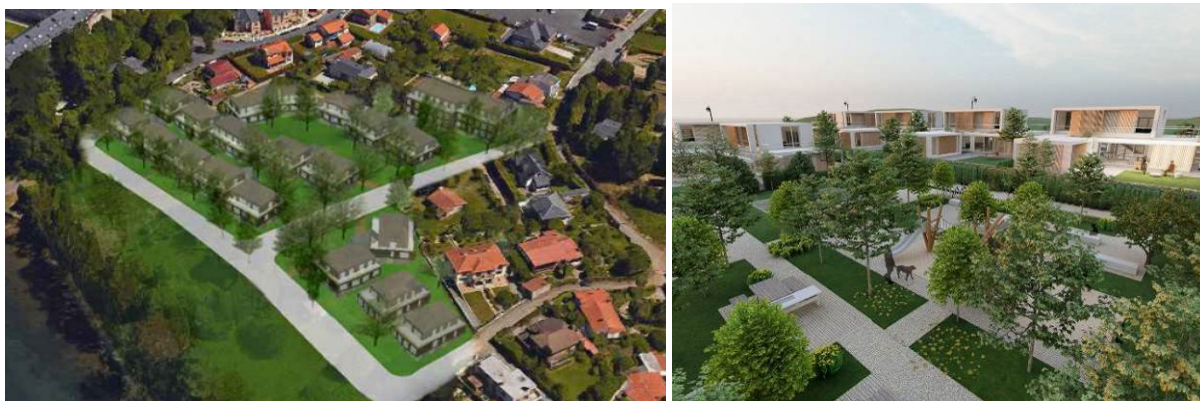
acceso restringido a la zona residencial interior, permitiendo de todos modos el acceso de vehículos de mantenimiento, de emergencias y de los propios residentes y visitantes de la zona.

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

1.1.1. Unificación de las parcelas privadas de uso residencial

Uno de los objetivos principales de la ordenación propuesta es la unificación de todas las parcelas privadas de uso residencial, disponiendo dentro de una única zona toda la edificabilidad privada de uso residencial, en continuidad con la trama urbana existente. Resulta, por lo tanto, una zona residencial de 5.964m² de superficie donde se podrá desarrollar una edificabilidad propuesta de 3.723,49 m².

Este planteamiento supone una modificación con respecto al PGOM vigente, que disgregaba las zonas residenciales en 3 manzanas. 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.



Ejemplos de conjuntos de edificaciones aisladas en comunidad con espacios libres privados interiores

En base a los criterios señalados en el punto anterior, se propondrá un tipo de edificación de vivienda familiar de baja densidad, de baja altura (B+1+BC), de tipología aislada, pareada o adosada, en formación de conjunto inmobiliario, con zonas comunitarias que den servicio a todas las viviendas.

En el presente plan especial se incluye la definición de una nueva norma zonal que será de aplicación en la zona residencial propuesta en la zona R-1, y que se detalla en el siguiente punto.

1.1.2. Definición de una nueva ordenanza residencial de vivienda familiar

El presente plan especial incluirá una nueva norma zonal de vivienda familiar (RVF) para la zona residencial R-1 del Pol-14, que mantendrá los condicionantes urbanísticos principales de la ordenación incluida en el PGOM vigente, tales como la tipología edificatoria o los usos permitidos.

La nueva norma zonal de vivienda familiar define una edificación aislada de bajo, planta y bajo cubierta (B+1+BC), con 7 metros de altura máxima de cornisa desde la cota de implantación definida, 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 el desarrollo de complejo inmobiliario unitario, con obligación de zonas ajardinadas en el ámbito privado que mejorará la calidad e integración de la edificación.

Se propone al aumento de la altura máxima permitida para evitar problemas constructivos derivados de las nuevas necesidades de instalaciones a disponer en las viviendas, para así obtener el confort necesario para dar cumplimiento a toda la legislación sectorial de obligado cumplimiento de reciente aprobación. En la actualidad las viviendas cuentan con unas instalaciones cada vez más complejas, que requieren de mayor espacio, tanto en el paquete de suelo, como en el falso techo, lo que genera un aumento del espesor del paquete constructivo y genera grandes problemas para mantener alturas libres mínimas obligatorias en el interior de las viviendas. De este modo, se propone aumentar la altura máxima de la edificación en la línea de cornisa al computarse la misma desde la cota de implantación propuesta, aplicable a las edificaciones de la ordenanza de vivienda familiar del presente plan especial.

Del mismo modo, de cara a garantizar la integración de la edificación, se establece una ocupación máxima sobre rasante de la parcela del 60 %. 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.

Justificar en este punto, que a pesar de disponer una ocupación máxima sobre rasante del 60%, que según la ordenanza 2A del PGOM supone la disminución del volumen bajo cubierta, en el presente plan especial se propone incluir en la ordenanza RVF el aprovechamiento bajo cubierta, con una altura máxima de cumbrera de 3,50 metros. La nueva zona residencial R-1 se ve penalizada por la reducción de su superficie, al aumentar considerablemente las cesiones de espacio libres realizadas en el polígono, mayores que las definidas por el PGOM, con el objetivo de mejorar la implantación paisajística del conjunto y permitir el mantenimiento de las especies arbóreas existentes y evitar la realización de grandes movimientos de tierra. Por lo tanto, para permitir una flexibilidad volumétrica y compositiva de las nuevas viviendas dentro de la parcela R-1, se permite el aprovechamiento bajo cubierta y así compensar la reducción de superficie de la parcela comentada.

Se dispondrán retranqueos mínimos obligatorios para proteger las parcelas colindantes y mantener una correcta iluminación y ventilación de los volúmenes edificatorios propuestos. En relación a lo explicado en el párrafo anterior, 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, para permitir una flexibilidad a la hora de implantar los volúmenes edificatorios de las viviendas y permitir una mejor integración del conjunto.

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 una única zona residencial dentro del ámbito Pol-14, 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.

1.1.3. Espacio Libre como prolongación del Parque Metropolitano de Liáns

En la ordenación propuesta, una vez justificada la unificación de las parcelas privadas de uso residencial, se propone la disposición del espacio libre público a ejecutar en el ámbito del Pol-14 (V-91), de 4.922m² de superficie total, en la franja norte del ámbito.

Dicha parcela, de carácter local, se sitúa en dicha franja norte ya que es la zona con mayor pendiente, y menos apta para el desarrollo constructivo residencial. Destacar además, que esta zona es la que cuenta con mayor impacto visual y paisajístico desde la ría y la playa de Bastiagueiro. Se evita, por lo tanto, la aparición de volúmenes edificatorios de gran impacto paisajístico, y se dispone de este modo una gran zona verde, que se adapta a la topografía y permite el mantenimiento de las especies arbóreas existentes.

Además, tal y como se recogen en los criterios de la ficha del ámbito Pol-14 en el PGOM vigente, se prolonga el Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5), generando un nuevo punto de accesibilidad y continuando su trazado. Se adjunta imagen señalando la situación del espacio libre:



Espacio libre V-91 en la franja norte. Plano de imagen propuesta

1.1.4. Reducción del sistema viario

Como consecuencia directa de la unificación de las parcelas privadas de uso residencial, resulta la eliminación de gran parte de la trama viaria incluida en la ordenación vigente. La ordenación planteada en el PGOM vigente dispone una trama urbana excesiva, lo que aumenta el volumen de movimiento de tierras, incompatible con la adaptación topográfica y mantenimiento de la vegetación existente que busca la ordenación propuesta en el presente plan especial.

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

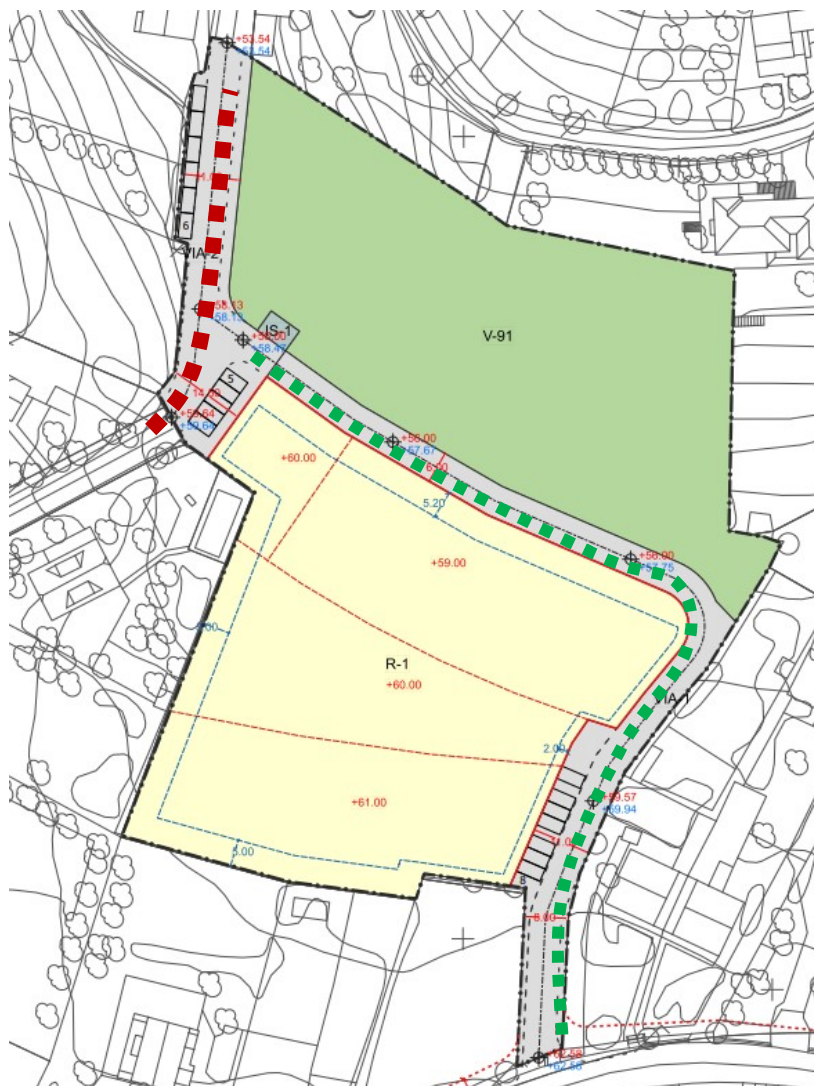
Se dispone un único vial que transcurre desde la zona sur, en la intersección con la avenida Valle Inclán, hasta la zona noroeste, conectando con la rúa do Romeu, que conecta a su vez con la urbanización de Bastiagueiro.

