

INDICE – DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MEMORIA

1	MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRETÁGICA SIMPLIFICADA.....	1
1.1	INTRODUCCIÓN	1
1.2	ANTECEDENTES	1
1.3	ELECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRETÁGICA	2
2	OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.....	6
2.1	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	6
2.2	OBJETIVOS AMBIENTALES PROPUESTOS	6
3	ALCANCE Y CONTENIDO.....	8
3.1	DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL	8
3.2	ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS	9
3.2.1	Alternativa 0. Plan Parcial en vigor	9
3.2.2	Alternativa 1.....	10
3.2.3	Alternativa 2. Alternativa propuesta	11
3.3	ALCANCE DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO.....	13
3.4	ZONIFICACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL	18
3.5	ZONIFICACIÓN DEL SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.....	20
3.6	CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	21
3.7	CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO	22
4	CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL MEDIO ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL	25
4.1	LOCALIZACIÓN.....	25
4.2	ANÁLISIS DEL MEDIO	26
4.2.1	Geología y Litología	27
4.2.2	Topografía	27
4.2.3	Hidrología	28
4.3	MEDIO BIÓTICO.....	29
4.4	ANÁLISIS DE RIESGOS.....	29
4.5	USOS Y EDIFICACIONES.....	29
4.6	ANÁLISIS CATASTRAL DE LOS TERRENOS.....	30
4.7	INFRAESTRUTURAS E INSTALACIONES	31
5	RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA CONSIDERADA	32

6	DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.....	34
7	EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES	36
7.1	IDENTIFICACIÓN	36
7.2	CARACTERIZACIÓN.....	37
7.3	ANÁLISIS Y EVALUACIÓN PAISAJÍSTICA.....	40
8	EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES	45
8.1	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.....	45
8.2	PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL.....	46
8.3	DIRECTRICES DEL PAISAJE DE GALICIA	50
9	MEDIDAS PREVISTAS	56
10	DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO	59
11	INFORMACIÓN GRÁFICA.....	60
12	CONSIDERACIONES FINALES	61

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

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

1.1 INTRODUCCIÓN

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

Dando cumplimiento a lo anterior se redacta el presente documento, DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR POL-14 LIÁNS, con la finalidad de comunicar el inicio de los trabajos necesarios para establecer la ordenación detallada del polígono de suelo urbano no consolidado Pol-14 Liáns delimitado en el planeamiento general del Concello de Oleiros (A Coruña), con el objetivo fundamental de mejorar sus condiciones de integración paisajística.

1.2 ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Municipal del concello de Oleiros (en adelante PGOM), fue aprobado definitivamente el 11 de diciembre de 2014. Dicho documento define un polígono de suelo urbano no consolidado denominado POL 14 "Liáns", en cuya normativa, artículo 133, se recogen las determinaciones de ordenación singulares para dicho ámbito. En dicha normativa, el PGOM establece la necesidad de redactar un estudio de detalle para reajustar las alineaciones y las rasantes establecidas en la propia ordenación vigente.

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, señalando a continuación los más destacables:

- 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 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.
- Como se procede a analizar posteriormente, 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 estos motivos, que se desarrollan y se justifican de forma más precisa en la memoria justificativa del presente plan especial, surge la necesidad de modificar la ordenación planteada en el PGOM vigente 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. Se redacta por lo tanto el presente documento, cuyo objetivo final es posibilitar el desarrollo del POL-14.

1.3 ELECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

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

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

Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica

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

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*
 - b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
 - c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*
 - d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*
- 2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*
- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*
 - b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
 - c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

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

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

- a) Los objetivos de la planificación.*
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.*

- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

2. Si el órgano sustantivo comprobara que la solicitud de inicio no incluye los documentos señalados en el apartado anterior, requerirá al promotor para que, en un plazo de diez días hábiles, los aporte, con los efectos previstos en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 31. Informe ambiental estratégico

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

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

- a) El plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 30, y no será preciso realizar las consultas reguladas en el artículo 19. Esta decisión se notificará al promotor junto con el documento de alcance y el resultado de las consultas realizadas para que elabore el estudio ambiental estratégico y continúe con la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes.
- b) El plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.
3. El informe ambiental estratégico, una vez formulado, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de quince días hábiles al «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.
4. En el supuesto previsto en el apartado 1 letra b) el informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.
5. El informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

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

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

- a) La resolución por la que se adopta o aprueba el plan o programa aprobado, y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan o programa.
- b) Una referencia al «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente en el que se ha publicado el informe ambiental estratégico.

Visto el precepto legal transcrito, y considerando que el documento urbanístico cuyo trámite se inicia consiste en un plan que establece el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión, le resulta de aplicación los supuestos establecidos en el artículo 6.2.a) anteriormente transcrito, por lo que se sometería al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica.

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

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

(...)

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

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

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

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

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

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

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

2 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

El Plan Especial tiene como objetivo principal la ordenación pormenorizada del polígono 14 del PGOM de Oleiros, denominado “Liáns”, situado en suelo urbano no consolidado, cumpliendo las condiciones de ordenación contenidas en el PGOM, así como las cautelas establecidas en la legislación sectorial que le resulte de aplicación.

2.1 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

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

- Mantener el cumplimiento de las condiciones generales de desarrollo fijadas en el PGOM de Oleiros.
- 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.

2.2 OBJETIVOS AMBIENTALES PROPUESTOS

El objetivo ambiental fundamental del presente documento es mejorar las condiciones de integración paisajística de la ordenación urbanística prevista en esta zona del término municipal. Para ello establecen las nuevas condiciones de desarrollo para este polígono, que en resumen conllevan una importante disminución de la superficie de suelo urbanizada, así como la definición de unas condiciones de acabado de las edificaciones y ajardinamiento mínimo. En síntesis, el objetivo de la planificación es en sí mismo un “objetivo ambiental”. De todas formas se enumeran detalladamente los siguientes objetivos:

- Perseguir la adaptación a la topografía de la ordenación que se proponga; en especial en lo que respecta a la integración de la edificación en la morfología del terreno.

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

3 ALCANCE Y CONTENIDO

3.1 DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

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

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

Se mantiene la previsión de la iniciativa privada del planeamiento, y el sistema de gestión será por COMPENSACIÓN.

El ámbito del Plan Especial incluye una superficie de suelo rodeada de suelo urbano consolidado, próxima a la costa de la ría de A Coruña y de la playa de Bastiagueiro. Su localización se concreta entre la avenida Valle Inclán y la urbanización Bastiagueiro, próxima al núcleo urbano de Perillo. Lo anterior pone de manifiesto su posición de privilegio, en una de las zonas mejor comunicadas y de mayor presión urbanística del área metropolitana coruñesa, de ahí la intensa edificación de carácter residencial que presenta esta zona desde hace años.



Fuente: Vista google earth

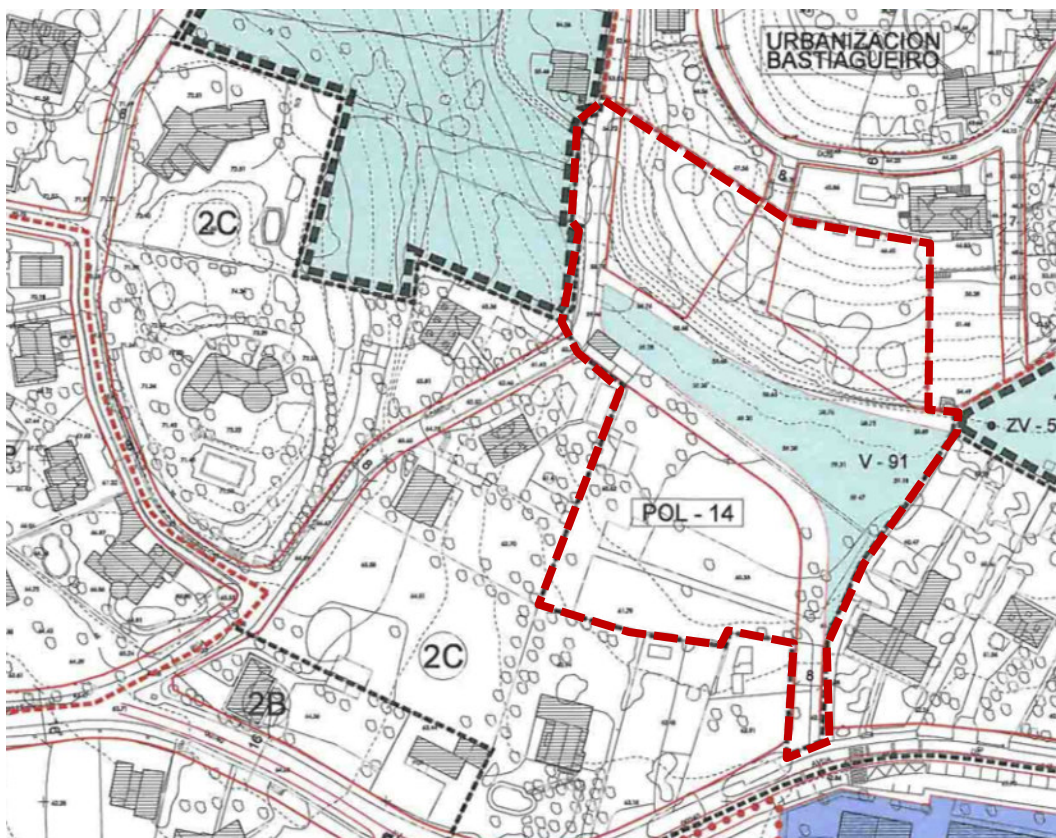
3.2 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

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

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

3.2.1 Alternativa 0. Plan Parcial en vigor

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



Fuente: PGOM de Oleiros. Ordenación Urbanística. Plano 2.30.

En el PGOM de Oleiros se define este suelo urbano no consolidado, denominado POL-14, a desarrollar mediante un Plan Especial. Así mismo se delimitan las zonas previstas para la localización de:

- Una gran zona verde denominada V-91: en la zona central del ámbito, que sirve como prolongación del Parque Metropolitano de Liáns.

Así mismo, el PGOM también propone una serie de alineaciones en el interior del polígono, que indican una posibilidad de diseño de las parcelas privadas destinada a acoger la edificabilidad asignada al ámbito, que se prevé materializar en el uso residencial, con aplicación de la norma zonal 2A, de ciudad jardín familiar en línea.

En el caso de que se optase por esta alternativa de actuación, se mantendrían las actuales determinaciones del PGOM para este ámbito, pero no se podría iniciar su desarrollo urbanístico, lo que impediría la consecución de los objetivos establecidos para esta zona por el planeamiento general.

