

# **PLAN PARCIAL S.U.D. - 7 "A PEZOCA", OLEIROS. A CORUÑA**

DOCUMENTO REFUNDIDO. APROBACION DEFINITIVA

XUÑO 2014

## **INDICE DE MEMORIA**

### **1. INTRODUCCION**

### **2. MEMORIA XUSTIFICATIVA**

#### **2.1. CONVENIENCIA E OPORTUNIDADE DA REDACCION DO PLAN PARCIAL DO SUD-7 "A PEZOCA"**

#### **2.2. INFORMACION URBANISTICA**

- 2.2.1. Determinación do planeamento de rango superior
- 2.2.2. Caracterización xeral do ámbito
- 2.2.3. Características topográficas e paisaxísticas. Arboredo e vexetación
- 2.2.4. Usos do solo e da edificación
- 2.2.5. Cartografía
- 2.2.6. Estrutura parcelaria. Información catastral
- 2.2.7. Delimitación do sector e do sistema xeral adscrito
- 2.2.8. Rede viaria e infraestruturas
- 2.2.9. Proxectos en desenvolvemento
- 2.2.10. Estudo acústico
- 2.2.11. Estudo electromagnético
- 2.2.12. Estudo de sostenibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico
- 2.2.13. Integración do Plan cos elementos valiosos da paisaxe e da vexetación
- 2.2.14. Análisis de compatibilidade estratéxica. ACE

#### **2.3. OBXETIVOS E CRITERIOS DE ORDENACION**

#### **2.4. XUSTIFICACION DA ORDENACION PROPOSTA**

- 2.4.1. Rede viaria
- 2.4.2. Equipamento comunitario
- 2.4.3. Ordenación dos usos edificatorios
- 2.4.4. Coordinación coas previsións do Plan Xeral
- 2.4.5. Coordinación coas afeccións aeroportuarias
- 2.4.6. Os custos da urbanización
- 2.4.7. O aproveitamento tipo
- 2.4.8. Asignación de aproveitamento tipo
- 2.4.9. Sistema de actuación
- 2.4.10. Esquemas de trazado e características dos servizos

### **3. ORDENANZAS REGULADORAS**

#### **3.1. NORMAS XERAIS**

#### **3.2. NORMAS COMUNES DA EDIFICACION**

#### **3.3. NORMAS PARTICULARES DAS EDIFICACIONS**

#### **3.4. NORMAS DE URBANIZACION**

**3.4.1.** Cumprimento da Ordenanza Municipal para obras de Urbanización

**3.4.2.** Cumprimento do Decreto 35/2000, Accesibilidade

**3.4.3.** Cumprimento da Orden VIV/561/2010, Espacios públicos urbanizados

#### **3.5. COMPROMISOS ENTRE O CONCELLO E OS URBANIZADORES**

### **4. PLAN DE ETAPAS**

### **5. ESTUDO ECONOMICO FINANCIERO**

#### **5.1. AVALIACION ECONOMICA**

**5.1.1.** Módulos unitarios por custo

**5.1.2.** Avaliación económica da implantación. Presuposto de execución material

**5.1.3.** Presuposto de execución por contrata das obras de urbanización

**5.1.4.** Indemnizacións do sector

**5.1.5.** Honorarios de xestión urbanística

**5.1.6.** Coste Total da Actuación

### **6. CADROS DE CARACTERISTICAS**

#### **6.1. CARACTERISTICAS DO SECTOR**

#### **6.2. CADRO DE CARACTERISTICAS DAS ZONAS RESIDENCIAIS. TITULARIDADE PRIVADA**

#### **6.3. CADRO DE CARACTERISTICAS DOS EQUIPAMENTOS DE DOTACIONS PUBLICAS**

#### **6.4. CADRO DE CARACTERISTICAS DOS ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

#### **6.5. CADRO DE CARACTERISTICAS DO SISTEMA PUBLICO VIARIO E DE INFRAESTRUCTURAS**

#### **6.6. CADRO DE CARACTERISTICAS DAS PRAZAS PUBLICAS DE APARCAMENTO NA REDE VIARIA**

## INDICE DE PLANOS

### PLANOS DE INFORMACION

I.00	Situación	1:25.000
I.01	P.X.O.M., estrutura xeral e orgánica	1:5.000
I.02	P.X.O.M., xestión do solo	1:5.000
I.03	P.X.O.M., clasificación do solo	1:2.000
I.04	Definición do ámbito e topografía	1:1.000
I.05	Plano catastral, imaxe	1:1.000
I.06	Catastral sobre topográfico, estrutura da propiedade	1:1.000
I.07	Estado inicial, Área neta sector	1:1.000
I.08	Servizos urbanos existentes, abastecemento de auga	1:1.000
I.09	Servizos urbanos existentes, saneamento de residuais	1:1.000
I.10	Servizos urbanos existentes, saneamento de pluviais	1:1.000
I.11	Servizos urbanos existentes, electricidade e iluminación	1:1.000
I.12	Servizos urbanos existentes, telecomunicacións	1:1.000
I.13	Servizos urbanos existentes, rede de gas	1:1.000

### PLANOS DE ORDENACION

O.00	Síntese de ordenación, parámetros urbanísticos	1:500
O.01	Ordenación, zonificación, usos pormenorizados	1:500
O.02	Ordenación, aliñacións e rasantes	1:500
O.03	Ordenación, rede viaria, aparcamento público e afeccións	1:1.000
O.04	Ordenación, parcelario de titularidade privada	1:1.000
O.05	Ordenación, reservas mínimas para dotacións	1:1.000
O.06	Ordenación volumétrica, ocupación máxima baixo rasante	1:1.000
O.07	Ordenación volumétrica, ocupación máxima planta baixa	1:1.000
O.08	Ordenación volumétrica, ocupación máxima planta tipo (1ª a 3ª)	1:1.000
O.09	Ordenación volumétrica, ocupación máxima planta baixocuberta	1:1.000
O.10	Ordenación, Perfís lonxitudinais	1:400
O.11	Ordenación, Perfís transversais	1:400
O.12	Ordenación, Seccións transversais viario	1:100
O.13	Servizos urbanos proxectados, abastecemento de auga	1:1.000
O.14	Servizos urbanos proxectados, saneamento de residuais	1:1.000
O.15	Servizos urbanos proxectados, saneamento de pluviais	1:1.000
O.16	Servizos urbanos proxectados, electricidade e iluminación	1:1.000
O.17	Servizos urbanos proxectados, telecomunicacións	1:1.000
O.18	Servizos urbanos proxectados, rede de gas	1:1.000

## INDICE DE ANEXOS

- I. “Estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico” do Plan Parcial SUD-7
- II. “Estudio de Contaminación Acústica” do Plan Parcial SUD-7
- III. Certificacións Catastrais:
  - propietarios do Sector SUD-7
  - propietarios do Sistema Xeral Adscrito ZV-5 do Sector SUD-7
- IV. Informes de Servicios Urbanos:
  - Abastecimento de auga. SERGESCO
  - Saneamento, residuais e pluviais. SERVICIOS MUNICIPAIS DE OLEIROS
  - Electricidade e iluminación. UNION FENOSA
  - Telecomunicacións. TELEFONICA e R CABLE
  - Gas. GAS GALICIA
- V. Solicitud de certificación sobre dominio mineiro. XUNTA DE GALICIA
- VI. Recoñecementos de aproveitamento. “Vial-20”
- VII. Servidumes Aeronáuticas do Aeroporto de A Coruña

## 1. INTRODUCCION

O presente Plan Parcial ten por obxecto a ordenación da edificación do solo urbanizable delimitado SUD-7 "A Pezoca", do concello de Oleiros, cumprindo as especificacións contidas no Plan Xeral de Ordenación Municipal de Oleiros (PXOM), aprobado parcialmente e publicado no DOG nº 81 de 28 de abril de 2009 e segundo o disposto no artigo 63 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia (en adiante LOUG), modificada pola Lei 2/2010, de 25 de marzo, de medidas urxentes de modificación da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, segundo a cal os plans parciais terán por obxecto regular a urbanización e a edificación do solo urbanizable, desenvolvendo o plan xeral mediante a ordenación detallada dun sector.

O Plan Xeral de Oleiros prevía o sistema de COOPERACION como sistema de actuación para a tramitación do Plan Parcial, no obstante con data 14-1-2010 proponse o cambio ao sistema de COMPENSACION, de acordo co art. 127 da LOUG, modificación que ven ser aprobada definitivamente en resolución nº 2.487/10 de 1 de xuño de 2010.

Redáctase o presente Plan Parcial por expreso encargo da "ASOCIACION GESTORA DEL SECTOR SUD-7, OLEIROS" con CIF V-70.213.350 e dirección a efectos de notificacións en C/Costa Rica nº 5 - 5º comercial, 15004 A Coruña.

O equipo redactor do Plan Parcial está formado por :

Dirección e coordinación

José Mantiñán Soler, Arquitecto  
José Ramón Rodríguez Varela, Arquitecto

Equipo técnico

Andrés Fernández Ascariz, Arquitecto  
Luis Portela Montero, Arquitecto

## **2. MEMORIA**

### **2.1. CONVENIENCIA E OPORTUNIDADE DA REDACCION DO PLAN PARCIAL DO SUD-7 “A PEZOCA”**

O Plan Parcial de ordenación do solo urbanizable delimitado SUD-7 “A Pezoca”, desenvólvese de acordo coas determinacións e especificacións da normativa urbanística e a ficha de características do PXOM de Oleiros.

O sector corresponde a un solo urbanizable delimitado, polo que está perfectamente definido no planeamento de Oleiros dentro das súas previsións de crecemento urbano.

O obxectivo do Plan e a ordenación do SUD-7 “A Pezoca” de acordo á LOUG, coa finalidade de contribuír ao desenvolvemento integrado do territorio e conseguir unha cidade máis sostible contribuíndo a calidade de vida e a cohesión social da poboación, potenciando o patrimonio natural, en consonancia coa vocación da propia LOUG.

O sector atópase nun punto estratéxico, próximo á sé do concello, atravesado por a que será a principal vía de comunicación do concello, a vía Artabra, rodeado de equipamentos, algúns deles pertencentes a este sector e cedidos con antelación ao seu desenvolvemento.

A súa posición e clave para a articulación de toda esta zona, dos equipamentos existentes e a integración cos solos urbanos xa consolidados e os de recente urbanización, trátase pois do crecemento natural deste área, vindo a completar o tecido urbano existente, logrando en definitiva a mellora da imaxe urbana, completando a súa urbanización e a ligazón entre partes, mediante a utilización da tipoloxía de vivenda colectiva en edificación aberta, fomentando, deste xeito, a aparición de espazos libres públicos.

O solo urbanizable require a realización dunha serie de actuacións previas, antes de que se poida acometer na realidade o seu desenvolvemento urbano. Estas son, o planeamento, e dicir, a redacción do Plan Parcial do sector, o reparto no interior deste, de acordo coas determinacións do Plan Parcial, das cargas e beneficios entre propietarios, dando lugar á cesión obrigatoria e gratuíta por parte destes dos solos destinados a viais e equipamentos, así como o aproveitamento previsto pola Lei e, por último, a urbanización dos terreos, que haberá de realizarse de conformidade co Proxecto de Urbanización que desenvolva o presente Plan Parcial.

Para asegurar o desenvolvemento deste proceso, é polo que se acomete a redacción deste Plan Parcial, que, como planeamento parcial, integrase no planeamento territorial (PXOM) de superior rango, en canto ao desenvolvemento das súas determinacións.

Estas consideracións xustifican por tanto a conveniencia e oportunidade da redacción do presente Plan Parcial.

O Plan Parcial axustarase a LEI 9/2002, DO 30 DE DECEMBRO, DE ORDENACION URBANISTICA E PROTECCION DO MEDIO RURAL DE GALICIA

Modificada por:

Lei 15/2004 de 29 de decembro. MODIFICACION DA LEI 9/2002, DO 30 DE DECEMBRO, DE ORDENACION URBANISTICA E PROTECCION DO MEDIO RURAL DE GALICIA (DOG 31/12/2004)

Lei 6/2007 de 11 de maio. MEDIDAS URXENTES EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E DO LITORAL DE GALICIA (DOG 16/5/2007)

Lei 6/2008 de 19 de xuño. MEDIDAS URXENTES EN MATERIA DE VIVENDA E SOLO, POLA QUE SE MODIFICA A LEI 9/2002, DO 30 DE DECEMBRO, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA E PROTECCIÓN DO MEDIO RURAL DE GALICIA (DOG 30/6/2008)

Lei 2/2010 de 25 de marzo. MEDIDAS URXENTES DE MODIFICACIÓN DA LEI 9/2002, DO 30 DE DECEMBRO, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA E PROTECCIÓN DO MEDIO RURAL DE GALICIA (DOG 31/3/2010)

E demais modificacións legais, é en concreto, no referente ós arts. 63, 64 e 65 da LOUG,

“Artigo 63. Plans parciais: obxecto.

1. Os plans parciais terán por obxecto regula-la urbanización e a edificación do solo urbanizable, desenvolvendo o plan xeral mediante a ordenación detallada dun sector.
2. En municipios sen planeamento xeral tamén se poderán aprobar plans parciais para o desenvolvemento de sectores de solo urbanizable delimitado polas normas subsidiarias e complementarias de planeamento.

Artigo 64. Determinacións dos plans parciais.

Os plans parciais conterán en todo caso as seguintes determinacións:

- a) Delimitación do ámbito de planeamento, que abranguerá un sector completo definido polo plan xeral.
- b) Cualificación dos terreos, entendida como a asignación detallada de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e niveis de intensidade correspondentes a cada zona.
- c) Sinalización de reservas de terreos para dotacións urbanísticas en proporción ás necesidades da poboación e de conformidade coas reservas mínimas establecidas no artigo 47 desta lei.
- d) Trazado e características da rede de comunicacións propias do sector e do seu enlace co sistema xeral de comunicacións previsto no plan xeral, con sinalización de aliñacións, rasantes e zonas de protección de toda a rede viaria.
- e) Características e trazado das redes de abastecemento de auga, de sumidoiros, enerxía eléctrica, iluminación pública, telecomunicacións, gas e daqueles outros servizos que, se é o caso, preveña o plan.
- f) Derrogado pola Lei 6/2008.
- g) Determinacións necesarias para a integración da nova ordenación cos elementos valiosos da paisaxe e da vexetación.
- h) Medidas necesarias e suficientes para garanti-la adecuada conexión do sector cos sistemas xerais exteriores existentes e, se é o caso, a ampliación ou reforzo dos devanditos sistemas e dos equipamentos e servizos urbanos que vaian ser utilizados pola poboación futura. Igualmente deberá resolve-los enlaces coas estradas ou vías actuais e coas redes de servizos de abastecemento de auga e saneamento, subministración de enerxía eléctrica, telecomunicacións, gas, residuos sólidos e outros. Os servizos técnicos municipais e as empresas subministradoras deberán informar sobre a suficiencia das infraestruturas e dos servizos existentes e previstos antes de inicia-la tramitación do plan parcial.
- i) Ordenación detallada dos solos destinados polo plan xeral a sistemas xerais incluídos ou adscritos ó sector, agás que o municipio opte pola súa ordenación mediante plan especial.
- j) Plan de etapas para o desenvolvemento das determinacións do plan, no que se inclúa a fixación dos prazos para lles dar cumprimento ós deberes das persoas propietarias, entre eles os de urbanización e edificación.

*Os prazos que se fixen para cumprir os deberes de edificación das vivendas con protección pública non poderán ser superiores aos que se fixen para edificar as vivendas libres.*

*k) Delimitación dos polígonos nos que se divida o sector e determinación do sistema de actuación de acordo co disposto nesta lei.*

*l) Avaliación económica da implantación dos servizos e da execución das obras de urbanización, incluíndo a conexión ós sistemas xerais e, se é o caso, as obras de ampliación ou reforzo de los mismos.*

#### Artigo 65. Documentación dos plans parciais.

*Os plans parciais comprenderán os planos de información, incluído o catastral, memoria xustificativa das súas determinacións, estudo de sostenibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico, avaliación económica da implantación dos servizos e execución das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e a súa ampliación ou reforzo, planos de ordenación urbanística e ordenanzas reguladoras necesarias para a súa execución, todos eles co contido que se fixe regulamentariamente. Se o plan parcial foi sometido á avaliación ambiental estratéxica non será necesario o estudo de sostenibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico”.*

## **2.2. INFORMACION URBANISTICA**

### **2.2.1. Determinación do planeamento de rango superior**

O obxecto específico do Plan Parcial é a ordenación do sector de solo urbanizable delimitado SUD-7, A Pezoca, de tal xeito que o seu desenvolvemento permita solucionar a consolidación dunha área semiconsolidada e na que xa se produciu, con antelación, a cesión anticipada por parte dos seus propietarios, do solo para a execución dos equipamentos públicos colectivos, que xa están na actualidade dando servizo ao contorno (IES Miraflores, Colexo Público A Rabadeira e Centro de Saúde de Oleiros). Ase mesmo, tense producido tamén a expropiación do solo necesario para a execución do Vial-20, que atravesa o sector, actualmente xa en servizo, e que serve de circunvalación ó núcleo de Oleiros e de acceso a Vía Artabra, de carácter comarcal. Neste senso, cabe indicar, que tanto as cesións anticipadas como a expropiación do solo comentadas, que constitúen unha parte importante da superficie do sector, acadáronse con acordos de recoñecemento do aproveitamento urbanístico (que lles correspondía a ditos solos dentro do sector SUD-7) por parte das administracións actuantes (Concello de Oleiros e Xunta de Galicia) en favor dos propietarios do solo cedido ou expropiado.

As determinacións xerais de ordenación son as contidas na Normativa Urbanística do Plan Xeral de Ordenación Municipal e nas Fichas de Características correspondentes, que son as seguintes:

#### **SUD-7 “A PEZOCA”**

A delimitación será a definida nos planos de ordenación.



## **Condicións xerais**

A regularización pormenorizada dos usos globais correspóndelle ao Plan Parcial de desenvolvemento de acordo coas compatibilidades establecidas nas Normas Xerais de uso do PXOM. A tipoloxía será a de vivenda colectiva en edificación aberta.

As reservas dotacionais e os trazados e características das redes de comunicación e de servizos determinaranse de acordo co establecido nos artigos 63 a 65 da LOUG, así como cos estándares de calidade de vida e cohesión social establecidas no seu artigo 47.

Para os efectos da súa xestión urbanística o sector de solo urbanizable delimitado constituirá unha única área de reparto.

Axustaranse as reservas de solo para sistema local de equipamentos e espazos libres públicos ao contido do Regulamento de Planeamento no referente a este tema.

Os criterios de ordenación deseñaranse tendo en conta as determinacións contidas na ficha do sector e seguindo os criterios que se conteñen no PXOM e que se resumen a continuación:

- a) Respetar as masas arboradas ou as árbores, así como os elementos naturais na medida do posible, integrándoas no sistema de zonas verdes e espazos libres.
- b) Complementar, coa estrutura a crear, os equipamentos existentes.
- c) Resolver as conexións coa vía Artabra.

## **Condicións particulares**

### Condicións de ordenación

O SUD-7 ordenarase mediante un único Plan Parcial, e no seu desenvolvemento prestarase especial atención á continuidade da trama urbana do contorno, respectando as trazas básicas de ordenación do sector garantindo a súa conexión coa rede viaria local, e cos sistemas xerais viarios municipais e supramunicipais previstos e existentes, particularmente coa vía Artabra.

### Edificabilidade

A edificabilidade máxima será de 0,48 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. A densidade residencial máxima será de 45 vivendas por hectárea, como se establece nos art. 56 e 63 do PXOM.

**Art. 63. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-7. A Pezoca. Oleiros**

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

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade de 0,48 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e unha densidade de referencia de 45 viv/Ha.

2. No seu desenvolvemento a ordenación prestará especial atención ao papel que de fachada urbana xoga o ámbito en relación coa Circunvalación de Oleiros.

Coa edificabilidade permitida esta dispórase en bloque aberto de vivenda colectiva, tolerándose os usos comerciais e terciarios en planta baixa ata un máximo do 20% de edificabilidade.

3. A edificación non deberá superar a altura máxima de baixo e dúas plantas, podendo acadar excepcionalmente as baixo e tres plantas.

4. As reservas para dotacións determinaranse de acordo co establecido no artigo 47 da LOUG, dispoñéndose en continuidade coas existentes nos lindes do ámbito. O Plan Parcial pormenorizará o trazado de redes e galerías de servizos, en concreto executará no interior do seu ámbito a parte correspondente ao anel de distribución de abastecemento de auga de Oleiros.

5. Os sistemas xerais imputados ao sector, tanto interiores como exteriores, son:

- Terreos destinados a equipamento sanitario: 8.914 m
- Traza Circunvalación de Oleiros Vial 20: 6.804 m
- Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5): 9.300 m

Aproveitamento tipo

O P.X.O.M., no seu tomo II da memoria, e dentro do seu apartado C.2, punto 4.5, “A xestión urbanística do Plan”, a área de reparto do SUD-7 englobase na zona de Oleiros, establecendo pra ela un aproveitamento tipo de 0,369 (apartado 4.5.2). Para este cálculo, utiliza os coeficientes de ponderación correspondentes a zona de Oleiros, establecidos no apartado 4.5.1. do tomo II da memoria, e que son:

vivenda colectiva/unifamiliar libre	1,00
vivenda colectiva/unifamiliar protección pública	0,70
comercial en planta baixa de edificio residencial	1,05
terciario en edificio exclusivo	1,00

### Dotacións e servizos

As reservas de dotación determinaranse de acordo co establecido no artigo 47 da LOUG. O Plan Parcial pormenorizará o trazado de redes e galerías de servizos.

#### **2.2.2. Caracterización xeral do ámbito**

O ámbito do SUD-7 está situado no centro-leste do termo municipal, no entorno do núcleo de Santa María de Oleiros. Limita polo norte coa estrada que vai de a ponte da Pasaxe a Sada (AC-174), denominada avda. de Francisca Herrera, de titularidade autonómica. Ao outro lado desta estrada situase o SUP-4R xa urbanizado. Polo sur limita coa estrada que vai de San Pedro de Nos a Santa María de Oleiros (AC-180), denominada avda. de Miguel Hernández, tamén de titularidade autonómica, se ben, a partires do enlace co Vial-20 a titularidade pasa a ser municipal, según Decreto 74/2009, do 2 de Abril, polo que se aproba o cambio de titularidade da estrada AC-180 (p.k. 0+810 al 1+360). Tamén ó sur, limita coa rúa do Ensino que vai marcando o límite cara ó oeste do ámbito. Ao outro lado desta rúa situase unha zona de solo urbano e máis ao sur unha gran área de solo rústico de protección forestal. Atopamos aquí o Centro de Saúde, que se corresponde ca cesión anticipada de solo do SUD-7 xa comentada. A continuación entre o SUD-7 e a rúa do Ensino está o colexio público de educación infantil e primaria da Rabadeira, parte do cal atópase sobre solo do SUD-7 xa cedido e comentado. Ao outro lado da avda. de Miguel Hernández atópase a piscina municipal do núcleo de Oleiros. Polo leste, o ámbito linda con solo urbano, en tipoloxía de vivenda unifamiliar e co solo urbanizable SUD-9. Entrambos sitúase o instituto de educación secundaria IES Miraflores, do que unha parte da súa parcela correspóndese con outra das cesións de solo anticipado xa comentadas, pertencente o SUD-7. Como vemos, o ámbito deste solo urbanizable está condicionado pola cesión de solos para equipamentos xa construídos e pola presenza de outros equipamentos que dan servizo á área urbana que constitúe o núcleo de Oleiros. Isto, xunto coa vía Artabra e o seu Vial-20 de acceso a mesma e que atravesa o sector de norte a sur, fan do SUD-7 un sector de solo urbanizable atípico e moi condicionado para o seu desenvolvemento, tanto pola gran superficie de cesión destinada ós equipamentos locais e xerais, como pola destinada o Vial-20, cas consecuencias que de elo derivan: accesibilidade as parcelas de resultado e afeccións das vías de titularidade autónomica.