El nuevo vial (VIA-1) contará con una anchura variable, y será de carácter peatonal y de plataforma única. A pesar del carácter peatonal, se permitirá el tráfico restringido de acceso a la parcela residencial R-1 y a la parcela de servicios urbanísticos IS-1, así como el acceso de vehículos de emergencias y de mantenimiento. El tramo de conexión con la avenida Valle Inclán será de 8 metros, manteniendo lo estipulado en el PGOM vigente. En la zona central se dispondrá de una zona de 11 metros de anchura, para dar servicio y acceso a la parcela residencial, y permitir y facilitar los giros de vehículos. Finalmente el tramo que conecta con el espacio libre V-91 y con la rúa do Romeu se dispone de 6 metros de anchura.

En el presente plan especial también se incluye la mejora del tramo de la rúa do Romeu (VIA-2) incluida en el ámbito, mediante su aumento de anchura. Las plazas de aparcamiento públicas se dispondrán integradas en el nuevo vial.

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.

Se adjunta a continuación una imagen del plano de ordenación de la modificación señalando su trazado y diferenciando en color verde el tramo de uso restringido:



Sistema viario propuesto. Plano de ordenación

1.1.5. Incorporación de las Directrices del Paisaje de Galicia

El presente documento de Plan Especial de Reforma Interior 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.

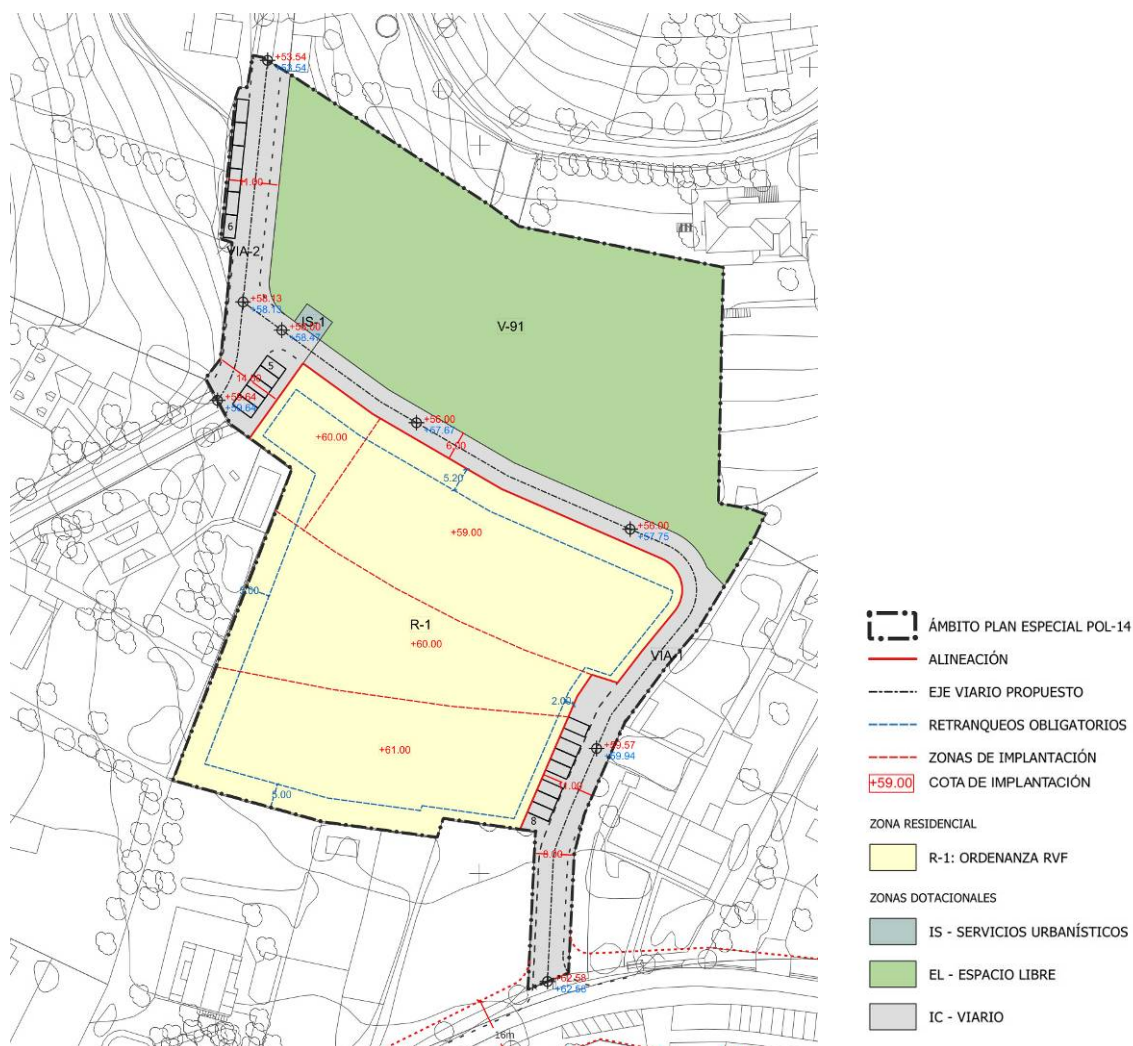
1.2. ESTRUCTURA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación detallada del presente plan especial establece la calificación de los terrenos incluidos en el polígono de suelo urbano no consolidado POL-14 Liáns, entendido como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y niveles de intensidad correspondientes a cada zona. A continuación se incluye la tabla resumen de la ordenación propuesta para el polígono de suelo urbano no consolidado Pol-14:

USO										ZONA	SISTEMA	ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD COMERCIAL	NºVIVIENDAS
POL -14 LIÁNS	ZONA PRIVADA	Vivienda familiar	R-1		RVF	5.977 m²	3.723,49 m²e	37,61 m²e	18 viviendas							
		Espacios libres	V-91	SL	EL	4.922 m²										
	ZONAS PÚBLICAS	Servicios urbanísticos	IS-1	SL	IS	29 m²										
		Sistema Viario	VIA-1	SL	IC	1.382 m²										
			VIA-2	SL	IC	884 m²										
			Subtotal				2.266 m²									
		SUBTOTAL					7.217 m²									
	TOTAL					13.194 m²	3.723.49 m²e	37.61 m²e	18 viviendas							

Tal y como se observa, la ordenación prevé la cesión de 7.217 m² de suelo a favor del Concello de Oleiros, el cual se entregará urbanizado y libre de cargas con cargo a los propietarios del suelo del sector.

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



Ordenación propuesta. Plano de Ordenación PORD_1USOS

1.3. ZONIFICACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL

A continuación se muestra una tabla resumen de las parcelas de uso dotacional público previstas en el ámbito del plan especial. A este respecto hay que destacar que la ordenación destina el 54,70 % de la superficie del polígono Pol-14 a uso y dominio público.

		USO	ZONA	SISTEMA	ORDENANZA	SUPERFICIE
POL -14 LIÁNS	ZONAS PÚBLICAS	Espacios libres	V-91	SL	EL	4.922 m²
		Servicios urbanísticos	IS-1	SL	IS	29 m²
		Sistema Viario	VIA-1	SL	IC	1.382 m²
			VIA-2	SL	IC	884 m²
		Subtotal				2.266 m²
	SUBTOTAL				7.217 m²	
TOTAL				13.194 m²		

1.3.1. Espacios libres y zonas verdes

La ordenación prevé una zona con destino a espacio libre y zona verde dentro del ámbito del polígono Pol-14 Liáns:

- V-91 (SL-EL): se destina al cumplimiento de la reserva de espacios libres de sistema local.

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

Artículo 42. Calidad de vida y cohesión social

1. (...)

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

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

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

2. (...)

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

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

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

Al tratarse de un plan especial de reforma interior de un ámbito de suelo urbano no consolidado, ya ordenado en el PGOM, tanto las reservas de sistemas generales como de sistemas locales ya están justificadas en dicho plan.

Señalar que el ámbito Pol-14, según la ficha del PGOM vigente, no tenía ningún sistema general incluido ni adscrito al polígono, por lo que no es necesaria su disposición en el presente plan especial.

