



PROYECTO:

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO
URBANIZABLE SUD-2 "XENTIÑA"

SITUACIÓN:

MERA. CONCELLO DE OLEIROS

PETICIONARIO:

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS SUD-2

fc | a
arquitecturaurbanismo

alvaro fernández carballada
beatriz aneiros filgueira
arquitectos

diciembre2014

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

- A. Memoria General
- B. Normativa
- C. Plan de Etapas.
- D. Estudio Económico
- E. Memoria de Sostenibilidad Económica.
- F. Estudio de Sostenibilidad Ambiental, impacto territorial y paisajístico
- G. Planos

PLANOS INFORMACIÓN

i-01.	SITUACIÓN	S/N
i-02.	FOTO AÉREA	1/2.000
i-03.	TOPOGRÁFICO.....	1/2.000
i-04.	CATASTRAL	1/2.000
i-05.	ORDENACIÓN PGOM	1/2.000
i-06.	GESTIÓN URBANÍSTICA	1/2.000
i-07.	REPORTAJE TOPOGRÁFICO.....	1/2.500
i-08.	AFECCIONES	1/2.000
i-09a.	ABASTECIMIENTO	1/2.000
i-09b.	SANEAMIENTO	1/2.000
i-09c.	GAS.....	1/2.000
i-09d.	ELECTRICIDAD	1/2.500
i-09e.	TELECOMUNICACIONES	1/2.000
i-10.	PERFILES DEL TERRENO ACTUAL.....	1/1.000
i-11.	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	indicadas

PLANOS ORDENACIÓN

or-01.	IMAGEN	1/750
or-02.	ZONIFICACIÓN.....	1/750
or-03.	ORDENACIÓN	1/750
or-04.	PARCELACIÓN MÁXIMA PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES	1/750
or-05.	DEFINICIÓN GEOMÉTRICA.....	1/750
or-06.	RASANTES.....	1/750
or-07a.	SISTEMA VIARIO. EJES.....	1/750
or-07b.	SISTEMA VIARIO. EJES.....	1/750
or-08a.	SISTEMA VIARIO. PERFILES	1/1.000
or-08b.	SISTEMA VIARIO. PERFILES	1/1.000
or-09.	SECCIONES ORDENACIÓN	1/500
or-10.	SISTEMA VIARIO. PLANTA.....	1/750
or-11.	SISTEMA VIARIO. SECCIONES TIPO	1/750
or-12.	JUSTIFICACIÓN DE ACTUACIONES EN ZONAS VERDES	1/2.000
or-13.	ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.....	1/2.000

PLANOS INSTALACIONES

in-01.	RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO.....	1/2.000
in-02.	RED DE ABASTECIMIENTO	1/750
in-03.	RED DE SANEAMIENTO. FECALES.....	1/1.000
in-04.	RED DE SANEAMIENTO. PLUVIALES.....	1/1.000
in-05.	RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN.....	1/1.000
in-06.	RED DE TELECOMUNICACIONES.....	1/1.000
in-07.	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.....	1/1.000
in-08.	RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS.....	1/1.000

PLANOS ESA

ESA-01.	VEGETACIÓN.....	1/2.000
ESA-02.	UNIDADES AMBIENTALES	1/2.000

PLANO JUSTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

AI-1.	JUSTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	1/2.000
-------	-------------------------------------	---------

A. MEMORIA

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. OBJETO Y DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL	1
1.1. ANTECEDENTES	1
1.1.1. TRAMITACIÓN MEDIOAMBIENTAL INICIAL DEL SUD-2 DEL PXOM DE OLEIROS	1
1.1.2. TRAMITACIÓN MUNICIPAL PREVIA A LA APROBACION INICIAL DEL SUD-2 DEL PXOM DE OLEIROS.....	2
1.1.3. TRAMITACIÓN MUNICIPAL POSTERIOR A SU APROBACIÓN INICIAL	3
1.2. CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL	5
1.2.1. OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL Y TRAMITACIÓN.....	5
1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL	6
1.3.1. DETERMINACIONES DEL PGOM	6
1.3.2. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN A PLANTEAR	7
1.4. OBLIGATORIEDAD DEL PLAN PARCIAL Y SUBSIDIARIEDAD AL PGOM DE OLEIROS	7
1.5. MARCO NORMATIVO	7
1.6. PETICIONARIO.....	9
 CAPÍTULO 2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLANEAMIENTO	 11
2.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR	11
2.2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DELIMITADO	12
2.2.1. CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS Y PAISAJÍSTICAS	14
2.2.2. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	14
2.2.3. AFECCIONES DEL ÁMBITO	15
2.2.3.1. Carreteras	15
2.2.3.2. Aguas	16
2.2.3.3. Servidumbres Aeronáuticas.	20
2.2.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	23
2.2.5. DETERMINACIONES DEL PGOM	25
2.2.6. DETERMINACIONES NECESARIAS PARA LA INTEGRACIÓN EN LA NUEVA ORDENACIÓN CON LOS ELEMENTOS VALIOSOS DEL PAISAJE Y DE LA VEGETACIÓN.....	26
 CAPÍTULO 3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	 28
3.1. CRITERIOS DE ORDENACIÓN	28
3.2. ESTRUCTURA Y ZONIFICACIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	31
3.2.1. USO RESIDENCIAL	31
3.2.2. SISTEMA VIARIO	32

3.2.3.	SERVICIOS URBANOS.....	33
3.2.4.	ACTUACION AISLADA DE URBANIZACIÓN PARA CONEXIÓN Y REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES.....	34
3.2.5.	SISTEMA LOCAL DE DOTACIONES.....	35
3.2.5.1.	Sistema local de equipamientos.....	35
3.2.5.2.	Sistema local de espacios libres públicos	36
3.2.5.3.	Sistema local de aparcamientos.....	36
3.2.6.	SISTEMAS GENERALES IMPUTADOS AL SECTOR.....	38
3.2.7.	RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDAS CON ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	38
3.2.8.	JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS	39
3.3.	CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	40
3.4.	TABLA RESUMEN DE ORDENACIÓN	44
3.5.	CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA.....	45
3.6.	CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN VIV/561/2010, DE CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN PARA EL ACCESO Y UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS 48	
3.7.	CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA ACÚSTICA	50
3.8.	ESTUDIO ACÚSTICO	52
3.8.1.	ANÁLISIS DE LOS IMPACTOS PREVISIBLES EN LOS COMPONENTES DEL MEDIO NATURAL. IMPACTOS EN LA ATMÓSFERA.	52
3.8.2.	CATÁLOGO DE MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS. MEDIDAS PREVENTIVAS. CONTROL DE RUIDOS EN EL ÁMBITO RESIDENCIAL.....	54
3.8.3.	PROPUESTA DE PLAN DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL. FASE DE FUNCIONAMIENTO. VARIABLE: CONTROL DEL RUIDO	54
3.9.	ESTUDIO ELECTROMAGNÉTICO.....	55
3.10.	CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.....	55
3.11.	CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL	56
3.11.1.	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL POL	58
3.11.2.	NORMATIVA DE APLICACIÓN	58
CAPÍTULO 4. CARACTERÍSTICAS Y TRAZADO DE LAS INFRAESTRUCTURAS		60
4.1.	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	60
4.2.	RED DE SANEAMIENTO	62
4.3.	RED ELÉCTRICA.....	64
4.4.	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	65
4.5.	RED DE TELECOMUNICACIONES	67
4.6.	RED DE GAS.....	68

4.7.	RECOGIDA DE RESIDUOS	69
CAPÍTULO 5.	SISTEMA DE ACTUACIÓN	70
5.1.	ELECCIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	70
5.2.	DETERMINACIONES DE GESTION	70

ANEXO 1. REPRESENTACIÓN DEL 50% DE LA SUPERFICIE DEL ÁMBITO

ANEXO 2. CERTIFICADOS EMPRESAS SUMINISTRADORAS

ANEXO 3. ANÁLISIS DE COMPATIBILIDAD ESTRATÉGICA

ANEXO 4. INFORMES PREVIOS APROBACIÓN INICIAL.

**ANEXO 5: RESULTADO DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN DE
ALEGACIONES E INFORMES AL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE.**

CAPÍTULO 1. OBJETO Y DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

1.1. ANTECEDENTES

El objetivo del presente documento de planeamiento es dar cumplimiento a las previsiones del Plan General de Ordenación Municipal (en adelante PGOM) de Oleiros, mediante el desarrollo del sector de suelo urbanizable SUD-2 Xentiña, para el cual es necesario tramitar el correspondiente Plan Parcial del sector.

El PGOM de Oleiros fue aprobado definitivamente de forma parcial y condicionada el 11 de marzo de 2009. En la Orden de aprobación definitiva del Plan General (Orden del 11 de marzo de 2009, sobre aprobación definitiva del PGOM de Oleiros), se establecen aquellos sectores que deja en suspenso, no viéndose afectado el SUD-2 Xentiña, por lo que puede iniciarse su desarrollo y tramitación.

1.1.1. TRAMITACIÓN MEDIOAMBIENTAL INICIAL DEL SUD-2 DEL PXOM DE OLEIROS

1. El PXOM de Oleiros no fue sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, por lo que, dando cumplimiento al artículo 5 de la Ley 6/2007, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y el litoral de Galicia, es necesario consultar a la Consellería de Medio Ambiente sobre la necesidad de someter el Plan Parcial del sector SUD-2 al citado procedimiento.

2. Para dar cumplimiento a lo anterior, fue necesario remitir a la Consellería un Documento de Inicio, cuyo contenido era el siguiente:

- Objetivos. Descripción dos objetivos generales y específicos del Plan.
- Alcance y contenido del planeamiento, de las propuestas e de las alternativas:
- Diagnóstico da situación actual en ausencia de planeamiento.
- Función del planeamiento respecto a la situación de partida.
- Delimitación del ámbito territorial, en el que se integrará el área de influencia.
- Esbozo de las alternativas que se van a evaluar en el proceso planificador.
- Desarrollo previsible del planeamiento.
- Aproximación a los efectos ambientales previsibles. Debe incluirse tanto una relación de los elementos vulnerables del ámbito territorial incluyendo el área de influencia, como los efectos ambientales previsibles como consecuencia del desarrollo del planeamiento.
- Los efectos previsibles sobre los elementos estratégicos del territorio, sobre la planificación sectorial implicada, sobre la planificación territorial y sobre las normas aplicables.

3. En el plazo de dos meses desde su recepción, la Consellería de Medio Ambiente debe emitir la decisión, sobre la necesidad o no de someter el Plan Parcial propuesto, al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.

En el caso de que sea necesario someter el Plan Parcial al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, la Consellería publicará el Documento de Referencia, en el que establecerá el contenido y nivel de detalle del Informe de Sostenibilidad Ambiental, que formará parte de la documentación del Plan Parcial.

4. La Consellería emitió con fecha del 11 de diciembre del 2012 la Decisión del no sometimiento a evaluación ambiental estratégica del Plan Parcial (ver Anexo 1) siendo necesario, de acuerdo al artículo 65 de la LOUG, la inclusión en el documento del Estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico.

Así mismo mencionar que durante el periodo de información pública y consultas del Documento de Inicio, se recibió informe de Aguas de Galicia, cuyas consideraciones se incorporan en el presente documento. Este informe se incluye en el Anexo 4 a la presente Memoria.

1.1.2. TRAMITACIÓN MUNICIPAL PREVIA A LA APROBACION INICIAL DEL SUD-2 DEL PXOM DE OLEIROS.

El artículo 64.h. de la LOUG establece, que los servicios técnicos municipales deben informar sobre la suficiencia de las infraestructuras y servicios existentes y previstos antes de iniciar la tramitación del plan parcial.

Dando cumplimiento a lo anterior, el 1 de octubre de 2013 se entregó en el Registro del Ayuntamiento de Oleiros el Plan Parcial. El documento fue informado por el Arquitecto municipal el 10 de octubre de 2013, y en él se establece la necesidad de completar el documento, y finaliza con la siguiente conclusión:

CONCLUSIÓN:

Deberá emitirse informe dos servizos técnicos municipais responsables das redes de saneamento, abastecemento e recollida de lixo.
Remitirase igualmente a informe de SERGESCO.
Antes de continuar coa tramitación do documento deben corrixirse os aspectos comentados e suñados neste informe.



Dando cumplimiento a lo anterior, se redactó un nuevo documento, en el que se incluían las consideraciones recogidas en el citado informe del arquitecto municipal. Este informe se incluye en el Anexo 4 a la presente Memoria.

El documento de Plan Parcial fue presentado en fecha de diciembre de 2013 para su aprobación inicial. Dicho documento fue informado favorablemente por el inspector de infraestructuras del Concello de Oleiros el día 23 de enero de 2014 y también favorablemente por SERGESCO empresa que presta el servicio de suministro de agua en el Municipio de Oleiros.

Por el arquitecto municipal se emitió informe en sentido favorable el día 23 de enero de 2014 en el que el documento presentado en diciembre de 2013 con nº de registro 16886 cumple:

- Con el contenido documental.
- Con las obligaciones derivadas del convenio urbanístico firmado en fecha 4 de octubre de 2004.
- Con las determinaciones fijadas por el Plan General.
- Con las reservas de dotaciones del artículo 47 de la LOUGA.
- Con la normativa autonómica y estatal de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- Se justifica el cumplimiento del decreto 29/2010 del 4 de marzo por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad de Viviendas de Galicia.
- Se justifica el cumplimiento de las directrices de ordenación territorial, incorporando el análisis de Compatibilidad Estratégica (ACE).
- Se justifica la adaptación a las determinaciones del Plan de ordenación del Litoral (POL).

Por la Coordinadora de Servicios Urbanísticos en fecha 28 de enero de 2014 se emitió informe en sentido favorable al documento presentado en diciembre de 2013, incorporando la necesidad de adaptar el punto 5.1. de la memoria del documento en aplicación del artículo 118 de la LOUGA y 86 de la ordenanza para obras de urbanización y recepción de las mismas, aprobada por el pleno de 27 de diciembre de 2007.

En base a los informes previos mediante Resolución de Alcaldía nº 344/14 de fecha 30 de enero de 2014 se aprobó inicialmente el Plan Parcial del Sector SUD-2 “Xentiña” (documento registro de entrada 16886 del 12 de diciembre de 2013), con la condición de que se corrija el punto 5.1. de la Memoria del Plan Parcial.

Así mismo se resuelve:

- Someter el expediente a información pública por el plazo de un mes mediante anuncio en el Diario Oficial de Galicia y en dos periódicos de mayor difusión en la provincia.
- Notificar a los titulares catastrales de las parcelas del ámbito del plan parcial y del Sistema General Adscrito.
- Notificar al promotor de la actuación “Asociación de propietarios del sector SUD-2.

Solicitar los informes sectoriales con la advertencia de que deberán ser emitidos en el plazo de un mes de conformidad con el art. 83.2 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, a los siguientes organismos:

- A la Dirección General de Infraestructuras, Subdirección General de Planificación y Programación de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, al afectar la carretera autonómica AC-163.
- A Aguas de Galicia en relación a la zona de policía y de servidumbre del Río Xentiña (también denominado Rego da Barreira).

Se adjunta en anexo la Resolución municipal de aprobación inicial (Anexo 4)

1.1.3. TRAMITACIÓN MUNICIPAL POSTERIOR A SU APROBACIÓN INICIAL.

Dadas las determinaciones de la normativa sectorial que afectan a este sector, fue necesario remitir el documento para su informe previo por las administraciones; en el caso concreto de este sector, se solicitó informe a:

- Aguas de Galicia (conforme el artículo 39 de la Ley 9/2010, de 4 de noviembre, de aguas de Galicia) ya que en borde del sector se localiza un cauce fluvial (Río Xentiña).
- A la Agencia Gallega de Infraestructuras (conforme a la ley 8/2013 de 28 de junio de Carreteras de Galicia), ya que el sector se encuentra dentro de la zona de afección de la carretera AC-163 perteneciente a la Xunta de Galicia.
- Dirección General de Aviación Civil (conforme al artículo 29 del Real Decreto 297/2013, de 26 de abril).
- A la Diputación de A Coruña, conforme al artículo 23 de la Ley 8/2013, de 28 de junio, de Carreteras de Galicia, ya que el sector limita por el sur con la carretera DP-5815 perteneciente a la citada Diputación.

El Plan Parcial, conforme al procedimiento establecido en el art. 86 de la LOUG, que como ya hemos expuesto fue aprobado inicialmente por el órgano municipal competente el 30 de enero de 2014 (DOG núm. 35, del 20 de febrero de 2014), y fue sometido al período de información pública durante el plazo de un mes. Durante este periodo se recibieron un total de UNA alegación (ver anexo 5). Asimismo se notificó individualmente a todos los propietarios (que figuran en el Catastro) de los terrenos afectados.

Una vez aprobado inicialmente y durante el mismo período de información pública, el Ayuntamiento solicitó a las administraciones públicas competentes los informes sectoriales preceptivos, que deben ser emitidos en el plazo máximo de UN (1) mes, salvo que la legislación sectorial marque otro plazo. A este respecto se solicitó informe a los organismos de Aguas de Galicia (en relación al curso de agua Río Xentiña) y a la Agencia Gallega de Infraestructuras (respecto de la carretera AC-163), ambos dependientes de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras.

Una vez finalizado el periodo de exposición pública y del plazo para la recepción de los informes sectoriales solicitados, se procedió al análisis de los informes recibidos (Agencia Gallega de Infraestructuras, Aguas de Galicia y la Dirección General de Aviación Civil), y de las alegaciones recibidas (ver anexo 5). De dicho análisis se deriva la necesidad de incorporar ciertos aspectos a la memoria del documento, sin afectar sin embargo a la ordenación proyectada.

Así mismo, y como consecuencia de la reciente adaptación del PGOM de Oleiros a la nueva Ley de Vivienda de Galicia (DOG nº 157, del miércoles 20 de agosto de 2014), ha sido necesario modificar los porcentajes de reserva de vivienda sometida a algún tipo de protección pública; el nuevo porcentaje de reserva para este tipo de viviendas en el sector SUD-2, queda fijado en el 11,97% de la edificabilidad total prevista en el sector.

Como consecuencia de todo lo anterior, a continuación se incluyen los principales cambios introducidos en el Plan Parcial respecto del documento que se aprobó inicialmente:

a) Como consecuencia de la adecuación del documento a los informes municipales, a la resolución de aprobación inicial y a la adaptación municipal a la Ley de Vivienda:

- Se modifica el apartado 5.1. de la memoria en el sentido de incorporar la obligación de la conservación y mantenimiento de la urbanización derivada del art. 86 de la ordenanza para obras de urbanización y recepción de las mismas, aprobada por el pleno de 27 de diciembre de 2007.
- Se adapta el % de VPO del sector; en cumplimiento de la reciente aprobación del documento de adaptación del PGOM a la nueva Ley de vivienda de Galicia.

b) Como consecuencia de la resolución de las alegaciones presentadas en el período de exposición pública:

- De la única alegación presentada no se derivan cambios que afecten al Plan Parcial, ya que en todo caso afectarían a fases posteriores de gestión y urbanización.

c) Como consecuencia de dar cumplimiento a los informes sectoriales recibidos en el período de exposición pública:

- Derivado del informe de Aguas de Galicia, se incluye en el *apartado 2.2.3 Afecciones del ámbito, punto 2.2.3.2. Aguas* de la memoria del Plan Parcial y en los Art. 7 y *art. 23 Ámbito y normativa de aplicación* de la normativa la condición que en el momento procedimental correspondiente con la autorización de obras en la zona de policía, se deberá aportar un estudio hidrológico e hidráulico que verifique la compatibilidad de la actuación propuesta con el Plan Hidrológico Galicia Costa, especialmente el cumplimiento de los artículos 42 y 43 relativos a las zonas inundables. Así mismo se incorpora que en el caso de vertido requerirá autorización del organismo de Cuenca.

- Se incluyen en el documento en el apartado 2.2.3 *Afecciones del ámbito, punto 2.2.3.3. Servidumbres Aeronáuticas* de la memoria del Plan Parcial y en los Art. 7 y art. 23 *Ámbito y normativa de aplicación* de la normativa, las limitaciones derivadas de las Servidumbres Aeronáuticas Legales vinculadas al aeropuerto de A Coruña; en cumplimiento a lo establecido por la Dirección General de Aviación Civil en su informe del 18 de febrero de 2014.
- Derivado del informe de la Agencia Galega de infraestructuras de fecha 3 de marzo de 2014 en sentido favorable, se incorpora la obligación de que el Proyecto de Urbanización posterior debe ser informado por el Servicio Provincial de Infraestructuras de A Coruña (art. 11 de la Normativa)

En base a todo lo anterior se redacta el presente documento para elevarlo a su aprobación definitiva.

1.2. CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial contendrá los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. Así el Art. 65 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (en adelante LOUG), establece:

“Los Planes Parciales comprenderán los planos de información, incluido el catastral, memoria justificativa de sus determinaciones, estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico, evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y su ampliación o refuerzo, planos de ordenación urbanística y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución, todos ellos con el contenido que se fije reglamentariamente.

Si el Plan Parcial fue sometido a evaluación ambiental estratégica no será necesario el estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico”.

1.2.1. OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL Y TRAMITACIÓN

El presente Plan Parcial tiene como objetivo principal la ordenación pormenorizada del Sector de Suelo Urbanizable delimitado del PGOM de Oleiros, SUD-2 Xentiña, cumpliendo las condiciones de ordenación contenidas en el PGOM general y en su correspondiente ficha.

El Plan Parcial, conforme al procedimiento establecido en el art. 86 de la LOUG, será aprobado inicialmente por el órgano municipal competente y una vez aprobado inicialmente, se debe abrir inmediatamente el período de información pública, que tendrá una duración mínima de UN (1) mes y máximo de DOS (2) meses; a tal efecto, el Ayuntamiento publicará anuncio en el Diario Oficial de Galicia (en adelante DOGA) y en dos de los periódicos de mayor circulación en la provincia. Asimismo se notificará individualmente a todos los propietarios de los terrenos afectados. Para estos efectos, únicamente será obligatoria la notificación a los titulares que figuren en el catastro.

Una vez aprobado inicialmente y durante el mismo período de información pública, el Ayuntamiento deberá solicitarles a las administraciones públicas competentes los informes sectoriales que resulten preceptivos, que deberán ser emitidos en el plazo máximo de UN (1) mes, salvo que la legislación sectorial marque otro plazo. Los servicios técnicos y jurídicos municipales deberán emitir informe respecto de la conformidad del Plan con la legislación vigente y respecto de la calidad técnica de la ordenación proyectada.

Cumplidos los trámites señalados en los apartados precedentes, el Ayuntamiento procederá a su aprobación definitiva en el plazo máximo de SEIS (6) meses, desde el acuerdo de aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin que se procediese a la notificación de la resolución, quedará aprobado definitivamente, siempre que se hubiera realizado el trámite de información pública y se hubiesen obtenido los informes preceptivos en sentido favorable, de conformidad con la legislación aplicable, o, si es el caso, hubiesen sido solicitados los informes y hubiesen transcurrido los plazos para emitirlos.

Conforme al art. 92 de la LOUG, el acuerdo de aprobación definitiva del Plan deberá publicarse, en el plazo de UN (1) mes desde su adopción, en el DOGA, y el documento que contenga la normativa y las ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia. Este acuerdo de aprobación definitiva le será comunicado a la Consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, a la vez que se le dará traslado de una copia autenticada de dos ejemplares del instrumento aprobado definitivamente con todos los planos y documentos que integran el plan sobre los que haya recaído acuerdo de aprobación definitiva, debidamente diligenciados por el Secretario del Ayuntamiento, haciendo constar dicha circunstancia. En el anuncio de aprobación definitiva, se hará constar asimismo la remisión de la documentación a la Consellería. La vigencia del plan así aprobado será indefinida sin perjuicio de su modificación y revisión.

Las presentes normas serán de aplicación obligatoria para la redacción de Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y de Edificación, de Expropiación, etc., que se pretendan realizar dentro del ámbito del Plan Parcial.

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL

El ámbito a desarrollar en el presente documento, tal y como se recoge en la ficha del Sector de Suelo Urbanizable delimitado como SUD-2 Xentiña en el PGOM de Oleiros, se sitúa en el tercio norte del Ayuntamiento, lindando al este con el núcleo urbano de Mera, al norte de la vía DP-5815, en el lugar conocido como *Pinar do Río*.

1.3.1. DETERMINACIONES DEL PGOM

El Plan General establece las determinaciones, en el artículo 58 del mismo, que deberá seguir el desarrollo urbanístico del sector con una superficie en ficha de 49.859 m².

Se ordenará mediante un único Plan Parcial con una edificabilidad máxima de 0,50 m²/m² y una densidad residencial de referencia de 40 viv/Ha con las siguientes condiciones de ordenación:

- a) En su desarrollo, la ordenación pondrá especial atención a la integración de las masas arbóreas existentes, por lo que el Plan Parcial aportará el plano de situación de la misma y características y determinación en concreto de los ejemplares que deben desaparecer.
- b) Con la edificabilidad permitida, el uso global residencial se distribuirá con un máximo del 40% de la edificabilidad destinada a vivienda colectiva.
- c) La edificación no deberá superar la altura de dos plantas en vivienda colectiva, ni la altura de bajo y planta en la vivienda unifamiliar. La trama viaria se organizará a partir de las establecidas en suelo urbano, garantizando la menor interferencia en el viario del sistema general.

- d) Las reservas para dotaciones se determinarán de acuerdo con lo establecido en el Art. 47 de la LOUG., en concreto el Plan Parcial preverá una reserva específica de 50 plazas de aparcamiento destinado a usos estivales. El Plan Parcial, detallará y ejecutará, dentro de su ámbito y su costa, la traza de la variante del Este de Mera prevista en planos de ordenación, así como la ampliación de la sección de la calle de Gándara y la de Curros Enríquez, incluyendo su conexión exterior sobre dicha calle.
- e) Los sistemas generales imputados al sector, tanto interiores como exteriores, son:
 - Variante Este de Mera (1.448 m²).
 - Zona Deportiva de Dexo (DEP-49): 12.738 m² (exterior).

1.3.2. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN A PLANTEAR

Los objetivos particulares del desarrollo del sector son entre otros, la mejora de las condiciones de movilidad en la zona incluyendo la variante Este de Mera en el desarrollo del sector y la consecución de la zona deportiva de Dexo de carácter general.

Con este nuevo sistema viario, incluido en la ordenación general del Plan, se pretende la mejora del tráfico rodado del núcleo, tanto de los desplazamientos existentes en la actualidad como de los nuevos que se produzcan a consecuencia del desarrollo y también la mejora en la creación de nuevas dotaciones de sistema local y general para el resto de la población.

Por último establecer que, aunque que el sector cuenta con red de abastecimiento y saneamiento en sus inmediaciones. Con el desarrollo del ámbito se completarán las instalaciones y se precisará la ejecución de la conexión a las redes existentes. La formulación del presente Plan Parcial se ajusta a lo preceptuado en el Art. 63 al 65 de la LOUG, donde se regulan las condiciones, previsiones y contenido de este instrumento de planeamiento.

1.4. OBLIGATORIEDAD DEL PLAN PARCIAL Y SUBSIDIARIEDAD AL PGOM DE OLEIROS

El Plan Parcial, al igual que todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, será vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, que estarán obligados a su cumplimiento. Así lo dispuesto en el artículo 101.1 de la LOUG *“...los particulares, lo mismo que la administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en esta ley, en las normas que las desarrollen y en los instrumentos de ordenación aprobados según ella”*.

En todos los puntos no desarrollados en el presente Plan Parcial, será de aplicación lo dispuesto en el PGOM de Oleiros.

1.5. MARCO NORMATIVO

A continuación se recoge la principal legislación de aplicación durante el proceso de aprobación del planeamiento de desarrollo. Se establece como referente las determinaciones da Ley 9/2002, do 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia (en adelante LOUG), así como sus posteriores modificaciones, teniendo como finalidad favorecer el acceso de la población a las dotaciones y servicios urbanísticos, y garantizar la sostenibilidad en los usos del suelo.

LEGISLACIÓN EUROPEA

- Directiva 2003/35/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de mayo de 2003, por la que se establecen medidas para la participación del público en la elaboración de determinados planes y programas relacionados con el medio ambiente y por la que se modifican, en lo que se refiere a la participación del público y el acceso a la justicia, las Directivas 85/337/CEE y 96/61/CE del Consejo.
- Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en medio ambiente.
- Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y la fauna silvestres.

LEGISLACIÓN ESTATAL

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad.
- Ley 9/2006, del 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en medio ambiente.
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
- Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido.
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del suelo.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de aguas.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- Ley 8/2013, de 28 de junio, de carreteras de Galicia.
- Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia.
- Ley 10/2008, de 3 de noviembre, de residuos de Galicia.
- Ley 7/2008, de 7 de julio, de protección del paisaje de Galicia.
- Ley 3/2008, de 23 de mayo, de ordenación de la minería de Galicia.
- Ley 6/2007, del 11 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral de Galicia.
- Ley 9/2002, del 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.
- Ley 8/2002, de 18 de diciembre, de protección del ambiente atmosférico de Galicia.
- Ley 9/2001, de 21 de agosto, de conservación de la naturaleza.
- Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.
- Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad autónoma de Galicia.
- Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de ordenación del territorio de Galicia.
- Ley 8/1995, de 30 de octubre de patrimonio cultural de Galicia.
- Ley 1/1995, de 2 de enero, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Galicia.
- Decreto 20/2011, de 10 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el plan de ordenación del litoral de Galicia.
- Decreto 19/2011, de 10 de febrero, por el que se aprueban definitivamente las directrices de ordenación del territorio.
- Decreto 29/2010, de 4 de Marzo, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad de Viviendas en Galicia.
- Decreto 133/2008, de 12 de junio, por el que se regula la evaluación de la incidencia ambiental.
- Decreto 127/2008, de 5 de junio, por el que se desarrolla el régimen jurídico de los humedales protegidos y se crea el inventario de humedales de Galicia.
- Decreto 35/2000, de 28 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo y Ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

NORMATIVA MUNICIPAL

- Plan General de Ordenación Municipal de Oleiros y sus respectivas ordenanzas municipales

Resto de la normativa vigente que le sea de aplicación.

1.6. PETICIONARIO

El Plan Parcial se redacta a petición de la “Asociación de Propietarios del SUD-2 Xentiña”, con CIF G-70.380.233, siendo el representante Don Pablo del Moral Torres con domicilio a efectos de notificación en la Calle Posse nº 45, 1ºB con código postal 15.009 de A Coruña.

Dicha asociación representa más del 50%, en cuanto a propiedad, de la superficie total del Sector, a desarrollar mediante el sistema de compensación.

La propiedad de más del 50% de la superficie total del sector, se acredita con la presentación de la documentación de la titularidad de las parcelas correspondientes, de la manera dispuesta en el art. 74.c) de la LOUG, que se incorpora al presente Plan Parcial en el Anexo 1 de la presente memoria. En dicho anexo se incorporan las descripciones de los títulos, y el plano con la localización de cada parcela.

A continuación mostramos los titulares de las parcelas, superficies según títulos de propiedad, y el porcentaje que representan dentro del área de reparto:

Parcela	Titular	Superficie incorporada (m²)	Porcentaje incorporado (%)
3 (1/5), 6, 7(1/4), 10	Hermanos del Moral Torres (9 partes iguales indivisas)	10.255,26	15,89
3 (1/5), 4, 5, 7(1/4), 14, 15	Hermanos Dupla del Moral. Se incorpora únicamente Ana Mª Duplá del Moral	3.495,91	5,42
1	Jobesi S.L.	1.515,00	2,34
2, 3(2/5), 7(1/4), 9, 11, 12, 13, 16	Mª del Pilar Moral Aguado	19.517,40	30,24
Subtotal		34.783,57	53,89

CAPÍTULO 2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLANEAMIENTO

2.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

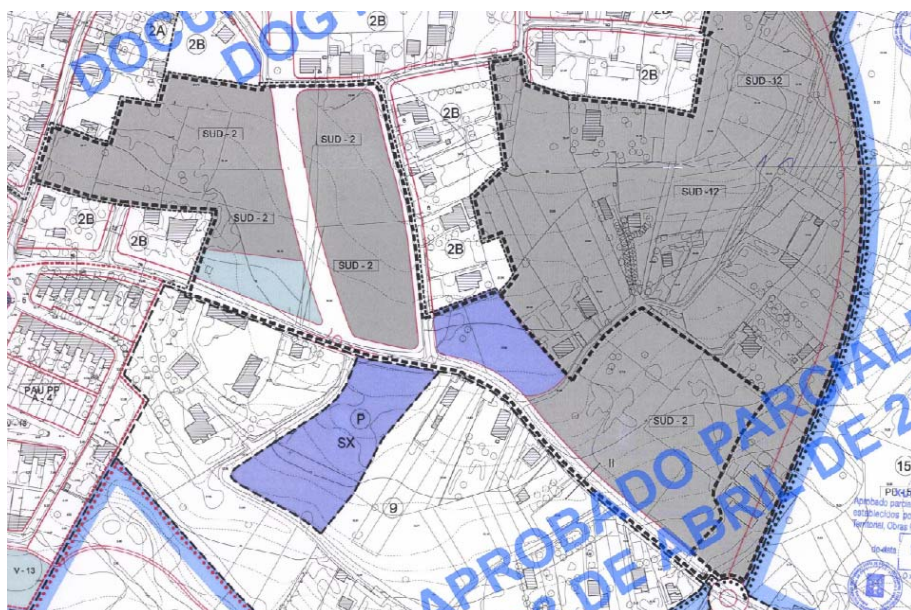
El ámbito objeto de desarrollo se trata de un Sector de Suelo Urbanizable Delimitado denominado SUD-2 Xentiña del PGOM del Ayuntamiento de Oleiros.

La ficha incluida en el PGOM correspondiente al sector fija una superficie bruta de 56.109 m² y una superficie neta de 49.859 m², con una edificabilidad máxima de 0,50 m²/m². Sin embargo, según levantamiento topográfico realizado recientemente, y transpuesta la delimitación al mismo, arroja una superficie bruta de 52.204,84 m² y neta de 51.669,64 m².

Según lo dispuesto en el art. 62.2 de la LOUG, *“Los Planes Parciales y especiales podrán reajustar, por razones justificadas, la delimitación de los sectores y de las áreas de reparto, siempre que el reajuste no afecte a suelo rústico de especial protección ni a dotaciones públicas y que no supongan una alteración igual o superior al 5% del ámbito delimitado por el Plan General. En todo caso, será necesaria la previa audiencia de los propietarios afectados”*. En este sentido aclarar que no hay nuevos propietarios afectados, ya que la delimitación del ámbito es la misma que contempla el Plan General. Por lo tanto, visto el precepto transcrito, se permite reajustar en el 5% de la superficie neta siendo este de 2.492,95 m². La diferencia existente entre la superficie fijada en la ficha para el sector y la nueva superficie considerada (la derivada de la adaptación de la delimitación del sector en el PGOM al reciente levantamiento topográfico), es de 1.810,64 m², por lo que cumple el máximo del 5%. Esta delimitación se realiza volcando el límite del sector del PGOM sobre el reciente levantamiento topográfico efectuado.

El ámbito se encuentra delimitado:

- Al Norte por el núcleo urbano de Mera, ordenanzas 2B
- Al Sur por la vía DP-5815.
- Al Este por el núcleo urbano de Mera y el SUD-12 A Gándara.
- Al Oeste por el núcleo urbano de Mera.



Plano de clasificación del PGOM

2.2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DELIMITADO

Mera es fundamentalmente un núcleo residencial vinculado fundamentalmente a la 2ª residencia dada su colindancia con el mar y contar con playas en el propio núcleo. Se caracteriza por una escasa actividad económica y la existente pertenece fundamentalmente al sector terciario-comercial, orientada al sector turístico (negocios de restauración principalmente).

La posición geográfica del Ayuntamiento de Oleiros, localizado en la mitad oeste de una península y lindando con el Ayuntamiento de A Coruña, propició el desarrollo de una red de comunicaciones fundamentalmente en su límite sur, cerca de la vía N-VI Madrid-Coruña, y en el oeste a lo largo de su costa, donde se localizan la mayoría de los núcleos urbanos (Perillo, Santa Cristina, Santa Cruz y Mera).

El importante desarrollo urbanístico del Ayuntamiento generó un fuerte crecimiento demográfico de la totalidad del término municipal, en especial de los núcleos costeros (Santa Cristina, Santa Cruz y Mera). Como consecuencia se produjo un incremento del tráfico que se unió al existente, congestionando una de las principales vías de comunicación, las carreteras de costa AC-163 y AC-173 (pertenecientes a la Administración Autonómica). El crecimiento de los núcleos del interior de la península también generó el incremento del tráfico (tanto el existente en la mitad peninsular de Oleiros como el del término municipal lindante, Sada); y al no existir un vial de cierta entidad, que canalizase este tráfico hacia la principal vía de comunicación del Ayuntamiento, la N-VI, hizo que estos desplazamientos se uniesen a los existentes, complicando la circulación a lo largo de la costa del Ayuntamiento.



Sistema viario y conexiones previstas

Con el fin de mejorar la movilidad de la península de Oleiros-Sada, se proyectó un nuevo vial denominado vía Ártabra, con la función de recoger los desplazamientos del interior de la península y conducirlos hasta la N-VI (en una primera fase), y hasta la autovía A-6 y la autopista AP-9 (en la segunda fase). En la actualidad se está desarrollando la ejecución de esta infraestructura estando en su fase final. Este sistema general viario, de incidencia supramunicipal, tiene relativa importancia en el desarrollo del sector, ya que el límite sur del ámbito del Plan Parcial coincide con la carretera DP-5815 (carretera de la Diputación de A Coruña), y es precisamente este el vial de conexión del núcleo urbano de Mera con la mencionada vía Ártabra, por lo que el sector se encuentra en una posición estratégica, contando con unas futuras conexiones que permitirán modificar la movilidad del termino municipal mejorando los desplazamientos en el área metropolitana de A Coruña.

La zona del sector SUD-2 Xentiña, de carácter rural en su origen, experimentó en los últimos años un gran auge, pasando de ser un destino preferentemente vacacional, elegido por los coruñeses para pasar los meses de verano, a ser escogido como lugar de residencia permanente, ya que está bien comunicado tanto con el resto del Ayuntamiento, como con los Ayuntamientos limítrofes.

Cuenta con una red de servicios y dotaciones públicas muy bien equipadas así como un acceso peatonal al núcleo urbano de Mera y al borde litoral.



Carretera Curros Enríquez, conexión Vía Ártabra

En lo que respecta al transporte público, Mera cuenta con transporte público de autobuses que la comunican con los principales núcleos del Ayuntamiento (Dexo, Lorbé, Arillo, Santa Cruz, Oleiros, San Pedro), y con los principales núcleos de la comarca (O Burgo en Culleredo, A Coruña y Sada). En el extremo suroeste del ámbito del Plan, en la calle Curros Enríquez (coincidente con la carretera DP-5815), hay una parada de autobuses públicos.

Por el sector no discurre ningún curso de agua pero si se ve afectado, en su zona sureste, por la Zona de Policía asociada al río de la Barreira.

A continuación en los siguientes apartados detallaremos las características, instalaciones y afecciones existentes en el ámbito y en su entorno.

2.2.1. CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS Y PAISAJÍSTICAS

El municipio de Oleiros tiene una extensión de 43,20 km², encontrándose la mayor parte a menos de 100 metros de altura. Se trata de un paisaje llano y suave excepto algunos tramos acantilados de la costa.

La topografía de las parcelas objeto de desarrollo presentan, en general, una ligera pendiente. En la mitad oeste del sector, la pendiente, desciende hacia el suroeste y en la mitad este hacia sureste; con una diferencia de cota máxima de aproximadamente 15 metros (ver planos de información y el plano topográfico).

En cuanto a la vegetación existe una zona arbolada destacable (pinos, acacias y eucaliptos) que coincide con la mitad oeste del sector, una zona de pradería que coincide con el extremo este y una zona de matorral en la parte central.

En el ámbito de actuación del Plan Parcial no se localiza ningún espacio protegido.

Existen en la zona construcciones unifamiliares y alguna urbanización, más concentradas las que están en el núcleo urbano de Mera y más dispersas las de fuera de núcleo.

2.2.2. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

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

SANEAMIENTO:

El sector cuenta con red de saneamiento colindante, tanto las calles Gándara, Pinar del Río y Curros Enríquez (vía DP-5815) como el camino de los Muñíos.

La capacidad de las redes existentes para soportar los vertidos de Saneamiento (Residuales y Pluviales) del ámbito del SUD-2 viene fijada por la cuenca de vertido, desembocando en la actual Estación Depuradora de Mera, siendo esta insuficiente para absorber los vertidos del nuevo sector. El Ayuntamiento de Oleiros es el responsable del servicio siendo la gestora la empresa AQUAGEST. Puestos en contacto con el mismo, se detallaron las mejoras y refuerzos necesarios a realizar en las instalaciones existentes para dar servicio al desarrollo urbanístico propuesto financiando alguna de las mismas conjuntamente con el sector SUD-1.

ABASTECIMIENTO:

En el Paseo da Lagoa se encuentra la red principal de abastecimiento de agua del núcleo urbano de Mera captando la misma de los depósitos municipales de Breixo con una capacidad de 3000m³. Dicha red realizada en PVC de 200mm de diámetro, cuenta con capacidad suficiente para suministrar agua al nuevo desarrollo.

El sector cuenta en sus calles colindantes con red de abastecimiento de agua, tanto en la calle Gándara, Pinar do Río y Curros Enríquez (vía DP-5815) como en el camino de los Muñíos.

La presión de agua en los puntos de conexión con el nuevo ámbito oscilará entre los 9-10KG/cm², encontrándose la red existente en las inmediaciones cerca de su caudal máximo, por lo que dichas redes son insuficientes para cubrir las nuevas necesidades del ámbito, siendo necesario realizar una nueva red en fundición dúctil de 150mm de diámetro desde la intersección de la calle Curros Enríquez hasta el sector.

La empresa concesionaria del servicio es Servicios, Gestiones y Contratas, S.A. (SERGESCO). Puestos en contacto con la misma, confirmaron la suficiencia de las instalaciones existentes para dar servicio al desarrollo urbanístico propuesto.

RED ELÉCTRICA:

El ámbito cuenta con suministro de energía eléctrica.

La empresa Unión Fenosa es la encargada de prestar este servicio. Puestos en contacto con la misma, confirmaron la suficiencia de las instalaciones existentes para dar servicio al desarrollo urbanístico propuesto, además de solicitar en su informe la reserva de suelo para las infraestructuras eléctricas que se precisen en el ámbito a desarrollar.

RED DE GAS:

En las proximidades del ámbito existe una red de gas. El suministro al sector se realizará desde la red MOP 4 bar existente en la calle Curros Enríquez con una válvula VS-0176MB-15058.

La empresa Gas Galicia es la encargada de prestar este servicio. Puestos en contacto con la misma, confirmaron la viabilidad de dar servicio al desarrollo urbanístico propuesto.

TELECOMUNICACIONES:

El ámbito cuenta con red de telecomunicaciones. El suministro al sector se realizará desde la red existente en la calle Curros Enríquez desde la arqueta P-13 de dimensiones 60x60x70.

Las empresas R y Telefónica son las encargadas de prestar este servicio. Puestos en contacto con las mismas, confirmaron la suficiencia de las instalaciones existentes para dar servicio al desarrollo urbanístico propuesto.

RED VIARIA:

El ámbito está integrado en una buena red de comunicaciones. Se encuentra delimitado en su parte sur por la calle Curros Enríquez, coincidente con la carretera DP-5815 (carretera de la Diputación de A Coruña), que conecta el núcleo urbano de Mera con la vía Ártabra y por la que pasa el transporte público municipal.

2.2.3. AFECCIONES DEL ÁMBITO

2.2.3.1. Carreteras

En este apartado establecer que en el momento que se comenzó la redacción este documento estaba en vigor la Ley 4/1994, de 14 de septiembre, de carreteras de Galicia, si bien recientemente se ha aprobado una nueva ley de carreteras, la Ley 8/2013, de 28 de junio, de carreteras de Galicia, la cual entró en vigor a partir del 12 de octubre de 2013. Con lo anterior y teniendo en cuenta que la entrada en vigor de la nueva ley es anterior a la aprobación del presente Plan Parcial, este incorpora las determinaciones del nuevo texto legislativo al resultar estas más restrictivas.

A ambos lados de la carretera, en lo relativo a la limitación de la propiedad en zonas contiguas al viario existente, se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2013, de 28 de junio, de carreteras de Galicia. En la citada normativa se establece el siguiente régimen de limitación de la propiedad:

- Integran la zona de dominio público los terrenos ocupados por todos los elementos del dominio público viario adquiridos por título legítimo por la administración titular.

La zona de dominio público adyacente es la parte de la zona de dominio público formada por los terrenos adyacentes a las carreteras y a sus elementos funcionales, adquiridos por título legítimo por la administración titular pero no ocupados directamente por la explanación de las carreteras o por la de sus elementos funcionales. A estos efectos la distancia entre la arista exterior de la explanación correspondiente a las calzadas y elementos funcionales previstos y el límite exterior de la zona de dominio público adyacente, medida horizontal y ortogonalmente desde la primera, no podrá ser superior a 15 m en el caso de autovías, autopistas y vías para automóviles, y 10 m en el resto de carreteras convencionales y elementos funcionales.

- La zona de servidumbre está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera, delimitadas interiormente por las líneas exteriores de la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a dichos límites y medidas horizontal y ortogonalmente desde ellos, a una distancia de 10 m en el caso de autovías, autopistas y vías para automóviles, y 2 m en el resto de carreteras convencionales y elementos funcionales.
- La zona de afección está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera, delimitadas interiormente por las líneas exteriores de la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y medidas horizontal y ortogonalmente desde ellas, a una distancia de 100 m en el caso de autovías, autopistas y vías para automóviles, y 30 m en el resto de carreteras convencionales y elementos funcionales.
- La línea límite de edificación está ubicada a ambos lados de la carretera con un trazado que discurre paralelo a las líneas exteriores de delimitación de las calzadas a una distancia, medida horizontal y ortogonalmente a aquéllas, de 50 m en el caso de autovías, autopistas y vías para automóviles, y 15 m en el resto de carreteras convencionales y elementos funcionales.

En resumen, serán de aplicación las siguientes limitaciones de la propiedad a ambos lados de la carretera DP-5815:

LIMITACIONES	DISTANCIA
Dominio Público	≤ 10 metros desde la arista exterior de explanación.
Servidumbre	2 metros desde la zona de dominio público.
Afección	30 metros desde la zona de servidumbre.
Edificación	15 metros desde la arista exterior de la explanación.

2.2.3.2. Aguas

Como consecuencia del paso del río de la Barreira próximo al Sector SUD-2, y al encontrarse afectado por la zona de policía vinculada a este, es preciso hacer alusión a lo dispuesto en los preceptos de las normas que se transcriben a continuación:

Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Artículo 6. Definición de riberas

1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.
 - b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
2. En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que reglamentariamente se determine.

RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

Artículo 6

1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.
2. La protección del dominio público hidráulico tiene como objetivos fundamentales los enumerados en el artículo 92 del texto refundido de la Ley de Aguas. Sin perjuicio de las técnicas específicas dedicadas al cumplimiento de dichos objetivos, las márgenes de los terrenos que lindan con dichos cauces están sujetas en toda su extensión longitudinal:
- a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público, que se regula en este reglamento.
 - b) A una zona de policía de cien metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.
3. La regulación de dichas zonas tiene como finalidad la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.
4. En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de dichas zonas en la forma que se determina en este Reglamento.

Artículo 9

1. En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:
- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
 - b) Las extracciones de áridos.
 - c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
 - d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.
2. Sin perjuicio de la modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.
- La zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.
- A los efectos de la aplicación de la definición anterior, se considerará que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:
- a) Que el calado sea superior a 1 m.
 - b) Que la velocidad sea superior a 1 m/s.

c) Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m²/s.

Se entiende por vía de intenso desagüe la zona por la que pasaría la avenida de 100 años de periodo de retorno sin producir una sobreelevación mayor que 0,3 m, respecto a la cota de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida considerando toda la llanura de inundación existente. La sobreelevación anterior podrá, a criterio del organismo de cuenca, reducirse hasta 0,1 m cuando el incremento de la inundación pueda producir graves perjuicios o aumentarse hasta 0,5 m en zonas rurales o cuando el incremento de la inundación produzca daños reducidos.

En la delimitación de la zona de flujo preferente se empleará toda la información de índole histórica y geomorfológica existente, a fin de garantizar la adecuada coherencia de los resultados con las evidencias físicas disponibles sobre el comportamiento hidráulico del río.

3. La modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el apartado 2 del presente artículo, solo podrá ser promovida por la Administración General del Estado, autonómica o local.

La competencia para acordar la modificación corresponderá al organismo de cuenca, debiendo instruir al efecto el oportuno expediente en el que deberá practicarse el trámite de información pública y el de audiencia a los ayuntamientos y comunidades autónomas en cuyo territorio se encuentren los terrenos gravados y a los propietarios afectados. La resolución deberá ser motivada y publicada, al menos, en el Boletín Oficial de las provincias afectadas.

4. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

Independientemente de que parte del sector esté en la zona de policía del citado cauce, hay que puntualizar varias cuestiones a efectos de justificar la ordenación propuesta. El río de la Barreira es un curso de agua de escaso caudal aunque perfectamente identificado en el terreno con su cauce encañonado. Hay que decir que entre el cauce y la delimitación de este sector existe otra parcela que está a una cota altimétrica inferior que la definida en nuestra ordenación y que así mismo dicha parcela cuenta con invernaderos en explotación económica y construcciones anexas, sin estar afectado por la presencia del cauce, ya que queda a una cota sobre dos metros inferior. Así mismo el cauce es atravesado por la carretera de la Diputación DP-5815, que no se ha visto afectada por el curso ni por sus crecidas, estando dicho punto a una cota inferior de las determinadas en nuestra ordenación para la ubicación de edificación residencial.

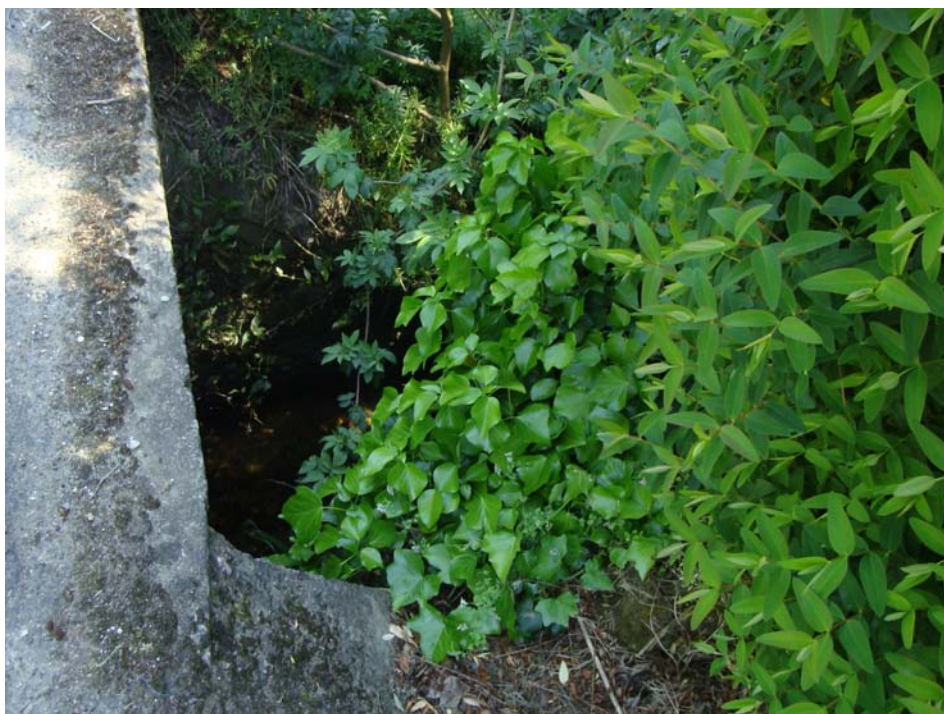
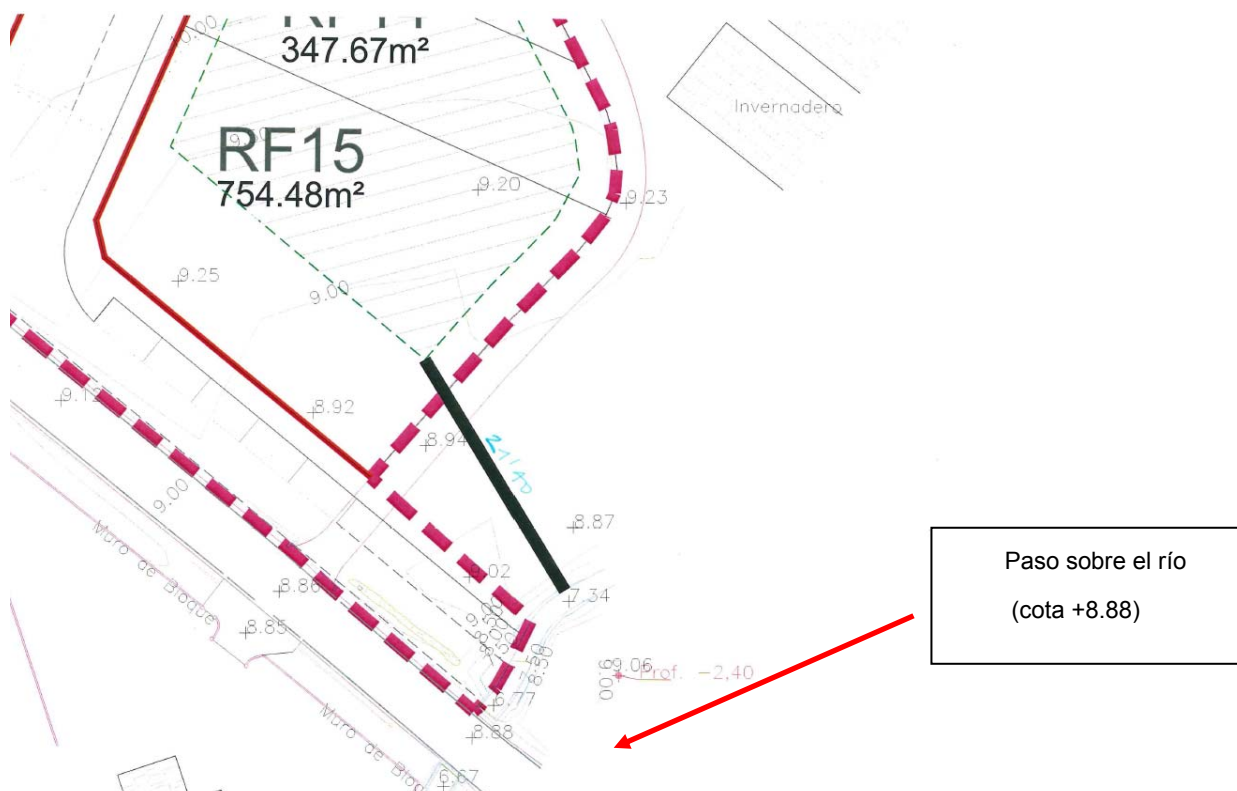


Foto del paso de la carretera DP-5815 sobre el río Barreira.

En la ordenación propuesta las cotas de implantación de la edificación están todas por encima de la cota +8,88, que es la cota del paso de la carretera sobre el río (cota +6.77), por lo que no se verán afectadas por el mismo. Además la actuación no afectará al régimen de corrientes.



Localización del río próximo al ámbito.

Durante la tramitación del Plan Parcial se solicitó el pertinente Informe a Aguas de Galicia. Con fecha 19 de Septiembre de 2014 se remite al Concello informe de la Subdirección Xeral de Xestión do Dominio Público Hidráulico relativo al Plan Parcial SUD-2, con fecha de entrada en registro de 26 de septiembre de 2014. Dicho informe en sentido Favorable quedaba condicionado a la aclaración mediante la remisión de un informe favorable de la empresa Gestora del servicio de saneamiento del Concello, así como a que en el caso de que fuese necesario un vertido sería necesario la autorización de ese organismo de cuenca. Se establece así mismo en el informe que en el momento procedimental correspondiente con la autorización de obras en la zona de policía, se deberá aportar un estudio hidrológico e hidráulico que verifique la compatibilidad de la actuación propuesta con el Plan Hidrológico Galicia Costa, especialmente el cumplimiento de los artículos 42 y 43 relativos a las zonas inundables.

Desde el Concello se envió el informe correspondiente aclaratorio, por lo que se da cumplimiento a este aspecto del informe. Por otro lado se estipula expresamente la obligación en la normativa de este documento del cumplimiento de las conclusiones de este informe. (art.23: Ámbito y normativa de aplicación).

2.2.3.3. Servidumbres Aeronáuticas.

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

El artículo 29 de la anterior ley dice lo siguiente:

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

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

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

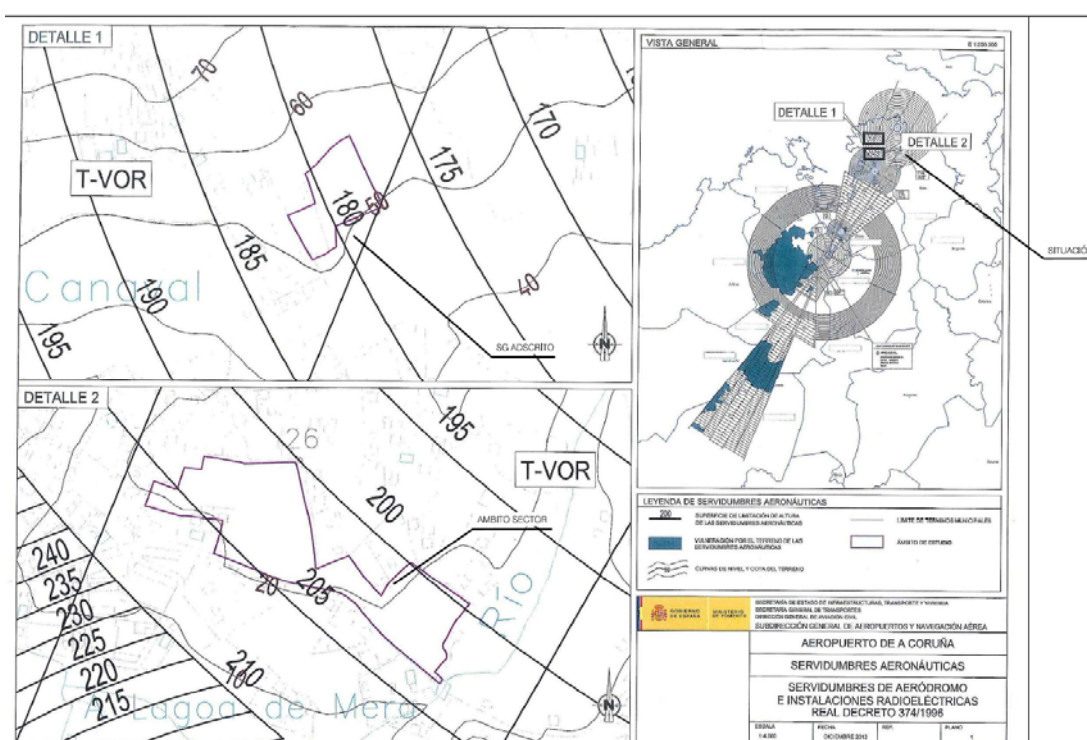
En el caso de aeródromos utilizados conjuntamente por una base aérea o aeródromo militar y un aeropuerto, se requerirá el informe previo del Ministerio de Defensa.

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

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

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

La totalidad del ámbito del Plan Parcial se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de A Coruña. En particular, el sector SUD-2 se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Limitación de alturas del Radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia T-VOR, la Superficie de Aproximación y la Superficie de Limitación de Alturas del Radiofaro de localización intermedio del sistema de aterrizaje instrumental LM/ILS, entre otras.



Fuente: Informe de la Dirección General de Aviación Civil al Plan Parcial, de fecha 18-2-2014.

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

Teniendo en cuenta que en el ámbito de estudio las cotas del terreno se encuentran por debajo de 60 m, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente por encima de 175 m (ambos sobre el nivel del mar), hay cota suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones e instalaciones que se prevean en el sector, las cuales en cualquier caso deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc, así como las grúas de construcción y similares.

Así mismo, el artículo 10 del citado Decreto 584/1972 modificado por el Real Decreto 297/2013, establece que la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres del aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña, queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan producir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir en el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Cualquier emisor radioeléctrico o dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo revisto en el artículo 16 del citado Decreto 584/1972.

Así mismo mencionar que, en el momento de redacción del presente documento de planeamiento, se encuentran en fase de tramitación unas nuevas Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña, que han sido aprobadas por la Comisión Interministerial entre Defensa y Fomento (CIDEFO), y que previsiblemente entrarán en vigor en los próximos meses. Estas nuevas servidumbres, según Informe emitido al Plan Parcial por la Dirección General de Aviación Civil, no aumentan la afección respecto a las servidumbres aeronáuticas en vigor.

Además indicar que, conforme a lo establecido en los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, al encontrarse la totalidad del ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas), medios necesarios para la construcción (grúas y similares) o plantación, requerirá previo acuerdo favorable de la AESA.

Por otro lado se estipula expresamente la obligación en la normativa de este documento del cumplimiento de las conclusiones de este informe. (art.23: Ámbito y normativa de aplicación).

2.2.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La estructura catastral de los terrenos del sector es muy homogénea, facilitando su ordenación y posterior gestión urbanística:

- La zona principal (donde se localizarán las viviendas junto con sus dotaciones), está formada por 16 parcelas catastrales con una morfología rectangular muy regular, en general de gran tamaño (las mayores de más de 5.700 m² y la más pequeña de 2.175 m²).
- En la zona correspondiente al sistema general adscrito, el DEP-49, se localizan 18 parcelas de tamaño mediano y muy variable (desde los 250 m² hasta os 2.700 m²), con una morfología más heterogénea.

En total, en el ámbito del sector se incluyen 34 parcelas catastrales (cinco de forma parcial), repartidas de la siguiente manera:

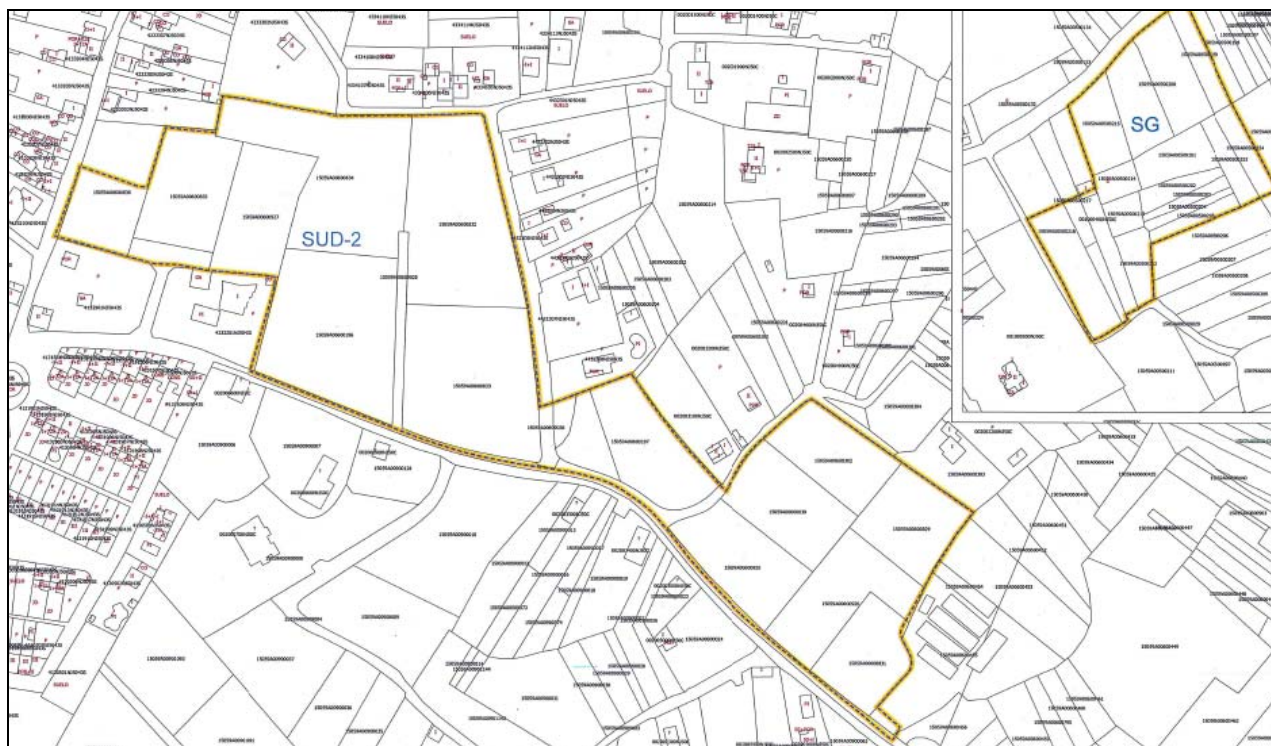
SECTOR SUD-2

Zona	Referencia Catastral	Titular Catastral	Enderezo	Superficie segundo Catastro da Propiedade (m ²)	Afección
SUD - 2	15059A006001960000TW	Moral Aguado, Antonio del (Herederos de)	C/ Linares Rivas nº 35, 3º; (15005 - A Coruña)	5.788,00	Total
	15059A006001970000TA	Moral Aguado, Antonio del (Herederos de)	C/ Linares Rivas nº 35, 3º; (15005 - A Coruña)	3.925,00	Total
	15059A006003020000TT	Moral Aguado, Mª Pilar	C/ Amargura nº 15, 2º; (15001 - A Coruña)	2.381,00	Total
	15059A006004550000TY	García Nogueira, José Manuel	Ed. Campomar nº 4, 3ªA, Dorneda, Santa Cruz, Oleiros (15178 - A Coruña)	4.384,00	Parcial
	15059A006004550001YU				
	15059A006008290000TU	Duplá del Moral, María (25%)	C/ Riego de Agua nº 7, 3º; (15001 - A Coruña)	2.418,00	Total
		Duplá del Moral, Ana Mª (25%)	C/ Villanueva nº 10, 5º; (28001 - Madrid)		
		Duplá del Moral, Tomás (25%)	28015 - Madrid		
		Duplá del Moral, Antonio (25%)	C/ Clara del Reyn nº 59, 4º I; (28002 - Madrid)		
	15059A006008300000TS	Moral Aguado, María Pilar	C/ Amargura nº 15, 2º; (15001 - A Coruña)	2.757,00	Total
	15059A006008310000TZ	Moral Aguado, María Pilar	C/ Amargura nº 15, 2º; (15001 - A Coruña)	2.175,00	Total
	15059A006008320000TU	Salorio del Moral, María Antonia (8,33%)	Avda. Finisterre nº 259, 3º A; (15008 - A Coruña)	5.788,00	Total
		Salorio del Moral, Demetrio (8,33%)	C/ Virgen Iciar nº 27; Majadahonda (28220 - Madrid)		
		Salorio del Moral, Luis Julio (8,33%)	Rúa Pontevedra nº 7, 2º DC; Carballo (15100 - A Coruña)		
		Salorio del Moral, Ignacio (Hdros. de) (8,33%)	C/ Aduana nº 56; Vilagarcía de Arousa (36610 - Pontevedra)		
		Salorio del Moral, María Dolores (8,33%)	C/ Clara del Reyn nº 59, 4º I; (28002 - Madrid)		
		Salorio del Moral, María Encina (8,33%)	C/ Narváez nº 43, 7º 1; (28009 - Madrid)		
		Salorio del Moral, Francisco Javier (8,33%)	C/ Cea Bermúdez nº 12, 8º C; (28003 - Madrid)		
		Salorio del Moral, Santiago Mª (8,33%)	Avda. Gran Vía nº 37, 2º A; Vigo (36204 - Pontevedra)		
		Salorio del Moral, Pilar (8,33%)	Avda. La Fama nº 17, 6º B; (30006 - Murcia)		
		Salorio del Moral, Ana María (8,33%)	Lg. Samoeiro nº 132; Sada (15160 - A Coruña)		
		Salorio del Moral, María Belén (8,33%)	C/ Alfonso IX nº 4, 6º A; (15001 - A Coruña)		
		Salorio del Moral, María Rosario (8,33%)	C/ San José nº 21, 1º Drcha; (15002 - A Coruña)		
	15059A006008330000TH	Moral Aguado, María Pilar	C/ Amargura nº 15, 2º; (15001 - A Coruña)	5.788,00	Total
	15059A006008340000TW	Duplá del Moral, María (25%)	C/ Riego de Agua nº 7, 3º; (15001 - A Coruña)	5.738,00	Total
		Duplá del Moral, Ana Mª (25%)	C/ Villanueva nº 10, 5º; (28001 - Madrid)		
		Duplá del Moral, Tomás (25%)	28015 - Madrid		
		Duplá del Moral, Antonio (25%)	C/ Clara del Reyn nº 59, 4º I; (28002 - Madrid)		
	15059A006008350000TA	Moral Aguado, María Pilar	C/ Amargura nº 15, 2º; (15001 - A Coruña)	2.827,00	Total
	15059A006008360000TB	Jobesi S.L.	C/ Ramón y Cajal nº 32, 1º; (15006 - A Coruña)	2.827,00	Parcial
	15059A006009250000TZ	Moral Aguado, María Pilar	C/ Amargura nº 15, 2º; (15001 - A Coruña)	2.757,00	Total
	15059A006009260000TU	Duplá del Moral, María (25%)	C/ Riego de Agua nº 7, 3º; (15001 - A Coruña)	2.943,00	Total
		Duplá del Moral, Ana Mª (25%)	C/ Villanueva nº 10, 5º; (28001 - Madrid)		
		Duplá del Moral, Tomás (25%)	28015 - Madrid		
		Duplá del Moral, Antonio (25%)	C/ Clara del Reyn nº 59, 4º I; (28002 - Madrid)		
	15059A006009270000TH	Duplá del Moral, María (25%)	C/ Riego de Agua nº 7, 3º; (15001 - A Coruña)	2.827,00	Total
		Duplá del Moral, Ana Mª (25%)	C/ Villanueva nº 10, 5º; (28001 - Madrid)		
		Duplá del Moral, Tomás (25%)	28015 - Madrid		
		Duplá del Moral, Antonio (25%)	C/ Clara del Reyn nº 59, 4º I; (28002 - Madrid)		
	15059A006009360000TP	Camino Público		844,00	Total

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

Zona	Referencia Catastral	Titular Catastral	Enderezo	Superficie segundo Catastro da Propiedade (m²)	Afección
Sistema General Adscrito	15059A005001990000TF	Sánchez Fernández, Mª Luisa	Rúa Cabreira nº 37, Oleiros; (15173 - A Coruña)	733,00	Total
	15059A005002000000TF	López García, Mª José (50%)	Rúa Gaza nº 5, 1º G, Mera, Oleiros; (15178 - A Coruña)	1.313,00	Total
		López García, Pablo (50%)	C/ Fonte de Abaixo nº 1 (15177 - A Coruña)		
	15059A005002010000TM	G. Soto Díaz, Auditores y Consultores S.L.	Avda. Ramón Pedrayo nº 17 A; (32004 - Ourense)	954,00	Total
	15059A005002020000TO	Maceira Mirón, Luis	Avda. Francisca Herrera nº 20, Oleiros; (15173 - A Coruña)	488,00	Total
	15059A005002030000TK	Maceira Mirón, J.A., Herederos de	Lugar de Lorbe nº 19, Oleiros; (15173 - A Coruña)	294,00	Total
	15059A005002040000TR	G. Soto Díaz, Auditores y Consultores S.L.	Avda. Ramón Pedrayo nº 17 A; (32004 - Ourense)	242,00	Total
	15059A005002050000TD	Cortés Quintana, Ignacio, Herederos de	C/ Fuente de San Andrés nº 20, 3º; (15003 - A Coruña)	427,00	Total
	15059A005002120000TE	Cruz Montero, Concepción	C/ Ramón Mª Aller nº 8, 3º; (15010 - A Coruña)	619,00	Total
	15059A005002130000TS	Siso Illanes, José	Rúa Fonte Cuba nº 25, Dexo, Oleiros; (15177 - A Coruña)	400,00	Total
	15059A005002140000TZ	Deus Cruz, José	Lugar de Oleiros; (15173 - A Coruña)	414,00	Total
	15059A005002150000TU	Cruz Vieiro, Pedro	Avda. Jiménez Herrero nº 54, Oleiros; (15177 - A Coruña)	1.143,00	Total
	15059A005002170000TW	Barreiro Illanes, Francisco	Avda. Jiménez Herrero nº 62, Oleiros; (15177 - A Coruña)	998,00	Parcial
	15059A005002180000TA	Moya Galacho, Lucrecia (Usufructo)	Avda. Francisca Herrera nº 20, Oleiros; (15173 - A Coruña)	1.533,00	Parcial
		Pereiro Moya, Francisco Javier (1/3)	C/ Valentín Masip nº 32, 3º, Oviedo; (33013 - Asturias)		
		Pereiro Moya, Manuel Salvador (1/3)	C/ Magistrado Manuel Artime nº 2, 8º; (15004 - A Coruña)		
		Pereiro Moya, Mar (1/3)	C/ Cebadillas nº 5, 1º, San Lorenzo del Escorial; (28200 - Madrid)		
	15059A005002530000TA	Concello de Oleiros	Praza de Galicia nº 1, Oleiros; (15173 - A Coruña)	550,00	Total
	15059A005002540000TB	G. Soto Díaz, Auditores y Consultores S.L.	Avda. Ramón Pedrayo nº 17 A; (32004 - Ourense)	611,00	Total
	15059A005009330000TT	En Investigación. Art. 47 de la Ley 33/2003	Avda. Andalucía nº 2; (29007 - Málaga)	1.482,00	Total
	001000400NJ50C0001ED	Siso Illanes, José	Rúa Fonte Cuba nº 25, Dexo, Oleiros; (15177 - A Coruña)	1.212,00	Parcial
	15059A005090200000TH	Camino Público		803,00	Parcial

A continuación se incluye un esquema aproximado con la delimitación del sector sobre el catastro:



Fuente: <http://www.sedecatastro.gob.es>

2.2.5. DETERMINACIONES DEL PGOM

A continuación se muestran las determinaciones que define el PGOM para el ámbito.

Art. 58. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-2. Xentiña

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

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,50 m²/m² e unha densidade residencial de referencia de 40 viv/Ha.

2. No seu desenvolvemento a ordenación porá especial atención á integración do arboredo, polo que o Plan Parcial haberá de aportar plano de situación do mesmo e características e determinación en concreto dos exemplares que deben desaparecer.

Coa edificabilidade permitida, o uso global residencial distribuirase cun máximo do 40% da edificabilidade destinada a vivenda colectiva.

3. A edificación non deberá supera-la altura de baixo e dúas plantas nas edificacións de vivenda colectiva, nin a altura de baixo e unha planta na vivenda unifamiliar. A trama viaria organizarase a partir das establecidas en solo urbano, garantindo a menor interferencia no viario de sistema xeral.

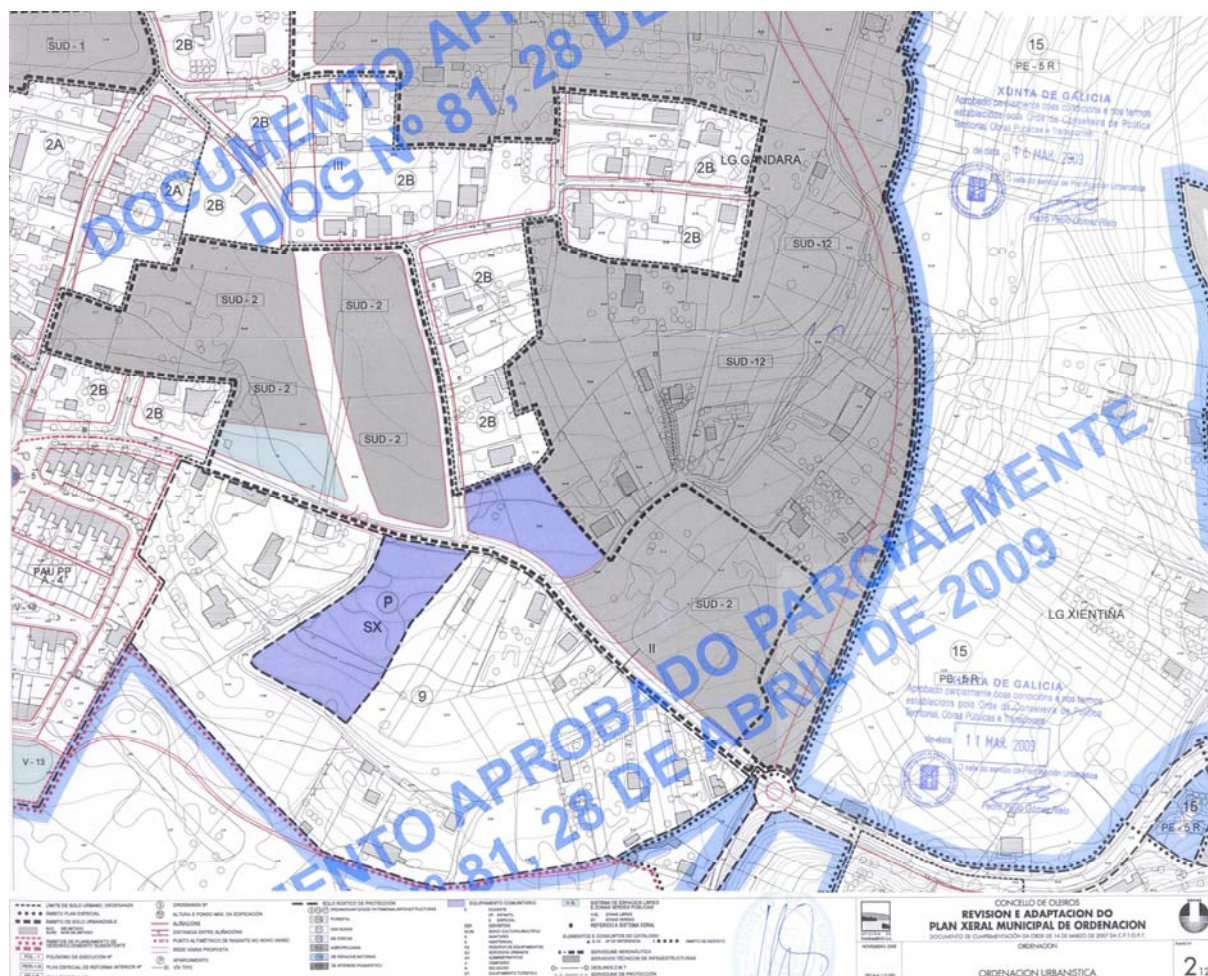
4. As reservas para dotacións determinaranse de acordo co establecido no artigo 47 da LOUG, en concreto o Plan Parcial preverá unha reserva específica de 50 prazas de aparcamento destinado a usos estacionais. O Plan Parcial pormenorizará e executará, dentro do seu ámbito e a súa costa, a traza da variante leste de Mera prevista en planos de ordenación, así como a ampliación da sección da rúa da Gándara e a de Curros Enríquez, incluíndo a súa conexión exterior sobre dita rúa.

5. Os sistemas xerais imputados ó sector, tanto interiores coma externos, son:

-Variante leste de Mera: 1.448 m².

-Zona Deportiva de Dexo (DEP-49): 12.738 m² (exterior).

PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PGOM DE OLEIROS



2.2.6. DETERMINACIONES NECESARIAS PARA LA INTEGRACIÓN EN LA NUEVA ORDENACIÓN CON LOS ELEMENTOS VALIOSOS DEL PAISAJE Y DE LA VEGETACIÓN

En el análisis previo del sector se ha detectado como principal valor ambiental y paisajístico la vegetación arbórea existente entre la carretera DP-5815 y la calle Gándara. Por ello, el planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta, durante el proceso de definición de la ordenación del sector, esta vegetación de interés existente, con el objetivo primordial de integrar sus elementos sobresalientes en las zonas verdes de cesión previstas: la ordenación deberá poner en valor la vegetación, manteniendo el mayor número de ejemplares arbóreos en las zonas verdes a desarrollar dentro del sector.

Para lograr este objetivo es necesario planificar correctamente las actuaciones en el ámbito, tanto e fase planeamiento, como en las posteriores fases de proyecto y obras.

En la actual fase de planeamiento, en la que se define la ordenación detallada del sector, es primordial delimitar adecuadamente las zonas en las que se localiza la vegetación de interés, es decir, aquella que reúna las siguientes características:

- Especies adecuadas para su incorporación a la trama urbana: no todas las especies vegetales son adecuadas para su incorporación en los espacios libres previstos en el sector, ya que estos, por su pequeño tamaño y localización dentro de la trama urbana del núcleo de Mera, son zonas de esparcimiento y disfrute de la población del casco urbano, por lo que se deben de evitar especímenes que dificulten este uso (en general especies arbustivas y rastreras de pequeño porte, con tallos espinosos). Este tipo de vegetación se localiza en el sector, en el cuadrante situado al norte este del camino de los Muíños.

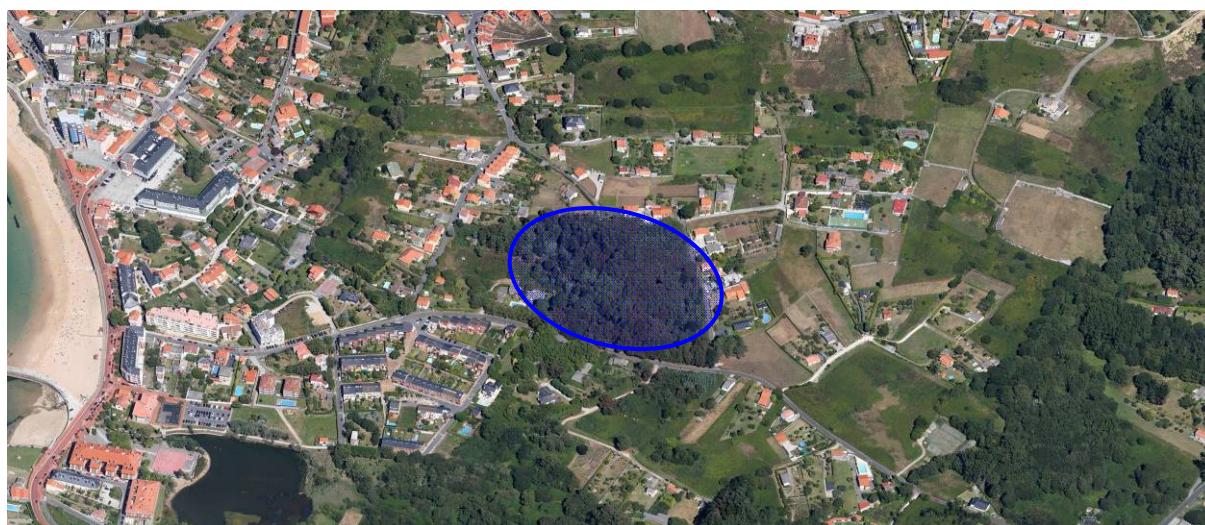
Por el contrario, la zona con una vegetación más adecuada para su incorporación es la situada al oeste de la calle Gándara, coincidiendo con aquella que presenta un mayor valor ambiental y paisajístico.

Por último y en el caso concreto del sector SUD-2, entre las especies detectadas se localizan ejemplares de *Acacia melanoxylon* y *Eucaliptos glóbulus*; ambas son alóctonas (se trata de especies invasoras sin valor ecológico), y concretamente esta variedad de *Acacia* está incluida en el listado de especies exóticas con potencial invasor (Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre), por lo que se debe eliminar.

- Estado fitosanitario: en todo caso se deben descartar los individuos que no presenten un buen estado fisiológico, ya que además de dificultar su conservación, pueden ser un foco de problemas fitosanitarios para otros ejemplares.
- Estado de desarrollo: aquellos individuos que presenten una edad que favorezca su supervivencia, son más adecuados para su incorporación en los espacios libres.

De este modo, aquellos ejemplares que se encuentren en los primeros estadios o que sean muy longevos, presentarán una menor adaptación a las nuevas condiciones ambientales derivadas de la implantación de la ordenación.

Con lo anterior, se delimita la zona con la vegetación más adecuada para su conservación, la cual incluye una amplia zona en la parte central del sector, tal y como se muestra en la imagen siguiente:



Una vez delimitada la zona en donde se sitúa la vegetación de interés, la ordenación deberá priorizar la localización de las zonas verdes de cesión en esta área.

Así mismo, durante las posteriores fases de desarrollo de este sector, redacción del proyecto de urbanización y ejecución de las obras, deberán establecerse las determinaciones necesarias que garanticen la conservación de la vegetación de interés, en línea con las directrices establecidas en este apartado. Así, el proyecto de urbanización deberá tener en cuenta el mantenimiento de esta vegetación; e inmediatamente antes del inicio de las obras de urbanización en las que se ejecuten las zonas verdes previstas en esta área, deberá de procederse al marcaje de aquellos ejemplares que sean adecuados para su conservación. Así mismo y dentro de las parcelas destinadas en el Plan Parcial a viviendas unifamiliares se dejarán los especímenes arbóreos que resulten adecuados y que puedan integrarse con la solución constructiva posterior, para que los futuros propietarios en la medida de lo posible puedan mantenerlos en sus parcelas y dotarlas así de un valor añadido.

CAPÍTULO 3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

3.1. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Con el presente Plan Parcial se pretende la ordenación detallada del Sector de Suelo clasificado como urbanizable por el PGOM de Oleiros, delimitado como Sector SUD-2 Xentiña, conteniendo todas las prescripciones necesarias para su desarrollo.

Los usos e intensidades previstos por el PGOM de Oleiros para este ámbito se respetarán y aplicarán para la redacción del presente Plan Parcial en virtud del Art. 46 de la LOUG.

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

Como CRITERIOS DE ORDENACIÓN se han seguido los siguientes:

1.- La situación del sector dentro del marco del contexto municipal se entiende como una actuación de expansión, cuyo objetivo es el crecimiento en un continuo urbano extendido y **reordenación de los vacíos interiores del tejido residencial** del núcleo urbano de Mera; y la ordenación del mismo según las trazas vinculantes incluidas en el PGOM. El Plan Parcial determina la creación de un sistema general viario y un conjunto de sistema de espacios libres y equipamiento en continuidad con la vegetación existente al sur del sector, lindante con el sistema viario existente DP-5815, amortiguando el impacto visual y acústico del sector. Al mismo tiempo el plan asigna al sector un sistema general adscrito para la consecución de un área de equipamiento deportivo y 50 plazas de aparcamiento temporal que la ordenación del sector, que se sitúan en la parcela de equipamientos.

2.- El terreno donde se sitúa el sector, presenta una pendiente de Norte a Sur. Más concretamente la mitad oeste del sector desciende hacia el suroeste y la mitad este hacia el sureste. Esta morfología condiciona la ordenación en varios sentidos:

- Integrar las edificaciones con la morfología del terreno. Tanto las viviendas colectivas como las unifamiliares del plan parcial, se presentan ligeramente escalonadas intentando resolver en cierta manera la diferencia de cota entre los viales propuestos que mantienen, en su gran mayoría, las pendientes originales.
- Integrar con la nueva ordenación las edificaciones existentes colindantes al ámbito. Actualmente existen varias edificaciones en vivienda unifamiliar, colindantes al ámbito, que el plan parcial intentará integrar en la nueva ordenación al mantener la tipología de vivienda y completar la trama, manteniendo el perfil del terreno original en el parcelario de las mismas.

3.- Juega un papel importante la ordenación urbana planteada en cuanto a la situación de **espacios libres, equipamientos y su relación con los viarios existente**. La nueva ordenación sitúa las cesiones locales de espacios libres y equipamientos como un colchón amortiguador hacia la carretera de la diputación, ampliando a su vez, visualmente y físicamente la vegetación existente al linde de la misma, sirviendo como un telón vegetal que matiza las vistas sobre las viviendas desarrolladas en las cotas superiores. A su vez se plantean pequeños senderos relacionados con la edificación colectiva proyectada, en donde los itinerarios peatonales, las áreas de juego y los viales de coexistencia de tráfico restringido para acceso a las viviendas colectivas, sitúan al peatón en una situación privilegiada frente al tráfico rodado.

4.- El sistema viario que se proyecta pretende completar la trama urbana de la zona. Especialmente reforzando la comunicación longitudinal del núcleo urbano de Mera por medio de la variante Este, entroncando con los viales existentes y propuestos a los que se pretende dar continuidad a modo de remate para todo el ámbito. La ordenación jerarquiza el sistema viario y propone un viario de cohesión transversal.

5.- La ficha del ámbito propone realizar un **número máximo de 208 viviendas**, con **ordenación mixta entre vivienda colectiva y vivienda unifamiliar** primando en el desarrollo del sector la segunda de ellas (60%). La ordenación del sector plantea una reducción de la densidad edificatoria por temas paisajísticos, disminuyendo la altura de las edificaciones a medida que se descende hacia el río de la Barreira, situando la edificación colectiva en la parte media del sector.

La necesidad de ordenar la edificación para destinar el 40% de edificabilidad de uso residencial de tipología colectiva en tres plantas incluida la baja, es decir de poca altura, tal como establece el PGOM en su artículo 58, nos obliga a desarrollar una ordenación con un alto grado de ocupación del suelo, colmatando el tejido según un frente mínimo asignado de 10 m. para tipología aislada o pareada en el interior del sector, y plantear edificación adosada en frente a la calle Pinar del Río. La ordenación propone a efectos de no condicionar en excesivo la parcelación posterior, una propuesta **de parcelación máxima para viviendas unifamiliares**, aportada en los planos de ordenación del documento, y define una posible división en las fincas destinadas a vivienda unifamiliar asignando por cada manzana edificabilidad, número de parcelas máximo y número máximo de viviendas, quedando en las manzanas de tipología colectiva el número de viviendas restantes hasta llegar al máximo establecido en el Plan General. La parcelación de las manzanas de tipología colectiva vendrá definida en el documento de equidistribución.

Será el proyecto de equidistribución el que determine la parcelación de las manzanas de vivienda unifamiliar y las parcelas definitivas, intentando adaptarse a los derechos de propiedad de cada uno de los propietarios.

A continuación se muestra la tabla con el número de viviendas propuestas según el plano de parcelación:

Nº de VIVIENDAS	VIV. COLECTIVA	VIV. PAREADA/AISLADA	VIV. ADOSADAS	TOTAL	DENSIDAD (viv/Ha)
Propuesta P.P.	136	67	5	208	40

6.- La ordenación del ámbito propone para el **uso residencial** la creación de parcelas en tipología unifamiliar adosada en el frente de la calle Pinar del Río creando la fachada urbana a dicha calle con una edificación más densa. En la parte media del sector lindando con la calle Gándara se sitúan las viviendas colectivas en edificación abierta. El resto del sector se plantea en vivienda aislada o pareada, creando un entramado más permeable, estableciendo un área de movimiento de la edificación que permite poder situar la misma en función de las condiciones de soleamiento.



Ordenación propuesta.

7.- Se propone la **ordenación de las zonas verdes en torno al viario de la Diputación**, incorporando el arbolado existente en las mismas.

Inmediatamente antes del inicio de las obras de urbanización, en dichas zonas se procederá al marcaje de aquellos ejemplares de especies autóctonas, cuyo porte y estado las hagan adecuadas para su conservación.

En el proyecto de urbanización del sector se establecerán medidas de prevención y lucha contra las especies exóticas, en función de su potencialidad invasora y que presenten un grado de amenaza ecológica. El listado de especies exóticas con potencial invasor está incluido en el Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre, que en su artículo 8 indica:

Artículo 8. Efectos de la inclusión de una especie en el Catálogo o en el Listado.

1. La inclusión de una especie en el Catálogo y Listado y de acuerdo a artículo 52.2 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, conlleva la prohibición de su introducción en el medio natural, en todo el territorio nacional y en las zonas marinas bajo soberanía o jurisdicción española. De esta prohibición se exceptúan, previo control administrativo de la comunidad autónoma, en su caso, las especies del Listado introducidos en recintos vinculados a actividades humanas y aislados del medio natural.

En este apartado hay que destacar que los ejemplares de *Acacia melanoxylon* y *Eucaliptos glóbulus* son alóctonos: se trata de especies invasoras sin valor ecológico.

En este sentido, mencionar que *Acacia melanoxylon* está incluida en el “Anejo II. Listado de especies exóticas con potencial invasor”, del Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula el listado y catálogo español de especies exóticas invasoras. En el artículo 2 de esta norma, se definen estos ejemplares como especies exóticas que podrían convertirse en invasoras en España, y en especial aquella que demostró ese carácter en otros países o regiones de condiciones ecológicas semejantes. A su vez establece las medidas urgentes y de prevención y de lucha contra estas especies (Capítulo III), en función de su grado de amenaza.

Aunque con el desarrollo del sector esta zona quedará en un recinto vinculado a actividades humanas, y en cierto modo aislada del medio natural, en la zona verde situada entre las futuras viviendas, no resulta aconsejable fomentar o propiciar su desarrollo, por lo que estas consideraciones deberán de tenerse en cuenta, en especial en el diseño de las zonas verdes.

- Colmatar en vivienda colectiva la zona más alta del sector: La vivienda colectiva se sitúa próxima a la variante de Mera y lindando con la calle Gándara en una posición central dentro de la trama evitando pendientes excesivas. La tipología de la vivienda colectiva será en edificación en bloque abierto.

Dentro de las parcelas calificadas con ordenanza de vivienda unifamiliar se permitirán viviendas en tipología aislada y pareada, consiguiendo de este modo que exista una mayor diversidad en cuanto al diseño arquitectónico futuro. Será de todos modos el proyecto de equidistribución, el que una vez estudiada la propiedad, defina la parcelación final del sector.

Por lo tanto el Plan Parcial asigna superficie, edificabilidad y número máximo de viviendas por manzanas siendo el proyecto de equidistribución el que determine el número de parcelas en cada una de ellas y su correspondiente edificabilidad individual.