Por isto, á hora de conformar a ordenación do sector, tratase esta casuística atendendo a súa integración respecto da ordenación dos usos residenciais e a súa articulación cos espazos libres, tendo en conta particularmente as modificacións que supón para o ámbito a modificación das rasantes naturais do terreo que fixo o Vial-20, pertencente á vía Artabra.

#### **2.2.3. Características topográficas e paisaxísticas. Arboredo e vexetación**

A topografía do sector ascende lixeiramente de sur a norte, dende a cota +93,50 na avda. de Miguel Hernández polo sur, ata á cota +103,00 no punto medio da avda. Francisca Herrera polo norte. Na zona norte do ámbito a pendente colle maior intensidade e cambia ao sentido oeste este, variando de cota 96,00 a 106,00 na parte máis alta. A maioría do ámbito está libre de masas arbóreas ou outra vexetación excepto a árbore de gran porte situado na confluencia da Rúa da Cruz co Vial-20 e os situados na veira coa rúa do Ensino que se manterán na

ordenación proposta. Exteriormente o ámbito percíbese facilmente ao non existir grandes masas arbóreas nin elementos topográficos que o impidan.

#### **2.2.4. Usos do solo e da edificación**

O solo ocupado polo ámbito delimitado está clasificado como Solo Urbanizable Delimitado no Plan Xeral de Ordenación Municipal de Oleiros. Ademais dos equipamentos antes mencionados (IES Miraflores, Colexo Público A Rabadeira e Centro de Saúde de Oleiros), procedentes de cesións anticipadas de solo, existen dúas vivendas unifamiliares e os seus correspondentes anexos, no linde leste do sector, sin acceso dende vial público, e que o Plan Xeral delimita dentro do ámbito do SUD-7. Dado que a tipoloxía edificatoria que prevé o Plan Xeral para este sector é exclusivamente a de vivenda colectiva, ditas vivendas unifamiliares non se poden incorporar a nova ordenación proposta do SUD-7, quedando, polo tanto, fora de ordenación. Tampouco aparecen parcelas ocupadas con usos agrícolas ou hortícolas.

#### **2.2.5. Cartografía**

Co obxecto de axustar as condicións de ordenación do ámbito elaboróuse un levantamento taquimétrico que complementa a cartografía municipal. Dito levantamento, elaborado con curvas de nivel cada 0,50 metros, insírese na cartografía municipal conformando a cartografía de carácter oficial para a redacción do Plan Parcial e dos instrumentos de desenvolvemento posteriores. Plano 1.04 *“Definición do ámbito e topografía”*

#### **2.2.6. Estrutura parcelaria. Información Catastral**

O ámbito do Sector atópase dividido en 22 unidades catastrais, localizadas 18 de elas no interior do polígono catastral 19 e pertencendo as outras 4 o catastro de urbana, con superficies que oscilan entre os 11.075 m<sup>2</sup> a maior e 76 m<sup>2</sup> a máis pequena.

O Sistema Xeral Adscrito (Parque Metropolitano de Lians ZV-5) componse de 12 unidades catastrais, localizadas no interior do polígono catastral 30, de superficies que oscilan entre os 4.002 m<sup>2</sup> e os 410 m<sup>2</sup>.

O total do ámbito de xestión (Sector + Sistema Xeral Adscrito) queda constituído por 34 parcelas catastrais.

De elas, 6 quedan afectadas de forma parcial, 4 no ámbito del Sector e 2 no Sistema Xeral Adscrito. Se adxuntan as certificacións descritivas e gráficas da totalidade das parcelas en anexo adxunto, relacionándose todas elas no cadro seguinte:

PARCELARIO CATASTRAL SECTOR SUD-7 A PEZOCA				
DENOMINACION		REF. CATASTRAL	TITULARIDADE	m <sup>2</sup>
Pol.	Parcela			
	007	001600700NH59H0001FJ	Manuel Seijo Díaz e María Teresa Martínez Cadavid	353
	008	001600800NH59H0001MJ	Antonia Seijo García	290
19	169	15059A019001690000TD	Mercedes Varela Rodríguez	768
19	170	15059A019001700000TK	Herminia Pereiro Gayoso	4.035
19	171	15059A019001710000TR	Savecin SL	1.534
19	172	15059A019001720000TD	Concello de Oleiros	76
19	175	15059A019001750000TJ	Manuel Seijo Díaz e María Teresa Martínez Cadavid	284
19	179	15059A019001790000TU	Manuel Fernández Rodríguez(75%)/Manuela Fernández Gómez(25%)	1.525
19	180	15059A019001800000TS	Guillermo e Eduardo Vázquez Martínez	1.282
19	383	15059A019003830000TQ	Concello de Oleiros	2.546
19	384	15059A019003840000TP	Concello de Oleiros	1.709
19	385	15059A019003850000TL	Concello de Oleiros	3.810
19	388	15059A019003880000TM	Concello de Oleiros	1.362
19	389	15059A019003890000TO	Concello de Oleiros	1.307
19	390	15059A019003900000TF	Concello de Oleiros	2.430
19	393	15059A019003930000TK	Josefa María Padín Abella	946
19	395	15059A019003950000TD	Urbanización Minucha SL(50%)/Jose Antonio(25%)/Jesús Manuel(25%) Conchado Pereiro	11.075
	02 (51801)	5180102NH5958S0001GI	María Quintela López	753
19	9008 (1)	15059A019090080000TS	Descuento (Rúa Cruz)	4.386 (1)
19	9007 (1)	15059A019090070000TE	Descuento (Avda. Miguel Hernández)	2.331 (1)
19	9547 (1)	15059A019095470000TX	Descuento (Vial-20, Vía Ártabra)	23.237 (1)
	02(52793) (1)	5279302NH5957N0001WY	Xunta de Galicia	10.240 (1)

PARCELARIO CATASTRAL SISTEMA XERAL ADSCRITO (ZV-5) PARQUE METROPOLITANO DE LIANS				
DENOMINACION		REF. CATASTRAL	TITULARIDADE	m <sup>2</sup>
Pol.	Parcela			
30	41	15059A030000410000TQ	Herdeiros de Julio Orozco Cagiao	603
30	42 (1)	15059A030000420000TP	Mª Luisa Dorado Tilve e Hijos Comunidade de Herdeiros	4.002 (1)
30	56 (1)	001205600NH59G0000MU	Avelino Ares Garcia	3.276 (1)
		001205600NH59G0001QI		
30	66	15059A030000660000TA	Mª del Mar Rodríguez Abad	1.075
30	67	15059A030000670000TB	Dolores Trillo Fernández	410
30	198	15059A030001980000TG	Leonardo Longueira Fernández(50%)/Herdeiros de Edelmira Trillo Fernández(50%)	423
30	200	15059A030002000000TQ	Herdeiros de Dolores González Vázquez(50%)/Herdeiros de Manuel Fernández Rios(50%)	1.286
30	201	15059A030002010000TP	Antonio Fernández Pereiro	847
30	202 (2)	15059A030002020000TL	Olimpia Trillo Fernández	825
30	427	15059A030004270000TF	Herdeiros de Manuel Fernández	413
30	428	15059A030004280000TM	Antonio Fernández Pereiro	413
30	429	15059A030004290000TO	Remedios Fernández Lavandeira	412

(1) SUPERFICIE DE PARCELA TOTAL SEGUN CATASTRO, AFECTADA PARCIALMENTE POLO PLAN PARCIAL

(2) CAMBIO DE TITULAR EN TRAMITE, SEGUN ESCRITO DE ALEGACION DE DATA 21/02/2014, N°2014002207

Toda esta información, procedente da oficina do catastro, incorpórase gráficamente no plano *1.06 "Catastral sobre topográfico, estrutura da propiedade"*, ós únicos efectos do cumprimento do artigo 65 da LOUGA. En ningún caso preténdese establecer dereitos urbanísticos, os cales deberán ser acreditados na correspondente xestión do sector, toda vez que o catastro recolle na titularidade do solo procedente das cesións anticipadas ás administracións local e autonómica, estando os propietarios orixinais en posesión dos dereitos e obrigas urbanísticas derivados de ditos solos, cuestión ésta que xa foi posta de manifesto, e que, en calquer caso, depurarase na correspondente fase de xestión.

O plano *1.05 "Plano catastral, imaxe"* incorpora a "imaxe" das parcelas catastrais afectadas, tal como as recolle a xerencia do catastro. Trátase unicamente dunha "foto" pra identificar sobre o plano que recolle a delimitación do sector e do sistema xeral adscrito as referencias catastrais afectadas que figuran na base de datos gráfica do catastro.

### **2.2.7. Delimitación do sector e do sistema xeral adscrito**

A delimitación do sector obxecto de transformación realízase de acordo cos criterios establecidos no Plan Xeral, coincidindo coa delimitación contida no mesmo e axustándose a realidade física, toda vez que se ten feito o correspondente levantamento topográfico que se incorpora no presente documento, plano *1.04 "Definición do ámbito e topografía"*

A superficie do sector prevista no Plan Xeral é de 48.892 m<sup>2</sup> e a delimitada definitivamente no presente Plan Parcial e recollida no plano *1.04 "Definición do ámbito e topografía"* é de 49.791,10 m<sup>2</sup>, o que supón un incremento de 899,10 m<sup>2</sup>. Dito incremento de superficie, supón ó 1,8% da superficie prevista polo Plan Xeral, inferior ao 5% máximo permitido polo art. 62.2 da LOUG.

Por outra parte, o Sistema Xeral Adscrito ZV-5, que o Plan Xeral fixa en 9.300 m<sup>2</sup>, queda tamén reflectido no devandito plano 1.04, coincidindo neste caso a superficie delimitada no presente Plan Parcial: 9.300 m<sup>2</sup>. O Plan Xeral, no art. 74 da súa normativa recolle que dito sistema xeral forma parte do Plan Especial de Acondicionamento do Parque Forestal de Liáns, II Fase, polo que non se contempla no presente Plan Parcial a súa ordenación, según recolle o artigo 64, no seu apartado i) da LOUG.

### **2.2.8. Rede viaria e infraestruturas**

#### Rede viaria

O viario existente no interior do ámbito, no momento inicial do desenvolvemento do sector SUD-7 (aprobación definitiva do Plan Xeral), consta dunha única rúa, que atravesa o sector en dirección suroeste-nordeste, a rúa da Cruz, de acceso ás vivendas nos solos urbanos que en parte rodean o ámbito o longo de dita rúa. O resto trátase de viario perimetral, a rúa do Ensino coa mesma función pero que tamén dá servizo ao colexio A Rabadeira e ao Centro de Saúde, xunto coas avenidas sitas ao norte e ao sur, estradas de ámbito supramunicipal que unen núcleos da área metropolitana, a AC-174, denominada avda. de Francisca Herrera, de titularidade autonómica ó norte, e a AC-180, denominada avda. de Miguel Hernández, tamén

de titularidade autonómica hasta a confluencia co Vial-20, (de recente execución, durante a fase de redacción do presente Plan Parcial) ó sur.

### Infraestruturas básicas

Segundo a información aportada polos Servizos Municipais e a compañía municipal de augas, SERGESCO, existen infraestruturas de abastecemento de auga e saneamento nas inmediacións do ámbito, ao estar rodeado de solo urbano, indicando os puntos de entronque cas redes interiores que se prevén na ordenación. Se acompañan informes de idoneidade das redes as que se deberán conectar e as obrigas de ampliación ou reforzo das mesmas imputables ao desenvolvemento do SUD-7, expedidos polos Servizos Municipais e pola empresa SERGESCO, no correspondente anexo adxunto ó presente Plan Parcial.

Complementariamente á información aportada polos servizos municipais, segundo os traballos de campo realizados, dispónse da información que se reflicte nos planos de información de servizos urbanos existentes, e que se recollen nos planos *I.08 “Servizos urbanos existentes, abastecemento de auga”, I.09 “Servizos urbanos existentes, saneamento de residuais” e I.10 “Servizos urbanos existentes, saneamento de pluviais”*.

Así mesmo, as redes de electricidade e iluminación, gas e telecomunicacións (telefónica e R cable) existentes na zona, ca información aportada polas compañías subministradoras destes servizos, a adquirida na base de datos de redes INKOLAN, e complementariamente, segundo os traballos de campo realizados, son recollidas nos planos de información de infraestruturas *I.11 “Servizos urbanos existentes, electricidade e iluminación”, I.12 “Servizos urbanos existentes, telecomunicacións” e I.13 “Servizos urbanos existentes, rede de gas”*. Se acompañan informes de idoneidade das redes as que se deberán conectar e as obrigas de ampliación ou reforzo das mesmas imputables ao desenvolvemento do SUD-7, expedidos polas empresas UNION FENOSA, TELEFONICA, R CABLE e GAS GALICIA, no correspondente anexo adxunto ó presente Plan Parcial.

### **2.2.9. Proxectos en desenvolvemento**

Con posterioridade a aprobación definitiva do Plan Xeral, e durante a fase de redacción do presente Plan Parcial, a Xunta de Galicia, a través da súa Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas executa o Vial-20, variante de Oleiros, pertencente a Vía Artabra, e dentro do Plan Viario Comarcal. Dito vial percorre o centro do SUD-7 de norte a sur, enlazando con dúas rotondas, nos extremos do SUD-7, cas vías autonómicas xa existentes no perímetro do Sector: AC-174, avda. de Francisca Herrera o norte e AC-180, avda. de Miguel Hernández cara o sur. Trátase de unha estrada autonómica que serve de circunvalación ó núcleo de Oleiros e de conexión na área metropolitana da Coruña. Dito vial, de recente execución e posto en servizo fai poucos meses, figura no Plan Xeral como Sistema Xeral viario incluído no sector do SUD-7, e polo tanto, vinculado o seu desenvolvemento. Como paso previo a súa execución, a Xunta de Galicia, a través do Servizo de Estradas da Coruña, pertencente a Consellería do Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, procedeu a expropiación do solo necesario para tal fin, incluíndo non só o solo ocupado físicamente polo propio vial-20, senón que tamén se inclúe o solo dos marxes de dito vial necesario para a súa execución e seguridade, así como ó necesario para a

execución das rotondas de enlace coas vías autonómicas mencionadas e xa existentes. A superficie, pertencente o ámbito do sector SUD-7, afectada polo expediente de execución do devandito Vial-20, se corresponde ca cifra de 11.950 m<sup>2</sup>, según datos aportados polo propio servizo de estradas durante a fase de execución do Vial-20, e que se recolle de forma explícita no plano O.02 “*Ordenación, aliñacións e rasantes*”, co único obxectivo de deixar indicado gráfica e numericamente o alcance da titularidade autónoma de solo afectado pola execución do Vial-20.

Cabe indicar, que da citada superficie, xa formaba parte das vías AC-180 e AC-174 a menos dela, sendo o resto obtida a través do correspondente expediente de expropiación. Neste senso, sendo obxecto de maior precisión na correspondente fase de xestión do SUD-7 e como xa temos indicado anteriormente, procedeuse por parte da Xunta de Galicia, a través do seu servizo de estradas da Coruña, a expropiación da parte do solo restante, pertencente o SUD-7. O devandito expediente de expropiación amosa, o mesmo que o propio sector, unha singularidade excepcional, posto que as mais das fincas expropiadas o son exclusivamente en canto “*a propiedade do solo, sen aproveitamento, conservándose a favor do expropiado os dereitos urbanísticos que as fincas correspondan*”. Este feito, sen dúbida excepcional, queda reflexido no prezo unitario de expropiación fixado de mutuo acordo nas correspondentes actas, consistente en 1 euro/m<sup>2</sup> de superficie afectada, toda vez que os propietarios conservan os dereitos urbanísticos das fincas e a administración tan só a propiedade do solo.

Incorpóranse no correspondente anexo adxunto ó presente Plan Parcial, as actas previas de ocupación, co recoñecemento expreso dos dereitos urbanísticos en favor dos titulares das fincas e a determinación de mutuo acordo de xusto prezo. Acompáñase un cadro resumen das mesmas, no que figuran as referencias catastrais das fincas obxecto da acta, que na actualidade xa foron modificadas na xerencia do catastro, e englobadas na referencia 15059A019095470000TX, tal como se reflexa no plano I.06 “*Catastral sobre topográfico, estrutura da propiedade*”, e nos seus correspondentes cadros. Se adxunta certificación catastral descriptiva e gráfica da mesma no correspondente anexo adxunto ó presente Plan Parcial.

Compróbase que entre o espazo asfaltado e urbanizado do propio Vial-20 e o perímetro de borde da superficie afectada xa indicada, delimitado actualmente por unha rede metálica, hai unha franxa de terreo non urbanizado, tal como se reflexa no plano I.04 “*Definición do ámbito e topografía*”, o que supón unha desconexión co previsto no presente Plan Parcial. Propónse polo tanto a inclusión de dita superficie no proceso urbanizador do ámbito co fin de acadar a súa continuidade, garantindo o adecuado remate e uso no desenvolvemento do Plan Parcial proxectado. Dita delimitación se grafía nos planos O.01, O.03, O.04, O.05, O.06, O.07, O.08 y O.09, non considerando dita superficie no cómputo das dotacións nin dos espazos libres, destinando toda ela a completar o sistema viario, dotando das melloras de seguridade e iluminación que non levan a urbanización dos mesmos e garantindo a ordenación das marxes do “Vial-20” e o adecuado control dos seus accesos.



### **2.2.10. Estudo acústico**

O artigo 56 do PXOM indica no seu apartado 8 o seguinte:

*“O planeamento de desenvolvemento de cada sector de solo urbanizable conterá sendos Estudos para a prevención das contaminacións acústica e electromagnética no seu ámbito, na medida en que sexa de aplicación”.*

Neste senso, incorpórase o “Estudio de Contaminación Acústica” en anexo independente adxunto ó presente Plan Parcial.

### **2.2.11. Estudo electromagnético**

Con respecto a necesidade de realizar un Estudo Electromagnético ao que fai referencia o artigo 56 do PXOM, hai que sinalar que, tal como indícase no apartado 3.1.2.2 do “Estudio de sostenibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico”, que incorpórase en anexo independente adxunto ó presente Plan Parcial, na zona do ámbito do plan non existen fontes de potenciais radiacións electromagnéticas tales como antenas emisoras de telefonía móbil, torres de alta tensión, transformadores ou radares, polo que pode considerarse que non existe contaminación de este tipo.

Dentro do sector non se vai a localizar ningunha instalación que cambie a actual situación. Entendese que toda a instalación localizada na área de influencia do sector na actualidade, está dentro da legalidade e cumpre coa normativa específica de aplicación.

Por todo elo, o presente Plan Parcial cumpre co establecido no artigo 56.8 do PXOM en canto a contaminación electromagnética.

### **2.2.12. Estudo de sostenibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico**

En cumprimento do artigo 65 da lei 9/2002, e tendo en conta que o presente plan parcial non acadou a necesidade de ser sometido a avaliación ambiental estratéxica, según decisión da Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental, unha vez remitido o correspondente documento de inicio do trámite de avaliación, incorpórase en anexo independente adxunto ó presente Plan Parcial o “Estudio de sostenibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico”

### **2.2.13. Integración do Plan cos elementos valiosos da paisaxe e da vexetación**

Como ponse de manifesto nos apartados que caracterizan e valoran as afeccións sobre o aspecto visual e paisaxístico, a actuación ordenará este área seguindo unha estrutura planificada, sendo a perturbación visual asumida pola cuenca visual na que inclúese o Plan sen provocar impactos moi significativos (apartados 3.4.4 e 4.1.7 do Estudo de

Sostenibilidade Ambiental, Impacto territorial e Paisaxístico). En consecuencia, considerouse o impacto sobre a paisaxe como de incidencia media e de magnitude compatible.

As medidas preventivas e correctoras propostas no Estudo de Sostenibilidade Ambiental, Impacto territorial e Paisaxístico evidencian a importancia que se lles otorga en particular a istos dous elementos do medio (vexetación e paisaxe) e é por elo, que se definirán unha serie de medidas pra posta en valor e salvagarda dos mesmos, de maneira que téndese á máxima integración dos elementos proxectados cos valores naturais (vexetación arbórea con certo interese dentro do ámbito do Plan) e paisaxísticos que aínda conserva a zona obxecto do Plan.

Cabe destacar que, como indícase no apartado 3.2.1.2 do Estudo de Sostenibilidade Ambiental, Impacto territorial e Paisaxístico, algúns dos exemplares arbóreos existentes (concretamente os pés de frondosas caducifolias) consideraranse como os elementos máis sobresaíntes e valiosos tanto da paisaxe como da vexetación do ámbito del Plan, e é por iso incorporanse ás zonas públicas contempladas no Plan de forma que promóvese a súa integración coa nova ordenación, garantindo polo tanto a súa conservación e mantemento. Neste senso, é polo que, entre outras medidas, propónse como condición (apartado 5.1.5 do Estudo de Sostenibilidade Ambiental, Impacto territorial e Paisaxístico) que respetaranse e protexeránse os exemplares arbóreos a conservar, de forma que garantízase a non afección sobre os mesmos, e prevénse medidas de seguimento e vixilancia ambiental para elo (apartado 6.1.11).

Como feito singular, hay que destacar a conservación das árbores existentes no bordo do “Vial-20”, na zona de confluencia coa Rúa da Cruz, incorporándose en parterre axardinado entre dito vial e o novo de servizo, que non só condiciona o trazado deste último, senon que o propio “Vial-20”, na súa fase de execución, tivo que adaptar lixeiramente a súa traza para respetar a súa conservación.

## **2.2.14. Análisis de compatibilidade estratéxica. ACE**

### **Introducción**

Para favorecer a adecuada coordinación territorial e garantir a coherencia da planificación prevista cos obxetivos e determinacións das Directrices de Ordenación do Territorio (en adelante DOT), de conformidade con su artículo 10.1.18, se realiza un análise de compatibilidade da Modificación coas referidas DOT, a través da metodoloxía denominada de “Análisis de Compatibilidad Estratéxica”, máis conocida polas siglas, ACE.

*10.1.18. Con el fin de conseguir una adecuada coordinación territorial, los instrumentos de ordenación territorial, y de urbanismo en ausencia de éstos, se ajustarán a las determinaciones de las DOT, concretando aquéllas que se desarrollen de modo particular en su ámbito de actuación, evitando redundancias e incoherencias.*

*Asimismo, incluirán un Análisis de compatibilidad estratéxica (ACE) en los términos en los que se recoge en el Informe de sostenibilidad ambiental de estas Directrices, para garantizar la coherencia de la planificación en cascada y la consideración de la prevención y minimización de los posibles efectos que pudiesen generar.*

*Tanto la justificación de la integración de las presentes determinaciones como la ACE deberán formar parte de la documentación de dichos instrumentos.*

Como forma de garantir a coherencia da planificación según o establecido nas DOT, e de evitar o risco da incorporación de actuacións con criterios axenos e inconsistentes, incorpórase na documentación un análise que permite avaliar o grado de compatibilidade coas liñas estratéxicas, obxetivos e criterios das DOT.

Tal e como establécese nas DOT, este análise seguirá unha metodoloxía denominada Análisis da Compatibilidade Estratéxica (en adelante ACE), e pretende ser unha ferramenta pra o control da coherencia da planificación, co diagnóstico e os obxetivos das DOT.