A continuación se incluye la tabla resumen de la ordenación prevista como alternativa 0:

		USO	ZONA	SISTEMA	ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
POL -14 LIÁNS	ZONAS PRIVADAS	Vivienda unifamiliar	2A			7.114 m²	3.868,20 m²e
	ZONAS PÚBLICAS	Espacios libres	V-91	SL	EL	3.300 m²	
		Sistema Viario		SL	IC	2.480 m²	
		SUBTOTAL					5.780 m²
	TOTAL POL-14 LIÁNS					12.894 m²	3.868,20 m²e

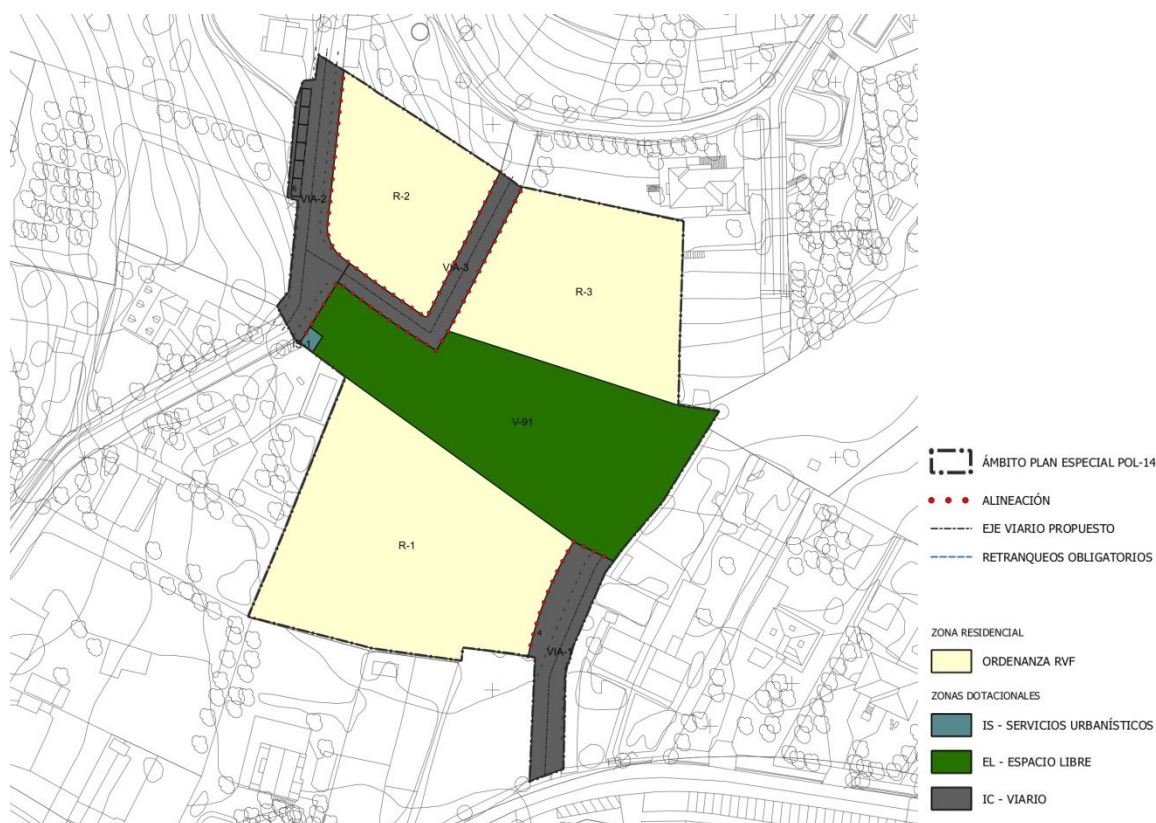
3.2.2 Alternativa 1.

La primera alternativa que se propone consiste en incorporar parcialmente en la ordenación los objetivos establecidos en el presente documento, manteniendo la disposición central del espacio libre definido en el PGOM vigente.

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

		USO	ZONA	SISTEMA	ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD COMERCIAL	NºVIVIENDAS	
POL-14 LIÁNS	ZONA PRIVADA	Vivienda unifamiliar	R-1 / R-2 / R-3			2A	4.668 m²	3.918,54 m²e	39,58 m²e	16 viviendas
		Espacios libres	V-91	SL	EL	3.300 m²				
	ZONAS PÚBLICAS	Servicios urbanísticos	IS-1	SL	IS	21 m²				
		Sistema Vario	VIA-1	SL	IC	627 m²				
			VIA-2	SL	IC	783 m²				
			VIA-3	SL	IC	495 m²				
			Subtotal				1.905 m²			
	SUBTOTAL					5.226 m²				
	TOTAL POL-14 LIÁNS					13.194 m²	3.918,54 m²e	39,58 m²e	16 viviendas	

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



Fuente: Plano de Alternativa 1.

Tal y como se observa, la primera alternativa se diseña a partir de la situación central del espacio libre V-91, tal y como el PGOM propone para este ámbito; se genera así una primera manzana de viviendas en contacto con la avenida Valle Inclán mediante el viario VIA-1, que termina en fondo de saco y sirve como acceso al espacio libre central.

En la mitad norte se amplía el vial de la rúa do Romeu (VIA-2), desde la que nace un vial secundario que enlaza con la rúa dos Niños, en la urbanización Bastiagueiro, y sirve de acceso a dos zonas residencial proyectadas.

Esta alternativa genera un esquema viario discontinuo, que limita la movilidad del conjunto de la trama urbana del entorno. Además, las parcelas residenciales R-2 y R-3 situadas en la zona norte se disponen en la zona de mayor pendiente del terreno y en la zona más expuesta visualmente hacia la ría y la playa de Bastiagueiro, por lo que genera un impacto paisajístico mucho mayor.

3.2.3 Alternativa 2. Alternativa propuesta

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

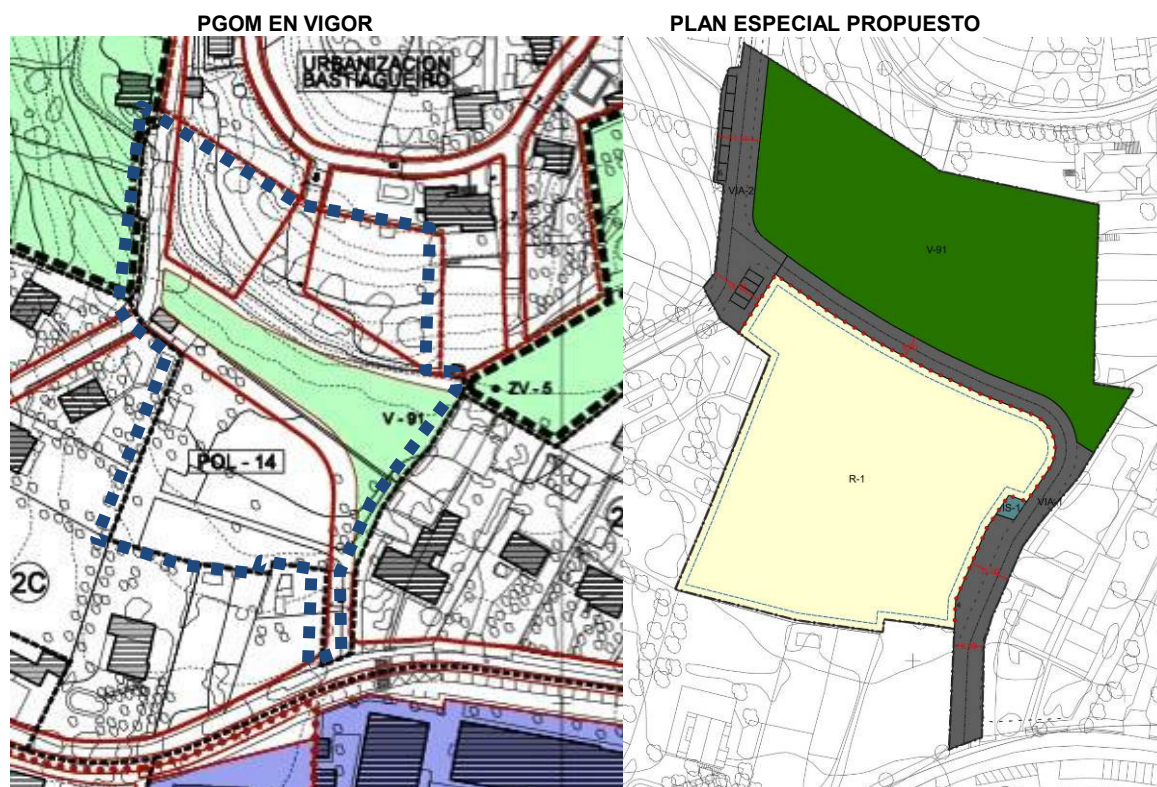
A continuación se incluye la tabla resumen de la ordenación prevista en esta alternativa.

		USO	ZONA	SISTEMA	ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD COMERCIAL	NºVIVIENDAS
POL -14 LIÁNS	ZONA PRIVADA	Vivienda familiar	R-1		RVF	5.902 m ²	3.723,48 m ² e	37,61 m ² e	16 viviendas
	ZONAS PÚBLICAS	Espacios libres	V-91	SL	EL	4.982 m ²			
		Servicios urbanísticos	IS-1	SL	IS	31 m ²			
		Sistema Viario	VIA-1	SL	IC	1.382 m ²			
			VIA-2	SL	IC	897 m ²			
		Subtotal				2.279 m ²			
		SUBTOTAL				7.292 m ²			
		TOTAL				13.194 m ²	3.723,48 m ² e	37,61 m ² e	16 viviendas

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

3.3 ALCANCE DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

Se han efectuado las siguientes modificaciones en la ordenación respecto de la vigente.



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 5.902m² de superficie donde se podrá desarrollar una edificabilidad propuesta de 3.958,12m².

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.

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.

CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN PROPUESTA

El presente plan especial incluirá una nueva norma zonal de vivienda familiar para la zona residencial 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, 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.

Así mismo, 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.

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

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

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

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

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



Edificaciones integradas en la topografía y en el entorno.

La presente ordenación plantea 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.

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 4.982m² 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 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

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 espacios 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.

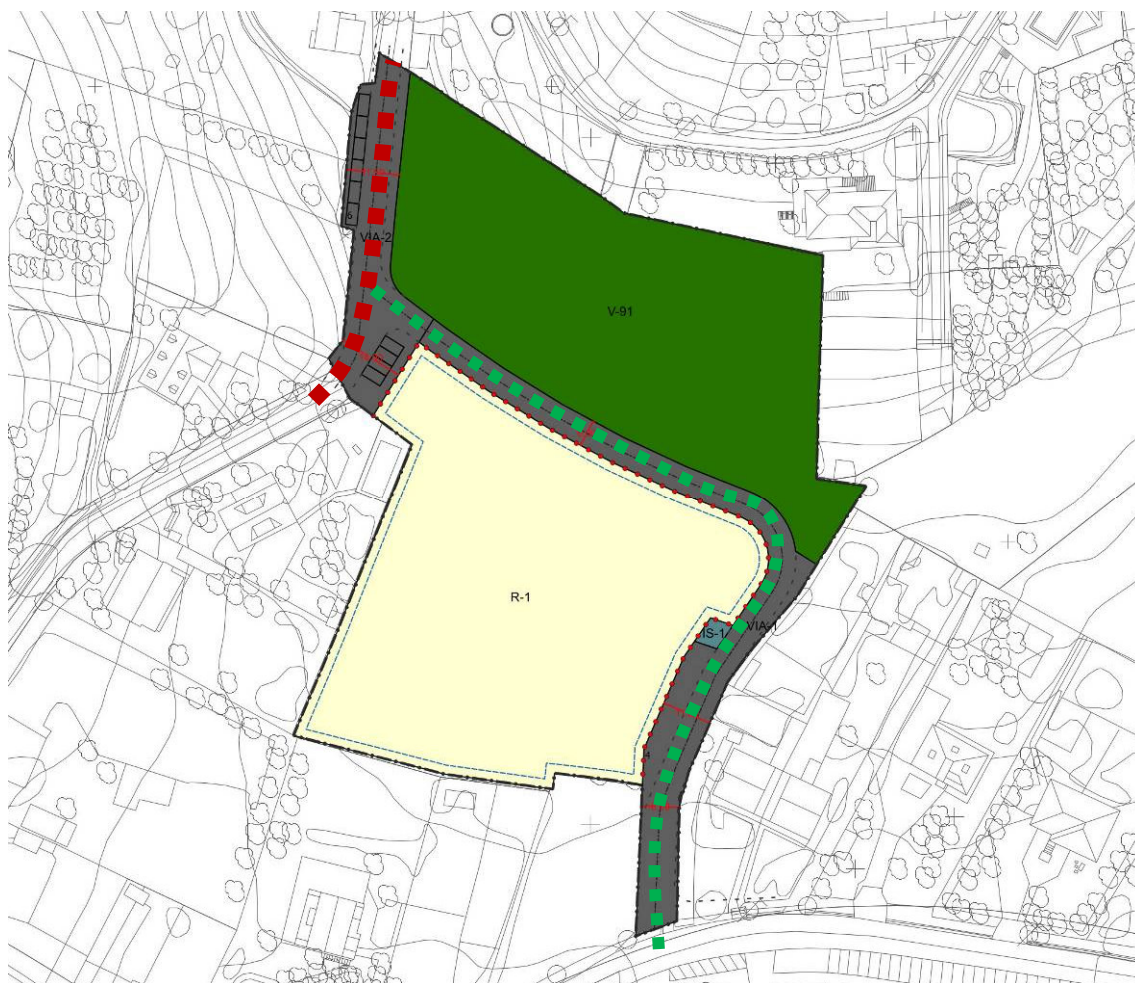
El nuevo vial (VIA-1) contará con una anchura variable, y será de carácter peatonal y de plataforma única. A pesar del carácter peatonal, se permitirá el tráfico restringido de acceso a residentes y visitantes de la parcela residencial R-1, así como el acceso de vehículos de emergencias y vehículos de mantenimiento, dando acceso por lo tanto a la parcelas de servicios IS-1. 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