Para vivienda colectiva se ordena la manzana central con los siguientes datos

MANZANA	SUPERFICIE MANZANA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	ORDENANZA
M1	8.305,55	10.208,83	136	COLECTIVA

A continuación se describen las manzanas destinadas a vivienda unifamiliar:

MANZANA	SUPERFICIE MANZANA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	ORDENANZA
M2	993,94	930,00	5	ADOSADA
M3	4.535,10	3.100,00	14	UNIFAMILIAR
M4	4.940,62	4.060,00	20	UNIFAMILIAR
M5	2.072,75	1.320,00	6	UNIFAMILIAR
M6	3.311,69	2.460,00	12	UNIFAMILIAR
M7	5.291,77	3.443,25	15	UNIFAMILIAR

A su vez se estima la superficie total de manzanas asignadas por tipos:

CUADRO DE SUPERFICIES POR TIPOLOGÍA	Sup. Ámbito	Sup. Parcelas COLECTIVA	Sup. Parcelas PAREADA/AISLADA	Sup. Parcelas ADOSADAS
Superficie	52.204,84	8.305,55	20.151,93	993,94
Edificabilidad	25.522,08	10.208,83	14.383,25	930,00

3.2.2. SISTEMA VIARIO

La estructura viaria proyectada desarrolla las pautas establecidas en el Plan General, incorporando pequeñas modificaciones y respetando las exigencias de la correcta integración de la nueva pieza con estructuras circundantes existentes y previstas. El plan parcial ampliará las calles de Curros Enríquez y Gándara, así como la ejecución de la variante Este al núcleo de Mera incluida en la ordenación del sector.

La denominación de los viales interiores y la sección de los mismos, aparecen fijados en la documentación gráfica del presente planeamiento, y asciende a un total de 14.777,57 m² de viarios públicos interiores al sector. Cabe señalar el distinto carácter de los mismos según el tráfico que soportan.

- Viario Principal Variante Mera Este: Viario de tráfico rodado con una sección en tramos de 21 metros, con acera y aparcamiento en batería, cuya función es la de desviar el tráfico del núcleo urbano hacia la vía Ártabra.
- Viario Secundario: Viario de tráfico rodado con una sección que varía entre los 15 y los 8 metros, con acera y aparcamiento en batería en una única dirección, distribuyendo la circulación interior del sector y dando acceso a las viviendas. En la medida de lo posible se evitarán las aceras convencionales, realizando el pavimento de forma continua para el tráfico rodado y el peatonal.
- Viario de cohesión o mixto: Viario de coexistencia de tráfico peatonal y rodado, restringido este último únicamente a los vehículos de acceso a los garajes del uso residencial colectivo, permitiendo la permeabilidad transversal en la trama urbana. En la sección de dicho viario se utilizará un pavimento adecuado a la función que desempeña dentro de la trama.

El Plan Parcial engrana y macla la estructura viaria con el viario circundante, con el fin de minimizar el impacto de los cierres y edificaciones existentes, y al mismo tiempo garantizar la continuidad y la adecuada vialidad.

Las superficies de los distintos sistemas viarios son las siguientes:

DENOMINACIÓN	TITULARIDAD	SUPERFICIE
Sistema Viario Principal / S.G. Variante Mera	PÚBLICO	3.784,08
Sistema Viario Secundario / S.L.	PÚBLICO	10.993,49
SISTEMA VIARIO	TOTAL	14.777,57

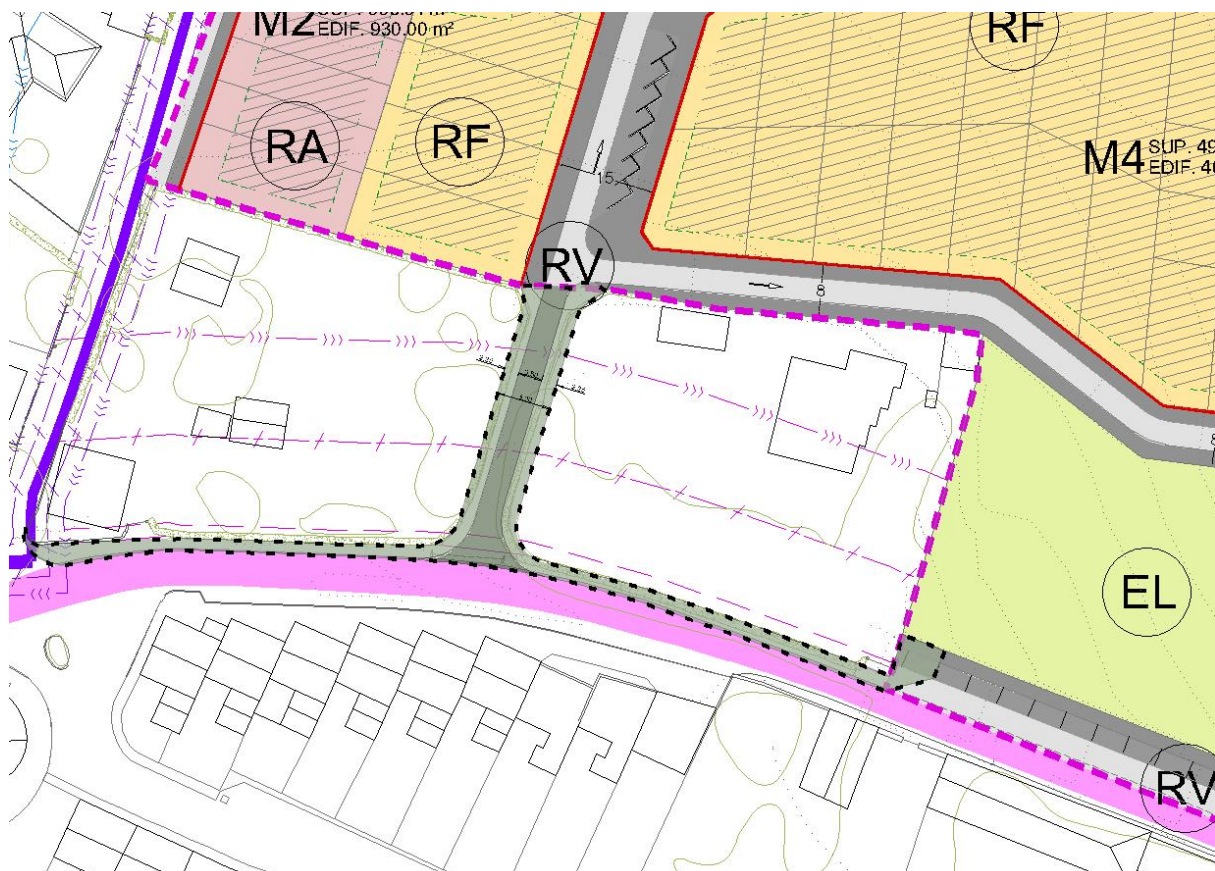
3.2.3. SERVICIOS URBANOS

En la ordenación del sector, se prevén varias parcelas para localizar los distintos servicios urbanos necesarios para el correcto funcionamiento del sector. En ellas se situarán los centros de transformación, tanques de tormentas, recintos de recogida de residuos, RITUs, así como las otras infraestructuras necesarias que estime conveniente el proyecto de urbanización. Las superficies de las parcelas son las siguientes:

SU-1	23,72
SU-2	22,01
SU-3	23,30
SU-4	26,87
SU-5	26,87
SU-6	26,87
TOTAL	149,64

3.2.4. ACTUACION AISLADA DE URBANIZACIÓN PARA CONEXIÓN Y REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES

Dentro del epígrafe de conexión y refuerzo de los sistemas generales, y ya que es necesario realizar conexiones infraestructurales en la Carretera DP-5815, que obligarán a la excavación en zanja y reposición de la zona de cuneta, se prevé en el tramo que completa dicha carretera hasta la calle Pinar del Río la ejecución de las aceras, tapando las infraestructuras que es necesario realizar para la conexión de los servicios. Esta acera se realizará salvando los cierres existentes dentro del margen existente entre la calzada y los cierres de los solares de suelo urbano consolidado, siguiendo las determinaciones recogidas en el PXOM en cuanto a la estimación de la Alegación de parte de los propietarios del ámbito, en el sentido de mantener la situación y cierres de las fincas fuera del sector.



..... CONEXIÓN A SISTEMAS GENERALES

Así mismo se contempla la ampliación del viario de conexión perpendicular a la DP-5815 y de entrada a la zona de viviendas unifamiliares, sobre un viario existente de titularidad privada, hasta conseguir un ancho de 8 metros para dar servicio al ámbito ordenado, en un único sentido de circulación de entrada desde la carretera de la Diputación.

El estudio económico, que acompaña el presente documento, y dentro del epígrafe de conexión y refuerzo de sistemas generales, ya contempla el coste económico de la ejecución de las aceras y viario de esta zona.

3.2.5. SISTEMA LOCAL DE DOTACIONES

Se cumple el porcentaje de reserva establecido por la LOUG por lo que respecta al sistema de dotaciones públicas.

3.2.5.1. Sistema local de equipamientos

Siguiendo lo dispuesto en la Ley 9/2002, de Ordenación Urbanística y Protección del medio Rural de Galicia (LOUG), así como lo establecido en el Art. 45 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio que aprueba el Reglamento de Planeamiento, la reserva en los ámbitos de uso residencial para equipamientos, será de 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.

Se asegura por lo tanto el cumplimiento de los estándares legales de reserva para el ámbito así como lo estipulado por el Plan General.

Según la LOUG y el reglamento de planeamiento harían falta las siguientes cesiones:

CESIONES LOCALES	
LOUG (10 m ² suelo/100 m ² edificabilidad)	2.552,21 m ² suelo
Reglamento (unidad elemental)	
Docente (10 m ² suelo/viv)	2.080 m ² suelo
Comercial (2 m ² edificabilidad/viv)	416 m ² edificabilidad
Social (2 m ² edificabilidad/viv)	416 m ² edificabilidad
Total Reglamento	2.080 m ² suelo 832 m ² edificabilidad

Dentro de los usos dotacionales previstos por el Reglamento de planeamiento, el uso comercial y el social corresponden a edificabilidad asignada, por lo que su edificabilidad (416 m² cada una) se podrá desarrollar en la parcela de equipamiento pública prevista. Además hay que aclarar que tanto el uso comercial como el social son usos compatibles en todo el sector, por lo que es un uso que se podría materializar en cualquier parcela, pública o privada.

En cuanto a la superficie de suelo necesaria, la LOUG es más restrictiva que el Reglamento, por lo que hay que establecer una reserva mínima de 2.552,21 m² de suelo para parcelas de equipamiento. La ordenación prevé una cesión de suelo de 2.565,75 m², superando las cesiones obligatorias. De la edificabilidad asignada para dicha parcela dotacional, 832 m² serán para uso comercial y social.

Tabla de cumplimiento

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES	Sup. Ámbito	Edificabilidad	Sup. Equip. (Pb)	
			NORMATIVA	PROPUESTA
Propuesta	52.204,84	25.522,08	2.552,21	2.565,75

3.2.5.2. Sistema local de espacios libres públicos

La LOUG establece para los ámbitos de uso residencial una reserva de 18 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, y como mínimo el 10% de la superficie total del ámbito.

Se plantea localizar la reserva la zona Sur del Sector en contacto con la DP-5815 como un continuo libre de edificación. En dicha zona se concentrará el sistema de espacios libres locales, sirviendo de barrera acústica y visual del sector respecto del viario de conexión con la vía Ártabra.

A continuación se calculan las cesiones por LOUG y por el Reglamento de Planeamiento obligatorias para el ámbito, siendo la más desfavorable la del 10% de la superficie del sector establecida en la LOUG.

CESIONES LOCALES	
LOUG (18 m ² suelo/100 m ² edificabilidad, y un mínimo del 10% del ámbito)	5.220,48 m ² suelo
Reglamento (unidad elemental)	
Jardín (15 m ² suelo/100 m ² edificabilidad)	3.828,31 m ² suelo
Áreas juego (3 m ² suelo/100 m ² edificabilidad)	765.66 m ² suelo
Total Reglamento	4.593,97 m ² suelo

Analizando las dos prescripciones y cogiendo la más desfavorable, harían faltan 5.220,48 m² de suelo para parcelas de espacios libres. La ordenación prevé una cesión de suelo de 5.260,46 m², superando las cesiones obligatorias.

Tabla de cumplimiento

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES	Sup. Ámbito	Edificabilidad	Sup. Espacios libres (Pb)	
			NORMATIVA	PROPUESTA
Propuesta	52.204,84	25.522,08	5.220.48	5.260,46

3.2.5.3. Sistema local de aparcamientos

La LOUG determina para el uso residencial la reserva de dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de lo que resultan 510 plazas; así mismo establece el carácter público de la cuarta parte de las reservas efectuadas, las que se situarán en dominio público (128 plazas). El Reglamento establece una reserva de 1 plaza por cada 100 m² edificables, por lo que el Plan Parcial considerará la reserva definida en la LOUG al ser ésta mucho más restrictiva.

A continuación se detallan el número exigido por la normativa y el propuesto en la ordenación.

Tabla de cumplimiento

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES	Sup. Ámbito	Edificabilidad	Nº plazas aparcamiento (Pb)	
			NORMATIVA	PROPUESTA
Propuesta	52.204,84	25.522,08	510 totales 128 públicas	510 totales 166 públicas

La ordenación realizada en el ámbito reserva 166 plazas de aparcamiento en superficie: dentro del sistema viario interior de sector establece 109 plazas, y en la sección de la carretera de la diputación Calle Curros Enríquez sobre el linde Sur del Sector, se prevén otras 57 plazas; de ellas 6 plazas están adaptadas para personas con discapacidad física, cumpliendo sobradamente lo indicado en la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Galicia, y el Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, en donde se determina que en zonas de aparcamientos de 151 a 200 plazas de capacidad total es necesario tener 4 plazas adaptadas. No obstante, por aplicación de la Orden VIV/561/2010, que determina una plaza para usuarios con movilidad reducida por cada 40 plazas o fracción, resultan 5 plazas, por lo que al ser esta normativa la más restrictiva el Plan Parcial considerará esta última.

Teniendo esto en cuenta, el Plan Parcial establece una reserva de 6 plazas adaptadas, por lo que cumple las reservas de aparcamiento establecidas por la legislación vigente. La forma y dimensión de las plazas situadas en los viales cumplen las especificaciones del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, necesitando únicamente los preceptivos vados vinculados a las plazas necesarias.

A mayores la ordenación planteada sitúa la reserva de 50 plazas de aparcamiento destinadas a usos estacionales, en el interior de la parcela de equipamiento.

Resumiendo, la ordenación contiene las siguientes plazas de aparcamientos:

PLAZAS DE APARCAMIENTOS

EN PARCELA PRIVADA	344	UNIDADES
EN DOMINIO PÚBLICO:	166	UNIDADES
A. Para personas con movilidad reducida	6	
B. Resto libres	160	
Subtotal	510	unidades
EN DOMINIO PÚBLICO: Parcela de equipamiento	50	UNIDADES
TOTAL	560	UNIDADES

El proyecto de urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial, podrá reajustar el número de plazas de aparcamiento por necesidades y optimización del diseño, pero en todo caso deberá de garantizar el cumplimiento de la LOUG en cuanto al número mínimo de plazas de aparcamiento en dominio público.

No obstante a lo anterior, hay que tener en cuenta que el PGOM de Oleiros establece la necesidad de prever 2 plazas de aparcamiento por cada vivienda; teniendo en cuenta que el número máximo de viviendas previstas en la ordenación son 208, serían necesario 416 plazas de aparcamiento (es decir, mayor dotación de la establecida en la LOUG). El Plan Parcial cumple sobradamente la dotación de plazas de aparcamiento públicas; esta mayor dotación de plazas deberá materializarse en las parcelas privadas, en función del número de viviendas que el proyecto de edificación prevea.

3.2.6. SISTEMAS GENERALES IMPUTADOS AL SECTOR

La ficha del sector determina las cesiones a sistemas generales imputados al mismo. El PGOM establece para el sector un sistema general viario de articulación del núcleo urbano de Mera que a su vez facilitará la conexión con la vía Ártabra a través de la carretera de la diputación (C/Curros Enríquez). Este suelo se localiza en la parte central del sector y tiene su continuación con el viario principal del sector lindante, que fija el PGOM con una sección mínima de 16m. Este sistema viario es el denominado Variante Este de Mera de 1.448 m².

El PGOM establece la cesión de un sistema general adscrito al sector para uso deportivo, denominado Zona deportiva de Dexo, DEP-49, de 12.738 m².

La ordenación del sector contempla la ordenación y obtención de dichos sistemas con las siguientes superficies:

- Sistema General viario Variante Este Mera de 3.784 m². La ordenación propone su aumento de sección para albergar plazas de aparcamiento.
- Sistema General de Equipamientos DEP-49 de 12.546,51 m² según reciente medición aportada por el Ayuntamiento.



Parcelas Sistema General

3.2.7. RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDAS CON ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

El porcentaje destinado a viviendas de protección pública definido en el Plan General ha sido modificado recientemente, en aplicación de la nueva Ley de Vivienda de Galicia; así el Pleno del Concello de Oleiros en sesión extraordinaria celebrada el 9 de julio de 2014, acordó aprobar el documento de adaptación del PGOM a este nuevo marco legal (DOG nº 157, del miércoles 20 de agosto de 2014), en cuanto a los porcentajes de vivienda sometida a algún tipo de protección, sustituyendo el criterio vigente del PGOM, por el criterio de tomar como referencia para tal efecto la demanda potencial de vivienda protegida, con base en el número de inscritos como solicitantes de este tipo de viviendas en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia.

Como consecuencia de lo anterior, se fija como porcentaje de reserva de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en el término municipal el 10% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística del PGOM, en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización (suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable); y se aprueban los nuevos porcentajes de esta reserva en los ámbitos de suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado.

Así, el nuevo porcentaje de reserva para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en el sector SUD-2, queda fijado en el 11,97% de la edificabilidad total prevista en el sector.

La ordenación propuesta prevé 3.054,94 m² de edificabilidad destinada a vivienda de protección pública, dando cumplimiento al nuevo porcentaje que fija la reciente normativa de aplicación.

La localización de las parcelas destinadas a vivienda de protección pública se realiza en las manzanas de vivienda colectiva, asumiendo esta tipología la totalidad de las mismas, y garantizando su integración en la trama urbana proyectada.

Por último mencionar que, tal y como prevé la nueva Ley de vivienda de Galicia, el porcentaje de reserva de vivienda sometida a algún tipo de protección podrá actualizarse caso de darse ciertas condiciones; por lo que, en caso de producirse una nueva modificación en el porcentaje de esta reserva, se podrá actualizar automáticamente la reserva del sector siempre que no esté aprobada definitivamente su reparcelación o que se modifique ésta.

3.2.8. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

En cumplimiento de las prescripciones legales que le son de aplicación (el artículo 47 de la LOUG y la ficha del sector del PGOM), el Plan Parcial debería prever las siguientes reservas de suelo para cesiones:

- Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas: 15 m²/100m² edif. Resid. El sector no esta sujeto.
- Sistema General Equipamiento: 5m²/100m² edif. Resid. El sector está sujeto a una cesión de DEP-49 de 12.738 m².
- Sistema General viario Variante Este de Mera: 1.478 m²
- Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas: 18m²/100m² edif. y mínimo 10% superficie del ámbito.
- Sistema Local Equipamiento: 10m²/100m² edificables
- Sistema Local Aparcamiento: de 2 plazas/100m² de edificabilidad, de las cuales el 25% deben ser públicas; y a mayores 50 plazas en dominio público como reserva específica de carácter estacional.
- 40% de vivienda en algún régimen de protección pública.

La ubicación de las distintas cesiones dentro de la ordenación está condicionada al cumplimiento de las determinaciones que marca el PGOM para este sector.

Las reservas de suelo adoptadas por el Plan Parcial cumplen con las determinaciones legalmente establecidas, tanto por el Art. 47 de la LOUG como los Art. 10, 11 y 12 del Anexo del Reglamento de Planeamiento (aplicable según la DT. 6ª de la LOUG, en lo que no se oponga a la Ley).

A continuación se exponen todas reservas asignadas a los usos del sector, mostrándose posteriormente un cuadro en el que se refleja el cumplimiento de toda la normativa aplicable.

CUMPLIMIENTO DE LEGISLACIÓN				
PARÁMETROS	SECTOR SUD		Autonómica: Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia Estatat: Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Planeamiento Urbanístico	VALORES CUMPLIMIENTO
Superficie Bruta	52.204,84	m²	Área de reparto única	
Superficie Neta	51.669,64	m²		
APROVECHAMIENTO TIPO	0,303	m²/m²		
EDIFICABILIDAD	25.522,08	m²/m²		
CESIONES SISTEMAS LOCALES				
RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	2.565,75	m²	LOUG: 10 m² suelo / 100 m² edificables Reglamento: docente = 10 m² suelo/vivienda, y comercial+social = 4 m² edificables/vivienda	2.552,21 m² suelo, y 832 m² edificabilidad
RESERVA DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	5.260,46	m²	LOUG: 18 m² /100 m² edificables, y como mín el 10 % de la superficie total del ámbito Reglamento: jardín = 15 m² /100m² edificables, y áreas de juego = 3 m² /100m² edificables	5.220,48 m²
PLAZAS DE APARCAMIENTO	510	plazas	LOUG: 2 plazas/100 m² edificables Reglamento: 1 plaza/100 m² edificables	510 plazas
	166	plazas	Al menos 1/4 en terreno de uso y dominio público	128 plazas
	6	plazas	Orden VIV/561/2010 : 1/40 = 5	5 plazas
CESIONES SISTEMAS GENERALES				
RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS	12.546,51	m²	según ficha del PGOM	12.738,00 m²
RESERVA DE SUELO PARA VIARIO VARIANTE MERA	3.784,08	m²	según ficha del PGOM	1.448,00 m²

3.3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

La ficha incluida en el PGOM, correspondiente al sector, fija una superficie bruta de 56.109 m² y una superficie neta de 49.859 m², con una edificabilidad máxima de 0,50 m²/m². Sin embargo, según levantamiento topográfico realizado recientemente, se procede a adaptar la delimitación del sector, siguiendo el parcelario actual, los caminos interiores existentes y recogiendo expresamente las zonas de viario público lindero, arrojando una superficie bruta de 52.204,84 m² y neta de 51.669,64 m², ya que dentro del sector se contabiliza una superficie de caminos públicos de 535,20m², es decir dominios públicos existentes que no aportan aprovechamiento urbanístico.

DOMINIO PÚBLICO	Sup.
Rúa Curros Enrique CP-5815	152,64
Rúa Gándara	140,94
Rúa Pinar do Río	81,58
Camino	132,53
Camino	27,51
535,20	

A efectos del cálculo del aprovechamiento tipo tenemos en cuenta las superficies netas (excluidos los dominios públicos existentes en el ámbito):

Cálculo de las superficies netas	
Caminos públicos existentes	535,20
Superficie neta sector	51.669,64
Superficie del camino incluido en el DEP 49	200,36
Superficie neta SG adscrito	12.346,15
Superficie neta área de reparto	64.015,79

El aprovechamiento tipo del sector viene calculado en el PGOM, y ascendía a 0,303 m² de uso característico / m² de suelo.

Sin embargo este aprovechamiento tipo viene modificado por el reciente acuerdo del pleno municipal para adaptar el porcentaje de vivienda de protección, en adaptación a la nueva Ley de Vivienda. El criterio de dicho acuerdo es el de mantener las edificabilidades existentes en las mismas tipologías, por lo que ese criterio se traslada a este documento, que mantiene la edificabilidad del sector calculado en el documento aprobado inicialmente.

A efectos de actualizar los números establecidos en el Plan General y dada esa pequeña variación de superficie con la reciente medición en campo y como criterio, se mantiene el aprovechamiento tipo establecido para el sector, ya que es el que determina los derechos de los propietarios (90% del Aprovechamiento tipo) y del propio Ayuntamiento (10% del aprovechamiento tipo), por lo que éstos no se verán afectados, y se recalcula la edificabilidad del ámbito manteniendo este valor, y considerando la nueva superficie resultante en el topográfico. Para ello se utilizan los coeficientes sin homogenizar al uso principal, tal y como se calcula en el documento del PGOM, que se realiza con los siguientes datos:

Datos segundo o Plan Xeral Municipal de Ordenación, aprobado parcialmente por Orde de 11.03.09 da C.P.T.O.P.T., BOP N° 75 de 02.04.2009, DOG N° 81 de 28.04.2009 e Acordo plenario de 12.02.2010

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DO SOLO: SOLO URBANIZABLE DELIMITADO					
SECTOR	2	DISTRITO	Norte	NOME	Xentiña

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

DATOS DE SUPERFICIES / PARAMETROS:

Superficie:	49.859 m ²
Densidade de referencia:	40 viv/ha
Edificabilidade bruta:	0,50 m ² /m ²
Edificabilidade m ² de uso característico:	0,380 m ² /m ² u.c.
Aproveitamento tipo:	0,303 m ² /m ²
Alturas:	B+2 colectiva, B+1 unif

Sistemas xerais interiores	
Nome	superficie
Variante de Mera	1.448 m ²

DATOS DE USOS:

Uso global Residencial mixto.

Reparto de usos previsto			
Uso	Coef.	m ² /m ²	%
Viv colectiva protección	0,70	0,20 m ² /m ²	40%
Vivenda unifamiliar	0,80	0,30 m ² /m ²	60%

Sistemas xerais adscritos	
Nome	superficie
DEP-49 (deportivo Dexo)	12.738 m ²

Para el cálculo del aprovechamiento tipo se emplean como coeficientes de homogenización, para los usos existentes en el sector, los siguientes establecidos en el PXOM:

- Vivienda de protección: 0,7
- Vivienda colectiva: 1,00
- Vivienda unifamiliar: 0,8

De acuerdo con la legislación vigente, corresponde a los particulares el 90% del aprovechamiento tipo aplicado a la superficie aportada. El restante del aprovechamiento lucrativo del sector corresponde al Ayuntamiento. El Proyecto de Compensación fijará la situación del aprovechamiento municipal.

A continuación se muestra la tabla comparativa del PGOM y del Plan Parcial que nos permite calcular la edificabilidad a partir del aprovechamiento tipo, aplicando los coeficientes de ponderación por usos y según los porcentajes. Esta tabla es la que figura en el documento de aprobación inicial de este documento, previamente al acuerdo de adaptación de la Vivienda de Protección a la nueva ley de Vivienda por el Pleno Municipal:

Tabla de cálculo

SUD 2: Cálculo Edificabilidad	PGOM	Plan Parcial
Superficies netas (m²s)		
Ámbito (sin sup. de dominios públicos)	49.859,00	51.669,64
SSGG (sin sup. de dominios públicos)	12.738,00	12.346,15
Total (sin sup. de dominios públicos)	62.597,00	64.015,79
Edificabilidad		
Índice de Edificabilidad (m²e/m²s)	0,50	0,493947
Edificabilidad del ámbito (m²e)	24.929,50	25.522,08
Vivienda de protección (m²e) 40%	9.971,80	10.208,83
Vivienda unifamiliar (m²e)	14.957,70	15.313,25
Coefficientes de ponderación (ua/m²e)		
Vivienda de protección	0,70	0,70
Vivienda unifamiliar	0,80	0,80
Aprovechamiento		
Vivienda de protección (ua)	6.980,26	7.146,18
Vivienda Unifamiliar (ua)	11.966,16	12.250,60
Aprovechamiento total (ua)	18.946,42	19.396,78
Aprovechamiento Tipo (ua/m²s)	0,303	0,303

Aprovechamiento total = Aprovechamiento tipo x Superficie del área reparto

Aprovechamiento total = 0.303* 64.015,79, siendo este 19.396,78 UA

Se calcula la edificabilidad teniendo en cuenta los porcentajes de edificabilidad asignados a cada uso y los coeficientes de ponderación por usos:

Edificabilidad total = (19.396,78 / ((0,4*0,7) + (0,6*0,8)), siendo la edificabilidad total de 25.522,08 m²e

A partir de dicha edificabilidad se calculan las edificabilidades por usos y el índice del sector que son las siguientes:

Edificabilidad	
Índice de Edificabilidad (m²e/m²s)	0,493947
Edificabilidad del ámbito (m²e)	25.522,08
Vivienda de protección (m²e) 40%	10.208,83
Vivienda unifamiliar (m²e)	15.313,25

Sin embargo con respecto a estos cálculos y en aplicación del acuerdo plenario de adaptación a la nueva Ley de Vivienda se modifica la edificabilidad asignada a la Vivienda de Protección, de la forma siguiente:

Edificabilidad	(M2 edificables)
▪ Edificabilidad del ámbito (m²e)	25.522,08
• Vivienda colectiva libre (m²e) 28,03%	7.153,84
• Vivienda colectiva de protección (m²e) 11,97%	3.054,99
• Vivienda unifamiliar (m²e)	15.313,25

El proyecto de compensación que desarrollará el presente Plan Parcial, podrá introducir los coeficientes de ponderación necesarios para garantizar la correcta equidistribución de beneficios y cargas de los propietarios del ámbito, para corregir diferencias que afecten al valor de las parcelas entre sí.

3.4. TABLA RESUMEN DE ORDENACIÓN

A continuación se muestra la tabla resumen de la ordenación propuesta para el sector SUD 2.

USO	MANZANA	SUPERFICIE MANZANA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	ORDENANZA
RESIDENCIAL	M1	8.305,55	10.208,83	136	COLECTIVA
	M2	993,94	930,00	5	ADOSADA
	M3	4.535,10	3.100,00	14	UNIFAMILIAR
	M4	4.940,62	4.060,00	20	UNIFAMILIAR
	M5	2.072,75	1.320,00	6	UNIFAMILIAR
	M6	3.311,69	2.460,00	12	UNIFAMILIAR
	M7	5.291,77	3.443,25	15	UNIFAMILIAR
	TOTAL	29.451,42	25.522,08	208	
SERVICIOS URBANOS	SU-1	23,72			SU
	SU-2	22,01			SU
	SU-3	23,30			SU
	SU-4	26,87			SU
	SU-5	26,87			SU
	SU-6	26,87			SU
	TOTAL	149,64			
EQUIPAMIENTOS	EQ-01	2.565,75	-	-	EQ
	SUBTOTAL	2.565,75			
ESPACIOS LIBRES	EL-01	3.140,84	-	-	EL
	EL-02	902,96	-	-	EL
	EL-03	1.216,66	-	-	EL
	SUBTOTAL	5.260,46			
VIARIO	RV	10.993,49	-	-	RV
	SUBTOTAL	10.993,49			
SISTEMA LOCAL	TOTAL	18.819,70			
VIARIO	VARIANTE MERA	3.784,08			RV
SG INCLUIDO	TOTAL	3.784,08			
TOTAL SECTOR		52.204,84			
EQUIPAMIENTO	DEP-49	12.546,51			EQ
SG ADSCRITO	TOTAL	12.546,51			
TOTAL ÁREA DE REPARTO		64.751,35			

3.5. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA

Uno de los objetivos de la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras de la Comunidad Autónoma de Galicia es el de garantizar a las personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación, la accesibilidad y utilización del entorno urbano, de edificios, medios de transporte y sistemas de comunicación sensorial.

Tal y como se determina en el artículo 2 de la citada Ley, están sometidas a las prescripciones todas las actuaciones, en materia de planeamiento, gestión o ejecución urbanística, llevadas a cabo en la Comunidad Autónoma de Galicia por entidades públicas o privadas, así como por las personas individuales.

El presente Plan Parcial cumple esta Ley, tanto en las características de sus urbanizaciones (accesibilidad de espacios públicos, itinerarios, parques y jardines y aparcamientos), como las características de los elementos de urbanización.

Las vías públicas, parques y demás espacios de uso público, han sido planificados de forma que resultan accesibles para todas las personas, y en especial para aquellas con movilidad reducida.

Para ello, los criterios básicos que se establecen en la Ley de Accesibilidad son recogidos en el presente Plan Parcial, así como en los demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollen, y en los proyectos de urbanización, de dotación de servicios, de obras y de instalaciones.

De acuerdo con el Código de Accesibilidad, se establecen los siguientes parámetros:

BASE 1.1 Red Viaria	ADAPTADO	P. PARCIAL
1. Itinerario peatonal		
Ancho mínimo	1,80 m	1,80 m
Pendiente máx. Longitudinal	10%	10%
Pendiente máx. Transversal	2%	2%
Altura libre mínima	2,20 m	2,20 m
Desniveles	rampa adaptada	rampa adaptada

2. Itinerarios Mixtos		
Ancho mínimo	3 m	3m
Pendiente máxima	8%	8%

3. Vado peatonal		
Ancho mínimo	1,80 m	1,80 m
Pendiente máxima	12%	12%
Resalte máximo permitido	2 cm	2 cm

4. Vado para vehículo		
Dimensión mínima		
Perpendicular a calzada	0,60 m	0,60 m
Resalte máximo permitido	2 cm	2 cm
Ancho mínimo	1,80 m	1,80 m
Desniveles	Vado adaptado	Vado adaptado
5. Parques y jardines		
Ancho mínimo	1,50 m	1,50 m
Distancia bolardos	0,90 m	0,90 m

BASE 1.2 Elementos de urbanización	ADAPTADO	P. PARCIAL
Pavimentos	Duros, antideslizantes, sin resaltes	Duros, antideslizantes, sin resaltes
Resalte máx. permitido pavimentos	2 cm	2 cm
Bordillos	14 cm	14 cm

BASE 1.3	ADAPTADO	P. PARCIAL
Aparcamientos		
Dimensión en línea	2,00-2,20x5,00	2,50 x 5,00
Reserva de plazas	1/200	1/200

El diseño del Plan Parcial permite que a todas las parcelas privadas se pueda acceder mediante un itinerario perfectamente accesible, independientemente de que existan otros recorridos que dispongan de elementos tales como escaleras o rampas con pendientes mayores de las permitidas, todo ello para permitir accesos alternativos que hagan más ágil la movilidad en todo el ámbito. Esta diversidad de recorridos dentro del diseño son derivados de la propia topografía del sector, que como se refleja en toda la documentación gráfica, cuenta con pequeños desniveles que pueden asumirse con la urbanización.

En el ámbito se reservarán un total de 6 plazas para personas con movilidad reducida.

A continuación se adjunta cuadro resumen con la justificación del cumplimiento del Decreto 35/2000 (D.O.G.A. 29-02-02) en desarrollo de la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

CONCEPTO	PARÁMETRO	MEDIDAS SEGÚN DECRETO ADAPTADO	PLAN PARCIAL
ITINERARIOS PEATONALES Base 1.1. 1	ÁREAS DESARROLLADAS POR PLANEAMIENTO INTEGRAL	ANCHO LIBRE 1.80m (con obstáculos puntuales 1,50m)	1,80 m
	RESTO DE ÁREAS	ANCHO LIBRE 0,90 m	0,90 m
	PENDIENTE MAX LONGITUDINAL	10%	10%
	ALTURA MÍNIMA LIBRE DE OBSTÁCULOS	2,20 m	Cumple
ITINERARIOS MIXTOS Base 1.1.2	ANCHO MÍNIMO LIBRE DE OBSTACULOS	3,00 m (Con obstáculos 2,50 m)	Cumple
	PENDIENTE MAX LONGITUDINAL	8%	Cumple
	ALTURA MÍNIMA LIBRE DE OBSTACULOS	3,00 m	Cumple
PASOS PEATONALES PERPENDICULARES SENTIDO ITINERARIO BASE 1.1.3 A	ÁREAS DESARROLLADAS POR PLANEAMIENTO	ANCHO LIBRE 1,80 m	Cumple
	RESTO DE ÁREAS	ANCHO LIBRE 1,50m	Cumple
	PENDIENTE MÁXIMA	12%	Cumple
	ANCHO LIBRE MÍNIMO ACERAS	0,90 m	Cumple
PASOS PEATONALES SENTIDO DE ITINERARIO Base 1.1.3 B	LONGITUD MÍNIMA ANCHO MÍNIMO	1,50 m 0,90 m LIBRE + EL ANCHO DEL BORDILLO	Cumple
PASO DE VEHICULOS SOBRE ACERAS base 1.1.4	PERPENDICULAR A CALZADA	MINIMO 0,60 m	Cumple
	PASO LIBRE DE OBSTÁCULOS	MINIMO 0,90 m	Cumple
PASOS DE PEATONES Base 1.1.5	ÁREAS DESARROLLADAS POR PLANEAMIENTO	ANCHO LIBRE 1,80 m	Cumple
	RESTO DE ÁREAS	ANCHO LIBRE 1,50 m	Cumple
	ESPACIOS BAJO RAMPAS	CERRADO O PROTEGIDO SI ALTURA MENOR 2,20 m	Cumple
	PASAMANOS	0,90 – 0,95 m RECOMENDÁNDOSE OTRO A 0,65 - -0,70 m	Cumple
	ILUMINACIÓN NOCTURNA ARTIFICIAL	MÍNIMO DE 10 LUX	Cumple
APARCAMIENTOS Base 1.3	DIMENSIÓN MÍNIMA EN HILERA	2,00 – 2,20 x 5,90 m	Cumple
	ESPACIOS LIBRES LATERAL	1,50 m	Cumple
	Nº APARCAMIENTOS		6

3.6. CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN VIV/561/2010, DE CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN PARA EL ACCESO Y UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS

La Orden VIV/561/2010, contempla el documento técnico que desarrolla las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, tal y como prevé la disposición final cuarta del Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

Los espacios públicos se proyectarán, construirán, restaurarán, mantendrán, utilizarán y reurbanizarán de forma que se cumplan, como mínimo, las condiciones básicas que se establecen en esta Orden, fomentando la aplicación avanzada de las tecnologías de la información y las telecomunicaciones en los espacios públicos urbanizados, al servicio de todas las personas, incluso para aquellas con discapacidad permanente o temporal. 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 posible.

El presente Plan Parcial cumple esta Orden, tanto en las características de sus urbanizaciones (accesibilidad de espacios públicos, itinerarios, parques y jardines y aparcamientos), como las características de los elementos de urbanización. Las vías públicas, parques y demás espacios de uso público, han sido planificados de forma que resultan accesibles para todas las personas, y en especial para aquellas con movilidad reducida. Para ello, los criterios básicos que se establecen en la Orden VIV/561/2010 son recogidos en el presente Plan Parcial, así como en los demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollen, y en los proyectos de urbanización, de dotación de servicios, de obras y de instalaciones.

De acuerdo con la Orden VIV/561/2010, se establecen los siguientes parámetros:

CONCEPTO	PARÁMETRO	CONDICIONES SEGÚN ORDEN VIV/561/2010	PLAN PARCIAL
ÁREAS DE USO PEATONAL (Capítulo II)	RESALTES Y ESCALONES AISLADOS	No se permiten	Cumple
	ALTURA LIBRE MÍNIMA DE PASO	2,20 m	Cumple
ITINERARIO PEATONAL ACCESIBLE (capítulo III)	ANCHURA LIBRE DE PASO MÍNIMA	1.80 m. garantizando el giro, cruce y cambio de dirección de las personas	Cumple
	ALTURA LIBRE MÍNIMA DE PASO	2,20 m	Cumple
	RESALTES Y ESCALONES AISLADOS	No se permiten	Cumple
	PENDIENTE TRANSVERSAL MÁXIMA	2 %	Cumple
	PENDIENTE LONGITUDINAL MÁXIMA	6 %	Cumple
	NIVEL MÍNIMO DE ILUMINACIÓN	20 luxes	Cumple

ÁREAS DE ESTANCIA: Los parques y jardines, así como los sectores de juegos (capítulo IV)	ACCESO DESDE ITINERARIO PEATONAL ACCESIBLE	Ancho paso mínimo: 1.80 m. Altura paso mín.: 2.20 m. Sin resaltes ni escalones	Cumple
	CONEXIÓN A SERVICIOS E INST. DISPONIBLES Y CONEXIÓN ENTRE LAS DISTINTAS ÁREAS	Mediante itinerario peatonal accesible	Cumple
	ÁREAS DE DESCANSO EN PARQUES Y JARDINES	A lo largo del itinerario peatonal accesible en intervalos no mayores a 50 m	Cumple
	ESTANCIAS DE PERSONAS EN SILLA DE RUEDAS JUNTO A ELEMENTOS DE JUEGO	Se preverán áreas en donde sea posible inscribir un círculo de 1.50 m. de diámetro	Cumple
ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN (Capítulo V)	PAVIMENTOS	Duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, asegurando su continuidad y la inexistencia de resaltes. Se utilizarán franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia	Cumple
	REJILLAS, ALCORQUES Y TAPAS DE INSTALACIÓN	No invadirán el itinerario peatonal accesible, salvo en aquellos casos en que las tapas de instalación deban colocarse, necesariamente, en plataforma única o próximas a la línea de fachada o parcela. Se colocarán enrasadas con el pavimento circundante, cumpliendo los requisitos establecidos en la normativa.	Cumple
	VADOS VEHICULARES	No invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible ni alterarán las pendientes longitudinales y transversales de los itinerarios peatonales que atraviesen. No coincidirán con los vados de uso peatonal.	Cumple
CRUCES ENTRE ITINERARIOS PEATONALES E ITINERARIOS VEHICULARES (Capítulo VI)	VADOS PEATONALES:	Ancho mínimo del plano inclinado del vado a cota de calzada: 1.80 m Pendiente longitudinal máx. del 10 % para tramos hasta 2.00 m., y del 8 % para tramos hasta 2.50 m. Pendiente transversal máx. del 2% Encuentro entre el plano inclinado del vado y la calzada enrasado. Prohibición de cantos vivos. Superficie lisa y antideslizante en seco y en mojado, incorporando la señalización táctil	Cumple
	PASOS DE PEATONES	Ancho no inferior al de los dos vados peatonales que los limitan, y con trazado perpendicular a la acera. Se garantizará la inexistencia de obstáculos, con señalización en el plano del suelo con pintura antideslizante y señalización vertical. Se podrá elevar el paso de peatones en toda la superficie al nivel de las aceras.	Cumple
URBANIZACIÓN DE FRENTE DE PARCELA (Capítulo VII)	LÍMITE CON LA VÍA PÚBLICA	Obligación de mantener los itinerarios peatonales en el interior de la parcela	Cumple
MOBILIARIO URBANO: No invadirán el itinerario peatonal accesible (Capítulo VIII)	BANCOS ACCESIBLES	Dispondrán de diseño ergonómico con una profundidad de asiento entre 0,40 y 0,45 m. y una altura comprendida entre 0,40 y 0,45. Tendrán respaldo con alto mínimo de 0.40 m. y reposabrazos en ambos extremos. Disposición de una unidad por cada agrupación, y como mínimo 1 por cada cinco bancos o fracción	Cumple
	FUENTES DE AGUA POTABLE	Se dispondrá al menos de un grifo situado a una altura comprendida entre 0.80 y 0.90 m., con mecanismo de accionamiento de fácil manejo. Inscripción de círculo de 1.50m. Ø libre de obstáculos	Cumple
	PAPELERAS Y CONTENEDORES PARA DEPÓSITO Y RECOGIDA DE RESIDUOS	Contenedores soterrados: altura de la boca situada entre 0.70 y 0.90 m., y no habrá cambios de nivel en el pavimento circundante. Dispondrán de un espacio fijo de ubicación con acceso desde el itinerario peatonal.	Cumple

	BOLARDOS	Altura situada entre 0.75 y 0.90 m., con un ancho y/o Ø mínimo de 10 cm., con diseño redondeado y sin aristas.	Cumple
	ELEMENTOS DE PROTECCIÓN AL PEATÓN	Se utilizarán barandillas para evitar el riesgo de caídas junto a los desniveles con una diferencia de cota de 0,55 m., con altura mínima de 0.90 m. por ser la diferencia de cota menor a 6 m., no escalables, estables, rígidas y fuertemente fijadas; con pasamanos que cumplan los criterios establecidos. Las vallas de señalización y protección de obras serán estables y ocuparán todo el espacio a proteger de forma continua, con una altura mínima de 0.90 m., y sus bases de apoyo no invadirán el itinerario peatonal accesible. Dispondrán de baliza luminosa.	Cumple
	ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN	Se agruparán con el menor número de soportes y ubicarán junto a la banda exterior de la acera. Altura mínima de 2.20 m.	Cumple
ELEMENTOS VINCULADOS AL TRANSPORTE (Capítulo IX)	PLAZAS DE APARCAMIENTO RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA	1 cada 40 plazas o fracción, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible.	6 plazas Cumple
	ENTRADAS Y SALIDAS DE VEHÍCULOS	Ningún elemento como puertas, vados, etc. invadirá el espacio del itinerario peatonal accesible	Cumple

El diseño del Plan Parcial se ha realizado cumpliendo con todas las especificaciones exigidas sobre accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, según la Orden VIV/561/2010, que se han detallado en los apartados anteriores.

3.7. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA ACÚSTICA

El artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, del 19 de octubre, que desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido, establece el siguiente:

Artículo 13. Zonificación acústica y planeamiento.

1. Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Cuando la delimitación en áreas acústicas esté incluida en el plan general se utilizara esta delimitación.
2. Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del plan general que contengan modificaciones en los usos del suelo llevarán consigo la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial.
3. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.
4. La delimitación por tipo de área acústico de las distintas superficies del territorio, que aplicando los criterios del artículo 5, estén afectadas por la zonificación acústica, deberá estar rematada, con carácter general, antes de cinco años, a partir de la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto, y en las aglomeraciones de madres de 250.000 habitantes antes del 1 de enero de 2008.
5. Las comunidades autónomas velarán por el cumplimiento del establecido en el párrafo anterior dentro de los plazos fijados, arbitrando las medidas necesarias para eso. La adecuación del plan al establecido en este Real Decreto se realizará en la forma y con el procedimiento que disponga la normativa autonómica.

En cumplimiento al anterior, se establece una zonificación acústica compuesta por una única área acústica, en la que se establecen los objetivos de calidad acústica para la tipología "Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial", definidos y regulados en el Anexo II del mencionado Real Decreto como sigue:

ANEXO II. Objetivos de calidad acústica.

Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados por sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	Sen determinar	Sen determinar	Sen determinar

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas idóneas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidente acústico de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado la, del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, del 17 de noviembre.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m. El artículo 14 del citado Real Decreto establece los objetivos de calidad acústica aplicables en cada una de las áreas, del siguiente modo:

Artículo 14. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas acústicas.

1. En las áreas urbanizadas existentes se establece cómo objetivo de calidad acústica para ruido que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:

Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inspiración de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, su objetivo de calidad acústica será alcanzar el dicho valor.

En estas áreas acústicas las administraciones competentes deberán adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva de en medio hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado, mediante la aplicación de planes zonales específicos a los que se refiere el artículo 25.3 de la Ley 37/2003, del 17 de noviembre.

En el caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla A, del anexo II, que le sea de aplicación.

2. Para el resto de las áreas urbanizadas se establece cómo objetivo de calidad acústica para ruido a no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II, disminuido en 5 decibelios.

3. Los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a los espacios naturales delimitados, de conformidad con el establecido en el artículo 7.1 la Ley 37/2003, del 17 de noviembre, como área acústica tipo g, por requerir una especial protección contra la contaminación acústica, se establecerán para cada caso en particular, atendiendo a aquellas necesidades específicas de estos que justificar su calificación.

4. Como objetivo de calidad acústica aplicable a las zonas tranquilas en las aglomeraciones y en campo abierto, se establece el mantener en las dichas zonas los niveles sonoros por debajo de los valores de los índices de inspiración de ruido establecidos en la tabla La, del anexo II, disminuido en 5 decibelios, tratando de preservar la mejor calidad acústica que sea compatible con el desarrollo sostenible.