Por último mencionar que o presente apartado segue o esquema metodolóxico recollido nas DOT, xa que conforma o principal instrumento de planificación e ordenación territorial a tener en conta, e ó que a presente Modificación debe dar correcto cumprimento.



Figura 7.1.1. Relacións en ferverza da planificación

Fuente: Directrices de Ordenación del Territorio

### Consideración dos aspectos clave para a sostenibilidade

A continuación analízase como tuvieron en cuenta los efectos de la ordenación sobre los aspectos clave detectados en las DOT. En este sentido es necesario resaltar que la mayoría de los aspectos clave detectados en las DOT, coinciden coas variables sobre as que o planeamento urbanístico vai a producir afeccións.

#### Calidade do solo

O cambio de uso do solo, e a súa ocupación polas construcións, supón a perda de solo fértil, así como a diminución da permeabilidade do terreo e súa capacidade de filtrado, o quedar ocupado polas edificacións e os elementos da urbanización.

O efecto se considera compatible, este solo se encuentra na actualidade clasificado como solo urbanizable polo que xa estaba prevista súa transformación urbanística.

### **Vocacionalidade de ámbitos**

As actuacións localízanse en solo urbanizable de uso residencial polo que as actuacións previstas adecúanse ó uso previsto polo PXOM, xa que éstas ademáis sitúanse de forma coherente co seu entorno. A ordenación zonifica o uso residencial por tipoloxía según a topografía do terreo, situando no seu entorno os espazos libres e os equipamentos, mantendo o arbolado de porte existente. Co anterior, o desenvolvemento plantexado axústase á vocacionalidade do ámbito no que aséntase.

### **Conservación do patrimonio natural e cultural**

A execución da ordenación plantexada é compatible coa conservación do patrimonio cultural e natural existente no ámbito. Situando as dotacións nas zonas próximas ás zonas verdes e mantendo na ordenación do sector a vexetación relevante existente.

### **Integración paisaxística**

A elaboración da ordenación proposta no planeamento tivo en conta a paisaxe circundante, o que permitiu reduci-los impactos producidos polo seu desenvolvemento.

### **Fragmentación do territorio**

O desenvolvemento do ámbito pola súa situación non terá efectos significativos sobre esta variable, ó contrario: permitirá a interconexión entre as distintas dotacións deportivas, educativas e sanitarias da zona, executadas anticipadamente.

### **Competitividade económica**

O planeamento potencia a instalación de novas actividades económicas no concello, ó posibilitala execución de novos usos nun ámbito próximo ó núcleo de Oleiros. Así mesmo, fomenta os recursos endóxenos en condicións de sustentabilidade.

### **Equilibrio no desenvolvemento económico**

O planeamento persigue o equilibrio no desenvolvemento económico ó mellorar a súa sustentabilidade ambiental mediante a execución das infraestruturas previstas, xa que con elas mellorárase enormemente o sistema viario e se completará a malla de servizos existente no entorno urbano do sector.

## **Calidade de vida e cohesión social**

A través do planeamento posibilitase a mellora do novo sistema de saneamento, ca execución do novo sistema de saneamento municipal, que dará servizo a parte do núcleo urbano de Oleiros, o que servirá para mellorar enormemente a súa situación actual, e cumprir cos obxetivos de calidade establecidos na nova normativa sectorial en materia de augas.

## **Pautas administrativas**

As determinacións contidas no planeamento rexirán as actuacións con incidencia no seu ámbito, das distintas administracións.

Para garantir unha coordinación eficaz e de calidade, adoptouse como principio rector de actuación o de colaboración íteradministrativa; así cada administración arbitra os medios adecuados para que as demais poidan participar nas decisións propias, mediante informes, audiencias, documentos e, no seu caso, a través dos órganos de coordinación que creáranse.

## **Necesidade de mobilidade**

O planeamento proposto non incide sobre esta variable o non desenrolar na ordenación novos viarios transversais que modifiquen a accesibilidade e a mobilidade do ámbito.

## **Equilibrio na repartición modal**

O planeamento proposto non ten incidencia sobre esta variable.

## **Consumo enerxético**

O planeamento proposto ten incidencia sobre esta variable ó crearse novas prazas residenciais. Prevense reforzos nas instalacións e a conexión ós servizos existentes no ámbito.

## **Emisión de gases efecto invernadero**

O planeamento proposto ten incidencia sobre esta variable ó crearse unha nova zona residencial e os correspondentes desplazamentos rodados, para elo diséñase unha ordenación con grandes espazos libres, públicos e privados, axardinados e sistemas de rego sostenible.

## **Calidade da auga**

O planeamento proposto posibilita a mellora das instalacións existentes, mediante a execución dun sistema de redes en malla, que enlaza as redes inconexas existentes no entorno do núcleo de Oleiros, totalmente adaptado ós obxetivos de calidade fixados pola normativa sectorial en materia de augas.

## **Consumo de recursos hídricos**

O planeamento proposto ten incidencia sobre esta variable ó crearse unha nova zona residencial e os correspondentes consumos dos recursos para abastecemento de auga e sistema de rego, pra elo diséñase unha ordenación con grandes espazos axardinados e sistemas de rego sostenible con recollida das augas pluviais con sistema de retención en orixe.

## **Calidade do aire**

O planeamento proposto ten incidencia sobre esta variable ó crearse unha nova zona residencial e os correspondentes desplazamentos rodados e peonís, pra elo diséñase unha ordenación con grandes espazos axardinados e sistemas de rego sostenible.

## **Gestión de residuos**

O planeamento proposto ten incidencia sobre esta variable ó crearse unha nova zona residencial e o correspondente incremento na gestión de residuos. A ordenación prevé 5 puntos de recollida de residuos, con separación de orgánicos e inorgánicos, ademáis de un punto selectivo para a recollida de papel e vidro. Todos eles soterrados.

## **Proceso de decisión**

### **A. Coherencia en cascada: relación cos obxetivos das DOT**

Evaluala relación dos obxetivos estratéxicos que motivan o planeamento, cos obxetivos das DOT e, no seu caso, cos obxetivos da planificación intermedia.

O planeamento segue a liña marcada nas DOT, de acordo cos criterios comunes de fortalecer e poñer en valor o territorio, e protexer e mellorar o patrimonio natural e colmatala urbanización difusa.

## **B. Coherencia transversal: relación cos obxetivos da planificación sectorial**

Evalúa a relación dos obxetivos estratégicos do planeamento, cos obxetivos da planificación sectorial existente.

O planeamento mellora as condicións de desenvolvemento do modelo territorial previsto dende o PXOM, o cal tivo en conta a harmonía do territorio, e a posta en valor dos elementos e trazos identitarios. Neste senso, a planificación dirixida dende o planeamento de desenvolvemento ten o obxectivo de acadar unha xestión dos recursos integrada coas características ambientais da totalidade do término municipal.

En relación coa planificación do saneamento, o modelo proposto cumpre co obxectivo dun uso máis eficiente de estas infraestruturas e dunha colmatación da urbanización difusa, cerrando e colmatando o núcleo de Oleiros.

Co anterior a planificación proposta non só cumpre cos obxetivos establecidos na planificación sectorial en materia de augas mellorando as condicións de servizo, sino que o seu fin último é posibilitar o desenvolvemento do núcleo de Oleiros e do seu entorno.

## **C. Demanda social**

Evalúa a metodoloxía utilizada para a estimación da demanda que motiva as actuacións previstas no planeamento.

O cambio de modelo do sistema agrario que condiciona a actual estrutura económica de Galicia, acentuou o fenómeno de migración dende as terras interiores ás zonas costeiras, especialmente de cara ós centros urbanos. Os procesos de suburbanización ou difusión periférica que caracterizan o sistema urbano galego, son especialmente intensos nas rexións urbanas do litoral, e os efectos sobre o patrimonio natural, a eficiencia dos ecosistemas, a súa funcionalidade e conectividade, a perda e a depreciación da paisaxe, o aumento da mobilidade, a calidade do aire, a repercusión sobre o cambio climático, aínda difíciles de cuantificar son significativos.

Estas presións establecidas nas DOT, ó mesmo tempo que o desenvolvemento socioeconómico, supuxo transformacións intensas no territorio. Moitas de estas transformacións foron recollidas pola poboación como novas necesidades ó modelo territorial para salvagardar a calidade de vida, a paisaxe e os valores do territorio. Polo tanto, a ordenación urbanística convértese nunha cuestión fundamental para definir un modelo territorial, que contribúa a garantir un crecemento sostenible, e que resulta importante dende a óptica municipal.

Co desenvolvemento do planeamento proposto posibilitarase a colmatación de parte dos vacíos urbanos existentes na trama urbana do núcleo de Oleiros, dando cohesión a rede de equipamentos existentes no entorno, executados previamente o proceso urbanizador, ademais da creación dunha nova zona axardinada, no entorno da avda Francisca Herrera, que complementa a xa executada no marxen contrario de dita avenida, en desenvolvemento do SUP-4R .



## **D. Consideración de alternativas. Xustificación da elección**

Evalúa si o planeamento é resultado da selección entre varias alternativas, e a xustificación da alternativa seleccionada.

O papel que desenrola a ordenación urbanística na vertebración da realidade territorial, entendendo o territorio como elemento identificativo dunha rexión e, por extensión, dunha sociedade, supón asumir papeis productivos, simbólicos e funcionais que sólo poden estar localizados en este entorno, pero que deben dar servizo ó conxunto da poboación. Así a articulación de medidas, especialmente as enfocadas ó desenvolvemento urbanístico ou económico, non poden olvidar a delicada fragilidade ambiental dos enclaves que as acollen. Calquer planificación deste territorio tendrá, polo tanto, repercusión no medio.

No análise de alternativas consideráronse as actuacións propostas no conxunto, co fin de avaliar todos os principios necesarios para unha ordenación do territorio máis eficiente en termos ambientais, máis cohesionada dende a perspectiva social, e máis competitiva en termos económicos.

## **E. Consultas e coordinación**

Evalúa o grado de consenso buscado durante o proceso de planificación seguido, dende as perspectivas seguintes:

### PARTICIPACIÓN CIUDADANA E CONSULTAS A OUTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS. MÉTODOS

Durante o proceso de aprobación do planeamento, se solicitarán a todas as administracións y organismos afectados, os informes sectoriais necesarios. Así mesmo, o presente documento se someterá ó proceso de información pública, período no que os afectados poden presentar as obxeccións que estimen convintes.

### COORDINACIÓN CON POLÍTICAS, PLANS E NORMAS

Como se explica nos apartados anteriores, o planeamento proposto incorpora entre as súas consideracións os obxetivos e criterios das políticas, plans e normas polas que vai a verse afectado, entre as que se encontran as Directrices de Ordenación do Territorio e o Plan Xeral de Ordenación Municipal. Neste senso, durante o proceso para a súa aprobación, se solicitará informe a todas as administracións y organismos afectados, polo que será ese o momento no que cada organismo poida avaliar o grao de incorporación das súas políticas, plans e normas, na documentación do Plan.

## **Relación cos elementos territoriais de Galicia**

Trata de avaliar a relación do planeamento cos elementos territoriais estratéxicos, identificados no análise obxectivo do entorno das Directrices de Ordenación do Territorio.

## **Paisaxe, patrimonio natural e cultural**

O patrimonio natural e cultural ten unha repercusión moi importante na configuración do territorio, constituíndo dous dos principais activos para o desenvolvemento actual e futuro. Existen áreas naturais de enorme atractivo, pero tamén ocalízanse zonas urbanas, núcleos rurais e áreas ligadas a actividades agropecuarias de enorme valor.

Neste senso, a ordenación proposta incorpora os actuais criterios de sustentabilidade, protección e posta en valor do medio ambiente, o patrimonio e o paisaxe, poñendo énfasis na identificación e a análise da estrutura física do territorio, que inclúe como premisa para acceder a súa concreción formal, e polo tanto, garantir a compatibilidade do desenvolvemento coa conservación e posta en valor do medio ambiente.

## **Producción de alimentos**

A actuación proposta non se prevé que teña efectos sobre este elemento.

## **Solo empresarial**

A actuación proposta non se prevé que teña efectos importantes sobre este elemento, ca salvadade do lixeiro aumento que poida ter co uso comercial e si se establecen dentro do ámbito pequenas empresas nos usos compatibles permitidos.

## **Turismo**

A actuación proposta non se prevé que teña efectos importantes sobre este elemento, ca salvadade do lixeiro aumento que poida tener si se establecen dentro do ámbito segundas residencias o algún uso compatible dedicado a hostelería.

## **Equipamentos e servizos básicos**

Os equipamentos e servizos básicos determinan, en boa medida, o benestar e a cohesión social. A accesibilidade da cidadanía a eles, supón un factor de competitividade territorial que os converte en elementos de dinamización da actividade socioeconómica.

A través do planeamento se favorece o acceso da poboación ós servizos, xa que se melloran substancialmente o sistema de servizos municipais, o que servirá para mellorar a súa situación con respecto á actualidade.

O presente documento de ordenación consolida a creación de tres zonas de equipamentos vinculadas ó mesmo, así como os cohesiona cos outros dos existentes no entorno inmediato, funcionando como foco de atracción e ocio dentro dunha trama urbana consolidada pola edificación e necesitada deste tipo de actuacións.

### 2.3. OBXETIVOS E CRITERIOS DE ORDENACION

Co presente Plan Parcial preténdese a ordenación do sector clasificado como solo urbanizable delimitado polo Plan Xeral de ordenación municipal de Oleiros, SUD-7 A Pezoca, co obxectivo do completamento e diversificación da estrutura urbana do núcleo de Oleiros ao abeiro doutros solos urbanizables xa urbanizados e do solo urbano moi consolidado que hai no contorno.

Esta área urbana, baséase na impulsión da localización concentrada e ordenada dos usos residenciais xunto cos equipamentos complementarios destes usos acadando os estándares de servizo e grao de urbanidade axeitados ao crecemento previsible.

Pola súa posición, o sector a ordenar intégrase no agregado urbano limítrofe co concello de Oleiros, dando resposta o feito de constituír un elemento de macla e acabado da estrutura urbana, consolidando o criterio de crecemento ordenado a través de actuacións integradas de nova urbanización, cunha tipoloxía de bloque laminar en edificación aberta, equipamentos e zonas verdes. O completamento real da zona verase co desenvolvemento do SUD-9 situado o leste, do SUD-8 e do SUND-19 situados ao sur.

A propia forma alongada do ámbito, o trazado da vía Artabra atravesándoo lonxitudinalmente e a presenza dos equipamentos xa construídos sobre solos cedidos con anterioridade á redacción do Plan Parcial, determinan considerablemente a ordenación a proxectar. Así a estrutura viaria proposta baséase na existente perimetralmente e plantéase a conexión coa vía Artabra, o través das súas rotondas, ao non ter espazo para a inclusión de novas vías.

Tendo en conta os condicionantes, a ordenación da edificación residencial so ten a posibilidade de vir referida a presenza da vía Artabra, concentrándose ao seu longo en bloques laminares de edificación aberta nos que a súa orientación é un eixe norte-sur, conseguindo para as vivendas unha orientación óptima leste-oeste, esta orientación norte-sur e referencial posto que vaise desplazando este eixe para dar movemento aos bloques e non crear unha liña de edificación continua. Así mesmo, estes bloques sepáranse entre eles e móvense o suficiente para dar unha sensación de crecemento orgánico, si ben seguen unha ordenación lineal. Esta ordenación faise sobre espazos libres que rodean os bloques para enfatizar máis este aspecto orgánico, e a intención de xerar unha edificación de calidade proporcionando unha comunicación peonil e visual menos condicionada pola vía Artabra.

A zona norte do ámbito no encontro coa avda. de Francisca Herrera encontrase unha das rotondas da vía Artabra, de considerable tamaño, sendo a zona na que a topografía é máis desfavorable. No sur e con fronte a piscina municipal e ao centro de saúde sitúanse uns bloques nos que nas plantas baixas o uso é comercial, contribuindo a que este espazo no que tamén se sitúa unha zona para aparcadoiro teña un certo carácter de espazo de relación, propoñendo que o espacio libre de edificación sobre rasante (ocupado en subsuelo polos garaxes das edificacións) aínda sendo de titularidade privada, se destine a uso público, impedindo o seu peche e permitindo a continuidade de tránsito peonil entre os viais e os equipamentos públicos a través do mesmo.

O resto de usos residenciais, si ben dan unha resposta tipolóxica única, búsca co seu ordenamento asimétrico que cada bloque teña un carácter independente e integrado co medio, unido isto aos recorridos peonís que se xeneran nestes espazos libres que deixan os bloques. Tratouse dentro das limitacións do escaso espazo dispoñible separar o máximo posible as edificacións da vía Artabra, situando unha liña arborada entre a vía e as

edificaci3ns e tam3n os aparcadoiros. Este arborado crea un bulevar que serve para os veci3ns de tr3nsito de acceso aos equipamentos, piscina, centro de sa3de, colexio e instituto, no cruce da v3a Artabra coa r3a da Cruz as3 como de amortiguaci3n ac3stica as edifiaci3ns residenciais.

Por 3ltimo a zona norte, a ambos lados do “Vial-20” o marxe da avda. Francisca Herrera y en contacto cos equipamentos, res3rvase as dotaci3ns de zona verde por ser os terreos m3is aptos para este uso, evitando tam3n unha excesiva concentraci3n das edifiaci3ns no entorno da avenida. Neste senso, cabe recordar, que dita avenida, Francisca Herrera, 3 a v3a mais transitada do entorno, sendo aconsellable o alonxamento do tecido residencial.

Por tanto na ordenaci3n proxectada, fanse reco3necibles as caracter3sticas topogr3ficas, paisax3sticas e ambientais do 3mbito a ordenar.

A actuaci3n as3 definida sup3n a ordenaci3n dun m3ximo de 214 vivendas, agrupadas nunha tipolox3a de vivenda colectiva en bloques abertos laminares de unha altura de baixo e tres plantas. O Plan Xeral define para o sector unha altura de baixo e d3as plantas, ou, excepcionalmente, baixo e tres plantas. Neste caso, como xa se ten xustificaci3n ata aqu3, as circunstancias escepcionais que concorren neste sector, no que practicamente non queda solo para as edifiaci3ns privadas, motivado pola gran superficie de cesi3n e pola presenza da v3a Artabra e as servidumes que conleva, unha soluci3n con edifiaci3ns de baixo e d3as plantas ser3a demasiado densa e opaca, colmatando o espacio privado, pouco desexable tendo en conta as caracter3sticas do contorno no que nos encontramos, abocando a soluci3ns e tipolox3as alexadas da calidade urbana que provoca o emprego de bloques abertos, con vivendas completamente exteriores, sen patios de maz3, recuperando para disfrute da colectividade os espazos libres de edifiaci3n, permitindo unha maior permeabilidade visual e menor impacto dos vol3menes construídos. Neste senso, cabe destacar, que neste sector coa ordenaci3n proposta, c3dese 3 dominio p3blico m3is do 72% da superficie bruta da actuaci3n, conservando a titularidade privada 3nicamente o 27% do 3mbito. Super3ndose con moito os est3ndares de equipamentos e zonas verdes e dando obrigado cumprimento 3s dotaci3ns de aparcamento p3blico e calidade dos espazos viarios, tanto rodados como peon3s.

A superficie total edificable, incl3idos os usos comerciais das plantas baixas ascende a 22.831,95 m<sup>2</sup>, namentres que a ocupaci3n real de solo de dito aproveitamento tan s3 require 4.914,00 m<sup>2</sup>.

## **2.4. XUSTIFICACION DA ORDENACION PROPOSTA**

### **2.4.1. Rede viaria**

A estrutura viaria proxectada establ3cese en funci3n da dese3ada como b3sica polo Plan Xeral de Ordenaci3n Municipal, producindo os axustes propios da escala de detalle do presente planeamento, garantindo, en calquera dos casos, as conectividades propostas con outros tecidos existentes ou por desenvolver.

O principal eixe viario constit3e l3xicamente o “Vial-20” que atravesa o 3mbito polo medio de sur a norte e define a divisi3n en d3as zonas polo seu car3cter de v3a de comunicaci3n metropolitana permitindo 3nicamente conexi3n en ambos extremos onde se sit3an d3as

rotondas. Ao tratarse dunha vía de circunvalación procurouse situar diante dos edificios espazos arborados e tratar as beirarúas como un bulevar, creando tamén unha vía paralela de servizo na que se dispón un aparcadoiro en batería, que conectase ao tramo norte da rúa da Cruz, quedando esta cun único sentido de circulación. A citada vía de servizo ten o seu acceso desde a glorieta na que desemboca o “Vial-20” no sur do ámbito e saída na outra glorieta situada o norte, no encontro ca avda. Francisca Herrera. Deste xeito, o vial de servizo proposto, conecta as dúas glorietas exteriores, sen que se interrumpa o trazado do vial 20 existente. Mantense o actual control de accesos, non eliminando o valado do vial 20, que se manteñen nas dúas marxes, no tramo comprendido entre os pasos peonís existentes xa na actualidade, tal como se grafía no plano O.00.

O resto do viario é o formado polo tramo sur da rúa da Cruz, o remate da rúa do Ensino e a avda. de Miguel Hernández que quedan dentro do ámbito. Nos dous primeiros casos sitúase un aparcadoiro en batería no que ademais de dar servizo as vivendas e comerciais, tamén se dá apoio aos equipamentos: piscina, centro de saúde e colexio “A Rabadeira”. Por cuestións de seguridade, non se proxectan aparcamentos colindantes coa AC-180 (avenida Miguel Hernández).

A rúa da Cruz proxectase co carácter bidireccional dende a avda. Miguel Hernández ata o seu encontro coa rúa do Ensino, que mantén o seu carácter unidireccional hasta a súa conexión coa avda. Francisca Herrera. No encontro de ambas rúas (na zona de acceso ao centro de saúde) proxectase unha pequena glorieta tanxencial para permitir o cambio de sentido dos vehículos lixeiros e o acceso restrinxido ó centro de saúde dos vehículos autorizados (personal e urxencias, principalmente) e o xiro en continuidade para os vehículos pesados (autobuses escolares) que continúen pola rúa do Ensino. Este dobre sentido da rúa da Cruz permitirá desconxestionar o tráfico na zona pola concentración de equipamentos e novas superficies residenciais e comerciais.

A sección destes viarios e a fixada polo Plan Xeral na parte rodada e amplíase na parte de aparcamento, alcanzando os 6 metros de lonxitude, cando nas rúas de dobre sentido bastaría con 5 metros.

Os accesos de vehículos ás vivendas farase desde o viario perimetral e dende a nova vía de servizo paralela á vía Artabra, non sendo ésta en ningún caso, soporte de acceso algún.

A disposición dos bloques de vivendas permite a creación duns espazos libres que serven de apoio a unha rede de itinerarios peonís que percorren o ámbito de norte a sur comunicando as vivendas e os equipamentos, non so do ámbito, senón tamén do entorno.

Asociadas ó viario sitúanse un total de 114 prazas de estacionamento de dominio público, dando cumprimento ao establecido no artigo 47.2.c da LOUG. Na nova vía de servizo 47 prazas (4 delas adaptadas a persoas de mobilidade reducida), na rúa da Cruz 29 prazas (2 adaptadas) e na rúa do Ensino 38 prazas (1 adaptada).

Nas vías de titularidade autonómica, fíxanse as zonas de afección, de servidume e do máximo dominio público, xunto ca línea máxima de edificación, que se recollen no plano O.03 “*Ordenación rede viaria, aparcamento público e afeccións*” do presente Plan Parcial. No mesmo plano, grafíase tamén o dominio público autonómico derivado do expediente de execución do Vial-20 e que se recolle de forma explícita no plano O.02 “*Ordenación, aliñacións e rasantes*”, tal como se indicou no apartado 2.2.9 da presente memoria.