Del mismo modo, en relación al sistema local, la justificación se realiza en el PGOM vigente. Se adjunta tabla justificativa incluida en dicho plan, del distrito Perillo-Montrove:

POLÍGONOS E PERÍMETROS EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	SITUACIÓN	SUP. AMBITO (M2)	EDIFICAB. (M2/M2)	SUP. CONSTR. RESID.	ESTÁNDARES		CESIÓN PREVISITAS	
					Z.V.	EQUIP.	Z.V.	EQUIP.
POL-13	Pastigueiro	9.874	0,45	0	(1)	(2)	2.660	0
POL-14	Liáns	12.894	0,3	3.868			3.300	0
POL-15	Neira Vilas-As Viñas	5.847	1	5.482			1.650	0
POL-16	As Viñas	20.125	0,7	12.397			3.645	640
POL-17	Ponte Pasaxe Norte	3.045	0,6	1.827			855	0
POL-18	Ría do Burgo-1	4.369	0,6	2.228			1.200	0
POL-19	Ría do Burgo-2	4.400	0,7	2.618			1.015	0
POL-20	Ría do Burgo-3	2.590	0,7	1.450			285	350
POL-21	Ría do Burgo- Perillo	4.081	0,7	2.285			760	1.952
POL-22	A Sesteira	18.200	0,7	9.555			3.508	494
POL-23	Areal	4.500	1	3.375			1.575	0
POL-24	O Paraíso- Perillo	27.276	0,45	12.274			7.600	2.600
POL-25	Río Montrove	8.356	0,3	2.507			900	800
POL-26	Montrove	8.134	0,4	3.254			600	0
POL-27	Parque de Ibarrola	8.575	0,4	2.744			1.500	0
POL-43	Viñas Tintas	8.450	0,3	2.535			1.580	0
PERI-14-R	Ponte Pasaxe Sur	3.133	1	2.506			563	313
DISTRITO PERILLO-MONTROVE		153.849		70.905	12.763	7.090	33.196	7.149

Como se puede comprobar, el sistema local de zonas verdes incluido en el ámbito Pol-14 previsto en el PGOM es de 3.300m² de superficie, por lo que se justifica su cumplimiento ya que el espacio libre propuesto en la ordenación del presente plan especial es de 4.922m², lo que suponen un incremento con respecto al PGOM vigente de 1.622 m².

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

Tal y como se observa, la disposición de las zonas verdes propuestas favorece su articulación con la malla urbana, sirviendo de prolongación del Parque Metropolitano de Liáns, y garantizan su accesibilidad y conectividad con el entorno, atendiendo al señalado en las Directrices del Paisaje de Galicia (directriz DX.06.r).

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

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

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

2. Zonas verdes.

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

- Tener garantizado el adecuado soleamiento en relación con la edificación circundante, de acuerdo con lo establecido en el artículo 78.7.
- Tener las condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales en, al menos, el 50 % de su superficie. En el caso de las áreas de juego podrá reducirse este porcentaje hasta el 25 %.
- Su posición será la que preste mejor servicio a las personas residentes y usuarias, garantizando su accesibilidad de acuerdo con la normativa sectorial en la materia.

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

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

1.3.2. Equipamientos

Respecto a los equipamientos, la LSG fija la siguiente reserva:

Artículo 42. Calidad de vida y cohesión social

1. (...)

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

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

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

2. (...)

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

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

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

Al tratarse de un plan especial de reforma interior de un ámbito de suelo urbano no consolidado, ya ordenado en el PGOM, tanto las reservas de sistemas generales como de sistemas locales ya están justificadas en dicho plan.

Señalar que el ámbito Pol-14, según la ficha del PGOM vigente, no tenía ningún sistema general ni local de equipamiento incluido ni adscrito al polígono, por lo que no es necesaria su disposición en el presente plan especial. Se adjunta tabla justificativa incluida en dicho plan, del distrito Perillo-Montrove:

POLÍGONOS E PERÍMETROS EN SOLO URBANO NO CONSOLIDADO	SITUACIÓN	SUP. ÁMBITO (M2)	EDIFICAB. (M2/M2)	SUP. CONSTR. RESID.	ESTÁNDARES		CESIÓN PREVISAS	
					Z.V.	EQUIP.	Z.V.	EQUIP.
POL-13	Bastagüeiro	9.874	0,45	0			2.660	0
POL-14	Liáns	12.894	0,3	3.868			3.300	0
POL-15	Neira Vilas-As Viñas	5.847	1	5.482			1.650	0
POL-16	As Viñas	20.125	0,7	12.397			3.645	640
DISTRITO PERILLO-MONTROVE		153.849		70.905	12.763	7.090	33.196	7.149

Como se puede comprobar, el ámbito Pol-14 previsto en el PGOM no incluye ninguna previsión de equipamientos, ni de sistema local ni general, por lo que el presente plan especial no prevé ninguna zona destinada a dicho uso.

1.3.3. Plazas de aparcamiento

Respecto a las plazas de aparcamiento, se procederá a la justificación de su cumplimiento para el ámbito de suelo urbano no consolidado Pol-14. A este respecto, la LSG fija la siguiente reserva:

Artículo 42. Calidad de vida y cohesión social

(...)

2. (...)

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

Aclarar en este punto, que el PGOM de Oleiros establece que las reservas para se determinarán según lo establecido en el artículo 47.2 de la LOUG, que establece lo siguiente:

Artículo 47. Calidad de vida y cohesión social

2. (...)

c) *Plazas de aparcamientos de vehículos:*

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

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

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

	Pol-14 PGOM	LOUG	Pol-14 PERI
Edificabilidad	0,30 m ² e/m ² s		0,30 m ² e/m ² s
	3.868,20 m ² e		3.723,49 m ² e
Plazas aparcamiento	LOUG	2 plazas/100m ² e = 76 plazas ¼ en dom. Público = 19 plazas	19 plazas

La ordenación prevista para el ámbito posibilita un total de 19 plazas de aparcamiento situadas en el sistema local viario (VIA-1 y VIA-2); por lo que todas ellas son de carácter público.

Respecto de las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida, se ha previsto un total de 1 plaza de aparcamiento de estas características, dando cumplimiento a la normativa sectorial de aplicación (la Ley 10/2014, 3 diciembre, de accesibilidad, así como el Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia).

LEY 10/2014, 3 DICIEMBRE, DE ACCESIBILIDAD

Artículo 8. Aparcamientos

1. *En todas las zonas destinadas al estacionamiento de vehículos ligeros, estén situadas en superficie o subterráneas, que se ubiquen en vías o espacios de uso público se reservarán, con carácter permanente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales, plazas debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida; como mínimo, se reservará una de cada cuarenta plazas o fracción. El número total de estas plazas no se verá afectado por las políticas restrictivas del aparcamiento que se lleven a cabo para fomentar la movilidad sostenible.*

2. Los accesos peatonales a dichas plazas cumplirán las condiciones exigidas para ser accesibles.
3. Las plazas reservadas para el uso de personas con movilidad reducida habrán de cumplir las especificaciones y poseer las dimensiones que se establezcan reglamentariamente.

DECRETO 35/2000

ARTÍCULO 21. RESERVA DE PLAZAS ADAPTADAS

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

Base 1.3. Aparcamientos

A. Dimensiones.

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

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

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

B. Señalización.

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

C. Accesos.

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

D. Reserva mínima de plazas adaptadas.

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

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

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

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

Con lo anterior, dado que derivado del PGOM (y consecuentemente de la LOUG) es necesario prever un total de 19 plazas de aparcamiento de dominio público (menos de 200 plazas), es necesario prever un mínimo de 0,48 plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida (1 cada 40 plazas o fracción). Dado que la presente ordenación posibilita 1 plaza con estas características, cumple la normativa sectorial de aplicación en materia de aparcamientos accesibles.

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

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

Artículo 75. Características de la dotación de aparcamientos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En cuanto a las plazas privadas, de acuerdo con el PGOM (y consecuentemente de la LOUG) deberá de garantizarse un mínimo de 57 plazas de aparcamiento privadas en todo el ámbito. Sin embargo, el PGOM de Oleiros fija una reserva mínima de 2 plazas de aparcamiento privadas por cada vivienda (artículo 95.3 de su Normativa), por lo que se aplicará esta reserva mínima establecida por el PGOM. Esta reserva se deberá justificar en los Proyectos de edificación que se desarrollen en el ámbito.

1.3.4. Arbolado

El Plan Especial establece la obligación de dar cumplimiento a esta reserva. Para ello se 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.

Respecto al arbolado, la LSG fija la siguiente reserva:

Artículo 42. Calidad de vida y cohesión social

(...)

2. (...)

d) Para arbolado:

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

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

	Pol-14 PGOM	LSG	Pol-14 PERI
Edificabilidad	0,30 m ² e/m ² s		0,30 m ² e/m ² s
	3.868,20 m ² e		3.761,10 m ² e
Arbolado	LOUG	1 árbol/100m ² e = 40 árboles	>40 árboles

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

1.3.5. Red viaria

En este apartado se recoge el trazado y características de la red de comunicaciones propias del plan especial, 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 de suelo urbano no consolidado Pol-14 presenta una superficie total de 2.266 m². Así mismo la ordenación posibilita la ejecución de un total de 19 plazas de aparcamiento públicas, situadas en el viario interior del ámbito; y de ellas 1 plaza está destinada a personas con movilidad reducida.