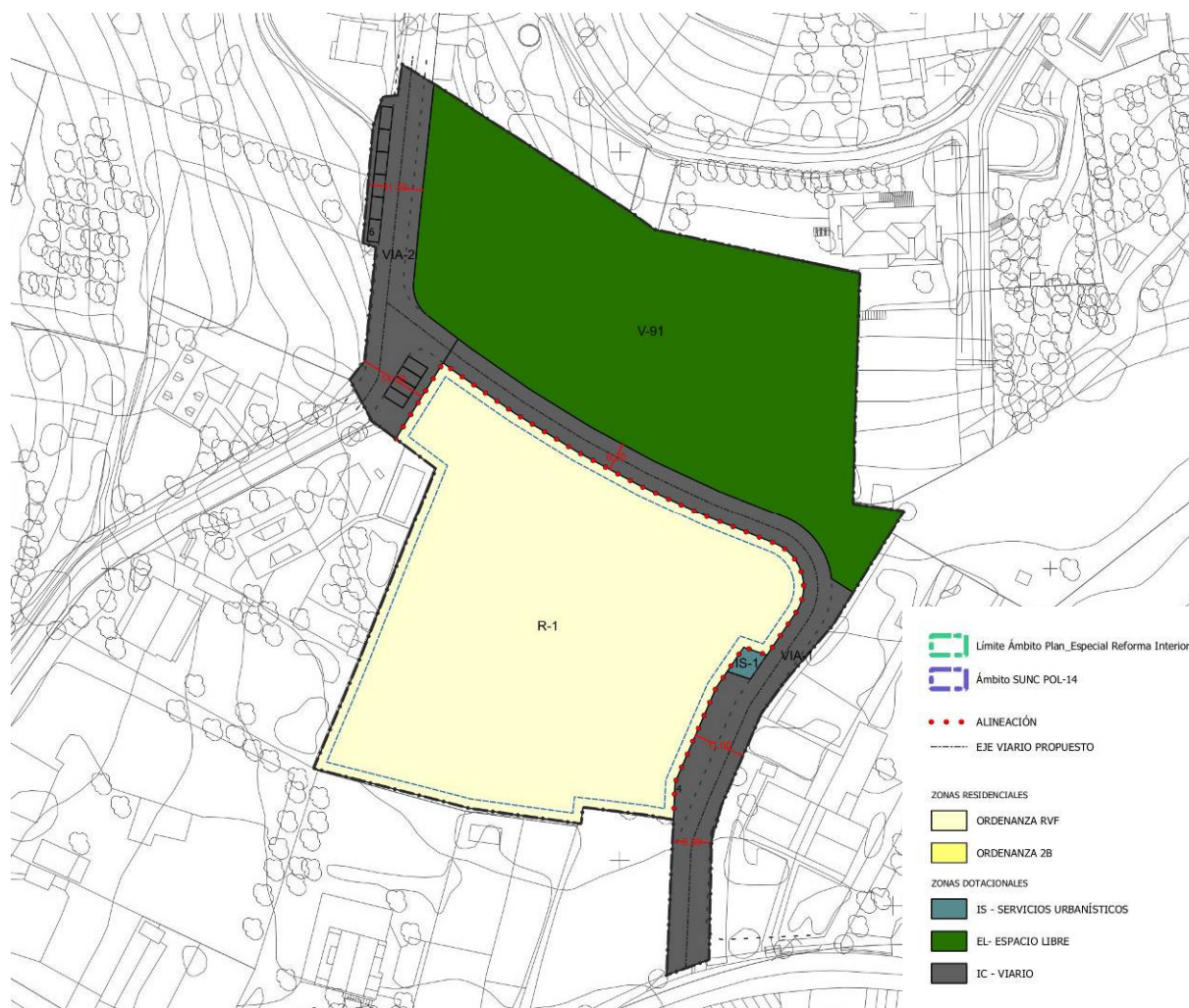
INCORPORACIÓN DE LAS DIRETRICES DEL PAISAJE DE GALICIA

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.

3.4 ZONIFICACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL

La ordenación prevé una zona con destino a espacio libre y zona verde dentro del ámbito. Su disposición favorece su articulación con la malla urbana, evitando la creación de zonas marginales, y garantiza su accesibilidad y conectividad con el entorno, atendiendo al señalado en las Directrices del Paisaje de Galicia (directriz DX.06.r).

Así mismo establecer que en el apartado de medidas se recogen una serie de criterios y actuaciones a realizar en las zonas verdes, a fin de asegurar la conservación de la vegetación de interés, y su correcta ejecución.



Ordenación propuesta. Plano de Ordenación PORD_1USOS

Con respecto a los equipamientos, 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. En la memoria justificativa del PGOM vigente se incluye una tabla justificativa, correspondiente al distrito Perillo-Montrove.

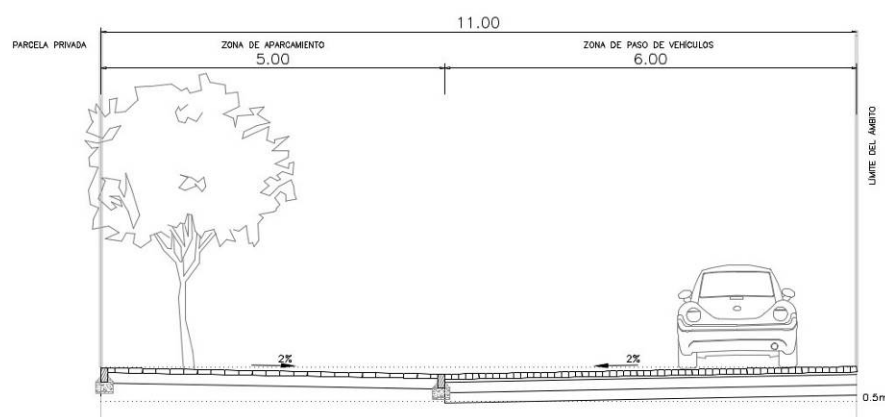
Respecto al sistema viario, la propuesta en el ámbito de suelo urbano no consolidado Pol-14 presenta una superficie total de 2.279 m². Así mismo la ordenación posibilita la ejecución de un total de 10 plazas de aparcamiento públicas, situadas en el viario interior del ámbito; y de ellas 1 plaza está 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. 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. El tramo final, que da servicio a la zona verde propuesta será de 6 metros de anchura.

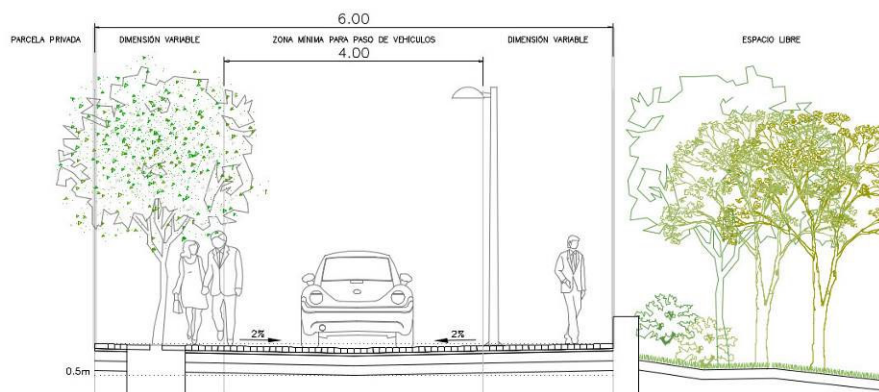
El tramo de la rúa do Romeu dentro del ámbito (VIA-2) se amplía con zonas de aparcamiento en línea y en batería, y contará con un ancho variable de 11,50 y 14,00 metros.

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

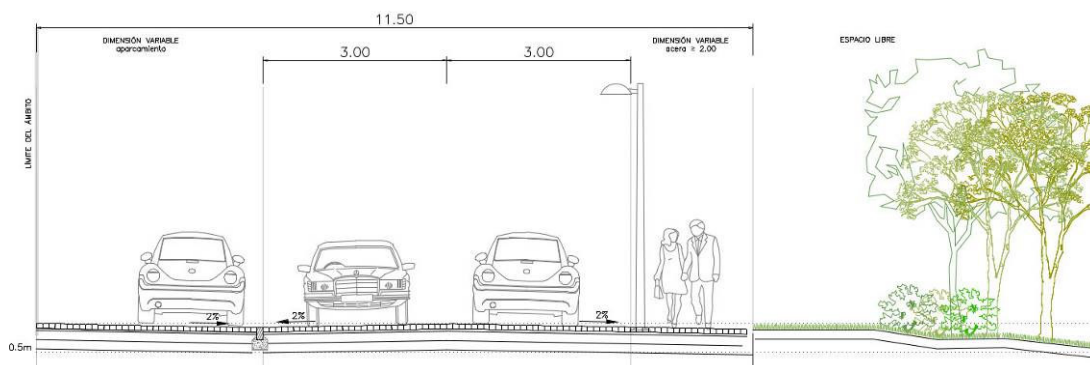
VIA-1 EN ZONA CENTRAL DE ACCESO A PARCELA RESIDENCIAL



VIA-1 EN ZONA DE ACCESO A ZONA VERDE PEATONAL



VIA-2



También se prevé en la ordenación propuesta del presente plan especial una parcela denominada IS-1, de 31m², 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.

A continuación se muestra una tabla resumen de las parcelas de uso dotacional previstas en el presente plan especial. Tal y como se observa, el 55,30 % de la superficie total del polígono Pol-14 se destina a usos dotacionales públicos.

POL -14 LIÁNS	ZONAS PÚBLICAS	Espacios libres	V-91	SL	EL	4.982 m²
		Servicios urbanísticos	IS-1	SL	IS	31 m²
		Sistema Vario	VIA-1	SL	IC	1.382 m²
			VIA-2	SL	IC	897 m²
			Subtotal			2.279 m²
		SUBTOTAL				
	TOTAL					13.194 m²

3.5 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 LIÁNS	ZONA PRIVADA	Vivienda familiar	R-1		RVF	5.902 m ²	3.723,48 m ² e	37,61 m ² e	16 viviendas
		TOTAL				13.194 m ²	3.723,48 m ² e	37,61 m ² e	16 viviendas

Como se aprecia se dispone una única zona destinada a vivienda familiar (R-1), de 5.902m² de superficie, que incluirá el desarrollo de la edificabilidad máxima permitida en el polígono de 3.761,09 m². La edificabilidad de uso residencial, dedicada a vivienda libre, será de 3.723,48m² y se destinará una pequeña parte a uso comercial de 37,61 m².

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.

Dentro de esta zona, se establece una edificabilidad máxima de uso residencial de 3.723,48 m². Establecer también que a fin de dar cumplimiento al artículo 78 del RLSC, se prevé una reserva mínima de edificabilidad para uso comercial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27.3 de la Ley 13/2010, de 17 de diciembre, de comercio interior de Galicia, que asciende a 37,61 m²e, equivalente al 1 % de la edificabilidad residencial del ámbito.

3.6 CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

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

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

ABASTECIMIENTO DE AGUA

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

Se propone una red de abastecimiento de agua a lo largo del trazado del nuevo 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.

SANEAMIENTO. FECALES Y PLUVIALES

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

Se propone una red de saneamiento separativa de aguas fecales y de aguas pluviales a lo largo del trazado del nuevo 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.

ALUMBRADO PÚBLICO

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

De todos modos, se propondrá una red de alumbrado público a lo largo de todo el trazado del 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.

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

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.

TELECOMUNICACIONES

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

Tal y como se observa, la red propuesta da servicio a la totalidad del ámbito, disponiendo un trazado a lo largo del 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.

3.7 CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

La normativa que regula el contenido del presente documento es la LSG.

Artigo 72. Planes especiales de reforma interior

- 1. Los planes especiales de reforma interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma en suelo urbano noconsolidado o suelo de núcleo rural, estén o no previstas en el plan general.*
- 2. Los planes especiales de reforma interior contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad. En suelo urbano noconsolidado incluirán, al menos, las determinaciones y documentación propia de los planes parciales.*

Al tratarse de un Plan Especial cuyo ámbito está situado en suelo urbano no consolidado, por aplicación del precepto transcrito, sus determinaciones y documentación se deben equipararse a la de los planes parciales.