Tendo en conta a ley 8/2013 de 28 de junio, de Estradas de Galicia (DOGA 12/07/13), e a nova clasificación de vías que define no seu artigo 4, podemos afirmar que ningunha das vías

con afeccións sobre o sector SUD-7 reúne os requisitos técnicos indicados nos apartados 2, 3 e 4 do citado artigo, polo que todas elas deben clasificarse como “estradas convencionais”, según o apartado 5, do artigo 4: *“Estradas convencionais son aquelas que non reúnen as características das autoestradas, autovías ou vías para automóbiles”*. Neste senso, hai que indicar, que ningunha delas está valada en toda a súa lonxitude e están cruzadas por pasos peonís, condicións excluyentes para a clasificación en calquera das outras categorías, autoestradas, autovías ou vías para automóbiles. En calquera caso, o propio artigo 38.2, indica: *Para os efectos do réxime xurídico de protección do dominio público viario, os ramais de enlace e as vías de xiro de interseccións terán a consideración de estradas convencionais*. Cabe lembrar, que o Vial-20, con cruces a nivel cas vías autonómicas existentes, pasos peonís, non valada na súa lonxitude total, serve de enlace entre as citadas vías autonómicas e a Vía Artabra, polo tanto, ten a consideración de estrada convencional.

Definida a categoría da totalidade das vía que afectan o sector (estradas convencionais), as diferentes distancias quedan reguladas polos artigos 39 a 41 da ley 8/2013 de 28 de junio, de Estradas de Galicia.

A actuación definida supón a ordenación dun máximo de 214 vivendas, agrupadas nunha tipoloxía de vivenda colectiva en bloques abertos laminares de unha altura de baixo e tres plantas. O Plan Xeral define para o sector unha altura de baixo e dúas plantas, ou, excepcionalmente, baixo e tres plantas. Neste caso, como xa se ten xustificando, as circunstancias excepcionais que concorren neste sector, no que practicamente non queda solo para as edificacións privadas, motivado pola gran superficie de cesión e pola presenza da vía Artabra e as servidumes que conleva, unha solución con edificacións de baixo e dúas plantas sería demasiado densa e opaca, colmatando o espazo privado, pouco desexable tendo en conta as características do contorno no que nos encontramos, abocando a solucións e tipoloxías alexadas da calidade urbana que provoca o emprego de bloques abertos, con vivendas completamente exteriores, sen patios de mazá, recuperando para disfrute da colectividade os espazos libres de edificación, permitindo unha maior permeabilidade visual e menor impacto dos volúmenes construídos. Neste senso, cabe destacar, que neste sector coa ordenación proposta, cédesse ó dominio público máis do 72% da superficie bruta da actuación, conservando a titularidade privada unicamente o 27% do ámbito. Superándose con moito os estándares de equipamentos e zonas verdes e dando obrigado cumprimento ás dotacións de aparcamento público e calidade dos espazos viarios, tanto rodados como peonís.

A superficie total edificable, incluídos os usos comerciais das plantas baixas ascende a 22.831,95 m<sup>2</sup>, namentres que a ocupación real de solo de dito aproveitamento tan só require 4.914 m<sup>2</sup>.

Tendo en conta as extraordinarias circunstancias que concorren no SUD-7, xa comentadas (elevada ocupación do sector con equipamentos e viarios públicos executados previamente a ordenación detallada do sector, a través das cesións e expropiacións anticipadas de solo, que dificulta enormemente a ordenación do sector para materializar os aproveitamentos urbanísticos, que as propias administracións titulares de ditas cesións lles recoñeceron os propietarios titulares do solo inicial) e a incompleta execución do Vial-20, en canto que, calificado polo Plan Xeral como sistema xeral viario incluído no Sector SUD-7, non acada o grado de urbanización nas súas marxes que garante a integración na ordenación do sector, nin a seguridade viaria nin peonil do seu entorno, propónse, no presente Plan Parcial, reducir as diferentes distancias de afección nas vías autonómicas que o afectan: Vial-20, AC-180 e AC-174. En concreto, no Vial-20, toda vez que o centro de saúde existente, construído con

anterioridade a dito vial en terrenos de cesión dos propietarios do sector e previo o recoñecemento do seu aproveitamento urbanístico, dista menos de 15 metros do vial 20, fíxase a distancia existente deste edificio como a referencia mínima a manter no resto das edificacións do sector, si ben a maioría delas superan os 15 metros de distancia. Neste senso, cabe recordar os artigos 23.3 e 38.4 da nova Lei 8/2013, do 28 de xuño, de Estradas de Galicia, que permite, nos tramos urbanos, a través dos instrumentos de planeamento urbanístico, fixar as aliñacións das edificacións, a menor distancia da prevista na lei, valorando a preexistencia de edificacións e outras circunstancias que poidan aconsellar a redución. Toda vez, que unha vez urbanizado o sector, en desenrrolo do presente planeamento, estaríamos a falar de solo urbano, no que sería innecesario sinalar nin zonas de protección nin liñas de edificación.

Deste xeito, mantense as distancias das edificacións proxectadas, sempre por riba da actualmaente existente no Centro de Saúde, xustificando a redución da distancia mínima de 15 metros fixada na lei.

No caso da zona de afección, fíxase a súa delimitación a 30 metros dos actuais bordes de calzada, posto que se propón no presente Plan Parcial a integración dos bordes das mesmas nas seccións viarias urbanizadas que incorpora o presente documento, garantindo a ordenación das marxes das vías, o adecuado control dos seus accesos e a seguridade viaria, dadas as excepcionales circunstancias que concorren no sector, tal como se recolle no plano *O.03 "Ordenación rede viaria, aparcamento público e afeccións"*.

No caso da liña máxima de edificación, fíxase a súa delimitación a 12 metros dos actuais bordes de calzada, polos mesmos motivos expostos con anterioridade, e ademáis, facendo hincapé, que o equipamento sanitario existente, executado en virtude de cesións anticipadas, dista 12 metros do borde da calzada do Vial-20, tal como se recolle no plano *O.03 "Ordenación rede viaria, aparcamento público e afeccións"*.

Do mesmo xeito, para a liña máxima de servidume, fíxase a súa delimitación a 10 metros dos actuais bordes de calzada, polos mesmos motivos expostos con anterioridade, tal como se recolle no plano *O.03 "Ordenación rede viaria, aparcamento público e afeccións"*.

No caso do dominio público, fíxasese a súa delimitación coincidente ca realidade do mesmo, derivado da execución do vial-20, tal como se recolle no plano *O.02 "Ordenación, aliñacións e rasantes"* e queda grafiado no plano *O.03 "Ordenación rede viaria, aparcamento público e afeccións"* por debaixo da distancia de 10 metros, medidos desde os bordes da calzada.

Por último, respecto da urbanización das diferentes seccións viarias e das súas zonas de servizo, establécese Normativamente a obriga de cumprir o establecido na Lei 8/1997 de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas na Comunidade de Galicia e a Orden viv/561/2010, de 1 de febreiro, pola que desenvólvese o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados. Así mesmo, deberase cumprir cas determinacións contidas no Capítulo VII, Normas de Urbanización, do Plan Xeral e demáis determinacións contidas na ordenanza municipal para a redacción de proxectos de urbanización (Acordo Pleno 27/12/2007).

Se inclúyen cadros xustificativos no apartado 3.4 Normas de Urbanización.

## **2.4.2. Equipamento comunitario**

O artigo 47 da Lei 2/2010 de 25 de marzo de medidas urxentes de modificación da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia determina no seu punto 2 que o Plan que conteña a ordenación detallada establecerá en solo urbanizable as reservas mínimas de solo para as seguintes dotacións urbanísticas:

- a) Sistema de espazos libres públicos destinados a parques, xardíns, áreas de lecer, expansión e recreo da poboación, 18 metros cadrados de solo por cada 100 metros cadrados edificables e como mínimo o 10% da superficie total do ámbito.
- b) Sistema de equipamentos públicos destinados á prestación de servizos sanitarios, asistenciais, educativos, culturais, deportivos e outros que sexan necesarios, 10 metros cadrados de solo por cada 100 metros cadrados edificables.
- c) Prazas de aparcamentos de vehículos, dúas prazas de aparcamento por cada 100 metros cadrados edificables, das que, como mínimo, a cuarta parte debe ser de dominio público.

O Plan Parcial cumprimenta sobradamente a reserva destas dotacións mínimas e efectúa as reservas de solo, que non se fixeron anticipadamente, nos lugares axeitados para satisfacer as necesidades da poboación co fin de asegurar a súa accesibilidade, funcionalidade e integración na estrutura urbanística e da solución edificatoria proposta no Plan Parcial.

De seguido pormenorízanse cada unha das dotacións, grafándose no plano de ordenación correspondente.

### **Sistema de espazos libres públicos**

A localización desta dotación, que totaliza unha superficie de 5.492,50 m<sup>2</sup> faise en dúas partes separadas pola vía Artabra, cumpre as dimensións e características xeométricas establecidas no Regulamento de Planeamento. A primeira Espazo Libre (ZV-1) cunha superficie total de 3.270,77 m<sup>2</sup> e a segunda Espazo Libre (ZV-2) cunha superficie de 2.221,73 m<sup>2</sup>, o emprazamento da ZV-1 faise de tal modo que se libera de edificación o espazo restante entre o colexio e o centro de saúde, que a limitan con solo de protección forestal polo oeste. Ambas zonas enclávanse na entrada do “Vial-20”, a ambos lados, servindo como colchón de transición entre a avenida Francisca Herrera e o novo desenrolo, e amortiguando o impacto acústico de dita avenida, dado que é a de maior tráfico no entorno inmediato, como xa se ten comentado e como se indica no Estudio Acústico que se adxunta no anexo correspondente o presente Plan Parcial.

### **Sistema de equipamentos públicos e dotacións**

As reservas desta dotación, de carácter educativo, totalizan unha superficie de 3.774,02 m<sup>2</sup>, correspondéndose cun solo xa definido no Plan Xeral e que xa foi obxecto de cesión anticipada, de tal maneira que o equipamento educativo xa está construído. Dispónse unha previsión total de prazas de aparcamento superior a 457, das cales 114 son de dominio público (7 adaptadas). O resto, máis de 343, se ubicarán nas parcelas privadas, según da



esixencia recollida na ordenanza A do presente Plan Parcial, na que se fixa a obriga de unha praza de aparcamento por vivenda sometida a algún réximen de protección pública (80) e dúas por vivenda libre ( $134 \times 2 = 268$ ). A éstas hai que engadir as correspondentes a superficie comercial, superando a esixencia de 343 prazas de aparcamento de xeito sobrado.

O resto dos equipamentos, correspóndense cos sistemas xerais:

- O equipamento educativo (D-15) correspondente ao instituto de educación secundaria Miraflores de 1.097,77 m<sup>2</sup>, fruto tamén de cesión anticipada e xa executado na actualidade.

- O equipamento correspondente ao centro de saúde de Oleiros (S-6) de 8.914,00 m<sup>2</sup>, fruto tamén de cesión anticipada e xa executado na actualidade.

- A circunvalación de Oleiros (Vial-20) de finalmente 7.043,83 m<sup>2</sup>, que como xa se indicou no apartado 2.2.9 do presente Plan Parcial, foi executado previa expropiación da propiedade do solo con recoñecemento dos dereitos urbanísticos ós propietarios do solo.

### **2.4.3. Ordenación dos usos edificatorios**

Como xa se ven de indicar, o proxecto parte do recoñecemento da singularidade do ámbito que se trata de ordenar, tanto como inclusión no núcleo urbano como polas singularidades da súa estrutura territorial e a presenza da vía Artabra e as modificacións que sufríu dende a inclusión no Plan Xeral, particularmente na execución do seu trazado o longo do sector e o das dúas rotondas sitas ao norte e ao sur do mesmo.

A utilización do bloque laminar para a vivenda colectiva reforza unha premisa de ordenación, na que se tratou de evitar facer liñas paralelas á vía Artabra e unha colocación o máis orgánica posible, presentando dimensións características que se concretan nunha altura de baixo, tres plantas e baixo cuberta en algúns dos bloques. Desta maneira esgótase a edificabilidade liberando a maior cantidade posible de solo para espazos libres axardinados. Defínese nos planos de ordenación unha ocupación por planta destes bloques para permitir que as propostas arquitectónicas admitan distintas solucións dentro dunha tipoloxía única, e controlar a relación co resto de edificacións.

O resultado son bloques que se modulan a partir dunha tipoloxía de vivendas que resulte axeitada na súa distribución, na implantación das prazas de garaxe necesarias en subsolo e da orientación respecto do soleamento, igualmente terá que permitir dar unha resposta ao que demanda o mercado da vivenda, tanto a libre como a de protección. Nalgúns bloques, si ben a tipoloxía segue a ser a mesma, faise outra representación nos planos posto que en estes bloques levarán nas plantas baixas usos comerciais.

En calquera caso a superficie máxima construída total, que acada os 22.831,95 m<sup>2</sup>, non supera o coeficiente de edificabilidade máximo de 0,48 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, pormenorizándose a cuantificación dos parámetros no cadro de características correspondente.

Para o seu cálculo, pártese da superficie neta do sector, a que se lle aplica o citado coeficiente de edificabilidade, 0,48 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Dita superficie neta, calcúlase a súa vez, partindo da superficie bruta do sector no seu estado inicial, é dicir, trala aprobación definitiva do Plan Xeral. Neses intres, os únicos terreos de titularidade pública no sector que se manteñen como tales na ordenación do presente Plan Parcial, e que non teñan recoñecido aproveitamento, son os que se corresponden co sistema viario da Rúa da Cruz e da Avenida Miguel

Hernández, que totalizan a superficie de 2.224,53 m<sup>2</sup>. Tendo esto en conta, e a superficie bruta do sector, de 49.791,10 m<sup>2</sup>, a superficie neta do mesmo se reduce a 47.566,57 m<sup>2</sup>, tal como se recolle no plano 1.07 “Estado inicial, Area neta sector”. Faíse especial mención a que dito plano únicamente pretende recoller gráfica e numericamente a definición da area neta do SUD-7, dada a complexidade e singularidade do mesmo, en canto a que se trata dun sector practicamente colmatado de sistemas locais e xerais xa executados, procedentes de cesións e expropiacións con recoñecemento dos aproveitamentos efectuados con anterioridade ó presente Plan Parcial, e aínda que a súa titularidade sea pública, débense considerar como superficie privada en orixen, susceptible de aproveitamento. Este é o fin que recolle o citado plano, 1.07 “Estado inicial, Area neta sector”.

Con esta edificabilidade a ordenación distribúese do seguinte xeito: 89,00% da edificabilidade destinada a vivenda colectiva en edificación aberta, na que se integra a porcentaxe establecida de vivenda protexida e o 11,00% da edificabilidade destinada a usos comerciais compatibles co uso residencial en planta baixa. A densidade fixada (45 viv/ha) limita o número máximo de vivendas a construír ata un máximo de 214.

En canto a vivenda sometida a algún dos réximes de protección pública, o Presente Plan Parcial cumpre co establecido no Plan Xeral para o sector SUD-7, que establece, no punto 1.4 do apartado C.2 do seu tomo II unha porcentaxe non inferior o 40% da edificabilidade residencial do sector destinada a aloxar a vivenda sometida a algún dos réximes de protección pública. Neste senso, o Plan Parcial prevé a súa materialización nas parcelas 1, 2 e no bloque 1 da parcela 3, ata acadar unha edificabilidade máxima total de 8.128,18 m<sup>2</sup>, e un numero maximo de 80 vivendas. No obstante ó anterior, a actual ley de vivenda de Galicia, a ley 8/2012, de 29 de xuño, permite, por acordo plenario municipal, reducir a citada porcentaxe do 40% de vivenda destinada a aloxar a vivenda sometida a algún dos réximes de protección pública en función da demanda real da mesma no municipio, e nunca inferior a demanda media real da comunidade autónoma. Tendo en conta, que pra o presente ano, dita media galega supera lixeiramente o 7%, namentres que a demanda municipal non a alcanza (datos publicados pola Consellería de Medio Ambiente, Ordenación do Territorio e Infraestructuras), poderíase acadar acordo pra reducir a citada porcentaxe. Se esto fose así, e o Concello de Oleiros, por acordo pleno, decidirá reducir o porcentaxe de vivenda destinada a aloxar vivendas sometidas a algún dos réximes de protección pública, o presente Plan Parcial poderíase adaptar a nova porcentaxe fixada, nos termos e procedemento que resultasen regulamentariamente exixidos.

En calquer caso, a asignación exacta da edificabilidade e o número de vivendas sometidas a algún dos réximes de protección pública sera obxecto do correspondente proxecto de equidistribución.

#### **2.4.4. Coordinación coas previsións do Plan Xeral**

Posto que o “Vial-20” que atravesa o ámbito está executado e o solo que bordea o SUD-7 pódese considerar rematado, non será necesario coordinar accións con outros ámbitos previstos no PXOM no eido da urbanización, si ben ten un sistema xeral de espazos libres e zonas verdes adscrito e exterior ao ámbito, correspondéndolle 9.300,00 m<sup>2</sup> do Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5) o cal, como xa se comentou, será obxecto de ordenación detallada a través do correspondente Plan Especial de Acondicionamento do Parque Forestal

de Liáns, II Fase, según indica o Plan Xeral, no art. 74 da súa normativa, polo que non se contempla no presente Plan Parcial a súa ordenación, según recolle o artigo 64, no seu apartado i) da LOUG.

#### **2.4.5. Coordinación coas afeccións aeroportuarias**

A totalidade do ámbito do sector SUD-7 se encontra incluído nas Zonas de Servidumes Aeronáuticas Legais correspondentes ó Aeroporto de A Coruña. No plano que se adxunta como Anexo VII, se representan as liñas de nivel das superficies limitadoras das Servidumes Aeronáuticas do Aeroporto de A Coruña que afectan a dito ámbito, e que determinan as alturas (respecto ó nivel do mar) que non deben sobrepasar ningunha construción (incluídos todos os seus elementos como antenas, pararraios, chemeneas, equipos de aire acondicionado, caixas de ascensores, carteis, remates decorativos, etc.), modificacións do terreo ou obxeto fixo (postes, antenas, aeroxeneradores incluídas as súas palas, carteis, etc.) así como o gálibo de viario ou vía férrea.

O ámbito atópase principalmente afectado pola superficie Cónica, entre outras, existindo cota suficiente para non sobrepasar as Servidumes Aeronáuticas polas edificacións previstas no presente Plan Parcial.

Según o artigo 10 do decreto 584/72 de servidumes aeronáuticas, modificado polo Real decreto 297/2013, a superficie comprendida dentro da proxección ortogonal sobre o terreo da área de servidumes de aeródromo e das instalacións radioelétricas aeronáuticas do aeroporto de A Coruña queda suxeita a unha servidume de limitación de actividades, en virtude da cal a Axencia Estatal de Seguridade Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar ou condicionar actividades que se ubiquen dentro da mesma e poidan supoñer un perigo para as operacións aéreas ou para o correcto funcionamento das instalacións radioelétricas. Dita posibilidade exténdese ós usos do solo que faculden para a implantación ou exercicio de ditas actividades, e abarcará, entre outras:

- a) As actividades que supoñan ou leven aparelladas a construción de obstáculos de tal índole que poidan inducir turbulencias.
- b) O uso de luces, incluídos protectores ou emisores láser que poidan crear perigos ou inducir a confusión ou erro.
- c) As actividades que impliquen o uso de grandes superficies e moi reflexantes que poidan dar lugar a deslumeamentos.
- d) As actuacións que poidan estimular a actividade da fauna no entorno da zona de movementos do aeródromo.
- e) As actividades que den lugar á implantación ou funcionamento de fontes de radiación non visible ou á presenza de obxectos fixos ou móbiles que poidan interferir no funcionamento dos sistemas de comunicación, navegación e vixianza aeronáuticas ou afectalos negativamente.
- f) As actividades que faciliten ou leven aparellada a implantación ou funcionamento de instalacións que produzan fume, brétemas ou calquer outro fenómeno que supoña un risco para as aeronaves.
- g) O uso de medios de propulsión ou sustentación aéreas para a realización de actividades deportivas, ou de calquera outra índole.

Calquer emisor radioeléctrico ou outro tipo de dispositivo que poidera dar orixen a radiacións eletromagnéticas perturbadoras do normal funcionamento das instalacións radioeléctricas aeronáuticas, aínda non vulnerando as superficies limitadoras de obstáculos, requerirá da correspondente autorización conforme o previsto no artigo 16 do Decreto 584/72 de servidumes aeronáuticas. No mesmo senso, deberá indicarse que, dado que as servidumes aeronáuticas constitúen limitacións legais do dereito de propiedade en razón da función social desta, a resolución que a tales efectos evacuárase non xenerará ningún tipo de dereito indemnizatorio.

O encontrarse a totalidade do ámbito do sector SUD-7 incluído nas Zonas e Espazos afectados polas Servidumes Aeronáuticas Legais, correspondentes ó Aeroporto de A Coruña, a execución de calesquera construción, instalación (postes, antenas, aeroxeneradores incluídas as súas palas, medios necesarios para a construción (incluídas as grúas de construción e similares)) ou plantación, requerirá acordo favorable previo da Axencia Estatal de Seguridade Aérea (AESA), conforme os artigos 30 e 31 do Decreto 584/72 modificado polo Real Decreto 297/2013.

#### **2.4.6. Os custos da urbanización**

O custo de execución material da urbanización do sector calcúlase no Estudo Económico e Financeiro que acompaña a presente Memoria (apartado 5), resultando un importe total da inversión (IVE non incluído) imputable aos propietarios do solo de 2.157.053,50 €, polo que se acada unha repercusión por m<sup>2</sup> de superficie construída no ámbito do Plan Parcial de 94,47 €/m<sup>2</sup>, e por m<sup>2</sup> de superficie bruta do sector de 43,32 €/m<sup>2</sup>.

Do total do investimento, 1.562.053,50 € (IVE non incluído) corresponden a execución da urbanización do ámbito incluíndo as conexións exteriores das infraestruturas.

#### **2.4.7. O aproveitamento tipo**

O PXOM do concello de Oleiros, aos efectos do cálculo do aproveitamento tipo parte da base de que cada sector de solo urbanizable delimitado constitúe unha área de reparto independente, resultando:

SUD-7. Edificabilidade da zona: 0,48 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> distribuída nos seguintes usos:

. Vivenda colectiva libre:	0,2563 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
. Vivenda colectiva de protección:	0,1709 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
. Comercial en planta baixa:	0,0528 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>

Para os efectos da ponderación dos diferentes usos, respecto ó uso característico estes son os coeficientes según o P.X.O.M. de Oleiros:

. Vivenda colectiva libre:	1,00
. Vivenda colectiva de protección	0,70
. Comercial en planta baixa de edificio residencial:	1,05

Edificabilidade expresada en m<sup>2</sup> de uso característico de vivenda colectiva libre:

$$(0,2563 \times 1) + (0,1709 \times 0,70) + (0,0528 \times 1,05) = 0,4314 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

#### CADRO RESUMEN

AAT	AREA AMBITO TOTAL	AB+SGA	59.091,10 m
SGA	SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS		9.300,00 m
AB	AREA BRUTA DO SECTOR		49.791,10 m
SVE	SISTEMA VIARIO EXIST. (MANTENSE)		2.224,53 m
AN	AREA NETA DO SECTOR	AB-SVE	47.566,57 m
AR	AREA REPARTO	AN + SGA	56.866,57 m
EP	EDIFICABILIDADE PRIVADA TOTAL	AN x 0,48	22.831,95 m
AUC	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL. USO CARACTERISTICO	AN x 0,4314	20.520,21 m
	USO CARACTERISTICO		Residencial Colectiva Libre
	APROVEITAMENTO TIPO	AUC / AR	0,3608 m

En solo urbanizable o aproveitamento tipo de cada área de reparto determinarase dividindo o aproveitamento lucrativo total, expresado en metros cuadrados edificables del uso característico, pola superficie total do área, incluíndo os sistemas xerais pertencentes á mesma, con exclusión dos terreos afectos a dotacións públicas de carácter xeral ou local existentes no momento da aprobación do plan xeral que se manteñan. Neste caso, obtense un valor do aproveitamento tipo de  $0,3608 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , inferior ó marcado polo PXOM, que é de  $0,3690 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

#### **2.4.8. Asignación do aproveitamento tipo**

A distribución de aproveitamento para o sector exprésase a continuación, sendo o aproveitamento de dereito dos propietarios do sector o 90% do aproveitamento de feito.

APROVEITAMENTO DE FEITO (100%)	20.520,21 m <sup>2</sup> uc
APROVEITAMENTO DE DEREITO (90%)	18.468,19 m <sup>2</sup> uc
CESION AO CONCELLO (10%)	2.052,02 m <sup>2</sup> uc
EXCESO DE APROVEITAMENTO	0,00 m <sup>2</sup> uc

#### **2.4.9. Sistema de actuación**

Para a execución do sector establecíase o Sistema de Cooperación, se ben o 14-1-2010 solicitouse do Concello a modificación do sistema de actuación pasando a Compensación, sendo aprobado definitivamente segundo resolución nº 2.487/10 do 1 de xuño de 2010 definitivamente o Sistema de Compensación segundo establece o artigo 127 da LOUG.

#### **2.4.10. Esquema de trazado e características dos servizos**

##### **2.4.10.1. Abastecemento de auga**

Os criterios xerais seguidos no Plan Parcial recollen o expresado nos informes da empresa SERGESCO S.A. que xestiona o servizo de abastecemento e distribución da auga potable do Concello de Oleiros, de datas 2 de novembro de 2010 e 29 de outubro de 2013, incorporados o presente Plan Parcial no anexo adxunto correspondente, e que se expresan de seguido:

1º E suficiente cun caudal medio continuo de  $10,44 \text{ m}^3/\text{h}$  ou un caudal continuo día punta de  $20,88 \text{ m}^3/\text{h}$  para satisfacer a demanda do sector SUD-7.

2º Os puntos de conexión para o abastecemento de auga potable ao SUD-7 localizaranse do seguinte xeito:

- Primeiro punto de conexión (1.1): na avda. de Francisca Herrera ao oeste da rotonda do vial 20 conexión á tubaría de Ø200 cruzando a avda. ata a súa marxe dereita pra o servizo do espazo libre.
- Segundo punto de conexión (1.2): na avda. de Francisca Herrera ao leste da rotonda do vial 20 conexión á tubaría de Ø200 cruzando a avda. ata a súa marxe dereita.
- Terceiro punto de conexión (2.1): na avda. de Miguel Hernández, na proximidade da confluencia ca Rúa da Cruz coa tubaría de Ø300.
- Cuarto punto de conexión (2.2): na avda. de Miguel Hernández entre o I.E.S. Miraflores e a rotonda do vial-20 coa tubaría de Ø300.
- Quinto punto de conexión (2.3): na rúa da Cruz con prolongación de tubaría Ø300 con tubaría existente PVC Ø90.
- Sexto punto de conexión (3.1 e 3.2): na rúa da Cruz na tubaría de PVC Ø90mm de 10 ats que actualmente serve de abastecemento ao centro de saúde de Oleiros cos dous ramais novos de Ø300.
- Sétimo punto de conexión: prolongación tubaría en trazado semipeatonal en fundición Ø100

3º Toda a rede de distribución de auga potable do Plan Parcial será mallada e unirá todos os puntos de conexión mencionados anteriormente entre si mediante unha arteria principal en un diámetro de tubaría de fundición de Ø300 mm. Todos los puntos de conexión cas redes de augas existentes tendrán instaladas válvulas de corte de compuerta elástica en todas as direccións da nova red mallada, especialmente nas conexións 3.1 e 3.2 na rúa da Cruz.

O precálculo da rede de abastecemento realízase para a totalidade do ámbito desenvolvido. O PXOM de Oleiros considera, que para o dimensionado da rede haberá de preverse un consumo medio de trescentos (300) litros por habitante e día. O consumo máximo para o cálculo da rede para usos non industriais obterase multiplicando o consumo diario medio por dous (2). Esta dotación enténdese globalmente; é dicir, incluíndo perdas na rede, regas de viais e zonas verdes.

Pero tamén fixa que en todo caso, estarase ás condicións técnicas que prescriban os provedores do servizo, desto e dos axustes definitivos no Proxecto de Urbanización resultará a rede definitiva.

A rede de abastecemento deséñase mallada, excepto nos seus ramais de menor xerarquía, para poder dotar ao ámbito dunha alta garantía de subministro, neste caso os testeiros dos ramais contarán con dispositivo de desaugue á rede de saneamento.

O tendido dos tubos efectuarase a unha profundidade mínima de 60cm de tal xeito que en todos os seus puntos se atope como mínimo 30cm por riba das conducións de saneamento. Nos cruces das rúas as conducións de abastecemento reforzaránse con envolvente de formigón. Os diámetros mínimos dos tubos na rede será de 63 mm. Se sobre ela houberan de instalarse hidrantes de diámetro 80 mm o entubado do que se derivan terá un diámetro mínimo de 100 mm. Se os hidrantes proxectados son de diámetro 100 mm o entubado do que se derivan terá un diámetro mínimo de 150 mm. De preferencia utilizarase o polietileno de alta densidade ou a fundición dúctil como materiais dos condutos.

A velocidade da auga nos tubos principais deberá estar comprendida, salvo xustificación razoada en contra, entre 0,5 e 1,8 m/s.

Todas as acometidas dispoñerán de chave de paso rexistrable na vía pública.

Estableceranse unha rede de rega e hidrantes en todas as zonas de parque, xardíns e demais espazos públicos libres, as instalacións suficientes para un consumo mínimo diario de vinte (20) metros cúbicos por hectárea. As bocas de rega serán dos materiais e modelos adoptados polo Concello de Oleiros, conectadas a redes independentes derivadas da rede xeral, coas súas correspondentes chaves de paso. A distancia entre as bocas de rega xustificárase conforme á presión da rede de tal forma que os radios de acción se superpoñan o necesario para non deixar ningún espazo sen cubrir.

A protección contra incendios resolverase mediante hidrantes do tipo e do calibre establecidos polos servizos técnicos municipais. Os hidrantes situaranse nas condicións e ás distancias sinaladas pola normativa vixente, así como a carón dos edificios de equipamento e daqueles susceptibles de maior risco.

Igual que na rede de abastecemento, utilizarase o polietileno de alta densidade ou a fundición dúctil como materiais dos condutos.

En todos os casos, o diámetro da toma será, como máximo, a metade do diámetro do entubado de que deriva.

Os tubos, válvulas e pezas especiais dispoñeranse coa timbraxe suficiente para garanti-la estanquidade e durabilidade da rede. A presión normalizada de proba en fábrica non será inferior, en ningún caso, a 10 atmosferas. Os materiais cumprirán as condicións requiridas no Prego de Condicións Técnicas Xerais para entubados de abastecemento de auga (MOPU 1974).

O número de vivendas de cálculo virá determinado polo seguinte cadro:

BLOQUE	VIVENDAS	
	REAIS	EQUIVALENTES
BLOQUE1(P1)	22	22
BLOQUE1(P2)	21	21
BLOQUE2(P2)	21	21
BLOQUE1(P3)	22	22
BLOQUE2(P3)	22	22
BLOQUE3(P3)	22	22
BLOQUE1(P4)	28	34
BLOQUE2(P4)	28	34
BLOQUE3(P4)	28	34



O total de vivendas e comerciais de cálculo (redondeado) para todo o ámbito sería de 232 vivendas, quedando:

Vivendas e Comerciais	232
Zona Dotacional (13.785 m <sup>2</sup> x (1,5/1000))	21
Zona verde (5.492 m <sup>2</sup> x (1,5/1000))	9
Zona de viais (16.952 m <sup>2</sup> x (1,5/1000))	25
<b>TOTAL VIVENDAS EQUIVALENTES</b>	<b>287</b>

Segundo as condicións de urbanización do presente Plan Parcial e cunha media por vivenda de 3,5 habitantes sería:

$$\text{Consumo diario} = 300 \times 3,5 \times 287 = 301.350 \text{ l/día (3,49 l/seg)}$$

$$\text{Caudal punta} = 301.350 \times 3,5/24 \times 3.600 = 12,21 \text{ l/seg}$$

A dotación contra incendios será capaz de subministrar o caudal mínimo esixido pola compañía subministradora.

No que respecta ao trazado, dada a estrutura da urbanización proxéctase unha conducción principal de carácter xeral de 300 mm de diámetro que discorre paralela á vía Artabra que estrutura ou condiciona o desenvolvemento do Plan Parcial e que se conecta en dous puntos da rede municipal existente nos extremos e no medio na rúa da Cruz, segundo o indicado no informe da empresa subministradora.

O diámetro e a situación das acometidas ás parcelas de titularidade privada, reflectida nos planos é orientativa e a súa definición e cálculo representarase no Proxecto de Urbanización.

Tendo en conta as conexións previstas, indicadas pola Compañía de Xestión do Servizo Municipal de Augas, a rede deseñada permitirá acadar cando menos un caudal próximo aos 5,79 l/seg. en cada punto de acometida, sendo suficiente para atender á demanda de consumo estimada.

Na avaliación económica da actuación, ademais de terse en conta o custo das conexións a través dos ámbitos de xestión en solo urbano, valóranse a repercusión das obras de conexión aos sistemas xerais, estimadas no informe aportado pola compañía Xestión do Servizo Municipal de Augas (SERGESCO).

A partir da conducción principal desenvólvese unha rede mallada de menor entidade, con diámetros de 100 mm; prevíndose igualmente a conexión coa rede existente á altura do núcleo urbano de vivenda unifamiliar de 90 mm de diámetro.

A rede quedará divida en sectores mediante chaves de paso situadas de forma que en caso de avaría dun treito non implique o peche das chaves en conducións de diámetro superior. En todo caso respetándose as determinacións do Plan Xeral contidas no seu capítulo VII, Normas de Urbanización e demais determinacións contidas na ordenanza municipal pra redacción de proxectos de urbanización control das obras e recepción destas no Concello de Oleiros.

Os cruces da rede de abastecemento realizaranse mediante perforacións dirixidas e a situación reflectida nos planos e orientativa.

As bocas de incendios proxéctanse, dispostas de tal xeito que, con radios de 100 m, superpóñense áreas de servizo. Do deseño da actuación conclúese a necesidade de implantar 8 hidrantes contra incendios que se instalarán nas conducións de maior tamaño.

De igual xeito colocaranse as bocas de rega para as labores de limpeza e rega.

Na rede de rego das zonas verdes instalárase un contador independente.

No plano O.13 “*Servizos urbanos proxectados, abastecemento de auga*” indícase o trazado, diámetro e material das conducións que conforma a rede de abastecemento.

#### 2.4.10.2. **Rede de Saneamento**

Os criterios xerais seguidos no Plan Parcial recollen o expresado nos informes dos Servizos Municipais que xestionan o servizo de saneamento do Concello de Oleiros, de data 28 de outubro de 2010 e 10 de decembro de 2013, incorporado o presente Plan Parcial no anexo adxunto correspondente, e que se expresan de seguido.

O saneamento realízase cun sistema separativo, diferenciando augas pluviais e residuais, tendo suficiente capacidade para admitir os efluentes dos equipamentos e dos usos comerciais, ademais das vivendas que compoñen a ordenación.

O caudal de cálculo é o correspondente co tipo de augas recibido para cada rede.

A rede estará formada por un conxunto de colectores soterrados nos que se disporá de pozos de rexistro. Estes pozos salvarán cambios de dirección, de pendente, encontros entre colectores e acometidas. Ademais, no caso da rede de pluviais, recibirán a auga dos sumidoiros que se conectan a través deles.

As seccións mínimas da rede de sumidoiros, tanto para a rede como para acometidas domiciliarias e desaugues de sumidoiros, serán de quince (15) centímetros de diámetro e as velocidades máximas de tres (3) metros por segundo, cando os condutos sexan de formigón centrifugado ou vibrado. Poderán aumentarse a valores maiores adoptando entubado de plástico ou equivalente pola dureza do seu revestimento, nos casos en que isto sexa preciso.

As pendentes mínimas nos ramais iniciais serán do un por cento (1%), e nos demais determinaranse de acordo cos caudais para que as velocidades mínimas non descendan de cero con cinco (0,5) metros por segundo. Se fosen inferiores instalaranse, en cabeceira dos ramais, cámaras de descarga automática de auga limpa. A capacidade destas será de cero con cinco (0,5) metros cúbicos para os sumidoiros de trinta (30) centímetros e dun (1) metro cúbico como mínimo para as restantes.

Para o cálculo da rede de sumidoiros adoptaranse como caudais de augas negras o medio e o máximo previstos para o abastecemento de auga, afectados ou non por un coeficiente redutor, que non poderá ser inferior ó 85%. Para os caudais de augas de chuvia, consideraranse, a partir de datos pluviométricos oficiais, o cálculo de liñas de máxima avenida extraordinaria en períodos de retorno de 500 anos, tendo en conta a modificación de caudais producida polo máximo desenvolvemento do planeamento, as seccións representativas das canles e os elementos singulares que afecten á capacidade do transporte.

As conducións serán soterradas, seguindo o trazado da rede viaria ou espazos libres públicos. Salvo imposibilidade técnica, o recubrimento mínimo do entubado medido desde a

súa xeratriz superior, será de 1,25 m, e en residuais de 1,0 m para zonas non rodadas e 1,5 m para zonas rodadas, debendo situarse en todo caso a nivel inferior ás conducións de abastecemento circundante, e nunca a menos de 0,30 m de distancia.

As obras especiais de aliviadoiros ou sifóns dispoñerán de pozos de limpeza á entrada e á saída.

Dispoñeranse pozos de rexistro cada 50 m, así como en tódolos cambios de aliñación e rasante e nas cabeceiras.

Poderán utilizarse calquera dos materiais prescritos no Prego de Prescricións Técnicas Xerais para entubados de saneamento de poboacións (MOPU/86), coas condicións sinaladas nel.

As xuntas deberán ser estancas. Utilizarase preferentemente a solución elástica mediante xunta de goma. Prohíbese a utilización de unións ríxidas de corchete, salvo que se xustifique mediante un tratamento adecuado a impermeabilidade das mesmas. Os pozos, arquetas e sumidoiros deberán ser estancos, debendo tratarse adecuadamente as superficies que estean en contacto coa auga.

A conexión ó saneamento das acometidas domiciliarias e desaugues de sumidoiros producirase en pozos de rexistro.

Tomaranse medidas oportunas para inverter os actuais graos de impermeabilización nas urbanizacións (próximos ó 90%) por uns máis acordes co ciclo hidrolóxico natural (escorrentías de aproximadamente un 10%), para así evita-la contaminación por arrastre e a xeración de grandes caudais augas abaixo dos núcleos urbanos. Para iso estudaranse sistemas que só transporte a auga sobrante en orixe, permitindo que o coeficiente de escorrentía dos terreos previos á urbanización non varíen ou o faga minimamente.

#### A) Rede de augas residuais

A rede planease de forma independente para atender a cada parte do sector, así para atender aos bloques e equipamentos situados ao oeste da vía Artabra e as vivendas utilízanse os colectores existentes, para os dos lado leste proxéctase outro colector que se vai a conectar ca rede existente na avda. de Miguel Hernández.

O caudal de cálculo obtense a partir do caudal de abastecemento, considerando:

Dotación: 900 l/viv día

Caudal punta: 0,035 l/viv seg

Diámetro mínimo: 300 mm.

O caudal total dividíremolo en zonas, cada unha dela afectada por un colector. Estes colectores recollerán as augas residuais das vivendas do ámbito. Tamén terán capacidade para recoller os vertidos aportados pola rede existente provenientes da zona interior no seu caso:

COLECTOR	DEMANDA (l/s)
COLECTOR 1	7,88

Coa hipótese de fluxo uniforme en lámina libre e para canalizacións circulares o diámetro de deseño en metros obtense mediante a fórmula de Manning-Strickler:

$$i = \frac{n^2(QIA)^2}{RH^{\frac{4}{3}}}$$

Sendo:

Q= Caudal en m<sup>3</sup>/seg

A=Sección en m<sup>2</sup>

Rh=Radio hidráulico en m.

n=Número de Manning

i=Pendente do colector en tanto por un.

Considerando canalizacións que teñen n=0,01, e adoptando unha velocidade comprendida entre 0,5 e 5 m/s compróbase que a sección mínima adoptada de 315 mm resulta suficiente para toda a rede. Polo tanto os colectores terán as seguintes seccións:

COLECTOR	SECCION ADOPTADA
COLECTOR 1 – sección leste (parcelas 1 – 2 – 3)	Ø315 mm
COLECTOR 1 – parcela 4	Ø315 mm

Na rúa do Ensino hai un pozo de bombeo e a impulsión realízase mediante un tubo de polietileno de Ø75mm.

A conexión ao sistema xeral de saneamento, augas residuais, realízase mediante a execución dun novo tramo que discorrerá pola rúa da Xesta ata o pozo nº 16184 del GIS municipal de saneamento, será de PVC Ø 315mm, substituíndo á rede de formigón existente entre a avda. Miguel Hernández e a rúa da Xesta.

As acometidas realízanse a pozo, en ángulo menor de 90º, con sentido do fluente. No Proxecto de Urbanización realízase o preceptivo cálculo hidráulico que definirá o diámetro das acometidas.

Respetaranse as determinacións do Plan Xeral contidas no seu capítulo VII, Normas de Urbanización e demais determinacións contidas na ordenanza municipal pra redacción de proxectos de urbanización control das obras e recepción destas no Concello de Oleiros.

No plano O.14 “*Servizos urbanos proxectados, saneamento de residuais*” indícase o trazado, diámetro e material das conducións que conforman a rede de saneamento de residuais.

## B) Rede de augas pluviais

Cumpríranse todas as recomendacións do Plan Xeral contidas no seu capítulo VII, Normas de Urbanización, e tal como se indica no informe do inspector de infraestruturas do Concello, dado que a rede municipal de pluviais existente, no contorno do ámbito non ten a capacidade suficiente para o caudal de augas de choiva que se derivará do SUD-7, tendo en conta as superficies, tanto de cubertas como de vias e pradeira do ámbito, o punto de verquido necesario é o cauce aberto que discorre no Parque As Pardelas. Ademais no proxecto de urbanización desenaráanse as medidas necesarias encamiñadas a conquistar a máxima retención en orixe das augas de choiva.

Planease unha rede de recollida de augas pluviais de forma similar á proxectada para a recollida das augas residuais previndo a execución de tres colectores independentes de xeito que se producen dous puntos de vertido, coincidentes cos da rede de saneamento de augas residuais.

Na zona verde colindante co colexio (ZV-1) instalárase un sistema tipo “Atlantis”, xa instalado noutros ámbitos e sectores municipais. Nesta zona, prodúcese unha depresión, contra o cerramento do colexio público A Rabadeira. Canalízanse as augas a rede proxectada, tendo en conta a escasa diferenza de cota existente entre este punto (+95,50) e o punto máis baixo do sector, na confluencia da rúa da Cruz coa avda. Miguel Hernández (+92,50), de tal forma que se eviten as escorrentías directas da zona verde contra o equipamento docente. A tal fin, estudárase pormenorizadamente a solución correspondente no proxecto de urbanización.

O caudal de cálculo obtérase polo Método Racional Modificado.

A ecuación proposta pos este método para a avaliación do caudal de avenidas é a seguinte:

$$K = \frac{C \cdot I \cdot A}{3,6} \cdot K$$

Sendo:

C=coeficiente de escorrentía da cunca en estudo (adimensional)

I=máxima intensidade media no intervalo de tempo igual ao tempo de concentración, en mm/h

A=área de cunca, en km<sup>2</sup>

K=coeficiente de uniformidade

O=coeficiente de uniformidade reflexa a falla de uniformidade da choiva en cuncas grandes, e depende fundamentalmente do tempo de concentración:

$$K = 1 + \frac{tc^{1,25}}{tc^{1,25} + 14}$$

Adóptase como superficie mínima para o cálculo dos caudais de cada colector 0,25 Ha.

Para unha intensidade de choiva máxima de 62 mm/f (correspondente a un período de retorno de 2 anos), tomando un coeficiente de escorrentía medio de 0,80 o caudal de cálculo será o seguinte para cada treito:

COLECTOR	AREA(Ha)	CAUDAL (m
COLECTOR 1	1,50	0,12

Polo que aplicando a fórmula de Manning-strickler anteriormente descrita, obtemos as seguintes seccións:

COLECTOR	SECCION ADOPTADA
COLECTOR 1	PVC Ø315

Nos planos de saneamento de augas pluviais e residuais indícase o trazado e sección dos condutos; a sección mínima dos condutos será de 315 mm de diámetro.

Plantéxanse algunhas bifurcacións na rede, nos puntos nos que se posibilitan dúas alternativas de evacuación (encontros do Vial-20 ca rúa da Cruz e ca avenida Miguel Hernández). No proxecto de urbanización, con maior definición, concretarase a alternativa escollida, anulando as outras ou considerando posibles aliviaderos, en función das cotas finais existentes nos trazados.

Respetaranse as determinacións do Plan Xeral contidas no seu capítulo VII, Normas de Urbanización e demais determinacións contidas na ordenanza municipal pra redacción de proxectos de urbanización control das obras e recepción destas no Concello de Oleiros.

No plano O.15 “*Servizos urbanos proxectados, saneamento de pluviais*” indícase o trazado, diámetro e material das conducións que conforman a rede de saneamento de pluviais.

#### 2.4.10.3. Rede de gas

Os criterios xerais seguidos no Plan Parcial recollen o expresado no informe da empresa GAS GALICIA S.A. que xestiona o servizo de abastecemento e distribución de gas natural do Concello de Oleiros, de data 24 de outubro de 2013, incorporado o presente Plan Parcial no anexo adxunto correspondente, e que se expresan de seguido.

Prevese a execución da rede de gas que dará servizo ás distintas edificacións.

A rúa da Cruz conta con rede existente que subministra actualmente ao centro de saúde.

O deseño do actual documento tal como recolle o plano *O.18 "Servizos urbanos proxectados, rede de gas"* consiste na conexión nos puntos sinalado por parte de Gas Natural na Avenida Miguel Hernández na rede existente en PE-160 e rede MPB, proxectando dous colectores de PE-160 o longo do viario peonil do Vial-20, e trazado perimetral tamén en PE-160 na parcela 4. Os bloques 3P3 e 2P4, se alimentarán directamente do colector PE-160 existente.

O deseño da rede e das instalacións complementarias, así como o cálculo, condicións dos materiais, probas, ensaios, condicións de control e mantemento deberá realizarse de acordo co establecido no Regulamento de Redes e Acometidas de Combustibles Gasosos (O.M. 18.11.1974 e o OM 26.10.1983) e das súas Instrucións Complementarias. A rede que se execute terá as características esixibles para o subministro, a través dela, de gas natural.

As conducións serán soterradas, así como as instalacións complementarias. Os foxos terán unha base firme, continua e exenta de materiais que poidan dana-la conducción. A súa profundidade será como mínimo de 0,60 m medidos desde a rasante do terreo.

As unións serán estancas e manterán o nivel de calidade do resto da canalización, cumprindo, en todo caso, as especificacións das Normas UNE que correspondan ó material utilizado.

A separación da conducción con outras instalacións será como mínimo de 0,20 m en cruces e 0,40 m en paralelo para a Media Presión A e de 0,10 m en cruces e 0,20 m en paralelo para a Media Presión B e Baixa Presión.

O Plan Parcial incorpora un trazado previo das canalizacións de gas domiciliario para atender ás necesidades do mesmo que, en todo caso, será reaxustado segundo as previsións da compañía subministradora no correspondente proxecto de urbanización.

Respetaránse as determinacións do Plan Xeral contidas no seu capítulo VII, Normas de Urbanización e demais determinacións contidas na ordenanza municipal pra redacción de proxectos de urbanización control das obras e recepción destas no Concello de Oleiros.

No plano *O.18 "Servizos urbanos proxectados, rede de gas"* indícase o trazado, diámetro e material das conducións que conforman a rede de gas.

#### 2.4.10.4. **Rede eléctrica**

Os criterios xerais seguidos no Plan Parcial recollen o expresado no estudo da empresa UNION FENOSA que xestiona o servizo de distribución de enerxía eléctrica no Concello de Oleiros, de data 15 de xuño de 2012, e demais determinacións, que tras diversas xestións persoais nas instalacións da citada compañía, e logo de unha nova solicitude de estudo en data 9 de outubro de 2013 e a súa correspondente apertura de expediente 218113100060 o día 10 do mesmo mes, pendente da comunicación oficial do seu resultado, aínda que previamente preadmitido según indicacións recibidas con data 6 de xuño de 2014. Incorpóranse o presente Plan Parcial no anexo adxunto correspondente os citados documentos así como as determinacións que conteñen, e que se expresan de seguido.

O Plan Parcial incorpora un trazado previo das canalizacións de MT e BT para atender as necesidades do mesmo que, en todo caso, será reaxustado segundo as previsións da compañía subministradora no correspondente proxecto de urbanización.

Tanto en baixa coma en media tensión as redes de distribución serán soterradas.

As redes de distribución terán as seguintes características:

Baixa Tensión: 400/240 V.

Media Tensión: Máximo 20 kV, dentro das normalizadas pola Administración competente.

Calquera subministro a tensión superior ás indicadas deberá ser sometido a aprobación previa, acompañado do correspondente estudo técnico-económico da Compañía subministradora xustificando o uso da dita tensión.

A rede de servizo de iluminación pública será independente da rede xeral, rexirase en todo momento polos criterios expostos as determinacións do Plan Xeral contidas no seu capítulo VII, Normas de Urbanización e demais determinacións contidas na ordenanza para a redacción dos Proxectos de Urbanización, control das obras e recepción destas no Concello de Oleiros, tanto no que se refire aos niveis de iluminación, como á ubicación, obra civil e eléctrica. En calquer caso os deseños rexeranse prioritariamente por criterios coherentes de aforro enerxético.

No Proxecto de Urbanización calcularase xustificadamente cada un dos aspectos que definen as redes e infraestruturas proxectadas. No apartado correspondente a instalación eléctrica adxuntarase o informe solicitado previamente a GasNatural-Fenosa que garante a suficiencia do suministro no ámbito.

O cálculo das demandas de potencia en baixa tensión efectuarase de acordo cos graos de electrificación establecidos no Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión ou disposición que o substitúa, e, se non, por previsións debidamente xustificadas en función do tipo de usuario ao que se destina.

Cando a carga total correspondente a un edificio o requira, a propiedade estará obrigada a facilitar á compañía subministradora de enerxía un local capaz para instalar o centro de transformación, nas condicións que se indican no Regulamento de Acometidas Eléctricas.

Os centros de transformación deberán localizarse sobre terreos de propiedade pública, preferentemente soterrados, especificamente destinadas a este fin no presente Plan Parcial, e denominadas como parcelas de servizos, PS1 a PS6, salvo aqueles que se realicen en locais, en tal caso a súa situación definirase nos proxectos específicos de edificación.

No suposto de execución de centros de transformación non soterrados, estes contarán coas medidas necesarias para evitar os impactos visuais e garantías suplementarias de seguridade e accesibilidade.

Procurarase a integración dos centros de transformación nas áreas de provisións e servizo recollidas nos planos adxuntos, admitíndose a súa disposición soterrada sempre que resolvan o seu acceso desde a vía pública, e a súa drenaxe directa á rede de sumidoiros. En todo caso, o centro de transformación non se poderá realizar por debaixo do segundo soto.

Calquera centro de transformación soterrado deberá situarse deixando una distancia libre maior de 1 m a calquera conducción ríxida existente (saneamento, abastecemento, gas, telefonía, etc.). esta distancia poderá reducirse se conta con autorización expresa do Concello de Oleiros e da entidade titular da conducción afectada.



As subestacións de transformación distarán máis de cinco (5) metros dos muros e cimentos dos edificios colindantes.

#### A) **Rede de Media Tensión e Centros de Transformación**

Segundo o estudo previo elaborado pola empresa distribuidora Gas Natural Unión Fenosa, ó longo da beira dereita do tramo da vial-20, discorrerá trazado de media tensión en 20 kV unindo os centros de transformación existentes CT A Pezoca nº 2 con mat 15SDGS e CT Urb Fonte Douro con mat 15CO3N3. Este tramo alimentará os CT's previstos nos frentes das parcelas 1, 2 e 3, así como o CT dobre previsto no frente da parcela 4.

No plano O.16 "Servicios urbanos proxectados, electricidade e iluminación" se recolle o plantexamento de reparto de centros de transformación, recollendo tres centros de transformación de 400/630 kVA que alimentarán en baixa tensión ás parcelas 1, 2 e 3, así como Espazo Libre zona verde 2, e sistema de iluminación viario do marxe leste do vial-20. O CT dobre 2x400/630 kVA proxectado no frente da parcela 4, alimentará a esta mesma parcela, Espazo Libre zona verde 1, sistema de iluminación viario marxe oeste da vial-20 e uso dotacional sanitario existente e a súa posible ampliación, segun se recolle no mencionado plano O.16 "Servicios urbanos proxectados, electricidade e iluminación".

Se proxecta o retranqueo (soterramento) da liña existente de media tensión 20 kV propiedade da distribuidora Unión Fenosa según informe emitido.

A rede de subministro aos edificios será completa en baixa tensión desde a centralización de CGP anexas a cada centro de transformación.

A potencia total no ámbito obterase a partir dos diferentes usos aos que se destinarán as parcelas e a súa superficie ou dotación. Para isto, aplicarase o establecido na Instrución ITC-BT-10 do vixente "Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión"(RD 842/2002, de 2 de agosto).

Os usos do ámbito descríbese a continuación:

#### Usos residencial

No ámbito de actuación o número de vivendas totais acada as 214.

Para o cálculo da potencia prevista establécese un coeficiente de simultaneidade de 0,51 e un grao de electrificación básico segundo o establecido na ICT-BT-10.

Se detallan as previsións de cargas efectuadas:

#### Previsión de cargas PARCELA 1

Número de bloques: 1 BLOQUE TIPO P1

21 viv elect basica = 21 ud x 5,75 kW/ud = 120,75 kW

S.C. (50A / 400V) = 34,64 kW

Garaxe (1.470 m<sup>2</sup> - 50A / 400V) = 34,64 kW

Potencia total Parcela 1 (c.s. 1) = 190,03 kW

#### Previsión de cargas PARCELA 2

Número de bloques: 2 BLOQUES TIPO P2

21 viv elect basica = 21 ud x 5,75 kW/ud = 120,75 kW

S.C. (50A / 400V) = 34,64 kW

Garaxe (1.470 m<sup>2</sup> - 50A / 400V) = 34,64 kW

Pot bloque BP2 (c.s. 1) = 190,03 kW

Potencia total Parcela 2 (c.s. 1) = 380,06 kW

#### Previsión de cargas PARCELA 3

Número de bloques: 3 BLOQUES TIPO P3

22 viv elect basica = 22 ud x 5,75 kW/ud = 126,50 kW

S.C. (50A / 400V) = 34,64 kW

Garaxe (1.540 m<sup>2</sup> - 50A / 400V) = 34,64 kW

Pot bloque BP3 (c.s. 1) = 196,08 kW

Potencia total Parcela 3 (c.s. 1) = 588,24 kW

#### Previsión de cargas PARCELA 4

Número de bloques: 3 BLOQUES TIPO P4

28 viv elect basica = 28 ud x 5,75 kW/ud = 161 kW

S.C. (50A/400V) = 34,64 kW

Garaje (2.450 m<sup>2</sup> - 63A / 400V) = 43,65 kW

L.C. (630 m<sup>2</sup> / 100 W/m<sup>2</sup>) = 63,00 kW

Pot bloque BP4 (c.s. 1) = 302,29 kW

Potencia total Parcela 4 (c.s. 1) = 906,87 kW

Previsión Alumbrado Espacio Libre Zona Verde 1

16 A / 400 V = 11,08 kW

Previsión Alumbrado Espacio Libre Zona Verde 2

16 A / 400 V = 11,08 kW

Previsión Alumbrado Viario margen derecho

16 A / 400 V = 11,08 kW

Previsión Alumbrado Viario margen izquierdo

16 A / 400 V = 11,08 kW

Equipamiento Sanitario (S-6)

Potencia de Centro de Saude Existente + previsión ampliación Equipamiento Sanitario.  
Estímase unha previsión de 300,00 kW

Potencia total prevista instalada c.s. 1: 2.409,52 kW

Se considera que cos coeficientes de simultaneidade a aplicar por parte da empresa distribuidora eléctrica Gas Natural Unión Fenosa, se cubre as necesidades eléctricas necesarias, sendo a potencia total máxima dos centros de transformación de 3.150,00 kVA.

As liñas de Media Tensión realizaranse con condutor normalizado de aluminio tipo RHZ1, aloxados baixo tubo de polietileno corrugado de alta densidade de 160 mm de diámetro. Disporase dunha única terna (tres condutores unipolares) por cada tubo.

Os tubos irán soterrados en gabias de 50cm e largura, de forma que a profundidade mínima da terna máis próxima á superficie sexa de 60 cm. Nos cruzamentos con rúas ou estradas, os tubos estarán formigonados en todo o seu percorrido e a profundidade mínima do tubo máis achegado ao pavimento será de 80cm.

Disporase de cinta de sinalización como mínimo a 10cm por enriba dos cables.

Os proxectos que se executen con posterioridade terán en conta as previsións realizadas así como as indicacións da compañía subministradora, cumprindo en todo momento os regulamentos de Ata e Media Tensión en vigor.

## B) Rede de Baixa Tensión

A rede de electricidade de Baixa Tensión permitirá o subministro eléctrico aos cadros eléctricos do alumeadado público, que se ubicarán nunha zona intermedia do ámbito para evitar grandes caídas de tensión na liña. A distribución farase mediante liñas que partirán dos centros de transformación desde onde se alimentan, procederase ao cálculo de cada unha das liñas de alimentación, seguindo os criterios de máxima intensidade e caída de tensión.

As expresións utilizadas para a realización dos cálculos serán:

1.- Intensidade máxima admisible:

$$I = \frac{P}{\sqrt{3xVxcos\phi}}$$

2.- Caída de tensión máxima:

$$\Delta V = \frac{LxP}{\sqrt{3xKxSxV}}$$

Sendo:

I	Intensidade en amperes
P	Potencia en Vatios
V	Tensión nominal en Voltios
Cos $\phi$	Factor de potencia
S	Sección de condutor en mm <sup>2</sup>
L	Lonxitude da liña en metros
K	Coeficiente de condutividade, que toma o valor de 35 para o aluminio.
$\Delta V$	Caída de tensión en Voltios

Os valores de intensidade máximas admisibles polos condutores serán os establecidos na Instrución ITC-BT-007 do vixente "Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión".

Os condutores que se empregarán serán unipolares de aluminio de tensión nominal 0,6/1 kV. A sección do condutor neutro será a mesma que as dos condutores de fase e cada liña discorrerá por un solo tubo.

Os tubos serán de polietileno corrugado de alta densidade e 160mm de diámetro, e irán aloxados en gabias de 50cm de longo e a profundidade mínima da liña máis próxima á superficie do solo sexa de 60cm.

Nos cruzamentos os tubos estarán formigonados en todo o seu percorrido e a profundidade do tubo máis próximo o solo será de 80cm.

Disporase dunha cinta de atención situada como mínimo a 10 cm dos cables.

Respetaránse, ademáis das determinacións da compañía suministradora, as do Plan Xeral contidas no seu capítulo VII, Normas de Urbanización e demáis determinacións contidas na ordenanza municipal pra redacción de proxectos de urbanización, control das obras e recepción destas no Concello de Oleiros.

No plano *O.16 "Servizos urbanos proxectados, electricidade e iluminación"* indícase o trazado, e características das conducións que conforman a rede eléctrica e de iluminación pública.

### C) **Rede de iluminación pública**

A rede de iluminación pública dividirase en iluminación viaria e iluminación de zonas verdes e peonís.

A relación entre a separación e a altura dos focos non deberá ser superior a catro con cinco (4,5) salvo nos casos en que a brillantez dos focos estea delimitada e se xustifique adecuadamente.

#### a) **Iluminación viaria**

Para a iluminación da rede viaria considerase un valor mínimo de iluminancia en servizo de 8 lux. O alumbeamento realizarase mediante lámpadas de vapor de sodio alta presión (V.S.A.P.) de 250 w de potencia, situadas sobre columnas de 10 m ou 6 m de altura, según da sección viaria de que se trate, según se recolle no plano *O.12 "Ordenación, Seccións trasversais viario"*.

O coeficiente de uniformidade será superior a cero con tres (0,3).

En interseccións de vías continuarase co maior nivel de iluminación nos primeiros vinte cinco (25) metros da rúa de menor nivel, medidos desde a intersección das beirarrúas.

Nos cruces de rúas, os puntos de luz deberán dispoñerse despois do cruce no sentido de marcha dos vehículos. Nas curvas pronunciadas deberán dispoñerse a menor distancia da normal e na parte exterior da curva.

#### b) **Iluminación de zonas verdes e peonís**

O valor mínimo de iluminancia en servizo nestas zonas será de 5 lux. A iluminación realizarase mediante lámparas de vapor de sodio alta presión (V.S.A.P.) de 125 w de potencia, situadas sobre columnas de 4 m de altura.

O coeficiente de uniformidade será superior a cero con tres (0,3).

Nas aliñacións os puntos de luz alternarán coas árbores, ou ben fixaranse nas fachadas dos edificios, ou sobre peches das parcelas. En todo caso serán compatibles a disposición dos puntos de luz co arboredo das beirarrúas e prazas públicas.

A expresión que se aplicará para realizar o cálculo da distribución da rede de alumado será:

$$D = \frac{F \times N \times C}{E \times E}$$

Sendo:

- D Distancia entre puntos de luz en metros
- F Fluxo luminoso da lámpada en lúmenes
- N Factor de utilización
- C Factor de conservación
- E Iluminancia media en servizo en lux
- A Largura da calzada en metros

Os condutores serán unipolares o multipolares de cobre, de tensión asignada 0,6/1Kv, sendo a sección mínima de 6 mm<sup>2</sup>.

As seccións dos condutores calcularanse tendo en conta os criterios de máxima intensidade e caída de tensión, non sendo esta superior ao 3% desde a orixe da instalación, conforme ao establecido na instrución ITC-BT-019.

As expresións utilizadas para a realización dos cálculos eléctricos das liñas terán en conta o establecido na Instrución ITC-BT.09, de modo que a potencia aparentas das lámpadas de descarga sexa 1,8 veces a potencia en vatios.

1.- Intensidade máxima admisible:

Treitos monofásicos,

$$I = \frac{1,8 \times P}{V}$$

Treitos trifásicos,

$$I = \frac{1,8 \times P}{\sqrt{3} \times V}$$

Calculada a sección dos condutores por densidade de corrente comprobarase a validez mediante o cálculo da caída de tensión mediante as seguintes expresións:

## 2.- Caída de tensión máxima:

Treitos monofásicos,

$$\Delta V = \frac{2xLx1,8xPxcos\varphi}{KxSxV}$$

Treitos trifásicos,

$$\Delta V = \frac{Lx1,8xPxcos\varphi}{KxSxV}$$

Sendo:

- I Intensidade en Amperes
- P Potencia en Vatios
- V Tensión nominal en Voltios
- $\cos\varphi$  Factor de potencia (considérase 0,9)
- S Sección de condutor en mm<sup>2</sup>
- L Lonxitude da liña en metros
- K Coeficiente de condutividade, que toma o valor de 56 para o cobre.
- $\Delta V$  Caída de tensión en Voltios

A rede de alumado realizarase con canalización soterrada mediante tubos de polietileno corrugado de alta densidade de 90mm de diámetro. Estes tubos irán soterrados a unha profundidade mínima de 40cm do nivel do solo medidos desde a cota inferior do tubo, e disporán de cinta sinalizadora.

Respetaránse as determinacións do Plan Xeral contidas no seu capítulo VII, Normas de Urbanización e demais determinacións contidas na ordenanza municipal pra redacción de proxectos de urbanización, control das obras e recepción destas no Concello de Oleiros.

No plano *O.16 "Servizos urbanos proxectados, electricidade e iluminación"* indícase o trazado, e características das conducións que conforman a rede iluminación pública.

### 2.4.10.5. Rede de telecomunicacións

O Plan Parcial incorpora un trazado previo de canalización conxunta da rede de telecomunicacións para atender as necesidades do mesmo. Se proxecta en base os informes emitidos polas compañías distribuidoras de telecomunicacións no concello de Oleiros: Telefónica, de data 14 de outubro de 2013, e R Cable, de data 15 de outubro de 2013, incorporados o presente Plan Parcial no anexo adxunto correspondente, e que se expresan de seguido.

Instalación de Telefónica: establécense catro puntos de conexión coa rede existente, dous en cada marxe da superficie de actuación na Avenida Francisca Herrera e dúas adicionais en cada marxe na Avenida Miguel Hernández. Con esta configuración se obtén unha malla na infraestrutura de telefónica

Instalación de Cable R: dacordo co informe de compañía, obtéñense dous puntos de conexión, un no marxe esquerdo da avenida Francisca Herrera e outro na marxe dereita na Avenida Miguel Hernández.

Pódese ver o analse proxectado no plano *O.17 “Servizos urbanos proxectados, telecomunicacións”*

Definirase pormenorizadamente no Proxecto de Urbanización, sendo o número de tubos das canalizacións definidas de acordo coas necesidades das compañías subministradoras.

As redes de telecomunicación deberán ser soterradas, así como os distintos tipos de arquetas. Os armarios de control que resulten necesarios quedarán integrados na edificación ou nos cerramentos de parcela, evitándose a súa interferencia ambiental.

As conexións, o deseño da rede e o seu cálculo realizaranse conforme ós criterios da compañía concesionaria, e de acordo co disposto no Real Decreto 401/2003 de 4 de abril que regula este tipo de infraestructuras.

A regulación das instalacións de telefonía móbil farase de acordo coa .Ordenanza Municipal para a Instalación e Funcionamento de Instalacións de Telefonía Móbil e outros Servicios de Telecomunicación e de Difusión., aprobada polo Concello Pleno de 31.01.02, e modificación do art. 29 en sesión de 26.09.02, ou ordenanza específica que a modifique.

Previsese a implantación de conducións soterradas que permitan albergar os servizos de telecomunicacións, tanto os de telefonía (Rede Básica e Rede Dixital de servizos Integrados) como os servizos de telecomunicación.

A canalización farase mediante tubos de PVC. As gabias e os bancos de tubos manterán en todo caso unha distancia mínima de seguridade de 20cm respecto ás conducións de electricidade e de 30 cm con respecto ás conducións de sumidoiros de auga.

As acometidas ás novas edificacións previstas no Plan Parcial faranse obrigatoriamente a través dunha única arqueta de entrada que terá un mecanismo de peche de seguridade e posibilitará o acceso a todos os servizos e aos distintos operadores, de acordo co establecido no Regulamento de Infraestructuras Comúns de Telecomunicacións (I.C.T) de data 22.2.99, non permitíndose a implantación de cableado visto polas fachadas.

Ademáis das determinacións propias das compañías subministradoras, respetaránse as determinacións do Plan Xeral contidas no seu capítulo VII, Normas de Urbanización e demais determinacións contidas na ordenanza municipal pra redacción de proxectos de urbanización, control das obras e recepción destas no Concello de Oleiros.

No plano *O.17 “Servizos urbanos proxectados, telecomunicacións”* indícase o trazado, e características das conducións que conforman a rede de telecomunicacións.



#### 2.4.10.6. Rede de Xestión de Residuos Sólidos Urbanos

Se proxecta en base as indicacións recibidas do servizo de xestión de residuos do Consorcio das Mariñas e o informe emitido polos Servizos Municipais do Concello de Oleiros que xestionan o mantemento da rede, de data 10 de decembro de 2013, incorporado o presente Plan Parcial no anexo adxunto correspondente, e que se expresan de seguido.

A ordenación prevé 5 puntos de recollida de residuos, con separación de orgánicos e inorgánicos, cunha capacidade de 3.200 litros en cada punto inorgánico, namentres a capacidade en cada punto orgánico queda cuberta por dous contedores de 360 litros cada un. Ademais propónse un punto selectivo para a recollida de papel/cartón e vidro, con contedores de 3 metros cúbicos de capacidade. Todos os contedores se plantexan soterrados, resultando unha capacidade de recollida total no sector:

Capacidade Recollida Inorgánica =  $3.200 \text{ l} \times 5 = 16.000$  litros

Capacidade Recollida Orgánica =  $360 \text{ l} \times 2 \times 5 = 3.620$  litros

Capacidade Recollida Papel =  $3 \text{ m}^3 \times 1 = 3.000$  litros

Capacidade Recollida Vidrio =  $3 \text{ m}^3 \times 1 = 3.000$  litros

Ditas capacidades son consideradas suficientes, según os criterios do Consorcio das Mariñas, para as 214 vivendas, e usos compatibles que se van a desenrolar no sector, superando en máis do dobre as previsións de cálculo contidas na resolución do 28 de outubro de 1998, da Secretaría Xeral da Consellería de Medio Ambiente da Xunta de Galicia, pola que se acorda facer pública a adaptación do Plan de Xestión de Residuos Sólidos Urbanos (DOG no 225, do 19 de novembro de 1998), rectificado de acordo co DOG no 246, do 22 de decembro de 1998.

Partindo das seguintes premisas:

- Xeración de 0,9 kg/hab./día.
- Necesidade de acumular residuos de 2 días.
- Densidade dos residuos no contedor: 0,2 kg/litro.
- Coeficiente de perda de capacidade: 1,3.

En consecuencia, a necesidade de contedores será:

$$0,9 \text{ kg/hab./día} \times 2 \text{ días} \times 1 \text{ litro}/0,2 \times 1,3 = 11,7 \text{ litros/hab.}$$

Segundo as condicións de urbanización do presente Plan Parcial e cunha media por vivenda de 3,5 habitantes sería:

$$11,7 \text{ litros/hab.} \times 214 \text{ vivendas} \times 3,5 \text{ hab./vivienda} = 8.763,30 \text{ litros}$$

e considerando que o 75% dos cidadáns colaborarán na recolla selectiva de residuos; que se seleccionarán papel e vidro, ademáis da fracción seca que leva metais, plástico e outros, e tendo en conta que os residuos conteñen por termo medio un 19,56% de papel, un 21,21% de fracción seca e un 6,29 % de vidro, as cantidades recollidas no sector serán:

Papel:  $8.763,30 \text{ litros} \times 0,1956 \times 0,75 = 1.285,57 \text{ litros}$

Fracción seca:  $8.763,30 \text{ litros} \times 0,2121 \times 0,75 = 1.394,02 \text{ litros}$

Vidro:  $8.763,30 \text{ litros} \times 0,0629 \times 0,75 = 413,40 \text{ litros}$

Resto residuos:  $8.763,30 \text{ litros} \times (0,5294 \times 0,75 + 0,25) = 5.670,28 \text{ litros}$

Os modelos de contedores, que se definirán con total precisión no correspondente proxecto de urbanización, serán totalmente soterrados, emerxendo únicamente unha plataforma cun buzón polo que se introducirán os residuos. Dito buzón, en aceiro inoxidable, irá debidamente sinalizado co residuo correspondente e os escudos do Consorcio das Mariñas e do Concello de Oleiros.

Os equipos soterrados deben ter certificados ISO 9001 de calidade e ISO 14001 de medio ambiente e EMAS. Deberán estar adaptados á maquinaria de recollida en disposición do Consorcio das Mariñas, de tipoloxía hidráulica para a recollida inorgánico/orgánico e de elevación con grúa pras recollidas selectivas de papel/cartón e vidro. Cumprirán con todas as condicións de accesibilidade de vehículos de recollida, seguridade pra os traballadores, hixiene, estanqueidade, e demáis requisitos regulados nas correspondentes normativas.

A parte superior do pavimento dos contedores soterrados será de material antideslizante e o corpo e totalas pezas e unións que os conforman serán en aceiro galvanizado en quente ou ANSI 316, admitíndose o uso de polietileno de alta densidad (PELHD).

Os contedores de orgánico serán de carga trasera, namentres os inorgánicos serán de recollida lateral. Contarán con sistemas de trampilla de fácil acceso o fondo para limpeza e mantemento, e aloxaránse, todos eles, en cámaras de formigón, in situ ou prefabricado. Ditas cámaras deberán estar perfectamente impermeabilizadas pra evitar filtracións e garantir a súa estanqueidade.

Os contedores quedarán integrados no viario, completamente a nivel de calzada ou beirarúa, sen rampas nin escalóns. O sistema de peche deberá ser totalmente hermético, pra evitar a entrada de augas da choiva ou baldeos, prohibíndose de maneira expresa as xuntas de goma con mantemento periódico. Así mesmo, contarán cun sistema de drenaxe que extraia o exceso de auga de choiva ó exterior da cámara, e un sistema de desague pra eliminar os líquidos lixiviados que orixine o lixo.

Respetaránse as determinacións do Plan Xeral contidas no seu capítulo VII, Normas de Urbanización e demáis determinacións contidas na ordenanza municipal pra redacción de proxectos de urbanización, control das obras e recepción destas no Concello de Oleiros, así como as contidas na Normativa de Actuación Conxunta do Consorcio das Mariñas e todas aquelas que este organismo determine.

No plano O.03 "*Ordenación. Rede Viaria, Aparcamiento público e Afecións*" indícase o trazado, e características das áreas que conforman a rede de xestión de residuos sólidos urbanos.

### **3. ORDENANZAS REGULADORAS**

#### **3.1. NORMAS XERAIS**

##### **3.1.1. Natureza, ámbito e vixencia**

1. O presente Plan Parcial desenvolve o solo urbanizable SUD-7 “A Pezoca” do Concello de Oleiros.
2. O Plan Parcial non entrará en vigor hasta a publicación no D.O.G. dos textos íntegros do acordo de aprobación definitiva e da Normativa Urbanística no B.O.P., se complementará co establecido no artigo 92.3 da LOUG e haxa transcorrido o prazo previsto no artigo 65.2 da Lei 7/85, de 2 de abril, de as Cortes Xerais e o artigo 217 da Lei 5/97 de 22 de Xulio da Administración Local de Galicia. A súa vixencia será indefinida.
3. As presentes Ordenanzas serán de aplicación obrigatoria para a redacción de Estudos de Detalle, Proxectos de Urbanización, de Edificación e de Parcelación, tanto privadas como de carácter público que se pretenda realizar dentro do ámbito do Plan Parcial.

##### **3.1.2. Relación co P.X.O.M. do Concello de Oleiros**

Nos puntos non contemplados no presente Plan Parcial, estarase ao disposto no P.X.O.M. do Concello de Oleiros.

##### **3.1.3. Alcance Normativo dos documentos**

1. O alcance normativo do Plan Parcial deriva do contido normativo dos documentos que o integran.
2. A documentación que debe integrar o Plan Parcial establece no art. 65 da L.O.U.G.
3. A cartografía a escala 1:500 que constitúe a base gráfica sobre a que se debuxou a planimetría terá o carácter de cartografía municipal oficial e o seu uso será obrigatorio para refrexar o emprazamento e determinacións das actuacións de planeamento ou de petición de licenza urbanística. O Concello poderá crear a correspondente Ordenanza para a expedición de copias reproducibles da cartografía oficial.

#### **3.1.4. Modificacións**

A modificación de calquera dos elementos do Plan Parcial axustarase ao previsto na LOUG no art. 94, e no previsto, ao disposto por estas Ordenanzas.

#### **3.1.5. Desenvolvemento obrigatorio**

Para a execución do Plan Parcial redactarase obrigatoriamente o Proxecto de Urbanización correspondente.

#### **3.1.6. Estudos de Detalle**

Poderanse redactar Estudos de Detalle, para completar ou reaxustar as aliñacións e rasantes, ordenar os volumes edificables e concretar as condicións estéticas e de composición da edificación complementarias do planeamento. Sen alterar as condicións desta Ordenanza e dentro das parcelas correspondentes.

#### **3.1.7. Sistema de actuación**

Fixase como sistema de actuación o de COMPENSACION. Este sistema só poderá ser substituído por algún dos contemplados na Lei 9/2002 e nos supostos establecidos no Regulamento. Calquera cambio do sistema de actuación debera acompañarse do análises da súa repercusión no estudo económico-financieiro.

#### **3.1.8. Definicións**

A efectos destas Normas, os termos que conteñen veñen recollidos na Normativa do Plan Xeral, por tanto a súa definición remítese ao artigo 109 do PXOM.

### **3.2. NORMAS COMUNES DA EDIFICACION**

#### **3.2.1. Parámetros e determinacións reguladoras**

A edificación no ámbito do Plan Parcial adecuarase ao tipo de edificación definida nos planos de ordenación e aos parámetros definidos polos cadros de características que terán carácter de máximos.

### **3.2.2. Condicións xerais de uso**

Son as condicións que regulan as diferentes utilizacións dos terreos e edificacións segundo a actividade que se produza neles.

As compatibilidades de uso se establecen en cada Ordenanza debéndose cumprir en todo caso as normas xerais de uso do PXOM.

### **3.2.3. Liñas de edificación**

Son as definidas por este documento para cada planta

A edificación sobre rasante deberá desenvolverse dentro dos límites da liña de edificación definidas pola envolvente máxima indicada nos planos de ordenación O.07 para as plantas baixas, O.08 para as plantas primeira, segunda a terceira e O.09 para as plantas baixo cubertas.

A edificación baixo rasante deberá desenvolverse dentro dos límites da liña de edificación definida pola envolvente máxima indicada no planos de ordenación O.06

### **3.2.4. Superficie edificable computable**

Establecese a edificabilidade computable por cada bloque residencial repartindo a edificabilidade máxima entre o número de vivendas que se permiten como máximo en cada un deles.

### **3.2.5. Alturas reguladora de plantas**

Para o uso residencial establececese que:

A altura de plantas será a comprendida entre os mínimos e máximos fixados pola normativa de habitabilidade de aplicación no momento da solicitude da licenza de obras, en todo caso establécense 2,60 m segundo se fixa no Plan Xeral.

A altura dos sotos e semisotos cando estean dedicados a garaxe poderán ter unha altura libre mínima fixada polo DB-SUA e en todo caso a establecida no Plan Xeral en 2,20 m.

Para o uso non residencial establececese unha altura máxima de planta 4,00 m de altura entre caras de forxados.

### **3.2.6. Condicións estéticas**

Estarase ao disposto no PXOM, tamén terán que cumprir as especificacións do art. 17 das Normas complementarias e Subsidiarias de Planeamento Provincial, relativo a armonización.

Todos os paramentos externos das edificacións deberán ter un tratamento uniforme de fachada.

## **3.3. NORMAS PARTICULARES DAS EDIFICACIONES**

### **3.3.1. Ordenanza A - Edificación aberta vivenda colectiva**

1. Delimitación: Aplicarase esta Ordenanza aos bloques residenciais edificables destinados a vivenda colectiva, sinalados nos planos como Bloque1 (P1), Bloque1 (P2), Bloque2 (P2), Bloque1 (P3), Bloque2 (P3), Bloque3 (P3), Bloque1 (P4), Bloque2 (P4) y Bloque3 (P4).

2. Fíxase un tipo de ordenación de bloques abertos de vivenda colectiva. Cada bloque ten asignado un número máximo de vivendas permitidas, definidos nos planos de ordenación volumétrica e nos cadros de características correspondentes.

3. Parámetros e condicións da edificación.

Nos planos de ordenación volumétrica establece a ocupación máxima sobre e baixo rasante por cada planta da edificación, non podendo superarse dita liña máxima. A edificabilidade máxima asignada a cada bloque ven definida nos cadros dos planos de ordenación volumétrica.

A altura máxima de cada bloque por número de plantas ven definida nos cadros de ordenación volumétrica, non podendo superarse os 13,50 m.

Por riba da altura máxima (aproveitamento baixo cuberta) autorízase o uso de vivenda nos bloques Bloque2 (P3), Bloque3 (P3), Bloque1 (P4), Bloque2 (P4) y Bloque3 (P4) sempre que estean vinculados por escaleira interior coa planta inmediatamente inferior do edificio e estar inscritos dentro do plano e altura máxima de cuberta definidos no art. 113.6 do PXOM. Tamén poderá destinarse o aproveitamento baixo cuberta a usos complementarios da edificación como rochos e todo tipo de instalacións, sempre cumprindo o artigo 113.6 do PXOM e as condicións das Normas de Habitabilidade vixentes no momento da solicitude da licencia. En calquera caso o aproveitamento baixo cuberta sempre será computable. No resto dos bloques, Bloque1 (P1), Bloque1 (P2), Bloque2 (P2) y Bloque1 (P3), non se autoriza o aproveitamento baixo cuberta para ningún uso.

O acceso as plantas baixo rasante do resto de parcelas privadas será obrigatoriamente dentro do ancho máximo que define o plano de ordenación volumétrica O.07

Os espazos libres da edificación serán tratados como beirarúas e xardíns privados, podéndose cerrar con muro o perímetro da parcela nas condicións establecidas no PXOM, excepto na parcela 4, onde o espazo libre de edificación sobre rasante (ocupado en subsuelo polos garaxes das edificacións) aínda sendo de titularidade privada, se destina a uso público, impedindo o seu peche e permitindo a continuidade de tránsito peonil entre os viais e os equipamentos públicos a través do mesmo.

#### 4. Usos

O uso característico será o residencial de vivenda plurifamiliar en edificación colectiva libre nos bloques Bloque2 (P3), Bloque3 (P3), Bloque1 (P4), Bloque2 (P4) y Bloque3 (P4); e residencial de vivenda plurifamiliar en edificación colectiva baixo algún réxime de protección nos bloques Bloque1 (P1), Bloque1 (P2), Bloque2 (P2) y Bloque1 (P3).

Será obrigatorio o uso residencial de vivenda plurifamiliar en edificación colectiva nas plantas baixas dos bloques Bloque1 (P1), Bloque1 (P2), Bloque2 (P2) y Bloque1 (P3) e permítense o uso residencial de vivenda plurifamiliar en edificación colectiva nas plantas baixas dos bloques Bloque2 (P3) e Bloque3 (P3). Non se permite o uso residencial de vivenda plurifamiliar nas plantas baixas dos bloques Bloque1 (P4), Bloque2 (P4) y Bloque3 (P4).

Como usos complementarios nas plantas baixas dos bloques Bloque2 (P3), Bloque3 (P3) Bloque1 (P4), Bloque2 (P4) y Bloque3 (P4) autorízanse os seguintes:

- comercial en categorías 2ª e 3ª
- oficinas
- salas de reunión
- sanitario
- sociocultural
- administración pública
- relixioso
- recreativo
- deportivo
- garaxe aparcamento en categoría 1ª

5. Permítense o uso de azoteas ou terrazas vinculadas as vivendas, sempre dentro da envolvente máxima ou sólido capaz que se xenera ó cumprir os parámetros de altura máxima permitida do edificio e a xeometría das cubertas definida no artigo 113.6 do PXOM.

6. Os accesos ás parcelas serán a través do viario e espazos de uso público.

7. Permítense voos sobre a liña de edificación de planta baixa e ocuparán como máximo o establecido no plano de ordenación volumétrica O.08.

8. Cumprirase o artigo 95 do PXOM, sendo obrigatoria a previsión de dúas prazas de aparcamento na parcela por cada unidade de vivenda, agás cando sexan iguais ou menores a 40 m<sup>2</sup> onde será obrigatoria a previsión dunha praza de aparcamento por cada unidade de vivenda.

Nas actuacións destinadas a construción de vivendas suxeitas a calquera tipo de protección, será obrigatoria a previsión dunha praza de aparcamento por cada unidade de vivenda protexida.

Ademais, será obrigatoria a previsión de dúas prazas de aparcamento na parcela por cada 150 m<sup>2</sup> de edificación ou fracción destinada a usos complementarios, ou as maiores dotacións esixidas pola normativa de usos.

9. Os espazos libres de edificación poderán utilizarse para as instalacións e elementos de ocio e lecer, poderán ser ocupados por sotos en toda a superficie refrexada no plano O.06 *“Ocupación volumétrica, ocupación máxima baixo rasante”* para cada parcela.

10. As liñas de edificación e disposición das edificacións sobre rasante dentro das parcelas poderán modificarse mediante a redacción dun Estudo de Detalle, así coma os accesos a garaxes.

11. Conforme ao artigo 46.6 da LOUG, computaranse todas as superficies edificables de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso ao que se destinen, incluídas as construídas no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta, coa única excepción das superficies construídas no subsolo con destino a rochos de superficie inferior a 10 m<sup>2</sup> vinculados a vivendas do edificio, a aparcamentos ou a instalacións de servizo como as de calefacción, electricidade, gas ou análogas.

12. Calquera norma de deseño non contemplada neste Plan Parcial rexerese polo PXOM do Concello de Oleiros, e en concreto polo establecido na ordenanza 5 de edificación aberta.

### **3.3.2. Ordenanza B - Equipamento comunitario público**

Será de aplicación ás parcelas de equipamento público. Os usos serán regulados polo artigo 121 da normativa do PXOM de Oleiros.



### **3.3.3. Ordenanza C - Zonas verdes e Espazos libres públicos**

Será de aplicación ás parcelas de espazos libres, zona verde 1 e zona verde 2. Na súa execución estarase ao establecido no artigo 122 da normativa do PXOM de Oleiros.

### **3.3.4. Servizos Técnicos**

Será de aplicación ás parcelas PS1, PS2, PS3, PS4, PS5 y PS6. Os equipos de infraestructuras comunitarias, centros de transformación, equipos de telecomunicacións, contenedores de residuos, etc...deberán situarse dentro das parcelas mencionadas, sempre que sexa posible soterrados, e quedarán definidas no proxecto de urbanización. Na medida do posible, a cota de pavimento acabado de dichas parcelas coincidirá coa das beirarúas perimetrais. O material empleado no seu pavimento, na zona ocupada polas infraestructuras, será semellante ó empleado nas beirarúas adxacentes.

Prohíbese o peche das mencionadas parcelas excepto a execución de barreiras de protección cando fosen necesarias polas condicións de seguridade.

### **3.3.5. Memoria xustificativa do cumprimento da normativa vixente en materia de habitabilidade**

Tal como determina no artigo 4 o decreto 29/2010, do 4 de Marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas, os instrumentos de ordenación urbanística conterán unha memoria xustificativa da súa adecuación a estas normas.

O Plan Parcial establece as determinacións en temas de ubicación e orientación das parcelas destinadas ás edificacións, permitindo desenvolver nelas proxectos edificatorios con boas condicións de iluminación e soleamento, así como a súa idónea relación co exterior. O Plan Parcial adecúa a Ordenanza de edificación do Plan Xeral, respectando e promovendo os criterios de habitabilidade do decreto 29/2010.

- A altura das edificacións, B+3+BC é proporcionada aos espazos libres privativos da mazá.
- Respetanse os recuamentos que establece a ordenanza de aplicación. O Plan Parcial grafía o area de movemento das edificacións.
- A propia disposición das parcelas garante a continuidade espacial e de deseño dos espazos libres continuando os espazos libres públicos cos privados.
- As dimensións destes espazos non resultan inferiores ás esixibles segundo o punto I.A.1.1 do anexo I a este decreto para os solos sen planeamento.
- I.A.1.1. Condicións de vivenda exterior:
  - a) As vivendas deberán ter a consideración de vivenda exterior. Para estes efectos, as vivendas deberán cumprir coas determinacións sobre vivenda exterior definidas polo planeamento relativas, como mínimo, ás condicións dos espazos exteriores a que poderán abrirse os ocos de ventilación e iluminación da estancia maior das vivendas.
  - b) No caso de que non exista planeamento aprobado ou cando este non defina as condicións de vivenda exterior, a estancia maior, en todos os casos, e como mínimo

outra estancia cando a vivenda conte con máis dunha, deberán ter iluminación e ventilación natural e relación co exterior a través de:

- Rúas, prazas e espazos libres públicos definidos polo planeamento ou considerados como tales pola normativa urbanística aplicable.
  - Patios de cuarteirón ou espazos libres públicos ou privados onde sexa posible inscribir, fóra da proxección dos voos interiores, un círculo de diámetro  $0,7 H$  (sendo  $H$  a media ponderada da máxima altura de coroación, permitida pola lexislación urbanística aplicable, dos edificios que conformen o espazo libre).
- c) Polo menos a estancia maior, e outra estancia cando a vivenda conte con máis dunha, deberán ter iluminación e ventilación directa a través dos espazos exteriores indicados nos puntos anteriores deste punto. Agás que o planeamento aplicable determine outra cousa, o resto das estancias e as cociñas das vivendas poderán ter iluminación e ventilación natural e relación directa co exterior ben a través dos ditos espazos exteriores ou a través dos patios interiores previstos no punto I.B.2.”

### **3.4. NORMAS DE URBANIZACION**

#### **3.4.1. Cumprimento da normativa municipal para obras de urbanización**

Para la ejecución del Plan Parcial e obrigatorio a redacción dun Proxecto de Urbanización de acordo co establecido nesta Norma e as especificacións recollidas no capítulo VII das Normas de Urbanización do PXOM de Oleiros, así como da Ordenanza para a redacción de Proxectos de Urbanización, control de obras e recepción destas do Concello de Oleiros.

### 3.4.2. Cumprimento do decreto 35/2000, Accesibilidade

Folla resumen de cumprimento del Decreto 35/2000 (DOG 29/02/09) en desenvolvemento da Lei 8/97 de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas de Galicia.

#### URBANIZACIÓN E REDES VIARIAS

CONCEPTO	PARÁMETRO	MEDIDAS SEGUN DECRETO	
		ADAPTADO	PROXECTO
ITINERARIOS PEONIS Base 1.1.1	ÁREAS DESENVOLVIDAS POLO PLANEAMENTO INTEGRAL	LARGO LIBRE 1.80m (Con obstáculos puntuais 1.50m.)	CUMPLE >1,80m
	RESTO DE ÁREAS	LARGO LIBRE 0,90m	---
	PENDENTE MÁX. LONXITUDEINAL	10%	CUMPLE<10%
	ALTURA MÍNIMA LIBRE DE OBSTÁCULOS	2,20m	CUMPLE>2,20m
ITINERARIOS MIXTOS Base 1.1.2	LARGO MÍNIMO LIBRE DE OBSTÁCULOS	3,00m (Con obstáculos 2,50m)	CUMPLE>3,00m
	PENDENTE MÁX. LONXITUDEINAL	8%	CUMPLE>8%
	ALTURA MÍNIMA LIBRE DE OBSTÁCULOS	3,00m	CUMPLE>3,00m
PASOS PEONIS PERPENDICULARES SENTIDO ITINERARIO Base 1.1.3 A	ÁREAS DESENVOLVIDAS POR PLANEAMIENTO	LARGO LIBRE 1,80m	CUMPLE>1,80m
	RESTO DE ÁREAS	LARGO LIBRE 1,50m	----
	PENDENTE MÁX	12%	CUMPLE<12%
	LARGO LIBRE MÍNIMO ACERAS	0,90m	CUMPLE>0,90m
PASOS PEONIS SENTIDO DE ITINERARIO Base 1.1.3B	LONXITUDE MÍNIMA	1,50m	CUMPLE>1,50m
	LARGO MÍNIMO	0,90m LIBRE MÁIS EL LARGO DEL BORDILLO	CUMPLE>0,90m
PASO DE VEHICULOS SOBRE ACERAS Base 1.1.4	PERPENDICULAR A CALZADA	MÍNIMO 0,60m	CUMPLE>60cm
	PASO LIBRE DE OBSTÁCULOS	MÍNIMO 0,90m	CUMPLE>0,90m
PASOS DE PEON Base 1.1.5	ÁREAS DESENVOLVIDAS POLO PLANEAMENTO	LARGO LIBRE 1,80m	CUMPLE>1,80m
	RESTO DE ÁREAS	LARGO LIBRE 1,50m	----
APARCAMENTOS Base 1.3	DIMENSION MÍNIMA EN RINGLEIRA	2,00-2,20 x 5,00m	CUMPLE
	ESPAZO LIBRE LATERAL	1,50m	CUMPLE
	DIMENSION MÍNIMA TOTAL	3,50 x 5,00m	CUMPLE
	PLAZAS ADAPTADAS	3,50 x 5,00m	CUMPLE
ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN Base 1.2	PAVIMENTOS, DUROS E ANTIDESLIZANTES	RESALTE MÁX. 2cm.	CUMPLE
	BORDILLOS, CANTO REDONDEADO	ALTURA MÁX 0,14m	CUMPLE
	REIXAS	EN CUADRICULA, HOCOS MENORES DE 2cm	CUMPLE
SEÑAIS E ELEMENTOS VERTICALES Base 1.4.1	ALTURA MÍNIMA LIBRE	IGUAL O MAIOR DE 2,20m	CUMPLE>2,20m
	ALTURA PULSADORES E MECANISMOS	ENTRE 1,20 E 0,90m	CUMPLE
	SITUACIÓN: PASO LIBRE EN ACERAS	1,50m EN ÁREAS DESENVOLVIDAS POLO PLANEAMENTO	CUMPLE
OUTROS ELEMENTOS art.-11 Base 1.4.2	ALTURA PULSADORES E MECANISMOS	ENTRE 1,20-0,90m	CUMPLE
	SITUACIÓN: PASO LIBRE EN ACERAS	0,90m, 1,50m EN ÁREAS DESENVOLVIDAS POLO PLANEAMENTO	CUMPLE>1,50m

### 3.4.3. Cumprimento da orden Viv/561/2010, espazos públicos urbanizados

Folla resumen de cumprimento da Orden VIV/561/2010, de 1 de febreiro, pola que se desenvolve o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados.

Orden VIV/561/2010, de 1 de febreiro, por la que se desarrolla el Documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.	
NORMATIVA	PROYECTO
<b>CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES.</b>	
Art. 2. Ambito de aplicación. El ámbito de aplicación de esta Orden está constituido por todos los espacios públicos urbanizados y los elementos que lo componen. Las condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados se aplican a:	
• Las áreas de uso peatonal.	Cumple
• Las áreas de estancia.	Cumple
• Los elementos urbanos.	Cumple
• Los itinerarios peatonales.	Cumple
Comprendidos en espacios públicos urbanizados de acuerdo a esta Orden. En las zonas urbanas consolidadas, cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de dichas condiciones, se plantearán las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad.	
<b>CAPITULO II: ITINERARIO PEATONAL ACCESIBLE (IPA)</b>	
Art. 5 Condiciones generales del IPA. Definición: son itinerarios peatonales <b>ACCESIBLES</b> aquellos que garantizan el uso no discriminatorio y circulación de forma autónoma y continua de todas las personas.	
a. Itinerario peatonal accesible:	
- En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m.	>1,80 m
- Excepcionalmente, en las zonas urbanas consolidadas, y en las condiciones previstas por la normativa autonómica, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 m.	>1,50m
- Altura libre de paso: 2,20 m	>2,20m
- Pendiente máxima longitudinal: 6%	<8%
- Pendiente máxima transversal: 2%	<2%
b. Los desniveles serán salvados mediante rampas (art. 14), escaleras (art.15), ascensores (art.16) y tapices rodantes o escaleras mecánicas (art. 17).	Cumple
Sin escalones aislados ni resaltes	Cumple
- Pavimentación dura, estable y antideslizante, sin piezas ni elementos sueltos	Cumple
- Iluminación mínima de 20 luxes	>20luxes
c. Plataforma única de uso mixto, cuando el ancho o la forma impidan separar los itinerarios peatonal y vehicular.	Cumple
a un mismo nivel y con prioridad peatonal	Cumple
<b>CAPITULO VI: CRUCES ENTRE ITINERARIOS PEATONALES E ITINERARIOS VEHICULARES.</b>	
Art. 20 Vados peatonales.	
a. En ningún caso invadirá el IPA que transcurre por la acera. Por lo que sólo se admiten estrechamientos mínimos de 1,50 m.	>1,50m
b. El encuentro entre el vado y la calzada deberá estar enrasado.	Cumple
c. La anchura mín. del plano inclinado del vado a cota de la calzada será de 1,80 m.	>1,80m
d. El pavimento del plano inclinado proporcionará una superficie lisa y antideslizante con señalización táctil según art.45 y 46	
e. Pendiente longitudinal máx.:	
- Para tramos inclinados de hasta 2 m: 10%.	Cumple
- Para tramos inclinados de hasta 2,5 m: 8%.	Cumple
f. Cuando no sea posible salvar el desnivel mediante un vado de 1 ó 3 pendientes, se optará por llevar la acera al mismo nivel de la calzada con planos inclinados de pendiente máxima longitudinal del 8%.	Cumple
Art. 21 Pasos de peatones.	
a. Ancho de paso: ≥ al de los vados peatonales que los limitan. (1,80 m mín.).	Cumple
b. Cuando no sea posible salvar el desnivel entre acera y calzada mediante un plano inclinado, se podrá optar por elevar el paso de peatones en toda su superficie al nivel de las aceras.	
Art. 22 Isletas.	
a. Ancho de paso: ≥ al del paso de peatones a que corresponde. (1,80 m mín.) y longitud mínima 1,50 m	
b. Cuando no puedan cumplir estas condiciones, se ejecutarán sobre una plataforma situada entre 2 y 4 cm por encima del nivel de la calzada; encuentro resuelto mediante bordillo rebajado con pendiente ≤ 12%.	Cumple
Art.23 Semáforos.	
1.2 Estarán regulados para poder cruzar a una velocidad de 50 cm/seg.	Cumple
5	

<b>CAPITULO VELEMENTOS DE URBANIZACION.</b>	
Art. 10 Condiciones generales de los EU.	
a. Los elementos de urbanización NUNCA invadirán el ámbito libre de paso de un itinerario peatonal accesible.	Cumple
Art. 11 Pavimentos.	
a. Su colocación (en IPA) y mantenimiento asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes.	Cumple
Art. 12 Rejillas, alcorques y tapas de instalación.	
b. Enrasadas con el nivel del pavimento circundante cumpliendo según su ubicación: - en áreas de uso peatonal: Ø máx.= 1cm - en la calzada Ø máx. =2,5cm	Cumple
Art. 14 Rampas.	
a. ancho mín.: 1,80 m.	>1,80m
b. longitud máx. del tramo: 10 m.	
c. pendiente longitudinal max: - 10% hasta 3 m - 8% hasta 10 m.	Cumple
d. pendiente transversal max: 2%	
e. Ancho de los Rellanos: - Con cambio de sentido: Ancho rampa X 1,80 m - Sin cambio de sentido: Ancho rampa X 1,50 m	Cumple
f. espacio al inicio y final de la rampa que no invada el IPA de Ancho rampa X 1,50 m.	Cumple
g. Extremos de la rampa de pavimento táctil indicador direccional (art. 46).Ancho: 1,20 m.	Cumple
h. Iluminación en IPA 20 luxes.	>20luxes
Art. 30 Elementos de protección del peatón.	
a. Altura mínima: - 0,90 m para altura menor a 6m - 1,10 m para alturas superiores a 6m	>1,10m
b. Obligación pasamanos dobles a ambos lados	
c. altura pasamanos superior: 0,95 - 1,05 m.	>1,10m
d. altura pasamanos inferior: 0,65 - 0,75 m	>0,75m
e. ancho de agarre: entre 4,5 y 5 cm.	Cumple
f. prolongación: 30 cm	Cumple
g. Separación mínima de la pared: 4 cm	Cumple
h. pasamanos central para ancho superior a 4 m	Cumple
6	
<b>CAPITULO VELEMENTOS DE URBANIZACION.</b>	
Art. 15 Escaleras.	
a. Ancho mínimo: 1,20 m	>1,20m
b. Tramos: - nº mínimo peldaños: 3 - nº máximo peldaños: 12	>3 >12
c. Peldaños: - Huella mínima: 30 cm - Contrahuella máxima: 16 cm - En todo caso: $54\text{ cm} \leq 2C+H \leq 70\text{ cm}$ - Rellanos: Ancho X 1,20 m	Cumple Cumple Cumple Cumple
Art. 30 Elementos de protección del peatón.	
a. Altura mínima: - 0,90 m para altura menor a 6m - 1,10 m para alturas superiores a 6m	Cumple
b. Obligación pasamanos dobles a ambos lados	
c. altura pasamanos superior: 0,95 - 1,05 m.	Cumple
d. altura pasamanos inferior: 0,65 - 0,75 m	Cumple
e. ancho de agarre: entre 4,5 y 5 cm.	Cumple
f. prolongación: 30 cm	Cumple
g. Separación mínima de la pared: 4 cm	Cumple
h. pasamanos central para ancho superior a 4 m	Cumple
Art. 16 Ascensores.	No es el caso
a. Sin resaltes entre el pavimento del IPA y el acceso al ascensor.	
b. Separación máx. entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior: 35 mm.	
c. Cabinas: - De 1 puerta ó 2 enfrentadas: 1,10 x 1,40m - De 2 puertas en ángulo: 1,40 x 1,40 m	
d. ancho de paso libre mínimo de 1 m.	
e. Sección transversal del pasamanos de dimensiones entre 30 y 45 mm.	
f. Espacio entre pasamanos y pared mín. 35 mm.	
g. Altura del borde sup. pasamanos $900 \pm 25\text{ mm}$	
h. Altura botonera: entre 0,70 y 1,20 m.	
Art. 17 Escaleras mecánicas y tapices rodantes.	No es el caso
b. Pendiente máxima: 12%.	
c. Superficie móvil horizontal que deberá discurrir en horizontal antes de generar peldaños o superficie inclinada: 0,80 m.	

7	
<b>CAPITULO VIII: MOBILIARIO URBANO.</b>	
Art. 24. Condiciones generales.	
a. Su instalación en las áreas de uso peatonal no invadirán el itinerario peatonal accesible.	Cumple
b. Se dispondrán preferentemente alineados junto a la banda exterior de la acera, y a una distancia mín. de 0,40 m del límite entre el bordillo y la calzada.	Cumple
Art. 33 Elementos vinculados a actividades comerciales.	
a. Los puestos comerciales situados en áreas de uso peatonal con mostradores de atención al público dispondrán de un espacio mínimo de altura entre 0,70 y 0,75 m	Cumple
Art. 34 Cabinas de aseo público accesibles.	
a. Puerta: abatible hacia el exterior o corredera.	No hay
b. Mecanismos y elementos manipulables a altura máx. 0,95 m.	
c. Altura de asiento inodoro: entre 0,45 y 0,50 m.	
Art. 35 Plazas de aparcamiento reservadas a personas con movilidad reducida.	
a. Proporción: como mín. 1accesib/40 ó fracción.	Cumple
b. Las plazas dispuestas en perpendicular y en diagonal tendrán una dimensión mínima de 5,00 x 2,20 y dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de longitud igual a la plaza y ancho 1,50 m. que podrá ser compartido por dos plazas adyacentes.	Cumple
c. Las plazas dispuestas en línea tendrá las mismas dimensiones y una zona de transferencia y aproximación posterior de ancho igual a la plaza y longitud mín. 1,50 m.	Cumple

### 3.5. COMPROMISOS ENTRE O CONCELLO E OS URBANIZADORES

Os prazos de execución das obras de urbanización quedan refrexados no correspondente Plan de Etapas deste documento.

A transmisión ao Concello do dominio dos terreos e obras de urbanización de cesión obrigatoria e gratuíta, se producirá nos termos previstos na sección 7ª do Capítulo II do Título V do Regulamento de Xestión Urbanística e no art. 118 da LOUG e PMRG así como no artigo 86 da ordenanza reguladora das obras de urbanización e recepción das mesmas aprobada polo Pleno municipal de data 27 de decembro de 2007, correspondendo á conservación das obras de urbanización, aos propietarios dos soares constituídos en entidades urbanísticas de conservación.

Segundo o apartado “b” do art. 74 da LOUG e PMRG no prazo máximo de tres meses desde a aprobación definitiva do Proxecto de Urbanización, e previo requirimento do Concello, se aportará ao expediente administrativo do presente Plan Parcial un aval polo importe legalmente esixible.

## **4. PLAN DE ETAPAS**

Para o desenvolvemento do Plan Parcial preveese un único Polígono de Execución que permita o cumprimento dos deberes de cesión e urbanización e a xusta distribución das cargas e beneficios na totalidade da súa superficie.

O presente Plan de Etapas redactase a fin de cumprimentar ás determinacións dos artigos 54 e 62 do Regulamento de Planeamiento e do artigo 14 do PXOM.

Ao tratarse dun único Polígono de Execución, pola propiedade préfírese o seu desenvolvemento completo nunha sola etapa, xa que así conséguese no máis breve prazo posible completar tanto a trama urbana, como as dotacións de servizos urbanístico e de equipamentos.

Por tal motivo ao tratarse dunha sola etapa, non se establece orden de prioridades, nin plano que as recolla.

O prazo previsto e de catro anos, para a execución total do mesmo, distribuído nas seguintes etapas:

1ª Etapa: O Proxecto de Compensación presentarase nun prazo máximo de seis meses desde a notificación da aprobación definitiva do Plan Parcial.

2ª Etapa: Presentación do proxecto de urbanización e outorgamento das licenzas necesarias e execución das obras previstas nas infraestruturas. Esta execución inclúe tanto as obras de urbanización como as de posta en servizo das reservas para espazos libres e zonas axardinadas e para aparcamento. Duración prevista 2 anos dende a aprobación do Plan Parcial.

3ª Etapa: Con unha duración de 2 anos para a obtención das licenzas das edificacións e construción das mesmas desde a finalización da etapa anterior.

Non obstante poderán acomodarse simultaneamente as obras de urbanización e de construción das edificacións, sempre que resulte tecnicamente posible e quede garantida a terminación das obras de urbanización de acordo cas determinacións do Plan Parcial e do PXOM, ao amparo do establecido no art. 20 do Regulamento de Xestión Urbanística.

## **5. ESTUDO ECONOMICO FINANCIERO**

### **5.1. AVALIACION ECONOMICA**

Para o aval económico das obras de urbanización do Plan Parcial se valorarán os custos de execución das obras de implantación dos servizos de infraestruturas, acondicionamento das zonas verdes e urbanización viaria, así como os traballos necesarios de demolición e movemento de terras, incluíndo unha dotación económica para as indemnizacións por derribo das construcións e instalacións.

Procedese a medición xeral das actuacións agrupándose nos capítulos anteriores.

### 5.1.1. Módulos unitarios por custo

A valoración prodúcese aplicando os módulos unitarios medios de custo (definidos para cada un das obras a realizar) resultando da previa descomposición dos prezos e contrastando os custos reais de actuación en execución. Os prezos utilizados dan un custo medio por m<sup>2</sup> do ámbito de 43,32 €/m<sup>2</sup>.

### 5.1.2. Avaliación económica da implantación. Presupuesto de Execución Material.

#### URBANIZACION DO AMBITO

Movemento de terras e demolicións	78.200,00 €
Firmes e Pavimentos	325.000,00 €
Rede de abastecemento de auga	98.000,00 €
Rede de saneamento e pluviais	106.250,00 €
Rede eléctrica, Iluminación Pública e Centros de transformación	290.000,00 €
Rede de Telecomuciacións	49.500,00 €
Rede de Gas	70.250,00 €
Acondicionamento de Espazos Libres	125.000,00 €
<b>TOTAL URBANIZACION</b>	<b>1.142.200,00 €</b>

#### CONEXIONS EXTERIORES

Firmes e pavimentos	56.700,00 €
Infraestrutura de abastecemento e saneamento	49.750,00 €
Outras instalacións	64.000,00 €
<b>TOTAL CONEXIONS EXTERIORES</b>	<b>170.450,00 €</b>

<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EXECUCION MATERIAL</b>	<b>1.312.650,00 €</b>
--	-----------------------



### 5.1.3. Presuposto de execución por contrata das obras de urbanización

Presuposto de Execución Material	1.312.650,00 €
Gastos xerais (13%)	170.644,50 €
Beneficio industrial (6%)	78.759,00 €
Suma	1.562.053,50 €
IVE 21%	328.031,24 €
<b>TOTAL CONTRATA DE URBANIZACION</b>	<b>1.890.084,74 €</b>

Do presente importe, está pendente de abono ó Concello de Oleiros, a cantidade de 35.816,26 euros, correspondentes ós traballos de urbanización xa executados polo propio Concello na rúa do Ensino, no seu frente ó equipamento sanitario S-6, centro de saúde.

### 5.1.4. Indemnizacións do sector

Indemnizacións do Sector	350.000,00 €
--------------------------	--------------

### 5.1.5. Honorarios de xestión urbanística

Honorarios de Xestión Urbanística	245.000,00 €
IVE 21%	51.450,00 €
<b>TOTAL CONTRATA DE URBANIZACION</b>	<b>296.450,00 €</b>

### 5.1.6. Coste Total da Actuación

Presuposto de Execución por Contrata	1.562.053,50 €
Indemnizacións do Sector	350.000,00 €
Honorarios de Xestión Urbanística	245.000,00 €
<b>TOTAL COSTE DA ACTUACION</b>	<b>2.157.053,50 €</b>

## 6. CADROS DE CARACTERISTICAS

### 6.1. CARACTERISTICAS DO SECTOR

#### PARAMETROS XERAIS

SUPERFICIE TOTAL DO AMBITO	59.091,10 m2
SUPERFICIE TOTAL DA AREA DE REPARTO	56.866,57 m2
EDIFICABILIDADE PRIVADA	0,48
APROVEITAMENTO TIPO	0,3608 m
M <sup>2</sup> LUCRATIVOS	22.831,95 m2
SISTEMAS XERAIS EXTERIORES (Parque Metropolitano de Lians ZV-5)	9.300,00 m2

AREA BRUTA DO SECTOR	49.791,10 m2
SISTEMA VIARIO QUE MANTENSE	2.224,53 m2
AREA NETA DO SECTOR	47.566,57 m2

DENSIDAD MAXIMA	45 viv/ha
Nº MAXIMO DE VIVENDAS	214

#### APROVEITAMENTO RESIDENCIAL

RESIDENCIAL	20.320,44 m2
Residencial vivienda Libre 134 viviendas	12.192,26 m2
Residencial vivienda Protección 80 viviendas	8.128,18 m2

#### APROVEITAMENTO TERCIARIO

TERCIARIO-COMERCIAL	2.511,51 m2
---------------------	-------------

CADRO DE SUPERFICIES XERAIS (m<sup>2</sup>). ZONIFICACION

RESIDENCIAL PRIVADO	ESPAAZO LIBRE PRIVADO	CESION EQUIPAMENTO	CESION ESPAAZO LIBRE/ZONA VERDE	CESION VIARIO/ INFRAESTR.	TOTAL
4.914,00 m2	8.645,94 m2	13.785,79 m2	5.492,50 m2	16.952,87 m2	
13.559,94 m2		36.231,16 m2			49.791,10 m2
TITULARIDADE PRIVADA		TITULARIDADE PUBLICA			

**CUADRO DE SUPERFICIES DE CESION  
LEY DEL SUELO DE GALICIA 9/2002 del 30 de diciembre**

**ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

PARQUES Y JARDINES, AREAS DE OCIO, EXPANSION Y RECREC Reserva de suelo nunca inferior a	<i>RESID./HOTEL.</i>	<b>18</b> m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> edificables	4.109,75	m <sup>2</sup> suelo
		<b>10%</b> de sup. total ámbito	4.979,11	m <sup>2</sup> suelo
	<i>TERC./INDUST.</i>	<b>10%</b> de sup. total ámbito	0,00	m <sup>2</sup> suelo

**EQUIPAMIENTOS PUBLICOS**

SERVICIOS SANITARIOS ASISTENCIALES, EDUCATIVOS CULTURALES Y DEPORTIVOS	<i>RESID./HOTEL.</i>	<b>10</b> m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> edificables	2.283,20	m <sup>2</sup> suelo
	<i>TERC./INDUST.</i>	<b>2%</b> de sup. total ámbito	0,00	m <sup>2</sup> suelo

**APARCAMIENTO**

Nº DE PLAZAS	<i>RESID./HOTEL.</i>	<b>2</b> cada 100 m <sup>2</sup> edificables	457	plazas
		<b>25%</b> del total para dominio público	114	plazas
	<i>TERCIARIO</i>	<b>2</b> cada 100 m <sup>2</sup> edificables	0	plazas
		<b>20%</b> del total para dominio público	0	plazas
	<i>INDUSTRIAL</i>	<b>1</b> cada 100 m <sup>2</sup> edificables	0	plazas
		<b>25%</b> del total para dominio público	0	plazas

**TOTAL DOTACIONES**

m <sup>2</sup> suelo	plazas
4.979,11	
2.283,20	
	457 114
<b>7.262,31</b>	<b>457 114</b>

## 6.2. CADRO DE CARACTERISTICAS DAS ZONAS RESIDENCIAIS. TITULARIDADE PRIVA

### CADRO DE EDIFICABILIDADES

Nº PARCELA	Nº MAX. VIVENDAS	EDIFICABILIDADE RESIDENCIAL (m	EDIFICABILIDADE TERCIARIA (m	TOTAL
*BLOQUE 1 (P1)	22	2.175,44 m2	,00 m2	2.175,44 m2
*BLOQUE 1 (P2)	21	2.175,00 m2	,00 m2	2.175,00 m2
*BLOQUE 2 (P2)	21	2.175,00 m2	,00 m2	2.175,00 m2
*BLOQUE 1 (P3)	22	2.175,00 m2	,00 m2	2.175,00 m2
BLOQUE 2 (P3)	22	2.035,00 m2	426,70 m2	2.461,70 m2
BLOQUE 3 (P3)	22	2.035,00 m2	426,70 m2	2.461,70 m2
BLOQUE 1 (P4)	28	2.520,00 m2	552,70 m2	3.072,70 m2
BLOQUE 2 (P4)	28	2.515,00 m2	552,70 m2	3.067,70 m2
BLOQUE 3 (P4)	28	2.515,00 m2	552,71 m2	3.067,71 m2
TOTAL	214	20.320,44 m2	2.511,51 m2	22.831,95 m2

Nota: Os bloques sinaladas con \* poderán destinarse a aloxar vivenda suxeita a algún réxime de protección pública ata completar a edificabilidade máxima de 8.128,18 m<sup>2</sup>, e ata un máximo de 80 vivendas.

CADRO DE SUPERFICIES/OCUPACION (m<sup>2</sup>)

Nº PARCELA	Nº BLOQUE	RESIDENCIA/COMERCIAL OCUPACION EN PLANTA BAIXA	ESPAZO LIBRE PRIVADO	TOTAL
1	BLOQUE 1	504,00 m2	1.087,38 m2	1.591,38 m2
2	BLOQUE 1	504,00 m2	1.799,36 m2	2.807,36 m2
	BLOQUE 2	504,00 m2		
3	BLOQUE 1	504,00 m2	2.474,28 m2	3.986,28 m2
	BLOQUE 2	504,00 m2		
	BLOQUE 3	504,00 m2		
4	BLOQUE 1	630,00 m2	3.284,92 m2	5.174,92 m2
	BLOQUE 2	630,00 m2		
	BLOQUE 3	630,00 m2		
TOTAL		4.914,00 m2	8.645,94 m2	13.559,94 m2

**6.3. CADRO DE CARACTERISTICAS DOS EQUIPAMENTOS DE DOTACIONES PUBLICAS**

EQUIPAMENTO XERAL SANITARIO S-6	8.914,00 m2
EQUIPAMENTO XERAL EDUCATIVO D-15	1.097,77 m2
EQUIPAMENTO LOCAL EDUCATIVO	3.774,02 m2
<b>TOTAL EQUIPAMENTOS</b>	<b>13.785,79 m2</b>

#### 6.4. CADRO DE CARACTERISTICAS DOS ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

ZV1	3.270,77 m2
ZV2	2.221,73 m2
<b>TOTAL ZV COMPUTABLE</b>	<b>5.492,50 m2</b>

#### 6.5. CADRO DE CARACTERISTICAS DO SISTEMA PUBLICO VIARIO E DE INFRAESTRUCTURAS

VIARIO RODADO	2.384,54 m2
VIARIO PEONIL	5.633,02 m2
APARCADOIROS	1.660,66 m2
VIARIO CIRCUNVALACIÓN DE OLEIROS (VIAL 20)	7.043,83 m2
PARCIAL VIARIO	16.722,05 m2
INFRAESTRUCTURAS ( C.T. / RESIDUOS / TELECO.)	230,82 m2
<b>TOTAL VIARIO E INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>16.952,87 m2</b>

#### 6.6. CADRO DE CARACTERISTICAS DAS PRAZAS PUBLICAS DE APARCAMENTO NA REDE VIARIA

NUMERO DE PRAZAS DE APARCAMENTO NORMAIS	107
NUMERO DE PRAZAS DE APARCAMENTO ADAPTADAS	7
<b>TOTAL NUMERO DE PRAZAS DE APARCAMENTO EN DOMINIO PUBLICO</b>	<b>114</b>

JOSE MANTIÑAN SOLER

A Coruña, Xuño do 2014  
Os Arquitectos  
JOSE RAMON RODRIGUEZ VARELA