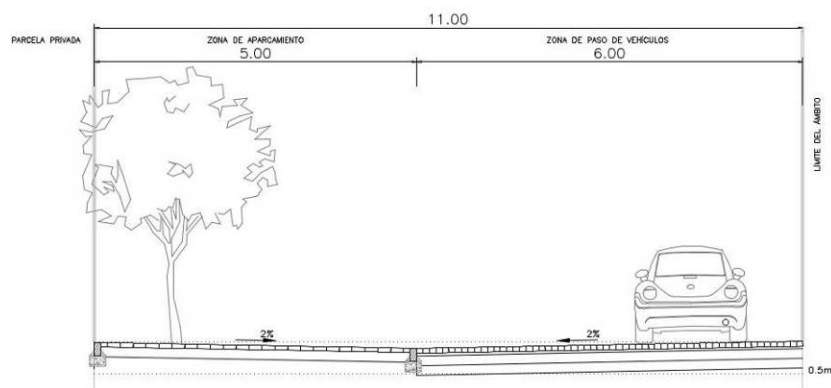
Se dispone un vial (VIA-1) que atraviesa el ámbito de sur a noroeste, desde la avenida Valle Inclán a la rúa do Romeu, será de tráfico restringido y peatonal, formalizándose como prolongación y acceso a la zona verde propuesta V-91. A pesar de ser de tráfico restringido, se permitirá el acceso a los residentes de la zona residencial, así como el acceso de vehículos de emergencias y de mantenimiento, permitiendo el acceso a la parcela de servicios IS-1. El primer tramo, de enlace con la avenida Valle Inclán, cuenta con una anchura aproximadamente de 8 metros, tal y como detalla el PGOM vigente. Existe un segundo tramo dónde se organizarán los accesos a la parcela residencial propuesta (R-1) y para ello se dispone un ancho de vial de 11 metros, para facilitar los giros y las maniobras de vehículos. En esta zona se disponen varias plazas de aparcamiento. El tramo final, que da servicio a la zona verde propuesta será de 6 metros de anchura.

El tramo de la rúa do Romeu dentro del ámbito (VIA-2) se amplía con zonas de aparcamiento en línea y en batería, y contará con un ancho variable de 11,00 y 14,50 metros.

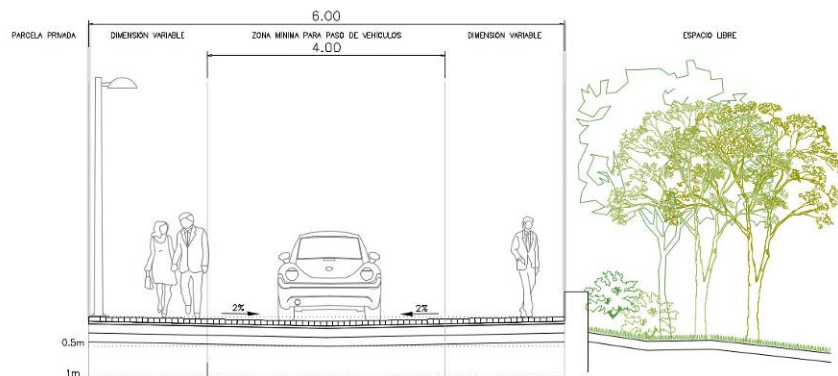
Todos los viales se plantean de plataforma única integrando el tráfico rodado y peatonal, con plazas de aparcamiento y alcorques para árboles integrados.

Se adjunta a continuación una sección tipo de los viales propuestos:

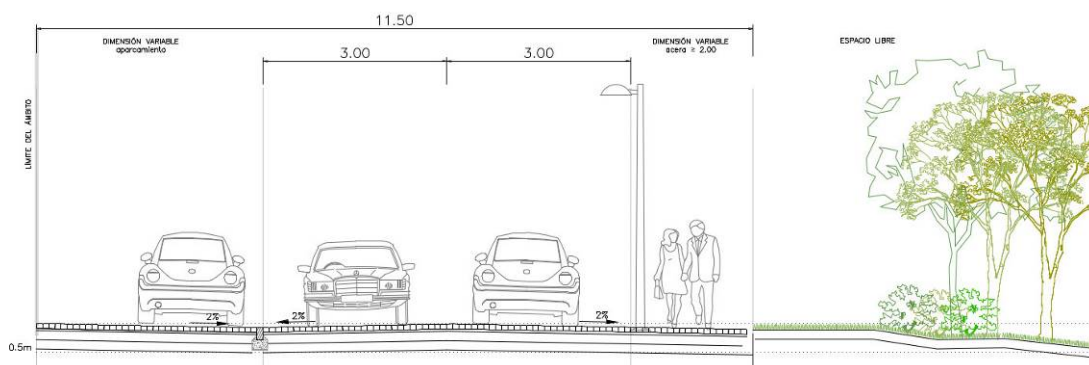
VIA-1 EN ZONA CENTRAL DE ACCESO A PARCELA RESIDENCIAL



VIA-1 EN ZONA DE ACCESO A ZONA VERDE PEATONAL



VIA-2



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 que se adjunta a continuación.

Artículo 74. Características del viario de los nuevos desarrollos

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

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

- c.5) Las bandas específicas para carril-bici tendrán un ancho mínimo de 1,60 metros cuando sean de un único sentido, y de 2,20 metros en el caso de ser de doble sentido, de acuerdo con el diseño de la vía.*
- 2. En los sectores de suelo urbanizable, las vías principales deberán incorporar carril-bici, que se conectará con los de la misma categoría existentes en el entorno, en su caso.*

Para justificar el cumplimiento de dicho artículo, es necesario señalar que el vial interior (VIA-1) es de carácter preferentemente peatonal, con tráfico restringido exclusivo a los usuarios de la zona residencial propuesta, con plazas de aparcamiento públicas, manteniendo además las condiciones recogidas en el PGOM vigente, que establecen un ancho de 8 metros en el enlace sur de dicho vial con la avenida Valle Inclán.

En cambio, el tramo de la rúa do Romeu incluido en el ámbito (VIA-2), que permite el tráfico rodado y dispone de las plazas de aparcamiento público, cuenta con una anchura mayor de 10 metros en toda su longitud, cumpliendo por lo tanto las condiciones reguladas en el artículo comentado anteriormente.

1.3.6. Servicios urbanísticos

La ordenación propuesta del presente plan especial dispone de una parcela denominada IS-1, de 29m², 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.

1.4. ZONIFICACIÓN DEL SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

A continuación, se incluye la tabla resumen de la zona privada destinada por la ordenación propuesta en el presente plan especial a acoger el aprovechamiento lucrativo residencial del polígono de suelo urbano no consolidado Pol-14:

	USO	ZONA	SISTEMA	ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD COMERCIAL	NºVIVIENDAS
POL-14 LIÁN	ZONA PRIVADA	Vivienda familiar	R-1	RVF	5.977 m ²	3.723,49 m ² e	37,61 m ² e	18 viviendas
	TOTAL				13.194 m ²	3.723,49 m ² e	37,61 m ² e	18 viviendas

Como se aprecia se dispone una única zona destinada a vivienda familiar (R-1), de 5.977m² de superficie, que incluirá el desarrollo de la edificabilidad máxima permitida en el polígono de 3.761,10 m². La edificabilidad de uso residencial, dedicada a vivienda libre, será de 3.723,49 m² y se destinará una pequeña parte a uso comercial de 37,61 m².

1.4.1. Zona de uso residencial

En este apartado se incluye la descripción de la ordenación propuesta en la parcela privada de uso residencial (R-1), en la cual se materializará la edificabilidad asignada al polígono Pol-14. Como se describe en puntos anteriores, la ordenación prevé distribuir el aprovechamiento del ámbito en una única zona, compacta y de baja densidad, a fin de disminuir el impacto paisajístico de la actuación.

El uso residencial propuesto se regula por una nueva norma zonal propuesta en base a una tipología de vivienda aislada, pareada o adosada, que hemos denominado de tipo familiar, con una altura máxima de B+1+BC, con obligación de zonas ajardinadas en el ámbito privado que mejorará la calidad e integración de la edificación. Los parámetros específicos de ordenación se describen en el punto 1.1.2 de la presente memoria, y se regulan en el correspondiente tomo de normas urbanísticas.

Dentro de esta zona, se establece una edificabilidad máxima de uso residencial de 3.723,49 m². Establecer también que a fin de dar cumplimiento al artículo 78 del RLSG, se prevé una reserva mínima de edificabilidad para uso comercial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27.3 de la Ley 13/2010, de 17 de diciembre, de comercio interior de Galicia, que asciende a 37,61 m²e, equivalente al 1 % de la edificabilidad residencial del ámbito.

1.5. CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

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

Así mismo se han tenido en consideración los informes emitidos por los servicios técnicos municipales y las empresas suministradoras, según informes recibidos previa solicitud sobre la suficiencia de las infraestructuras y servicios existentes y previstos, conforme a lo establecido en el artículo 68 (en aplicación del artículo 72) de la LSG.

1.5.1. Abastecimiento de agua

El detalle del trazado y las características técnicas de la red de distribución de agua aparece definido en los planos de ordenación (PORD_03SLIS_1).

Se recibe informe de Sergesco (en la actualidad AquaOleiros) con fecha de 04/05/2022.

Se propone una red de abastecimiento de agua con las consideraciones señaladas en el citado informe, dispuesta a lo largo del trazado del nuevo 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 Valle Inclán, en la zona sur del ámbito; y con la red existente en la rúa do Romeu, en la zona noroeste.

1.5.2. Saneamiento. Fecales y Pluviales

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

Se recibe informe del Inspector de infraestructuras municipal del Concello de Oleiros, con fecha de 04/05/2022.

Se propone una red de saneamiento con las consideraciones del citado informe, separativa de aguas fecales y de aguas pluviales, dispuesta a lo largo del trazado del nuevo 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 rúa dos Niños, en la urbanización Bastiagueiro, a través del espacio libre situado al norte del ámbito, siguiendo la pendiente del terreno natural.

Para la red de pluviales, en dicho espacio libre, se proyecta un depósito de infiltración, con rebosadero conectado a la red de fecales existente.

1.5.3. Alumbrado público

El detalle del trazado y las características técnicas de la red de alumbrado público aparece definido en los planos de ordenación (PORD_03SLIS_7).

Se propone una red de alumbrado público a lo largo de todo el trazado del vial propuesto, así como en el espacio libre situado al norte del ámbito. Dicho alumbrado público estará alimentado por una línea de la red de baja tensión alimentada por el nuevo centro de transformación propuesto y regulado por un centro de mando situado en lugar accesible.