Con lo anterior, los objetivos de calidad acústica para el área acústica definida (coincidente con el ámbito de del sector de suelo urbanizable SUD-2, son los establecidos en la tabla A del Anexo II del citado Real Decreto, disminuyendo su valor límite en 5 decibelios. Para garantizar el correcto cumplimiento de este objetivo, se incluye un apartado en la Normativa del Plan Parcial su regulación.

3.8. ESTUDIO ACÚSTICO

El artículo 56 del PGOM indica en su apartado 8 lo siguiente:

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

Con respecto a la contaminación acústica producido por el tráfico de vehículos, el sector SUD-2 sobre el que se desarrolla el presente plan parcial, no está afectado por ninguna infraestructura viaria que genere contaminación acústica al mismo.

Con respecto a la carretera DP-5815 cuyo trazado es límite del sector, el tráfico local que soporta no hace necesario la realización de un estudio acústico. Con respecto a la contaminación acústica de fuentes diferentes a la provocada por el tráfico en vías de circulación, el Estudio de Sostenibilidad Ambiental (ESA) redactado para el sector, incorpora un análisis de los posibles impactos acústicos previsibles y propone unas medidas correctoras. El texto del ESA al que hacemos referencia, se transcribe a continuación:

- Instalación de barreras (vegetales o artificiales) en los límites de las infraestructuras, que reduzcan el incidente de ruido en las zonas habitadas que puedan verse afectadas.

A mayores se establecen en el presente estudio el análisis de los impactos en la atmósfera previsibles en el medio natural.

3.8.1. ANÁLISIS DE LOS IMPACTOS PREVISIBLES EN LOS COMPONENTES DEL MEDIO NATURAL. IMPACTOS EN LA ATMÓSFERA.

a) Durante la fase de construcción de la Urbanización:

Destacamos los ruidos, polvo y emisión de gases que pueden ser diversos, aunque probablemente las fuentes principales sean la utilización de maquinaria, el aumento de tráfico de vehículos, el provocado por las instalaciones provisionales o la creación de infraestructuras, accesos y viales y el movimiento de tierras consecuente de estos y del desbroce y modelado de los terrenos.

Por tanto, el ruido aumenta respecto al existente en la zona (sinergia) con lo que generará un impacto temporal sobre las características naturales del territorio.

Caracterización y dictamen. Consecuencia de lo expuesto, el impacto del ruido y en forma semejante el polvo que puede contaminar la atmósfera, presenta una magnitud media, está muy localizado temporalmente, es sinérgico, reversible y en cuanto alcance, extensivo por propagarse a cierta distancia, recuperable ya que se pueden adoptar medidas correctoras, con probabilidad de ocurrencia alta y no afecta a los recursos protegidos.

Valoración. De acuerdo con lo expuesto los impactos previsibles en la fase de construcción sobre el factor ambiental Atmósfera se consideran de magnitud MODERADA.

b) Durante la fase de funcionamiento:

En la zona residencial donde se proyecta desarrollar el proyecto de Urbanización, una vez finalizada las obras de movimiento de tierras y dispuestas las parcelas para su posterior edificación, no es previsible existan ruidos o alteraciones en la calidad del aire por emisiones vinculadas al funcionamiento y uso de viales, fuera de las ordenanzas municipales.

En cuanto a las emisiones acústicas en la zona pueden considerarse como mínimas. Pese a la introducción de impactos acústicos generados por la propia actividad en la fase de construcción, las emisiones acústicas propias de la zona no son importantes.

Caracterización y dictamen. Consecuencia de lo expuesto, el impacto del ruido y en forma semejante el polvo que puede contaminar la atmósfera, durante la fase de funcionamiento, no se alcanzarán niveles de excepción respecto el ruido habitual de un tráfico ligero y la contaminación también normal producida por los motores de combustión de los vehículos.

Valoración. De acuerdo con lo expuesto los impactos previsibles en la fase de funcionamiento sobre el factor ambiental Atmósfera se consideran de inexistentes, no procediendo valoración ambiental.

c) Niveles a cumplir según legislación. Fases de construcción y de funcionamiento.

En el medio ambiente exterior, con excepción de los ruidos procedentes del tráfico, no se podrá producir ni detectar por transmisión desde el interior, ningún ruido que sobrepase dentro del horario que se indica a continuación, los siguientes niveles sonoros:

Entre las 8 y 22 horas: 100dB(A)

Entre las 22 y 8 horas: 55dB(A)

En cuanto a la importancia de las emisiones de ruido producidos por la maquinaria, tal y como se puede observar en el cuadro de emisión de ruidos por la maquinaria el equipo más ruidoso es el taladro. En la ejecución de las actividades que corresponden al desarrollo de los futuros proyectos de Urbanización, normalmente se utiliza un equipo de maquinaria de obra civil de potencia y número importantes, por lo que se puede considerar en todo caso un efecto de MEDIANA INTENSIDAD, aunque localizado en el espacio y en el tiempo, ya que se restringirá el área de actuación y se producirá únicamente en los momentos en que sea necesario un número de máquinas significativo (principalmente en las labores de explanación).

Las emisiones de ruido están relacionadas con el tránsito de la maquinaria pesada en la zona de obras, con los movimientos de tierras, las excavaciones necesarias para las cimentaciones, el hormigonado, etc. Estas emisiones pueden repercutir principalmente sobre la población existente en las proximidades, y sobre la fauna, aunque dado que la zona está muy atropizada, este último efecto será prácticamente insignificante. De esta manera, se han identificado las zonas más próximas en las que se pueden producir efectos, para analizar si en estas zonas se cumplen los niveles legales. Las zonas más próximas son las viviendas de Pinar del Río si bien dada su distribución aislada en el territorio, consideramos BAJA la incidencia del ruido en la población.

Para el cálculo de los niveles sonoros durante la ejecución del Proyecto, la aplicación de las fórmulas en campo abierto de los niveles sonoros de la maquinaria, para la distancia de 30m.

Las principales conclusiones que se pueden obtener de estos resultados son las siguientes:

- Las acciones que conllevan un mayor movimiento de maquinaria y por tanto tendrán un mayor impacto sonoro, son las necesarias para realizar los trabajos de explanación de los viales, los niveles posibles en la Zona Residencial y la construcción de los servicios.
- Los niveles sonoros esperados en las zonas sensibles más próximas, se sitúan en el entorno de menos de 57dB(A) para las viviendas de los lugares antes mencionados, ya que la distancia media es superior a 30m, si bien el cálculo se ha hecho en la situación identificada como más próxima.
- Este nivel de 57 dB(A) es inferior al marcado por la legislación para periodo diurno en este tipo de núcleos poblacionales. Como término de comparación indicamos que en áreas exteriores el valor objetivo es de 100dB(A) entre la 8 y 22 horas.

El impacto sonoro sobre las zonas más sensibles del ámbito (viviendas) durante la fase de construcción se considera de carácter COMPATIBLE A MODERADO y limitado a los días y horas laborables.

Dentro del Plan de Vigilancia Ambiental se instalará una red de sonómetros en el perímetro exterior del ámbito, y de acuerdo con las indicaciones de los medidores del ruido, se adoptarán las medidas correctoras que fueran oportunas, incluso con el carácter temporal que tendría este impacto sobre los habitantes de los núcleos poblacionales: barrenas, pantallas..., además de respetar el horario que establece el Anexo II del Decreto de la Comunidad Autónoma de Galicia 220/2002 que se propone como referencia de las ordenanzas municipales.

3.8.2. CATÁLOGO DE MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS. MEDIDAS PREVENTIVAS. CONTROL DE RUIDOS EN EL ÁMBITO RESIDENCIAL

Con particular importancia se dará cumplimiento a las disposiciones de detección y prevención acústica en la zona de Urbanización, al ser el ámbito relativamente cercano al núcleo urbano de Mera.

En el sentido indicado se planifica una red de sonómetros instalados en los puntos más representativos de las posibles zonas de afección y, una vez medidos los impactos acústicos, si fuera necesario se utilizarían barreras o pantallas que minoraran los efectos del ruido de la maquinaria hasta niveles permisibles. En el análisis de este impacto se recogen las normas legales y los niveles de emisión de ondas sonoras.

3.8.3. PROPUESTA DE PLAN DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL. FASE DE FUNCIONAMIENTO. VARIABLE: CONTROL DEL RUIDO

Indicador: Intensidad y composición del tráfico.

El nivel de ruido en el ámbito del Proyecto de Urbanización, entendemos vendrá condicionado por la intensidad y composición del tráfico que circule por el vial de la Diputación, además del limitado soportado por los viales interiores, entre ellos la variante de Mera que se define en el PGOM y que parte discurre por este ámbito. Será necesario comprobar esos niveles periódicamente en días de tráfico normal, para obtener los datos de un día medio.

Por otra parte, convendría efectuar mediciones diferentes en días lluviosos y secos, para detectar si se producen niveles de ruido diferentes.

Resumen de programa de campañas de control del ruido:

1º y 2º año	Años sucesivos
Cada seis meses	Anualmente
Lluvia / seco	Lluvia / seco

Se efectuarán las mediciones en los puntos más cercanos a las viviendas ya existentes, y en su momento al conjunto de las edificaciones de acuerdo con el proyecto de Urbanización y lo dispuesto por el PGOM, donde previsiblemente se obtendrán los mayores niveles de ruido. Se medirá a distintas alturas sobre la rasante del terreno. Los niveles medios en las fachadas de las edificaciones afectadas no deberá superar un $Leq(diurno)=65dB(A)$.

Por todo ello, el presente Plan Parcial cumple con lo establecido en el artículo 56.8 del PGOM de Oleiros en cuanto a contaminación acústica.

3.9. ESTUDIO ELECTROMAGNÉTICO

Con respecto a la necesidad de realizar un Estudio Electromagnético al que hace referencia el artículo 56 del PGOM cuya redacción se indica en el Título anterior, hay que indicar que dentro del sector no se va a localizar ninguna instalación que cambie la situación actual. En este sentido el sector SUD-2 no se encuentra dentro de ninguna área de influencia electromagnética de importancia, no existiendo en zonas cercanas líneas de alta tensión aéreas, ni antenas de telefonía celular que puedan generar una radiación electromagnética. Se entiende que toda instalación localizada en el área de influencia del sector en la actualidad, está dentro de la legalidad y cumple con la normativa específica de aplicación.

Por todo ello, el presente Plan Parcial cumple con lo establecido en el artículo 56.8 del PGOM de Oleiros en cuanto a contaminación electromagnética.

3.10. CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

El artículo 10.1.18 de las Directrices de Ordenación del Territorio (en adelante DOT) obliga a los instrumentos de urbanismo ajustarse a sus determinaciones. A mayores para favorecer la adecuada coordinación territorial y garantizar la coherencia de la planificación prevista con los objetivos y determinaciones de las DOT, se realiza el "Análisis de Compatibilidad Estratégica", más conocida por sus siglas, ACE que se incorpora en el Anexo 3 de la presente Memoria.

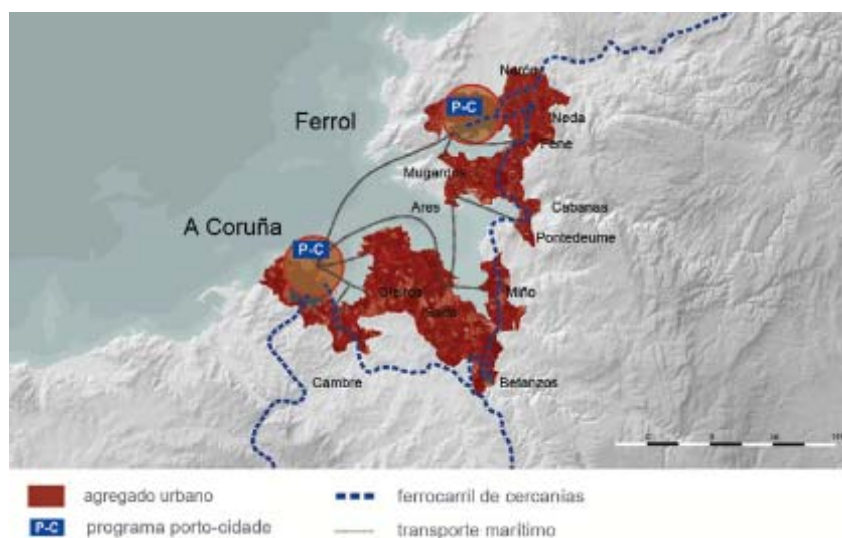
10.1.18. Con el fin de conseguir una adecuada coordinación territorial, los instrumentos de ordenación territorial, y de urbanismo en ausencia de éstos, se ajustarán a las determinaciones de las DOT, concretando aquellas que se desarrollen de modo particular en su ámbito de actuación, evitando redundancias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

Asimismo, incluirán un Análisis de compatibilidad estratégica (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.

EL ámbito a desarrollar se encuentra en la región Urbana Ártabra formando parte del sistema intermedio de centralidades urbanas en el ámbito de la región. Oleiros constituye enclaves de identidad y concentración residencial marcados por la urbanización difusa.

Las DOT sugieren para estos ámbitos desarrollar programas de renovación, fortalecimiento de señas de identidad y mejora de la imagen urbana. A su vez el futuro crecimiento debe realizarse en ámbitos integrados física y funcionalmente a los centros urbanos existentes, que refuercen la centralidad y compacidad de los mismos, los configuren como espacios de servicios locales, limiten los procesos de urbanización difusa y generen una estructura urbana más eficaz y sostenible, contribuyendo en gran medida a su consolidación gracias a la calidad urbana generada.



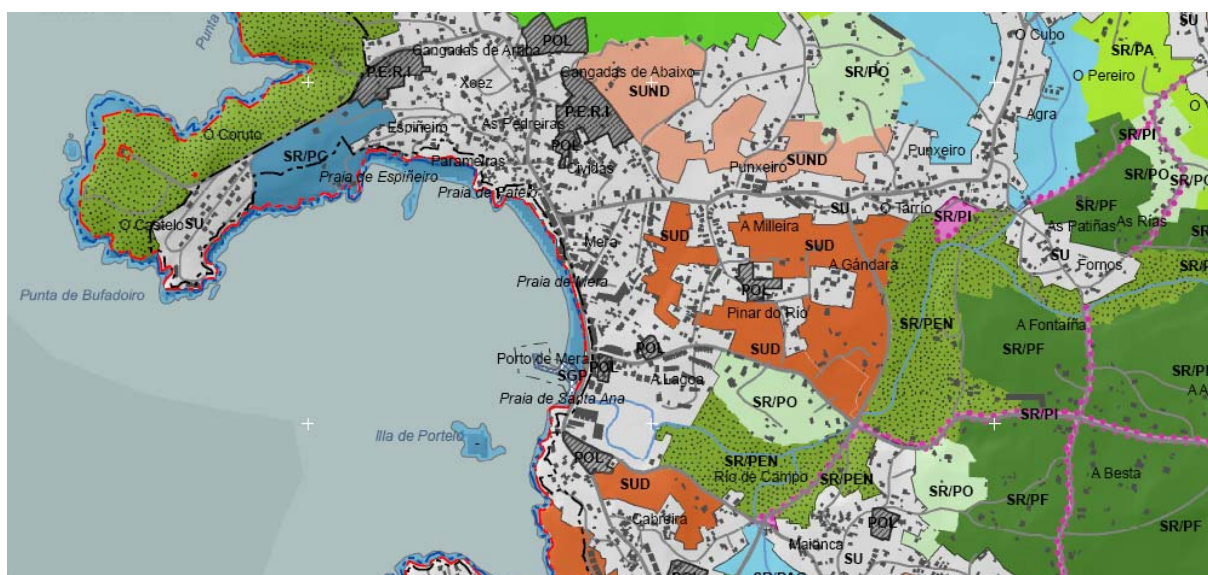
El desarrollo se realiza en torno al núcleo urbano de Mera, reforzando la centralidad del mismo en la Costa de Dexo, evitando la urbanización difusa y consolidando la trama urbana iniciada y los vacíos intermedios, generando una nueva estructura que cose el viario interior existente y aporta nuevos espacios de cohesión social y equipamientos al ámbito urbano, mejorando su paisaje y la integración ambiental de la zona al potenciar el arbolado existente como espacio libre dentro del sector.

Las DOT proponen para los desarrollos en estos ámbitos tres tipos de iniciativas. El presente desarrollo se adecua a la segunda de ellas que consiste en conectar el ámbito, con oportunidad ligada a una cierta densidad edificatoria, a los nuevos sistemas de transportes, promoviendo una densificación que estructura el vacío urbano y la urbanización difusa existente, facilitando los procesos de transformación de segundas residencias a primeras. Es el caso de la apuesta del PGOM en conectar mediante la calle Curros Enríquez el ámbito y el núcleo de Mera con la vía Ártabra dándole centralidad al mismo para que inicie un proceso de transformación del uso residencial dotando al núcleo de nuevas conexiones y dotaciones a nivel general.

3.11. CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL

El día 10 de febrero de 2011, el Consejo da Xunta aprueba definitivamente el Plan de ordenación del Litoral, en adelante POL, que se publica en el DOGA N°37 de 23/02/2011. El POL constituye un instrumento que ordena la costa de forma integral dando unas directrices para la ordenación de la misma.

El Golfo Ártabro es, con gran diferencia, la unidad de estudio dentro del POL con mayor índice de urbanización, ocupada en su práctica totalidad por la denominada región urbana Ártabra. Esta característica se fundamenta en las 5.826,84 ha de suelo urbano, que suponen el 20,55% del área total, y se ve apoyada por las 1.908,67 ha de suelo clasificadas como Núcleo rural o de Expansión, que en muchas ocasiones funcionan como refuerzo de estructura del carácter metropolitano del conjunto. Las 3.098,75 ha reservadas para el desarrollo urbano (suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado), una vez atestadas las dos ciudades de referencia de A Coruña y Ferrol, se acopian en las cercanías de estas, en los municipios limítrofes de Culleredo, Cambre y Oleiros para la primera y Narón, Neda y Fene para la segunda.



Plano de planeamiento urbanístico del POL

Las dispares previsiones de crecimiento y la dificultad de articulación entre las diferentes ordenaciones hacen evidente a necesidad de una planificación a escala metropolitana.

3.11.1. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL POL

A. Plano de Modelo de Gestión del POL



B. Plano de Modelo Territorial del POL

El ámbito linda en su parte Este con un corredor ecológico delimitado por el POL y se sitúa en una zona límite entre el desarrollo periférico del núcleo de Mera y el agregado urbano.



El ámbito se encuentra en la zona de ordenación del POL, lindando al Oeste con la zona de Mejora ambiental y paisajística.

3.11.2. NORMATIVA DE APLICACIÓN

El PGOM del ayuntamiento de Oleiros se encuentra adaptado a la LOUG, por lo que para el desarrollo de este sector hay que tener en cuenta especialmente el art. 98 de la Normativa del POL:

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

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

Con lo anterior, la adaptación de la ordenación establecida en el Plan Parcial a los criterios y directrices establecidas en el POL es voluntaria.

La adaptación implica acatar las directrices que regula el POL para la zona de Ordenación, dando cumplimiento a los criterios generales establecidos en los Títulos II y III y lo establecido en el artículo 37, el cual se transcribe a continuación:

TÍTULO III. PRINCIPIOS GENERALES

Art. 33.- Principios comunes a todos los elementos

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

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

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

Art. 36.- Mejora ambiental y paisajística

- a. Mejorar la calidad ambiental y paisajística de esta área litoral, acometiendo las operaciones de conservación y restauración necesarias.*
- b. Garantizar la integridad del borde costero como un espacio público de calidad y de disfrute social.*
- c. Favorecer su mantenimiento como un espacio abierto y natural en continuidad con la costa, minimizando su ocupación y planificando, en su caso, los desarrollos urbanísticos que se muestren necesarios conforme a la presente normativa.*
- d. Mejorar, conservar, recualificar y renovar las fachadas marítimas de los asentamientos propios del litoral.*

La ordenación planteada pone en valor los elementos naturales existentes en el ámbito, conectando las tramas urbanas, contribuyendo a potenciar la diversidad y riqueza medio ambiental existente e integrando zonas verdes existentes dentro de la ordenación.

El desarrollo urbanístico planteado es respetuoso con los valores naturales existentes en el ámbito, poniéndolos en valor y haciéndolos partícipes de la reconversión de la trama urbana, aportando calidad paisajística y valores naturales.

De todo lo anterior se concluye que independientemente que la adaptación del POL es voluntaria, en la ordenación contenida en el presente plan parcial se cumple las determinaciones y objetivos contenidos en el mismo.

CAPÍTULO 4. CARACTERÍSTICAS Y TRAZADO DE LAS INFRAESTRUCTURAS

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

4.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Para el dimensionado y diseño de la red de abastecimiento se han seguido las recomendaciones propuestas en las Instrucciones técnicas para obras hidráulicas en Galicia, que se pueden consultar en la página web de Augas de Galicia.

Acometida a Red Exterior

El informe emitido por la compañía Sergesco determina que la red principal de PVC de diámetro 200mm situado al margen derecho del Paseo de A Lagoa tiene capacidad suficiente para abastecer al nuevo desarrollo. Dicha red se abastece mediante los depósitos municipales de Breixo situados en la cota +115 con una capacidad de 3.000m³. La capacidad insuficiente de las redes, lindantes al sector, obligan a la realización de un nuevo tramo, para el suministro de agua por la Calle Curros Enríquez, en tubo de fundición dúctil de 150mm de diámetro hasta el Paseo da Lagoa por el noroeste por el margen derecho de la acera, y por el Sureste hasta el número 39 de policía, en donde conecta con la red existente.

El diseño de la red interior del ámbito y su conexión a la red de suministro exterior sigue las determinaciones de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua en el Ayuntamiento de Oleiros Sergesco, siendo una red mallada no solo entre si, sino también con el resto de la red existente en la zona, conectando la misma con los puntos de distribución limítrofes al sector en las calles de: A Gándara, Pinar do Río, Camiño dos Muiños y Curros Enríquez.

Diseño de la Red interior

La red interior se ha diseñado con una distribución en malla y se compone de un colector troncal de 100mm en fundición dúctil que discurre por la variante de Mera y el colector general de 150mm en fundición dúctil por la calle Curros Enríquez. Se han previsto 3 puntos de conexión a la red exterior, el principal en la intersección de la Pinar do Río con Curros Enríquez, un segundo también en la Calle Curros Enríquez con el Camiño dos Muiños y el tercero en la calle Gándara en la intersección con la Variante de Mera. A partir de los puntos de conexión se derivan los correspondientes ramales en fundición dúctil de diámetro 100 para abastecer las viviendas desarrolladas en el interior, discurriendo por viario público y de forma paralela al saneamiento.

Como dato de partida para el dimensionado de la red de abastecimiento se considerará una dotación de 240m³ de agua la día para cubrir las necesidades del sector, estableciéndose para el sector una ocupación de 687 habitantes siendo necesario 349L/habitante y día. Dentro de esta dotación se entienden englobados los usos previsibles para dotaciones, usos comerciales, riego y limpieza etc.

La red de distribución interior del sector será de tipo mallado e interiormente cada manzana o grupo, que quedarán aislados mediante llaves con válvula de compuerta. En los casos en los que sea pertinente, y lo estime oportuno el proyecto de urbanización, se realizará un desdoblamiento de la red, discurriendo ésta por ambas aceras para suministrar a las parcelas y evitar así el paso de canalizaciones bajo la calzada.

El trazado se realizará, en lo que se refiere a los tramos más generales, con tubería Fundición Dúctil UNE EN 545 y en los tramos secundarios (acometidas y redes de riego) con canalización de polietileno PE AD100 PN 16 Atmósferas. En todo caso las canalizaciones irán colocadas en zanja, como mínimo a 60 cm de profundidad, asentada sobre cama de arena de río. En los cruces de calzada se reforzará instalándola en vaina con envolvente de hormigón, lo mismo se hará en los trazados a parcela donde se produzca el paso de tráfico rodado.

Las canalizaciones debe ir como mínimo 50 cm por encima de las conducciones de alcantarillado y separadas 30 cm de cualquier canalización de alta tensión eléctrica o telefónica y 20 cm de la canalizaciones de baja tensión eléctrica.

Se ha previsto dotar a la urbanización con una red contra incendios compuesta por 2 Hidrantes de incendio de 100mm en arqueta modelo ayuntamiento con dos bocas de salida de 70mm.

Se ha calculado las necesidades de abastecimiento de agua para el sector de acuerdo a las dotaciones de cálculo indicadas con el siguiente resultado:

TABLA DE CALCULO CONSUMOS DE AGUA POTABLE MN/1								
Zona	Superficie (m2)	Usos	Ud. Calculo	Dotación	Caudal Medio (l/s)	Coef. Punta	Consumo Punta (l/s)	Consumo (m3/día)
Única		Viviendas	208 viv	349 l/hab.día	2,7	2,4	6,45	232,2944
		Hidrantes	2 m2		16,7	2,4	40,08	0
		Caudal medio consumo normal (l/s)			19,39			232,29
		Caudal punta total (l/s)					46,53	
		Sección de cálculo (m2)			0,01		0,03	
		Diámetro canalización (m)			0,128		0,199	

El diámetro de conexión a la red general necesario para atender el consumo previsible en el sector será por tanto de 150mm. En casos de siniestros importantes, así como en averías, se admite que el caudal y la presión disminuya hasta la mitad del consumo normal.

Se debe prever una conexión bypass con los depósitos de riego para el funcionamiento de los mismos en caso de no existir lluvia.

El Proyecto de Urbanización definirá las acometidas a vivienda, teniendo una acometida independiente para cada vivienda unifamiliar (adosada, aislada o pareada) generalmente de 32mm de diámetro, y una acometida por cada portal o batería de contadores de los bloques de viviendas plurifamiliares generalmente de 63mm de diámetro. Incluirá además la obligación de colocar de un tubo de 160mm de diámetro corrugado de camisa y un registro de fundición modelo "Concello de Oleiros". Se indicará así mismo que la acometida de incendios de los garajes comunitarios de los bloques de viviendas plurifamiliares será independiente, y llevarán instalado un equipo contador visible en el cuarto o recinto de contadores. Tal y como se determina en el informe aportado por los servicios municipales de la empresa concesionaria Sergesco.

Las características de los tubos de fundición utilizados para la red de abastecimiento se especificarán en el Proyecto de Urbanización, siendo las exigidas por el Ayuntamiento de Oleiros y las propuestas las siguientes:

- Tubo de fundición dúctil con revestimiento exterior Zn Al+epoxy azul
- Tubo de fundición dúctil con revestimiento interior de cemento CHE centrifugado
- Conformidad con la norma UNE-EN-545:2007

Además de la propia red de abastecimiento, aparecen indicados los hidrantes distribuidos a lo largo de la urbanización según el criterio de la ordenanza municipal que determina que se situarán en una cuadrícula aproximada de 200 m de lado y que la tubería de la red que alimente el hidrante tendrá como mínimo un diámetro de 100 mm.

Toda la red de abastecimiento se grafía en los planos de instalaciones In-01 e In-02 de la documentación gráfica del Plan Parcial. Los diámetros que se indican en la presente memoria aparecen reflejados en dichos planos y deben ser entendidos a título orientativo, ajustándose los valores definitivos en el proyecto de urbanización.

4.2. RED DE SANEAMIENTO

La red de evacuación del sector se proyecta en sistema separativo, siguiendo las prescripciones técnicas de la empresa concesionaria del servicio de mantenimiento de las EDARs y EBARs Aquagest y las establecidas por los servicios técnicos municipales. Además se prevé un sistema de aprovechamiento de aguas pluviales para usos de riego de los espacios libres. Se ha observado conforme al PXOM y al informe admitido por el arquitecto municipal, en relación con los refuerzos de infraestructura de saneamiento, la ejecución del Colector imputado conjuntamente al ámbito y al SUD 1 y las obras complementarias necesarias para asegurar la suficiencia de capacidad del bombeo al que vierte dicho sector. Dichas obras se especificarán con mayor detalle en el proyecto de urbanización.

Para el dimensionado y diseño de la red de saneamiento se han seguido las recomendaciones propuestas en las Instrucciones técnicas para obras hidráulicas en Galicia, que se pueden consultar en la página web de Augas de Galicia.

Red de Fecales

La topografía del ámbito genera dos cuencas de vertiente: una hacia su lateral Este coincidiendo el punto de menor cota con la calle Curros Enríquez y el río de la Barreira y otra en su lateral Oeste coincidente con las calles Curros Enríquez y Pinar del Río. Precisamente en el punto de encuentro de estas calles encontramos el trazado del colector general de aguas fecales con un diámetro de 400mm que discurre perpendicularmente a la laguna de Mera por las calles Pinar del Río y Rúa Ferradura hasta la EBAR, Estación de bombeo de Mera. Dicho colector de saneamiento será ejecutado conjuntamente por los ámbitos SUD1 y SUD2 repartiendo su financiación en proporción al número de viviendas de cada uno de los sectores

La red de aguas fecales se compone según las cuencas de vertido:

- La vertiente Oeste formada por el Colector anteriormente mencionado (al que conectan el sector SUD 1 y la parte Oeste del Sector 2) y la red interior; la parte Oeste del sector se conecta en dos puntos con la red existente: uno en la calle Pinar del Río y otro en la calle Curros Enríquez entroncando ambos en el colector general.
- La Vertiente Este discurre una red general por el vial Curros Enríquez recogiendo las redes de los viarios RV7, RV4, RV3 y RV8 para entroncar con la red existente en el río de la Barreira. El diámetro de la red general será de 315mm.

Red de Pluviales

La red de aguas pluviales mantiene un desarrollo similar a la red de fecales manteniendo los mismos trazados según las vertientes. La vertiente oeste conectará a dos canalizaciones en la Calle Curros Enríquez, ambas existentes, y una por cada uno de los lados de la Calle, y la vertiente Este conecta al Sistema General de Recogida de Aguas pluviales del Ayuntamiento.

Paralelamente a la red de aguas pluviales se instala una segunda red pluvial que recogerá los vertidos procedentes de las cubiertas de los edificios de vivienda colectiva y de las calles para su aprovechamiento en la red de riego de espacios verdes. Esta red se ha dividido en las dos cuencas correspondientes cada una de las cuales finaliza en un depósito de PRFV enterrado de 50 m³ de capacidad y ubicado en el borde del espacio libre EL1 para la cuenca Oeste y en la parcela de equipamiento EQ1 para la cuenca Este.

Características de las redes

En la construcción de las redes se utilizarán canalizaciones subterráneas de PVC corrugado doble pared rigidez 4 KN/m² (SN-4) con unión por copa con junta elástica según norma UNE EN 1456 y UNE EN 13476. La instalación será en zanja, de forma que la generatriz superior de la misma quede a una profundidad igual o mayor a 1,50 metros, para la red de fecales y 1,00 metros para la red de pluviales, respecto al nivel del pavimento rematado. Estas zanjas irán localizadas en la zona destinada a aceras, aparcamientos o eje de viales, procurando la mejor accesibilidad a los pozos. Cuando por motivos justificados las canalizaciones no alcancen una profundidad superior a 1 metro, se reforzarán con envolvente de hormigón en masa. El diámetro mínimo de las redes generales de saneamiento será de 250 mm, tanto para pluviales como para residuales o fecales.

Sobre la red de colectores se intercalarán los pozos de registro necesarios no distando en ningún caso más de 50 metros. Las acometidas domiciliarias se deben realizar en los pozos de la red intercalando una arqueta de registro general, quedando prohibida la conexión directa a tubo, ni con accesorios especiales. Los sumideros para aguas pluviales serán de hormigón en masa contruidos in situ, con rejilla de fundición modelo municipal.

El cálculo de las redes se realizará considerando los aportes de aguas pluviales y fecales a la red.

El método que se propone para el cálculo de los caudales de diseño de cada tramo de la red de saneamiento es el método hidro-metereológico descrito en la instrucción 5.2-IC del MOPU (1990) "Drenaje superficial". Las principales hipótesis de este método son:

- La precipitación es uniforme en el espacio y en el tiempo.
- La intensidad de lluvia es la correspondiente a un aguacero de duración igual al tiempo de concentración de la cuenca, ya que se considera que esta duración es la más desfavorable.
- Existe un coeficiente de escorrentía constante para cada tipo de uso del suelo.
- Cada tramo de colector se calcula a partir de toda la cuenca vertiente al punto final del mismo. Para evitar un sobredimensionado innecesario, su caudal de diseño no se obtendrá como suma de caudales de las conducciones que se encuentren aguas arriba.

El cálculo de la red se realizará considerando una precipitación máxima diaria de 73 mm, calculada para un período de retorno de 10 años en la localidad de Oleiros con datos extraídos de la publicación "Precipitaciones máximas diarias en la España peninsular" del Ministerio de Fomento (1999).

Se prevé un sistema de riego para las zonas verdes con aguas pluviales en donde se dispondrán una serie de depósitos conectados con la red de abastecimiento con bypass. Estos depósitos darán servicio al sistema de arquetas (casa Atlantis) para el riego de las zonas verdes. Se debe disponer previo al vertido de las aguas pluviales al saneamiento, un tanque de tormentas para separar las primeras aguas con un depósito para sólidos con conexión a fecales.

Asimismo, en los aparcamientos se plantea la utilización de un pavimento poroso que permite la infiltración de la escorrentía, teniendo la consideración de pavimentos permeables, de acuerdo a las recomendaciones propuestas en las Instrucciones técnicas para obras hidráulicas en Galicia, y más en concreto la ITHOG-SAN-1/4, técnicas de drenaje urbano sostenible.

Toda la red de saneamiento se grafía en el plano de instalaciones In-03 e In-04 de la documentación gráfica del Plan Parcial. Los diámetros que se indican en la presente memoria aparecen reflejados en dichos planos y deben ser entendidos a título orientativo, ajustándose los valores definitivos en el proyecto de urbanización. Así mismo el proyecto de urbanización definirá el sistema de riego para las zonas verdes públicas.

4.3. RED ELÉCTRICA

La potencia prevista para dar servicio al sector se ha calculado de acuerdo a los diferentes usos previstos dentro del mismo considerando en cada caso los ratios de potencia y coeficientes de simultaneidad establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, la Ordenanza para la redacción de proyectos de urbanización, control de las obras y recepción de estas en el Concello de Oleiros, o en su caso en las normas de la compañía suministradora. A modo de resumen se han considerado los siguientes:

Vivienda colectiva (REBT)	5750 w/ud
Vivienda unifamiliar (REBT)	9200 w/ud
Uso dotacional (Ordenanza)	50 w/m ²
Uso deportivo (Ordenanza)	20 w/m ²
Sistema viario (Ordenanza)	3 w/m ²
Zonas verdes (Ordenanza)	2 w/m ²

En las parcelas con edificación colectiva también se realiza una estimación del número de portales, asignando una potencia por unidad de 13800 w, y de la superficie aproximada de los garajes asignando una potencia de 20w/m². La superficie sobre la que se realizará el cálculo será la correspondiente a la edificabilidad de la parcela. A las potencias así calculadas se les aplica unos coeficientes de simultaneidad para determinar la potencia máxima simultánea de baja tensión, y determinar el número de centros de transformación necesarios. En los casos en que la potencia para un único usuario supere los 150 kw, se preverá su alimentación en media tensión, reservando una potencia de 100 kw para suministro en baja tensión. La potencia de suministro en media tensión al sector se determina aplicando un segundo coeficiente de simultaneidad de 0,8. que tiene en cuenta la simultaneidad entre los diferentes centros de transformación

El resultado final de la carga estimada para el conjunto del sector, e individual por manzana, se resume en la siguiente tabla de cálculo:

TABLA DE CALCULO PREVISIÓN DE POTENCIA SUMINISTRO ELECTRICO							
Parcela	Superficie (m2)	Usos	Edificabilidad (m2)	Uds	Ratio Pot (W/ud)	Coeeficiente Sim. 1	Potencia de cálculo (kW)
M1	7.474,44	Vivienda colectiva	10209	129	5750	69,3	398,48
		Serv. Comunes		3	13800	1	41,40
		Garaje		6.450	20	1	129,00
M2 a M7	21.145,87	Vivienda unifamiliar	15313	79	9200	44,3	407,56
EQ-01	2.565,75	Dotacional	2566	2.566	50	1	128,29
DEP-49	12.346,15	Deportivo	12346	12.346	20	1	246,92
EL-01 a EL-03	5.260,46	Espacios libres		5.260	2	1	10,52
RV	11.824,68	Viales		11.825	3	1	35,48
Totales suministro sector							1397,64

La compañía suministradora Unión Fenosa S.A. garantiza el suministro eléctrico al sector, para lo cual ha expedido un certificado de conformidad de suministro que se anexa a esta memoria, al igual que el resto de empresas suministradoras.

El suministro a las parcelas se preverá en Baja Tensión, Media Tensión o con posibilidad de ambas de acuerdo a los siguientes rangos de potencia:

- P < 150 kVA: Baja Tensión
- P > 150 kVA: Media Tensión, con una previsión de 100kW en baja tensión

Para atender los suministros en Baja Tensión se propone la instalación de 2 centros de transformación compactos enterrados bajo envoltente de hormigón prefabricado de 630 kVA que irán instalados en parcelas específicas de servicios urbanos.

Toda la red de distribución de Media y Baja tensión se instalará en montaje enterrado y bajo tubo de PE doble pared de 160 mm de diámetro, instalando como máximo un circuito o termo de cables por tubo. El número de tubos será tal que exista siempre al menos un tubo de reserva. Conjuntamente con los tubos de los circuitos eléctricos se preverá la instalación de uno ó dos tubos de 125 mm de diámetro para comunicaciones. En los cruces de vías se reforzarán las canalizaciones mediante el hormigonado de las mismas.

Para la alimentación de la parcelas dotacionales se prevén canalizaciones que permitan el entronque a la red de media tensión y baja tensión con las potencias previstas según su demanda en media tensión y hasta 100 kW en baja tensión.

En los circuitos de Media Tensión se utilizarán conductores de aislamiento seco tipo RHZ1 12/20 kV AI, mientras que para baja tensión se utilizarán de tipo RV 0,6/1 kV AI.

Toda la instalación de distribución de energía eléctrica será consensuada con la compañía suministradora y se ejecutará de acuerdo a sus normas.

Toda la red de media y baja tensión se grafía en el plano de instalaciones In-05 de la documentación gráfica del Plan Parcial y debe ser entendida a título orientativo, ajustándose los valores definitivos en el proyecto de urbanización.

4.4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La instalación de alumbrado público a prever dentro del sector garantizará una iluminación suficiente en todos los viales, aparcamientos y aceras. Se considerará un nivel luminoso medio de 20 lux y una uniformidad media de 0,4 para todos los viales con sus respectivos aparcamientos, y 10 lux en aceras, paseos y zonas de uso exclusivo aparcamiento.

La red de alumbrado se desarrollará partiendo de un diseño general de iluminación de calidad paisajística con diferentes grados de intensidad, temperatura de color, etc., evitando las propuestas generalizadas.

Para garantizar los niveles de iluminación, uniformidad y eficiencia energética que prescribe el RD 1890/2008 “Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior”, en el viario se proyecta la instalación de luminarias de Halogenuros metálicos de 150 W de potencia sobre columnas de acero troncocónicas de 9 metros de altura sobre las que se instala un brazo en punta para la colocación de la luminaria, con disposición bilateral al tresbolillo, con una interdistancia aproximada de entre 30 y 35 metros. La disposición en todas las calles garantiza el refuerzo de la iluminación sobre cruces y pasos de peatones. En las zonas verdes se instalan luminarias de Halogenuros metálicos de 100 W de potencia sobre columnas de 4 metros de altura con interdistancias de 15 metros aproximadamente. Se instalarán tres centros de mando.

Se instalarán 3 centros de mando convenientemente centrados para realizar un reparto uniforme de la carga, que incorporará la caja general de protección y medida según normas de la compañía, con una intensidad máxima de 63 a 400 V. Cada centro de mando dispondrá de un equipo regulador-estabilizador de flujo de 30 kVA de potencia para conseguir un importante ahorro energético en consumo eléctrico y en vida útil de las lámparas.

Toda la red de alumbrado público se grafía en el plano de instalaciones In-07 de la documentación gráfica del Plan Parcial y debe ser entendida a título orientativo, ajustándose los valores definitivos en el proyecto de urbanización.

La fórmula a aplicar para el cálculo del alumbrado público será:

$D = \sqrt{\frac{\Phi \times F_u \times F_m}{E \times A}}$, en donde:

D= distancia entre luminarias

Φ = flujo luminoso de la lámpara

F_u = factor de utilización

F_m = factor de mantenimiento

E= nivel luminoso mínimo

A= anchura del vial

Las secciones de conductor se calcularán teniendo en cuenta los dos efectos de densidad de corriente y de caída de tensión, no siendo ésta superior al 5%, desde el origen de la instalación, según el REBT.

Para el cálculo de secciones por densidad de corriente se aplicarán las siguientes fórmulas.

$$\text{Tramos monofásicos} \quad I = \frac{1,8 \times P}{E \times \cos A}$$

$$\text{Tramos trifásicos} \quad I = \frac{1,8 \times P}{1,73 \times E \times \cos A}$$

$$\text{Tramos monofásicos} \quad S = \frac{2 \times L \times I \times \cos A}{K \times E}$$

$$\text{Tramos trifásicos} \quad S = \frac{1,73 \times L \times I \times \cos A}{K \times E}$$

Siendo:

- I = intensidad nominal en amperios
- P = potencia en vatios
- E = tensión en voltios
- Cos A = factor de potencia (en receptores óhmicos puros será 1)
- S = Sección del conductor en mm²
- L = Longitud del tramo en M
- K = Coeficiente de conductividad (K_{cu}=56, K_{al}=35)
- E = Caída de tensión
- 1,8 = Factor que hay que aplicar a P si las lámparas son descarga.

Toda la red de alumbrado público se grafía en el plano de instalaciones In-07 de la documentación gráfica del Plan Parcial y debe ser entendida a título orientativo, ajustándose los valores definitivos en el proyecto de urbanización.

4.5. RED DE TELECOMUNICACIONES

La acometida a la red general de telefonía se fijará por consenso entre la empresa suministradora del servicio y el ayuntamiento. Inicialmente se prevé la conexión del sector con la red existente de Telefónica S.A. en el encuentro de la calle Pinar do Río con Curros Enríquez. Previamente al desarrollo del proyecto de urbanización se establecerá contacto con la compañía de telecomunicaciones R, que dispone también expectativas de desarrollar su infraestructura en la zona para incorporar sus canalizaciones al ámbito.

Se dejará prevista una red de tuberías de PVC, así como las arquetas de conexión y derivación necesarias para el posterior tendido por parte de la C.T.N.E., de las líneas telefónicas necesarias y de las líneas de telecomunicaciones adaptadas al Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones. Conjuntamente con las canalizaciones previstas para Telefónica, se instalarán las canalizaciones para otros operadores conforme al estudio que las mismas presenten para dar servicio al ámbito. Las derivaciones a cada parcela se realizarán a partir de arquetas acondicionadas a tal fin.

La canalización mínima prevista es de seis tubos de PVC de doble pared de 63 mm. de diámetro en base 1, irá enterrada 60 cm y estará separada como mínimo 20 cm de cualquier canalización eléctrica.

Los proyectos que se desarrollen con posterioridad se harán en base a las directrices que marque la compañía suministradora y al Real Decreto 346/2011. Las edificaciones de vivienda colectiva dispondrán de su propia infraestructura común de telecomunicaciones (I.C.T.), excluyendo para esta tipología de vivienda toda posible red de I.C.T. comunitaria para el conjunto del ámbito en su integridad, por inviabilidad técnica.

No obstante, para el caso de las viviendas unifamiliares, sí se plantea la construcción de una red de ICT comunitaria, con un único recinto de telecomunicaciones (RITU), que se colocará centralizado en el conjunto del ámbito y en parcela independiente, sobre rasante, en donde se concentrarán los equipos de captación de señales y demás instrumentos, así como el cableado necesario para todos los servicios de telecomunicación hasta la acometida de cada parcela.

Se dedica una parcela de servicios urbano SU-3 para situar en ella los RITUs, concentrando los equipos de captación e señales y demás aparatos necesarios para los servicios de telecomunicación de las viviendas.

Toda la red de telecomunicaciones se grafía en el plano de instalaciones In-06 de la documentación gráfica del Plan Parcial, y debe ser entendida a título orientativo, ajustándose los valores definitivos en el proyecto de urbanización.

4.6. RED DE GAS

Sobre la calle Curros Enríquez y Pinar del Río discurre las redes de gas natural. Es una red de distribución en MPB a la cual es factible la conexión de la red de distribución del ámbito según nos indican por parte de Gas Natural SDG. Se prevé una conexión de la red interior en el cruce de las anteriores calles. El material empleado en la red de distribución será polietileno PE SDR 11 ó 17.6, con diámetros de 110 y 63 mm.

La red interior se configura como una red en malla con un colector troncal de 110 mm sobre la calle Curros Enríquez que entrará por los viales interiores completando un anillo cerrado en los viales RV5, RV6, RV2. y creando ramificaciones en los viarios restantes. Para la alimentación de vivienda unifamiliar se prevén ramales de 63 mm. Se prevé en el trazado su posible continuidad hacia sectores exteriores. La ejecución de la red cumplirá las normas y recomendaciones de la empresa concesionaria del servicio Gas Natural.

Las características de los componentes de las canalizaciones de gas cumplirán el Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos según la Orden de 26 de octubre de 1983 por la que se modifica la Orden del Ministerio de Industria de 18 de noviembre de 1974 que aprueba el Reglamento de redes y acometidas gaseosas y el Reglamento sobre almacenamiento de GLP, en depósito (Orden 29-01-96) del Ministerio de Industria e Energía.

Se realizará el trazado, como norma general, debajo de las aceras, evitándose en cualquier caso, una distancia, entre la generatriz del tubo y las fachadas de los edificios inferior a 30 cm.

La profundidad de enterramiento será la siguiente:

- 60 cm. bajo aceras
- 65 cm. bajo calzada
- 60 cm. en zona ajardinada (con hormigón)
- 80 cm. en zona ajardinada (sin hormigón)

Se dispondrá el mínimo número de válvulas que garantice el aislamiento por sectores en previsión de futuras pruebas de estanqueidad o ante posibles situaciones de emergencia, no permitiéndose la instalación de válvulas bajo calzada.

Se dispondrán válvulas en las derivaciones y en línea cuando se llegue al límite de 200 m. en línea o cada 500 usuarios.

La red de gas interior del sector se grafía en el plano In-08 de la documentación gráfica del Plan Parcial. Los diámetros que se indican en la presente memoria aparecen reflejados en dicho plano y deben ser entendidos a título orientativo, ajustándose los valores definitivos en el proyecto de urbanización.

4.7. RECOGIDA DE RESIDUOS

Se prevé la reserva de tres parcelas para la instalación de colectores soterrados, tanto en su versión de recogida selectiva, como son el vidrio y el papel/cartón, como la recogida de la materia orgánica e inorgánica, mediante sus respectivos sistemas operativos y la obra civil necesaria. Como resultado de estas obras, en ambos sistemas de soterramiento de colectores, sólo aparecerá una plataforma con un buzón por el que se introducirán los residuos. Todos los equipos soterrados a instalar deben tener certificados *ISO 9001 de calidad e *ISO 14001 de medio ambiente y *EMAS.