SECCIÓN 2ª. PLANES PARCIALES

Artículo 68. Determinaciones

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

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

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

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

Artigo 69. Documentación

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

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

Con lo anterior, el presente PERI contará con la documentación establecida en el artículo 69 de la LSG, y sus determinaciones se ajustarán a lo establecido en el artículo 68 de la misma Ley.

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

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

Artículo 181. Planes especiales de reforma interior en suelo urbano no consolidado

1. En el suelo urbano no consolidado podrán redactarse planes especiales de reforma interior con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollar ámbitos en los que sean necesarios procesos de urbanización.*
- b) Desarrollar actuaciones de reforma interior o renovación urbana.*
- c) Desarrollar actuaciones de dotación.*

A tal efecto son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para la transformación de los núcleos urbanos y la reconversión del espacio a efectos de sustituir o rehabilitar las construcciones e instalaciones inadecuadas, insalubres o antiestéticas y crear las dotaciones urbanísticas públicas necesarias, conservando, al mismo tiempo, los elementos de interés arquitectónico o urbanístico.

2. Las actuaciones previstas en el plan especial de reforma interior en suelo urbano no consolidado podrán tener carácter integrado, actuando sobre barrios o zonas completas, o carácter puntual, incidiendo sólo sobre zonas o elementos concretos.

3. Los planes especiales de reforma interior contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad. En suelo urbano no consolidado incluirán, al menos, las determinaciones y la documentación propia de los planes parciales (artículo 72.2 de la LSG), salvo que alguno de ellos no sea necesario por no guardar relación con la actuación.

A tal efecto, las referencias al sector en los artículos que desarrollan las determinaciones y la documentación del plan parcial se entenderán referidas al ámbito del plan especial correspondiente cuando se establezcan para el suelo urbano no consolidado.

Con lo anterior, el contenido del presente documento deberá incluir las determinaciones y documentación propias de los planes parciales, salvo que alguna de ellas no guarde relación con la actuación.

SECCIÓN 2ª. PLANES PARCIALES

Artículo 162. Determinaciones

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

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

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

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

Artículo 170. Documentación

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

- a) Documento ambiental estratégico, o estudio ambiental estratégico, según el plan haya sido objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada u ordinaria (artículo 69.a) de la LSG).
- b) Planos de información, incluido el catastral (artículo 69.b) de la LSG).
- c) Memoria justificativa de sus determinaciones (artículo 69.c) de la LSG).
- d) Evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y su ampliación o refuerzo (artículo 69.d) de la LSG).
- e) Planos de ordenación urbanística (artículo 69.e) de la LSG).
- f) Ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución (artículo 69.f) de la LSG).
- g) Catálogo de elementos a proteger, cuando las especiales características del sector lo justifiquen por contener elementos objeto de protección.

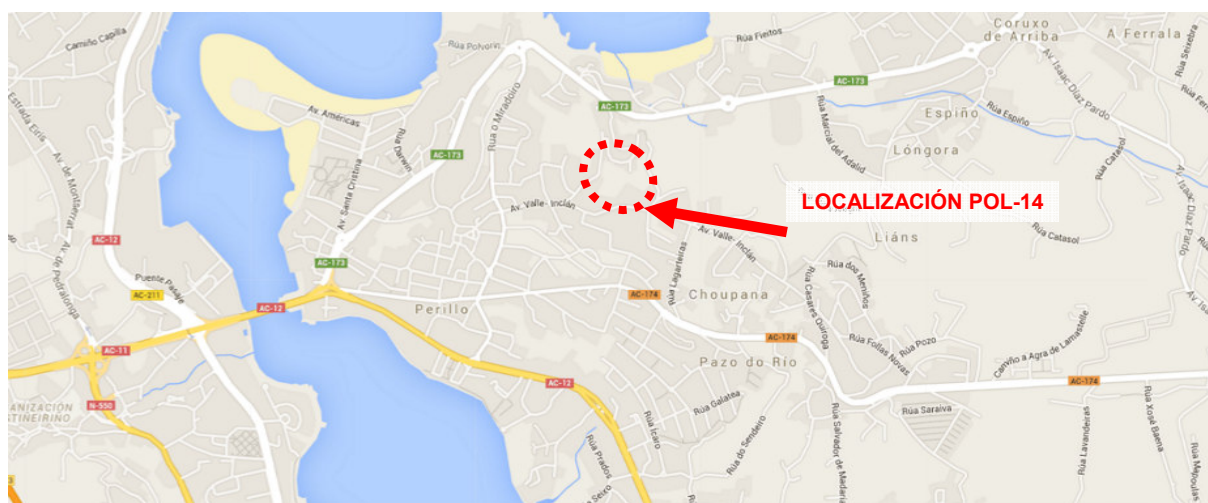
2. La documentación del plan parcial se formalizará, como mínimo, en una copia de todo su contenido en soporte digital, que será entregada a la Administración correspondiente.

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

4 CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL MEDIO ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

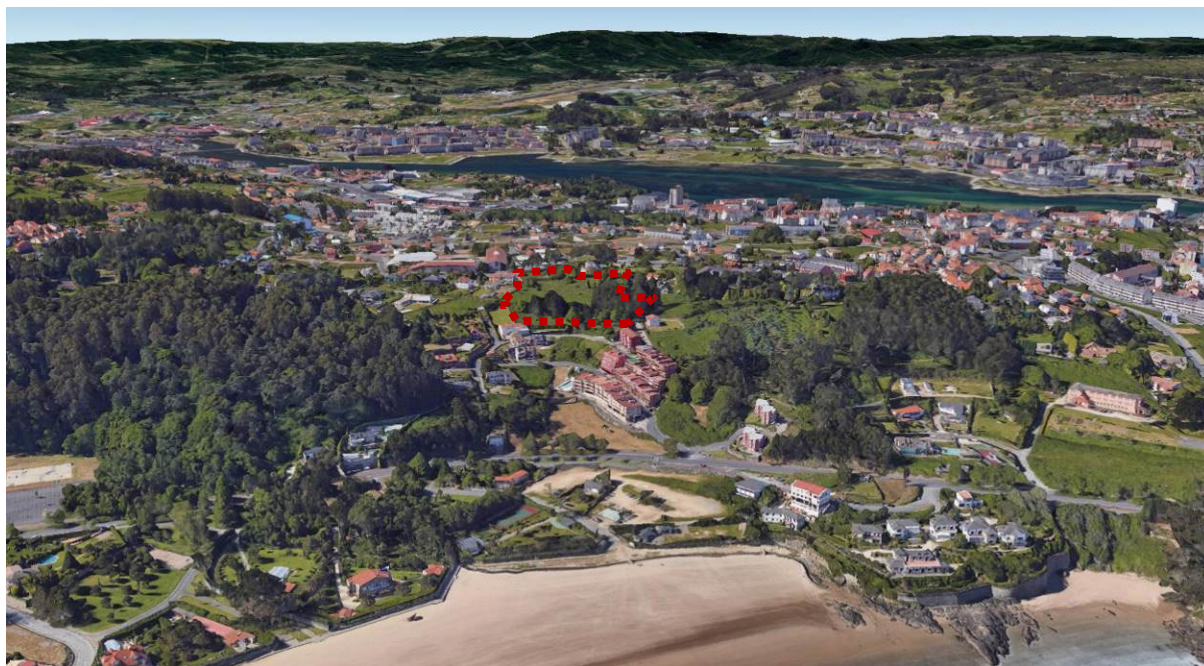
4.1 LOCALIZACIÓN

El ámbito a desarrollar en el presente documento, tal y como se recoge en la ficha del Sector de Suelo Urbano no consolidado denominado POL-14 Liáns del PGOM de Oleiros, se sitúa en el Distrito de Perillo- Montrove, al sur de la avenida Ernesto Che Guevera (carretera de Santa Cristina a Santa Cruz), y de la urbanización Bastiagueiro. En la zona sur, el ámbito linda con la avenida Valle Inclán, que comunica con el núcleo vecino de Perillo.



Fuente: Goolzoom.

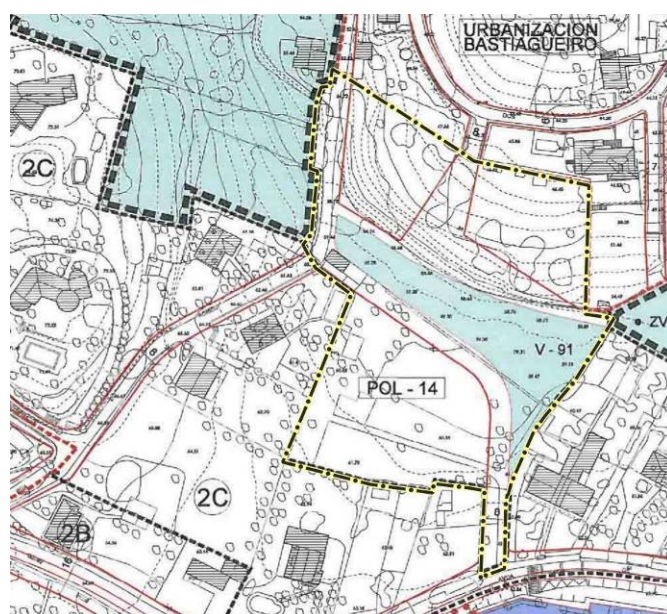
A continuación se adjuntan imágenes del entorno del ámbito.



Vista del ámbito desde el norte



Vista del ámbito desde el sur



ÁMBITO PLAN ESPECIAL POL-14

Fuente: plano de información PINF_02ORD

Aclarar que dentro del presente plan especial, se mantendrá el polígono de suelo urbano no consolidado POL-14 Liáns con la misma delimitación que la señalada en el PGOM, adaptándola al topográfico realizado.

4.2 ANÁLISIS DEL MEDIO

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

El ámbito del presente plan especial pertenece al anillo periurbano que rodea el núcleo urbano de A Coruña. Se localiza en una de las zonas más antropizadas y con mayor presión urbanística de toda la comarca, ya que forma parte del área metropolitana vinculada a la ciudad de A Coruña, y está muy bien comunicada. Así, esta zona se

encuentra estrechamente vinculada con el medio urbano, de ahí su clasificación en el PGOM como suelo urbano no consolidado.

4.2.1 Geología y Litología

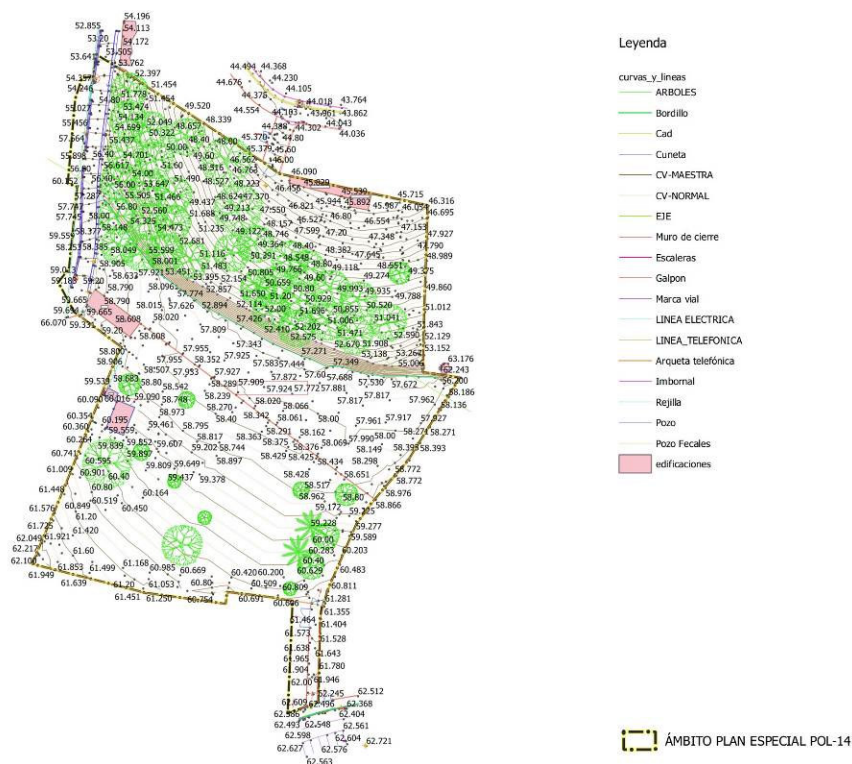
Según el visor de información geográfica de la Xunta de Galicia, los suelos del ámbito del presente plan especial están formados por esquistos y metavulcanitas, materiales característicos del entorno y mayoritarios.



Fuente: Visor de Información Geográfica de Galicia. Litología.

4.2.2 Topografía

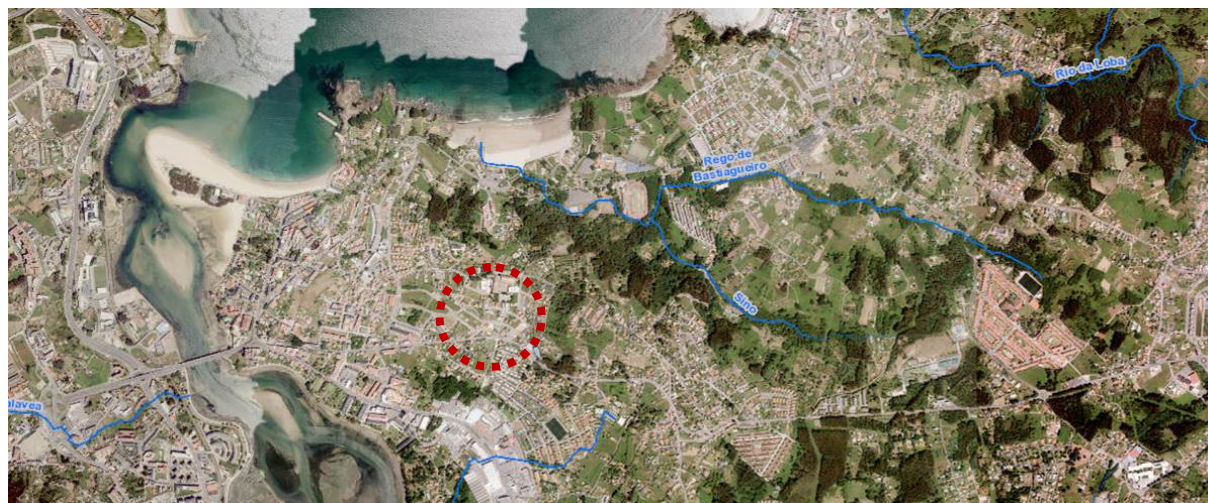
En lo que respecta a la topografía, el ámbito de actuación se caracteriza por presentar una topografía en forma de vaguada que desciende en dirección sur-norte, desde el alto de Perillo hacia la bahía de Bastiagueiro. La pendiente del ámbito es suave y aumenta en la zona norte. La zona más elevada, al sur, en el entorno de la avenida Valle Inclán, se eleva sobre los 62 metros. En cambio, en la zona norte, en el límite con la urbanización Bastiagueiro, el terreno desciende hasta la cota 44, aproximadamente.



Fuente: plano de información PINFS_01TOPO.

4.2.3 Hidrología

En el ámbito no se localiza ningún curso de agua. A 400 m al noreste se sitúa el cauce más próximo al ámbito, que es el cauce formado por el riego de Bastiagueiro.



Fuente: Visor de Información Geográfica de Galicia. Hidrología.

En conclusión los terrenos que forman el ámbito del presente plan especial no presentan ningún curso fluvial, ni se encuentran afectados por las zonas de protección vinculadas al dominio público hidráulico.

4.3 MEDIO BIÓTICO

El terreno en la actualidad se encuentra improductivo. La cubierta vegetal es de hierba, matorral y monte bajo en algunas zonas. Existen sobre el terreno especies arbóreas destacables, como eucaliptos y pinos, concentradas en su mayor parte al norte del ámbito.

4.4 ANÁLISIS DE RIESGOS

En este apartado se incluye el análisis de cualquier problema medioambiental existente que sea relevante para el plan o programa, incluyendo en particular los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia medioambiental, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000.

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

4.5 USOS Y EDIFICACIONES

Los terrenos objeto del presente plan especial no tienen uso actual definido, siendo actualmente improductivos. En el interior del ámbito solamente existen varias edificaciones auxiliares en abandono y de pequeña superficie.

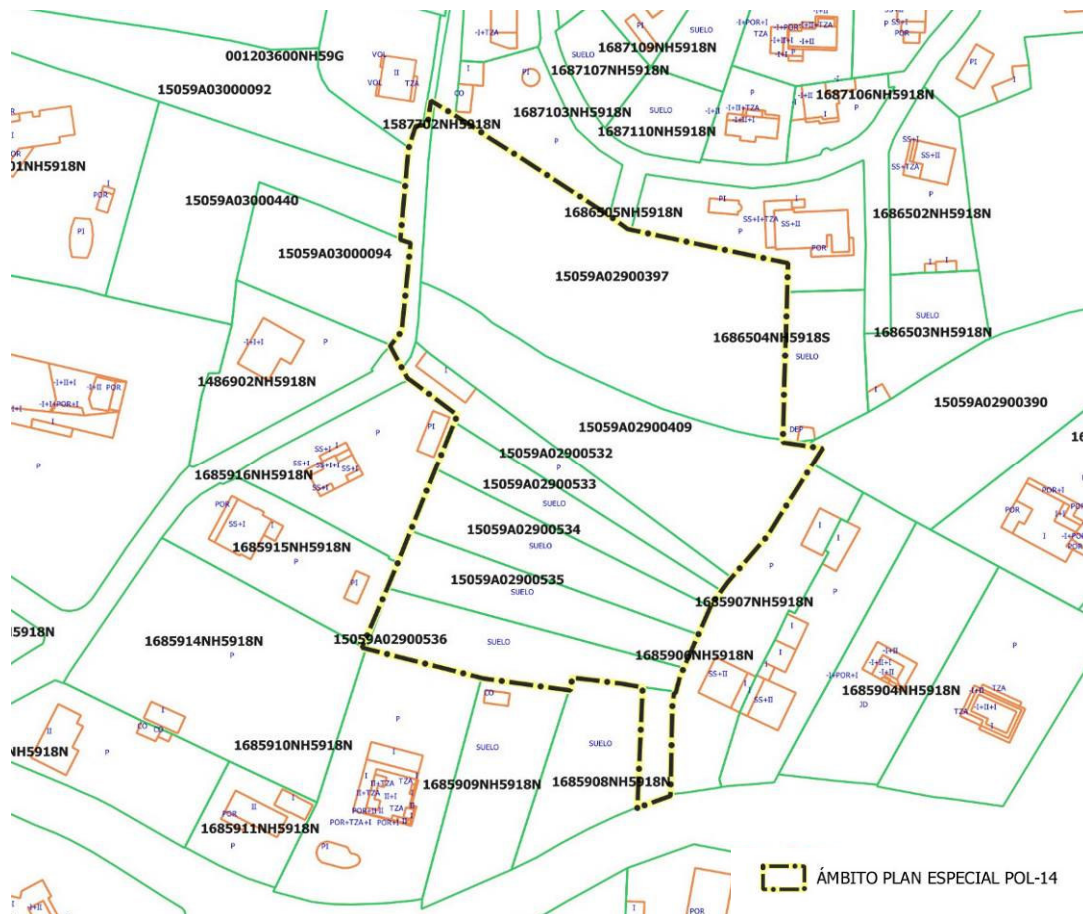


Fuente: Google Earth. Vista de las parcelas del plan especial.

4.6 ANÁLISIS CATASTRAL DE LOS TERRENOS

Se trata de una estructura compuesta por 8 parcelas completas, con dimensiones que oscilan entre los 800 m² y los 4.700 m². En general, se trata de parcelas alargadas en dirección este-oeste.

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



Fuente: plano de información PINFS_02CATASTRO

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

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

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

Artículo 171. Memoria justificativa

1. (...)
- 2.1. La parte informativa recogerá la información urbanística del ámbito objeto de la nueva ordenación, incluyendo los estudios que sean necesarios, con especial referencia:
 - a) A las características naturales del territorio: geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y análogas.
 - b) A los usos, edificaciones e infraestructuras existentes y al estudio de la estructura de la propiedad del suelo.
 - c) A la relación de las personas titulares de catastros de los terrenos afectados por el plan parcial.
 - d) A los condicionantes urbanísticos establecidos por el plan general.
 - e) A las afectaciones impuestas por la normativa sectorial y los instrumentos de ordenación del territorio en el ámbito del plan parcial.
 - f) Otros estudios que se estimen procedentes.
- 2.2. (...)

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

4.7 INFRAESTRUTURAS E INSTALACIONES

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

Anexo al presente documento se incorporan la conformidad de las entidades suministradores suficiencia de las instalaciones previstas para dar servicio al desarrollo urbanístico propuesto.

ABASTECIMIENTO

El término municipal de Oleiros cuenta con una red de abastecimiento de agua muy extensa, que conecta con este ámbito por la avenida Valle Inclán en su parte sur, tal y como se aprecia en el plano de información correspondiente.

SANEAMIENTO

El ámbito cuenta con red de saneamiento colindante, tanto de fecales como de pluviales por la avenida Valle Inclán, en la zona sur; y también en la zona norte, en la rúa dos Niños, en la urbanización de Bastiagueiro; tal y como se aprecia en el plano de información correspondiente.

RED ELÉCTRICA

El ámbito cuenta con suministro de energía eléctrica por los viarios colindantes, tanto por la rúa do Romeu y avenida Valle Inclán. En el interior del ámbito no existen líneas de alta ni media tensión. La empresa Unión Fenosa es la encargada de prestar este servicio.

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

TELECOMUNICACIONES

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

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

Las alternativas que se formulan buscan, fundamentalmente, un diseño urbanístico que cumpla con los siguientes criterios:

- Menor grado de antropización del suelo, priorizando la ocupación del suelo en aquellas zonas que estén ya desnaturalizadas.
- Respetar, en la medida de lo posible, las condiciones topográficas de la zona, por lo que las acciones que se propongan serán siempre de mínimos, encaminadas a disminuir el movimiento de tierras necesario para la realización de las acciones propuestas.
- Dado que la única zona con potencial ambiental detectada en el ámbito es la próxima a la costa, en donde está previsto acoger un nuevo sistema de espacios libres, se pondrá especial interés en integrar visual y funcionalmente las nuevas edificaciones que se propongan en esta zona.
- Mantenimiento, en la medida de lo posible, de aquellos ejemplares arbóreos o representativos de la flora de interés, que se encuentren en buen estado, incorporándolos a las zonas verdes o espacios libres proyectados.

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

- En relación a la ordenación propuesta desde el PGOM, se buscará una solución adecuada, eficaz y que sea económicamente viable.
- Respecto a la ordenación, se establece la necesidad de incorporar la variable paisaje como criterio fundamental.

La solución por la que finalmente se opte deberá incluir la conservación de los ejemplares vegetales que presenten buen estado fitosanitario. Así mismo, se establecerán unas condiciones de la urbanización que garanticen la mejor integración en la actuación en la zona.

Las alternativas que se formulen buscarán la localización más adecuada, en relación a los usos y a los condicionantes territoriales existentes (topografía, incidencia visual, accesibilidad, etc.).

- En relación al viario, se establecerán unas condiciones de ejecución que reduzcan al mínimo necesario la apertura de nuevos viales, centrando las actuaciones en la actualización y mejora de los existentes.

Tomando de base la exposición anterior, se analizaron la alternativa de no actuación (alternativa 0), y dos alternativas de actuación.

La alternativa 2 de actuación da cumprimento a los objetivos establecidos posibilitando la ejecución de la nueva zona residencial, mediante mejoras en el diseño del sistema viario y una mejora sustancial de las características de la edificación propuesta.

Además, respecto de la alternativa 1, mejora algunos aspectos que aumentan el grado de cumplimiento de los objetivos establecidos:

- Disminuye la superficie de viario, y por lo tanto, disminuye el impacto paisajístico producido por su trazado y urbanización
- Aumenta la superficie de parcela de uso residencial, que manteniendo la misma edificabilidad, permite una menor ocupación del suelo y una mayor superficie dedicada a espacios libres privados ajardinados.
- Dispone el espacio libre en la zona de mayor exposición visual, mejorando la integración paisajística del conjunto y evitando la disposición de volúmenes edificatorios en las zonas con mayor pendiente del terreno natural.

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

6 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

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

Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica

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

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

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

7.1 IDENTIFICACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2 CARACTERIZACIÓN

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

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

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

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

VEGETACIÓN

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

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

CONSUMO DE RECURSOS: SUELO, AGUA Y ENERGÍA ELÉCTRICA

El desarrollo del planeamiento propuesto incidirá de manera positiva en el consumo de recursos, ya que lleva consigo la disminución de su consumo respecto de lo previsto en el planeamiento actualmente vigente al disminuirse de manera significativa la superficie a urbanizar, especialmente de viario. Así mismo, también se aumenta la superficie de espacio libre público, por lo que también disminuye el consumo de suelo.

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

GENERACIÓN DE RESIDUOS: SÓLIDOS, LÍQUIDOS, GASEOSOS

El desarrollo del planeamiento propuesto incidirá de manera positiva en la generación de residuos, ya que lleva consigo la disminución de:

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

A este respecto, en la actualidad se prevé una mayor superficie de viario y una mayor ocupación de suelo, por lo que el desarrollo del planeamiento disminuirá de manera significativa todos los residuos generados respecto de lo previsto en la actualidad.

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

MOVILIDAD

Las modificaciones propuestas en el presente documento, aunque no conllevarán una disminución global del tráfico en la zona al mantener el número de viviendas, sí que propone un esquema viario más sencillo y eficiente, concentrando la zona residencial y generando un nivel mucho menor de desplazamientos y de menor distancia.

VARIABLE: MOVILIDAD	
ZONAS AFECTADAS: sistema viario propuesto y su conexión con la carretera AC-221.	
ACCIÓN: Mayor eficacia del tráfico y una disminución en longitud de los desplazamientos previstos.	
CARACTERIZACIÓN	Naturaleza: +
Persistencia: Si	Acumulativo o sinérgico: Acumulativo
Intensidad: Moderada	Reversible: No
Plazo: Medio	Ámbito: Local

PAISAJE

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

Considerando que la ordenación prevé una disminución significativa de la superficie dedicada a viario, reduciendo el impacto del proceso urbanizador; y que se concentra la edificabilidad en una única zona residencial que permite la disposición de una mayor superficie dedicada a espacios libres ajardinados, se puede concluir que la Modificación propuesta mejora el paisaje de la zona.

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

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

7.3 ANÁLISIS Y EVALUACIÓN PAISAJÍSTICA

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

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

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

Los paisajes son los espacios percibidos por los seres humanos que los habitan, es decir, no existe un paisaje si no existe un observador o habitante del lugar. Estos espacios son entendidos de maneras diferentes de acuerdo

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

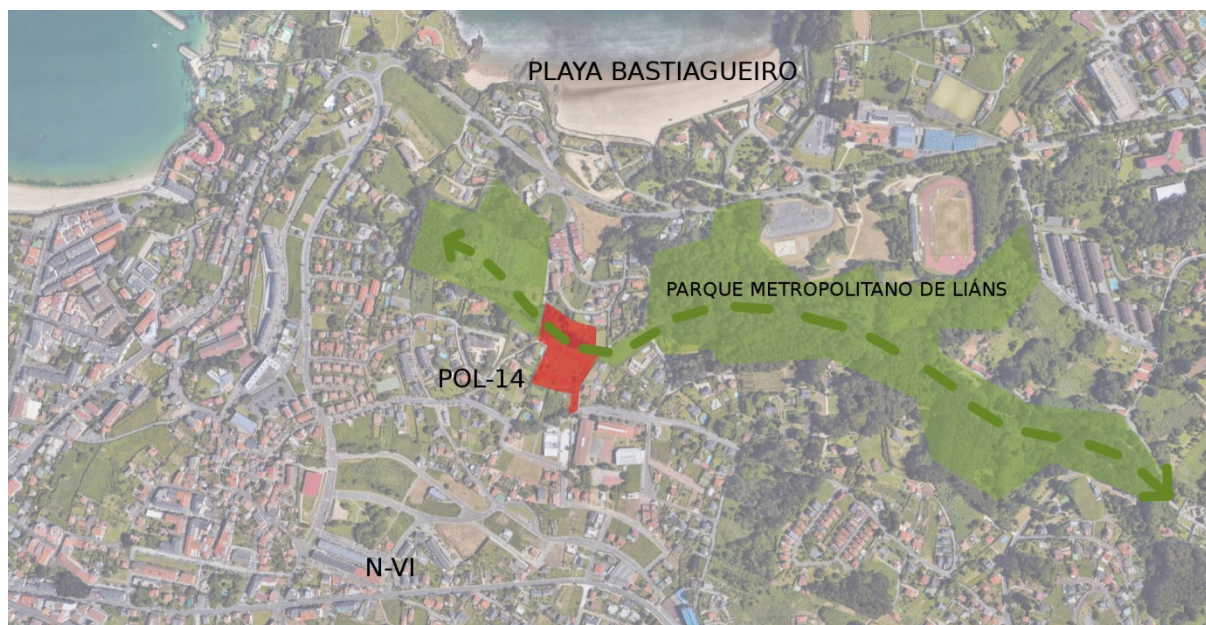
Los paisajes son susceptibles de ser analizados y estudiados, en cuanto a cómo son percibidos y valorados por la comunidad que los vive cotidianamente, para preservarlos o intervenirlos de acuerdo a las necesidades específicas de esa comunidad. Esto se puede medir a través de los análisis de calidad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

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

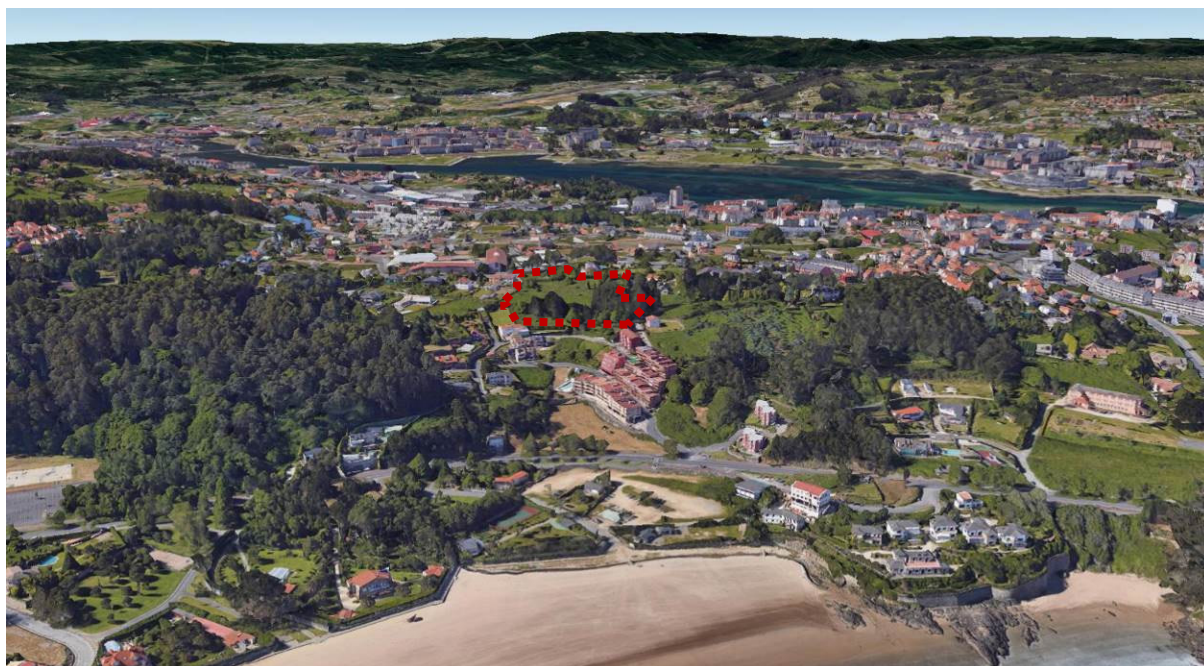
En el caso que nos ocupa, el ámbito se sitúa en suelo urbano no consolidado, rodeado por el suelo urbano, por el trazado de la avenida Valle Inclán al sur y por la Urbanización Bastiagueiro al norte. Se trata de una zona con una exposición visual media, debido a su cercana situación a la costa, con la playa de Bastiagueiro como escenario de fondo.

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

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



Esquema de situación en el entorno



Vista del ámbito desde el norte

El ámbito de la modificación, está formado por una topografía con suave pendiente orientada hacia el norte, sin edificaciones en su interior, con terrenos dedicados vacíos en desuso, con vegetación y pequeñas agrupaciones forestales donde destacan especies arbóreas, como eucaliptos o pinos, concentradas en su mayor parte en la zona norte del ámbito.

El entorno está formado por terrenos de similares características, especialmente en los márgenes oeste y este, siendo estos terrenos parte del Parque Forestal de Liáns. Hacia el norte aparece el trazado de la urbanización Bastiagueiro, y en toda la mitad sur, la trama urbana del núcleo urbano de Perillo.

DEFINICIÓN DE LOS ELEMENTOS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO

Los elementos de interés paisajístico del ámbito coinciden con los elementos que aportan calidad al paisaje. Entre ellos sobresale la vegetación forestal que se sitúa tanto en el interior del ámbito, en la zona norte especialmente; como en el entorno del ámbito, que conforman el conjunto de terrenos del parque forestal de Liáns, que abarca toda la cornisa norte que abre hacia la costa. Estos elementos contribuyen a la mejora de la percepción y calidad del paisaje.

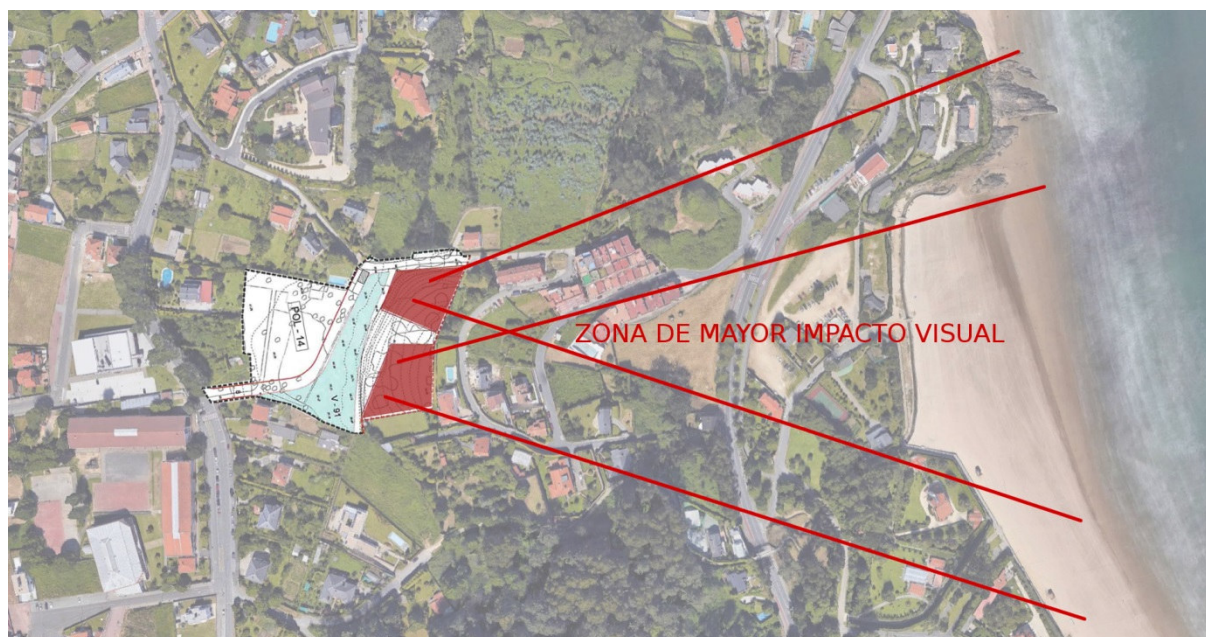
A continuación se incluye una imagen del ámbito, desde la costa, señalando la cornisa lineal formada por el Parque metropolitano de Liáns, que separa los asentamientos residenciales costeros, del diseminado periférico de los núcleos urbano en torno a la carretera N-VI:



Perspectiva desde la costa

ANÁLISIS DEL IMPACTO PAISAJÍSTICO DEL PLANEAMIENTO EN VIGOR

En este apartado se incluye el análisis del impacto que tendría el desarrollo previsto del planeamiento en vigor sobre el paisaje. Se incluye una imagen de la ordenación vigente del PGOM sobre la ortofoto del entorno existente, señalando que la zona de mayor impacto visual sobre la costa está destinada a uso residencial.



Ordenación vigente sobre ortofoto

Tal y como se observa, la ordenación en vigor establece zonas residenciales de viviendas unifamiliares de tipología adosada, de bastante longitud, lo que impide una correcta visualización del paisaje, propiciando la aparición de barreras visuales. Además esta zona es la de mayor pendiente topográfica, lo que generaría la aparición de muros de contención y elevados movimientos de tierra.

ANÁLISIS DEL IMPACTO PAISAJÍSTICO DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO PROPUESTA

En este apartado se incluye el análisis del impacto que tendría el desarrollo del presente plan especial propuesto sobre el paisaje. Se incluye una imagen orientativa de la ordenación propuesta sobre la ortofoto del entorno existente, señalando en verde la posición del espacio libre en la zona de mayor impacto visual hacia la playa de Bastiagueiro:

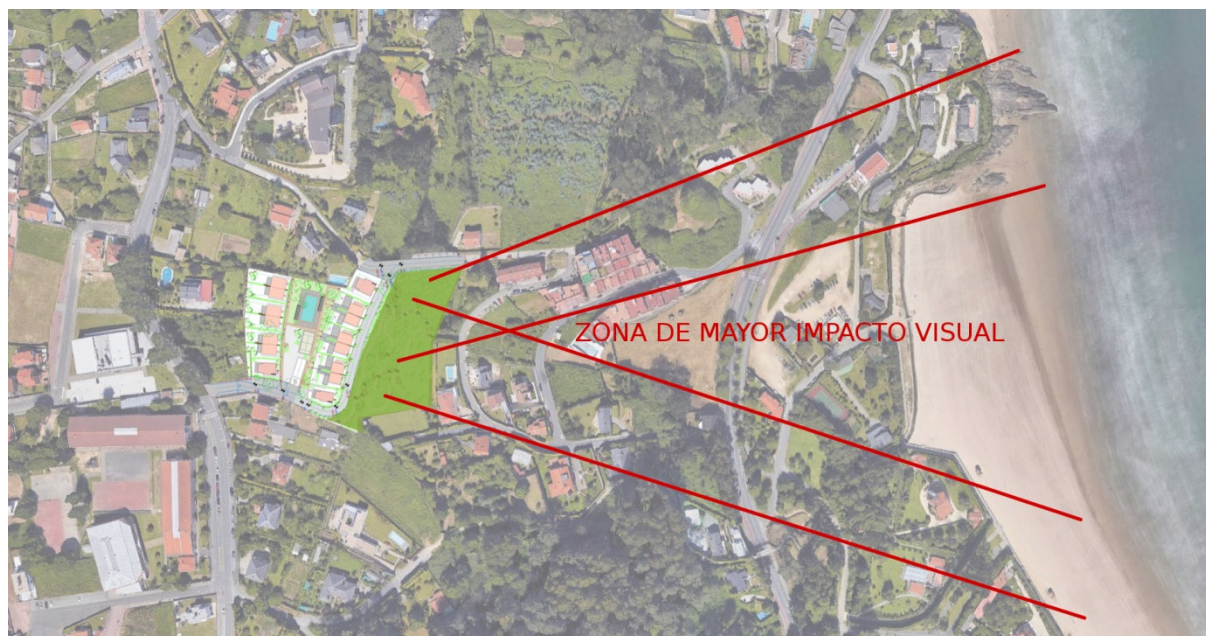


Imagen de la ordenación propuesta sobre ortofoto

Tal y como se observa, la ordenación propuesta reduce la trama viaria, disminuyendo el impacto del proceso urbanizador y aumentando la superficie de suelo libre de edificaciones. Además se propone unificar la zona destinada a uso residencial en la parte más alejada de la costa, disponiendo en el extremo norte el espacio libre, para resolver la zona de mayor pendiente de una manera más natural, y manteniendo la vegetación existente. Estas consideraciones permiten una correcta integración del paisaje impidiendo la formación de barreras visuales mediante los volúmenes edificatorios, y permite la continuidad de la masa forestal existente en toda la cornisa del parque metropolitano de Liáns.

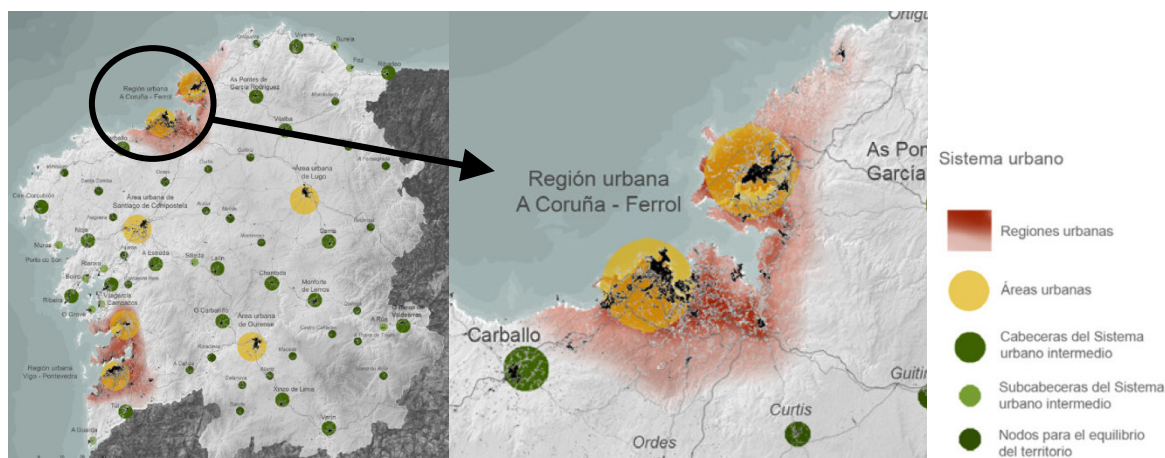
CONCLUSIÓN

El análisis efectuado en el presente apartado permite concluir que la ordenación detallada en el presente documento permite una disminución significativa del impacto paisajístico de la actuación, por lo que la propuesta cumple con su objetivo fundamental de mejorar la integración paisajística prevista.

8 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

8.1 DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

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



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

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

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

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

(...)

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

(...)

C. El Agregado urbanodela Región urbana

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

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

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

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

(...)

Lo anterior pone de manifiesto que los criterios de las DOT parten de la premisa de potenciar los nuevos desarrollos urbanísticos en aquellos centros urbanos que tengan mayor estructura de núcleo. En este sentido, el planeamiento propuesto da respuesta a este criterio, ya que pretende consolidar la edificación en la zona de Perillo-Liáns, uno de los principales núcleos urbanos de Oleiros, perteneciente a la Región urbana Ártabra.

8.2 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

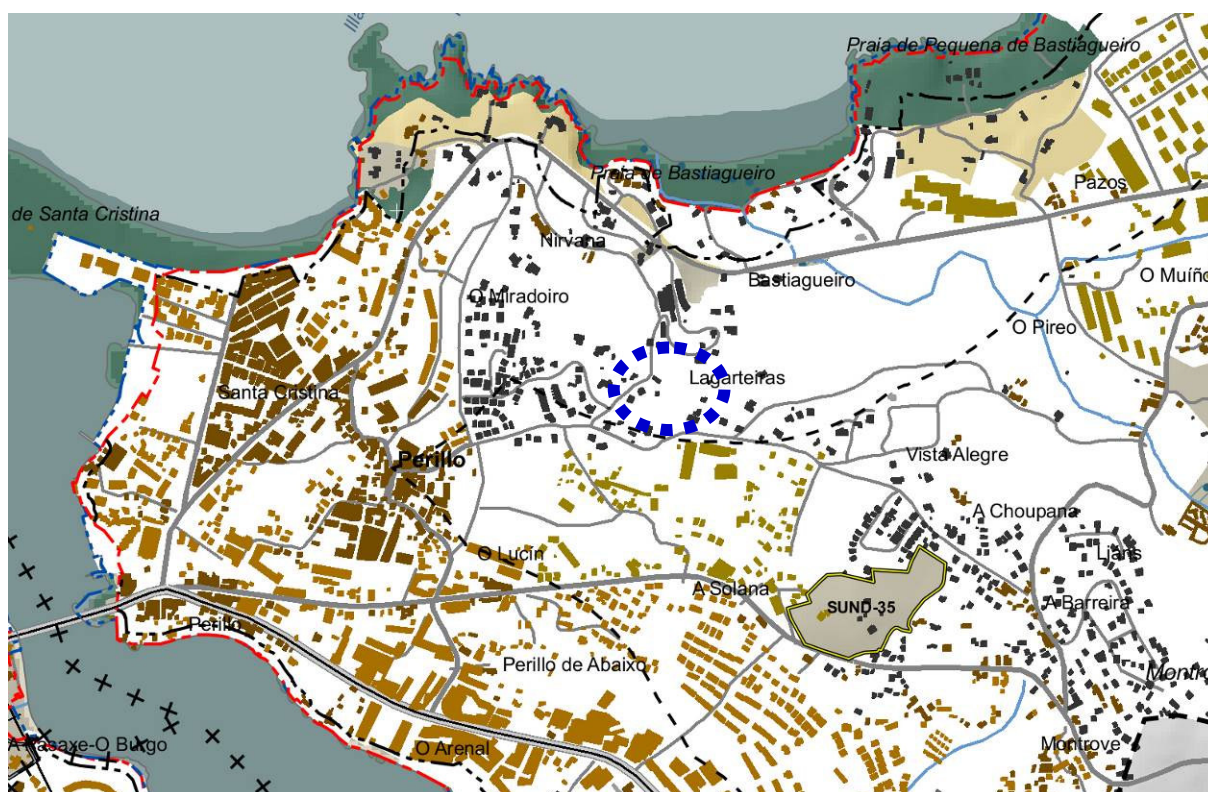
- 1. De conformidad con lo establecido en el artículo 3º, el Plan de Ordenación del Litoral no será de aplicación al suelo clasificado como urbano consolidado y de núcleo rural por el planeamiento urbanístico vigente a su entrada en vigor.*
- 2. Tampoco lo será en aquellos suelos que a la entrada en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

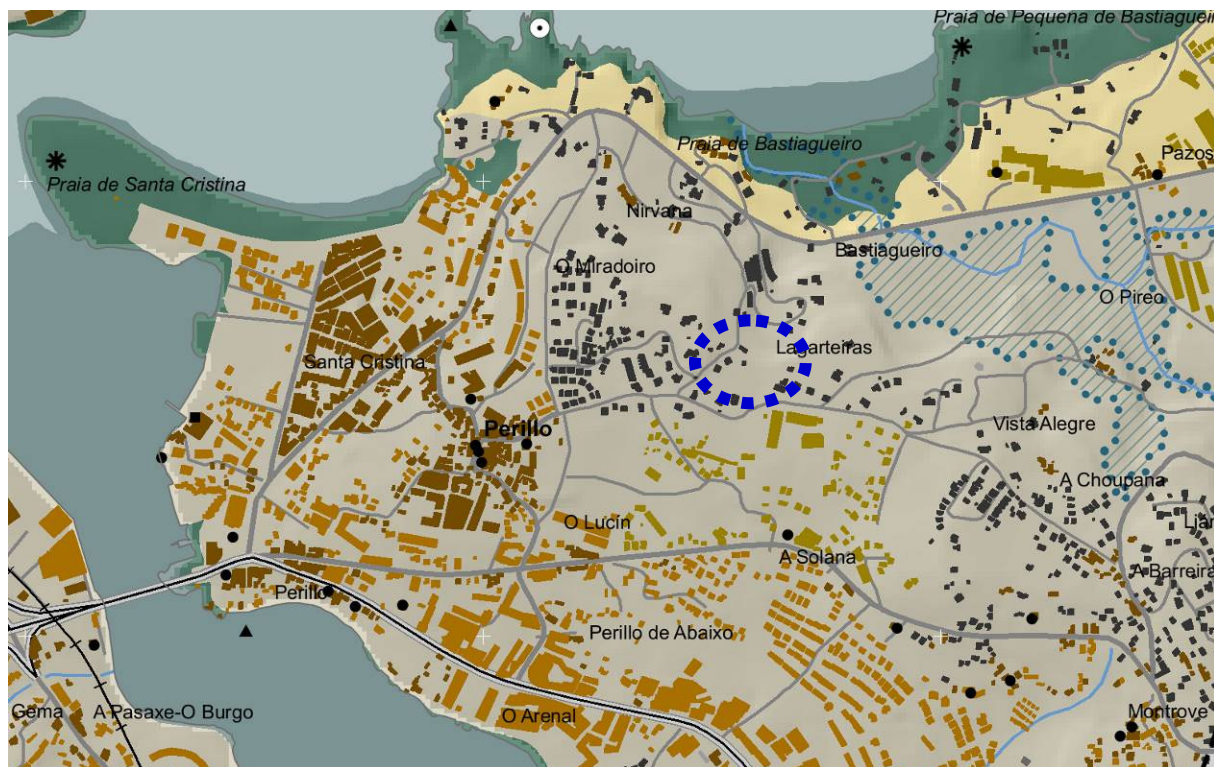
Estos suelos podrán continuar su tramitación conforme a los plazos establecidos en el planeamiento municipal y legislación urbanística. Podrán adaptarse de manera voluntaria a los criterios, principios y normas generales establecidos en este documento en función de su grado de compatibilidad.

Con lo anterior, dado que el ámbito del Plan Especial se encuentra clasificado como suelo urbano no consolidado en un planeamiento general adaptado a la LOUG, el POL no resulta de aplicación, y su desarrollo seguirá lo establecido en el planeamiento municipal y la legislación urbanística. No obstante, dado que se permite su adaptación voluntaria, se procede a analizar las determinaciones del POL para este ámbito.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL POL



Fuente: POL. Plano de Modelo de Gestión. Cuadrícula AL11.



Fuente: POL. Plano de Modelo Territorial. Cuadrícula AL11.

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.

8.3 DIRECTRICES DEL PAISAJE DE GALICIA

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

4.2.1. Directrices para el planeamiento urbanístico.

DX.01. (N)

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

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

DX.02. (N)

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

DX.03. (N)

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

DX.04 (N)

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

(...)

DX.05. (N)

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

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

DX.06.

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

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

- consiguiendo menores distancias para el acceso a los servicios propios de las zonas urbanas.
- e) (N) Dada la especial relevancia de la imagen exterior de los núcleos urbanos, en los puntos en los que resultan visibles desde carreteras o desde el suelo rústico del entorno, se cuidará el diseño conjunto de las fachadas urbanas, evitando que el exterior del núcleo quede conformado por fachadas posteriores de edificaciones. Se evitará la aparición de nuevas paredes medianeras vistas en los límites del suelo urbano contra el medio rural circundante, bien sea mediante una adecuada definición de las áreas edificables bien mediante la previsión de retranqueos para la definición de fachadas laterales. También se evitarán las vías sin continuidad, es decir, calles cerradas o que finalizan bruscamente contra el suelo rústico.
 - f) (R) Siempre que sea posible, los límites exteriores del núcleo urbano quedarán definidos mediante viales o bien soluciones como zonas verdes, recorridos peatonales o para bicicletas o similares.
 - g) (R) En la ordenación de las zonas edificables deberán respetarse las perspectivas o líneas visuales de interés o significación social, orientadas, según los casos, a hitos del territorio (tales como montes, costas o el horizonte) o de la propia trama urbana (edificios singulares, monumentos, árboles singulares o análogos).
 - h) (N) Las tipologías y las alturas de edificación se establecerán en atención a las características de las edificaciones existentes, de tal modo que se procuren dos objetivos importantes: evitar la aparición de quiebras bruscas de alturas, de fondos y de cubiertas dentro de la misma manzana o frente de manzana, y procurar el mantenimiento y respeto de edificaciones de carácter tradicional, cuyo valor paisajístico es importante en la conformación de los núcleos de origen. A tal efecto, se estudiará con detalle la regulación de alturas, tipologías y fondos de edificación, para que se ajusten a las características de las edificaciones existentes en cada tramo, con el fin de que las futuras edificaciones se integren adecuadamente con las preexistentes, preserven los valores paisajísticos de los núcleos, resuelvan problemas de imagen existentes y no provoquen nuevos impactos paisajísticos.
 - i) (N) En el caso de las áreas urbanas de especial interés identificadas en el estudio del paisaje urbano, en particular en los cascos históricos, se prestará especial atención a las características constructivas y estéticas de las nuevas edificaciones (entre las que destacan color, materiales, formas, volúmenes o ritmo de huecos).
 - j) (N) Debe perseguirse la uniformidad volumétrica y tipológica de las edificaciones, al menos en cada recinto delimitado por la red viaria (manzana) o en partes de él con entidad superficial suficiente. Para ello es determinante una adecuada parcelación de los solares, en cuanto a forma, dimensión y disposición de las parcelas. Resulta particularmente armoniosa, en las tipologías de manzana, la existencia de frentes de manzana con alturas uniformes, así como la ausencia de paredes medianeras vistas.
 - k) (N) En las zonas donde predomina la vivienda unifamiliar, se limitará la edificación residencial colectiva en manzana cerrada a aquellos casos donde deban resolverse problemas de paredes medianeras.
 - l) (N) Se buscará una proporción adecuada entre la altura de las edificaciones y el espacio público que delimitan, con el objeto de garantizar las mejores condiciones de soleamiento y ventilación natural, tanto de los propios espacios públicos como de las edificaciones.
 - m) (R) Los equipamientos públicos y otros edificios singulares se localizarán preferentemente vinculados a las plazas o espacios públicos abiertos, y dotados del protagonismo que les corresponde por su función simbólica para la colectividad. Por las mismas razones, es factor de calidad urbana el cuidado en el diseño arquitectónico de los citados edificios.
 - n) (N) Se incorporarán en la nueva ordenación los elementos urbanos preexistentes de interés arquitectónico, cultural o patrimonial para integrarlos en espacios urbanos de calidad.
 - o) (R) Se procurará la eliminación u ocultación de medianeras a la vista, proponiéndose actuaciones para la transformación de las que ya estén consolidados, tales como su transformación en fachadas con huecos practicables, el empleo de materiales acordes con el resto del edificio o la realización de tratamientos especiales de revestimiento (como soluciones pictóricas o jardines verticales).
 - p) (N) Se establecerán unas condiciones tipológicas, estéticas y constructivas orientadas a que las edificaciones presenten una composición cuidada. Las ordenanzas de edificación podrán emplear como referencia la Guía de color y materiales de la gran área paisajística correspondiente como base para sus determinaciones.
 - q) (N) Se prestará una especial atención al diseño de itinerarios peatonales que permitan el disfrute de los espacios urbanos de mayor calidad paisajística.
 - r) (N) Se delimitará una superficie suficiente de zonas verdes, plazas y otros espacios públicos abiertos de modo que articulen la malla urbana, en lugar de resultar zonas marginales. Resulta fundamental su localización en zonas de centralidad, su accesibilidad

- y su adecuada integración en el trazado viario, en particular en las redes de itinerarios peatonales, así como en los entornos de los bienes del patrimonio cultural. Asimismo, se procurará que exista una buena conectividad entre los espacios verdes urbanos y los espacios abiertos circundantes.
- s) (N) El planeamiento urbanístico contendrá normas específicas en las que se regulen las condiciones en las que deberán ejecutarse los espacios libres o zonas verdes, en cuanto a la inserción topográfica, diseño de los recorridos peatonales y áreas de descanso u ocio, selección de pavimentos, especies vegetales tapizantes, arbustivas y arbóreas, iluminación, mobiliario, sistemas de riego, y cualquier otro aspecto que pueda incidir en la calidad paisajística de dichos espacios. Estas condiciones serán congruentes con las determinaciones de estas Directrices de paisaje.
 - t) (N) El planeamiento urbanístico regulará las condiciones de la publicidad, cartelería y señalética, planificándola y diseñándola de manera conjunta, y a tal fin establecerá las condiciones de ubicación, diseño, tamaño y colores, de manera que dichos elementos resulten armoniosos con las características del paisaje urbano en el que se localizan.
 - u) (N) Los cauces fluviales que atraviesen el suelo urbano serán objeto de especial atención para dar lugar a espacios de calidad paisajística, integrándolos preferentemente en el sistema de zonas verdes y espacios públicos.
 - v) (N) En los núcleos costeros se apostará por una ordenación detallada del frente urbano litoral, en la que se abordarán aspectos como los alzados edificatorios conjuntos hacia el mar, las aperturas visuales, la calidad y acondicionamiento de los espacios públicos, los accesos y el tratamiento del entorno de las playas, los itinerarios peatonales, etc. Merecen una especial atención los tramos de costa menos edificados y muy sensibles por sus valores, los tramos urbanos en los que el frente cara al mar está conformado en la actualidad por fachadas traseras y las vistas panorámicas que ofrecen carreteras y caminos, las cuales serán consideradas de forma especial a la hora de establecer las delimitaciones de los núcleos, para evitar apantallamientos o impactos negativos sobre dichas vistas. Además, la ordenación tomará en consideración los principios de integración y protección paisajística que expresa el POL respecto a los núcleos de identidad del litoral.
 - w) (N) El planeamiento general y los planes especiales de ordenación de las zonas portuarias perseguirán la mejora de la imagen de los puertos y su integración en la trama urbana.
 - x) (R) Se facilitará el recorrido continuo con apertura visual al mar a lo largo de toda la fachada marítima.

DX.10.

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

a) Criterios generales:

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

c) Otros criterios:

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

DX.19.

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

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

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

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

9 MEDIDAS PREVISTAS

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

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

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

MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS SOBRE LA ATMÓSFERA

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

MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS SOBRE EL SUELO

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

MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS SOBRE LA GESTIÓN DE RESIDUOS

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

MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS EN LA EJECUCIÓN LAS ZONAS VERDES

- En las actuaciones relacionadas con los movimientos de tierra y adecuación de los terrenos, se verificará previamente la presencia de especies exóticas de carácter invasor, estableciendo en caso necesario las medidas adecuadas para evitar su entrada o su dispersión.
- Se utilizarán especies cespitosas de variedades adaptadas al sustrato y climatología de la zona.
- El Plan Especial de Reforma Interior establece la necesidad de la plantación o conservación de 39 árboles, que se materializará en los viales y zonas verdes públicas previstas. Su localización se concretará en el proyecto de urbanización del sector, una vez sea realizado el correspondiente análisis del estado fitosanitario de los ejemplares existentes, y se haya procedido a la identificación de aquellos que se mantienen. Las especies a emplear serán las autóctonas de la zona y que no presenten unas necesidades hídricas diferentes a las existentes, con el objetivo de lograr una buena adaptación y persistencia. Así mismo también se evitará plantaciones monoespecíficas; en su lugar se recomienda el empleo de diferentes especies a fin de promover la diversidad biológica.
- Se preservará el nivel de suelo de las áreas que estén arboladas, y se deberán integrar en la ordenación.
- El Proyecto de Urbanización correspondiente a las áreas libres y zonas verdes deberá justificar el sistema de riego elegido, la red de iluminación que incorpore y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio del coste de mantenimiento y conservación.
- El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá preferentemente con tierra enarenada batida, en secciones transversales, bombeada con una pendiente máxima del seis por ciento (6 %). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.
- Se emplearán cultivos que exijan bajas dosis de agua y fertilizantes para su establecimiento, así como resistentes a los principales hongos patógenos presentes en la zona, con el fin de reducir el uso de los mismos.
- Todas las plantaciones deberán conservar la guía principal y tener el tronco recto.
- Los árboles de alineaciones se plantarán con tutores, protecciones mecánicas, protecciones contra perros y vientos para asegurar su enraizamiento y proteger su crecimiento en los primeros años.
- La plantación de arbolado en la zona verde se efectuará en las primeras etapas de urbanización.
- El aporte de fertilizantes se realizará siempre mediante tipologías de liberación controlada encapsulados, con el objetivo de asegurar la óptima nutrición de las plantas, en todas las fases de cultivo, con mínimos aportes.

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

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

Durante la fase de ejecución de las actuaciones establecidas en el Plan, se verificará el cumplimiento de las medidas previstas en el presente Documento Ambiental Estratégico (definidas en el apartado anterior).

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

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

11 INFORMACIÓN GRÁFICA

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

Esta documentación gráfica está formada por los siguientes planos:

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

12 CONSIDERACIONES FINALES

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

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

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

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

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

En Oleiros, febrero de 2022.

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



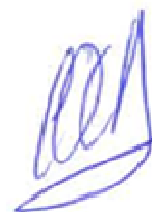
Fdo.: Álvaro Fernández Carballada

Arquitecto



Fdo.: Beatriz AneirosFilgueira

Arquitecta



Fdo.: Covadonga Fernández Gallego

Ingeniera agrónoma