Además, las redes aéreas existentes en el perímetro del polígono se soterrarán, especialmente en la rúa do Romeu.

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

1.5.4. 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 todo 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 Valle Inclán, en la zona sur del ámbito.

Desde el nuevo centro de transformación se derivan nuevas líneas en baja tensión a lo largo del vial propuesto, dando servicios a todas las zonas incluidas en la ordenación propuesta, conectando con la red existente en la rúa do Romeu. En esta calle se prevé el soterramiento de las líneas aéreas de baja tensión existentes en el tramo interior del polígono.

1.5.5. Telecomunicaciones

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

Se reciben informes de R Cable y Telefónica, con fechas de 13/04/2022 y 19/04/2022 respectivamente.

Tal y como se observa, la red propuesta da servicio a la totalidad del ámbito, disponiendo un trazado a lo largo del vial propuesto. La conexión a la red existente se realiza desde la red existente en la avenida Valle Inclán, en la zona sur del ámbito; y en la rúa do Romeu, en el extremo noroeste.

1.5.6. Red de 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_6).

Se recibe informe de Nedgia, con fecha de 06/05/2022.

Tal y como se observa, la red propuesta da servicio a la totalidad del ámbito, disponiendo un trazado a lo largo del vial propuesto. La conexión a la red existente se realiza desde la red existente en la avenida Valle Inclán, en la zona sur del ámbito; y en la rúa do Romeu, en el extremo noroeste.

1.6. INTEGRACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO EN EL PLAN ESPECIAL

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

Por último, se han respetado los principios generales enunciados en los artículos 33, 37 y 61 del POL, y se ha tenido en cuenta las afecciones en materia de costas para la integración de las nuevas zonas verdes previstas en el plan especial.

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

La ordenación propuesta en la presente ordenación del plan especial integra la actuación en la trama urbana lindante, tanto en la zona norte (Urbanización Bastiagueiro), como en la zona sur (suelo urbano consolidado de Perillo):

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

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

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

La ordenación propuesta propicia la conexión de todos servicios urbanísticos existentes en las proximidades al ámbito, de forma adecuada. Así, la presente ordenación del polígono de suelo urbano no consolidado Pol-14 incluye la conexión a la red general de abastecimiento, de saneamiento, de electricidad y de telecomunicaciones.

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

En cuanto al sistema de espacios libres, su localización ha seguido el criterio de disminuir el impacto paisajístico de la actuación en su margen hacia la costa de Bastiagueiro, y proteger de este modo el entorno paisajístico circundante del ámbito.

1.9. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

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

Artículo 13. Zonificación acústica y planeamiento

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

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

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

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

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

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

Artículo 5. Delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9.1. Delimitación de las áreas acústicas

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

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

1.- Asignación de áreas acústicas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Dado que el ámbito tiene el uso global residencial, se incluyen las zonas con ordenanza de residencial en el Área acústica de tipo a) Sectores de territorio de uso residencial.
- La superficie del sector con ordenanza de espacios libres, se considerará como zonas de transición, dado que se han dispuesto para ejercer funciones de integración paisajística, por lo que no se le asigna categoría acústica.
- La superficie del sector con destino a viario no se incluye en ninguna área acústica, ya que pertenece al sistema local, descartando su inclusión en el área acústica de tipo f).

2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

2.1. LEY 22/1988 DE COSTAS

El ámbito del presente plan especial se sitúa en la zona de influencia (500 metros) de Costas. La ordenación definida en el presente documento no implica ninguna afección del dominio público marítimo terrestre, ya que se sitúa fuera de su zona de servidumbre de protección.

Respecto al cumplimiento del artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, que establece lo siguiente.

Artículo 30

1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

- a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos fuera de la zona de servidumbre de tránsito.*
 - b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado a apto para urbanizar en el término municipal respectivo.*
- 2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.*

Así mismo, el artículo 59 del Reglamento de la Ley de Costas establece.

Artículo 59. Extensión y régimen de la zona de influencia

1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

- a) En tramos con playa y con acceso a tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.*
 - b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o equivalente, de acuerdo con la normativa autonómica, en el término municipal respectivo. Se entenderá por densidad de edificación la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.*
- 2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente (artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).*

De todos modos, la ordenación tiene en cuenta su situación de proximidad con la costa y la playa de Bastiagueiro, especialmente, y por ese motivo sitúa el espacio libre en la zona norte, que es la más cercana a la costa, y la que cuenta con un mayor impacto visual y paisajístico, por lo que se garantiza la integración de la ordenación en el entorno.

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

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

Artículo 27. Uso comercial del suelo.

1. Con carácter general, el planeamiento general de ordenación municipal de cada municipio ordenará específicamente los usos comerciales, garantizando una adecuada protección de los entornos urbanos que asegure la necesaria accesibilidad de toda la población a una oferta comercial suficiente y la protección del medio ambiente. En los supuestos de insuficiencia de las previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística, en particular, cuando esté motivada por la falta de adaptación de estos instrumentos a la normativa urbanística y comercial en vigor, la consejería competente en materia de comercio, previa audiencia del municipio o municipios afectados, podrá impulsar planes y proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal destinados a regular la implantación de equipamientos comerciales, cuando su incidencia trascienda del término municipal en el que se ubiquen, por su magnitud, importancia, demanda social o especiales características.
2. A los efectos de lo previsto en el apartado anterior, la ordenación territorial y urbanística, al ordenar los usos comerciales, destinará suelo adecuado y suficiente para atender las necesidades de la población, prestando especial atención a la densidad comercial, intentando conseguir el equilibrio del territorio.
3. En los sectores de suelo urbanizable y los polígonos de suelo urbano no consolidado, para los cuales se prevean usos residenciales, aun cuando estos usos no sean mayoritarios, los planes establecerán una reserva mínima de edificabilidad para uso comercial acorde a la establecida en la normativa urbanística aplicable.
4. A los efectos de la ordenación comercial, la consejería competente en materia de urbanismo, con ocasión del informe preceptivo que proceda al correspondiente instrumento de ordenación territorial o urbanística, se referirá expresamente al cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo.

Con lo anterior, los polígonos de suelo urbano no consolidado deben establecer una reserva mínima de edificabilidad para uso comercial acorde a la establecida en la normativa urbanística aplicable.

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

Artículo 78. Normas de calidad ambiental y paisajística

(...)

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

6. (...)

Dando cumplimiento al artículo 78 del RLSG, el presente documento prevé una reserva mínima de edificabilidad para uso comercial del 1 % de la edificabilidad residencial del ámbito, equivalente a 39,61 m².

2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

La legislación de aplicación es este apartado es la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio,

por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, la Ley 10/2014, de 3 de diciembre, de accesibilidad, y el Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo y Ejecución de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

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

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

El viario propuesto cuenta con un desarrollo longitudinal de aproximadamente 200 metros, con un desnivel total de 4.50 metros, decreciente en dirección sur - noroeste, resultando una pendiente media de 2,25% (1.80% mínima y 5.50% máxima), lo que facilita el cumplimiento de las condiciones recogidas en la normativa de accesibilidad correspondiente. En el espacio libre se dispondrán así mismo itinerarios peatonales que cumplan las condiciones señaladas.

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

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

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

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

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

2.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DEL PAISAJE DE GALICIA

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

DX.01. (N)

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

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

DX.03. (N)

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

DX.10.

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

a) Criterios generales:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(...)

c) Otros criterios:

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

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

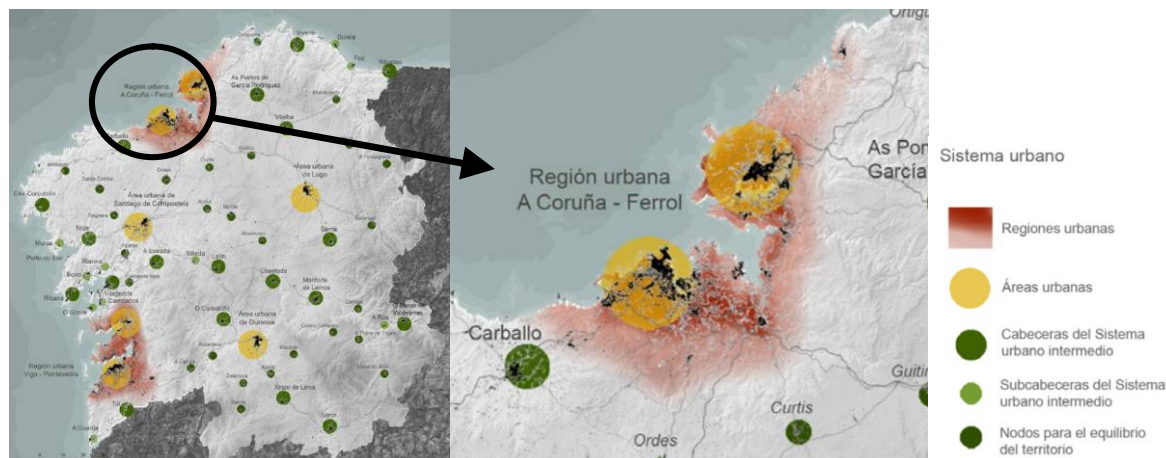
El ámbito se sitúa en la gran área paisajística GAP Golfo Ártabro, en la subzona Golfo Ártabro Litoral. En el entorno no existen áreas de especial importancia paisajísticas catalogadas en el Catálogo de Paisaje de Galicia.