Los colectores soterrados que se instalen deberán estar adaptados a la maquinaria de recogida que está en disposición del Consorcio As Mariñas, por lo que deberán ser de tipología hidráulica para las fracciones de orgánico e inorgánico, de carga trasera o de carga lateral, y de elevación con pluma para las recogidas monomateriales de papel/cartón y vidrio. Todas las islas deberán contar con, por lo menos, un colector de cada tipo, salvo decisión acordada entre el Consorcio As Mariñas y el Concello, asegurando la recogida selectiva, y su volumen deberá ser suficiente para dar servicio a los habitantes del área. Además deberán cumplir todas las condiciones de accesibilidad por los vehículos de recogida, seguridad para los trabajadores, higiene, estanqueidad, etc.

En el proyecto de urbanización se detallará la actuación a realizar, el número de colectores a instalar, puntos de depósito, sistemas de elevación y descarga, etc.

CAPÍTULO 5. SISTEMA DE ACTUACIÓN

5.1. ELECCIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN

En virtud de lo dispuesto en el Art. 127.2 de la LOUG que dice: “La determinación del Sistema de Actuación deberá incluirse obligatoriamente en los instrumentos de planeamiento que contengan la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable...”, se fija como sistema de actuación para el mismo el de COMPENSACIÓN, a desarrollar por iniciativa particular, siguiendo así mismo las determinaciones del convenio urbanístico firmado el 4 de octubre de 2004 para el desarrollo de este sector.

Es por ello que se acredita en el presente documento la aceptación por los propietarios que representen más del 50% de la superficie del ámbito del SUD-2 Xentiña, recogiendo los mismos en el artículo 1.6 de la presente memoria.

Este sistema de actuación indirecto por compensación se regula en el Art. 154 y siguientes de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, con las modificaciones derivadas de la Ley 15/2004, de 29 de diciembre, en el que se dispone que “...los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinan en el Plan y se constituyen en Junta de Compensación”.

Finalmente indicar, que será de aplicación el Art. 86 de la ordenanza para obras de urbanización y recepción de las mismas, aprobada por el pleno municipal de 27 de diciembre de 2007, con respecto a la obligación de la conservación de la urbanización.

Se fija en el sector un Polígono Único dadas las características de la estructura de la propiedad.

5.2. DETERMINACIONES DE GESTION

Con fecha del 4/10/2004 se suscribe un convenio urbanístico con el ayuntamiento de Oleiros por parte de algunos de los propietarios de fincas incluidas en el sector. Dicho convenio contenía las determinaciones para la inclusión dentro del planeamiento general de un sector de suelo urbanizable y se establecían una serie de condiciones que afectaban a las parte para el desarrollo del sector de suelo urbanizable. Posteriormente dichas condiciones se modificaban en una adenda notificada a los peticionarios el 27/01/2009, si bien nunca fue ratificada ni firmada por los propietarios. Las condiciones de desarrollo que afectaban a las partes sufrieron variaciones y modificaciones derivadas de la propia tramitación del PXOM que obligó a ir adaptándose a los informes sectoriales y a la propia resolución de las alegaciones del período de exposición pública del documento de Plan General, que concluyó con el documento aprobado definitivamente por la Consellería de Medio Ambiente Territorio e Infraestructuras, que incorpora el convenio, pero especifica en la Memoria del documento, que con los cambios derivados de la aceptación de la Alegación 813 presentada por los firmantes del convenio. De hecho el acuerdo del Pleno para la Aprobación Provisional del PXOM dice textualmente (recogido en la memoria del Plan General):

Terceiro.- Ratificar os convenios subscritos e asinados:

.....

Convenio Urbanístico “Finca Granxeron” Mera- Maianca, suscrito o 4 de outubro de 2004, con D. Pablo del Moral Torres, Doña Pilar del Moral Aguado e Doña Maria del Rosario del Moral Aguado, con las correcciones introducidas en el documento de aprobación provisional, consecuencia de la estimación de la alegación presentada.

Las condiciones que son de obligado cumplimiento vienen recogidas expresamente en la ficha del PXOM para el desarrollo del ámbito.

Además del citado convenio urbanístico y su correspondiente adenda que afecta directamente a las condiciones de este Plan Parcial, posteriormente se llevaron a cabo otros documentos que tendrán que ser tenidos en cuenta a efectos de la gestión posterior del ámbito y que concretamente son los convenios suscritos entre el Ayuntamiento de Oleiros y los propietarios de terrenos del sistema General adscrito al Sector SUD-2 y SUD-1, y que afecta únicamente al propio Ayuntamiento y a dichos propietarios y cuyas cláusulas deberá respetar el correspondiente Proyecto de Compensación.

Con respecto a otras cuestiones previas a la redacción de este Plan Parcial, manifestar que se llegó a un acuerdo con algunos de los propietarios del Sector y en fecha de 23 de julio de 2012 se firmó un acta de puesta a disposición anticipada de una parcela de su titularidad con el Ayuntamiento de Oleiros, para un aparcamiento estacional en el ámbito y que para posibilitar su continuidad, deberá de hacerse compatible en la medida de lo posible con la gestión y posterior urbanización del ámbito.

A Coruña, diciembre de 2014



Fdo.: Álvaro Fernández Carballada
Arquitecto



Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira
Arquitecto

ANEXO 1

REPRESENTACIÓN DEL 50% DE LA SUPERFICIE DEL ÁMBITO

1.1. REPRESENTACIÓN DEL 50% DE PROPIEDAD

El Plan Parcial se redacta a petición de la asociación de propietarios del SUD-2 Xentiña, siendo el representante Pablo del Moral Torres con domicilio a efectos de notificación en la Calle Posse nº 45, 1ºB , C.P. 15.009 de A Coruña.

Dicho sector se desarrolla mediante el sistema de compensación, representando la asociación más del 50%, en cuanto a propiedad, de la superficie total del Sector.

En el presente Anexo 1 a la memoria, se acredita la aceptación de la titularidad de las parcelas correspondientes a los miembros de la asociación, de la manera dispuesta en el art. 74.c) de la LOUG,

Los propietarios y las parcelas son los siguientes:

Parcela	Titular	Superficie según títulos (m²)	Superficie incorporada (m²)	Porcentaje incorporado (% sobre el área de reparto)
3 (1/5), 6, 7(1/4), 10	Hermanos del Moral Torres (9 partes iguales indivisas)	10.255,26	10.255,26	15,89
3 (1/5), 4, 5, 7(1/4), 14, 15	Hermanos Dupla del Moral. Se incorpora únicamente Ana Mª Duplá del Moral	13.983,65	3.495,91	5,42
1	Jobesi S.L.	2.827,38 (incluida parcialmente)	1.515,00	2,34
2, 3(2/5), 7(1/4), 9, 11, 12, 13, 16	Mª del Pilar Moral Aguado	19.517,40	19.517,40	30,24
<i>Subtotal</i>		<i>43.756,31</i>	<i>34.783,57</i>	<i>53,89</i>

1.2. TITULARIDAD Y DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS

Las fincas pertenecientes a los titulares indicados, según lo que consta en los documentos acreditativos de su propiedad son las siguientes:

Parcelas propiedad de Dña. Pilar del Moral Aguado

1.- Parcela nº 2

Porción de terreno a labradío procedente del lugar de Mera o Pinar del Río, de superficie veintiocho áreas veintisiete centiáreas treinta y ocho decímetros cuadrados, igual a dos mil ochocientos veintisiete metros treinta y ocho decímetros cuadrados. Linda: Norte, con el monte del Granxerón de esta pertenencia, y con la casa y era de los herederos de Pilar Suárez Portela, camino en medio; Sur, la que se describirá bajo la partida 6) (-adjudicada en proindiviso a Rosario, Amalia, M^a Pilar, Ana M^a y Antonio del Moral Aguado-); Este, la que se describe a continuación bajo la partida 4) (-adjudicada a Ana M^a del Moral Aguado-); y Oeste, la descrita anteriormente bajo la partida 2) (-adjudicada a Amalia del Moral Aguado-).

Le corresponde por donación realizada por su madre Dña. Encarnación Aguado Santiyan en Escritura Pública otorgada ante el Notario de A Coruña D. Ángel Gorostiaga Goitisolo el 3 de noviembre de 1967 con el nº 5.202 de su protocolo.

Inscripción en el Registro de la Propiedad: No consta

Referencia Catastral: 15059A006008350000TA

2.- Parcela nº 3 (2/5 parte)

Porción de terreno destinada a camino de acceso de las fincas antes descritas, procedente del lugar de Mera o Pinar del Río, de superficie setecientos setenta y tres metros ochenta y un decímetros cuadrados. Linda: Norte, con la descrita anteriormente bajo la partida 3) (-adjudicada a esta misma propietaria-); Sur, camino que de Mera conduce al Agra Pequeña; Este, con las descritas anteriormente bajo las partidas 4) y 5) (-adjudicadas a Ana M^a del Moral Aguado y a Antonio del Moral Aguado respectivamente-); y Oeste, con las descritas anteriormente bajo las partidas 1) y 2) (-adjudicadas a Rosario del Moral Aguado y a Amalia del Moral Aguado respectivamente-).

La parcela se encuentra incluida parcialmente en el ámbito del Sector SUD-2 del PXOM de Oleiros.

Le corresponde 1/5 parte proindivisa por donación realizada por su madre Dña. Encarnación Aguado Santiyan en Escritura Pública otorgada ante el Notario de A Coruña D. Ángel Gorostiaga Goitisolo el 3 de noviembre de 1967 con el nº 5.202 de su protocolo.

Le corresponde 1/5 parte proindivisa por herencia de su hermana Dña. Rosario del Moral Aguado.

Inscripción en el Registro de la Propiedad: No consta

Referencia Catastral: Figura grafiada como camino público.

3.- Parcela nº 7 (1/4 parte)

Camino común a las cuatro parcelas en las que se dividió el monte denominado Graxerón, al que corresponde una superficie de 674 metros cuadrados, y que linda Norte, parte adjudicada a Ana M^a del Moral

Aguado; Sur, camino que de Mera conduce al Agra Pequeña; Este, parcelas adjudicadas a Pilar y Clotilde del Moral Aguado; y Oeste, parcela adjudicada a Antonio del Moral Aguado.

Le corresponde $\frac{1}{4}$ parte proindivisa por herencia de sus padres D. Antonio del Moral Sanjurjo y Dña. Encarnación Aguado Santiyán, según Escritura Pública de Aprobación y Protocolización de las Operaciones Particionales de sus bienes, otorgada ante el Notario de A Coruña D. José Yordi de Carricarte, el 19 de agosto de 1988, con el nº 1.795 de su protocolo.

Inscripción en el Registro de la Propiedad: No consta

Referencia Catastral: Figura como camino público.

4.- Parcela nº 9

Monte llamado Granxerón, de cincuenta y siete áreas ochenta y ocho centiáreas. Linda: Norte, la parcela anterior, que se adjudicará a los herederos de Dña. Clotilde del Moral Aguado; Sur, camino de Mera a Veigue y al Agra Pequeña; Este, camino a Pungeiro; y Oeste, camino común a estas cuatro parcelas.

Le corresponde $\frac{1}{5}$ parte proindivisa por donación realizada por su madre Dña. Encarnación Aguado Santiyán en Escritura Pública otorgada ante el Notario de A Coruña D. Ángel Gorostiaga Goitisoló el 3 de noviembre de 1967 con el nº 5.202 de su protocolo.

Le corresponde por herencia de sus padres D. Antonio del Moral Sanjurjo y Dña. Encarnación Aguado Santiyán, según Escritura Pública de Aprobación y Protocolización de las Operaciones Particionales de sus bienes, otorgada ante el Notario de A Coruña D. José Yordi de Carricarte, el 19 de agosto de 1988, con el nº 1.795 de su protocolo.

Inscripción en el Registro de la Propiedad: No consta

Referencia Catastral: 15059A006008330000TH.

5.- Parcela nº 11

Labradío denominado Gentiña, de veintiséis áreas noventa y cinco centiáreas. Linda: Norte, la finca siguiente, que se adjudicará a Doña Pilar del Moral Aguado; Sur, carretera de Mera al Agra Pequeña; Este, camino común a estas parcelas; y Oeste, camino de servicio a Pumariño.

Le corresponde por herencia de sus padres D. Antonio del Moral Sanjurjo y Dña. Encarnación Aguado Santiyán, según Escritura Pública de Aprobación y Protocolización de las Operaciones Particionales de sus bienes, otorgada ante el Notario de A Coruña D. José Yordi de Carricarte, el 19 de agosto de 1988, con el nº 1.795 de su protocolo.

Inscripción en el Registro de la Propiedad: No consta

Referencia Catastral: 15059A006009250000TZ.

6.- Parcela nº 12

Labradío denominado Gentiña, de veintiséis áreas noventa y cinco centiáreas. Linda: Norte, la finca siguiente, que se adjudicará a Doña Amalia del Moral Aguado; Sur, la anterior, que se adjudicará a Dña. Pilar del Moral Aguado; Este, camino de servicio común a estas parcelas; y Oeste, camino a Pumariño.

Le corresponde por herencia de sus padres D. Antonio del Moral Sanjurjo y Dña. Encarnación Aguado Santiyán, según Escritura Pública de Aprobación y Protocolización de las Operaciones Particionales de sus

bienes, otorgada ante el Notario de A Coruña D. José Yordi de Carricarte, el 19 de agosto de 1988, con el nº 1.795 de su protocolo.

Inscripción en el Registro de la Propiedad: No consta

Referencia Catastral: 15059A006008300000TS.

7.- Parcela nº 13

Labradío denominado Gentiña, de veintitrés áreas treinta y nueve centiáreas. Linda: Norte, Francisco Vázquez Lodeiro; Sur, la anterior, que se adjudicará a Dña. Pilar del Moral Aguado; Este, la siguiente, que se adjudicará a su hermana Dña Ana Mª y en parte camino común de servicio a estas parcelas; y Oeste, camino a Pumariño.

Le corresponde $\frac{1}{2}$ proindiviso por herencia de su hermana Dña. Amalia del Moral Aguado, según Escritura Pública de Aceptación y Adjudicación de herencia, otorgada ante el Notario de A Coruña Dña. Mª Mercedes Bermejo Pumar, el 27 de febrero de 2002, con el nº 278 de su protocolo.

Le corresponde $\frac{1}{2}$ proindiviso por herencia de su hermana Dña. Rosario del Moral Aguado.

Inscripción en el Registro de la Propiedad: No consta

Referencia Catastral: 15059A006003020000TT.

8.- Parcela nº 16

Labradío denominado Gentiña, de veintiséis áreas noventa y cinco centiáreas. Linda: Norte, la anterior, que se adjudicará a Doña Ana del Moral Aguado; Este, camino a la Gesteira; Sur, carretera de Mera al Agra Pequena; y Oeste, la parcela anterior, que se adjudicará a Dña. Ana Mª del Moral Aguado.

Le corresponde $\frac{1}{2}$ proindiviso por herencia de su hermana Dña. Amalia del Moral Aguado, según Escritura Pública de Aceptación y Adjudicación de herencia, otorgada ante el Notario de A Coruña Dña. Mª Mercedes Bermejo Pumar, el 27 de febrero de 2002, con el nº 278 de su protocolo.

Le corresponde $\frac{1}{2}$ proindiviso por herencia de su hermana Dña. Rosario del Moral Aguado.

Inscripción en el Registro de la Propiedad: No consta

Referencia Catastral: 15059A006008310000TZ.

Parcelas propiedad de Jobesi S.L.

1.- Parcela nº 1

Porción de terreno a labradío procedente del lugar de Mera o Pinar del Río, de superficie veintiocho áreas veintisiete centiáreas treinta y ocho decímetros cuadrados, igual a dos mil ochocientos veintisiete metros treinta y ocho decímetros cuadrados. Linda: Norte, con la casa y era de herederos de Pilar Suárez Portela, camino en medio; Sur, la finca propiedad de Rosario del Moral Aguado; Este, otra de Mª del Pilar del Moral Aguado; y Oeste, camino vecinal que conduce a Pungeiro.

La parcela se encuentra incluida parcialmente en el ámbito del Sector SUD-2 del PXOM de Oleiros.

Le corresponde según Nota Simple del Registro de la Propiedad nº 3 de A Coruña de fecha 12 de abril de 2013.

Inscripción en el Registro de la Propiedad: Tomo 3231, Libro 584, Folio 86, Finca nº 39.782, inscripción 1ª del Registro de la Propiedad nº 3 de A Coruña

Referencia Catastral: 15059A006008360000TB.

Parcelas propiedad de Clara, Pilar, Antonio, Pablo, Catalina, Luís, José, Teresa y María de la Encarnación del Moral Torres

Les corresponden por novenas partes proindivisas las siguientes parcelas:

1.- Parcela nº 3 (1/5 parte)

Porción de terreno destinada a camino de acceso de las fincas antes descritas, procedente del lugar de Mera o Pinar del Río, de superficie setecientos setenta y tres metros ochenta y un decímetros cuadrados. Linda: Norte, con la descrita anteriormente bajo la partida 3) (-adjudicada a Pilar del Moral Aguado-); Sur, camino que de Mera conduce al Agra Pequeña; Este, con las descritas anteriormente bajo las partidas 4) y 5) (-adjudicadas a Ana Mª del Moral Aguado y a Antonio del Moral Aguado respectivamente-); y Oeste, con las descritas anteriormente bajo las partidas 1) y 2) (-adjudicadas a Rosario del Moral Aguado y a Amalia del Moral Aguado respectivamente-).

La parcela se encuentra incluida parcialmente en el ámbito del Sector SUD-2 del PXOM de Oleiros.

Les corresponde 1/5 parte proindivisa por herencia de su padre D. Antonio del Moral Aguado, según Escritura Pública de Liquidación de Gananciales y Adjudicación, otorgada ante el Notario de A Coruña D. José Miguel Sánchez-Andrade Fernández el 20 de agosto de 1999, con el nº 2.080 de su protocolo.

Inscripción en el Registro de la Propiedad: No consta

Referencia Catastral: Figura grafiada como camino público.

2.- Parcela nº 6

Monte llamado "Graxarón", de cincuenta y siete áreas y ochenta y ocho centiáreas. Linda: Norte, parceas de la misma procedencia de Doña Ana del Moral Aguado; Sur, camino de Mera y al Agra Pequeña; Este parcelas de la misma procedencia de Doña Clotilde y Doña Mª del Pilar del Moral Aguado, camino común a estas parcelas en medio; y Oeste, fincas de la misma procedencia.

Les corresponde por herencia de su padre D. Antonio del Moral Aguado, según Escritura Pública de Liquidación de Gananciales y Adjudicación, otorgada ante el Notario de A Coruña D. José Miguel Sánchez-Andrade Fernández el 20 de agosto de 1999, con el nº 2.080 de su protocolo.

Inscripción en el Registro de la Propiedad: No consta

Referencia Catastral: 15059A006001960000TW.

3.- Parcela nº 7 (1/4 parte)

Camino común a las cuatro parcelas en las que se dividió el monte denominado Graxerón, al que corresponde una superficie de 674 metros cuadrados, y que linda Norte, parte adjudicada a Ana Mª del Moral Aguado; Sur, camino que de Mera conduce al Agra Pequeña; Este, parcelas adjudicadas a Pilar y Clotilde del Moral Aguado; y Oeste, parcela adjudicada a Antonio del Moral Aguado.

Le corresponde $\frac{1}{4}$ parte proindivisa por herencia de su padre D. Antonio del Moral Aguado, según Escritura Pública de Liquidación de Gananciales y Adjudicación, otorgada ante el Notario de A Coruña D. José Miguel Sánchez-Andrade Fernández el 20 de agosto de 1999, con el nº 2.080 de su protocolo, que a su vez la heredó de sus padres D. Antonio del Moral Sanjurjo y Dña. Encarnación Aguado Santiyán, según Escritura Pública de Aprobación y Protocolización de las Operaciones Particionales de sus bienes, otorgada ante el Notario de A Coruña D. José Yordi de Carricarte, el 19 de agosto de 1988, con el nº 1.795 de su protocolo.

Inscripción en el Registro de la Propiedad: No consta

Referencia Catastral: Figura como camino público.

4.- Parcela nº 10

Labradío y monte llamado de "Pumariño", de cuarenta y un áreas cuarenta y cuatro centiáreas. Linda: Norte, casa y huerta de Ramón Suárez Moscoso, y monte de Doña Visitación de la Encina; Sur, camino vecinal; Este, camino de servicio; y Oeste, camino a Pungeiro.

Les corresponde por adjudicación en la liquidación de la sociedad mercantil "As Abellas S.L.", otorgada ante el Notario de A Coruña D. Manuel Martínez Rebolledo el 27 de junio de 2007, con el nº 1.112 de su protocolo.

Inscripción en el Registro de la Propiedad: No consta

Referencia Catastral: 15059A006001970000TA.

Parcelas propiedad de Ana Mª Duplá del Moral

Le corresponde una cuarta parte proindivisa de las siguientes parcelas:

1.- Parcela nº 3 (1/5 parte)

Porción de terreno destinada a camino de acceso de las fincas antes descritas, procedente del lugar de Mera o Pinar del Río, de superficie setecientos setenta y tres metros ochenta y un decímetros cuadrados. Linda: Norte, con la descrita anteriormente bajo la partida 3) (-adjudicada a Pilar del Moral Aguado-); Sur, camino que de Mera conduce al Agra Pequeña; Este, con las descritas anteriormente bajo las partidas 4) y 5) (-adjudicadas a Ana Mª del Moral Aguado y a Antonio del Moral Aguado respectivamente-); y Oeste, con las descritas anteriormente bajo las partidas 1) y 2) (-adjudicadas a Rosario del Moral Aguado y a Amalia del Moral Aguado respectivamente-).

La parcela se encuentra incluida parcialmente en el ámbito del Sector SUD-2 del PXOM de Oleiros.

Le corresponde $\frac{1}{4}$ parte proindivisa de la quinta parte, por herencia de su madre Dña. Ana Mª del Moral Aguado.

Inscripción en el Registro de la Propiedad: No consta

Referencia Catastral: Figura grafiada como camino público.

2.- Parcela nº 4

Porción de terreno a labradío procedente del lugar de Mera o Pinar del Río, en la parroquia de San Cosme de Maianca, de superficie veintiocho áreas veintisiete centiáreas treinta y ocho decímetros cuadrados, igual a dos mil ochocientos veintisiete metros treinta y ocho decímetros cuadrados. Linda: Norte, con el monte de

Granxerón de esta pertenencia, camino en medio; Sur y Oeste, más de esta pertenencia; y Este, con dicho monte Granxerón de esta pertenencia, muro que lo divide en medio. Es parte de la que no aparece gravada ni registrada, con la cabida total de una hectárea cuarenta y ocho áreas ochenta y seis centiáreas y nueve decímetros cuadrados.

Le corresponde $\frac{1}{4}$ parte proindivisa por herencia de su madre Dña. Ana M^a del Moral Aguado, según Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad nº 3 de A Coruña, emitida el 16 de febrero de 2009.

Inscripción en el Registro de la Propiedad: Tomo 3036, Libro 522, Folio 60, Finca nº 36.374, inscripción 2^a del Registro de la Propiedad nº 3 de A Coruña.

Referencia Catastral: 15059A006009270000TH.

3.- Parcela nº 5

Monte llamado Granxarón, parroquia de San Cosme de Mayanca, de cincuenta y siete áreas ochenta y ocho centiáreas. Linda: Norte, labradío de Don José González, zanja medianera que los separa y en parte, camino a Punxeiro; Sur, de esta pertenencia y la parcela que se adjudica a Don Antonio del Moral Aguado; Este, finca que se adjudica a los herederos de Doña Clotilde del Moral Aguado y en parte, camino común a las cuatro parcelas; y Oeste, de esta pertenencia y en parte, huerta de los herederos de Doña Pilar Suárez Portela, zanja medianera, en medio.

Le corresponde $\frac{1}{4}$ parte proindivisa por herencia de su madre Dña. Ana M^a del Moral Aguado, según Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad nº 3 de A Coruña, emitida el 5 de marzo de 2009.

Inscripción en el Registro de la Propiedad: Tomo 2951, Libro 497, Folio 96, Finca nº 35.260, inscripción 2^a del Registro de la Propiedad nº 3 de A Coruña.

Referencia Catastral: 15059A006008340000TW.

4.- Parcela nº 7 (1/4 parte)

Camino común a las cuatro parcelas en las que se dividió el monte denominado Graxerón, al que corresponde una superficie de 674 metros cuadrados, y que linda Norte, parte adjudicada a Ana M^a del Moral Aguado; Sur, camino que de Mera conduce al Agra Pequeña; Este, parcelas adjudicadas a Pilar y Clotilde del Moral Aguado; y Oeste, parcela adjudicada a Antonio del Moral Aguado.

Le corresponde $\frac{1}{4}$ parte proindivisa de la cuarta parte por herencia de su madre Dña. Ana M^a del Moral Aguado, que a su vez la heredó de sus padres D. Antonio del Moral Sanjurjo y Dña. Encarnación Aguado Santiyán, según Escritura Pública de Aprobación y Protocolización de las Operaciones Particionales de sus bienes, otorgada ante el Notario de A Coruña D. José Yordi de Carricarte, el 19 de agosto de 1988, con el nº 1.795 de su protocolo.

Inscripción en el Registro de la Propiedad: No consta

Referencia Catastral: Figura como camino público.

5.- Parcela nº 14

Labradío llamado Gentiña, en la parroquia de Mayanca, de veintitrés áreas cincuenta centiáreas, que linda: Norte, Francisco Vázquez Lodeiro; Sur, Ana M^a del Moral Aguado; Este, camino de servicio a la Gesteira; y Oeste, Doña Amalia del Moral Aguado, y en parte, camino de servicio común a estas parcelas.

Le corresponde $\frac{1}{4}$ parte proindivisa por herencia de su madre Dña. Ana Mª del Moral Aguado, según Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad nº 3 de A Coruña, emitida el 5 de marzo de 2009.

Inscripción en el Registro de la Propiedad: Tomo 3049, Libro 524, Folio 137, Finca nº 36.506, inscripción 2ª del Registro de la Propiedad nº 3 de A Coruña.

Referencia Catastral: 15059A006008290000TU.

6.- Parcela nº 15

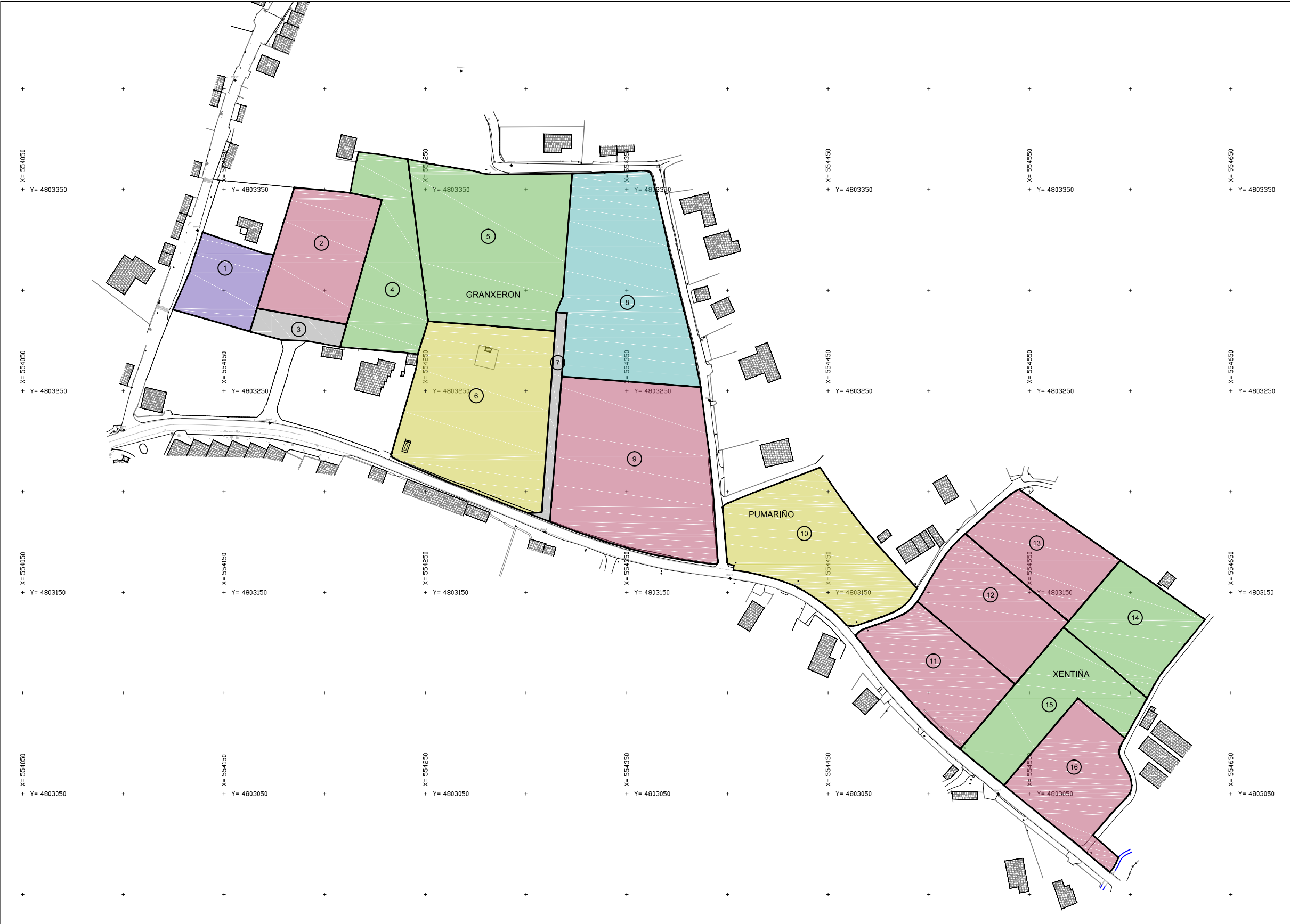
Labradío llamado Gentiña, en la parroquia de Mayanca, de veintiséis áreas noventa y cinco centiáreas, que linda: Norte, de esta pertenencia; Sur, en parte de Amalia del Moral Aguado y carretera de Mera al Agra Pequeña; Este, de Amalia del Moral Aguado; y Oeste, camino de servicio común a estas parcelas.

Le corresponde $\frac{1}{4}$ parte proindivisa por herencia de su madre Dña. Ana Mª del Moral Aguado, según Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad nº 3 de A Coruña, emitida el 5 de marzo de 2009.

Inscripción en el Registro de la Propiedad: Tomo 3049, Libro 524, Folio 140, Finca nº 36.508, inscripción 2ª del Registro de la Propiedad nº 3 de A Coruña.

Referencia Catastral: 15059A006009260000TU.

A continuación se adjuntan los títulos de propiedad:



Parcelas	Titular
3(1/5), 6, 7(1/4), 10	Hermanos del Moral Torres
3(1/5), 4, 5, 7(1/4), 14, 15	Hermanos Dupla del Moral
7(1/4), 8	Herederos de Clotilde del Moral Aguado
1	Jobesi, S.L.
2, 3(2/5), 9, 11, 7(1/4), 12, 13, 16	Mª del Pilar Moral Aguado
	Caminos



CONCELLO DE
OLEIROS

EXCELENTÍSIMO CONCELLO DE OLEIROS
PLAN PARCIAL DEL SECTOR DEL SUELO URBANIZABLE SUD-2

Peticionario: Asociación de propietarios SUD-2

Escala:
A3 1:2000

fernandezcarballeda asociados
equipo redactor

beatriz aneiros filgueira
alvaro fernandez carballeda
arquitectos

diciembre2013

Plano nº **AI.1**

JUSTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

ANEXO 2

CERTIFICADOS EMPRESAS SUMINISTRADORAS

AVDA. ARTEIXO, 171
15007 A CORUÑA
ESPAÑA
TEL. (34) 981 17 87 00
FAX (34) 981 17 89 43

FERNÁNDEZ CARBALLADA ASOCIADOS
CALLE POSSE, 45 1-B
15009 A COREÑA
(A CORUÑA)

A Coruña 27 de Junio de 2012

ASUNTO: CONFORMIDAD DE SUMINISTRO EXPEDIENTE Nº 218112060102, DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-2 DEL PXOM DE OLEIROS SITUADO E MERA.

Muy señores nuestros:

En relación con su petición de acreditación de la conformidad de suministro de energía eléctrica para la solicitud del asunto, y para la que solicita una potencia de 1.864,37 kW, les informamos que esta Empresa está en disposición de atender esta demanda en consonancia con lo establecido en el Reglamento sobre Acometidas Eléctricas aprobado por el Real Decreto 1955/2000 de 27 de diciembre.

Asimismo, les recordamos que en el desarrollo urbanístico mencionado en la solicitud por ustedes efectuada, ha de contemplarse la obligación de prever la reserva de suelo para las infraestructuras eléctricas que se precisen en el ámbito a desarrollar, de acuerdo a lo establecido en el art. 5 de la Ley del Sector Eléctrico (54/1997) y en varios artículos de la Ley del Suelo de Galicia (15/2004) suelo de Galicia (15/2004).

Quedamos como siempre a su disposición.

Atentamente;



distribución

Ramiro Alvarez Nogueira
Provisiones de Servicio Galicia



www.unionfenosa.es



gasGalicia

FERNANDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.
C/Posse, 45, 1ºB – 15009
A CORUÑA

A Coruña, a 25 de Junio de 2012

ASUNTO: Viabilidad de suministro de gas natural al Proyecto de Urbanización en el ámbito del Plan Parcial Sector SUD-2 de Oleiros.

Muy Sres. Nuestros:

En contestación a su solicitud sobre la viabilidad de suministro de gas natural a la red proyectada para la urbanización en el sector SUD-2 informarles:

1. De acuerdo con los datos e información facilitada, el suministro resulta viable.
2. El suministro se realizará desde la red de MOP 4 bar existente en los accesos al SUD-2.

Se adjunta plano de situación de nuestras redes.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que precisen.

Atentamente



Fdo. Miguel A. González
Nueva Edificación y Gran Consumo ZN

GAS GALICIA SDG, S.A.
Rúa Lisboa
Area Central, Local 31-H-I-J
15707- Santiago de Compostela
Tel.: 981-56.91.00
Fax.: 981-58.61.02

X: 67951.404 / Y: 817144.588

X: 68587.188 / Y: 817144.588

GAS GALICIA SDG S.A.

Formato: A4 H
Escala 1:2846

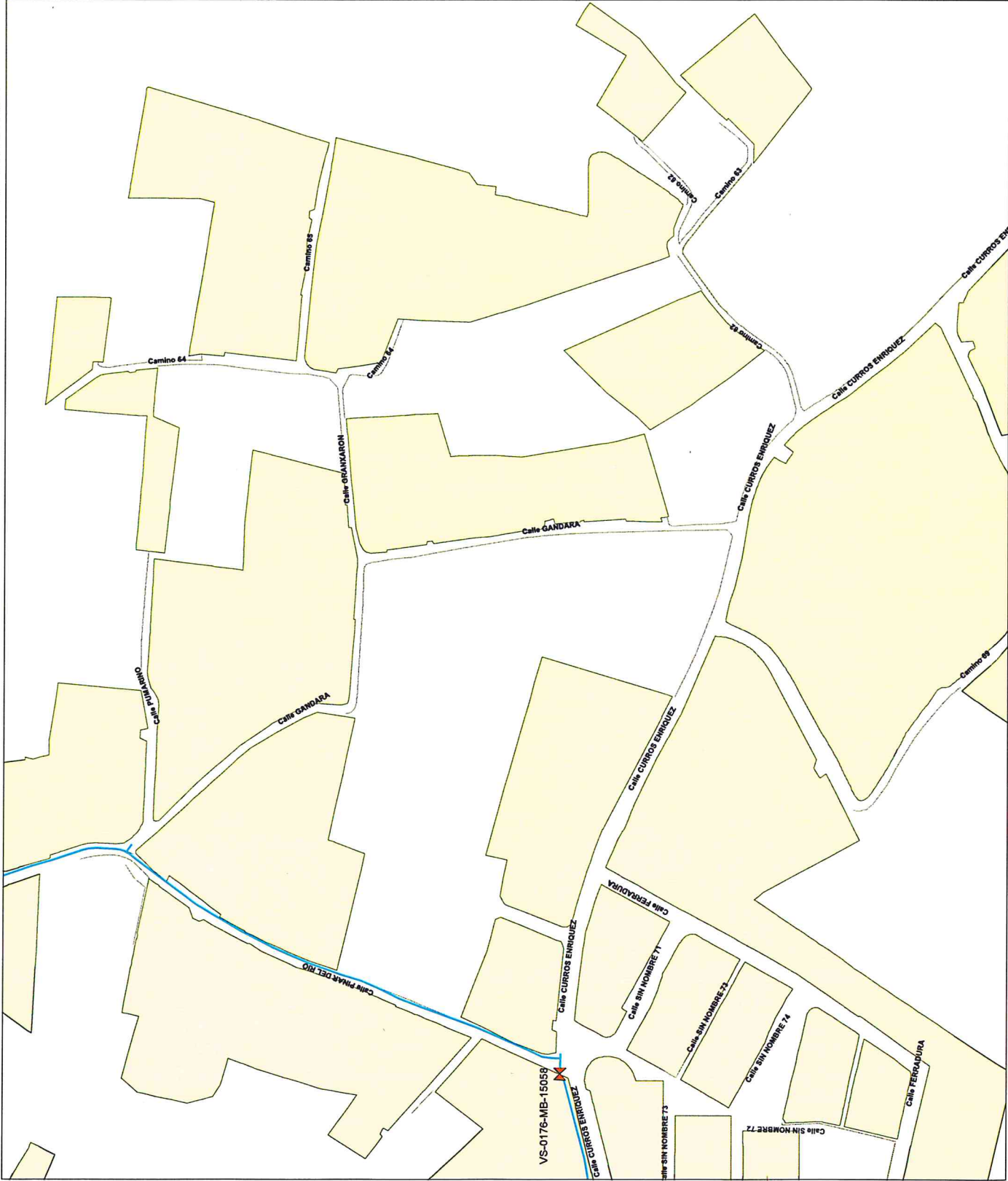


Fecha : 25/06/12



- Cualquiera
- AO - Acero
- BO - Bonita
- FD - Fundicion Ductil
- FE - Fundicion Gris
- FI - FG Tratamiento
- FO - Fibrocemento Interno
- FP - Fibrocemento Precis
- FV - Fibra de Vidrio
- PA - Plancha Asfaltada
- PE - Polietileno
- PI - PVC Tratamiento Interno
- PT - Plancha Encintada Tomas
- PV - Cionuro de Polivinilo
- ZD - Desconocido
- ZI - No Definido

RED [Red_de_gas]
Subtramos de red.Traza - MOP 4 bar
Valvulas Posicion - De Sector?



X: 67951.404 / Y: 816603.806

X: 68587.188 / Y: 816603.806

ASUNTO: Informe sobre la suficiencia de la red de cable de R existente en el ámbito del Plan Parcial del Sector SUD – 2 , sito en Mera – Concello de Oleiros

CÓDIGO R: URB_ 029_12

La mercantil R CABLE Y TELECOMUNICACIONES GALICIA, S.A. (en adelante **R**), con C.I.F. A-15.474.281 y domicilio a efectos de notificaciones en A Coruña, calle Real nº 85, en respuesta a su comunicado de fecha 7 de junio de este año, en el que se solicitaba información relativa a la suficiencia de la red de **R** existente en el ámbito del Plan Parcial del Sector SUD-2, sito en Mera, Concello de Oleiros, como trámite previo a su desarrollo,

MANIFIESTA:

- Que en los actuales planes de expansión de **R**, si está previsto el despliegue de la red de **R** en la zona dónde se desarrollará el Plan Parcial del Sector SUD-2 , sito en Mera, Concello de Oleiros.
- La necesidad de que las infraestructuras de telecomunicaciones proyectadas para la zona de referencia sean válidas y suficientes para que **R** pueda prestar su servicio en régimen de libre concurrencia con otros operadores. En el momento en que dispongamos de los datos relativos al dimensionamiento de las redes previstas, se analizaría la viabilidad de lo presentado, o en su caso el diseño de redes propias si así lo requiriesen las circunstancias.

Real 85 Tel 981 911 000 www.mundo-r.com
15003 A Coruña Fax 981 911 005

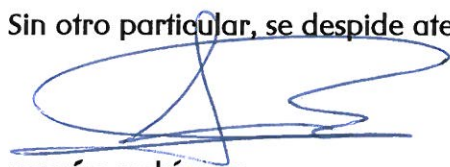
25.06.12

**FERNÁNDEZ CARBALLADA Y
ASOCIADOS, S.L.P.
Att. Alberto Tajés**



- Que para que las infraestructuras de telecomunicaciones de la zona sean viables funcionalmente, es necesario que se hagan las reservas de suelo dotacional público precisas para poder ubicar las instalaciones fijas que requiere el despliegue de la red de telecomunicaciones en la zona referida – véase armarios de distribución, caseta en superficie, antena de emisión/recepción de señal o cualquier otro tipo de equipamiento análogo.
- Que se adjunta plano con el punto de conexión previsto de la red de **R** con las infraestructuras de telecomunicaciones de la zona.

Sin otro particular, se despide atentamente,



ramón rodríguez
responsable infraestructuras de red

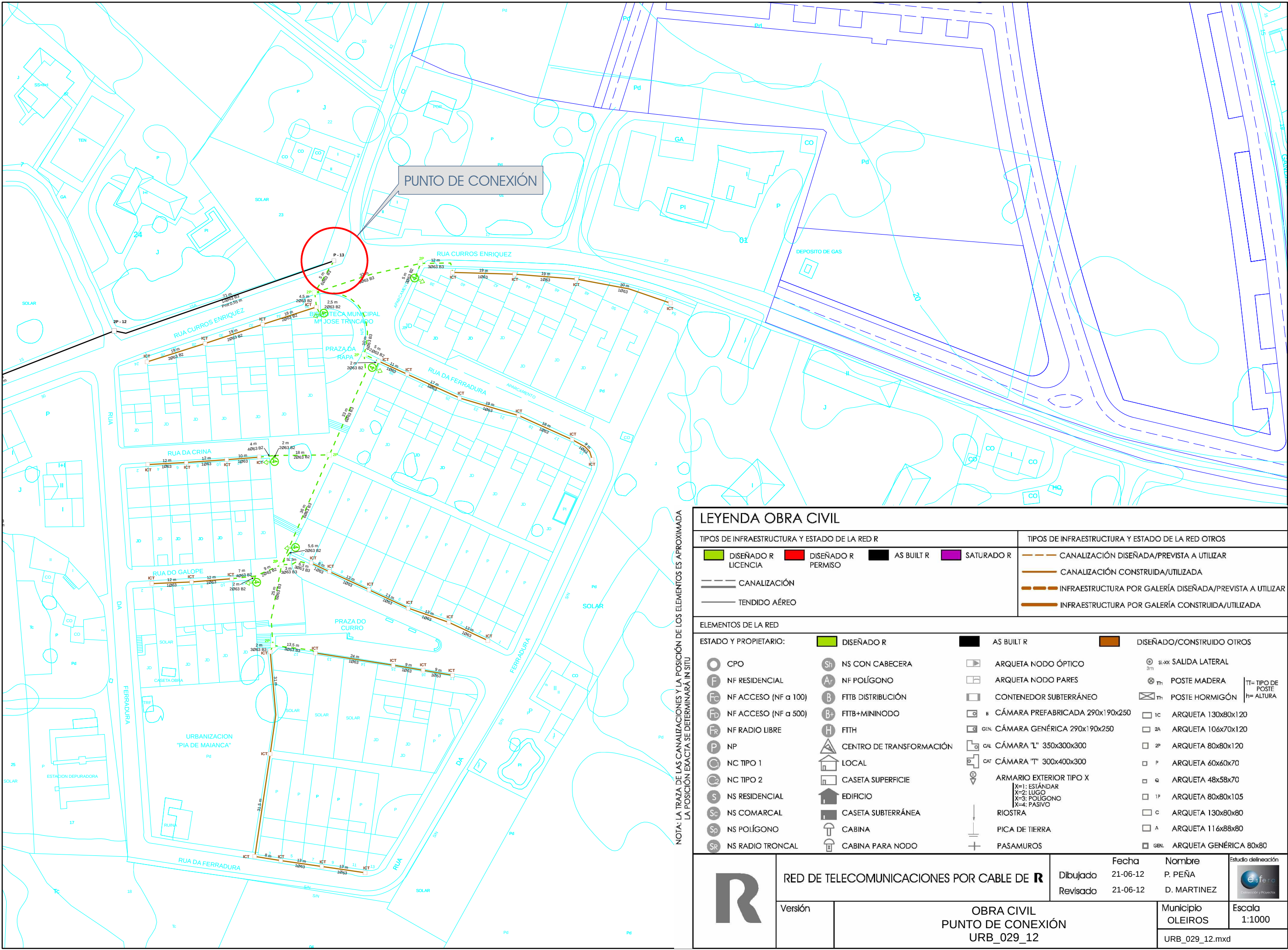
R

Real 85 Tel 981 911 000 www.mundo-r.com
15003 A Coruña Fax 981 911 005

25.06.12

**FERNÁNDEZ CARBALLADA Y
ASOCIADOS, S.L.P.**
Att. Alberto Tajés





PUNTO DE CONEXIÓN

LEYENDA OBRA CIVIL

TIPOS DE INFRAESTRUCTURA Y ESTADO DE LA RED R				TIPOS DE INFRAESTRUCTURA Y ESTADO DE LA RED OTROS	
DISEÑADO R LICENCIA	DISEÑADO R PERMISO	AS BUILT R	SATURADO R	CANALIZACIÓN DISEÑADA/PREVISTA A UTILIZAR	
CANALIZACIÓN				CANALIZACIÓN CONSTRUIDA/UTILIZADA	
TENDIDO AÉREO				INFRAESTRUCTURA POR GALERÍA DISEÑADA/PREVISTA A UTILIZAR	
				INFRAESTRUCTURA POR GALERÍA CONSTRUIDA/UTILIZADA	

ELEMENTOS DE LA RED

ESTADO Y PROPIETARIO:		DISEÑO R	AS BUILT R	DISEÑO/CONSTRUIDO OTROS
CPO	NS CON CABECERA	ARQUETA NODO ÓPTICO	ARQUETA NODO PARES	SALIDA LATERAL
NF RESIDENCIAL	NF POLÍGONO	CONTENEDOR SUBTERRÁNEO	CÁMARA PREFABRICADA 290x190x250	POSTE MADERA
NF ACCESO (NF a 100)	FTB DISTRIBUCIÓN	GEN. CÁMARA GENÉRICA 290x190x250	CÁMARA "L" 350x300x300	POSTE HORMIGÓN
NF ACCESO (NF a 500)	FTB+MININODO	CAL CÁMARA "L" 350x300x300	CAT CÁMARA "T" 300x400x300	ARQUETA 130x80x120
NF RADIO LIBRE	FTTH	ARMARIO EXTERIOR TIPO X	RIOSTRA	ARQUETA 106x70x120
NP	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	X=1: ESTÁNDAR	PICA DE TIERRA	ARQUETA 80x80x120
NC TIPO 1	LOCAL	X=2: LUGO	PASAMUROS	ARQUETA 60x60x70
NC TIPO 2	CASETA SUPERFICIE	X=3: POLÍGONO		ARQUETA 48x58x70
NS RESIDENCIAL	EDIFICIO	X=4: PASIVO		ARQUETA 80x80x105
NS COMARCAL	CASETA SUBTERRÁNEA			ARQUETA 130x80x80
NS POLÍGONO	CABINA			ARQUETA 116x88x80
NS RADIO TRONCAL	CABINA PARA NODO			GEN. ARQUETA GENÉRICA 80x80

NOTA: LA TRAZA DE LAS CANALIZACIONES Y LA POSICIÓN DE LOS ELEMENTOS ES APROXIMADA LA POSICIÓN EXACTA SE DETERMINARÁ IN SITU



RED DE TELECOMUNICACIONES POR CABLE DE R

Versión

OBRA CIVIL
PUNTO DE CONEXIÓN
URB_029_12

Dibujado	Fecha	Nombre	Municipio	Escala
	21-06-12	P. PEÑA		
Revisado	21-06-12	D. MARTINEZ	OLEIROS	1:1000
URB_029_12.mxd				



Telefonica

Telefónica de España

GER. Creación Planta Noroeste
JEFAT. Creación Plta. Externa Noroeste
COOR. Creación P.E. la Coruña - Lugo
La Cerca, 18 2ª planta.
15009 – A Coruña
Tel.: 981 18 38 09
Fax.: 981 18 3603

Fernández Carballa y asociados, S.L.
c/Posse, 45 – 1º B
15009 – La Coruña

ASUNTO: PLAN PARCIAL SECTOR SUD-2 PXOM DE OLEIROS

Muy Sr. mío:

Atendiendo su petición de 6-06-2012 expedimos el presente certificado, en el que hacemos constar que en la zona afectada por el Plan Parcial Sector SUD-2 del PXOM de Oleiros estamos en condiciones de prestar servicio telefónico.