Considerando lo anterior, el presente documento considera el paisaje en la ordenación propuesta. Así se procedió a la evaluación del paisaje de la zona, concluyendo con la ausencia de elementos o lugares de especial valor o significación paisajística en el interior del ámbito de la ordenación. Señalar además que en el interior del ámbito y en su entorno inmediato existen numerosas agrupaciones arbóreas de mediano y gran porte, que se tratarán de integrar en la edificación propuesta, además de conformar barreras naturales que protegerán a las edificaciones proyectadas. Por este motivo, la ordenación de la zona residencial se modifica proponiendo una norma zonal más adaptada al entorno existente y que permita una mejor integración paisajística al ser mucho más flexible, fomentando la separación de volúmenes aislados y la disposición de espacios libres privados ajardinados y con vegetación, tal y como se describe en el punto correspondiente de la presente memoria.

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

2.5. 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 urbano de la 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 la zona de Perillo-Liáns, uno de los principales núcleos urbanos de Oleiros, perteneciente a la Región urbana Ártabra.

2.6. PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL

Por Decreto 20/2011, de 10 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Ordenación del Litoral de Galicia, entró en vigor en esta comunidad un instrumento de ordenación territorial que tiene por objeto, de conformidad con el artículo 2º de la Ley 6/2007, de 11 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral de Galicia, establecer los criterios, principios y normas generales para la ordenación urbanística de la zona litoral basada en criterios de perdurabilidad y sostenibilidad, así como la normativa necesaria para garantizar la conservación, protección y puesta en valor de las zonas costeras.

El POL es un documento necesario para la consecución de un marco normativo estable que proteja de forma efectiva el litoral de la comunidad autónoma. Básicamente los objetivos del POL son dos:

- a) Establecer un marco de referencia para la ordenación urbanística de la zona litoral mediante un conjunto de criterios, principios y normas generales.
- b) Aprobar la normativa de conservación, protección y puesta en valor de las zonas costeras.

A este respecto a continuación se extraen los aspectos más relevantes del POL que tienen incidencia en el planeamiento propuesto.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

La Normativa del POL establece entre otros aspectos lo siguiente.

TÍTULO VI. RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE

Art. 94.- Relación con el planeamiento municipal vigente

Conforme a lo establecido en el artículo 14.3 de la Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de ordenación del territorio de Galicia el planeamiento municipal queda modificado, sin perjuicio de su adaptación al Plan de Ordenación del Litoral en los términos contenidos en este Título.

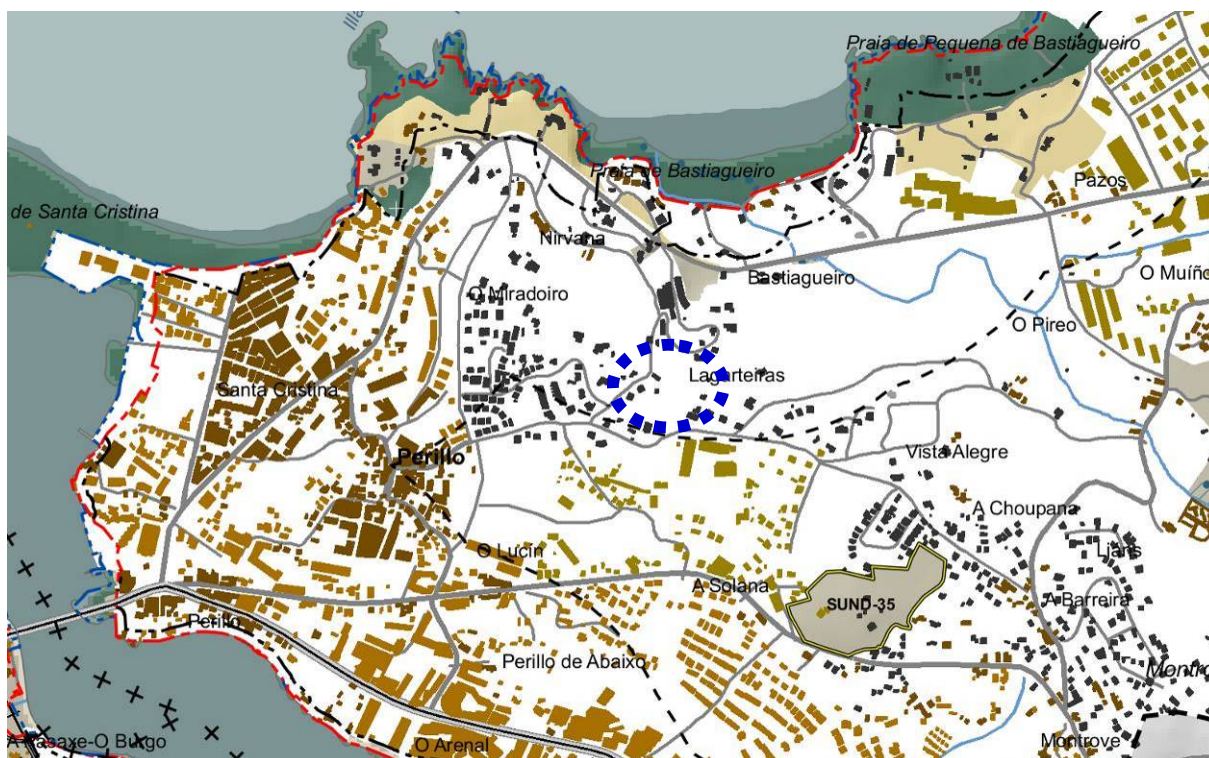
Art. 96.- Suelo urbano consolidado y de núcleo rural

- 1. De conformidad con lo establecido en el artículo 3º, el Plan de Ordenación del Litoral no será de aplicación al suelo clasificado como urbano consolidado y de núcleo rural por el planeamiento urbanístico vigente a su entrada en vigor.*
- 2. Tampoco lo será en aquellos suelos que a la entrada en vigor de este Plan hayan finalizado la tramitación del instrumento de gestión.*

Art. 98.- Suelos urbanos no consolidados y urbanizables delimitados de planeamiento general adaptado a la Ley 9/2002 de Galicia

Estos suelos podrán continuar su tramitación conforme a los plazos establecidos en el planeamiento municipal y legislación urbanística. Podrán adaptarse de manera voluntaria a los criterios, principios y normas generales establecidos en este documento en función de su grado de compatibilidad.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL POL



CONCELLO DE OLEIROS

APROBACIÓN INICIAL. ABRIL 2024

Tal y como se observa en la imagen anterior, el ámbito y su área inmediata se encuentra en el área denominada “ordenación”, y las edificaciones existentes están categorizadas en POL como:

- “agregado urbano”: en esta categoría incluye las edificaciones existentes de tipología unifamiliar, entre ellas las existentes en el entorno inmediato del ámbito del Plan Especial.

Estos aspectos se regulan en la Normativa del POL del modo siguiente.

TÍTULO I. MODELO TERRITORIAL

Art. 13.- Ordenación

Las áreas de ordenación, recogidas en la cartografía, abarcan las planicies costeras y laderas o montes de transición situados tras el frente litoral en las que, en la mayoría de las ocasiones, se pueden encontrar asentamientos ligados visualmente o funcionalmente a los paisajes litorales.

Art. 17.- Asentamientos

A los efectos del presente documento se han diferenciado en la cartografía del Plan de Ordenación del Litoral, y en las fichas de las unidades de paisaje los siguientes tipos de asentamientos:

(...)

2. Desarrollo periférico. Recoge los crecimientos contiguos a los núcleos anteriores fruto de su evolución.

(...)

4. Agregado urbano. Recoge los continuos urbanos difusos que se desarrollan a lo largo de la costa casi sin interrupción. Son áreas carentes de estructuras definidas, en la que los núcleos fundacionales y las áreas vacantes aparecen como los principales elementos de identidad y oportunidad.

Se diferencian los siguientes tramos: Vilagarcía-Cambados en O Salnés. Pontevedra-Bueu y Portonovo-Pontevedra en la Ría de Pontevedra. Los tramos Cangas-Moaña y Baiona-Vigo-Redondela en la Ría de Vigo. Y, finalmente, Ferrol-Pontedeume y A Coruña -Miño en el Golfo Ártabro.

TÍTULO III. PRINCIPIOS GENERALES

Art. 33.- Principios comunes a todos los elementos

Con carácter general se deberán respetar los siguientes principios comunes a todas las áreas:

- a. Valorizar los elementos de carácter natural y cultural, promoviendo su regeneración y rehabilitación.*
- b. Divulgar el conocimiento, haciendo especial hincapié en la identificación de sus rasgos definitorios naturales o culturales, prestando especial atención a los espacios de interés identificados.*
- c. Proporcionar conectividad al territorio, preservando la funcionalidad de los ecosistemas y evitando su fragmentación.*
- d. Preservar el paisaje litoral como un valor natural y cultural.*
- e. Contribuir a la diversidad y riqueza paisajística, integrando los usos y actividades que sobre el territorio se implanten.*
- f. Evitar la alteración sustancial de los ecosistemas así como su ocupación con especies alóctonas.*

Además de los principios ya enunciados con carácter general, comunes en todo el ámbito de este Plan, en cada elemento del modelo deberán observarse específicamente los establecidos en los artículos siguientes.

Art. 37.- Ordenación

- a. Favorecer la relación de los desarrollos e infraestructuras con su entorno natural y rural próximo evitando la presión sobre espacios de valor natural o cultural.*
- b. Preservar, en la medida de lo posible, el fondo escénico de los paisajes litorales constituido por las laderas expuestas al mar libres de edificación.*
- c. Favorecer los procesos de compacidad y complejidad garantizando la conectividad de los sistemas mediante corredores transversales, ecológicos y funcionales, evitando la dispersión y difusión, así como los procesos de unión de núcleos mediante continuos lineales en torno a las vías de comunicación.*
- d. Planificar, en su caso, desarrollos urbanísticos sostenibles, preservando los espacios y elementos de valor de manera integrada en el paisaje.*

- e. Planificar, en su caso, los desarrollos urbanísticos con una escala, morfotipología y disposición conforme con el carácter del modelo de organización identitario del lugar.

Art. 41.- Asentamientos

- a. Establecer un modelo de ocupación racional del territorio minimizando el consumo de suelo, manteniendo el equilibrio de las condiciones que configuran el medio natural de las áreas más frágiles y sensibles del litoral, evitando la presión sobre ellas.
- b. Fomentar la recuperación de las áreas degradadas y la compactación de los tejidos existentes con la intensidad adecuada a su carácter, evitando la ocupación extensiva del suelo, conservando y valorizando el entorno patrimonial e histórico, a través de prácticas adecuadas de mantenimiento y rehabilitación.
- c. Impulsar el desarrollo de los sectores estratégicos de su actividad económica sobre la base de la calidad, la innovación y el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales y culturales del territorio en el que se inserta y gestiona.
- d. Apoyar un modelo de ordenación que favorezca el desarrollo de su base patrimonial, prestando especial atención al mantenimiento de la trama tradicional y su relación con el paisaje.
- e. Mejorar los niveles de calidad de vida existentes, favoreciendo el desarrollo sostenible.
- f. Mejorar el acceso de la población a los equipamientos procurando un uso más diverso y eficaz del tejido edificado.
- g. Evitar nuevas urbanizaciones aisladas de carácter residencial o turístico.

Art. 43.- Agregado urbano

- a. Fomentar la compactación de los tejidos existentes con la intensidad adecuada a su carácter, evitando la ocupación extensiva del suelo aún vacante.
- b. Establecer estrategias de naturalización e integración del tejido existente, incorporando como espacios libres de cohesión los corredores ecológicos y áreas boscosas, así como los espacios de interés al objeto de dotar de legibilidad, estructura y conectividad al territorio, mejorando la calidad ambiental y la escena urbana.
- c. Prestar especial atención a la mejora del paisaje, especialmente allí donde constituya fachada marítima o fondo escénico.
- d. Mejorar los niveles de calidad de vida existentes favoreciendo el desarrollo sostenible, integrando los procesos dispersos de ocupación en el nuevo modelo de organización territorial mediante operaciones de recualificación y dotación.
- e. Mejorar el acceso de la población a los equipamientos y servicios, procurando un uso más diverso y eficaz del tejido edificado, ofreciendo alternativas de transporte y reduciendo la necesidad de desplazamientos.
- f. Fomentar la planificación de itinerarios alternativos interurbanos de tal manera que se integren el tejido urbano y el rural, favoreciendo la conectividad y movilidad sostenible.
- g. Conservar y valorizar el entorno patrimonial e histórico a través de prácticas adecuadas de mantenimiento y rehabilitación.

El Plan Especial trata de incorporar estos criterios en la ordenación propuesta.

Así mismo, el ámbito se incluye dentro de la unidad paisajística “Bastiagueiro”, que incluye la vaguada del Rego de Bastiagueiro y su desembocadura en la playa homónima. En esta zona el POL no delimita ningún ámbito de recualificación.

Tal y como se detalla en el POL, se incluye la vegetación del ámbito en las categorías de “forestal de repoblación”, “bosques mixtos” y “matorral”; y no delimita en esta zona ningún espacio de especial interés.

Por lo tanto, el planeamiento propuesto en el presente documento se adapta a las determinaciones del Plan de Ordenación del Litoral.

2.7. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016 DEL SUELO DE GALICIA

El ámbito del presente Plan Especial, como ya se ha expuesto con anterioridad, incorpora el suelo urbano no consolidado denominado POL-14 definido en el Plan General del Concello de Oleiros, que cuenta con ordenación detallada. Ante esta situación, y una vez analizada en profundidad la ordenación vigente en el PGOM, se obtiene la necesidad de modificar dicha ordenación al surgir importantes problemas de desarrollo del ámbito, por una ordenación más respetuosa con la vegetación existente y que mejore la integración paisajística del conjunto, siendo necesaria la modificación de las alineaciones y la situación de la zona verde y de las zonas residenciales.

Por lo tanto, y al tratarse de un ámbito de suelo urbano no consolidado, se procede en el presente documento a redactar un Plan Especial de Reforma Interior que ordene el ámbito de manera precisa y respetando los valores ambientales existentes en el entorno, manteniendo las condiciones generales de ordenación que el PGOM detalla en el Pol-14, tales como la edificabilidad, el aprovechamiento tipo, los usos previstos y la altura de la edificación.

Siguiendo los criterios señalados 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, para los instrumentos de desarrollo que modifiquen la ordenación establecida en el Plan General, se incluyen a continuación las siguientes justificaciones en base al artículo 158 del citado Reglamento, que se adjunta a continuación:

Artículo 158. Documentación adicional de los instrumentos de desarrollo que modifiquen la ordenación establecida en el plan general

Los planes parciales y planes especiales que modifiquen la ordenación detallada establecida por el plan general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior, además de contener las determinaciones establecidas para ellos en este reglamento, deberán recoger, dentro de su documentación, los siguientes extremos:

a) Dentro de la memoria justificativa del plan:

a.1) Justificación detallada de la modificación en relación con los terrenos comprendidos en el ámbito ordenado, y con los integrantes de su entorno inmediato, haciendo especial referencia a los sistemas generales y a los ajustes necesarios para garantizar las conexiones con los mismos, en su caso.

a.2) Justificación de que la modificación respeta o complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio del plan general.

a.3) Análisis comparativo en el que se contraste con la anterior la nueva ordenación del ámbito, a efectos de justificar la mejora, acreditando el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 157, en función de la modificación propuesta.

b) Dentro de los planos de ordenación:

b.1) Representación de la ordenación detallada conjunta del sector o ámbito correspondiente y de sus inmediaciones a escala 1:2.000 como mínimo, que demuestre gráficamente la mejora de la ordenación en su contexto espacial más amplio.

b.2) Cuando proceda, la redelimitación del nuevo ámbito o sector, así como de los colindantes que resulten afectados.

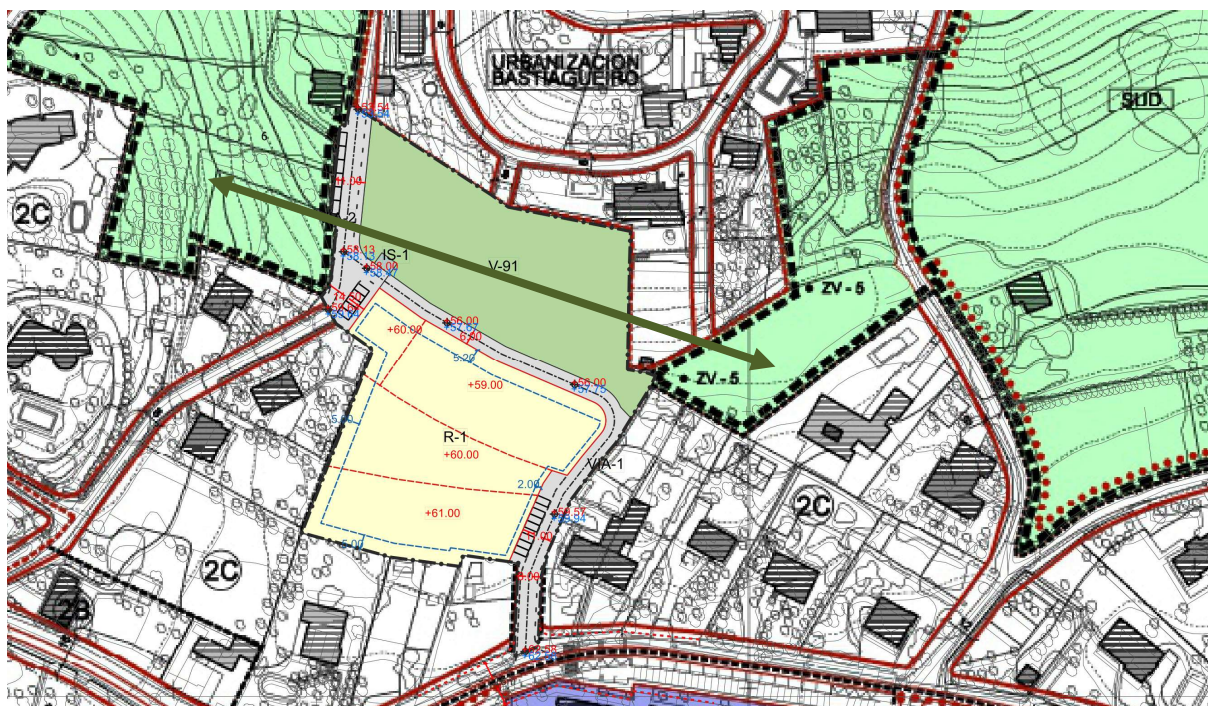
b.3) Plano superpuesto de la nueva ordenación y de la prevista en el plan general para el entorno en el que se sitúe aquella, que permita la valoración de la mejora desde la perspectiva del entorno, así como representación de la ordenación estructural subsistente tras la modificación, que posibilite apreciar el grado de coherencia, continuidad y conexión con el modelo territorial definido por el planeamiento general.

c) Un documento refundido que refleje tanto las nuevas determinaciones como las previas que queden en vigor, a fin de sustituir a la antigua documentación.