Atentamente le saluda

La Coruña, 14 de Junio de 2012.



Carlos San Paulino
DIRECTOR OPERATIVO NORTE



Xunto coa presente remítese fotocopia do informe emitido por SERGESCO en data 20.08.12, nº de entrada 12803, en relación á elaboración do documento de desenvolvemento do **SUD-2, en Mera.**

Oleiros, 22 de agosto de 2012.

A 1ª Tenente de Alcalde,
Delegada de Urbanismo,

Asdo.: Mª José Varela Neira.

FERNANDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.

Posse nº 45-1º B

15009 A CORUÑA



SERVICIOS, GESTIONES Y CONTRATAS, S.A.

Rúa Ledicia, 6
15.173 Oleiros (A Coruña)
Telf. 981.61.06.02 / 981.63.12.03
Fax 981.63.12.79
heitor@sergesco.com



REGISTRO
ENTRADA
Nº de rexistro: 2012012803
Data: 20/08/2012 12:42:33

Ind. e Pl. SUD-2

Heitor Cruz Pasandín, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, colegiado número 19.445, con N.I.F. nº 34.887.765-P, con domicilio a estos efectos en Rúa Ledicia nº6 Oleiros (A Coruña) como Ingeniero de la empresa SERGESCO, S.A. gestora el Servicio de Abastecimiento y Distribución de agua Potable del Ayuntamiento de Oleiros con C.I.F. A-15069230, y con domicilio en Rúa da Ledicia, nº 6 de Oleiros (A Coruña)

INFORMA:

Con relación a la disponibilidad y la justificación de la capacidad y suficiencia de la Red General de Abastecimiento y Distribución de Agua Potable del Ayuntamiento de Oleiros para abastecer el PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-2 (Mera - Maianca - Oleiros)

1º.- Por el margen derecho del Paseo da Lagoa (Paseo Marítimo de Mera) es donde tenemos la red principal de PVC Ø200mm que distribuye agua potable para todo Mera y la cual tiene capacidad suficiente para abastecer también al nuevo Sector SUD-2 (Mera-Maianca-Oleiros). Esta arteria principal de PVC Ø200mm que distribuye agua para las parroquias de la zona norte del Ayuntamiento de Oleiros (Maianca, Serantes y Dexo) esta abastecida por los Depósitos Municipales de Abastecimiento de agua de Breixo situados en la cota +115m con una capacidad de 3000m3.

2º.- La presión de agua que habrá en los puntos de conexión de la red interior de distribución de agua del SUD-2 oscilará en un rango de entre los 9 y 10 Kg/cm2.

3º.- Según los desarrollos del Plan Parcial sector SUD-2 que prevé la propuesta de ordenación que está elaborando el estudio de arquitectura y urbanismo FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L. para el P. P. del Sector SUD-2 (Mera - Maianca - Oleiros) tengo que decir que las redes de distribución de agua limítrofes con el futuro sector SUD-2 están muy cerca de su caudal máximo de distribución de agua para cubrir las necesidades actuales de las viviendas ya existentes en la zona (Ej. Urb. de Pía Maianca...) y por tanto, insuficientes para cubrir a mayores la necesidades del nuevo sector SUD-2.

4º.- Haciendo una estimación aproximada de las necesidades de abastecimiento de agua para este nuevo sector, he calculado que cuando esté completamente habitado el SUD-2 (aprox. 687habitantes), se necesitará unos 240m3 de agua al día para cubrir las necesidades reales de agua de dicho sector. Por lo que, sumado a que las tuberías limítrofes a este futuro plan parcial están ya muy cerca de su capacidad máxima de distribución de agua, para abastecer las necesidades de agua del futuro SUD-2 hay que instalar un nuevo tramo de agua en tubo de fundición dúctil Ø150mm desde la intersección de Rúa de Curros Enríquez con el Paseo da Lagoa (paseo marítimo de Mera) hasta dicho sector por la acera derecha de Rúa Curros Enríquez.

5º.- La Red que sea proyectada para el abastecimiento del Sector SUD-2 debe ser mallada, no sólo entre sí, sino también con el resto de Red de Abastecimiento de Agua ya existente en la zona. Por ello, la red que se proyecte para el sector SUD-2 debe estar conexionada con todos los ramales existentes de la Red Municipal de Distribución de Agua Potable que rodean el P.P. sector SUD-2.

Los puntos de conexión de la Red interior del SUD-2 con la red general de distribución de agua limítrofe con dicho sector son a priori:

- Con la tubería existente de PVC Ø90mm en Rúa da Gándara a la altura del número de policía 3B de dicha calle
- Con la tubería existente de PET Ø75mm en Rúa Pinar do Río en la intersección con Rúa de Curros Enríquez
- Con la tubería existente de PVC Ø90mm en Camiño dos Muíños en la intersección con Rúa de Curros Enríquez
- Con la tubería existente de PVC Ø110mm en Rúa Curros Enríquez a la altura del número de policía 39 de dicha calle
- Con la tubería existente de PVC Ø140mm En Rúa Curros Enríquez a la altura del número de policía 54 (Urb. Pía de Maianca). Este punto de conexión incluye cruce de calzada porque la tubería existente PVC Ø140mm está en el margen contrario a la ubicación del P.P. del sector SUD-2

6º.- Debido a la forma lineal a lo largo de Rúa Curros Enríquez del sector SUD-2 y la ordenación que se propone por parte del equipo redactor de Fernández Carballada y Asociados, S.L. es razonable que la nueva línea general en tubería de fundición Ø150mm recorra todo el sector a lo largo de Rúa Curros Enríquez de Oeste a Este.

7º.- Las características exigidas para los tubos de fundición utilizados para abastecimiento en el Concello de Oleiros son:

- Tubo de fundición dúctil con revestimiento exterior Zn Al + epoxy azul
- Tubo de fundición dúctil con revestimiento interior de cemento CHF centrifugado
- Conformidad con la norma UNE-EN-545: 2011
- Por el reglamento de aguas del Concello de Oleiros el diámetro mínimo de tubería general de distribución de aguas de Oleiros es Ø100mm.

8º.- Las acometidas deben de ser en tubo de polietileno PN16atm. Tiene que haber una acometida independiente por cada vivienda unifamiliar (aislada o adosada) generalmente de diámetro 32mm, y una acometida por cada portal o batería de contadores de los bloques de viviendas plurifamiliares generalmente de diámetro Ø63mm. También tiene que ser independientes, por normativa, la acometida de incendios de los garajes comunitarios de los bloques de viviendas plurifamiliares, a las que exigimos que lleven instalado un equipo contador visible en el cuarto o recinto de contadores.

9º.-En conclusión, realizando la infraestructura descrita en el punto cuarto, quinto y sexto se dispondría de los recursos necesarios para el abastecimiento del futuro Plan Parcial del Sector SUD-2 del P.X.O.U del Ayuntamiento de Oleiros.

Y para que conste a los efectos oportunos, firmo el presente informe.

En Oleiros, a 20 de Agosto de 2012



Heitor Cruz Pasandín
Ing. de Caminos, Canales y Puertos de SERGESCO, S.A.



**Concello de
Oleiros**



REXISTRO
SAIDA
Nº de rexistro: 2012008150
Data: 06/08/2012 11:34:40

Xunto coa presente remítese fotocopia do informe emitido polo Inspector de Infraestruturas deste Concello en data 01.08.12, en relación á elaboración do documento de desenvolvemento do **SUD-2, en Mera**.

Oleiros, a 2 de agosto de 2012.

A 1ª Tenente de Alcalde,
Delegada de Urbanismo,

Asdo.: Mª José Varela Neira.

FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.

Posse nº 45-1º B

15009 A CORUÑA



CONCELLO DE OLEIROS

INSPECTOR DE INFRAESTRUCTURAS

rúa do Río, 31
15173 - OLEIROS
Tlf.- 981 63 11 84
Fax.- 981 64 81 01

Informe conexión a servicios generales Plan Parcial SUD- 2

Peticionario: Concejalia de Urbanismo



El presente informe se solicita con el fin de justificar la capacidad de las redes existentes para soportar los vertidos de Saneamiento (Residuales y Pluviales) del ámbito del SUD - 2

Residuales

El aporte del sector se vierte a la cuenca que desemboca en la actual Estación Depuradora de Mera. Por ello he solicitado a la empresa Aquagest, que presta el servicio de mantenimiento de las EDARs y EBARs del Sistema de Saneamiento del Ayuntamiento, que informe sobre la suficiencia de las actuales instalaciones para soportar las condiciones que se darían tras el desarrollo del citado SUD 2. Dicho informe se ha realizado a partir de los datos aportados por FERNANDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS S.L..

La transcripción del informe es la siguiente:



Aquagest



PROMOCIÓN TÉCNICA Y FINANCIERA DE ABASTECIMIENTOS DE AGUA, S.A.

Dirección Norte

Rúa da Fraga, nº 24 - Bajo

C.P. 15.500 – FENE (Coruña)

Tfno.: 981 34 12 04 - Fax: 981 34 12 53

PROMOCION TECNICA Y FINANCIERA DE ABASTECIMIENTOS DE AUGA (AQUAGEST S.A.), en su nombre y representación Aida Alonso Pérez como Jefa de planta de depuración en Dirección Norte:

INFORMA

En relación al informe técnico solicitado para la recepción del caudal asociado a 1000 habitantes equivalentes en el bombeo de Mera, Aquagest S.A. como gestor del bombeo manifiesta lo siguiente:



CONCELLO DE OLEIROS

INSPECTOR DE INFRAESTRUCTURAS

rúa do Río, 31
15173 - OLEIROS
Tlf.- 981 63 11 84
Fax.- 981 64 81 01

- 1. Que conforme a las características de la estación de bombeo (bombas sumergibles Flyght 105 kW en disposición 2+2) y la red de colectores que vierten a dicha estación, el régimen de funcionamiento medio es del orden de 12 horas en régimen seco, pasando a producirse reboses en eventos de lluvia, resultado de la escasa capacidad del pozo de bombeo. Por tanto y debido esencialmente al volumen activo del pozo, el bombeo se encuentra lejos del régimen ordinario de funcionamiento, ya que la distancia de los testigos de arranque-paro provoca que las bombas superen el número de arranques recomendados por el fabricante lo cual disminuye la vida útil de las mismas.*
- 2. Que la aportación del caudal medio de residuales proporcionado por 1000 hab-eq (sin dotación industrial) suponiendo una dotación para abastecimiento de 240 L/hab-día con un coeficiente de retorno con respecto a lo abastecido de 0,8 será de 8 m³/h. Si se considera que el caudal de infiltración se podrá estimar en K=0,5 para redes nuevas ITOHG SAN 1/1 supondrá una aportación extra del orden de 4 m³/h como caudal de infiltración. El volumen medio de aportación será por tanto del 12 m³/h siempre que la red proyectada sea separativa. Dicho factor incrementaría los problemas mencionados en el apartado nº1.*
- 3. Que de acuerdo a los puntos nº1 y nº2, Aquagest no recomienda la incorporación de mayores caudales a la estación de bombeo sin previamente realizar una readaptación de las características del pozo (incremento del volumen activo) o la mejora de las redes de saneamiento que actualmente realizan su vertido a la estación de bombeo. Dichas recomendaciones persiguen el objetivo de disminuir el número de arranques de las bombas y el de aislar las posibles aportaciones de pluviales que producen en la actualidad vertidos ocasionales al medio receptor ante los eventos de lluvias.*

En Oleiros a 27 de julio de 2012

Aida Alonso Pérez

Como consecuencia de este informe, el desarrollo del sector SUD – 2, debería incluir en el proyecto de urbanización las obras complementarias necesarias para asegurar la suficiencia de capacidad del Bombeo al que vierte dicho sector.



CONCELLO DE OLEIROS

INSPECTOR DE INFRAESTRUCTURAS

rúa do Río, 31
15173 - OLEIROS
Tlf.- 981 63 11 84
Fax.- 981 64 81 01

Pluviales

La proximidad de la laguna de Mera aseguran la posibilidad de vertido de aguas de lluvia procedentes del SUD 2, sin menoscabo de que hubiese que variar el tramo que discurre hasta la misma o la actual que desemboca en la playa de Mera, considerando dicho tramo como conexión a redes generales, circunstancias a estudiar en fase de proyecto. En cualquier caso, la viabilidad del vertido está asegurada.

Conclusión:

Para asegurar la suficiencia de las infraestructuras existentes de Saneamiento se tendrían que tener en cuenta las modificaciones necesarias en la EBAR de Mera.

Oleiros, 1 de Agosto de 2010

Fdo. Ramón E. Martín Palma
Inspector de Infraestructuras



CONCELLO DE OLEIROS

INSPECTOR DE INFRAESTRUCTURAS

rúa do Río, 31 15173 - OLEIROS
Tlf.- 981 63 11 84
Fax.- 981 64 81 01

Notificado a: URBANISMO

Informe PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-2. CIVIDANES, SERANTES, OLEIROS. OLEIROS. LA CORUÑA

Se redacta este informe a petición de la 1ª Teniente de Alcalde, Maria José Varela Neira, con escrito de fecha 15 de octubre y entrada de 17 de octubre en las oficinas de Servicios Municipales.

Documentación aportada por la propiedad.

Consta de un Cd con contenido en formato pdf, en el que se incluye memoria y anejos del Plan Parcial y planos de todos los elementos referidos en dicha memoria.

Las infraestructuras que se van a informar son:

- Red de abastecimiento de agua
- Red de Saneamiento

Red de abastecimiento de agua

Se adjunta el informe de SERGESCO, empresa que gestiona el Servicio Municipal de Abastecimiento de Agua Potable, con el Visto Bueno del técnico que subscribe, como Inspector de Infraestructuras Municipal.

Red de Saneamiento

Red de Pluviales

Es necesario hacer varias correcciones fundamentales, rediseñando por completo la red:

1. Aparece la red de la zona este de la urbanización con punto de vertido a una red de residuales, circunstancia totalmente inadmisibles



CONCELLO DE OLEIROS

INSPECTOR DE INFRAESTRUCTURAS

rúa do Río, 31
15173 - OLEIROS
Tlf.- 981 63 11 84
Fax.- 981 64 81 01

2. Los diámetros de todos los ramales son inapropiados, incumpliendo los mínimos exigidos por la Ordenanza Municipal de urbanizaciones. Además, con toda seguridad no serán suficiente para evacuar los caudales que resulten de un estudio hidráulico de la cuenca.
3. El punto de vertido de la zona oeste parece ser el bombeo de residuales de Mera (según se desprende del plano in -04), circunstancia no admisible por el Ayuntamiento.
4. Algunos de los tramos parecen discurrir por zonas privadas

Asumiendo que pueda tratarse de un problema de representación gráfica, dejo constancia de que **todos los elementos del sistema deben instalarse en zona pública.**

Red de Residuales

1. Algunos de los ramales no respetan el diámetro mínimo marcado en la Ordenanza Municipal de urbanizaciones, circunstancia que deberá ser corregida.
2. En la Rúa da Ferradura los ramales existentes, instalados en Hormigón de 300 mm de diámetro se conectarán a la nueva conducción repercutida a los ámbitos SUD 1 y SUD 2

En ambas redes, deberá marcarse que los diámetros son aproximados y dependerán del cálculo hidráulico realizado en fase de proyecto de ejecución.

Oleiros, 28 de noviembre de 2013

Fdo. Ramón E. Martín Palma
Inspector de Infraestructuras



Expte. FG nº 587

En relación coa tramitación de **Plan Parcial do SUD-2 "Xentiña", en Maianca**, xunto remítese informe emitido polo técnico inspector de infraestruturas municipal en data 28.11.13, aos efectos de que procedan a corrixir as deficiencias sinaladas do documento refundido en elaboración.

Oleiros, 29 de novembro de 2013.

A 1ª Tenente de Alcalde,
Delegada de Urbanismo

Asdo.: M^a José Varela Neira.

FERNÁNDEZ CARBALLADA ASOCIADOS
Posse nº 45-1º B
15009 A CORUÑA



CONCELLO DE OLEIROS

INSPECTOR DE INFRAESTRUCTURAS

Notificado a: URBANISMO

	CONCELLO DE OLEIROS SERVIZOS
28 NOV. 2013	
Entrada n°	346
Saída n°	

rúa do Río, 31 15173 - OLEIROS
Tlf.- 981 63 11 84
Fax.- 981 64 81 01

Informe PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-2. CIVIDANES, SERANTES, OLEIROS. OLEIROS. LA CORUÑA

Se redacta este informe a petición de la 1ª Teniente de Alcalde, Maria José Varela Neira, con escrito de fecha 15 de octubre y entrada de 17 de octubre en las oficinas de Servicios Municipales.

Documentación aportada por la propiedad.

Consta de un Cd con contenido en formato pdf, en el que se incluye memoria y anejos del Plan Parcial y planos de todos los elementos referidos en dicha memoria.

Las infraestructuras que se van a informar son:

- Red de abastecimiento de agua
- Red de Saneamiento

Red de abastecimiento de agua

Se adjunta el informe de SERGESCO, empresa que gestiona el Servicio Municipal de Abastecimiento de Agua Potable, con el Visto Bueno del técnico que subscribe, como Inspector de Infraestructuras Municipal.

Red de Saneamiento

Red de Pluviales

Es necesario hacer varias correcciones fundamentales, rediseñando por completo la red:

1. Aparece la red de la zona este de la urbanización con punto de vertido a una red de residuales, circunstancia totalmente inadmisibles



CONCELLO DE OLEIROS

INSPECTOR DE INFRAESTRUCTURAS

rúa do Río, 31
15173 - OLEIROS

Tlf.- 981 63 11 84

Fax.- 981 64 81 01

2. Los diámetros de todos los ramales son inapropiados, incumpliendo los mínimos exigidos por la Ordenanza Municipal de urbanizaciones. Además, con toda seguridad no serán suficiente para evacuar los caudales que resulten de un estudio hidráulico de la cuenca.
3. El punto de vertido de la zona oeste parece ser el bombeo de residuales de Mera (según se desprende del plano in -04), circunstancia no admisible por el Ayuntamiento.
4. Algunos de los tramos parecen discurrir por zonas privadas

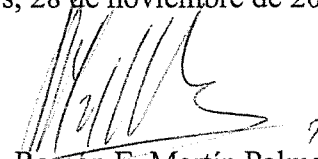
Asumiendo que pueda tratarse de un problema de representación gráfica, dejo constancia de que **todos los elementos del sistema deben instalarse en zona pública.**

Red de Residuales

1. Algunos de los ramales no respetan el diámetro mínimo marcado en la Ordenanza Municipal de urbanizaciones, circunstancia que deberá ser corregida.
2. En la Rúa da Ferradura los ramales existentes, instalados en Hormigón de 300 mm de diámetro se conectarán a la nueva conducción repercutida a los ámbitos SUD 1 y SUD 2

En ambas redes, deberá marcarse que los diámetros son aproximados y dependerán del cálculo hidráulico realizado en fase de proyecto de ejecución.

Oleiros, 28 de noviembre de 2013


Fdo. Ramón E. Martín Palma
Inspector de Infraestructuras

Heitor Cruz Pasandín, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, colegiado número 19.445, con N.I.F. nº 34.887.765-P, con domicilio a estos efectos en Rúa Leticia nº6 Oleiros (A Coruña) como Ingeniero de la empresa SERGESCO, S.A. gestora el Servicio de Abastecimiento y Distribución de agua Potable del Ayuntamiento de Oleiros con C.I.F. A-15069230, y con domicilio en Rúa da Leticia, nº 6 de Oleiros (A Coruña)

INFORMA:

A petición de la Delegada de Urbanismo del Concello de Oleiros Dña. Mª José Varela Neira, sobre la Red General Distribución de Agua potable diseñada por los arquitectos Beatriz Aneiros Filgueira y Álvaro Fernández Carballada para abastecer el PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-2 "XENTIÑA" en Maianca (Oleiros)

1º.- Revisado la documentación que me fue entregada del Plan Parcial del Sector SUD-2 "Xentiña" (Maianca-Oleiros), he comprobado que han sido recogidas en el proyecto de dicho plan parcial casi todas las indicaciones que había hecho en el anterior informe del 27 de Junio de 2012 para la justificación de la capacidad y suficiencia de la Red General de Abastecimiento de agua del Ayuntamiento de Oleiros para abastecer el sector SUD-2 "Xentiña" (Maianca).

2º.- Las indicaciones y/o correcciones que faltan por incluir en el proyecto del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable SUD-2 "Xentiña", respecto a la red de abastecimiento descrita en él, son:

- El colector general en tubería de fundición dúctil Ø150mm que discurre por Rúa Curros Enríquez tiene que llegar al nº39 de policía de dicha calle, ya que, es en esta vivienda unifamiliar hasta donde llega la red existente de PVC Ø110mm. Esta conexión de las dos redes es muy importante porque a parte del mallado de la red de distribución de agua potable, así en caso de una rotura grave en la red general, se puede abastecer el sector Sud-2 por dos redes independientes (una red sería el nuevo tramo en tubería de fundición Ø150mm que discurre por Curros Enríquez desde el paseo marítimo de Mera y la otra es la red existente por Rúa Tierno Galván y Rúa Concheira desde la Avda. de María Pita. (Ver parte inferior derecha del plano in-01 "Red General de Abastecimiento")
- En el plano in-01 "Red General de Abastecimiento" falta la indicación la conexión de refuerzo a la red existente de PVC Ø140mm a la altura del nº11 de policía de Rúa Curros Enríquez (CP-5315) con el nuevo tramo de red de fundición Ø150mm, sin embargo, se puede eliminar la conexión de refuerzo a red existente con cruce de calzada en la entrada de la Urb. Pía de Maianca (aproximadamente a la altura del nº38 de Rúa Curros Enríquez) porque está muy cerca de la conexión con cruce de calzada al final del la Urb. Pía de Maianca (a la altura del nº54 de Rúa Curros Enríquez).
- La canalización interior al sector SUD-2 de diámetro Ø100mm. (en el plano in-02 "Red de Abastecimiento" es la canalización representada con una línea continua de color rojo) no puede ser en tubo de polietileno sino que tiene que ser en tubo de fundición dúctil conforme con la norma UNE-EN-545:2011 porque así lo recoge el reglamento de aguas del Concello de Oleiros para las redes generales de distribución de agua potable de diámetro igual o superior a 100mm.
- Las viviendas unifamiliares de la zona residencial adosada M2 del P.P. Sector SUD-2 no pueden ir sus acometidas de agua conectadas directamente a la red existente en tubo polietileno Ø75mm en el otro margen de Rúa Pinar del Río. En este caso se deberá realizar una pequeña red de distribución en tubo de fundición dúctil Ø100mm bajo la acera del frente de estas parcelas donde conecte las cinco acometidas de estas viviendas unifamiliares adosadas. Dicha red de fundición Ø100mm será la que conecte con la red existente en tubo polietileno Ø75mm del otro margen de la calle cruzando Rúa Pinar del Río al principio y final de dicha acera. (Ver parte superior izquierda del plano in-02 "Red de Abastecimiento")

3º.- Si se añaden las indicaciones descritas en el punto segundo de este informe doy mi conformidad en representación SERGESCO, S.A. al dimensionamiento, cálculo hidráulico y forma constructiva de la red de distribución de agua potable diseñada por el equipo redactor del estudio de arquitectura Fernández Carballada Asociados para el Plan Parcial del Sector SUD-2 "Xentiña" (Maianca-Oleiros), con la salvedad de pequeñas modificaciones o detalles que se puedan incluir en la el proyecto de urbanización de dicho plan parcial.

Y para que conste a los efectos oportunos, firmo el presente informe.

En Oleiros, a 22 de Octubre de 2013

Heitor Cruz Pasandín
Ing. de Caminos, Canales y Puertos de SERGESCO, S.A.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized letters and a long horizontal stroke extending to the right.

ANEXO 3

ANALISIS DE COMPATIBILIDAD ESTRATÉGICA

INTRODUCCIÓN

Para favorecer la adecuada coordinación territorial y garantizar la coherencia de la planificación prevista con los objetivos y determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio (en adelante DOT), de conformidad con su artículo 10.1.18, se realizará un análisis de compatibilidad de la Modificación con las referidas DOT, a través de la metodología denominada de “Análisis de Compatibilidad Estratégica”, más conocida por sus 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 estratégica (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 garantizar la coherencia de la planificación según lo establecido en las DOT, y de evitar el riesgo de la incorporación de actuaciones con criterios ajenos e inconsistentes, se incorpora en la documentación un análisis que permite evaluar el grado de compatibilidad con las líneas estratégicas, objetivos y criterios de las DOT.

Tal y como se establece en las DOT, este análisis seguirá una metodología denominada Análisis de la Compatibilidad Estratégica (en adelante ACE), y pretende ser una herramienta para el control de la coherencia de la planificación, con el diagnóstico y los objetivos de las DOT.



Por último mencionar que el presente apartado sigue el esquema metodológico recogido en las DOT, ya que conforma el principal instrumento de planificación y ordenación territorial a tener en cuenta, y al que la presente Modificación debe dar correcto cumplimiento.

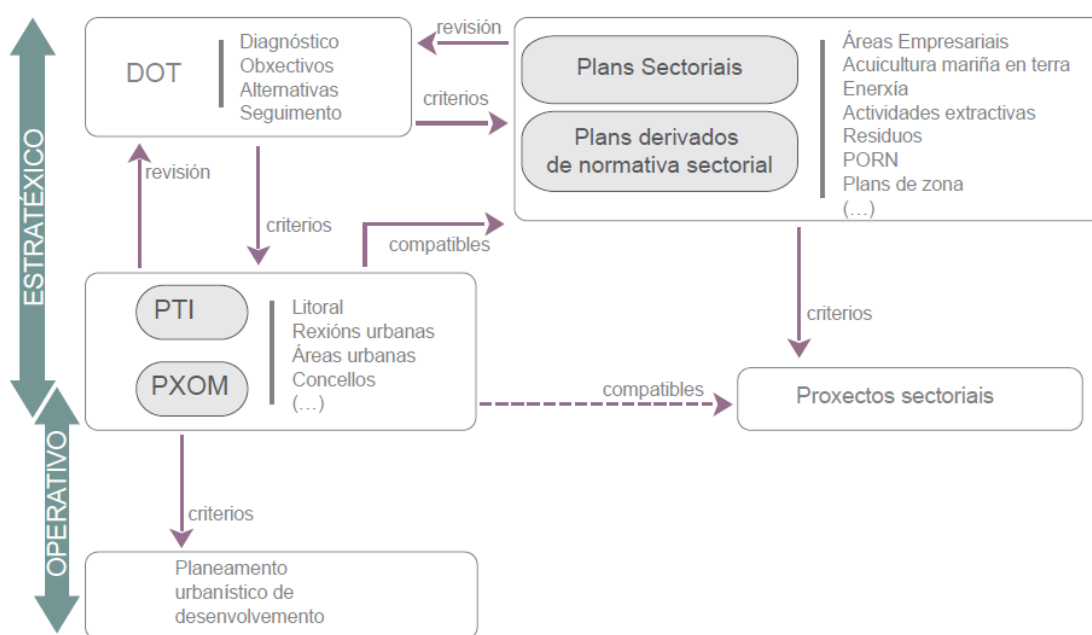


Figura 7.1.1. Relacións en fervenza da planificación

Fuente: Directrices de Ordenación del Territorio

CONSIDERACIÓN DE LOS ASPECTOS CLAVE PARA LA SOSTENIBILIDAD

A continuación se analiza como se 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 con las variables sobre las que el planeamiento urbanístico va a producir afecciones.

1. Calidad del suelo

El cambio de uso de suelo y su ocupación por las construcciones supone la pérdida de suelo fértil, así como la disminución de la permeabilidad del terreno y su capacidad de filtrado, al quedar ocupado por las edificaciones y los elementos de la urbanización.

El efecto se considera compatible, dado que la única zona en donde se produce este efecto es la parcela en la que se localizará la depuradora, y este suelo se encuentra en la actualidad clasificado como suelo urbanizable, por lo que ya estaba prevista su transformación urbanística.

2. Vocacionalidad de ámbitos

Las actuaciones se localizan en suelo urbanizable de uso residencial por lo que las actuaciones previstas se adecuan al uso previsto por el PGOM, ya que estas además se sitúan de forma coherente con su entorno. La ordenación zonifica el uso residencial por tipología según la topografía del terreno, disminuyendo la altura hacia el Río Xentiña y el de espacios libres y equipamientos en la zona de arbolado de porte existente. Con lo anterior, la infraestructura planteada se ajusta a la vocacionalidad del ámbito en el que se asienta.

3. Conservación del patrimonio natural y cultural

La ejecución de la ordenación planteada es compatible con la conservación del patrimonio cultural y natural existente en el ámbito. Situando las dotaciones en las zonas de mayor vegetación.

4. Integración paisajística

La elaboración de la ordenación propuesta en el planeamiento tuvo en cuenta el paisaje circundante, lo que permitió reducir los impactos producidos por su desarrollo.

En este apartado se tuvo especial consideración lo establecido en el Plan de Ordenación del Litoral, para los nuevos desarrollos evitando densificar las zonas de potencial paisajístico.

5. Fragmentación del territorio

El desarrollo del ámbito por su situación no tendrá efectos significativos sobre esta variable.

6. Competitividad económica

El planeamiento potencia la instalación de nuevas actividades económicas en el Ayuntamiento, al posibilitar la ejecución de nuevos usos en un ámbito próximo al núcleo de Mera. Así mismo, fomenta los recursos endógenos en condiciones de sostenibilidad.

7. Equilibrio en el desarrollo económico

El planeamiento persigue el equilibrio en el desarrollo económico al mejorar su sostenibilidad ambiental mediante la ejecución de las infraestructuras previstas, ya que con ellas se mejorará enormemente el sistema viario y el saneamiento del término municipal con la realización de un nuevo colector.

8. Calidad de vida y cohesión social

A través del planeamiento se posibilita la ejecución del nuevo sistema de saneamiento municipal, que dará servicio a parte del núcleo urbano de Mera, lo que servirá para mejorar enormemente su situación actual, y cumplir con los objetivos de calidad establecidos en la nueva normativa sectorial en materia de aguas.

Así mismo, se hace una distribución equitativa de las actuaciones previstas; por ejemplo, en la planificación de infraestructuras e instalaciones se consideran las deficiencias particulares de cada zona, estableciendo las actuaciones más adecuadas y necesarias en cada una de ellas así como nuevos espacios de cohesión social y aparcamiento sostenible para las playas de las zonas.

9. Pautas administrativas

Las determinaciones contenidas en el planeamiento regirán las actuaciones con incidencia en su ámbito, de las distintas administraciones.

Para garantizar una coordinación eficaz y de calidad, se ha adoptado como principio rector de actuación el de colaboración ínter administrativa; así cada administración está arbitrando los medios adecuados para que las demás puedan participar en las decisiones propias, mediante informes, audiencias, documentos y, en su caso, a través de los órganos de coordinación que se han creado.

10. Necesidad de movilidad

El planeamiento propuesto incide sobre esta variable al desarrollar en la ordenación la variante Este al núcleo de Mera y prever las conexiones con la futura vía Ártabra, mejorando la comunicación transversal del núcleo.

11. Equilibrio en la repartición modal

El planeamiento propuesto no tiene incidencia sobre esta variable.

12. Consumo energético

El planeamiento propuesto tiene incidencia sobre esta variable al crearse nuevas plazas residenciales. Se prevé refuerzos en las instalaciones y la conexión a los servicios existentes en el ámbito.

13. Emisión de gases efecto invernadero

El planeamiento propuesto tiene incidencia sobre esta variable al crearse una nueva zona residencial y los correspondientes desplazamientos rodados, para ello se diseña una ordenación con grandes masas arbóreas y sistemas de riego sostenible.

14. Calidad del agua

Uno de los objetivos es mejorar la calidad de los recursos hídricos con el refuerzo del sistema de abastecimiento (creación de una nueva red general) y saneamiento (creación de un colector general y ampliación del sistema de bombeo) para mejorar las instalaciones existentes.

Para lograrlo, posibilita la ejecución de un sistema de redes municipal totalmente adaptado a los objetivos de calidad fijados por la normativa sectorial en materia de aguas.

15. Consumo de recursos hídricos

El planeamiento propuesto tiene incidencia sobre esta variable al crearse una nueva zona residencial y los correspondientes consumos de los recursos para abastecimiento de agua y sistema de riego, para ello se diseña una ordenación con grandes masas arbóreas y sistemas de riego sostenible con recogida de las aguas pluviales para riego.

16. Calidad del aire

El planeamiento propuesto tiene incidencia sobre esta variable al crearse una nueva zona residencial y los correspondientes desplazamientos rodados y peatonales, para ello se diseña una ordenación con grandes masas arbóreas y sistemas de riego sostenible, así como una ordenanza de ajardinamiento de las parcelas interiores.

17. Gestión de residuos

El planeamiento propuesto tiene incidencia sobre esta variable al crearse una nueva zona residencial y el correspondiente incremento en la gestión de residuos. La ordenación prevé dos puntos de recogida selectiva enterrados.

PROCESO DE DECISIÓN

A. Coherencia en cascada: relación con los objetivos de las DOT

Evalúa la relación de los objetivos estratégicos que motivan el planeamiento, con los objetivos de las DOT y, en su caso, con los objetivos de la planificación intermedia.

El planeamiento sigue la línea marcada en las DOT, de acuerdo con los criterios comunes de fortalecer y poner en valor el territorio, y proteger y mejorar el patrimonio natural y colmatar la urbanización difusa.

B. Coherencia transversal: relación con los objetivos de la planificación sectorial

Evalúa la relación de los objetivos estratégicos del planeamiento, con los objetivos de la planificación sectorial existente.

El planeamiento mejora las condiciones de desarrollo del modelo territorial previsto desde el PGOM, el cual tuvo en cuenta la armonía del territorio, y la puesta en valor de los elementos y trazos identitarios. En este sentido, la planificación dirigida desde el planeamiento de desarrollo tiene el objetivo de conseguir una gestión de los recursos integrada con las características ambientales de la totalidad del término municipal.

En relación con la planificación del saneamiento, el modelo propuesto cumple con el objetivo de un uso más eficiente de estas infraestructuras y de una colmatación de la urbanización difusa, creando límites al núcleo de Mera.

Con lo anterior la planificación propuesta no sólo cumple con los objetivos establecidos en la planificación sectorial en materia de aguas mejorando las condiciones de servicio, sino que su fin último es posibilitar su desarrollo del núcleo de Mera y de su entorno.

C. Demanda social

Evalúa la metodología utilizada para la estimación de la demanda que motiva las actuaciones previstas en el planeamiento.

El cambio de modelo del sistema agrario que condiciona la actual estructura económica de Galicia, hizo acentuar el fenómeno de migración desde las tierras interiores a las zonas costeras, especialmente de cara a los centros urbanos. Los procesos de suburbanización o difusión periférica que caracterizan el sistema urbano gallego, son especialmente intensos en las regiones urbanas del litoral, y los efectos sobre el patrimonio natural, la eficiencia de los ecosistemas, su funcionalidad y conectividad, la pérdida y la depreciación del paisaje, el aumento de la movilidad, la calidad del aire, la repercusión sobre el cambio climático, aunque difíciles de cuantificar son significativos.

Estas presiones establecidas en las DOT, al mismo tiempo que el desarrollo socioeconómico, supuso transformaciones intensas en el territorio. Muchas de estas transformaciones fueron recogidas por la población como nuevas necesidades al modelo territorial para salvaguardar la calidad de vida, el paisaje y los valores del territorio. Por lo tanto, la ordenación urbanística se convierte en una cuestión fundamental para definir un modelo territorial, que contribuya a garantizar un crecimiento sostenible, y que resulta importante desde la óptica municipal.

Con el desarrollo del planeamiento propuesto se posibilitará la definición de un límite actualmente difuso del agregado urbano que forma parte del núcleo Mera y la ejecución y puesta en servicio del nuevo sistema de saneamiento y abastecimiento de esta zona del término municipal, cumpliendo con la demanda técnica, normativa, social y medioambiental existente.

D. Consideración de alternativas. Justificación de la elección

Evalúa si el planeamiento es resultado de la selección entre varias alternativas, y la justificación de la alternativa seleccionada.

El papel que desempeña la ordenación urbanística en la vertebración de la realidad territorial, entendiendo el territorio como elemento identificativo de una región y, por extensión, de una sociedad, supone asumir papeles productivos, simbólicos y funcionales que sólo pueden estar localizados en este entorno, pero que deben dar servicio al conjunto de la población. Así la articulación de medidas, especialmente las enfocadas al desarrollo urbanístico o económico, no pueden olvidar la delicada fragilidad ambiental de los enclaves que las acogen. Cualquier planificación de este territorio tendrá, por lo tanto, repercusión en el medio.

En el análisis de alternativas se consideraron las actuaciones propuestas en conjunto, con el fin de evaluar todos los principios necesarios para una ordenación del territorio más eficiente en términos ambientales, más cohesionada desde la perspectiva social, y más competitiva en términos económicos.

E. Consultas y coordinación

Evalúa el grado de consenso buscado durante el proceso de planificación seguido, desde las perspectivas siguientes.

PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y CONSULTAS A OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS. MÉTODOS

Durante el proceso de aprobación del planeamiento, se solicitarán a todas las administraciones y organismos afectados, los informes sectoriales necesarios. Así mismo, el presente documento se someterá al proceso de información pública, período en el que los afectados pueden presentar las objeciones que estimen convenientes.

COORDINACIÓN CON POLÍTICAS, PLANES Y NORMAS

Como se explica en los apartados anteriores, el planeamiento propuesto incorpora entre sus consideraciones los objetivos y criterios de las políticas, planes y normas por las que va a verse afectado, entre las que se encuentran las Directrices de Ordenación del Territorio y el Plan General de Ordenación Municipal. En este sentido, durante el proceso para su aprobación se solicitará informe a todas las administraciones y organismos afectados, por lo que será ese el momento en el que cada organismo pueda evaluar el grado de incorporación de sus políticas, planes y normas, en la documentación del Plan.

RELACIÓN CON LOS ELEMENTOS TERRITORIALES DE GALICIA

Trata de evaluar la relación del planeamiento con los elementos territoriales estratégicos, identificados en el análisis objetivo del entorno de las Directrices de Ordenación del Territorio.

Paisaje, patrimonio natural y cultural

El patrimonio natural y cultural tiene una repercusión muy importante en la configuración del territorio, constituyendo dos de los principales activos para el desarrollo actual y futuro. Existen áreas naturales de enorme atractivo, pero también se localizan zonas urbanas, núcleos rurales y áreas ligadas a actividades agropecuarias de enorme valor.

En este sentido, la ordenación propuesta incorpora los actuales criterios de sostenibilidad, protección y puesta en valor del medio ambiente, el patrimonio y el paisaje, poniendo énfasis en la identificación y análisis de la estructura física del territorio, que incluye como premisa para acceder a su concreción formal, y por lo tanto, garantizar la compatibilidad del desarrollo con la conservación y puesta en valor del medio ambiente.

Producción de alimentos

La actuación propuesta no se prevé que tenga efectos sobre este elemento.

Suelo empresarial

La actuación propuesta no se prevé que tenga efectos importantes sobre este elemento, con la salvedad del ligero aumento que pueda tener si se establecen dentro del ámbito pequeñas empresas en los usos compatibles permitidos.

Turismo

La actuación propuesta no se prevé que tenga efectos importantes sobre este elemento, con la salvedad del ligero aumento que pueda tener si se establecen dentro del ámbito segundas residencias vinculadas al turismo de playa, o algún uso compatible dedicado a hotelero.

Equipamientos y servicios básicos

Los equipamientos y servicios básicos determinan, en buena medida, el bienestar y la cohesión social. La accesibilidad de la ciudadanía a ellos, supone un factor de competitividad territorial que los convierte en elementos de dinamización de la actividad socioeconómica.

A través del planeamiento se favorece el acceso de la población a los servicios, ya que se transforma sustancialmente el sistema de saneamiento municipal, lo que servirá para mejorar su situación con respecto a la actualidad.



Expte. FG nº 587

Vista documentación presentada o día 01.10.13 nº entrada 13232, en relación coa tramitación de **Plan Parcial do SUD-2 "Xentiña", en Maianca**, xunto remítese informe emitido polo arquitecto municipal en data 10.10.13, aos efectos de que no prazo de **15 días** procedan a emendar as deficiencias sinaladas para proseguir coa súa tramitación.

Oleiros, 15 de outubro de 2013.

A 1ª Tenente de Alcalde,
Delegada de Urbanismo,

Asdo.: Mª José Varela Neira.

FERNÁNDEZ CARBALLADA ASOCIADOS
Posse nº 45-1º B
15009 A CORUÑA

Con data 01 de outubro de 2013 e nº de entrada 13232, preséntase polo rexistro municipal documento do PLAN PARCIAL SECTOR SUD-2, XENTIÑA, OLEIROS.

En relación co documento do Plan Parcial infórmase o seguinte:

1.- ANTECEDENTES.

O Plan Xeral Municipal de Ordenación, aprobado parcialmente por Orde de 11.03.09 da C.P.T.O.P.T., BOP Nº 75 de 02.04.2009, DOG Nº 81 de 28.04.2009, non afectando o carácter parcial da aprobación ao sector do SUD-2.

Clasificación:

O ámbito do SUD-2 obxecto deste documento clasifícase como solo urbanizable delimitado.

Sistema de actuación:

O sistema de actuación previsto para a execución do ámbito, segundo o artigo 15 da Normativa do Plan, é o de compensación.

Determinacións do Plan Xeral:

Son as recollidas no artigo 58 da Normativa do Plan xeral:

"Art. 58. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-2. Xentiña

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

- 1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,50 m²/m² e unha densidade residencial de referencia de 40 viv/Ha.*
- 2. No seu desenvolvemento a ordenación porá especial atención á integración do arboredo, polo que o Plan Parcial deberá de aportar plano de situación do mesmo e características e determinación en concreto dos exemplares que deben desaparecer.*

Coa edificabilidade permitida, o uso global residencial distribuirase cun máximo do 40% da edificabilidade destinada a vivenda colectiva.

- 3. A edificación non deberá supera-la altura de baixo e dúas plantas nas edificacións de vivenda colectiva, nin a altura de baixo e unha planta na vivenda unifamiliar. A trama viaria organizarase a partir das establecidas en solo urbano, garantindo a menor interferencia no viario de sistema xeral.*
- 4. As reservas para dotacións determinaranse de acordo co establecido no artigo 47 da LOUG, en concreto o Plan Parcial preverá unha reserva específica de 50 prazas de aparcamento destinado a usos estacionais. O Plan Parcial pormenorizará e executará, dentro do seu ámbito e a súa costa, a traza da variante leste de Mera prevista en planos de ordenación, así como a ampliación da sección da rúa da Gándara e a de Curros Enríquez, incluíndo a súa conexión exterior sobre dita rúa.*
- 5. Os sistemas xerais imputados ó sector, tanto interiores coma externos, son:*
 - Variante leste de Mera: 1.448 m².*
 - Zona Deportiva de Dexo (DEP-49): 12.738 m² (exterior)."*

Na Disposición Final 3ª do Plan recóllese que todo o planeamento de desenvolvemento derivado do PXOM de Oleiros someterase a avaliación ambiental segundo a Lei 9/2006 e lexislación sectorial que lle sexa de aplicación.

Con data 17.11.2010 por Resolución de Alcaldía nº 5.148 aprobouse definitivamente o levantamento topográfico das parcelas incluídas no sistema xeral DEP-49, definindo as que

Praza de Galicia, Nº 1 - Tel.: (981) 61 00 00 Fax: (981) 63 10 29 15173 Oleiros A Coruña.-

quedaban adscritas ao SUD-1 e as que se adscribían ao SUD-2. A superficie final adscrita a este SUD-2 conforma a dito levantamento resultou ser de 12.546,51 m²

O 31.08.2012 a Agrupación de propietarios do Sector solicitou o inicio da tramitación ambiental achegando Documento de Inicio do proceso de Avaliación Ambiental Estratéxica.

Con data 29.10.2012 por Resolución 4610/2012, deuse inicio ao trámite ambiental dando conformidade ao Documento de Inicio e comunicándoo ao Órgano ambiental da Xunta de Galicia.

Con data 20.12.2012 o órgano Ambiental remitiu a e decisión sobre a NON necesidade de sometemento a Avaliación Ambiental Estratéxica. DOG nº5 de 08.01.2013.

2.- SUFICIENCIA DA DOCUMENTACIÓN E DETERMINACIÓNS INCLUIDAS.

De acordo co artigo 64 da Lei 9/2002 o Plan Parcial debe conter como mínimo as seguintes determinacións:

a) *Delimitación do ámbito de planeamento, que abranguerá un sector completo definido polo plan xeral.*

A delimitación do Sector correspóndese coa do Plan Xeral

b) *Cualificación dos terreos, entendida como a asignación detallada de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e niveis de intensidade correspondentes a cada zona.*

Defínese no Plan Parcial a asignación de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e intensidades de uso.

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.*

Defínense no Plan Parcial as reservas de dotacións conforme ao artigo 47 da Lei 9/2002 e as súas modificacións.

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.*

Deberá emitirse informe dos servizos técnicos municipais responsables das redes de saneamento, abastecemento e recollida de lixo. Remitirase igualmente a informe de SERGESCO.

Defínense no Plan Parcial os trazados das redes e enlaces cos sistemas xerais previstos.

Nos planos de ordenación (cando menos no or-02, or-03, or-04 e or-05) deberá grafiarse ademais da aliñación, a posición das liñas límite de dominio público, servidume, afección e liña límite de edificación da estrada DP-5815.

Do mesmo xeito debera grafiarse, nos planos de ordenación, a afección que supón a zona de servidume (5 metros) e zona de policía (100 metros) do Río Xentiña.

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.*

Defínense no Plan Parcial na Memoria Capítulo 4 e nos planos de instalacións in-01 a in-08. Non se observa a regulación, nin localización en planos (agás no plano de Imaxe non vinculante) con reserva de parcela para os recintos de recollida de residuos orgánicos, inorgánicos e selectivos.

De acordo co informe emitido por Augas de Galicia en decembro de 2012, deberán terse en conta as recomendacións propostas nas Instrucións Técnicas para obras hidráulicas en Galicia para o dimensionamento e deseño das redes de abastecemento e saneamento.

ABASTECIMENTO DE AUGA: Deberá ser informada polo responsable municipal de Servizos. Falta a localización en planos dos hidrantes que si se citan na Memoria.

SANEAMENTO FECAIS E PLUVIAIS: Deberá ser informada polo responsable municipal de Servizos.

O diámetro mínimo será de 250 mm (Ordenanza municipal de Urbanizacións).

Non se utilizará para a rede solos de titularidade privada (VP).

Tampouco se pasara a rede polas zonas verdes (EL-1) dada a existencia de arborado de gran porte con sistemas radiculares.

ALUMEADO:

Non se incluírá como obra de urbanización o alumeado nos solos privados (VP).

Falta concordancia entre a descrición en Memoria e o recollido en planos en canto a tipo de luminarias, alturas de báculos,...

TELECOMUNICACIÓNS:

Deberá modificarse o esquema da instalación proposta de xeito que se fagan RITUs para las zonas de vivenda unifamiliar nos que se concentren los equipos captación de sinais e demais aparellos así como o cabreado necesario para tódolos servizos de telecomunicación ata a acometida de cada parcela.

A canalización mínima será de 6 x 63 mm.

REDE DE GAS: Recóllese o esquema da rede e punto de acometida no plano in-08.

Deberán ser informadas polo departamento municipal responsables dos servizos e adaptarse as determinacións e características da Ordenanza municipal de obras de urbanización.

f) *DEROGADO POR LEI 6/2008.*

g) *Determinacións necesarias para a integración da nova ordenación cos elementos valiosos da paisaxe e da vexetación.*

Deberá incorporarse estas determinación na Memoria nun apartado específica..

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.

Consta no Anexo II da memoria do documento:

- Informe de Unión Fenosa de conformidade ao subministro.
- Informe de Gas Galicia de viabilidade do subministro.
- Certificado de Telefónica de estar en condicións de prestar servizo.
- Informe de Sergesco de dispoñibilidade, capacidade e suficiencia da Rede de abastecemento. Incorpora condicións da rede a deseñar e reforzos necesarios.
- Informe do Inspector de infraestruturas municipal sobre a conexións as redes de Saneamento. Define as obras necesarias de reforzo do Bombeo de Mera (EBAR) e rede de pluviais.

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.

O sistema xeral adscrito forma parte do DEP-49 no cal está prevista a construción dun campo de fútbol. O solo necesario do DEP-49 completase co solo que se adscribe ao SUD-2. Será no momento de ter a dispoñibilidade do solo de ambos sectores cando se ordene dito equipamento.

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 dos propietarios, entre eles os de urbanización e edificación.

Defínese o Plan de etapas no apartado "C" do documento como unha sola etapa.

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

Non se prevé a división en polígonos.

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 deles.

Defínese o Estudio Económico financeiro no apartado "D" do documento.

De acordo co artigo 65 da Lei 9/2002 o Plan Parcial debe conter como mínimo a seguinte documentación:

Os plans parciais comprenderán os planos de información, incluído o catastral, memoria xustificativa das súas determinacións, 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.

Dado que tendo sido remitido o Documento do Inicio do trámite de Avaliación Ambiental Estratéxica adoptouse pola Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental a decisión de non someter o Plan Parcial deste sector a dito trámite, o Plan Parcial inclúe no apartado "F" un estudo de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico.

De acordo co artigo 56.8 da normativa do plan Xeral deberase incorporar co Plan Parcial sendos Estudios para a prevención da contaminación acústica e electromagnética no seu ámbito.

3.- DESCRICIÓN XERAL DA PROPOSTA.

A ordenación xeral do ámbito respecta as indicacións de ordenación que veñen definidas dende o planeamento xeral.

A ordenación do ámbito propón para o uso residencial a creación de parcelas en tipoloxía unifamiliar adosada no fronte da rúa Pinar do Río creando unha fachada urbana a dita rúa que xa ten unha edificación máis densa.

Na parte media do sector, lindando coa rúa Gándara localízase a vivenda colectiva en edificación aberta. Esta zona permeabilízase cuns viarios privados de acceso aos bloques edificadas. No resto do sector proxéctase vivenda unifamiliar illada ou pareada cunha ordenación viaria máis permeable.

Se se quere que estes viais teñan uso público deben plantexarse como solo público.

As zonas verdes e equipamentos localízanse no fronte á estrada DP-5815.

4.- CUMPRIMENTO DE DETERMINACIÓNS DO CONVENIO URBANÍSTICO ASINADO.

Con data 4/10/2004 asinouse Convenio Urbanístico polo cal os propietarios asinantes do mesmo asumían os seguintes compromisos:

Compromiso	Cumprimento
<i>El ámbito constituirá un único sector de planeamiento y una única área de reparto.</i>	Cumpre. O ámbito é un único sector.
<i>El plan parcial contendrá un estándar mínimo de 124 plazas de aparcamiento y una reserva complementaria destinada a usos estacionales de no menos de 50 plazas.</i>	Cumpre. 185 prazas en vía pública, Máis 50 prazas de aparc. Estacional.
<i>Regular la edificación y la instalación de carteles publicitarios conteniendo alineaciones interiores o retranqueos a linderos, altura de la edificación y criterios de medición, construcciones permitidas por encima de la altura y condiciones estéticas señalando expresamente los materiales de acabado para edificaciones y cierres.</i>	Cumpre.
<i>Construcción de la red viaria incluida el sistema general viario, redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, gas y demás servicios que se prevean en el plan parcial así como la supresión de tendidos aéreos pasándolos a subterráneos así como mobiliario urbano.</i>	Cumpre, o Plan Parcial contén a previsións do sistema viario e redes.
<i>Alineaciones de la variante de Mera de 16 metros y la carretera de Quintan a 11,5 metros del eje.</i>	Cumpre, variante de Mera 16 metros y 21 metros, estrada 11,50 metros ó eixe.

<i>Contenedores en acero inoxidable y enterrado.</i>	Condición esixida en obra de urbanización. Inclúese o soterramento no Estudio económico financeiro do Plan Parcial
<i>Realizar las conexiones a los sistemas generales e expropiacións se foran precisas</i>	Cumpre, defínense no documento. Inclúese o soterramento no Estudio económico financeiro do Plan Parcial. <u>No documento non consta o compromiso asumido de facer fronte aos custos de expropiación par conexións de sistemas xerais se foran precisos.</u>
<i>Contribución á construción de equipamentos materializada nunha aportación económica en proporción de 3m² /viv, valorando o metro cadrado de construción por contrata ó valor de construción da edificación no momento da aprobación inicial do proxecto de equidistribución.</i>	<u>No documento non consta o compromiso asumido de facer esta aportación económica.</u>
<i>La cesión gratuita al Ayuntamiento de Oleiros, libre de Cargas y gravámenes así como totalmente urbanizadas, de la totalidad de los terrenos destinados a viales, espacios libre, parques y equipamiento comunitario que se prevean en el plan parcial.</i>	Cumpre, o Plan Parcial cualifica os terreos de viais, espazos libres, equipamentos, sistemas xerais, ... esixidos polo Plan Xeral. Compromiso de cesión na equidistribución.
<i>Creación de los espacios verdes públicos, así como el ajardinamiento de los viales públicos donde se prevea por el plan parcial. Las parcelas destinadas a equipamientos se tratarán como zonas verdes en tanto no se realicen sobre ellas los correspondientes edificios. La ordenación prevista contemplará el mantenimiento de aquel arbolado de mayor porte e interés ambiental, incorporando u plano de identificación y catalogación del arbolado existente, indicando posición y especie.</i>	Cumpre.
<i>Los refuerzos necesarios para el buen funcionamiento del ámbito de las infraestructuras existentes (conexiones viales a suelo urbano para incorporación de tráfico del sector a la carretera de la Diputación y la obtención de terrenos para el colector) se realizarán por dominio público.</i>	Cumpre. Inclúense os reforzos esixidos polas empresas subministradoras dos servizos urbanísticos

No ano 2009 redáctase unha addenda na que se recollían as novas determinacións contidas no documento do PXOM así como a contribución á construción de equipamentos materializada nunha aportación económica en proporción de 3m² /viv, valorando o metro cadrado de construción por contrata ó valor de construción da edificación no momento da aprobación inicial do proxecto de equidistribución.

5.- CUMPRIMENTO DE DETERMINACIÓNS DE PLANEAMENTO.

O plan xeral no artigo 58 recolle as determinacións para este sector SUD-1.

DELIMITACION.

O ámbito do sector delimitase polo Plan parcial en base a un novo levantamento topográfico que se inclúe como plano i.03.

Praza de Galicia, Nº 1 - Tel.: (981) 61 00 00 Fax: (981) 63 10 29 **15173 Oleiros A Coruña.-**

A delimitación do sector queda cunha superficie bruta de 52.204,84 m² e neta de 51.669,64 m².
A superficie resultante de 51.669,64 m² comparada coa prevista de 49.859 m² no Plan Xeral supón unha variación de 1.810,64 m², un 3,63% que é moito menor que o 5% permitido polo artigo 62.2 da LOUG.

Na seguinte táboa compáranse os parámetros definidos polo Plan Xeral cos propostos no documento do Plan Parcial, comprobándose o seu cumprimento:

Parámetros	Previsión Plan Xeral	Plan Parcial
Superficie Sector	56.109 m ²	52.204,84 m ²
Superficie excluída sistemas xerais viarios existentes	49.859m ²	51.669,64 m ²
Densidade de referencia	40 viv/ha	208 viv , 40 viv/Ha
Edificabilidade bruta	0,50 m ² /m ²	25.522,08 m ² 0.493947 m ² /m ²
Aproveitamento tipo	0,303 m ² /m ²	0,303 m ² /m ²
Alturas	Colectiva en B + 2	Colectiva en B + 2
	Unifamiliar en B + 1	Unifamiliar en B + 1
Sistemas Xerais Interiores		
Variante de Mara	1.448 m ²	3.784 m ²
Sistemas Xerais Adscritos		
DEP 49 (deportivo Dexo)	12.738 m ² Por Resolución de Alcaldía nº 5.148 axústase segundo levantamento topográfico a 12.546,51 m ²	12.346,15 m ² . <u>Débese aclarar esta diferenza.</u>

O reparto de usos previsto polo Plan Xeral é o seguinte:

Vivenda colectiva de protección: 40%.

Vivenda unifamiliar 60%.

Polo tanto o porcentaxe de cada uso referido ao 100% será:

	Uso	% uso segundo Plan Xeral	% uso Plan Parcial	m ² aproveitamento
40%	Vivenda colectiva de protección	40 %	40 %	10.208,83 m ²
60%	Vivenda unifamiliar	60 %	60%	15.313,25 m ²
	TOTAIS	100 %	100%	25.522,08 m ²

A distribución preposta de usos garante o mínimo esixido para a vivenda de protección e se axusta a o reparto proposto polo Planeamento.

Os coeficientes de ponderación de referencia para os usos particulares que constan na Memoria do Plan para o Distrito:

. Vivenda colectiva de protección: 0,70

. Vivenda unifamiliar: 0,80

Con estes coeficientes resulta unha edificabilidade expresada en m² de uso característico de vivenda colectiva:

$$[10.208,83 \times 0,70 + 15.313,25 \times 0,8] / 51.669,64 = 0,3754 \text{ m}^2 / \text{m}^2_{\text{u.c.}}$$

Este aproveitamento e a adscrición de sistemas xerais produce un aproveitamento tipo de :

$$0,3754 \text{ m}^2 / \text{m}^2_{\text{u.c.}} \times 51.669,64 / (51.669,64 + 12.346,15) = 0,303 \text{ m}^2 / \text{m}^2.$$

Que coincide co aproveitamento tipo previsto polo Plan Xeral.

Determinación	Grado de cumprimento
No seu desenvolvemento a ordenación porá especial atención á integración do arborado, polo que o Plan Parcial haberá de aportar plano de situación do mesmo e características e determinación en concreto dos exemplares que deben desaparecer.	Deberá completarse a documentación sinalando a localización do arborado que debe desaparecer.
Preverá unha reserva específica de 50 prazas de aparcamento destinado a usos estacionais.	Propónse a localización deste aparcamento estacional na parcela EQ1
O Plan Parcial pormenorizará e executará, dentro do seu ámbito e a súa costa, a traza da variante leste de Mera prevista en planos de ordenación, así como a ampliación da sección da rúa da Gándara e a de Curros Enríquez, incluíndo a súa conexión exterior sobre dita rúa.	Inclúense estas ampliacións viarias.

6.- RESERVAS PARA DOTACIÓNS ACORDO CO ESTABLECIDO NO ARTIGO 47 DA LOUG.

A edificabilidade máxima a efectos dos cálculos de reservas é de 25.522,08 m²:

Reservas de sistemas locais:

	Reserva mínima LOUG		Reserva Plan Parcial
	m ² /100 m ² _{edif.} / %	m ² solo	m ² solo
Espazos libres e públicos, parques, xardíns, ...	18 m ² /100 m ² _{edif.} no menor 10%	4.593,97 m ² no menor de 5.220,48	5.222,48 m ²
Equipamento comunitario	10 m ² /100 m ² _{edif.}	2.552,21 m ²	2.565,75 m ²
Aparcadoiros	2 pz/ 100 m ² _{edif.} = 510 pz Mínimo 1/4 en vía pública = 128 pz Máis 50 prazas de aparc. estacional		510 totais e 185 pz en vía pública, Máis 50 prazas de aparc. estacional

No cadro anterior compróbase que o Plan Parcial cumpre coas reservas esixidas pola Lexislación.

7.- CUMPRIMENTO DA NORMATIVA DE ACCESIBILIDADE E SUPRESIÓN DE BARREIRAS.

O Plan Parcial cumpre coas esixencias da Lei 8/1997 de supresión de barreiras e co Decreto 35/2000 que o desenvolve.

O Plan Parcial debe cumprir igualmente coa Orde VIV/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.(BOE de 11-03-2010). A obriga de cumprimento desta Orde é o 12 de setembro de 2010.

Deberase completar coa xustificación do seu cumprimento.

8.- CUMPRIMENTO DAS DIRECTRICES DE ORDENACION TERRITORIAL (DOT).

No apartado 3.7 da memoria xustifícase o cumprimento das Directrices de ordenación Territorial.

Incorpórase ademais ao documento o Análise de Compatibilidade Estratéxica (ACE) como Anexo 3.

9.- CUMPRIMENTO DO PLAN DE ORDENACION DO LITORAL (POL)

No apartado 3.8 da memoria recóllense as determinacións do Plan de Ordenación do Litoral para la zona de Mera.

De acordo co artigo 98 da Normativa do POL, a adaptación do plan parcial as determinacións do Pol e voluntaria.

Debera completarse este apartado expoñendo se a opción e de adaptación voluntaria ou non. En caso de que se decida a adaptación, como parece ser, esta debera xustificarse.

10.- NORMATIVA.

A Normativa do Plan Parcial estrutúrase en :

1. Determinacións de carácter xerais.
2. Normas xerais de edificación.
3. Normas de urbanización.
4. Normas para a edificación e condicións técnicas das obras.
5. Condicións de parcelación.

En relación con estes apartados infórmase:

2. Normas xerais de edificación:

Artigo 18. rasantes.

Deberá distinguirse entre a rasante da rúa e a rasante do terreo en contacto coa edificación no caso de edificacións recuadas.

Artigo 24. medición de alturas.

A altura medida en distancia o será dende a cornixa (definida no artigo 109 do PXOM) e non dende o aleiro.

Artigo 25. Construcións por riba da altura.

Praza de Galicia, Nº 1 - Tel.: (981) 61 00 00 Fax: (981) 63 10 29 15173 Oleiros A Coruña.-

A altura máxima será de 3,50 metros e non 4,00 metros (regulación xeral PXOM).

Artigo 27. Formación de cuberta terraza.

A altura máxima será de 3,50 metros e non 4,00 metros (regulación xeral PXOM).

Artigo 34. Ordenanza de vivenda unifamiliar illada e pareada.

B.2.- A regulación de usos debe revisarse en canto ao criterio de que os usos compatibles serán en planta baixa e tan só para comercial ou oficinas, manténdose en todo caso o uso residencial no resto. Non se autorizarán salas de reunión e espectáculos (pubs, discotecas, actuacións en vivo, ...).

C.9.- As piscinas cubertas computarán ocupación, as descubertas non.

Artigo 35. Ordenanza de vivenda unifamiliar adosada.

B.2.- A regulación de usos será a mesma que para a vivenda unifamiliar illada e pareada.

Artigo 36. Ordenanza de vivenda plurifamiliar.

B.2.- A regulación de usos debe revisarse non permitindo o uso industrial, e on se autorizarán salas de reunión e espectáculos (pubs, discotecas, actuacións en vivo, ...).

Artigo 37. Sistema de equipamento.

A regulación da ordenanza presupón que se pode tratar de equipamentos privados o que non é correcto. Nas parcelas cualificadas como equipamentos (EQ) estes deben ser de carácter público.

Incluirase na regulación desta ordenanza a posibilidade de localizar o aparcamento estacional previsto de 50 prazas.

Artigo 38. Sistema de espazos libres e zonas verdes..

Nesta ordenanza non ten sentido regular a edificabilidade nin o cómputo da mesma xa que é parcela de equipamento público sen posibilidade de uso lucrativo.

Artigo 40. Sistema de servizos urbanos.

As parcelas serán de dominio público agás as que sexan cedidas polo Concello as empresas subministradoras.

3.- Normas de urbanización.

Incluiranse as obras e as instalacións necesarias para a recollida de residuos urbanos que será soterrada.

11.- AVALIACIÓN ECONÓMICA DOS SERVIZOS E EXECUCIÓN DAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

No apartado "D", Estudio Económico Financeiro, inclúense os seguintes conceptos:

Conexións e reforzo de sistemas xerais: inclúen as ampliación e reforzos das redes exteriores de abastecemento, saneamento, electricidade, gas, conexións viarias. O importe por este concepto é de 221.840 €.

Obras de Urbanización: que inclúe tódalas redes de servizos, pavimentación axardinamento, mobiliario urbano,.... O importe é de 2.180.684,49 €.

Gastos de xestión: Gastos da Xunta de Compensación, honorarios técnicos, publicacións, notarias e Rexistro, indemnizacións, O importe é de 250.000 €.

O total destes custes acada a cantidade estimada de 2.652.524,49 € (sen IVE).

12.- PLAN DE ETAPAS.

O Plan de etapas previsto axústase as condicións do Convenio asinado.

Praza de Galicia, Nº 1 - Tel.: (981) 61 00 00 Fax: (981) 63 10 29 **15173 Oleiros A Coruña.-**

A programación prevista é:

1. Plan parcial.
2. Proxecto de estatutos e bases. 2 meses desde a aprobación definitiva do Plan Parcial.
3. Constitución Xunta de Compensación : 2 meses. Desde a aprobación definitiva do anterior.
4. Proxecto de urbanización 2 meses, desde a aprobación definitiva do Plan Parcial.
5. Proxecto de Compensación : 12 meses, desde constitución Xunta de Compensación.
6. Obras de urbanización: 48 Meses, desde aprobación definitiva do proxecto de Compensación e de Urbanización.
7. Obtención de licenzas de edificación: 10 anos dende a conversión en solares.

Os prazos previstos pola Normativa do Plan Xeral no seu artigo 14, que son:

2 anos dende a aprobación do Plan Parcial para cumprir cos deberes de equidistribución, cesións e execución da urbanización e

2 anos adicionais para obtela licenza de edificación.

Estes prazos non se cumpren no Plan Parcial que os flexibiliza chegando a (2+2+12+48 = 64 meses) máis de 5 anos para o primeiro e 10 para o segundo.

CONCLUSIÓN:

Deberá emitirse informe dos servizos técnicos municipais responsables das redes de saneamento, abastecemento e recollida de lixo.

Remitirase igualmente a informe de SERGESCO.

Antes de continuar coa tramitación do documento deben corrixirse os aspectos comentados e suliñados neste informe.

Oleiros, 10 de outubro de 2013.

O ARQUITECTO MUNICIPAL

Asdo.: Alfredo Oñaneta Rebolledo





XUNTA DE GALICIA

CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS
Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental

San Lázaro s/n
15781 Santiago de Compostela
<http://aae.medioambiente.xunta.es>

galicia

REXISTRO XERAL DA XUNTA DE GALICIA
REXISTRO DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS
SANTIAGO DE COMPOSTELA

Data 19/12/2012 12:40:50

SAÍDA 16988 / RX 148010



Sr. Alcalde do Concello de Oleiros

Praza de Galicia, 1

15173 Oleiros (A Coruña)

Asunto: Remisión de informe

Plan: Plan parcial do sector do solo urbanizable SUD-2

Órgano promotor: Concello de Oleiros.

Clave: 2012AAE1458.



REXISTRO
ENTRADA
Nº de rexistro: 2012018572
Data: 21/12/2012 13:24:17

Xunto remito copia do informe de Augas de Galicia recibido nesta Subdirección con posterioridade ao envío da decisión sobre a non necesidade de sometemento a Avaliación Ambiental Estratéxica do Plan parcial do sector do solo urbanizable SUD-2, Concello de Oleiros (A Coruña), a ese Concello.

Santiago de Compostela, 19 de decembro de 2012

O Xefe de Servizo de Avaliación Ambiental

Asdo.: Miguel Angel Veiga Campo



**ASUNTO: OBSERVACIÓNS PARA A ELABORACIÓN DO DOCUMENTO DE REFERENCIA
DO PLAN PARCIAL DO SECTOR DO SOLO URBANIZABLE SUD-2**

PETICIONARIO: SECRETARÍA XERAL DE CALIDADE E AVALIACIÓN AMBIENTAL

Código: 1470/2012

Con data 08 de novembro de 2012, a Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental, de acordo ao aprobado no Consello Galego de Medio Ambiente e Desenvolvemento Sostible do 1 de decembro de 2006, remitiu a comunicación da apertura do prazo para o envío de comentarios á elaboración do documento de referencia do Plan Parcial do Sector do solo Urbanizable SUD-2, para dar cumprimento ao requirimento de consulta para a elaboración do documento de referencia establecido no artigo 9 da Lei 9/2006.

Analizouse o documento de inicio da avaliación ambiental estratéxica dende o punto de vista da afección ao réxime e aproveitamento das augas continentais, aos usos permitidos en terreos do dominio público hidráulico e nas súas zonas de servidume e policía, ás zonas asolagables e aos vertidos.

Actualmente, a documentación básica de planificación hidrolóxica particularizada para Galicia-Costa está constituída polo Plan Hidrolóxico Galicia Costa vixente (RD1332/2012 do 14 de setembro) e que pode ser descargado na páxina web www.planhidroloxicogc.com.

Deste xeito, resulta necesario que no desenvolvemento deste plan de parcial se contemplen os seguintes aspectos:

1_Identificación da rede fluvial

Débense identificar todos os leitos e correntes naturais existentes no ámbito da actuación, reflectindo na documentación gráfica e no texto das ordenanzas as zonas de protección; deberanse respectar as zonas de servidume (5 metros) e policía (100 metros), regulando os usos permitidos, os que necesitan autorización e os usos posibles.

Identificarase concretamente a previsión de paseos ou praias fluviais, zonas de baño ou deportes náuticos, que poidan producir unha incidencia negativa no medio.

No plano nº1 que se achega recóllese a rede hidrolóxica codificada no PHGC e que corresponde coas concas de aportación maiores de 1 km², neste caso a zona de actuación pode afectar o río Xentíña codificado no PHGC como 118. Lémbrese que para a realización das obras a executar na zona de policía deberá dispor da autorización do organismo de conca.



Ademais nas proximidades da zona de actuación atópanse as masas de auga definidas segundo os criterios da Directiva Marco do Auga-DMA-, e que aparecen reflectidas no plano nº1 do anexo I.

Destacar que en todos os ríos sinalados así como en calquera outro curso fluvial de menor entidade que discorra pola zona, serán de aplicación a normativa e lexislación de augas, tendo plena vixencia as prescricións establecidas para o dominio público hidráulico.

2_ Disponibilidade de recursos hídricos

No caso de seren necesario a utilización dos recursos hídricos, deberase xustificar:

- a orixe da auga co que se vai abastecer o incremento de consumo previsto, indicando os datos de caudal, punto de toma e sistema de captación.
- o volume do incremento de consumo previsto, baseándose nun estudo das necesidades en función do destino do novo consumo.

Neste sentido o Plano hidrolóxico de Galicia-Costa establece unhas dotacións para consumos urbanos que deberán ser tidos en conta. A normativa do plan está dispoñible na páxina web de Augas de Galicia <http://www.planhidroloxico.gc.com/web/documentacion>.

Sinalar que para o dimensionamento e deseño da rede de abastecemento deberán seguirse as recomendacións propostas nas *Instrucións técnicas para obras hidráulicas en Galicia*, que están dispoñibles na páxina web de Augas de Galicia: <http://augasdegalicia.xunta.es/gl/ITOHG.htm>

3_ Espazos naturais e zonas sensibles

No Plan Hidrolóxico Galicia-Costa, recóllese o Rexistro de Zonas Protexidas, no que se inclúen todas as zonas que fosen declaradas obxecto dunha protección especial en virtude dunha norma comunitaria específica, relativa á protección das súas augas superficiais ou subterráneas ou á conservación dos hábitats e das especies que dependen directamente da auga.

Sinalar que o Plan Parcial non afecta a ningunha zona incluída no rexistro de zonas protexidas.



4_ Mantemento dos obxectivos de calidade e medioambientais no medio receptor

Calquera actuación debe contemplar as solucións do saneamento propostas. Indicarase o sistema de saneamento que se propón e o tratamento previsto para o vertido con indicación, no seu caso, da proposta da ubicación das instalacións necesarias e a reserva de solo ao efecto. Indicarase o destino do vertido das augas residuais e a súa posible afección sobre a calidade das augas do medio receptor.

Lembrar a prohibición expresa de realizar calquera vertido directo ou indirecto fóra da rede de saneamento municipal (no caso de que exista) agás autorización expresa da administración hidráulica.

Sinalar que para o dimensionamento e deseño da rede de saneamento deberán seguirse as recomendacións propostas nas *Instrucións técnicas para obras hidráulicas en Galicia*, que están dispoñibles na páxina web de Augas de Galicia:
<http://augasdegalicia.xunta.es/gl/ITOHG.htm>

5_ Incidencia da actuación no réxime de correntes

Deberase considerar a incidencia espacial dos efectos inducidos polas alteracións do réxime hidrolóxico e da calidade da auga.

No desenvolvemento das diferentes actuacións asociadas a esta modificación puntual deberase xustificar a non incidencia da actuación no réxime de correntes, así como a non afección a terceiros como consecuencia da alteración das escorrentas que comportaría o cambio de uso proposto identificando as zonas con potencial risco de asolagamento.

O Plano hidrolóxico establece unha serie de prescricións que será preciso ter en conta, no caso de que a zona de actuación estea nunha zona con risco de asolagamento ou se a propia actuación producise novas zonas asolagables nos artigos 42-43.

O ámbito de actuación non se atopa en ningunha zona definida como con risco de asolagamento.

6_ Normativa aplicable con relación á planificación e á xestión dos recursos hídricos

Será de aplicación en todo caso a lexislación vixente de augas, a saber:

- Texto refundido da Lei de augas, aprobado polo RDL 1/2001, do 20 de xullo
- Regulamento do dominio público hidráulico, aprobado polo RD 849/1986, do 11 de abril e modificado polo RD 606/2003, do 23 de maio e polo RD 9/2008, do 11 de xaneiro



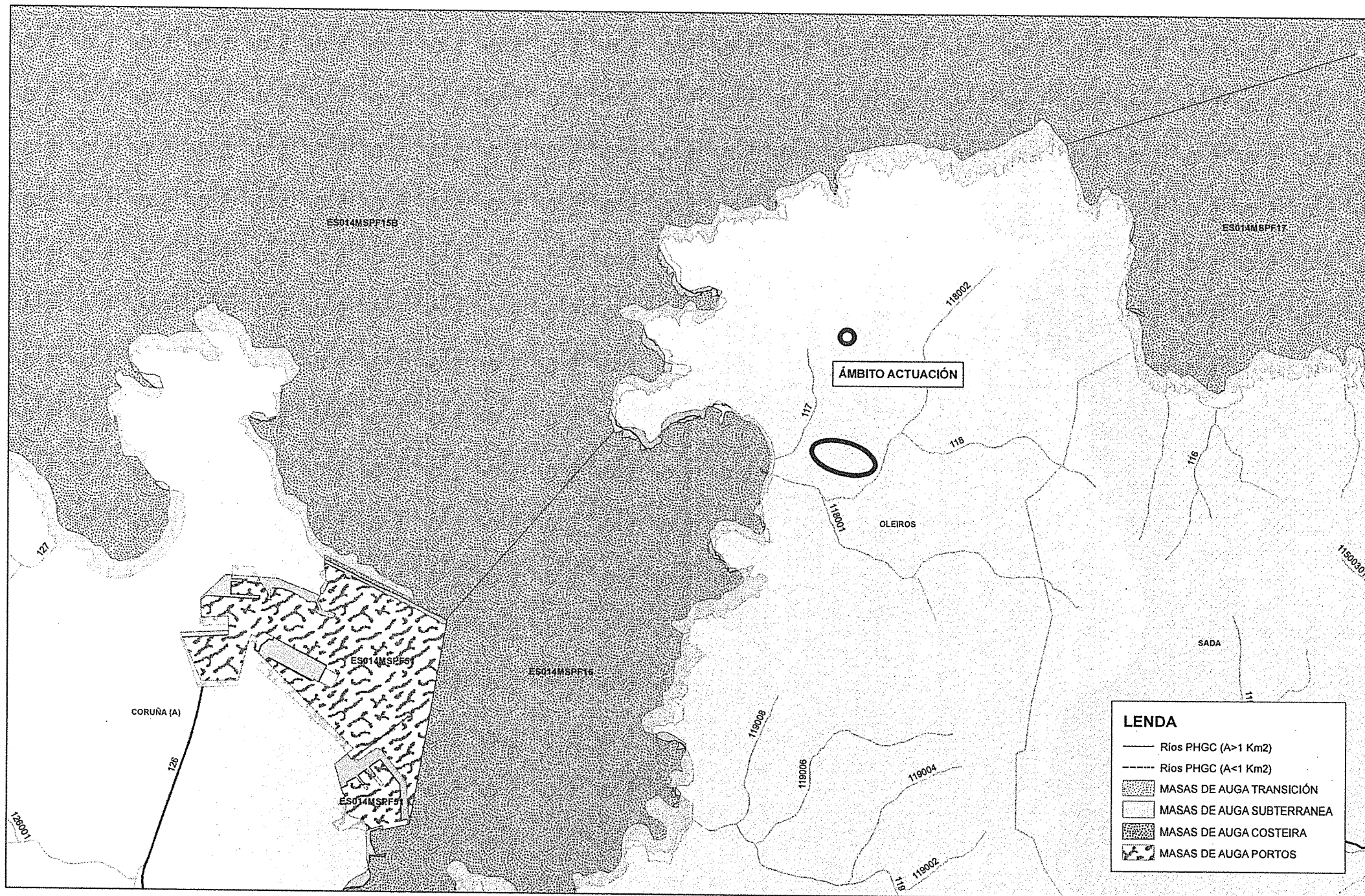
- Plan hidrológico de Galicia-Costa -PHGC- aprobado polo RD1332/2012 do 14 de setembro
- Directiva 2000/60/CE -DMA-, trasposta á lexislación española a través da Lei 62/2003 de medidas fiscais, administrativas e de orde social, mediante o seu artigo 129, que modificou determinados aspectos do texto refundido da Lei de augas.
- Lei 9/2010, do 4 de novembro, de Augas de Galicia.

Santiago de Compostela, 18 de decembro de 2012

A xefa do Servizo de Planificación e Programación Hidrolóxica



Belén Quinteiro Seoane



Plano nº 1: ZONA DE ACTUACIÓN

Expte. FG nº 587

NOTIFICACIÓN

Notifícase a D. PABLO DEL MORAL TORRES, como Presidente da ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DO SECTOR SUD-2 "XENTIÑA", con enderezo a efectos de notificacións en Posse nº 45-1º B, 15009 A Coruña, Resolución do teor literal seguinte:

"RESOLUCIÓN Nº 344/14"

Na Casa Consistorial de Oleiros, a trinta de xaneiro de dous mil catorce, o Sr. Alcalde-Presidente, **DON ÁNGEL GARCÍA SEOANE**, dita a seguinte **RESOLUCIÓN**:

RESULTANDO que se emitiu informe pola Coordinadora de Servizos Urbanísticos en data 28.01.14, do teor literal seguinte:

"O Presidente da Asociación de Propietarios do SUD-2 "Xentiña" presenta o 12.12.2013 nº 16886 documento para a aprobación inicial do Plan Parcial Sector SUD-2, XENTIÑA, Oleiros. As determinacións urbanísticas do sector son as seguintes:

Parámetros	Previsión Plan Xeral	Plan Parcial
Superficie Sector	56.109 m ² (medida en plano)	52.204,84 m ²
Superficie excluída sistemas xerais viarios existentes	49.859 m ² (dato de ficha)	51.669,64 m ²
Densidade de referencia	40 viv/ha	208 viv , 40 viv/Ha
Edificabilidade bruta	0,50 m ² /m ²	25.522,08 m ² 0.493947 m ² /m ²
Aproveitamento tipo	0,303 m ² /m ²	0,303 m ² /m ²
Alturas	Colectiva en B + 2	Colectiva en B + 2
	Unifamiliar en B + 1	Unifamiliar en B + 1
Sistemas Xerais Interiores		
Variante de Mera	1.448 m ²	3.784 m ²
Sistemas Xerais Adscritos		
DEP 49 (deportivo Dexo)	12.738 m ² Por Resolución de Alcaldía nº 5.148 axústase segundo levantamento topográfico a 12.546,51 m ²	12.546,51 m ² .

O reparto de usos previsto polo Plan Xeral é o seguinte:

Vivenda colectiva de protección: 40%.
Vivenda unifamiliar 60%.

Polo tanto a porcentaxe de cada uso referido ao 100% será:

Uso	% uso segundo	% uso Plan	m ² aproveitamento
-----	---------------	------------	-------------------------------



CONCELLO DE OLEIROS

		Plan Xeral	Parcial	
40%	Vivenda colectiva de protección	40 %	40 %	10.208,83 m ²
60%	Vivenda unifamiliar	60 %	60%	15.313,25 m ²
	TOTAIS	100 %	100%	25.522,08 m ²

O 29.10.2012 por Resolución 4610/2012, deuse inicio ao trámite ambiental dando conformidade ao Documento de Inicio e comunicándoo ao órgano ambiental da Xunta de Galicia. Con data 20.12.2012 o órgano ambiental remitiu a decisión sobre a NON necesidade de sometemento a avaliación ambiental estratéxica. DOG nº 5 de 08.01.2013.

O documento foi informado favorablemente polo inspector de infraestruturas do Concello de Oleiros o día 23.1.14 e tamén favorablemente por SERGESCO empresa que presta o servizo de subministro de auga no Municipio de Oleiros.

Polo arquitecto municipal emitíuse informe o día 23.1.2014 no que o documento presentado con data decembro de 2013 e nº de rexistro 16886:

Cumpre co contido documental esixido polos artigos 64 e 65 da Lei 9/2002.

Cumpre coas obrigas derivadas do convenio urbanístico asinado con data 4 de outubro de 2004. (A aportación económica para construción de equipamentos materializarase coa aprobación definitiva do proxecto de equidistribución).

Cumpre coas determinacións fixadas polo Plan Xeral.

Cumpre coas reservas de dotacións do artigo 47 da Lei 9/2002.

Cumple coa normativa autonómica e estatal de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

Xustifícase o cumprimento do decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de Habitabilidade de Vivendas de Galicia.

Xustifícase o cumprimento das directrices de ordenación territorial, incorporando Análise de Compatibilidade Estratéxica (ACE).

Xustificación de adaptación ás determinacións do Plan de Ordenación do Litoral (POL).

A disposición final primeira do Real Decreto 297/2013 de 26 de abril (publicado no BOE de 17.05.2013) modifica a disposición final segunda do Real Decreto 2591/98 de 4 de decembro sobre ordenación dos aeroportos de interese xeral e súa zona de servizo que obriga a remitir ao Ministerio de Fomento os proxectos de plans ou instrumentos de ordenación urbanística ou territorial así como súas revisións ou modificacións incluído o planeamento de desenvolvemento (apartado 5 da disposición final segunda), o cal cumprimentouse o día 07.11.2013 nº saída 10228.

A fin de axilizar a tramitación do Plan Parcial, simultaneanse os prazos para informar as servidumes aeronáuticas cos de exposición pública e audiencia aos interesados, sen prexuízo que para a aprobación definitiva do documento deba estar incorporado no expediente o informe favorable da Dirección Xeral de Aviación Civil.

Á vista do contido do Plan Parcial resulta que en canto a informes sectoriais procede solicitar informe da Dirección Xeral de Infraestruturas, Subdirección Xeral de Planificación e Programación da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, ao afectar ás estradas da Xunta de Galicia. O artigo 23 nº 2, 3 e 4 da Lei 8/2013 de estradas de Galicia, establece sobre a coordinación co planeamento urbanístico:



CONCELLO DE OLEIROS

2. En los supuestos de redacción, revisión o modificación de instrumentos de planeamiento que afecten a las carreteras existentes o las actuaciones previstas en los planes de carreteras vigentes, el ayuntamiento remitirá, con anterioridad a su aprobación inicial, el correspondiente documento a las administraciones titulares de las carreteras afectadas para que emitan informe sobre éste en el plazo de un mes, con carácter vinculante.

3. En los tramos urbanos de las carreteras, el instrumento de planeamiento urbanístico determinará la alineación de edificación, que podrá fijarse, de manera motivada, a una distancia inferior a la que prevé la presente ley con carácter general para la línea límite de edificación de las carreteras, valorando la existencia de edificaciones continuadas preexistentes, así como la concurrencia de razones técnicas, socioeconómicas o de orografía del terreno que puedan aconsejar la reducción.

4. Cuando, con motivo de la redacción, revisión o modificación de instrumentos de planeamiento pasen a clasificarse como urbanizables terrenos adyacentes a las carreteras, se destinarán al sistema general viario, incluyéndolos como parte del sector de suelo urbanizable, los terrenos comprendidos entre la línea exterior de la zona de dominio público y la línea límite de edificación.

En el instrumento de planeamiento se preverá la obtención de esos terrenos por parte de la administración titular de la carretera mediante cesión obligatoria u ocupación directa, en los términos previstos en la legislación autonómica en materia de ordenación urbanística."

Se ben a Lei 8/2013 de 28 de xuño, de estradas de Galicia, establece que nos supostos de redacción, revisión ou modificación de instrumentos de planeamento que afecten ás estradas existentes ou as actuacións previstas nos plans de estradas vixentes, o concello remitirá, con anterioridade a súa aprobación inicial, o correspondente documento ás administracións titulares das estradas afectadas para que emitan informe sobre éste no prazo dun mes, con carácter vinculante. O art. 86.1.b) da Lei 9/2002 permite realizar o trámite de solicitude de informe á administración sectorial unha vez aprobado inicialmente o plan parcial, de aí que en opinión da que informa o que deba emitirse antes ou despois da aprobación inicial é baladí: trátase de armonizar normativa e axilizar o procedemento administrativo de aprobación do instrumento de planeamento sabendo que non poderá aprobarse definitivamente o Plan Parcial en canto non se obteña o informe favorable, previo e vinculante do ente titular da estrada.

O art. 74 da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, regula os plans de iniciativa particular, establecendo que deberán determinar a obriga de conservación da urbanización, expresando se correrá a cargo do municipio, dos futuros propietarios das parcelas ou dos promotores da urbanización. O apartado 5.1 da Memoria do Plan Parcial establece que "la conservación de la urbanización correrá por cuenta del Municipio" o cal é inexacto posto que o art. 86 "Conservación da urbanización durante o proceso de edificación dos soares" establece que:

"De conformidade co establecido no artigo 110.6 da Lei 9/2002 os propietarios dos soares resultantes da execución da urbanización, tanto en solo urbano non consolidado como en solo urbanizable deberán constituírse en entidade urbanística de conservación. Deberá estar constituída antes da recepción das obras e estará integrada polos titulares dos soares resultantes u/ou promotores da edificación. Ten por obxecto responder dos desperfectos ocasionados ás infraestruturas e viais, no proceso de edificación dos soares. Por tanto non poderán disolverse en tanto non estiveran completamente edificados os soares. De aí que os promotores das vivendas non poderán transmitir dita obriga aos adquirentes das mesmas."

En consecuencia deberá procederse á corrección do apartado 5.1. da Memoria.

Respecto ao procedemento o artigo 86 da Lei 9/2002 sobre tramitación de planeamento de desenvolvemento dispón:

1. A tramitación dos plans parciais, plans especiais e plans de sectorización axustarase ao seguinte procedemento:



CONCELLO DE OLEIROS

- a) O órgano municipal competente procederá a súa aprobación inicial e o someterá a información pública como mínimo durante un mes e como máximo durante dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e en dous dos xornais de maior difusión na provincia. Simultaneamente notificarase individualmente a tódalas persoas propietarias dos terreos afectados. A estes efectos, únicamente será obrigatoria a notificación ás persoas titulares que figuren no catastro, debendo figurar a relación na documentación do plan.
- b) Durante o mesmo tempo en que se realiza o trámite de información pública, a administración municipal deberá recabar das administracións públicas competentes os informes sectoriais que resulten preceptivos, que haberán de ser emitidos no prazo máximo dun mes, salvo que a lexislación sectorial sinala outro prazo.
- c) Os servizos técnicos e xurídicos municipais deberán emitir informe respecto á conformidade do plan coa lexislación vixente e a calidade técnica da ordenación proxectada.

Considerando que o art. 21.1.J) da Lei de Bases de Réxime Local establece a competencia do Alcalde para *"las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización"*, procede que se dite resolución."

Por todo o que, en uso das facultades atribuídas pola lei, **RESOLVO:**

PRIMEIRO.- Aprobar inicialmente o PLAN PARCIAL DO SECTOR SUD-2 "XENTIÑA" (documento rexistro entrada 16886 de 12.12.2013), que comprende: Memoria, Normativa, Plan de Etapas, Estudo Económico, Memoria de Sostinibilidade Económica, Estudo de Sostinibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico e Planos (de información, de ordenación, instalacións e servidumes aeronáuticas) coa seguinte condición:

1. O apartado 5.1 da Memoria debe corrixirse recollendo, en aplicación do artigo 118 da LOUG e 86 da ordenanza para obras de urbanización e recepción das mesmas, aprobada polo Pleno de 27.12.2007, que a conservación das obras de urbanización corresponderá aos propietarios dos soares constituídos en entidades urbanísticas de conservación **co obxeto de responder dos desperfectos ocasionados ás infraestruturas e viais, no proceso de edificación dos soares.**

SEGUNDO.- Someter o expediente ao trámite de información pública durante o prazo **dun mes** mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e en dous xornais de maior difusión na provincia.

TERCEIRO.- Notificar aos titulares catastrais das parcelas do ámbito do plan parcial e tamén do sistema xeral adscrito na parte correspondente á aportación do SUD-2.

CUARTO.- Notificar ao promotor: Asociación de propietarios do sector SUD-2.



**CONCELLO DE
OLEIROS**

QUINTO.- Solicitar informes sectoriais:

- Da Dirección Xeral de Infraestruturas, Subdirección Xeral de Planificación e Programación da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, ao afectar á estrada autonómica AC-163.
- Informe da Deputación Provincial en relación coa estrada CP-5815.
- Informe de Augas de Galicia en relación coa zona de policía e de servidume do Río Xentiña.

Advertir que os informes deberan ser emitidos no prazo de **1 mes** coa advertencia que de conformidade co art. 83.2. da Lei 30/92 de 26 de novembro, se poderá proseguir coa tramitación do expediente e que o informe emitido fóra de prazo poderá non ser tido en conta ao adoptar a correspondente resolución (Sentenza TS Sala 3ª de 24.11.2011)."

O que se notifica para os efectos oportunos.
Oleiros, 6 de febreiro de 2014.
A Secretaria Accidental,
Por delegación,

Asdo.: Marta Bosch Pibernat.

ANEXO 5

**RESULTADO DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN DE
ALEGACIONES.INFORMES RECIBIDOS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL**

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-2 "XENTIÑA"

INFORME A LAS ALEGACIONES AL ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL

ALEGACIÓN Nº 1

ALEGANTE: Unión Fenosa Distribución S.A. Delegación de A Coruña.

DIRECCIÓN: Avda. de Arteixo 171. C.P.15007.

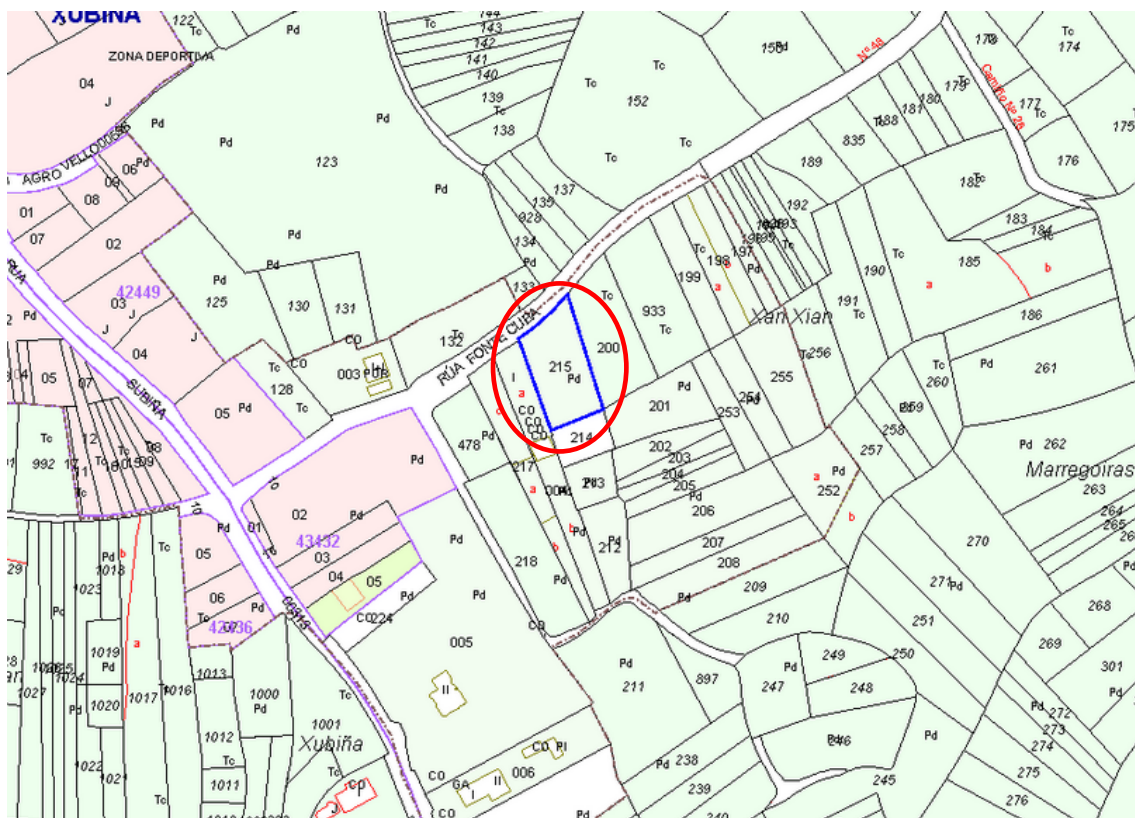
A Coruña (A Coruña)

ALEGACIÓN: **FECHA DE ENTRADA:** 28 – febrero - 2014

Nº REXISTRO: 2014002552

RESUMEN DE LAS ALEGACIONES:

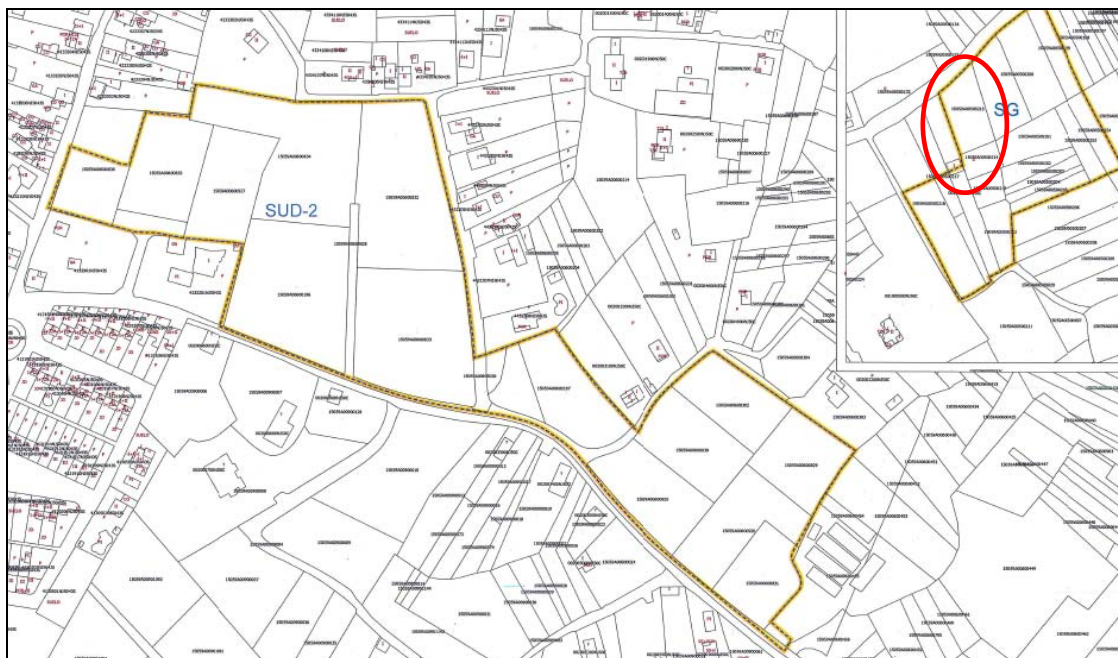
1. Que Unión Fenosa Distribución es titular de un derecho real de servidumbre de uso sobre una finca denominada "Agorniño" sita en el lugar de Fonte cuba, propiedad de D. Pedro Cruz Vieiro, como consecuencia de la autorización concedida por el mismo para la instalación de una caseta prefabricada destinada a centro de transformación.



2. Dicha instalación cuenta con Licencia de obras Resolución 3955/06 del 31 de Agosto de 2006.
3. Si como consecuencia de la aprobación del Plan Fuese necesario variar la instalación referida, se atenderá a lo dispuesto en el Art. 154 del Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de la autorización de instalaciones de energía eléctrica según la cual *“La administración competente sobre el proyecto o plan del que derive la necesidad de variar la línea, una vez que este esté aprobado, abonará al titular de la línea el coste de la variante y los daños ocasionados”*.

INFORME A LAS ALEGACIONES:

1. Según se desprende de la alegación y de la documentación presentada, existe un Centro de Transformación dentro de la Zona delimitada como Sistema General Adscrito al Sector SUD-2. La posible servidumbre de uso (de la que no adjuntan la documentación) deberá de ser tomada en cuenta en el momento de la redacción del Proyecto de Compensación si adjuntan la documentación acreditativa de la misma según las determinaciones de la legislación en vigor.
2. El coste de urbanización de los Sistemas Generales Adscritos al SUD-2 no es imputable al ámbito y no forma parte del Proyecto de Urbanización del SUD-2, de todas formas la administración actuante en este caso el Ayuntamiento de Oleiros al que se le cederá dicho suelo para Equipamiento, es conocedor de lo establecido legalmente para este tipo de Instalaciones eléctricas, en el hipotético caso de que se vean afectadas.



PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Polo expuesto en el informe anterior se propone **ESTIMAR PARCIALMENTE** la alegación presentada.

INFORMES RECIBIDOS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

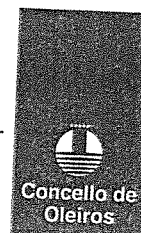


MINISTERIO
DE FOMENTO

SECRETARÍA DE ESTADO DE
INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

47/164

DESTINATARIO
ALCALDE DE OLEIROS AYUNTAMIENTO DE OLEIROS PLAZA DE GALICIA, 1 15173 OLEIROS (A CORUÑA) TEL.: 981 61 00 00 FAX.: 981 63 10 29



REXISTRO

ENTRADA

Nº de rexistro: 2014002295

Data: 24/02/2014 13:40:41

**INFORME SOBRE EL "PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
DELIMITADO SUD-2 'XENTIÑA'", EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE OLEIROS (A CORUÑA)
(EXP. 130320) (Documento previo a Aprobación Inicial)**

1.- Antecedentes

Por Orden del Ministerio de Fomento de 31 de julio de 2001 (B.O.E. nº 220, de 13 de septiembre) es aprobado el Plan Director del aeropuerto de A Coruña.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE OLEIROS

La Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación de Oleiros (A Coruña) obtuvo la aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Oleiros en sesión celebrada el 5 de mayo de 1997.

Mediante escrito de fecha 12 de junio de 2006, se solicitó al Ayuntamiento de Oleiros, copia del planeamiento general vigente del municipio, a fin de poder constatar la correcta inclusión de las servidumbres aeronáuticas del Real Decreto 374/1996 en el mismo, así como las limitaciones que éstas imponen en la ordenación urbanística, conforme a lo establecido en el artículo 63.4 de la Ley 55/99, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre), de medidas fiscales, administrativas y del orden social, por el que se añade una disposición adicional a la Ley 48/60, sobre Navegación Aérea. Con fecha de 9 de agosto de 2006 tuvo entrada en el Departamento la documentación solicitada. El 25 de marzo de 2008, la Dirección General de Aviación Civil evacuó informe al respecto.

Pº DE LA CASTELLANA, 67
28071 MADRID
TEL: 91 5975353
91 5975356
FAX: 91 5975357



El Pleno del Ayuntamiento de Oleiros en sesión celebrada el día 16 de mayo de 2006, adoptó el acuerdo de aprobar provisionalmente el "Plan General de Ordenación Municipal de Oleiros".

Mediante Resolución del Secretario General de Transportes de 6 de octubre de 2006 se revisa la huella de ruido del escenario actual del Plan Director del Aeropuerto de A Coruña (Escenario Año 2004).

Con fecha de 9 de enero de 2009 tuvo entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Oleiros, para que esta Dirección General emitiese informe preceptivo sobre el documento "Plan General de Ordenación Municipal de Oleiros", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998. El 17 de febrero de 2009, esta Dirección General evacuó el informe preceptivo solicitado con carácter desfavorable.

Por Orden de 11 de marzo de 2009 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Transportes de la Xunta de Galicia, se otorgó la aprobación definitiva con carácter parcial del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) de Oleiros, dejando en suspenso, entre otros, los ámbitos y determinaciones afectados por el informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento de 17 de febrero de 2009, afectando a servidumbres aeronáuticas y afecciones acústicas.

Con fecha de 16 de junio de 2009 tuvo entrada en el Departamento solicitud por parte del Ayuntamiento de Oleiros de aclaración sobre la delimitación de la afección acústica del Aeropuerto de A Coruña en su término municipal. El 6 de julio de 2009, esta Dirección General evacuó escrito reiterando lo indicado en el informe de 17 de febrero de 2009 al respecto.

El Pleno del Ayuntamiento de Oleiros en sesión celebrada el día 12 de febrero de 2010, adoptó el acuerdo de aprobar el documento denominado "Revisión y Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación conforme a la Orden de 11.03.2009 de la C.O.T.O.P.T. (nº R. E. 22203 de 3/12/2009) que tiene por objeto "refundir el aprobado, graficar la huella sonora y corregir defectos y deficiencias del texto y planos".



Con fecha de 1 de marzo de 2010 tuvo entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Oleiros, para que esta Dirección General emitiera informe preceptivo sobre el documento refundido de la "Revisión y Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación de Oleiros" aprobada definitivamente y parcialmente por Orden de 11 de marzo de 2009 de la Junta de Galicia. El 26 de abril de 2010, esta Dirección General evacuó el informe solicitado en el que, entre otras cuestiones, se solicitaba la remisión de acreditaciones e informaciones en relación con los ámbitos afectados por la envolvente sónica.

Con fecha de 22 de junio de 2010 tuvo entrada en el Departamento escrito del Ayuntamiento de Oleiros, que adjuntaba informe elaborado por los técnicos municipales, con el fin de aclarar las cuestiones planteadas por esta Dirección General en el informe indicado en el párrafo anterior. El 11 de octubre de 2010 esta Dirección General remitió al Ayuntamiento de Oleiros escrito acompañado de un informe técnico en el que se requería a la autoridad urbanística competente que acreditara, en determinados ámbitos, la compatibilidad de usos con la huella sonora.

Con fecha de 4 de enero de 2011 tuvo entrada en el Departamento escrito del Ayuntamiento de Oleiros, que adjuntaba informe elaborado por el Arquitecto Municipal, con el fin de aclarar las cuestiones planteadas por este Centro Directivo en su último informe. El 25 de marzo de 2011, esta Dirección General evacuó escrito indicando que se informaban favorablemente las acreditaciones propuestas por el Ayuntamiento de Oleiros, respecto a la adecuación de la "Revisión y Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación de Oleiros" al contenido y determinaciones que en relación con las afecciones acústicas figuran en el Plan Director del Aeropuerto de A Coruña, siempre y cuando se recogieran las condiciones y disposiciones que se incluían en la nota que se adjuntaba al mencionado escrito.

Con fecha de 23 de marzo de 2012 tuvo entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Oleiros para que esta Dirección General especificara "(...) la afección acústica del Aeropuerto de A Coruña a la vista de los mapas de ruido o de los estudios realizados en los trabajos preliminares de impacto ambiental y de propuesta de revisión del Plan Director del Aeropuerto de A Coruña" a fin de completar la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación. El 3 de abril de 2012, esta Dirección General evacuó escrito



reiterando el carácter y contenido de los informes y escritos evacuados por este Centro Directivo en relación al documento "Revisión y Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación de Oleiros".

Tras haberse recibido el fallo de la Sentencia de 26 de julio de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, el 22 de enero de 2013 este Centro Directivo evacuó nuevo informe preceptivo y vinculante sobre el Plan General de Ordenación Municipal de Oleiros, a los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011.

Con fecha de 11 de julio de 2013 tuvo entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Oleiros, para que esta Dirección General emitiese informe preceptivo sobre el documento "Revisión y Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación de Oleiros. Documento de cumplimiento de la Orden de 11.03.2009 de la C.P.T.O.P.T.", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013. El 24 de septiembre de 2013, esta Dirección General evacuó el informe preceptivo solicitado.

Con fecha de 4 de octubre de 2013 tuvo entrada en este Centro Directivo fax del Ayuntamiento de Oleiros solicitando la remisión de la información, en formato digital vectorial y georreferenciada en coordenadas UTM, correspondiente a las servidumbres aeronáuticas y afecciones acústicas del Aeropuerto de A Coruña, a fin de incorporar dichas limitaciones en el documento de planeamiento del municipio.

El 14 de octubre de 2013, esta Dirección General remitió al ayuntamiento de Oleiros la documentación solicitada, en soporte dwg y georreferenciada, de las servidumbres aeronáuticas y afecciones acústicas del Aeropuerto de A Coruña.

Con fecha de 15 de octubre de 2013 se recibió en este Centro Directivo fax remitido por el Ayuntamiento de Oleiros, con entrada oficial de fecha 18 de octubre de 2013, en el que dicha Corporación se comprometía a adaptar la "Revisión y Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación de Oleiros. Documento de cumplimiento de la Orden de 11.03.2009 de la



C.P.T.O.P.” a lo dispuesto en el informe evacuado por esta Dirección General en septiembre de 2013.

El 15 de octubre de 2013, esta Dirección General remitió al ayuntamiento de Oleiros un escrito mediante el que comunicaba que no existía inconveniente en que se desarrollara lo dispuesto por la Revisión y Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación de Oleiros. Documento de cumplimiento de la Orden de 11.03.2009 de la C.P.T.O.P.” en aquéllos ámbitos o sectores en los que el planeamiento no previese vulneraciones de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña, a excepción del Suelo Urbano (Ordenanza 2C) situado al sur de “VIÑAS TINTAS”, en el ámbito comprendido entre el SUD-15, el POL-43 y Rúa Sendeiro, pendiente de acreditación en relación con la afección sonora, conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, en su actual redacción.

Con fecha de 25 de noviembre de 2013 tiene entrada en el Departamento escrito del Ayuntamiento de Oleiros en el que adjunta un Informe sobre las subsanaciones e incorporaciones realizadas en el documento de “revisión y adaptación del Plan General Municipal de Ordenación de Oleiros”, en cumplimiento del informe del Mº de fomento de fecha 21 de septiembre de 2013.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUD-2 “XENTIÑA”

Con fecha de 13 de noviembre de 2013 tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Oleiros (A Coruña), para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre el documento del “Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUD-2 ‘Xentiña’”, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

Mediante escrito de fecha 21 de enero de 2014, esta Dirección General remitió a Aena un borrador de informe sobre el “Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUD-2 ‘Xentiña’”, recibándose como respuesta, con fecha de 12 de febrero de 2014, un informe de Aena considerando, dicho borrador, correcto en lo que respecta a sus competencias.



Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de Oleiros respecto al "Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUD-2 'Xentíña'", y a los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, en lo que afecciones aeroportuarias se refiere, se informa de lo siguiente:

2.- Remisión de los proyectos urbanísticos y carácter del informe

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del referido Real Decreto, la remisión al Ministerio de Fomento de los instrumentos de ordenación que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, debe realizarse antes de la Aprobación Inicial, estableciéndose un plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para su emisión. Transcurrido el plazo previsto sin que se haya emitido informe de la Dirección General de Aviación Civil, se entenderá que reviste carácter de disconforme.

En cuanto al carácter del presente informe, no se trata de alegaciones emitidas durante la fase de información pública, sino que posee carácter preceptivo y vinculante, estableciéndose en el artículo anteriormente mencionado que a falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no podrán aprobarse definitivamente los planes que no acepten las observaciones formuladas por el Ministerio de Fomento, en lo que afecte a las competencias exclusivas del Estado.

La obligación de que sean informados los planes territoriales y urbanísticos que afecten a la Zona de Servicio Aeroportuario o a sus espacios circundantes sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer para preservar las competencias estatales en materia aeroportuaria así como su carácter vinculante se hallan amparados plenamente en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo de 2007.

3.- Servidumbres Aeronáuticas

3.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia



Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto), y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. nº 118, de 17 de mayo).

Real Decreto 374/1996, de 23 de febrero, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas establecidas en el aeropuerto de La Coruña (B.O.E. nº 64, de 14 de marzo de 1996).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del aeropuerto de A Coruña aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 31 de julio de 2001 (B.O.E. nº 220, de 13 de septiembre), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

3.2- Afecciones sobre el Territorio

La totalidad del ámbito de estudio se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de A Coruña. En el plano que se adjunta como Anexo I a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

El "Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUD-2 'Xentiña'" deberá incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación.



En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Limitación de alturas del Radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia T-VOR, la Superficie de Aproximación y la Superficie de Limitación de Alturas del Radiofaro de localización intermedio del sistema de aterrizaje instrumental LM/ILS, entre otras.

Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible en el ámbito de estudio, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la documentación recibida, hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Se deberá hacer referencia en la normativa del Plan Parcial al artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, en particular a que la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.



- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Deberá dejarse constancia en la normativa del Plan Parcial de la necesidad de que cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente el "Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUD-2 'Xentiña'", en el término municipal de Oleiros (A Coruña), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, con las condiciones impuestas por este informe, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

Información sobre la propuesta de servidumbres aeronáuticas en tramitación

Actualmente se encuentran en tramitación unas nuevas Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña que han sido aprobadas por la Comisión Interministerial entre Defensa y Fomento (CIDEFO), y que previsiblemente entrarán en vigor en los próximos meses.



Estas nuevas servidumbres aeronáuticas no aumentan la afección respecto a las servidumbres aeronáuticas en vigor.

A este respecto se recuerda que, una vez entren en vigor dichas Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña, aprobadas por la Comisión Interministerial entre Defensa y Fomento (CIDEFO), conforme al apartado 4º de la disposición adicional a la Ley 48/60, sobre Navegación Aérea, será obligatoria la adaptación de los planes o instrumentos de ordenación territorial u urbanística en vigor en el plazo que determine la legislación aplicable o, en su defecto, el de seis meses, y no serán de aplicación, mientras tanto, las determinaciones del planeamiento urbanístico que no resulten acordes con las servidumbres aprobadas, de conformidad con el artículo 29 del Decreto 584/1972 del Decreto de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.

4.- Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas

Con independencia de lo indicado en el presente informe respecto al planeamiento urbanístico, se recuerda que, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.

5.- Indicación de recursos y emplazamiento

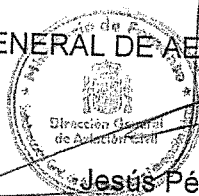
La Administración competente para la aprobación definitiva del planeamiento podrá interponer contra el presente informe recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación, salvo que opte por plantear previamente el requerimiento regulado en el artículo 44 de la LJCA.



Para el caso de que, por razón del contenido del presente informe, sea recurrido el acto de aprobación definitiva del planeamiento se le comunica que, conforme al artículo 21.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, debería ser emplazada al correspondiente recurso la Administración General del Estado.

Madrid, a 18 de febrero de 2014

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA



Jesús Pérez Blanco

CONFORME

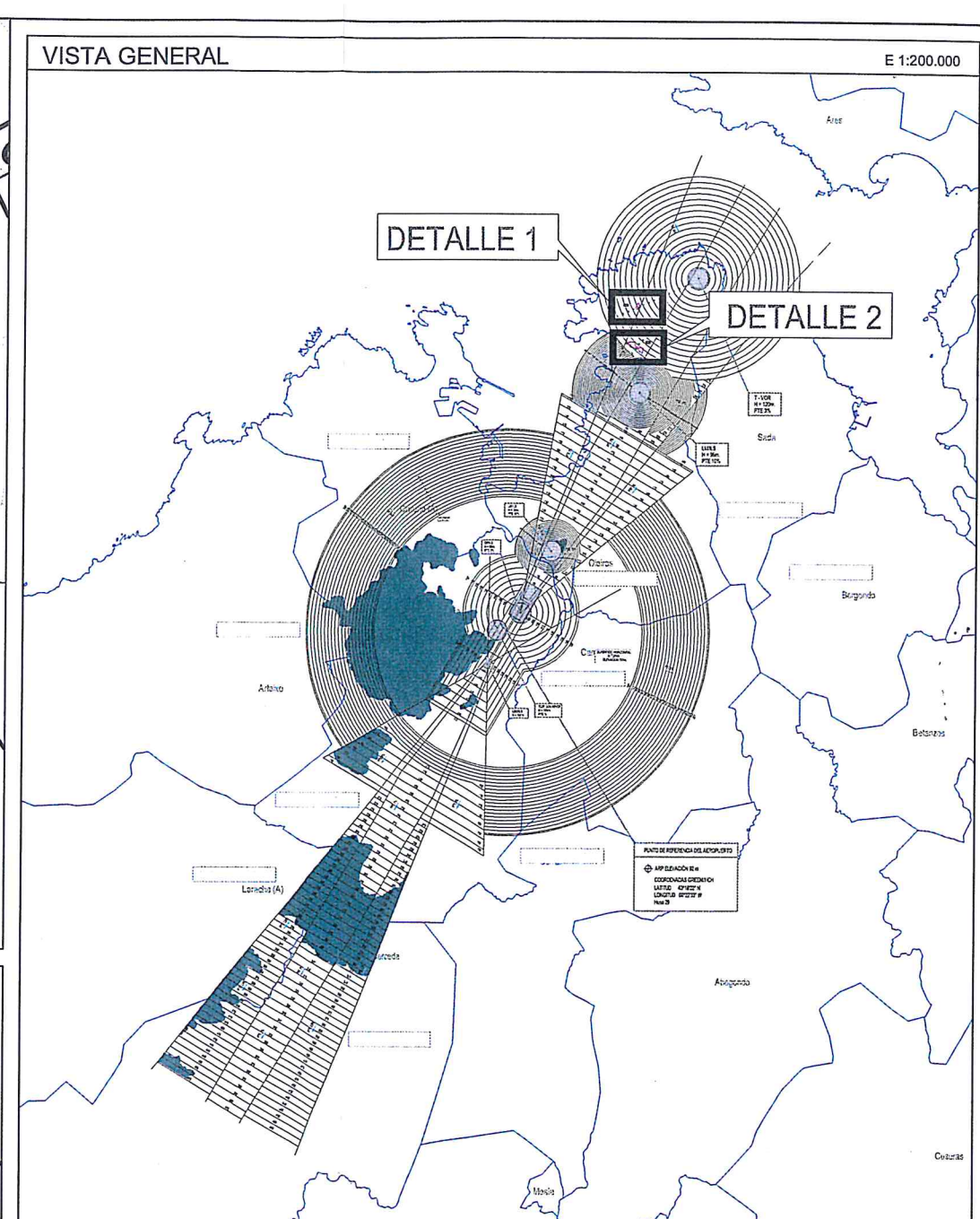
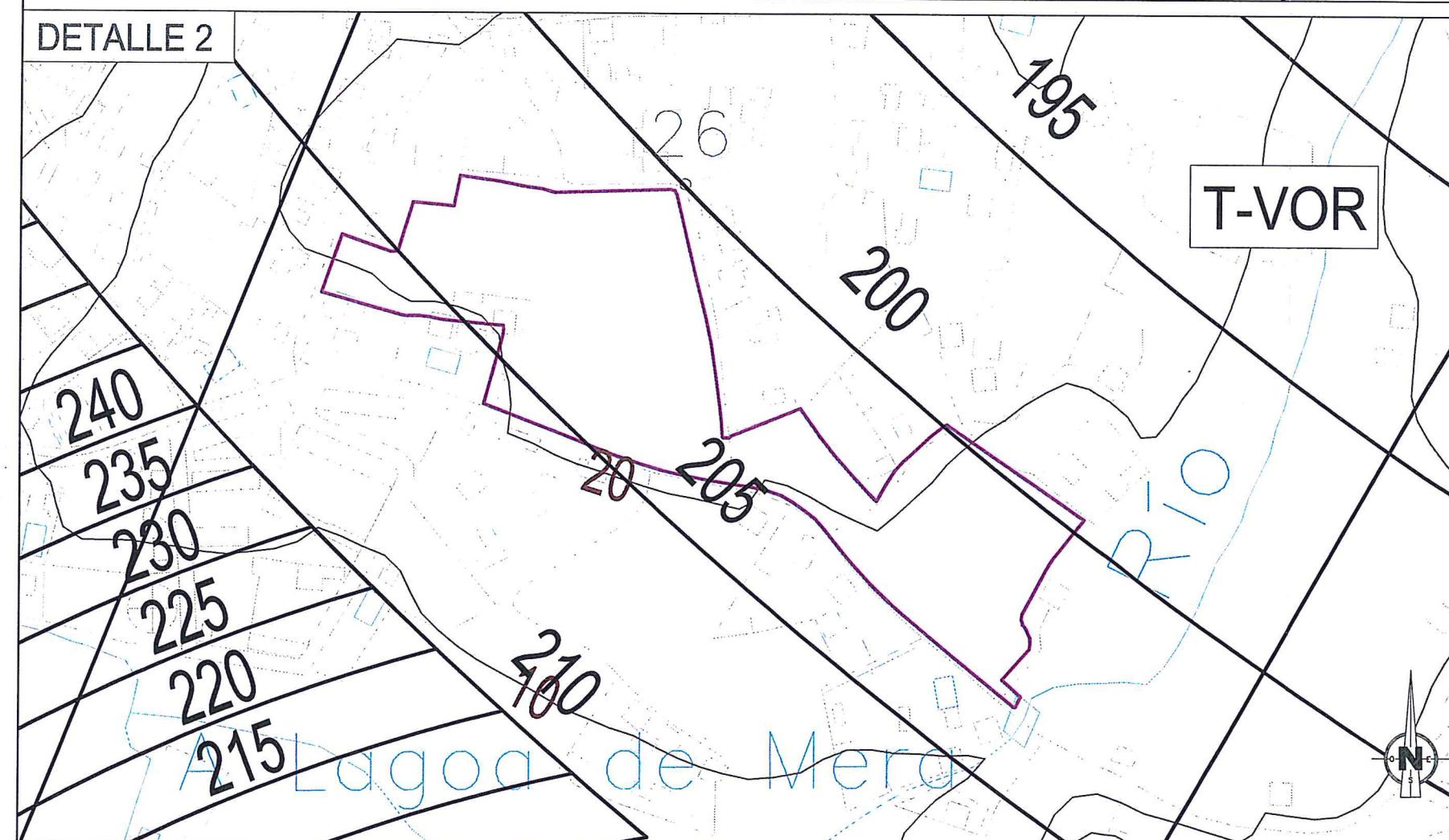
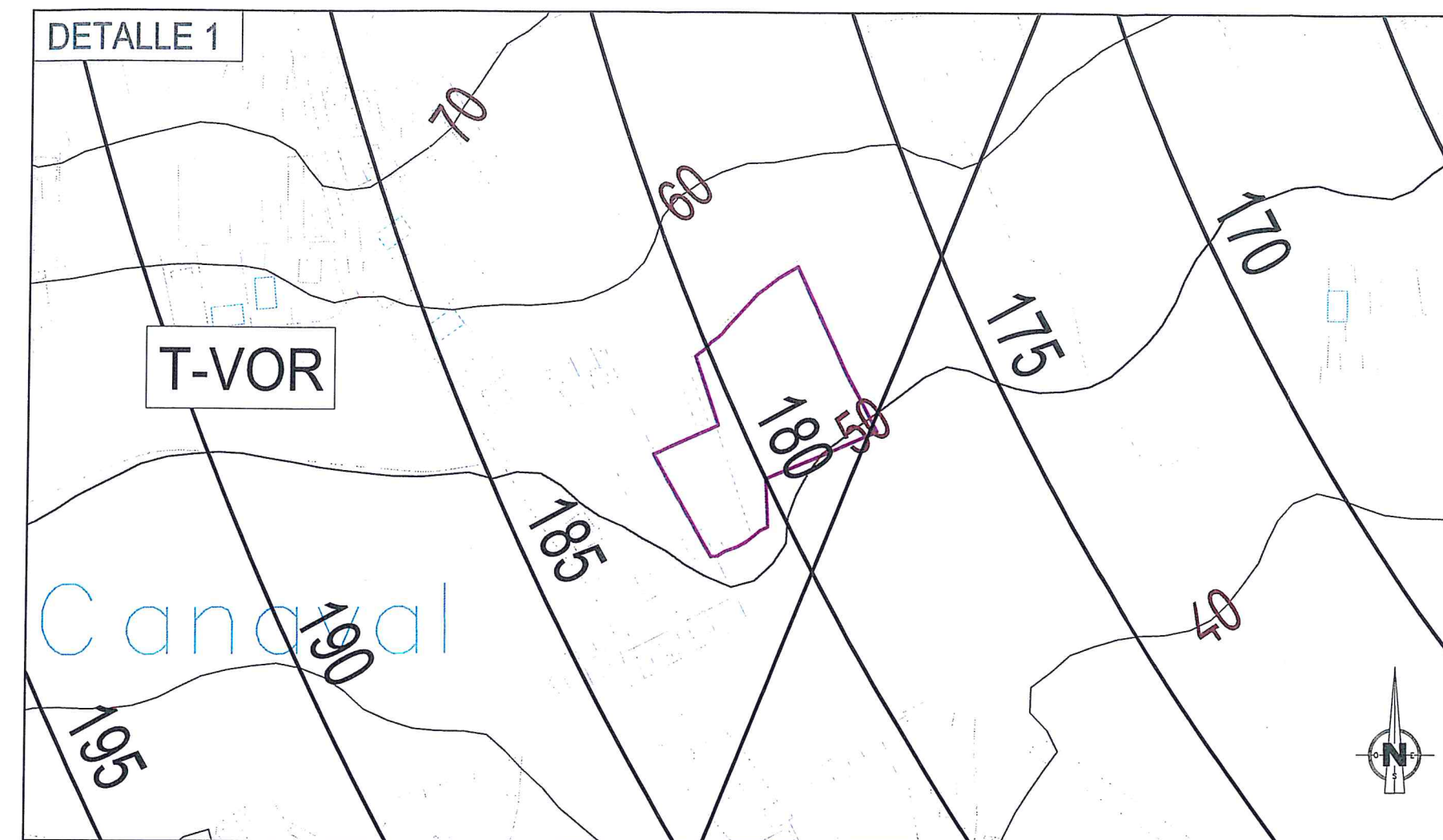
EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Ángel-Luis Arias Serrano



ANEXO I

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

200	SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	—	LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
	VULNERACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS		ÁMBITO DE ESTUDIO
	CURVAS DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO		

 GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE FOMENTO	SECRETARÍA DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA			
	AEROPUERTO DE A CORUÑA			
	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS			
	SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS REAL DECRETO 374/1996			
ESCALA 1:4.000	FECHA DICIEMBRE 2013	REF.	PLANO 1	



XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo San Caetano 15781
Santiago de Compostela

Tel.: 981 544 564 Fax.: 981 544 543

Correo-e: cmati.infraestructuras@xunta.es



REXISTRO XERAL DA XUNTA DE GALICIA
REXISTRO XERAL
SANTIAGO DE COMPOSTELA

Data 06/03/2014 11:10:54

SAÍDA 21481 / RX 145144



SR. ALCALDE-PRESIDENTE

Plaza de Galicia, 1

15173 OLEIROS (AC)

Ass/Bvfc



REXISTRO

ENTRADA

Nº de rexistro: 2014003108

Data: 11/03/2014 12:57:20

Achégase informe da Axencia Galega de Infraestruturas relativo ó "PLAN PARCIAL DO SECTOR DE SOLO URBANIZABLE SUD-2 "XENTIÑA. OLEIROS (AC). (951)

Santiago de Compostela, 05 de marzo de 2014

A Xefa de Sección de Planificación e Programación,

Agueda Silva Seoane





**INFORME DA AXENCIA GALEGA DE INFRAESTRUTURAS Ó PLAN PARCIAL DO
SECTOR DE SOLO URBANIZABLE SUD-2 "XENTIÑA"**

O presente informe emítese ó amparo do indicado nos artigos 85 e 86 da Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, modificada pola Lei 15/2004, así como no artigo 23 da Lei 8/2013, de 28 de xuño, de Estradas de Galicia, e demais lexislación relacionada, sendo os datos básicos do documento presentado os seguintes:

Documento: Plan Parcial do Sector de Solo Urbanizable SUD-2 "Xentiña"

Promotor: Concello de Oleiros

Equipo Redactor: Fernández Carballada Asociados

Estradas afectadas:

Denominación	Categoría	Lonxitude afectada (km)
VG-1.3 Veigue (AC-526) – O Castelo (AG-13)	Vía para Automóbiles	Enlace

O Plan Parcial presentado, desenrola o Sector de Solo Urbanizable Delimitado denominado SUD-2 Xestiña do PXOM de Oleiros.

O desenvolvemento urbanístico realízase nun sector lindante cunha estrada provincial, a cal serve de vial de acceso á VG-1.3, Vía Ártabra.

O crecemento urbanístico cumpre co exposto na Lei 8/2013, de 28 de xuño, de Estradas de Galicia, en relación a liña límite de edificación, e non xera un novo acceso á estrada de titularidade autonómica.

Tendo en conta o anterior infórmase **favorablemente** a Plan Parcial do Sector de Solo Urbanizable SUD-2 "Xentiña".



Así mesmo, deberán seguirse os seguintes puntos no seu desenvolvemento posterior:

- O citado Proxecto deberá ser autorizado polo Servizo Provincial de Infraestructuras de A Coruña.

SANTIAGO DE COMPOSTELA, a 3 de marzo 2014

A Xefa de Sección de Planificación e
Programación

Águeda Silva Seoane

VºBº

O Xefe da Área de Planificación e
Programación

Héctor Presas Veiga

O Xefe de Servizo de Planificación e
Programación

Carlos Lefler Gullón

Conforme

A Directora da Axencia Galega de
Infraestructuras

Ethel Vázquez Mourelle



XUNTA
DE GALICIA

SUBDIRECCIÓN XERAL DE XESTIÓN DO
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
Praza de Camilo Díaz Balboa, 7-9
15781 SANTIAGO DE COMPOSTELA
Teléfono 981 544 141. Fax 981 541 943
augasdegalicia@xunta.es
http://augasdegalicia.xunta.es

augasdegalicia

galicia

REXISTRO XERAL DA XUNTA DE GALICIA
REXISTRO DE AUGAS DE GALICIA (SERVIZOS CENTRAIS)
SANTIAGO DE COMPOSTELA

Data 19/09/2014 14:59:51

SAÍDA 11584 / RX 831961



CONCELLO DE OLEIROS

Praza de Galicia nº 1

15173 OLEIROS

ASUNTO: REMISIÓN DE INFORME



REXISTRO
ENTRADA
Nº de rexistro: 2014013752
Data: 26/09/2014 8:33:15

Remitimos o informe emitido pola Subdirección Xeral de Xestión do Dominio Público Hidráulico relativo ó "PLAN PARCIAL DO SECTOR DE SOLO URBANIZABLE DELIMITADO SUD-2 XENTIÑA.
CONCELLO DE OLEIROS"

Santiago de Compostela 19 de setembro de 2014

Elvira Pereiras Míguez



DE ASÍAS A COMPOSTELA
galicia

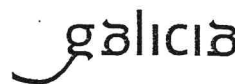


XUNTA DE GALICIA

CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS
AUGAS DE GALICIA
Servizos Centrais

Praza de Camilo Díaz Baliño, 7/9
15781 Santiago de Compostela
Telf: 981 545 382
Fax: 981 544 988


augasdegalicia



INFORME SECTORIAL DE AUGAS DE GALICIA

ASUNTO: PLAN PARCIAL DO SECTOR DE SOLO URBANIZABLE DELIMITADO SUD-2 "XENTIÑA".

CONCELLO DE OLEIROS

PETICIONARIO: CONCELLO DE OLEIROS

Obxecto

Informe solicitado polo concello de Oleiros sobre o "**Plan Parcial de Solo Urbanizable Delimitado SUD-2 "Xentiña"**", en base ao establecido no artigo 39 da Lei 9/2010, do 4 de novembro, de Augas de Galicia.

Antecedentes

Con data 30/01/2014 o concello de Oleiros aproba inicialmente o "**Plan Parcial de Solo Urbanizable Delimitado SUD-2 "Xentiña"**" e con data 11/02/2014 envía a documentación a Augas de Galicia co gallo de solicitar informe a administración hidráulica. A documentación ten entrada en Augas de Galicia o 18/02/2014.

Lexislación aplicable

- Real Decreto Lexislativo 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Augas.
- Regulamento do Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real decreto 849/1986, do 11 de abril.
- Lei 9/2010, do 4 de novembro, de Augas de Galicia.
- Real decreto 1332/2012, do 14 de setembro, polo que se aproba o Plan Hidrológico da Demarcación Hidrográfica de Galicia Costa.
- Directiva 2007/60/CE do Parlamento Europeo e do Consello, do 23 de outubro de 2007, relativa á avaliación e xestión dos riscos de inundación.
- Directiva 2000/60/CE do Parlamento Europeo e do Consello, do 23 de outubro de 2000, pola que se establece un marco comunitario de actuación no ámbito da política de augas.

Análise da documentación

Analizada a documentación aportada co consistente en "**Plan Parcial de Solo Urbanizable Delimitado SUD-2 "Xentiña"**" : memoria xeral, normativa, plan de etapas, estudo económico, memoria de sostibilidade económica, estudo de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico e planos, infórmase o seguinte desde este organismo de conca:

O obxecto do plan parcial é a ordenación pormenorizada do sector de solo urbanizable delimitado SUD – 2 Xentiña, de acordo co establecido no PXOM de Oleiros , de cara a conseguir un crecemento continuo e reordenando os vacíos interiores do tecido residencial.

A superficie do ámbito do ámbito é de 51.669,64 m² e o uso é residencial.



Rede fluvial

O ámbito de estudio atópase dentro do sistema de explotación N°11 : "Río Mero, Arteixo e Ría da Coruña". O ámbito de actuación atópase en zona de policía do río Xientina (na documentación identificado como río Barreira) codificado como idRíoPH 118, polo que as actuacións a desenvolver deberán contar coa preceptiva autorización de Augas de Galicia, seguindo o establecido nos artigos 9.4 e 78 do Regulamento do Dominio Público Hidráulico. Neste momento procedimental analizarase en detalle a actuación, establecéndose todos os condicionantes e prescricións oportunos para o seu desenvolvemento.

No caso de que existan outros cursos fluviais, cunha cunca de aportación inferior, seranlles de aplicación a normativa e lexislación de augas, tendo plena vixencia as prescricións establecidas para o dominio público hidráulico.

Zonas protexidas

Na zona de estudo non existen zonas protexidas recollidas no catálogo de zonas protexidas do Plan Hidrológico Galicia – Costa, aprobado por Real decreto 1332/2012, do 14 de setembro.

Zonas inundables

Son zonas inundables, segundo o artigo 42 do PHGC e o 13 do TRLA, as delimitadas polos niveis que alcanzan as augas en avenidas de período de retorno de cincocentos anos, atendendo a estudos xeomorfolóxicos, hidrolóxicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas e documentos ou evidencias históricas destas. A cualificación como zonas inundables non alterará a cualificación xurídica e a titularidade demanial dos terreos.

A zona de fluxo preferente, segundo o artigo 42 do PHGC e o 9 do RDPH, é aquela zona constituída pola unión da zona ou zonas onde se concentra preferentemente o fluxo durante as avenidas, ou vía de intenso desaugadoiro, e da zona onde, para a avenida de 100 anos de período de retorno, se poidan producir graves danos sobre as persoas e os bens, quedando delimitado o seu límite exterior mediante a envolvente de ambas as dúas zonas.

Para as zonas inundables e as zonas de fluxo preferente deberanse de respectar e recoller expresamente as prescricións recollidas nos artigos 42 e 43 do Plan Hidrológico Galicia – Costa (PHGC). Dentro destas prescricións destácase, para a zona de fluxo preferente unha serie de limitacións establecidas no artigo 42 do PHGC, deste xeito, só se poderán autorizar nesta zona actividades non vulnerables fronte a avenidas e que non supoñan unha redución significativa da capacidade de desaugadoiro e con carácter xeral non se autorizará a construción de edificacións destinadas a vivendas, non se permitirán actividades de acampada nin as instalacións industriais nin edificacións nas que habitualmente haxa presenza de persoas. Estas prescricións deberán ser recollidas na documentación.

O artigo 11 do Real decreto Lexislativo 1/2001, establece que os organismos de conca drán traslado ás Administracións competentes en materia de ordenación do territorio e urbanismos dos datos e estudos dispoñibles sobre avenidas, co obxecto de que se teñan en conta na planificación do solo, e en particular, nas autorizacións de usos que se acorden en zonas inundables.

Augas de Galicia, no marco dos traballos establecidos na Directiva 2007/60/CE, relativa a avaliación e xestión dos riscos de inundación, está a levar a cabo os seguintes estudos que se desenvolven en tres fases: unha primeira de avaliación preliminar do risco de inundación, que xa está finalizada, e da que se definiron unha serie de zonas denominadas Áreas con Risco Potencial e Significativo de Inundación (ARPSIs); unha segunda na que se elaborarán os mapas de

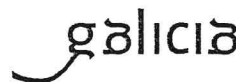


XUNTA DE GALICIA

CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS
AUGAS DE GALICIA
Servizos Centrais

Praza de Camilo Díaz Baliño, 7/9
15781 Santiago de Compostela
Telf: 981 545 382
Fax: 981 544 988


augasdegalicia



perigosidade de inundacións e de risco de inundación asociados a estas zonas (ARPSIs) nos que se definirán o dominio público hidráulico, a zona de fluxo preferente e a zona inundable e que se na actualidade se encontra en fase de consulta pública e unha terceira fase na que se elaborarán os plans de xestión.

A Na páxina web de Augas de Galicia, <http://visorgis.cmati.xunta.es/dhgc/>, pódese consultar e descargar as ARPSIS, as manchas de inundación asociadas a distintos períodos de retorno e as zonas de fluxo preferente. No ámbito de estudo non se atopa ningunha ARPSI, delimitada por Augas de Galicia.

De cara ao cumprimento do establecido nos parágrafos anteriores, no momento procedimental correspondente coa autorización de obras en zona de policía, deberase aportar un estudio hidrolóxico e hidráulico que verifique a compatibilidade da actuación proposta co Plan Hidrolóxico Galicia Costa e especialmente o cumprimento dos artigos 42 e 43 relativos a zonas inundables.

Abastecemento e saneamento

Abastecemento: Na documentación aportada reflíctese que a zona de estudo conta con abastecemento municipal e propónse a súa conexión. Revisadas as bases de datos das que dispón este organismo constátase que o concello de Oleiros está dentro da concesión de EMALCSA tramitada no expediente de clave E-1326-C e que na actualidade se está a modificar de cara a regularizar a situación existente.

Na documentación aportada constan dous informes de datas 20/12/2012 e de 22/10/2013 da empresa que xestiona o servizo municipal de abastecemento de auga.

No primeiro informe a empresa xestora indica que a rede principal que distribúe a auga potable a todo Mera e que conta con capacidade suficiente para abastecer o novo sector SUD-2. Non entanto as redes de distribución limítrofes co sector SUD-2 están moi preto do seu caudal máximo de distribución polo que indica que hai que instalar un novo colector da auga desde a intersección da Rúa Curros Enríquez co Paseo da Lagoa ata o sector proposto pola beirarrúa dereita da rúa Curros Enríquez e propón uns puntos de conexión da rede interior do SUD-2 coa rede xeral de auga limítrofe na rúa Gándara, na rúa Pinar do Río, no camiño dos Muiños e na rúa Curros Enríquez. Neste informe tamén se indican as características a cumprir pola rede interior do sector.

No informe de data 22/10/2013 da empresa xestora indícase que se recolleron as observacións feitas no informe anterior e sinalan unha serie de prescricións que deberán ser incluídas no proxecto de urbanización.

Desde Augas de Galicia, instase ao concello ao cumprimento das condicións impostas no informe da empresa xestora do servizo de abastecemento no proxecto de urbanización que deberá ser sometido a preceptiva autorización de Augas de Galicia en base ao establecido no artigo 9.4, 78 e 126.

Saneamento: Na documentación propónse unha rede separativa en rede de saneamento de residuais e rede de saneamento de pluviais.

- Saneamento de residuais: na documentación aportada, reflíctese a zona obxecto da actuación consta con saneamento municipal. Consultadas as bases de datos das que



dispón este organismo constátase que o concello de Oleiros conta co autorización de vertido de clave DH.V15.2885.

Na documentación consta un informe de data 27/07/2012, sen asinar, da empresa xestora do servizo de saneamento do concello sinala que para incorporar caudais é estación de bombeo existente é preciso realizar unha readaptación das características do pozo ou a mellora das redes de saneamento que realizan o seu vertido no pozo de bombeo.

Na documentación aportada para dar solución ao problema plantexado pola empresa xestora propónse a execución dun colector imputado conxuntamente ao ámbito e ao SUD - 1, así como as obras complementarias precisas para asegurar á suficiencia da capacidade de bombeo que verte a dito sector.

En informes do inspector de infraestruturas do concello de Oleiros, de datas 01/08/2010 e 28/11/2013 fanse unha serie de prescricións con respecto aos diámetros empregados, e indican que o cálculo hidráulico se deberá facer na fase de proxecto de execución.

Desde Augas de Galicia, considérase preciso contar cun informe da empresa xestora do servizo de saneamento do concello que analice a opción proposta na documentación do plan parcial. Este informe deberá achegarse a Augas de Galicia no prazo dun mes, quedando condicionado este informe do organismo de conca o contido de dito informe.

- Saneamento de pluviais: Na documentación recóllese que o ámbito de estudo conta con rede de pluviais municipal, deste xeito especificase que a vertente oeste verte a dúas canallizacións existentes na rúa Curros Enríquez e a vertente este conecta co Sistema Xeral de Recollida de Augas Pluviais do concello. Na documentación especificase tamén que unha parte das augas pluviais do ámbito serán reutilizadas para rega dos espazos verdes.

No informe do inspector de infraestruturas do concello de Oleiros indícase entre outras consideracións, que o punto de vertido da zona oeste parece ser o bombeo de residuais de Mera non é admisible polo concello.

Desde Augas de Galicia solicítase que se aclare este punto e recórdase en todo caso que calquera vertido requirirá autorización deste organismo de conca.

No Proxecto de urbanización, estableceranse todas as determinacións e condicións de cálculo en canto ao abastecemento de auga, a rede de saneamento e a recollida de pluviais.

Recoméndase para o dimensionamento das redes o seguimento das Instrucións Técnicas para Obras Hidráulicas de Galicia (ITHOGH) que se poden consultar na páxina web de Augas de Galicia

Conclusión

Vista a documentación aportada, infórmase **favorablemente** o "Plan Parcial de Solo Urbanizable Delimitado SUD-2 "Xentiña", condicionado ao cumprimento das cuestións plantexadas neste informe en materia de abastecemento e saneamento e sen prexuízo do que se estableza na preceptiva autorización de Augas de Galicia segundo o establecido nos artigos 9.4, 78 e 126 do RDPH.

Santiago de Compostela, 10 de setembro de 2014

O subdirector xeral de Xestión

do Dominio Público Hidráulico

Roberto Arias Sánchez