A.1) JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN EN RELACIÓN CON LOS TERRENOS COMPRENDIDOS EN EL ÁMBITO ORDENADO, Y CON LOS INTEGRANTES DE SU ENTORNO INMEDIATO, HACIENDO ESPECIAL REFERENCIA A LOS SISTEMAS GENERALES Y A LOS AJUSTES NECESARIOS PARA GARANTIZAR LAS CONEXIONES CON LOS MISMOS, EN SU CASO.

En la ordenación propuesta en el presente plan especial, en relación a los sistemas se modifica principalmente la disposición del sistema de espacio libres V-91, de carácter local, situándose en la franja norte ya que es la zona con mayor pendiente, y menos apta para el desarrollo constructivo residencial. Destacar además, que esta zona es la que cuenta con mayor impacto visual y paisajístico desde la ría y la playa de Bastiagueiro. Se evita, por lo tanto, la aparición de volúmenes edificatorios de gran impacto paisajístico, y se dispone de este modo una gran zona verde, que se adapta a la topografía y permite el mantenimiento de las especies arbóreas existentes.

Además, tal y como se recogen en los criterios de la ficha del ámbito Pol-14 en el PGOM vigente, se prolonga el Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5), generando un nuevo punto de accesibilidad y continuando su trazado. Se adjunta imagen señalando la situación del espacio libre, tal y como se observa en la imagen siguiente:



En cuanto al sistema viario, de carácter local, se mantienen las conexiones de la Rúa do Romeu y hacia la Avenida Valle Inclán. La conexión con la urbanización de Bastiagueiro y la Rúa dos Niños se realiza de forma peatonal a través del espacio libre, ya que debido a la excesiva pendiente es imposible la conexión rodada.

Por lo tanto, en coherencia con la nueva ordenación residencial propuesta, se reestudia el sistema viario para mejorar su integración y “*amabilizarlo*”, tanto con la incorporación del peatón, como integrando las espacios vegetales y árboles para naturalizarlo, manteniendo las conexiones con los sistemas existentes en el entorno inmediato del ámbito.

Se justifica de este modo que la ordenación propuesta se relaciona de forma coherente con los terrenos comprendidos en el ámbito ordenado, y con los integrantes de su entorno inmediato, especialmente en lo relacionado con los sistemas públicos y las conexiones exteriores de los mismos.

A.2) JUSTIFICACIÓN DE QUE LA MODIFICACIÓN RESPETA O COMPLEMENTA Y MEJORA LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO DEL PLAN GENERAL.

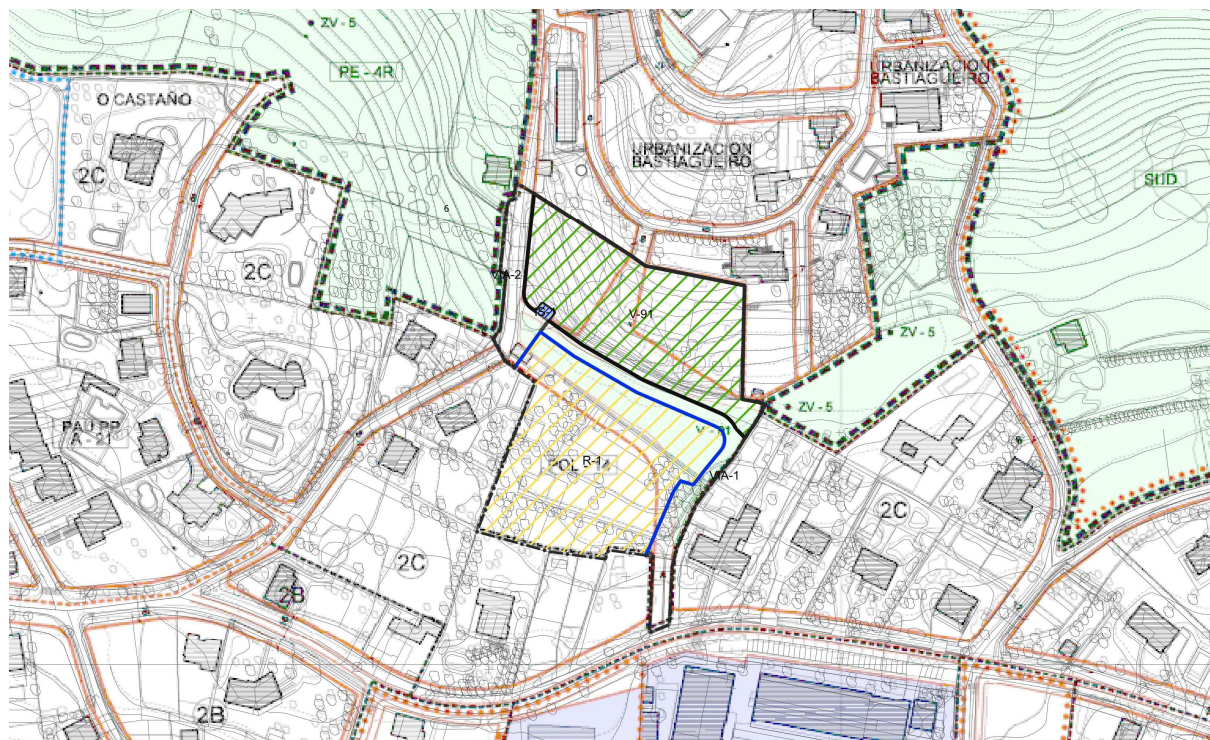
La nueva ordenación propuesta mantiene las condiciones generales de desarrollo fijadas en el PGOM de Oleiros, y propone además la unificación de todas las parcelas privadas de uso residencial, disponiendo dentro de una única zona toda la edificabilidad privada de uso residencial, en continuidad con la trama urbana existente y consolidando la manzana edificatoria conformada por la Rúa do Romeu y la avenida Valle Inclán.

Este planteamiento supone una modificación con respecto al PGOM vigente, que disgregaba las zonas residenciales en 3 manzanas, por lo que se simplifica 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.

Se justifica de este modo que la modificación de la ordenación propuesta mejora las directrices de la evolución de la trama urbana definida en el Plan General.

A.3) ANÁLISIS COMPARATIVO EN EL QUE SE CONTRASTE CON LA ANTERIOR LA NUEVA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO, A EFECTOS DE JUSTIFICAR LA MEJORA, ACREDITANDO EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 157, EN FUNCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Se adjunta a continuación una imagen superpuesta de la ordenación propuesta sobre la ordenación del Plan general:



Una vez analizada en profundidad la ordenación vigente en el PGOM, se obtiene la necesidad de modificar dicha ordenación al surgir importantes problemas de desarrollo del ámbito, señalando a continuación los siguientes aspectos:

- Imposibilidad de realizar la conexión viaria entre la zona central del ámbito y la urbanización Bastiagueiro, en la zona norte, ya que actualmente existe un desnivel de 13 metros entre la zona central del ámbito y la rúa dos Niños, dificultando enormemente las posibilidades de cumplir las condiciones de accesibilidad obligatorias en espacios públicos urbanizados.
- En el ámbito existe una importante masa arbórea, con destacados ejemplares de interés, que se sitúan especialmente en la zona norte, y su mantenimiento se ve comprometido con las zonas residenciales ordenadas en el PGOM vigente. Además, la zona verde central planificada por el PGOM es la zona que actualmente tiene menor presencia de especies arbóreas.
- La franja norte del ámbito, debido a su posición topográfica, cuenta con un gran impacto visual hacia la bahía de Bastiagueiro y hacia toda la ría de A Coruña, por lo que la ordenación vigente, que sitúa zonas residenciales en dicha franja, va a generar un impacto paisajístico destacable en el entorno.

Por lo tanto, la ordenación propuesta tiene como objetivo resolver los problemas anteriormente identificados, mediante los siguientes objetivos:

- Integrar 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. De este modo se dispone el espacio libre V-91 en la franja norte, manteniendo el mayor número de especies arbóreas posible y favoreciendo la integración paisajística.
- Definir una ordenación que se adapte a la topografía existente, minimizando los movimientos de tierras e integrando la edificación en sus cotas de implantación. Se unifica la edificación en una única zona residencial, simplificando la trama viaria y facilitando la articulación de todos los sistemas.
- Mantener el cumplimiento de las condiciones generales de desarrollo fijadas en el PGOM de Oleiros, y facilitar la posterior gestión urbanística del ámbito, simplificando la reparcelación.

Se justifica de este modo que la ordenación propuesta cumple las condiciones del artículo 157 del Reglamento para modificar la ordenación establecida por el plan general, al mejorar las condiciones de desarrollo del ámbito, reduciendo el impacto paisajístico del mismo y mejorando la integración de los espacios libres en el entorno urbano que lo rodea.

Se indica en este punto que en los planos de ordenación se incluye un plano que representa la ordenación del ámbito en conjunto de sus inmediaciones, demostrando gráficamente la mejora de la ordenación en su contexto espacial más amplio (plano PORD_07ORD_1).

Se incluye también otro plano con la superposición de la nueva ordenación con la prevista en el plan general para el entorno en el que se sitúa, permitiendo la valoración de la mejora desde la perspectiva del entorno. (plano PORD_07ORD_2)

3. DETERMINACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE EJECUCIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

4. PLAZOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN

En cumplimiento del artículo 68.k) de la LSG, el presente documento fija los siguientes plazos para el desarrollo del polígono de suelo urbano no consolidado Pol-14:

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

5. DETERMINACIONES DE GESTIÓN

A este respecto la LSG establece lo siguiente:

Artículo 111. Clases de sistemas de actuación

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

Artículo 112. Elección del sistema de actuación

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

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

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

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

En Oleiros, abril de 2024.

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

Fdo.: Álvaro Fernández Carballada

Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira