

B. NORMATIVA

ÍNDICE

CAPÍTULO I	DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.....	1
SECCIÓN 1ª	ÁMBITO, MARGO LEGAL Y VIGENCIA	1
Artículo 1.	Ámbito	1
Artículo 2.	Marco Legal e interpretación	1
Artículo 3.	Modificaciones e interpretación	1
Artículo 4.	Normativa de aplicación	1
Artículo 5.	Tramitación	2
Artículo 6.	Vigencia	2
Artículo 7.	Adecuación al Plan Parcial y Obligatoriedad.....	2
SECCIÓN 2ª	RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	2
Artículo 8.	Definición	2
Artículo 9.	Clasificación del suelo y determinaciones.....	2
SECCIÓN 3ª	SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	3
Artículo 10.	Elección del sistema	3
Artículo 11.	Proyecto de urbanización.....	3
CAPÍTULO II	NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.....	3
SECCIÓN 1ª	DISPOSICIONES GENERALES	3
Artículo 12.	Objeto.....	3
Artículo 13.	Normativa de aplicación	3
Artículo 14.	Control.....	3
Artículo 15.	Definiciones.....	3
Subsección 1ª	Condiciones de posición de la edificación	4
Artículo 16.	Área de movimiento de la edificación.....	4
Artículo 17.	Alineaciones.....	4
Artículo 18.	Rasantes	4
Artículo 19.	Segregación y agregación de parcelas	4
Subsección 2ª	Condiciones de ocupación, edificación y aprovechamiento	4
Artículo 20.	Ámbito de aplicación	4
Artículo 21.	Ocupación	4
Artículo 22.	Edificabilidad máxima	4
Subsección 3ª	Condiciones de forma y volumen de los edificios	4
Artículo 23.	Ámbito y normativa de aplicación.....	4
Artículo 24.	Medición de alturas	5
Artículo 25.	Construcciones por encima de la altura	5
Artículo 26.	Altura en edificación aislada o exenta.....	5
Artículo 27.	Formación de cubierta terraza	5
Subsección 4ª	Condiciones de calidad e higiene de los edificios	7
Artículo 28.	Ámbito y normativa de aplicación.....	7
Subsección 5ª	Condiciones estéticas y tratamiento de fachadas	7

Artículo 29.	Ámbito y normativa de aplicación.....	7
Artículo 30.	Fachadas	7
Artículo 31.	Cerramientos.....	7
SECCIÓN 2ª	NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	7
Artículo 32.	Objeto.....	7
SECCIÓN 3ª	NORMAS GENERALES DE USO	8
Artículo 33.	Objeto.....	8
SECCIÓN 4ª	NORMAS PARTICULARES DE ORDENACIÓN: ORDENANZAS	8
Artículo 34.	Ordenanza de vivienda unifamiliar aislada y pareada	8
Artículo 35.	Ordenanza de vivienda unifamiliar adosada	9
Artículo 36.	Ordenanza de vivienda plurifamiliar	10
Artículo 37.	Sistema de equipamiento público EQ	11
Artículo 38.	Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes	12
Artículo 39.	Sistemas de Comunicaciones. Sistema Viario	12
Artículo 40.	Sistema de Servicios Urbanos (SU).....	13
CAPÍTULO III	NORMAS DE URBANIZACIÓN	14
SECCIÓN 1ª	DISPOSICIONES GENERALES	14
Artículo 41.	Obligatoriedad.....	14
Artículo 42.	Objeto, alcance y características generales de los Proyectos de Urbanización.....	14
Artículo 43.	Contenido de los Proyectos de Urbanización.....	14
Artículo 44.	Aprobación de los Proyectos de Urbanización.....	15
SECCIÓN 2ª	CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y DISEÑO	15
Artículo 45.	Condiciones de la red viaria	15
Artículo 46.	Condiciones de la red de saneamiento	15
Artículo 47.	Condiciones de la red de abastecimiento	15
Artículo 48.	Condiciones de la red de alumbrado público	15
Artículo 49.	Condiciones de la red de energía eléctrica	15
Artículo 50.	Condiciones de la red de Telecomunicaciones	15
Artículo 51.	Condiciones de la red de gas.....	15
Artículo 52.	Condiciones de ajardinamiento y equipamiento de zonas verdes.....	15
Artículo 53.	Condiciones de las instalaciones de recogida de residuos urbanos	15
SECCIÓN 3ª	CONDICIONES PARTICULARES.....	15
Artículo 54.	Prescripciones Técnicas sobre Contaminación Lumínica	15
Artículo 55.	Cumplimiento de normativa sobre ruido, niveles sonoros.....	16
Artículo 56.	Regulación en cuanto a reutilización de aguas depuradas	17
Artículo 57.	Mantenimiento y acondicionamiento de zonas verdes	17
Artículo 58.	Redes de Telecomunicaciones	18
CAPÍTULO IV	NORMAS DE LA EDIFICACIÓN Y CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS... 18	
Artículo 59.	Condiciones estéticas para las construcciones.....	18
Artículo 60.	Daños a las vías y servicios municipales	18
Artículo 61.	Obras que afecten a servicios públicos.....	18

Artículo 62.	Provisión de escombros y material	19
Artículo 63.	Andamios y material auxiliar	19
Artículo 64.	Vallado de obras	19
Artículo 65.	Control de obra	19
CAPÍTULO V	CONDICIONES DE PARCELACIÓN	20
Artículo 66.	Generalidades	20
Artículo 67.	Plano de parcelación máxima	20
Artículo 68.	Agrupación de parcelas.....	20
Artículo 69.	Segregación de parcelas. Parcela mínima.....	20

CAPÍTULO I DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

SECCIÓN 1ª ÁMBITO, MARGO LEGAL Y VIGENCIA

Artículo 1. Ámbito

El presente Plan Parcial desarrolla el sector SUD-2. XENTIÑA, localizado en un Suelo Urbanizable Delimitado definido por el Plan General de Ordenación Municipal de Oleiros, próximo al suelo urbano de Mera. Las presentes Ordenanzas serán de aplicación obligatoria para la redacción de Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y de Edificación, tanto privados como de carácter público que se pretendan realizar dentro del sector SUD-2 del PGOM de Oleiros.

Artículo 2. Marco Legal e interpretación

En todos los puntos no citados en el presente Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Municipal de Oleiros (en adelante PGOM).

Artículo 3. Modificaciones e interpretación

La modificación de cualquiera de los elementos del Plan Parcial se ajustará a lo previsto en los artículos 93 y 94 de la Ley 9/2002, de 30 de Diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (en adelante LOUG), y en lo no previsto a lo dispuesto en el PGOM de Oleiros. Las modificaciones no podrán alterar en ningún caso el techo máximo de viviendas, ni cambiar el uso de zonas dotacionales a residenciales, debiendo justificarse la conveniencia y oportunidad de las mismas.

Las dudas de interpretación del planeamiento se resolverán teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 6 de la LOUG.

Artículo 4. Normativa de aplicación

Será de aplicación la siguiente legislación:

- PGOM de Oleiros. Documento con aprobación definitiva con carácter parcial por la Orden de 11 de Marzo, sobre aprobación definitiva del PGOM del Ayuntamiento de Oleiros.
- Ley 9/2002, de 30 de Diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (LOUG), junto con sus modificaciones.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.
- 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.
- Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 8/1997, de 20 de Agosto de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad Autónoma 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.
- 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.
- Decreto 29/2010, de 4 de Marzo, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad de Viviendas en Galicia.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Ley 8/2012, de 29 de Junio, de Vivienda de Galicia

Cualquier normativa vigente que sea de aplicación.

Artículo 5. Tramitación

El presente Plan Parcial cumplirá con las tramitaciones reflejadas en el artículo 86.1 de la LOUG para planeamiento de desarrollo. Una vez se haya cumplido con las tramitaciones se procederá a la aprobación definitiva del Plan Parcial por parte del órgano municipal correspondiente según el artículo 89 de la LOUG.

Artículo 6. Vigencia

El Plan Parcial no entrará en vigor hasta que se haya producido la publicación en el Diario Oficial de Galicia (DOG) de los textos íntegros de acuerdo de aprobación definitiva, de la Normativa Urbanística en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP), se cumpla lo establecido en el artículo 92 de la LOUG y haya transcurrido el plazo previsto en los artículos 65 y 66 de la Ley 7/85 de 2 de Abril de las Cortes Generales y en el artículo 217 de la Ley 5/1997 de 22 de Julio de Administración Local de Galicia. La vigencia será indefinida, sin perjuicio de su modificación y revisión.

Artículo 7. Adecuación al Plan Parcial y Obligatoriedad

Para el desarrollo del presente Plan Parcial se redactará obligatoriamente el Proyecto de Urbanización, que deberá resolver la conexión a los servicios generales y la urbanización del sector y se adecuará a lo previsto en el presente Plan Parcial. Las cotas de implantación de viario, podrán reajustarse por causas justificadas siempre que los reajustes no modifiquen la ordenación prevista. Con respecto a los esquemas del trazado de las redes de infraestructuras que se representan en la documentación gráfica, el Proyecto de Urbanización desarrollará y completará dichos esquemas.

Los usos y tipologías fijados en el presente plan parcial son inalterables, la modificación de alineaciones exigirá la redacción de los Estudios de Detalle, bien para fijar las nuevas líneas o para la composición de los volúmenes cuando no están definidos.

La ejecutividad de las determinaciones del presente Plan Parcial serán inmediatas una vez entre el vigor el documento. El presente Plan Parcial, será documento público y podrá ser consultado por cualquier ciudadano y pudiendo solicitar éste información escrita sobre su contenido.

Los particulares, igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Plan Parcial y en especial en esta Normativa, de tal manera que cualquier actuación o intervención de carácter provisional o definitiva sobre el sector SUD-2, sea de iniciativa pública o privada, deberá ajustarse a la misma.

Será de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas en los informes sectoriales emitidos al presente plan parcial de Aguas de Galicia, así como los de la Agencia Galega de Infraestructuras y de la Dirección General de Aviación civil.

SECCIÓN 2ª RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**Artículo 8. Definición**

El Título I de la LOUG, será de aplicación en lo referente a las facultades del derecho de propiedad, relativas al uso del suelo, subsuelo y vuelo, y en especial su urbanización y edificación

Artículo 9. Clasificación del suelo y determinaciones

De conformidad con lo establecido en el artículo 14 de la LOUG, el PGOM de Oleiros en su artículo 51 diferencia entre los suelos urbanizables de limitados y los no delimitados.

Constituyen el Suelo Urbanizable aquellos terrenos que no tengan la condición de Suelo Urbano, de Núcleo Rural, ni Rústico y puedan ser objeto de transformación urbanística en los términos establecidos en la Ley.

El Suelo Urbanizable Delimitado o Inmediato es el comprendido en sectores delimitados que tengan establecidos los plazos de ejecución y las condiciones para su transformación y desarrollo del Plan General. Se incluyen en esta categoría los terrenos contiguos al suelo urbano que el PGOM ha considerado adecuados para ser urbanizados.

El PGOM de Oleiros, artículo 58, establece en el Sector de Suelo Urbanizable Delimitado el sector SUD-2, sobre el que se desarrolla el presente Plan Parcial, los siguientes parámetros urbanísticos:

Código	Nombre	A. tipo	Densidad	Uso global Residencial
SUD-2	XENTIÑA	0.303m ² / m ²	40 viv/Ha	40% colectiva 60% unifamiliar

A mayores se le adscribe un sistema general de equipamientos DEP-49 de 12.738 m² y un sistema general viario interior de 1.448m² para desarrollar la variante Este de Mera, según la ficha del PGOM.

SECCIÓN 3ª SISTEMA DE ACTUACIÓN

Artículo 10. Elección del sistema

El PGOM de Oleiros determina el sistema de Compensación como el sistema elegido para el desarrollo del SUD-2 Xentiña (y según se especifica en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y parte de los propietarios) debiendo dar cumplimiento a las previsiones de urbanización establecidas para el efecto en el Plan parcial y realizando la distribución justa de cargas y beneficios en el correspondiente proyecto de compensación.

Para el desarrollo del sistema de compensación se seguirá lo establecido en los artículos 154 y siguientes de la LOUG

Artículo 11. Proyecto de urbanización

Deberá redactarse el correspondiente Proyecto de Urbanización en el que se desarrolle las determinaciones del presente Plan Parcial en cuanto a obras de urbanización. Se desarrollarán los viales, las redes de infraestructuras de abastecimiento de agua, riego, pluviales, residuales, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, gas, recogida de residuos sólidos, mobiliario urbano, señalización y jardinería.

El Proyecto de urbanización podrá realizar pequeños ajustes según las determinaciones fijadas en el artículo 7 de la presente normativa. En ningún caso podrá modificar las previsiones del planeamiento, ni contener determinaciones sobre su ordenación, el régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Así mismo, el Proyecto de Urbanización incluirá el refuerzo de conexiones a sistemas generales viarios y redes de infraestructuras.

El Proyecto de Urbanización contendrá todas las determinaciones que fija el PGOM de Oleiros en su Capítulo VII Normas de Urbanización. Así mismo aplicará lo establecido en la Ordenanza para la redacción de Proyectos de Urbanización, control de las obras y recepción de estas, en el Ayuntamiento de Oleiros.

Para el dimensionado y diseño de la red de abastecimiento, así como para la urbanización, se seguirán las recomendaciones propuestas en las Instrucciones técnicas para obras hidráulicas en Galicia.

Derivado del informe de la Agencia Galega de infraestructuras de A Coruña al presente Plan Parcial, el proyecto de urbanización durante su tramitación deberá de ser informado por dicho organismo.

CAPÍTULO II NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 12. Objeto

Las presentes Normas tienen por objeto, regular las condiciones aplicables a las construcciones y edificaciones que se realicen dentro del sector SUD-2 Xentiña, del PGOM de Oleiros y serán de aplicación con carácter general, independientemente de las propias ordenanzas particulares de la edificación establecidas en esta normativa.

Artículo 13. Normativa de aplicación

Será de aplicación las presentes normas. En caso de existir normativa de rango superior se aplicará esta última siendo las presentes normas de carácter complementario.

Artículo 14. Control

El control del cumplimiento de la presente Normativa se llevará a cabo a través de las Licencias Urbanísticas y de actividades y la subsiguiente labor de inspección y disciplina, por lo que su infracción estará sujeta al régimen sancionador previsto en la legislación urbanística.

Artículo 15. Definiciones

Se estará a lo establecido en el artículo 109 del PGOM de Oleiros.

Subsección 1ª Condiciones de posición de la edificación**Artículo 16. Área de movimiento de la edificación**

Es el perímetro de superficie de parcela neta susceptible de ser ocupada por la edificación dentro de cuyos límites debe situarse toda la edificación sobre rasante, incluyendo cuerpos salientes. Puede ser modificado mediante Estudio de Detalle cumpliendo las condiciones establecidas en la correspondiente Ordenanza de Zona.

Artículo 17. Alineaciones

Son las definidas gráficamente en el presente documento.

Artículo 18. Rasantes

Es el perfil longitudinal de una vía. La cota de rasante se medirá en puntos del eje de la misma

Se utiliza la expresión rasante del terreno para referirse al perfil del terreno natural. Para la medición de alturas de edificación se tomara como referencia la rasante de la acera en contacto con las alineaciones o al terreno natural en edificaciones retranqueadas según se establezcan en las correspondientes ordenanzas.

Artículo 19. Segregación y agregación de parcelas

Las condiciones de segregación o agrupación de parcelas vendrán fijadas por el correspondiente proyecto de equidistribución, manteniendo siempre las condiciones fijadas por esta Normativa en cuanto a alineaciones, retranqueos, parcela mínima, etc., fijadas por las correspondientes ordenanzas de edificación.

Subsección 2ª Condiciones de ocupación, edificación y aprovechamiento**Artículo 20. Ámbito de aplicación**

Las condiciones de ocupación, edificación y aprovechamiento, se aplicarán a todas las obras de nueva edificación, o de obras en los edificios, así como a cualquier otra que implique ampliar la ocupación actual o la superficie construida total en el edificio o edificios existentes.

Artículo 21. Ocupación

La superficie ocupada es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la soterrada y los vuelos.

El coeficiente de ocupación vendrá determinado por la relación existente entre la superficie ocupable por un edificio y la superficie neta de la parcela correspondiente. Se establecerá en su caso como ocupación máxima, salvo que de las condiciones de posición se deduzca una ocupación menor.

Artículo 22. Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima establecida para el sector SUD-2 aplicando las determinaciones establecidas en el PGOM es de 25.522,08 m², de los cuales el 40% debe destinarse a uso residencial en vivienda colectiva de protección y el 60% a vivienda familiar.

A efectos de cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en el artículo 46.6 a) de la LOUG.

Subsección 3ª Condiciones de forma y volumen de los edificios**Artículo 23. Ámbito y normativa de aplicación**

Estas condiciones establecen las limitaciones a las que tienen que sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como a la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones ambientales.

Serán de obligado cumplimiento las Normas del Hábitat Gallego, Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

Así mismo, la totalidad del ámbito del Plan Parcial se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de A Coruña. 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.

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.

Entre los planos del Plan Parcial se incluye el correspondiente a las servidumbres aeronáuticas que afectan al sector.

Así mismo derivado del informe emitido por el organismo de Aguas de Galicia de fecha de entrada en el Concello 26 de septiembre de 2014, serán de aplicación las conclusiones del mismo.

Artículo 24. Medición de alturas

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: distancia a la cornisa y número de plantas. Cuando las ordenanzas señalen ambos tipos, se habrán de respetar los dos.

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, y se medirá a partir de la rasante de la acera en edificaciones alineadas o del terreno, no pudiendo haber en los extremos de la fachada o fachadas variaciones superiores a 1,2m sobre la altura máxima permitida, debiéndose en caso contrario graduar la construcción adaptándola al perfil de la vía o del terreno, de forma que cada tramo de fachada cumpla con esta limitación.

Para la medición de altura por número de plantas, se contabilizarán las plantas piso y planta baja. No se contabilizará el semisótano.

Se define la línea de cornisa como la resultante de la intersección del plano de fachadas con el plano de cubierta. Puede ser real o el resultado de la intersección de las prolongaciones en proyección de ambos planos.

Artículo 25. Construcciones por encima de la altura

Las edificaciones podrán cubrirse por tejados o azoteas, es decir cubiertas inclinadas o planas, y en ambos casos se permitirán las siguientes instalaciones: maquinaria de ascensor, calefacción, aire acondicionado, caja de escaleras, antenas y chimeneas. Para el caso de cubiertas inclinadas todas ellas, excepto las antenas y las chimeneas, estarán inscritas dentro del plano de 30° desde la altura máxima en línea de fachada y patios, no pudiendo sobrepasar en altura más de 3,50 m sobre la máxima permitida, o la que se ejecute realmente si esta es inferior, salvo condiciones particulares reguladas por las ordenanzas correspondientes. Para el caso de cubierta plana, todas ellas, excepto antenas, chimeneas, aire acondicionado y caja de escalera deberán quedar inscritas dentro del volumen marcado en el gráfico adjunto del artículo 27 de la presente normativa.

El aprovechamiento bajo-cubierta podrá destinarse a uso de vivienda independiente de la planta inferior en forma de ático, siempre que se cumplan las condiciones de las Normas del Hábitat Gallego.

En ordenanzas de vivienda unifamiliar se autorizan buhardillas con anchura total máxima de 2,5m y altura no superior a la cumbre, siempre que se recubra del mismo material de cubierta o de vidrio, que se sitúen en plano de fachada y no ocupen más de 1/3 de la longitud de cada fachada.

Artículo 26. Altura en edificación aislada o exenta

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de las fachadas y se medirá en su punto medio a partir de la rasante del terreno en contacto con la edificación, salvo excepciones reguladas en función de las condiciones topográficas de la parcela y justificadas.

Artículo 27. Formación de cubierta terraza

Se permite la formación de Cubierta-Terraza en vivienda colectiva y familiar, dentro del volumen máximo permitido para formación de cubierta definido en el esquema siguiente:

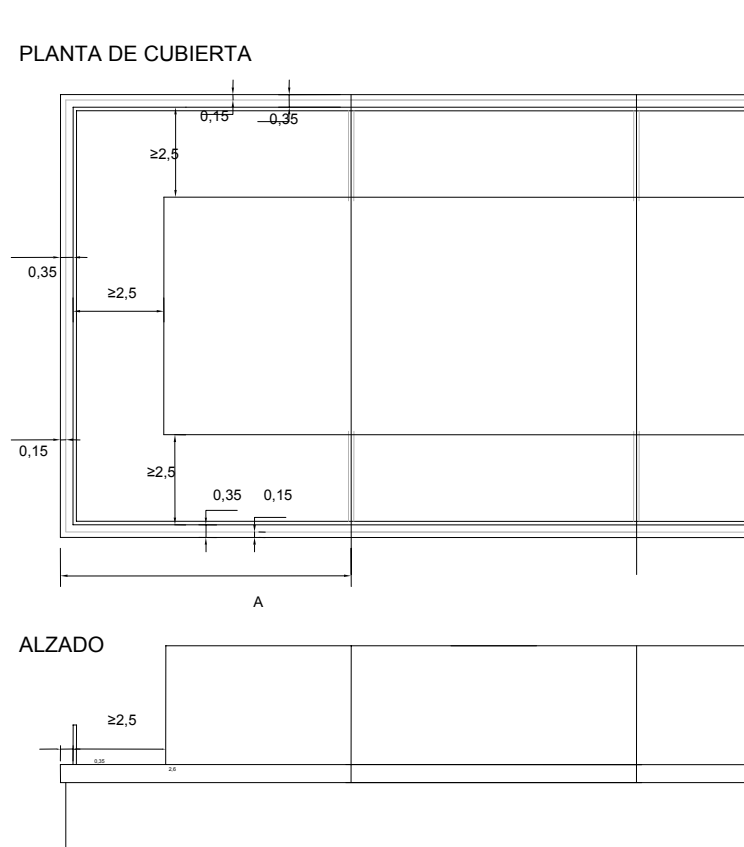


Fig.1. Formación de Cubierta-Terraza, planta-alzado

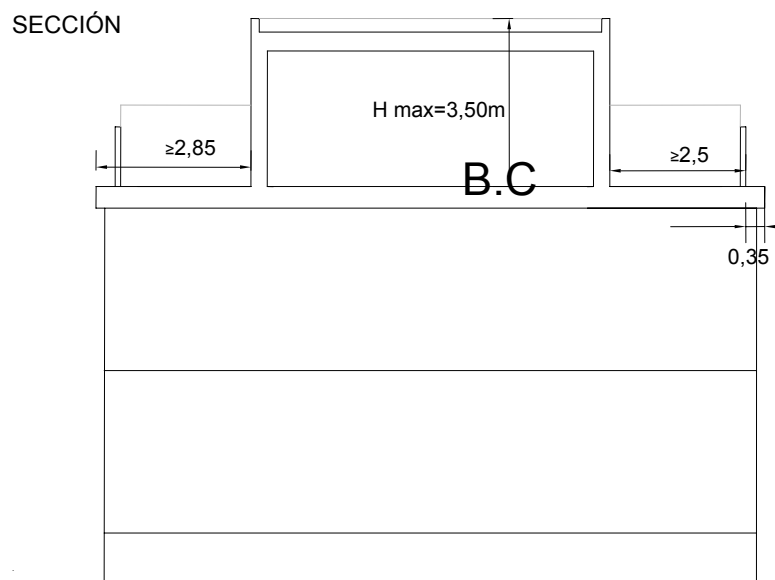


Fig.2. Formación de Cubierta-Terraza, sección

Se prohíbe la formación de petos opacos, de más de de 50cm.

La barandilla se retranqueará obligatoriamente 35cm de la línea de cornisa. Figura 2.

La separación entre viviendas, se deberá realizar obligatoriamente con elementos ligeros de altura máxima 1.50m. Se prohíben muros opacos y se permitirán la formación de pérgolas

Subsección 4ª Condiciones de calidad e higiene de los edificios**Artículo 28. Ámbito y normativa de aplicación**

Estas condiciones establecen las limitaciones a las que tienen que sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, en cuanto a condiciones ambientales e higiénicas. Serán de obligado cumplimiento las Normas del Hábitat Gallego aprobadas por el Decreto 29/2010 y lo establecido en el PGOM de Oleiros.

Subsección 5ª Condiciones estéticas y tratamiento de fachadas**Artículo 29. Ámbito y normativa de aplicación**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 114 del PGOM, en cuanto a Protección del ambiente, Fachadas, Soportales, Marquesinas, Portales y escaparates, Toldos, Medianeras, Cerramientos, Cubiertas, Protección del arbolado, Consideraciones del entorno e Integración ambiental.

Artículo 30. Fachadas

En la elección de los materiales de fachada se primará la calidad, empleándose preferentemente piedra u otros materiales que exijan una menor conservación, en tonos y despieces acordes a criterios de composición definidos en el proyecto de edificación.

Artículo 31. Cerramientos

Los cierres de parcela estarán constituidos por una parte opaca de 0,60 m de altura máxima y podrán llegar a los 1,80 m a base de tela metálica u otros elementos calados en más del 50%. De completarse el cerramiento con elementos vegetales, estos serán tipo trepadora, se prohíben expresamente las tuyas u otro tipo de coníferas. La plantación de árboles y setos vivos que completen el cierre puntualmente, se regulará por la normativa civil y serán de especies autóctonas.

La banda opaca de los cerramientos deberá ejecutarse con materiales tradicionales de la zona, no permitiéndose los bloques de hormigón u otros elementos de fábrica, excepto que sean debidamente revestidos y pintados en colores acordes con la edificación de la parcela.

Si fuera necesario ejecutar muros de contención, solamente se permitirán hasta la rasante natural del terreno, constituyendo estos la banda opaca de la valla de parcela hasta una altura máxima de 1,20 metros. Debidamente revestidos o pintados. Podrá complementarse su composición con red metálica y cerramiento vegetal con las mismas condiciones que los muros de cierre definidos anteriormente.

En ningún caso se permitirá el final de vallas con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

Cuando de las determinaciones del Plan General se establezca una línea de cierre que pueda afectar a terrenos de titularidad pública, el cerramiento tan sólo podrá ejecutar de una altura máxima 1,20 m.

SECCIÓN 2ª NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**Artículo 32. Objeto**

Será de obligado cumplimiento las determinaciones recogidas en el Capítulo VII Normas de Urbanización del PGOM de Oleiros, así como la Ordenanza para la redacción de Proyectos de Urbanización, control de las obras y recepción de estas, en el Ayuntamiento de Oleiros y las Instrucciones técnicas para obras hidráulicas en Galicia.

Así mismo, se tendrán en consideración las indicaciones de los servicios técnicos municipales en el momento de ejecutar el proyecto de urbanización.

El Proyecto de Urbanización recogerá entre otros aspectos los costes de explanación, deslinde y amojonamiento de todas las parcelas tanto privadas como públicas de cesión.

Así mismo, el Proyecto de Urbanización deberá de incluir no solo las obras interiores del sector sino también todas aquellas obras necesarias para las conexiones y refuerzos de infraestructuras previstas tanto viarias como otras infraestructuras, imprescindibles para la puesta en funcionamiento del sector.

SECCIÓN 3ª NORMAS GENERALES DE USO**Artículo 33. Objeto**

Será de obligado cumplimiento las determinaciones recogidas en el Título III Normas y Ordenanzas reguladoras, Capítulo I, Normas generales y condiciones de uso del PGOM.

SECCIÓN 4ª NORMAS PARTICULARES DE ORDENACIÓN: ORDENANZAS**Artículo 34. Ordenanza de vivienda unifamiliar aislada y pareada****A. GENERALIDADES:**

1. *Definición:* Edificación residencial unifamiliar formada por vivienda aislada o pareada de baja densidad
2. *Ámbito de aplicación:* Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas RF en los planos de Ordenación.

B. CONDICIONES DE LOS USOS:

1. *Usos permitidos:* Residencial en vivienda unifamiliar
2. *Usos compatibles:* Los usos compatibles se podrán realizar en planta baja, cumpliendo las condiciones del uso regulado en el PGOM y las condiciones edificatorias de la presente ordenanza.
 - Comercial categoría 2ª
 - Oficinas
 - Equipamiento, podrán ocupar el 100% de la edificación cumpliendo las condiciones del uso regulado en el PGOM y las condiciones de ordenación de la presente ordenanza.
3. *Usos prohibidos:* Los demás.

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN:

1. *Parcela y frente mínimo:* Para las parcelas en tipología aislada 300m² de parcela mínima con un frente mínimo de 15,00m a viario público. Para las parcelas en tipología pareada 200m² de parcela mínima y frente mínimo de 10m.
2. *Retranqueo a viales:* Las alineaciones serán las indicadas en los planos. Si fija un retranqueo mínimo en frente de parcela a la alineación de 3m, salvo en el frente de la calle Curros Enríquez que será según el plano de ordenación por aplicación de la ley de carreteras de Galicia.
3. *Retranqueo a linderos:* Para el lindero posterior se fija un retranqueo mínimo de 5m para tipología aislada y de 3m al lindero lateral. En tipología pareada se fija un retranqueo mínimo de 3,00m al lindero lateral y posterior salvo al lindero medianero. El proyecto de compensación fijará los linderos medianeros.
4. *Ocupación máxima de parcela:* 75%
5. *Nº máximo de plantas:* B+1+BC
6. *Altura de edificación:* Altura máxima hasta la línea de cornisa 7,00m, pudiendo ser mayor en la zona de acceso a garaje en planta sótano. Los semisótanos estarán dentro de la altura máxima permitida.
7. *Edificabilidad:* El presente Plan Parcial establece una edificabilidad máxima para cada manzana que se determina en los cuadros de superficie de la presente memoria y en los planos de Ordenación. La edificabilidad por parcela se reflejará en el proyecto de compensación.
8. *Cómputo de la edificabilidad:* Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo-cubierta, con la única excepción de las construidas en el subsuelo destinadas a aparcamientos, cuartos de instalaciones, y trasteros de superficie inferior a 10m² vinculados a las viviendas del edificio. Dentro del cómputo de la edificabilidad se admite la construcción de una edificación secundaria, incluso sobre linderos siempre que exista acuerdo con el propietario lindante.
9. *Edificaciones auxiliares:* Se permiten en estas edificaciones garajes, pequeños almacenes, dependencias de servicio y bodegas que computarán ocupación y edificabilidad, tendrán una altura máxima de 3,5m medidos hasta la cumbre. Se permite la construcción de piscinas sin computar edificabilidad si son descubiertas. Para todas las edificaciones auxiliares, para adosarse a lindero deberá tener consentimiento expreso del lindante.

10. *Bajo-cubierta*: Se autoriza la utilización del mismo como local vivero, computando edificabilidad en superficie con altura libre superior a 1,80 m, sin contabilizarse en el número de plantas y respetando el resto de las condiciones de volumen y habitabilidad de acuerdo con la legislación en vigor.

11. *Rasantes*: Las rasantes serán las que figuren en los planos de ordenación. El Proyecto de Urbanización podrá reajustar justificadamente las rasantes, que serán las que se aplicarán para los proyectos de edificación.

D. OTRAS CONDICIONES:

1. *Formación de cubierta*: Se permite cubierta plana y/o inclinada. La cubierta inclinada tendrá una pendiente máxima del 30°. Se permite bajo-cubierta siempre que quede inscrito en la pendiente máxima de la cubierta. Para la formación de cubierta plana atenerse a las condiciones generales de la edificación.

2. *Vuelos*: no habrá limitación alguna a los cuerpos volados sobre espacios libres privados, cumpliendo los retranqueos.

3. *Aparcamiento*: Será obligatoria la previsión de dos plazas de aparcamiento por vivienda. El aparcamiento podrá realizarse en subsuelo mas allá de los retranqueos fijados para cada parcela. Se permite adosar los garajes en edificaciones auxiliares, con condición de medianera, siempre que tengan una altura inferior a cunbrera de 3,5m y menos de 50 m²/vivienda y cuenten con el consentimiento del vecino

4. *Condiciones estéticas*: La estética de las edificaciones es libre, siempre que exista una coherencia con el entorno. Se cuidarán especialmente los cerramientos de parcelas posteriores y los laterales.

5. *Promociones conjuntas*: Se podrán realizar promociones conjuntas de parcelas. En este caso podrá realizarse la planta sótano común a todas las viviendas de la promoción y con acceso único.

6. *Lindero Medianero*: En parcelas pareadas, se fijará el lindero medianero en el proyecto de compensación, siendo necesario integrar la primera medianera generada en el proyecto de edificación de la parcela colindante. La primera medianera generada deberá tener acabados y condiciones de fachada principal.

7. *Medianeras*: todas las medianeras generadas que queden a la vista deberán tener acabados de fachada principal.

Artículo 35. Ordenanza de vivienda unifamiliar adosada

A. GENERALIDADES:

1. *Definición*: Edificación residencial unifamiliar formada por vivienda adosada.

2. *Ámbito de aplicación*: Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas RA en los planos de Ordenación.

B. CONDICIONES DE LOS USOS:

1. *Usos permitidos*: Residencial en vivienda unifamiliar

2. *Usos compatibles*: Los usos compatibles se podrán realizar en planta baja, cumpliendo las condiciones del uso regulado en el PGOM y las condiciones edificatorias de la presente ordenanza.

- Comercial categoría 2ª

- Oficinas

- Equipamiento, podrán ocupar el 100% de la edificación cumpliendo las condiciones del uso regulado en el PGOM y las condiciones de ordenación de la presente ordenanza.

3. *Usos prohibidos*: Los demás.

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN:

1. *Parcela y frente mínimo*: 150m² de parcela mínima con un frente mínimo de 6,5m a viario público.

2. *Retranqueo a viales*: Las alineaciones serán las indicadas en los planos. Si fija un retranqueo mínimo en frente de parcela a la alineación de 5m.

3. *Retranqueo a linderos*: Para el lindero posterior se fija un retranqueo mínimo de 3m y de 3m al lindero lateral en las parcelas extremas.

4. *Ocupación máxima de parcela*: 85% sobre rasante y 100% en bajorrasante.

5. *Nº máximo de plantas*: B+1+BC

6. *Altura de edificación:* Altura máxima hasta la línea de cornisa 7,00m, pudiendo ser mayor en la zona de acceso a garaje. Los semisótanos estarán dentro de la altura máxima permitida.
7. *Edificabilidad:* El presente Plan Parcial establece una edificabilidad máxima para cada manzana que se determina en los cuadros de superficie de la presente memoria y en los planos de Ordenación. La edificabilidad por parcela se reflejará en el proyecto de compensación.
8. *Cómputo de la edificabilidad:* Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo-cubierta, con la única excepción de las construidas en el subsuelo destinadas a aparcamientos, cuartos de instalaciones, y trasteros de superficie inferior a 10m² vinculados a las viviendas del edificio.
9. *Bajo-cubierta:* Se autoriza la utilización del mismo como vivienda independiente, computando edificabilidad en superficie con altura libre superior a 1,80 m, sin contabilizarse en el número de plantas y respetando el resto de las condiciones de volumen e habitabilidad de acuerdo con la legislación en vigor.
10. *Rasantes:* Las rasantes serán las que figuren en los planos de ordenación. El Proyecto de Urbanización podrá reajustar justificadamente las rasantes, que serán las que se aplicarán para los proyectos de edificación.

D. OTRAS CONDICIONES:

1. *Formación de cubierta:* Se permite cubierta plana y/o inclinada. La cubierta inclinada tendrá una pendiente máxima del 30°. Se permite bajo-cubierta siempre que quede inscrito en la pendiente máxima de la cubierta. Para la formación de cubierta plana atenerse a las condiciones generales de la edificación.
2. *Vuelos:* no habrá limitación alguna a los cuerpos volados sobre espacios libres privados, cumpliendo los retranqueos.
3. *Aparcamiento:* Será obligatoria la previsión de dos plazas de aparcamiento por vivienda. El aparcamiento podrá realizarse en subsuelo mas allá de los retranqueos fijados para cada parcela, y la ocupación máxima asignada a la misma.
4. *Condiciones estéticas:* La estética de las edificaciones es libre, siempre que exista una coherencia con el entorno. Se cuidarán especialmente los cerramientos de parcelas posteriores y laterales.
5. *Promociones conjuntas:* Se podrán realizar promociones conjuntas de parcelas. En este caso podrá realizarse la planta sótano común a todas las viviendas de la promoción y con acceso único.
6. *Medianeras:* todas las medianeras generadas que queden a la vista deberán tener acabados de fachada principal.

Artículo 36. Ordenanza de vivienda plurifamiliar

A. GENERALIDADES:

1. *Definición:* Edificación residencial plurifamiliar formada por bloques abiertos.
2. *Ámbito de aplicación:* Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas RC en los planos de Ordenación.

B. CONDICIONES DE LOS USOS:

1. *Usos permitidos:* Residencial en vivienda plurifamiliar.
2. *Usos compatibles:* Los usos compatibles podrán ocupar el 100% de la planta baja de la edificación, cumpliendo las condiciones del uso regulado en el PGOM, y las condiciones edificatorias de la presente ordenanza.
 - Hotelero, categoría 1ª y 2ª
 - Comercial categoría 2ª
 - Oficinas
 - Equipamientos
3. *Usos prohibidos:* Los demás

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN:

1. *Parcela y frente mínimo:* 500m² de parcela mínima con un frente mínimo de 15 m a viario público.
2. *Retranqueos:* Según el área de movimiento de la edificación grafiada en los planos de ordenación.
3. *Retranqueo a linderos y separación entre bloques:* Para el lindero posterior y lateral se fija un retranqueo mínimo de 3m. Se permite el adosamiento en medianería con acuerdo expreso de las parcelas afectadas. En caso de bloques independientes dentro de la misma parcela se separarán entre sí un mínimo de 6 metros.

4. *Ocupación máxima de parcela:* 70% sobre rasante y 100% bajo rasante
5. *Nº máximo de plantas:* B+2+BC
6. *Altura de edificación:* Altura máxima hasta la línea de cornisa 10,50m, pudiendo ser mayor en la zona de acceso a garaje. Los semisótanos estarán dentro de la altura máxima permitida.
7. *Edificabilidad:* El presente Plan Parcial establece una edificabilidad máxima para cada manzana que se determina en los cuadros de superficie de la presente memoria y en los planos de Ordenación. La edificabilidad por parcela se reflejará en el proyecto de compensación.
8. *Cómputo de la edificabilidad:* Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo-cubierta, con la única excepción de las construidas en el subsuelo destinadas a aparcamientos, cuartos de instalaciones, y trasteros de superficie inferior a 10m² vinculados a las viviendas del edificio.
9. *Bajo-cubierta:* Se autoriza la utilización del mismo como local vivero, computando edificabilidad en superficie con altura libre superior a 1,80 m, sin contabilizarse en el número de plantas y respetando el resto de las condiciones de volumen y habitabilidad de acuerdo con la legislación en vigor.
10. *Rasantes:* Las rasantes serán las que figuren en los planos de ordenación. El Proyecto de Urbanización podrá reajustar justificadamente las rasantes, que serán las que se aplicarán para los proyectos de edificación.

D. OTRAS CONDICIONES:

1. *Formación de cubierta:* Se permite cubierta plana y/o inclinada. La cubierta inclinada tendrá una pendiente máxima del 30°. Se permite bajo-cubierta siempre que quede inscrito en la pendiente máxima de la cubierta. Para la formación de cubierta plana atenerse a las condiciones generales de la edificación, artículo 27.
2. *Vuelos:* no habrá limitación alguna a los cuerpos volados sobre espacios libres privados. Los vuelos sobre espacios públicos se regulan de acuerdo con la normativa del PGOM.
3. *Aparcamiento:* Será obligatoria la previsión de dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables. El aparcamiento podrá realizarse en subsuelo mas allá de los retranqueos fijados para cada parcela, y la ocupación máxima asignada a la misma.
4. *Condiciones estéticas:* La estética de las edificaciones es libre, siempre que exista una coherencia con el entorno. Se cuidarán especialmente los cerramientos de parcelas posteriores y los laterales. Cuando éstos den a calle el tratamiento será de fachada principal, con iguales acabados y calidades estando integrados en el proyecto de la edificación. Cuando por la forma de la edificación resulten espacios libres interiores de amplitud suficiente se tratarán de forma adecuada con zonas ajardinadas. Se permite la creación en dichos espacios interiores de equipamientos deportivos privados exteriores con instalaciones mínimas cubiertas de altura máxima de 3,5 metros.
5. *Promociones conjuntas:* Se podrán realizar promociones conjuntas de parcelas. En este caso podrá realizarse la planta sótano común a todas las viviendas de la promoción y con acceso único.
6. *Estudio de detalle:* Mediante Estudio de Detalle y previa parcelación, división, segregación o agregación de parcela o manzana, se podrá redistribuir su edificabilidad siempre que el cómputo global no sea superior al fijado para las mismas en los cuadros de ordenación contenidos en el presente documento.

Artículo 37. Sistema de equipamiento público EQ

A. GENERALIDADES:

1. *Definición:* Comprende las superficies destinadas a usos públicos o colectivos para servicio directo a los ciudadanos. Pueden ser equipamientos públicos en tipología abierta.
2. *Ámbito de aplicación:* Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas EQ en los planos de Ordenación.

B. CONDICIONES DE LOS USOS:

1. *Usos permitidos:* Equipamiento definidos en el PGOM
2. *Usos compatibles:*
 - Aparcamiento.
 - Espacio libre
 - Sistema viario y Servicios urbanos
3. *Usos prohibidos:* Los demás

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN:

1. *Parcela y frente mínimo:* 500 m² de parcela mínima con un frente mínimo de 15 m a viario público.
2. *Retranqueos:* 3 metros de cualquier linderero.
3. *Ocupación máxima de parcela:* 70%
4. *Nº máximo de plantas:* B+2+BC en equipamientos públicos.
5. *Altura de edificación:* Altura máxima hasta la línea de cornisa 12,00 m.
6. *Edificabilidad:* Edificabilidad la que se determine necesaria por el uso al cual se destine en equipamientos públicos.
7. *Bajo-cubierta:* Se autoriza planta bajo cubierta según determinaciones generales de la presente normativa.
8. *Rasantes:* Las rasantes serán las que figuren en los planos de ordenación. El Proyecto de Urbanización podrá ajustar las rasantes, que serán las que se aplicarán para los proyectos de edificación.

Artículo 38. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes**A. GENERALIDADES:**

1. *Definición:* Comprende los espacios destinados a zonas verdes y espacios libres. Serán de uso público y estarán destinados a parques o jardines para juego de niños.
2. *Ámbito de aplicación:* Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas EL en los planos de Ordenación.

B. CONDICIONES DE LOS USOS:

1. *Usos permitidos:* Espacio libre
2. *Usos compatibles:*
 - Equipamiento: Cuando su superficie y características lo permitan, se admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios para ocio, o recreo, kioscos y marquesinas sin que la superficie ocupada por éstos últimos pase del 10% de la superficie de la parcela.
 - Aparcamiento: Se prevé la posibilidad de implantar aparcamientos subterráneos públicos, en las condiciones establecidas en la normativa del PGOM, sin perjuicio del uso público en superficie, ni el carácter de dominio público del suelo y subsuelo.
 - Sistema viario y servicios urbanos.
3. *Usos prohibidos:* Los demás

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN DE LAS INSTALACIONES PERMITIDAS:

1. *Parcela y frente mínimo:* 200 m² de parcela mínima con un frente mínimo de 5 m a viario público.
2. *Retranqueos:* 5 metros de cualquier linderero.
3. *Ocupación máxima de parcela:* 10%
4. *Nº máximo de plantas:* Baja.
5. *Altura de edificación:* Altura máxima hasta la línea de cornisa 5 m.
6. *Rasantes:* Las rasantes serán las que figuren en los planos de ordenación. El Proyecto de Urbanización podrá ajustar las rasantes, que serán las que se aplicarán para los proyectos de edificación.

Artículo 39. Sistemas de Comunicaciones. Sistema Viario**A. GENERALIDADES:**

1. *Definición:* Comprende los espacios destinados al sistema de comunicaciones del sector siendo el conjunto de vías de dominio y uso público proyectadas en el plan parcial con destino al movimiento de vehículos y circulación de peatones, bicicletas, automóviles y medios de transporte rodado, así como el estacionamiento de vehículos. Se distingue entre Sistema General Viario y Sistema Local Viario.
2. *Ámbito de aplicación:* Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas RV en los planos de Ordenación del sector.

B. CONDICIONES DE LOS USOS:

1. *Usos permitidos:* Espacio libre
2. *Usos compatibles:*
 - Espacio libre.
 - Servicios urbanos
3. *Usos prohibidos:* Los demás

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

1. Las redes interurbanas de carreteras del sistema general se definen, clasifican y ordenan según lo dispuesto en la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras, de las Cortes Generales y sus disposiciones complementarias y reglamentarias, así como en la Ley 8/2013 de 28 de junio, de carreteras de Galicia, siendo el caso de la carretera de la diputación (Calle Curros Enríquez).
2. El diseño de las vías interiores al sector se realizará según la Ordenanza para la redacción de Proyectos de Urbanización, control de las obras y recepción de estas, en el Ayuntamiento de Oleiros y las Instrucciones técnicas para obras hidráulicas en Galicia. La red viaria proyectada tendrá todas sus calzadas pavimentadas, arboladas en su caso según la sección definida para cada una de ellas, disponiendo de drenaje y escurrentía adecuados.
3. No se permite ningún tipo de edificación, salvo amueblamiento urbano y servicios urbanos.
4. Las plazas reservadas para uso de personas con movilidad reducida, de acuerdo con el Decreto 35/200, de 28 de enero, por lo que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de Galicia.
5. Las superficies de estacionamiento tendrán el tratamiento superficial y arbóreo adecuado.

Artículo 40. Sistema de Servicios Urbanos (SU)**A. GENERALIDADES:**

1. *Definición.* Comprende las redes de electricidad, abastecimiento de aguas y saneamiento, así como las instalaciones y edificaciones vinculadas al servicio del cual se trate, y sus zonas de reserva y protección.
2. *Ámbito de aplicación:* Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas SU en los planos de Ordenación del sector.

B. CONDICIONES DE LOS USOS:

1. *Usos permitidos:* Sistema de infraestructuras y servicios.
Usos compatibles:
 - Espacio libre.
 - Sistema viario
2. *Usos prohibidos:* Los demás.

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1. Los espacios libres de edificación que constituyen estos servicios se consideran como espacios libres o red viaria según donde se sitúen.
2. Los centros de transformación así como otras instalaciones de abastecimiento, saneamiento o telecomunicaciones, tienen que realizarse preferiblemente subterráneos; las instalaciones dedicadas a la recogida de residuos serán de tipología soterrada.
3. Estas parcelas son de dominio público, excepto las que sean cedidas por el Ayuntamiento a las empresas suministradoras.

CAPÍTULO III NORMAS DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 41. Obligatoriedad

Para la ejecución de la ordenación pormenorizada contenida en el plan parcial se redactará un proyecto de urbanización que desarrolle sus determinaciones, de acuerdo con las presentes Normas y a la Ordenanza municipal para la Redacción de Proyectos de Urbanización Control de las Obras y Recepción de estas por el Ayuntamiento de Oleiros, en adelante ordenanza municipal de urbanización.

Artículo 42. Objeto, alcance y características generales de los Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de la totalidad de las obras de urbanización y la ejecución de las determinaciones de la ordenación pormenorizada contenida en la modificación puntual.

2. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que ejecutan (sin perjuicio de que puedan efectuarse adaptaciones de detalle, exigidas por la ejecución material de las obras) ni, en ningún supuesto, contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.

3. A efectos del alcance de los proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- Apertura de viario, aparcamiento en superficie y espacios libres.
- Pavimentación de viario.
- Jardinería y acondicionamiento de espacios libres y aparcamiento.
- Redes de distribución de agua y electricidad.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Iluminación pública.
- Telefonía y telecomunicaciones
- Otros.

4. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver, adecuadamente y en las condiciones previstas en la ordenación pormenorizada contenida en el plan parcial, el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito con los sistemas generales existentes en el término municipal a los que se conectan; para eso se justificará que estos tienen la suficiente dotación o capacidad para absorber los aumentos por los que hubieran de verse afectadas las obras proyectadas.

Artículo 43. Contenido de los Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el art. 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y en el artículo 110 de la LOUG, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas, así como lo especificado en el artículo 4 y 5 de *“La ordenanza municipal para la redacción de proyectos de urbanización control de las obras y recepción de estas por el Ayuntamiento de Oleiros”*. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:

- Plano a la escala mínima 1:1.000 en el que se identifique claramente en el ámbito de la ordenación contenida en el plan parcial, la situación de las obras, los límites de los espacios viarios, los parques y jardines de uso público, los espacios abiertos y libres de uso público, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con la ordenación tengan que derribarse, talarse o trasladarse, y las parcelas para uso específico de equipamientos de servicios públicos o de interés social.
- Plan de obras detallado en el que se refleje tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiera.
- Un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, conforme al establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

2. Cada grupo de obra, definido en el artículo 42.3, constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente sin perjuicio de ser refundido en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

3. Los proyectos estarán redactados de modo que permitan a personas distintas a los autores realizar la dirección y ejecución de las obras, de modo que su funcionamiento sea completo.

4. Cada proyecto deberá ir fechado y firmado por facultativo competente, sobre el cual recaerá la responsabilidad del proyecto y su adecuación a la ordenación propuesta.

Artículo 44. Aprobación de los Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme al Artículo 110 de la LOUG.

SECCIÓN 2ª CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y DISEÑO

Artículo 45. Condiciones de la red viaria

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo II de la Ordenanza municipal de urbanización.

Artículo 46. Condiciones de la red de saneamiento

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo III de la Ordenanza municipal de urbanización.

Artículo 47. Condiciones de la red de abastecimiento

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV de la Ordenanza municipal de urbanización.

Artículo 48. Condiciones de la red de alumbrado público

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo V de la Ordenanza municipal de urbanización.

Artículo 49. Condiciones de la red de energía eléctrica

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo VI de la Ordenanza municipal de urbanización.

Artículo 50. Condiciones de la red de Telecomunicaciones

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo VII de la Ordenanza municipal de urbanización.

Artículo 51. Condiciones de la red de gas

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo VIII de la Ordenanza municipal de urbanización.

Artículo 52. Condiciones de ajardinamiento y equipamiento de zonas verdes

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo XI de la Ordenanza municipal de urbanización.

Artículo 53. Condiciones de las instalaciones de recogida de residuos urbanos

Las instalaciones dedicadas a la recogida de residuos estarán formadas por colectores de tipología soterrada.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo X de la Ordenanza municipal de urbanización, así como al Reglamento de gestión del servicio de residuos urbanos del Consorcio As Mariñas.

SECCIÓN 3ª CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 54. Prescripciones Técnicas sobre Contaminación Lumínica

Se tendrán en cuenta en la redacción de los proyectos de alumbrado público las prescripciones técnicas que deben satisfacer las instalaciones y aparatos de iluminación para evitar la contaminación lumínica, considerando en su caso el uso o la zona lumínica en que vayan a ser empleados, así como los límites máximos de flujo del hemisferio superior aplicable, conforme a lo establecido por el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07, así como la normativa municipal del ayuntamiento.

- El número, disposición, separación y altura de los puntos de luz deberá calcularse para cumplir los criterios lumínicos y de eficiencia energética que fija el Real Decreto 1890/2008 segundo el tipo de alumbrado y la clasificación de las vías.

- Todas las instalaciones de potencia nominal superior a 5 kW se dotarán de sistemas de ahorro energético por reducción de flujo, preferiblemente estabilizadores/reductores de flujo en cabecera.
- Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de iluminación adoptada y se justificar su economía de funcionamiento y conservación.
- Las tapas de conexiones y mecanismos de los soportes tendrán un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por materiales irrompibles y los postes serán de materiales inoxidable.
- La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con este. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a cuatro con cinco (4,5) metros.

Artículo 55. Cumplimiento de normativa sobre ruido, niveles sonoros

A efectos del desarrollo del artículo 7.2 de la Ley 37/2003 de ruido, debe incluirse la zonificación según el territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la ley, según el uso predominante del suelo. Actualmente se rige por el artículo 13 del RD1367/2007 del 19 de octubre que desarrolla la Ley.

El presente documento es un sector del territorio con predominio del uso residencial en un entorno residencial que se determinará de acuerdo a la ley 37/2007 de ruido analizando los usos, estableciendo como objetivo de calidad acústica la no superación del valor de aplicación de la tabla La del Anexo II del RD 1367/2007 del 19 de octubre, disminuyendo este en 5 decibelios.

Se establece una única Área Acústica en el ámbito de la presente Modificación, en la que en el ambiente exterior, y exceptuados los ruidos procedentes del tráfico, no se podrá producir en el exterior, ni transmitir al exterior desde los recintos ruidos que excedan los 65 dBA (según la tabla La del Anexo II del RD 1367/2007).

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 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 a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	Sen determinar	Sen determinar	Sen determinar

Los ruidos se expresarán se medirán en decibelios en la escala "La", siendo "La" la amplitud en centímetros. La medición de ruidos se realizará en el eje de las calles contiguas a la parcela Industrial que se considere.

Según el artículo 14 del citado real decreto, 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 acústico se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inspiración de ruido establecidos en la tabla La, 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 La, del anexo II, que le sea de aplicación.

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

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 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.

Artículo 56. Regulación en cuanto a reutilización de aguas depuradas

Se deberá cumplir con las características de calidad exigidas para la reutilización de los efluentes depurados para el riego, así como las aguas pluviales, conforme a lo indicado en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas, así como las correspondientes autorizaciones administrativas establecidas en la citada ley.

Artículo 57. Mantenimiento y acondicionamiento de zonas verdes

1. En el mantenimiento de las zonas verdes del Sector se establecerán los siguientes criterios con el objetivo de la racionalización de las dosis de pesticidas a utilizar (herbicidas, fertilizantes y fungicidas) así como las necesidades de irrigación:

- El Proyecto de Urbanización correspondiente a las áreas libres y zonas verdes deberá justificar el sistema de riego elegido, la red de iluminación que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costos de mantenimiento y conservación.
- Se utilizarán especies cespitosas de variedades adaptados al sustrato y climatología de la zona.
- El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá preferentemente con tierra enarenada batida en secciones transversales bombeada con una pendiente máxima del siete por ciento (7%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.
- Se preservará el nivel de suelo de las áreas que estén arboladas y se deberán integrar en la ordenación.
- Se emplearán cultivos que exijan bajas dosis de agua y fertilizantes para su establecimiento así como resistentes a los principales hongos patógenos presentes en nuestras latitudes, con el fin de reducir el uso de los mismos.
- Todas las plantaciones deberán conservar la guía principal y tener el tronco recto.
- Los árboles de alineaciones se plantarán con tutores, protecciones mecánicas, protecciones contra perros y vientos para asegurar su enraizamiento y proteger su crecimiento en los primeros años.
- La plantación de arbolado en la zona verde se efectuará en la primera etapa de urbanización de cada fase.
- El aporte de fertilizantes se realizará siempre mediante fertilizantes de liberación controlada encapsulados de esta forma aseguramos la óptima nutrición de las plantas en todas las fases de cultivo con mínimos aportes.
- Se utilizarán en la medida de lo posible, siempre bajo la dirección de un experto en la materia o empresa de jardinería especializada, el aporte acondicionadores orgánicos con la finalidad de protección máxima de acuíferos y ríos, ya que no contienen ningún tipo de agentes químicos.
- Para la distribución de las zonas verdes de ornamentales, estas se sectorizarán en función de sus necesidades hídricas, para racionalizar el consumo de agua y nutrientes.
- Se velará por el establecimiento de especies ornamentales xerófilas o con bajas necesidades hídricas y de nutrientes, minimizando en estos espacios los consumos y aportes de pesticidas.
- Se establecerá una malla de riego por aspersión y goteo para las zonas verdes divididas en sectores, con la finalidad de minimizar los consumos tanto hídricos como de nutrientes y otras enmiendas orgánicas.
- Para el riego de las zonas verdes será prioritaria la utilización de aguas pluviales y/o aguas regeneradas captadas en las zonas residenciales o en las los viales de acceso al Sector, mediante implementación de estaciones de bombeo.
- Se realizará una adecuada elección de elementos vegetales (especies autóctonas o adaptadas recogidas en la ordenanza municipal de urbanización).
- Se utilizarán acolchados o mulch (disminuyen el consumo de agua, reducen presencia de malas hierbas y por tanto reducen las necesidades de uso de pesticidas).
- Se realizará riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles.

Artículo 58. Redes de Telecomunicaciones

Las conexiones, el diseño de la red y su cálculo se realizarán conforme los criterios particulares de las compañías suministradoras de telecomunicaciones que estén autorizadas para operar dentro de ayuntamiento.

Las redes telefónicas deberán ser subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control que resulten necesarios quedarán integrados en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

CAPÍTULO IV NORMAS DE LA EDIFICACIÓN Y CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS**Artículo 59. Condiciones estéticas para las construcciones**

1. Se considerarán como fachadas todos los parámetros que dan cierre a las construcciones. Se extremará el cuidado estético en las fachadas que den frente al sistema general variante de Mera y la calle Curros Enríquez.
2. Se procurará en las manzanas de vivienda familiar cierta uniformidad en el diseño de los cierres de parcela y de las manzanas de colectiva en cuanto al cumplimiento de la altura de cornisa y altura máxima de la edificación así como la sencillez constructiva y estructural en el tratamiento de las cubiertas.
3. Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados.
4. Tanto las paredes medianeras como los parámetros susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
5. Los rótulos del uso terciario/comercial en planta baja de las edificaciones colectivas se ajustarán al PGOM y a un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán en materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable -en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los parámetros exteriores. Quedan prohibidos los materiales que provoquen deslumbramientos directos o centelleos que puedan afectar al tráfico rodado.
6. Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado así como sus cierres de parcela.
7. Las construcciones auxiliares deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
8. El proyecto de edificación cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.
9. El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios interiores de las parcelas no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, prohibiéndose los elementos accesorios que pueda dañar la estética del conjunto urbanizado.

Artículo 60. Daños a las vías y servicios municipales

1. Todo particular que ejecute una obra de cualquier naturaleza será responsable, ante el Ayuntamiento, de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales. Se fijarán avales que garanticen la reparación de los daños que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.
2. Este aval será retornado en todo, en parte, o se exigirán cantidades económicas complementarias si los daños fueran mayores, como condición imprescindible antes de concederse la licencia de apertura del establecimiento industrial, comercial o de servicio.

Artículo 61. Obras que afecten a servicios públicos

1. Sí las obras que se ejecutan afectasen a servicios de carácter general o público, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o a las entidades administrativas, con ocho días de antelación al inicio de las mismas, en cuyo plazo dichas Empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas para evitar daños propios o a terceros, del que serán responsables desde la finalización del plazo anteriormente mencionado.
2. El propietario queda obligado a proteger debidamente la zona de servicios durante las obras con una losa de hormigón, o elementos similares de suficiente resistencia, que garanticen la continuidad y seguridad de todos los servicios afectados.

Artículo 62. Provisión de escombros y material

Los escombros y provisiones de materiales, no podrán depositarse en la vía pública ni apoyarse en las vallas o muros de cierre.

Artículo 63. Andamios y material auxiliar

1. Todos los andamios auxiliares de la construcción, deberán ejecutarse bajo la dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes.

2. En toda clase de construcción, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación vigente en cada momento sobre la materia. Transcurrido un mes sin dar comienzo las obras, o hallándose estas interrumpidas, deberá suprimirse el vallado y dejar libre a acera al tránsito público.

Artículo 64. Vallado de obras

En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse un vallado de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y ubicada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordo, por lo menos 0,60 metros, para permitir el paso de cebra.

En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo el vallado se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable a aplicación de las dichas normas, los servicios técnicos municipales correspondientes fijarán las características del vallado, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública.

Cuando las obras o instalaciones supongan en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

La Instalación de vallados se entiende siempre por carácter provisional, en tanto dure la obra. Por eso desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse el vallado y dejar libre a acera al tránsito público.

Artículo 65. Control de obra

Se deberá tener en cuenta las siguientes determinaciones:

- Control en los proyectos de que se cumple la norma sobre accesibilidad, y realizar una previsión de actuaciones que permita la adaptación de zonas ya urbanizadas de manera gradual.
- Vigilancia sobre las obras que se realicen en el sector para evitar vertidos contaminantes incontrolados (aceites, grasas,...).
- La maquinaria deberá cumplir la normativa de emisiones y disponer de la documentación acreditativa que lo garantice. La maquinaria transitará únicamente por las zonas que se habiliten para eso.
- Las labores de mantenimiento y reparación de la maquinaria se realizarán en zonas habilitadas y bajo condiciones que aseguren la inexistencia de vertidos o residuos.
- No se producirán quemaduras de ningún material.
- Se humectarán las zonas con movimiento de tierras para evitar la producción de polvo en suspensión.
- Se redactarán los planes de obra de forma que las zonas permanezcan sin vegetación o urbanización el menor tiempo posible.
- La tierra vegetal se retirará y acopiará de forma adecuada, para garantizar su reutilización y el ajardinamiento de las zonas verdes.
- Ayuntamiento controlará el cumplimiento de la ley en la adecuación de las edificaciones, a la tipología y limitaciones establecidas en la Normativa del Plan Parcial.

CAPÍTULO V CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Artículo 66. Generalidades

1. Con arreglo a lo establecido en las bases de actuación y al sistema del sector, la junta de compensación formulará el correspondiente proyecto de compensación en donde se fijarán las parcelas resultantes dentro de cada manzana. El proyecto de compensación definirá los derechos aportados, valoración de las fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos del acuerdo aprobatorio e inscripción en el registro de la propiedad del mencionado proyecto.

2. Se entiende por parcelación la subdivisión o agrupación simultánea o sucesiva de parcelas, para lograr la ordenación propuesta en el documento de ordenación, cumpliendo las condiciones urbanísticas contenidas en el Plan Parcial y en el PGOM del Ayuntamiento de Oleiros.

3. Toda agrupación o segregación de las parcelas posterior a las definidas por el proyecto de compensación deberán:

- Respetar la estructura urbanística que fija la ordenación propuesta
- Contar de forma individual con las acometidas a los servicios urbanísticos y frente a vía pública
- Diseñar parcelas edificables de acuerdo con la normativa de aplicación.

Artículo 67. Plano de parcelación máxima

En los planos de ordenación se incluye un plano de parcelación máxima que permite identificar las parcelas máximas resultantes y justificar la ordenación prevista en el Plan Parcial.

Este plano parcelario no es vinculante, por eso debe entenderse como una propuesta de máximos de la ordenación contenida. La parcelación resultante se concretará en el correspondiente proyecto de compensación.

Artículo 68. Agrupación de parcelas

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Las parcelas resultantes estarán sujetas, en todo caso, a las prescripciones que las Ordenanzas de aplicación.

En caso de que la agrupación comprenda parcelas iniciales sujetas a distintos grados de ordenanza, la parcela agrupada se sujetará a las siguientes condiciones particulares:

- Edificabilidad máxima: la resultante de la suma de las edificabilidades que corresponden las parcelas iniciales según su grado.
- Ocupación máxima: El porcentaje más desfavorable de las dos a aplicar sobre la superficie total de la parcela agrupada sin exceder la resultante de los retranqueos mínimos obligatorios.
- El resto de condiciones aplicar las más desfavorables entre las dos ordenanzas.

Artículo 69. Segregación de parcelas. Parcela mínima

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- Las parcelas resultantes no serán menores de la mínima establecida para cada zona en las ordenanzas particulares.
- Cada una de las nuevas parcelas cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación establecida en el Plan Parcial.
- Se resuelve adecuadamente la dotación de todos los servicios existentes para cada una de las parcelas resultantes.
- Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, estas se ejecutarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

C. PLAN DE ETAPAS

1. INTRODUCCIÓN

Conforme al establecido en el artículo 64. j) de la LOUG se incorpora al presente plan parcial del sector SUD-2 del PGOM del Ayuntamiento de Oleiros un Plan de Etapas, en el que se determina la estrategia de actuación, fijándose los plazos para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios, entre ellos los de urbanización y edificación.

Segundo el establecido en el art. 127.2 de la LOUG, la determinación del sistema de actuación deberá incluirse obligatoriamente en los instrumentos de planeamiento que contengan la ordenación detallada del suelo urbanizable, y de acuerdo que el artículo 62 del Reglamento de Planeamiento. El Plan de etapas debe añadir la orden de prioridades para su ejecución y señalar el sistema de actuación aplicable.

El Sector de Suelo Urbanizable Delimitado denominado como SUD-2 "Xentiña", de Uso Global Residencial, se desarrollará por el Sistema de Actuación Indirecto de COMPENSACIÓN. La determinación del sistema de actuación viene definida en la ficha del sector así como en el convenio firmado entre parte de los propietarios y el Ayuntamiento. Además se hace constar en los anexos a la Memoria General de Ordenación la aceptación de más del 50% de los propietarios de la superficie total del ámbito.

2. DELIMITACIÓN DE LAS ACTUACIONES

Ante la posibilidad de acogerse a este Sistema de Actuación, se prevé que este desarrollo se acometa en ETAPA ÚNICA, en la que se van a realizar actuaciones de diversa naturaleza, que se concretan en las que a continuación se describen:

Se delimita un único polígono. Las actuaciones previstas para el desarrollo del mismo son las siguientes:

1. Redacción del documento de Ordenación del sector, Plan Parcial:

El presente documento, Plan Parcial, que lo desarrolla.

2. Proyecto de estatutos y bases de actuación

Habrà de ser presentado en el plazo máximo de DOS (2) MESES a contar desde la aprobación definitiva del planeamiento detallado.

3. Constitución de la junta de compensación

Habrà de constituirse en el plazo máximo de DOS (2) MESES a contar desde la aprobación definitiva del proyecto de estatutos y bases.

4. Proyecto de Urbanización:

Que habrá de ser presentado en un plazo máximo de DIEZ (10) MESES desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial.

5. Proyecto de Compensación:

Será presentado en el Registro General del Ayuntamiento en el plazo de DOCE (12) MESES, contado a desde la constitución de la Junta de Compensación.

4. Ejecución de las obras de Urbanización:

Las obras se ejecutarán en el plazo máximo de OCHO (8) MESES, contados a partir de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y de Compensación. Estas se refieren a la totalidad de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales de saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica, telefonía, alumbrado público, etc.

En función del desarrollo del ámbito y dentro del propio Proyecto de Urbanización se podrán establecer fases de ejecución, para poder poner en servicio distintas zonas del ámbito en función de necesidades y prioridades, con recepción parcial de las mismas.

5.-Obtención de licencias de edificación

El plazo para la obtención de las licencias de edificación será de 2 años a partir de la conversión del terreno en solar. Con respecto a la caducidad de las mismas se estará a lo dispuesto en el PGOM.

No obstante lo anterior, podrán acomodarse simultáneamente las obras de urbanización y de construcción de las edificaciones, siempre que resulte técnicamente posible y se garantice suficientemente la terminación de las obras de urbanización de acuerdo con las determinaciones del Plan Parcial y del PGOM.

El plan de etapas cumple con los plazos previstos por el artículo 14 del PGOM. Estos plazos se podrán prorrogar por causas justificadas con la autorización de la administración competente.

A Coruña, diciembre de 2014



Fdo.: Álvaro Fernández Carballada
Arquitecto



Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira
Arquitecta

D. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1. INTRODUCCIÓN

Para la implantación de los servicios urbanísticos y en correspondencia con lo establecido en la LOUG se evaluarán a continuación los costes de implantación de dichos servicios.

Esta evaluación se considera orientativa en tanto no se desarrolle el correspondiente Proyecto de Urbanización.

La financiación económica para la implantación de los servicios urbanísticos, será privada, corriendo a cargo de los propietarios del ámbito, y se efectuarán las correspondientes inversiones durante el período que se señala en el plan de etapas previsto.

Se evalúa el coste total de ejecución en 2.398.587,38 € (S/IVA), desglosándose en los siguientes importes:

- Gastos de conexión y refuerzo de sistemas generales	201.174,00 €
- Obras de urbanización.....	2.197.413,38 €

2. GASTOS DE CONEXIÓN Y REFUERZO SISTEMAS GENERALES

La valoración recoge todas las obras necesarias para la conexión de las instalaciones interiores del sector a las redes e infraestructuras de servicios situados fuera del mismo.

01. SANEAMIENTO	82.680,00 €
Conexiones exteriores red de fecales	3.280,00 €
Conexiones exteriores red de pluviales.....	5.200,00 €
Readaptación red saneamiento pluviales.....	14.000,00 €
Nuevo colector de Saneamiento	25.200,00 €
Ampliación estación de bombeo (EBAR) existente	35.000,00 €
02. ABASTECIMIENTO.....	38.400,00 €
Conexiones exteriores red de abastecimiento	38.400,00 €
03. DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA.....	28.025,00 €
Conexión a red de media tensión.....	28.025,00 €
04. TELECOMUNICACIONES	21.300,00 €
Conexión a red de telecomunicaciones.....	21.300,00 €
05. CONEXIÓN A SISTEMA GENERAL VIARIO.....	30.769,00 €
Retirada de alambrada existente y levantado de seto y árboles en zona de actuación	3.500,00 €
Mejora explanada y excavación y compactación caja de ensanche	2.555,00 €
Calzada	9.450,00 €
Acera con p.p. de bordillo de hormigón.....	14.849,00 €
Señalización y mobiliario urbano.....	415,00 €
TOTAL GASTOS CONEXIÓN Y REFUERZO SISTEMAS GENERALES	201.174,00 €

3. OBRAS DE URBANIZACIÓN

A continuación se procede a realizar el desglose por capítulos de las obras de urbanización:

01. DEMOLICIONES Y ACTUACIONES PREVIAS	4.000,00 €
Demoliciones construcciones existentes:.....	4.000,00 €
02. MOVIMIENTO DE TIERRAS	83.052,88 €
Desmonte en terrenos blandos: 6.010,45 m ³ x 5,50 €/m ³	36.062,70 €
Terraplén: 1.675,79 m ³ x 4,00 €/m ³	6.703,18 €
Excavación y compactación caja de ensanche: 15.495,00 m ³ x 2,60 €/m ³	40.287,00 €
03. ESTRUCTURAS	7.200,00 €
Muros hormigón: 15 m. ³ x 480,00 €/m ³	7.200,00 €
04. SANEAMIENTO	266.482,50 €
Red de aguas pluviales y aprovechamiento para riego.....	153.262,50 €
Depósito de almacenamiento aguas pluviales	14.000,00
Red de aguas fecales.....	99.220,00 €
05. ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO:	109.855,58 €
Red de distribución fundición 100mm e hidrantes.....	16.625,00 €
Red de distribución fundición 150mm	31.080,00 €
Red de riego espacios libres.	11.750,58 €
Acometidas de abastecimiento a parcelas: 84 uds. X 600 €/ud	50.400,00 €
06. RED DE GAS:	12.132,50 €
Obra civil complementaria canalizaciones	12.132,50 €
07. DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA:	250.900,00 €
Centros de transformación subterráneos 2 ud 630 kVA.....	99.200,00 €
Red de distribución baja tensión	57.120,00 €
Red de distribución media tensión	21.780,00 €
Estimación coste de conexión por vivienda: 208 viv X 350 €/viv.....	72.800,00 €
08. ILUMINACIÓN:	390.800,00 €
Red de alumbrado público espacios libres (120ud pto luz)	360.000,00 €
Red de alumbrado público viales (22ud pto luz)	30.800,00 €

09. TELECOMUNICACIONES:	116.410,00 €
Red de canalizaciones para doble operador	108.410,00 €
Recinto interior de telecomunicaciones único (RITU) centralizado	8.000,00 €
10. FIRMES Y PAVIMENTOS	648.699,30 €
Calzada: 6.955,43 m ² x 54,00 €/m ²	375.593,22 €
Pavimento aparcamiento poroso: 2.534,00 m ² x 42,00 €/m ²	106.428,00 €
Aceras baldosa hidráulica: 5.357,64 m ² x 22,00 €/m ²	117.868,08 €
Bordillo de hormigón: 2.305,00 ml x 18,00 €/ml	41.490,00 €
Paseo peatonal de jardín: 610,00 m ² x 12,00 €/m ²	7.320,00 €
11. ESPACIOS LIBRES	20.618,13 €
Ajardinamiento: 5.222,50 m ² x 2,85 €/m ²	14.884,13 €
Arbolado nuevo y trasplante existente: 94 Ud x 61 €/Ud.....	5.734,00 €
12. MOBILIARIO URBANO	218.500,00 €
Mobiliario urbano: bancos, papeleras, fuentes, etc.	80.000,00 €
Juegos de niños	9.500,00 €
Contenedores soterrados (3 islas 2+2)	129.000,00 €
13. SEÑALIZACIÓN	8.062,50 €
Señales verticales: 25 Ud x 150 €/Ud	3.750,00€
Señalización horizontal y símbolos: 3.450,00 ml. x 1,25 €/ ml.	4.312,50 €
14 CONTROL DE CALIDAD	24.500,00 €
15 SEGURIDAD Y SALUD	36.200,00 €
TOTAL P.E.M. OBRAS DE URBANIZACIÓN	2.197.413,38 €

4. COSTE DE GESTION

Dentro de este concepto se incluyen los gastos de gestión ordinaria de la junta de Compensación, los honorarios técnicos de la elaboración de los documentos técnicos, los gastos de publicación, los gastos de notaría y registro, así como las indemnizaciones de los bienes y derechos distintos del suelo que es necesario indemnizar. En este caso por el concepto de indemnizaciones, salvo dos pequeñas construcciones en mal estado, algún cierre de alambrada y el arbolado no existen más bienes que indemnizar, por lo que esa partida no se prevé muy importante.

INDEMNIZACIONES	30.000,00 €
GESTION Y HONORARIOS TECNICOS	180.000,00 €
NOTARIA Y REGISTRO	30.000,00 €
<u>PUBLICACIONES</u>	<u>10.000,00 €</u>
TOTAL GASTOS GESTIÓN	250.000,00 €

5. COSTE TOTAL DE EJECUCIÓN

La suma total de los costes de ejecución asciende a lo siguiente:

TOTAL GASTOS DE CONEXIÓN Y REFUERZO A SIST. GENERALES	201.174,00 €
TOTAL P.E.M. OBRAS DE URBANIZACIÓN	2.197.413,38 €
GASTOS DE GESTIÓN, HONORARIOS TÉCNICOS, PUBLICACIONES, INDEMNIZACIONES, NOTARÍA Y REGISTRO	250.000,00 €
TOTAL GASTOS.....	2.648.587,38 €

El coste estimado de ejecución de las obras de urbanización arroja un montante total de DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS (2.648.587,38 €). (sin IVA)

A Coruña, diciembre de 2014

Fdo.: Álvaro Fernández Carballada
Arquitecto

Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira
Arquitecta

E. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE

ÍNDICE	1
1. NATURALEZA DEL INFORME.....	1
2. IMPLANTACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS	1
3. MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS	1
4. PUESTA EN MARCHA Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS.....	2
5. CONSTRUCCIÓN, PUESTA EN MARCHA Y MANTENIMIENTO DE EQUIPAMIENTOS... 	3
6. CALCULO DE INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO ORIGINADOS POR EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SUD – 2, XENTIÑA.....	3
7. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL	3
8. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....	6

1. NATURALEZA DEL INFORME

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo estatal, determina en el apartado 4 del artículo 15 que, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El presente documento tiene por objeto desarrollar y justificar tales determinaciones en el ámbito del sector de suelo urbanizable delimitado SUD-2 Xentiña, tomando como punto de partida datos facilitados por el Concello de Oleiros.

2. IMPLANTACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Los costes de implantación, conexión y refuerzo de las infraestructuras son el resultado de la suma de los capítulos correspondientes reflejados en el estudio económico financiero del Plan Parcial.

- *Gastos de conexión y refuerzo de sistemas generales: 201.174,00 €*
- *Obras de urbanización: 2.197.413,38 €*

Se evalúa el coste total de ejecución en 2.398.587,38 € (S/IVA). Dichos costes serán a cargo de los propietarios del aprovechamiento del sector al realizar la operación urbanística que desarrolla el SUD-2.

3. MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS

El mantenimiento de las redes de infraestructuras públicas que se relacionan a continuación, con concesión administrativa, serán asumidos por las compañías concesionarias con cargo a las cuotas de los nuevos abonados:

- AQUAGEST y SERGESCO (Abastecimiento y Saneamiento).
- URBASER (Limpieza y recogida de Residuos Sólidos Urbanos)
- FENOSA (Red Eléctrica)
- GAS GALICIA (Red de Gas)
- TELEFÓNICA Y R (Redes de Telecomunicaciones)

En el cuadro adjunto se reflejan los parámetros propios del SUD – 2:

PARAMETROS URBANISTICOS SUD-2		
SUPERFICIE AMBITO	52.204,84	m ²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	25.522,08	m ²
ED. RESIDENCIAL	25.522,08	m ²
ED. TERCARIO	0,00	m ²
Viviendas	208	Ud
Ratio habitantes	3,30	hab/viv.
Habitantes	687	habitantes
Superficie de Viales	14.777,57	m ²
Superficie parques y jardines	5.260,46	m ²
Puntos de alumbrado Público Viario	22	Ud
Puntos de alumbrado Público Jardín	120	Ud

A continuación se muestra el cálculo de los costes de mantenimiento del resto de las infraestructuras en base a los datos y ratios aportados por el Concello.

COSTES MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS		
CONCEPTO	RATIO	COSTE
Mantenimiento de viales	0,2 €/m ²	2.956 €
Limpieza viaria	35 €/hab.	24.045 €
Parques y jardines	2,5 €/m ²	13.151 €
Alumbrado Público Viario	185 €/Ud	4.070 €
Alumbrado Público Jardín	89 €/Ud	10.680 €
Abastecimiento, Saneamiento y Depuración	Autofinanciación	0 €
Gestión R. S. U.	Autofinanciación	0 €
TOTAL		54.902 €

4. PUESTA EN MARCHA Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS

Los costes que se calculan en este epígrafe se deben al gasto derivado de la inversión municipal en seguridad y bienestar social ciudadano, contribución a los gastos generales y financieros del Concello y al coste de subvenciones a jóvenes y jubilados por el transporte urbano.

Se establece por el concello un coste de 80 €/habitante destinado a la inversión municipal en seguridad y bienestar ciudadano.

CONCEPTO	RATIO	COSTE
Seguridad y Bienestar Social	80 €/habitante	54.960 €

La contribución de la población del sector a los gastos generales y financieros del concello se estima por éste en 25 €/habitante.

CONCEPTO	RATIO	COSTE
Contribución Gtos. Grles. Concello	25 €/habitante	17.175 €

Extrapolando los datos de los servicios de transporte municipal y aplicándolos a nuestro sector realizamos el cómputo de costes de la subvención realizada a jóvenes y a mayores de 65 años. Los datos y el desarrollo se exponen en la tabla siguiente:

PREVISION VIAJEROS TRANSPORTE URBANO			
Incremento de desplazamientos	100/hab.		68.700
Coste por billete estimado 2,008			0,91 €
TOTAL			62.517,00 €
Nº BILLETES escolares estimados		6,11%	4.197,57
Nº BONOS escolares estimados		4,50%	3.091,50
Nº Viajes Jubilados estimados		24,29%	16.687,23
Nº TOTAL VIAJES SUBVENCIONADOS		34,90%	23.976,30

Según dichos datos, el coste que repercutirá en el concello debido a las subvenciones del transporte urbano estimadas para la nueva población del sector SUD-2 son las que se muestran en la siguiente tabla:

COSTE AYUNTAMIENTO POR TRANSPORTE URBANO			
Coste Billete escolar	SUBVENCIÓN	54,30%	2.279,28 €
Coste Bono escolar	SUBVENCIÓN	41,60%	1.286,06 €
Coste Jubilados	SUBVENCIÓN	100,00%	16.687,23 €
TOTAL SUBVENCIONADO			20.252,57 €

5. CONSTRUCCIÓN, PUESTA EN MARCHA Y MANTENIMIENTO DE EQUIPAMIENTOS

Para la construcción de equipamientos deportivos, sociales o culturales, con un ratio estimado en torno a 400 €/habitante, se establece una cantidad de 360.000 €. Para el mantenimiento de los equipamientos y mantenimiento y reposición del mobiliario urbano del sector se establece una cantidad de anual de 18€/habitante siendo esta de 12.366 €.

6. CALCULO DE INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO ORIGINADOS POR EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SUD – 2, XENTIÑA

Como en epígrafes anteriores diferenciaremos unos ingresos iniciales que determinaremos en el año 0 y unos ingresos anuales en los sucesivos. Para cuantificar dichos valores consideraremos los factores que intervienen de forma más significativa a raíz del desarrollo urbanístico del sector:

INGRESOS INICIALES AÑO 0			
CONCEPTO	RATIO		INGRESOS
10% de cesión	10,00%	300 €	765.662 €
ICIO	3,00%	P.E.M.	321.578 €
Licencias de obra	2,50%	P.E.M.	267.982 €
I.B.I. Terciario	160	€/100m ²	0 €
I.B.I. Residencial	160	€/viv.	33.280 €
Aportación del Estado	200	€/hab.	137.400 €
Aportación de la Xunta	35	€/hab.	24.045 €
TOTAL INGRESOS AÑO 0			1.549.947 €

7. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL

Como resultado de los cálculos anteriores, para evaluar el impacto sobre la hacienda local realizaremos un balance considerando datos iniciales del año 0 y los datos para los años sucesivos. El resumen de resultados se muestra en las tablas que figuran a continuación:

COSTES PUESTA EN MARCHA Y PRESTACION DE SERVICIOS		
CONCEPTO	RATIO	COSTE
Seguridad y Bienestar Social	80 €/habitante	54.960 €
Equipamiento Deportivo / Socio - Cultural		360.000 €
Transporte Urbano		20.253 €
Contribución Gtos. Grls. Concello	25 €/habitante	17.175 €
TOTAL		452.387,57 €

COSTES MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS		
CONCEPTO	RATIO	COSTE
Mantenimiento de viales	0,2 €/m ²	2.956 €
Limpieza viaria	35 €/hab.	24.045 €
Parques y jardines	2,5 €/m ²	13.151 €
Alumbrado Público Viario	185 €/Ud	4.070 €
Alumbrado Público Jardín	89 €/Ud	10.680 €
Abastecimiento, Saneamiento y Depuración	Autofinanciación	0 €
Gestión R. S. U.	Autofinanciación	0 €
TOTAL		54.902 €

TOTAL COSTES INICIALES	507.289,24 €
-------------------------------	---------------------

COSTES PRESTACION DE SERVICIOS		
CONCEPTO	RATIO	COSTE
Seguridad y Bienestar Social	80 €/habitante	54.960,00 €
Mantenimiento Eq. / Mob. Urbano	18 €/habitante	12.366,00 €
Transporte Urbano		20.252,57 €
Contribución Gtos. Grls. Concello	25 €/habitante	17.175,00 €
TOTAL		104.753,57 €

COSTES MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS		
CONCEPTO	RATIO	COSTE
Mantenimiento de viales	0,2 €/m ²	2.956 €
Limpieza viaria	35 €/hab.	24.045 €
Parques y jardines	2,5 €/m ²	13.151 €
Alumbrado Público Viario	185 €/Ud	4.070 €
Alumbrado Público Jardín	89 €/Ud	10.680 €
Abastecimiento, Saneamiento y Depuración	Autofinanciación	0 €
Gestión R. S. U.	Autofinanciación	0 €
TOTAL		54.902 €

TOTAL COSTES ANUALES	159.655,24 €
-----------------------------	---------------------

INGRESOS INICIALES AÑO 0			
CONCEPTO	RATIO		INGRESOS
10% de cesión	10,00%	300 €	765.662 €
ICIO	3,00%	P.E.M.	321.578 €
Licencias de obra	2,50%	P.E.M.	267.982 €
I.B.I. Terciario	160	€/100m ²	0 €
I.B.I. Residencial	160	€/viv.	33.280 €
Aportación del Estado	200	€/hab.	137.400 €
Aportación de la Xunta	35	€/hab.	24.045 €
TOTAL INGRESOS AÑO 0			1.549.947 €

SALDO (INGRESOS-GASTOS INICIALES)	1.042.658,21 €
--	-----------------------

INGRESOS ANUALES			
CONCEPTO	RATIO		INGRESOS
I.B.I. Terciario	160	€/100m ²	0 €
I.B.I. Residencial	160	€/viv.	33.280 €
Aportación del Estado	200	€/hab.	137.400 €
Aportación de la Xunta	35	€/hab.	24.045 €
TOTAL INGRESOS ANUALES			194.725 €

SALDO (INGRESOS-GASTOS ANUALES)	35.069,76 €
--	--------------------

Como algunos ingresos tienen carácter anual y otros presentan un único cobro, se realiza a continuación una estimación temporal (sin tener en cuenta efectos inflacionistas) de dicha progresión:

	ANO 0	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
INGRESOS	1.549.947,45 €	194.725,00 €	194.725,00 €	194.725,00 €	194.725,00 €	194.725,00 €
GASTOS	507.289,24 €	159.655,24 €	159.655,24 €	159.655,24 €	159.655,24 €	159.655,24 €
FLUJO DE CAJA	1.042.658,21 €	1.077.727,97 €	1.112.797,73 €	1.147.867,49 €	1.182.937,26 €	1.218.007,02 €

	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	
INGRESOS	194.725,00 €	194.725,00 €	194.725,00 €	194.725,00 €	194.725,00 €	
GASTOS	159.655,24 €	159.655,24 €	159.655,24 €	159.655,24 €	159.655,24 €	
FLUJO DE CAJA	1.253.076,78 €	1.288.146,54 €	1.323.216,30 €	1.358.286,06 €	1.393.355,82 €	

	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14	ANO 15	
INGRESOS	194.725,00 €	194.725,00 €	194.725,00 €	194.725,00 €	194.725,00 €	
GASTOS	159.655,24 €	159.655,24 €	159.655,24 €	159.655,24 €	159.655,24 €	
FLUJO DE CAJA	1.428.425,59 €	1.463.495,35 €	1.498.565,11 €	1.533.634,87 €	1.568.704,63 €	

	ANO 16	ANO 17	ANO 18	ANO 19	ANO 20	
INGRESOS	194.725,00 €	194.725,00 €	194.725,00 €	194.725,00 €	194.725,00 €	
GASTOS	159.655,24 €	159.655,24 €	159.655,24 €	159.655,24 €	159.655,24 €	
FLUJO DE CAJA	1.603.774,39 €	1.638.844,15 €	1.673.913,92 €	1.708.983,68 €	1.744.053,44 €	

8. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

El porcentaje destinado a los distintos usos del suelo viene determinado por el Plan General. El Plan Parcial ordena y distribuye dichos usos en el ámbito en base a criterios objetivos de ubicación, para que resulte idóneo y adecuado el uso en relación con dicha localización. Los parámetros establecidos por el PXOM son:

TIPOLOGÍA Y USOS	M ² EDIFICABLES
• Vivienda colectiva (m ² e) 40%	10.208,83
• Vivienda unifamiliar (m ² e) 60%	15.313,25

La normativa del Plan Parcial permite como uso compatible en terciario en planta baja de las viviendas adosadas y en la vivienda colectiva, aunque su implantación dependerá de la demanda real de estos usos en el momento de la solicitud de las licencias de edificación.

A Coruña, diciembre de 2014



Fdo.: Álvaro Fernández Carballada

Arquitecto



Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira

Arquitecta

**F. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, IMPACTO
TERRITORIAL Y PAISAJÍSTICO**

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES.....	1
CAPÍTULO 2. MARCO LEGISLATIVO.....	3
CAPÍTULO 3. LOCALIZACIÓN.....	5
CAPÍTULO 4. ANÁLISIS TERRITORIAL	7
4.1. INVENTARIO AMBIENTAL.....	7
4.1.1. Relieve	7
4.1.2. Flora	7
4.1.3. Fauna	9
4.1.4. Hidrología	9
4.1.5. Espacios de interés natural	10
4.1.6. Usos del suelo.....	11
4.1.7. Estructura parcelaria	11
4.1.8. Paisaje	12
4.2. MEDIO SOCIECONÓMICO	14
4.2.1. Demografía.....	14
4.2.2. Economía	16
4.2.3. Usos del suelo.....	16
4.3. MEDIO CULTURAL	16
4.4. INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES EXISTENTES.....	16
4.4.1. Abastecimiento y saneamiento.....	16
4.4.2. Red energética	16
4.4.3. Telecomunicaciones.....	16
4.4.4. Red viaria	17
4.4.5. Red de transporte público	17
4.4.6. Depósito de residuos.....	18
4.5. PLANES Y PROGRAMAS RELACIONADOS	18
4.5.1. Directrices de ordenación del territorio.....	18
4.5.2. Plan de ordenación del litoral	20
4.5.3. Plan general de ordenación municipal	22
4.6. UNIDADES AMBIENTALES	22
CAPÍTULO 5. MODELO DE ORDENACION DEL PLAN PARCIAL	25
5.1. DETERMINACIONES DEL PGOM	25
5.2. CONDICIONANTES TERRITORIALES	27
5.2.1. Hidrología	27
5.2.2. Medio biótico	27
5.2.3. Paisaje	27
5.2.4. Medio urbano	27
5.2.5. Carretera DP-5815.....	28
5.2.6. Unidades Ambientales	28

CAPÍTULO 6. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.....	29
6.1. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD	29
6.2. SOSTENIBILIDAD DEL PLAN PARCIAL	29
6.2.1. Acciones del Plan Parcial en el medio	29
6.2.2. Análisis de los criterios de sostenibilidad	32
CAPÍTULO 7. IMPACTOS DEL PLAN PARCIAL	34
7.1. IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS IMPACTOS.....	34
CAPÍTULO 8. MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS.....	41
8.1. MEDIDAS PREVENTIVAS	41
8.2. MEDIDAS CORRECTORAS.....	42
CAPÍTULO 9. CONCLUSIONES	43

ANEXO 1. DECISIÓN DE NO SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

ANEXO 2. FICHA DEL SECTOR SUD-2 INCLUIDA EN EL ESA DEL PGOM DE OLEIROS.

ANEXO 3. INFORMES

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES

La Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección de medio rural de Galicia (en adelante LOUG), recoge en su exposición de motivos la necesidad *“de armonizar el desarrollo y bienestar del mundo rural con la preservación y revitalización de los bienes culturales y naturales tan preciados, y fuente de recursos y patrimonio que se deben conservar para legárselos a las generaciones futuras de este país”*.

Un Plan Parcial supone una serie de acciones sobre un ámbito de actuación, que generan efectos sobre el medio ambiente que es necesario identificar y evaluar para garantizar la sostenibilidad de las acciones previstas, entendiendo por *“sostenibilidad ambiental”* el principio por el que se establece que el desarrollo presente no puede condicionar el futuro, es decir, las acciones que se emprendan destinadas a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, deben desarrollarse sin hipotecar la conservación del medio ambiente ni agotar los recursos naturales.

El Plan General de Ordenación Municipal del Ayuntamiento de Oleiros (en adelante PGOM), fue aprobado definitivamente de forma parcial el 11 de marzo de 2009. Entre sus determinaciones incluye la delimitación de una bolsa de suelo urbanizable delimitado denominado SUD-2 “Xentiña”, en una zona situada al este del casco urbano de Mera, dando continuidad al casco urbano existente, y que para su desarrollo deberá contar con el oportuno Plan Parcial.

La Ley 6/2007, de 11 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral de Galicia, integra el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico, con la Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas, y establece lo siguiente:

Artículo 5 Instrumentos de ordenación do territorio y de planeamiento urbanístico objeto de evaluación ambiental estratégica

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas del medio ambiente, serán objeto de evaluación ambiental estratégica los siguientes instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico:

- a) Los instrumentos de ordenación del territorio regulados en la Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de ordenación del territorio de Galicia, excepto los proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal, que serán objeto de evaluación ambiental cuando así lo decida el órgano ambiental mediante decisión motivada, pública y ajustada a los criterios establecidos por el anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril.*
- b) Los planes generales de ordenación municipal.*
- c) Todos los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico que afecten a espacios naturales incluidos en la Red ecológica europea Natura 2000 o sometidos a algún régimen de protección establecido en la Ley 9/2001, de 21 de agosto, de conservación de la naturaleza.*
- d) Los planes parciales, los planes de sectorización y los planes especiales cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso, excepto que el planeamiento general que desarrollen fuera sometido a evaluación ambiental estratégica según la Ley 9/2006, de 28 de abril. La decisión, que deberá ser motivada y pública, se ajustará a los criterios establecidos en el anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril.*
- e) Las modificaciones de cualquiera de los instrumentos relacionados en las letras anteriores cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso. La decisión, que deberá ser motivada y pública, se ajustará a los criterios establecidos en el anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril.*

De acuerdo con lo establecido en el apartado d) de la ley transcrita, y dado que el PGOM de Oleiros no fue sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica establecido en la Ley 9/2006, del 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas sobre el medio ambiente, hay que consultar al órgano ambiental sobre la necesidad de someter el presente Plan Parcial al procedimiento de evaluación ambiental.

Para dar cumplimiento a lo anterior, se entregó en el Ayuntamiento de Oleiros el Documento de Inicio de los trabajos de redacción del Plan Parcial del sector de suelo urbanizable SUD-2; posteriormente el Ayuntamiento trasladó el Documento de Inicio a la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, órgano ambiental competente. La Secretaría General de Calidad y Evaluación Ambiental acordó, el 11 de diciembre de 2012, “no someter al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica el Plan Parcial del sector de suelo urbanizable SUD-2, no Concello de Oleiros” (ver Anexo 1). Por lo tanto, en este caso no es necesario realizar la Evaluación Ambiental.

La Ley 9/2002 establece en su artículo 65 la documentación necesaria para la tramitación de Planes Parciales, entre los que especifica un Estudio de Sostenibilidad Ambiental, Impacto Territorial y Paisajístico, cuando el Plan Parcial no haya sido sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (modificación introducida por la Ley 6/2007). En un primer momento esta Ley establecía en el artículo 61.4 el objeto de este estudio; no obstante, como consecuencia de las múltiples modificaciones que sufrió este texto legislativo, en la actualidad los artículos en los que se establecía el contenido y objetivo de este estudio se encuentran derogados.

No obstante a lo anterior, y con el fin de dar cumplimiento al mencionado artículo 65 de la LOUG, el Plan Parcial incorpora el presente Estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico, cuyo contenido se ajustará a lo establecido en el antiguo artículo 61.4 de la LOUG, el cual se transcribe a continuación:

“El Estudio de Sostenibilidad Ambiental, Impacto Territorial y Paisajístico tendrá por objeto los análisis y ponderaciones de los efectos de la ejecución y desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial sobre los recursos naturales y el medio físico, la adopción de las medidas correctoras necesarias para minimizar sus impactos y la valoración de la adecuación de las infraestructuras y servicios necesarios para garantizar los nuevos desarrollos en condiciones de calidad y sostenibilidad ambiental, así como su coherencia con los objetivos de protección del dominio público natural.”

El documento elaborado deberá incluir la correspondiente ficha resumen de las afecciones que pudieran incidir en cada uno de los recursos naturales y bienes que se van a proteger, el catálogo de las medidas correctoras, si es el caso, y la justificación de la implantación de las nuevas infraestructuras y servicios urbanos”.

CAPÍTULO 2. MARCO LEGISLATIVO

El marco legislativo del planeamiento urbanístico de desarrollo en el que se enmarca el presente estudio, así como el de la evaluación ambiental, está constituido fundamentalmente por las siguientes normas:

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 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 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.

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 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 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.

NORMATIVA MUNICIPAL

- Plan General de Ordenación Municipal del Ayuntamiento de Oleiros, y sus respectivas ordenanzas municipales.

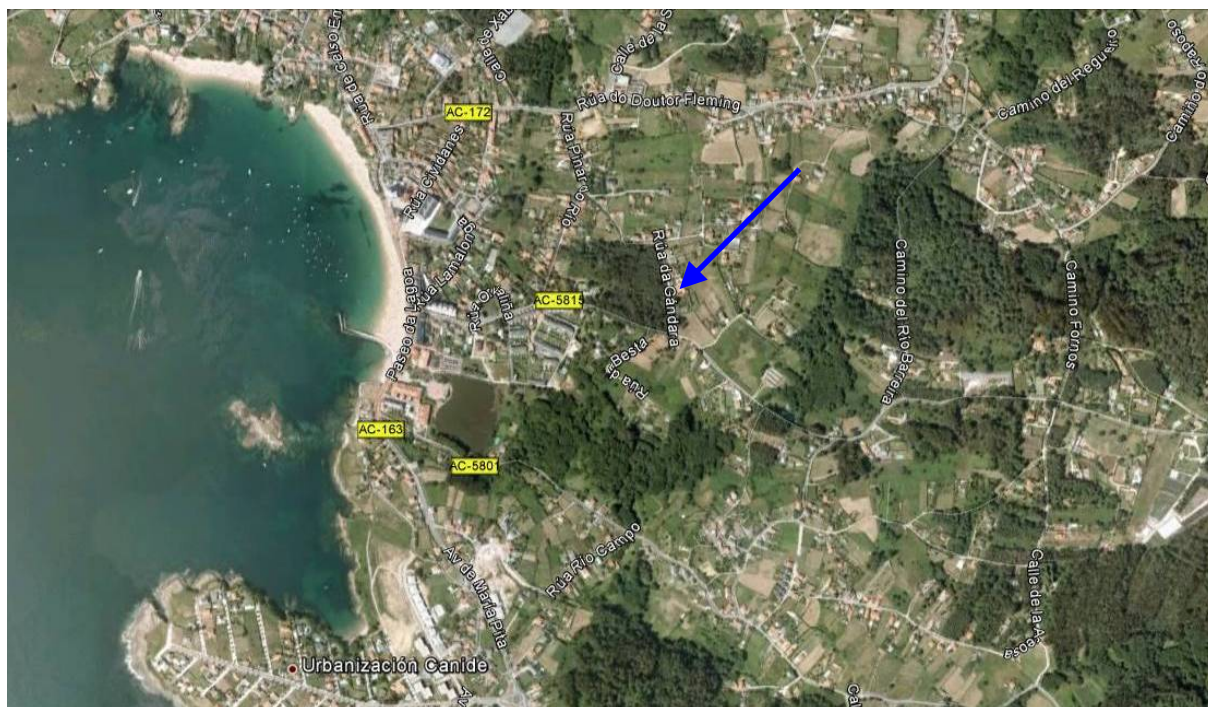
CAPÍTULO 3. LOCALIZACIÓN

El término municipal de Oleiros está situado al oeste de la provincia de Coruña, en una de las zonas más densamente pobladas de la comunidad gallega.



El municipio de Oleiros tiene una población de 34.133 habitantes, y una extensión de 43.2 km², de lo que resulta una densidad de población de 790 hab/km², dato que constata su elevado nivel de poblamiento.

El ámbito se sitúa en el caco urbano de Mera, al noroeste del Ayuntamiento, en una de las zonas de mayor atractivo turístico de la zona.



Fuente: Google Earth.

El sector se sitúa en el límite este del núcleo urbano de Mera, al norte de la carretera DP-5815, en el lugar conocido como Pinar del Río. Está delimitado por:

- Al norte: edificaciones unifamiliares del casco urbano de Mera, las del oeste situadas suelo urbano consolidado, y las del tercio este en el sector de suelo urbanizable delimitado SUD-12.
- Al sur: la carretera CP-5815 y, a continuación, edificaciones unifamiliares del casco urbano de Mera, situadas en suelo urbano consolidado las del extremo oeste, y en suelo rústico común el resto.
- Al este: sector de suelo urbanizable delimitado SUD-12 y, a continuación, suelo rústico de protección de espacios naturales.
- Al oeste: viviendas unifamiliares situadas en suelo urbano consolidado.



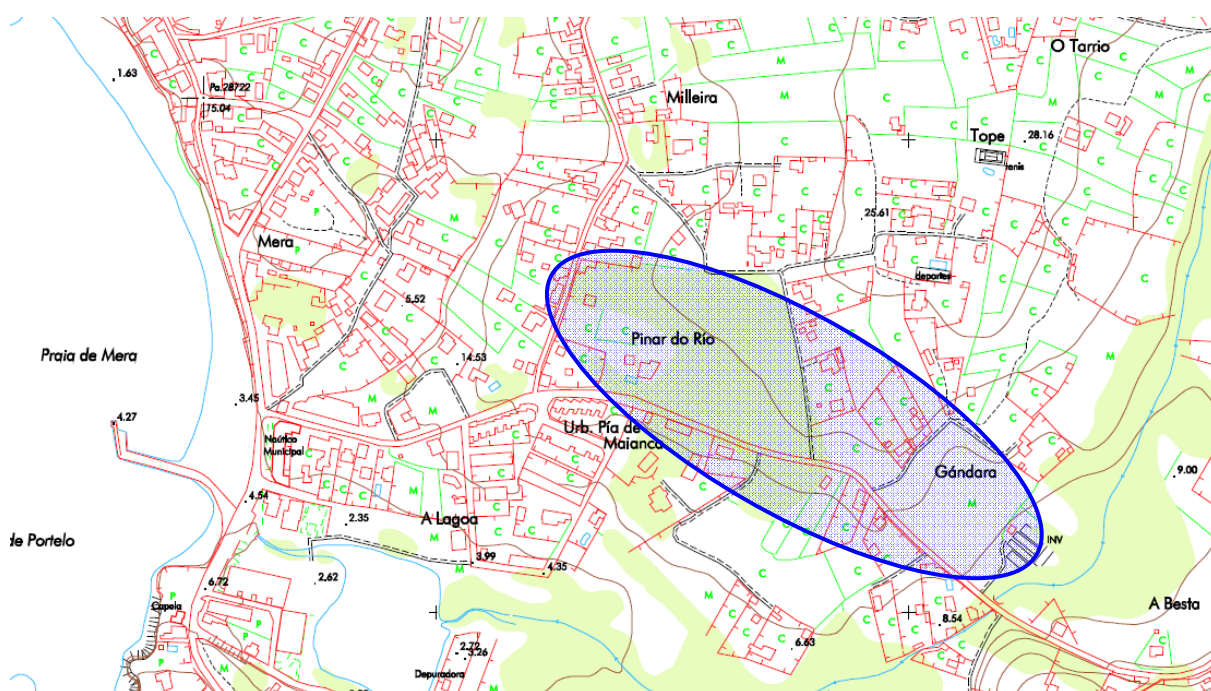
Fuente: PNOA.

CAPÍTULO 4. ANÁLISIS TERRITORIAL

4.1. INVENTARIO AMBIENTAL

4.1.1. Relieve

Las parcelas objeto de desarrollo presentan una topografía que, en general, tiene una ligera pendiente descendente hacia el sur en la mitad oeste, y descendente en dirección sureste en la mitad oeste, con una diferencia de cota máxima de aproximadamente 10-15 metros.



Fuente: SITGA.

Con lo anterior, la morfología del terreno no supone un condicionante para la ordenación propuesta.

4.1.2. Flora

La vegetación del ámbito de actuación se divide en dos tipologías principales:

- La zona arbolada: coincidente con la mitad oeste del sector. La vegetación está formada principalmente por pinos (*Pinus sp.*), acacias (*Acacia melanoxylon*) y algunos ejemplares de eucalipto (*Eucalipto glóbulus*).
- La zona de prado y matorral: coincide con el resto del sector, al este de la rúa Gándara, y se caracteriza por la predominancia del matorral sobre las herbáceas, excepto en el extremo este del sector.



Veg. arbórea.



Veg. matorral



Veg. Herbacea

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. En el caso particular de *Acacia melanoxylon*, al estar incluida en el listado, se aplica lo siguiente:

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 al 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 introducidas en recintos vinculados a actividades humanas y aislados del medio natural.

(...)

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.

4.1.3. Fauna

Entre las especies de animales, en esta zona se localizan aquellas que utilizan las construcciones humanas como lugar de abrigo, con alimento fácil de conseguir y un ambiente templado. Entre la fauna común destacan algunas especies de roedores, como *Rattus rattus* y *Rattus norvegicus*, y quirópteros como *Rhinolophus ferrumequinum* y *Pipistrellus pipistrellus*.

Las edificaciones y zonas suburbanas también son un tipo de hábitat para muchas aves, que aprovechan los huecos en construcciones abandonadas y sus partes altas para instalar sus nidos. Este es el caso del *Falco tinnunculus*, *Tyto alba*, *Otus scops* y *Apus apus*.

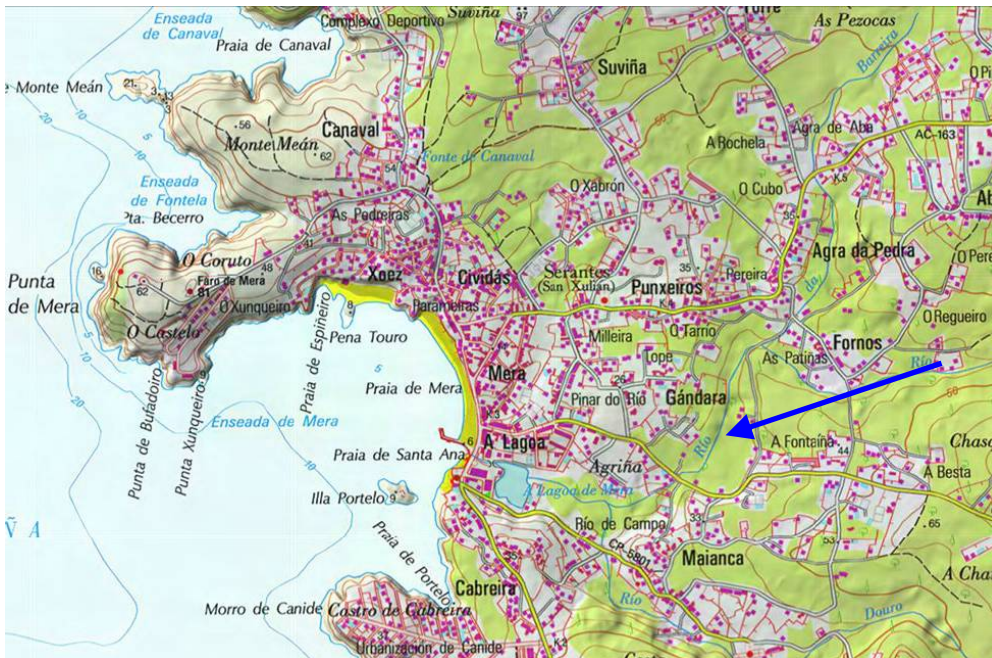
Lo anterior pone de manifiesto que la fauna presente no posee especial interés ecológico.

4.1.4. Hidrología

Por el sector no discurre ningún curso de agua, si bien el límite este se encuentra dentro de la zona de policía de aguas asociada al río de la Barreira. Este curso fluvial es de escasa entidad ya que nace a escasos kilómetros del sector, al norte del Ayuntamiento entre los núcleos de Dexo y Lorbé, y desemboca en el río Douro, que vierte sus aguas en la laguna de Mera.

Este río cuenta con vegetación de ribera asociada, si bien se encuentra fuera del sector, en la zona conocida como A Gándara, y clasificada en el PGOM de Oleiros como suelo rústico de protección de espacios naturales.

Por último ha que mencionar que en el municipio no se localiza ninguna zona incluida dentro del estudio de las Áreas con riesgo potencial de inundación (en aplicación de la Directiva 2007/60/CE), ni ninguna zona inundable definida en el Plan Hidrológico Galicia Costa, aprobado por el Real Decreto 1332/2012, de 14 de septiembre.



Fuente: IGN.

4.1.5. Espacios de interés natural

En el ámbito de actuación del Plan Parcial no se localiza ningún espacio protegido por su interés natural.



Fuente: RIMAX.

La zona protegida más próxima al sector se sitúa al este del río de la Barreira: se trata de una zona incluida en el Inventario de Humedales de Galicia, denominada A Gándara (COD_IHG_2.6.2.4.), que está unida por el mencionado río con la laguna de Mera, también incluida en el Inventario de Humedales de Galicia (COD_IHG_2.2.3.). Ambas zonas húmedas se sitúan fuera del sector.

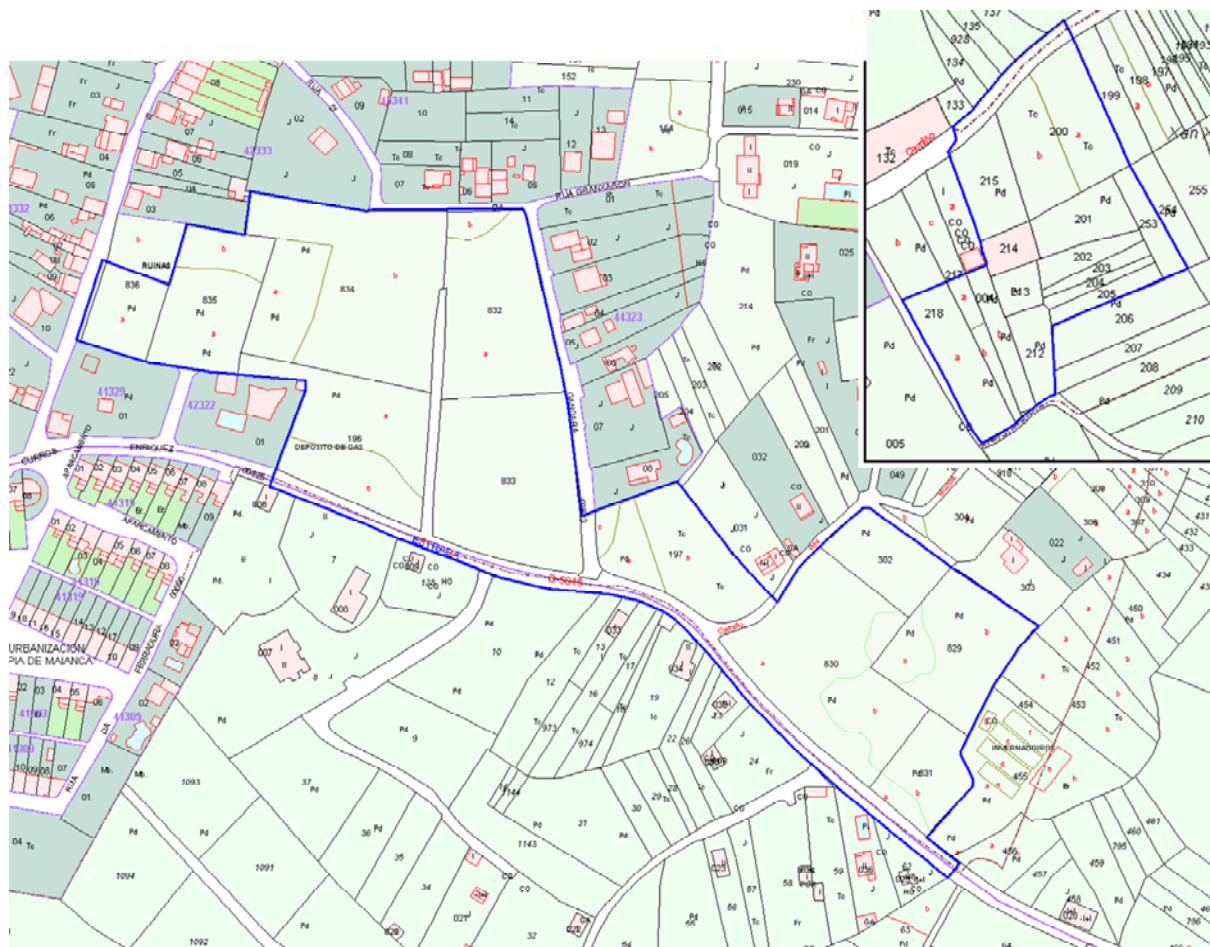
4.1.6. Usos del suelo

En cuanto al uso del suelo, el ámbito del Plan Parcial se puede dividir en dos zonas:

- Uso forestal: la mitad oeste del sector.
- Tierras en estado de abandono: se trata de antiguas tierras de cultivo en estado de abandono, que presentan vegetación espontánea de especies herbáceas y arbustivas.

4.1.7. Estructura parcelaria

En total en el ámbito se incluyen 32 parcelas catastrales (5 de forma parcial), con la siguiente delimitación aproximada:



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

La estructura catastral de los terrenos del sector es muy homogénea, lo que facilita su posterior gestión urbanística:

- La zona principal está formada por 14 parcelas catastrales con una morfología rectangular muy regular, en general de tamaño grande (la más pequeña de 2.000 m² y la mayor de más de 8.800 m²).
- La zona correspondiente al sistema general adscrito, el DEP-49, está formada por 18 parcelas de tamaño mediano y muy variable (desde los 250 m² hasta los 2.700 m²), con una morfología más heterogénea

4.1.8. Paisaje

Para la correcta interpretación del paisaje de la actuación propuesta, se muestra la imagen siguiente.



Fuente: Google Maps

El paisaje, entendido como conjunto de unidades territoriales con distintas propiedades y características, puede ser analizado y definido a través de los siguientes elementos visuales: forma, línea, color y textura. Estos atributos se refieren a la expresión visual objetiva del paisaje, no a las preferencias ni a otros tipos de respuesta del observador frente al paisaje:

- Forma: las características territoriales que generalmente afectan más a este atributo visual son la geomorfología, la vegetación y las láminas de agua.

En nuestro caso, en general se tratará de un ámbito con escasos cambios en la pendiente. La vegetación arbórea es abundante en la zona oeste, coincidiendo con la zona más próxima al casco urbano, donde se localizan las parcelas edificadas del suelo urbano consolidado. No hay cursos de agua en el interior del ámbito.

- Línea: es el camino real o imaginario que percibe el observador cuando existen diferencias bruscas entre los elementos visuales (color, forma, textura).

En el caso del sector de suelo urbanizable SUD-2, las principales líneas que se perciben son tres, y corresponden a:

- 1º La zona arbolada de la zona oeste del sector.
 - 2º Las edificaciones del casco urbano de Mera.
 - 3º La carretera de la diputación DP-5815, que coincide con el límite sur del sector.
- Textura: puede identificarse como la agregación indiferenciada de formas o colores que se perciben como variaciones o irregularidades de una superficie continua.

La presencia o ausencia de vegetación en la zona, así como su tipología, define los distintos componentes de la textura: el tercio oeste aglutina la totalidad de la vegetación arbórea del sector; la zona este presenta vegetación arbustiva y herbácea de escaso porte.

Lo anterior se traduce en la presencia de contraste y color, ya que la textura cambia según la tipología de especies, la estación y el estado fenológico de la vegetación.

No obstante el mayor contraste en esta variable se produce entre los terrenos del propio sector y el área que lo rodea, ya que, a excepción del límite este, la práctica totalidad de ella se encuentra edificada, lo que se traduce en un contraste textural entre la zona edificada y el sector de enorme potencia.

En la evaluación de las actuaciones previstas en el Plan Parcial sobre el paisaje, se consideran tres factores fundamentales:

- Incidencia visual: lugares del territorio desde los que se ve la actuación y su grado de visibilidad.
- 1º Desde el norte, al ser una zona muy edificada y orientada hacia el suroeste, tiene visión indirecta de la zona de actuación.
 - 2º Desde el sur es poco visible el sector, ya que las edificaciones existentes y la vegetación de las parcelas situadas al sur de la carretera DO-5815 asociada a los cursos fluviales tributarios de la Laguna de Mera, impiden la visión de la zona.
 - 3º Desde zonas situadas más al este es difícil su visualización, ya que la presencia de la vegetación de ribera asociada al río de la Barreira impide al observador ver el ámbito de actuación.
 - 4º Y desde el oeste hay una visualización casi nula, ya que la presencia del casco urbano de Mera impide su visión.

Con lo anterior se deduce que no hay una cuenca visual clara del sector.

- Calidad del paisaje: se considerará desde el punto de vista intrínseco (paisaje externamente percibido), como del tema que desde él se divisa o potencial de visualización, del que resultará el grado de excelencia o méritos para no ser alterado.

Al tratarse de una zona antropizada rodeada de un paisaje urbano, excepto por el este donde se sitúa el medio rural, resulta una percepción alterada del medio, principalmente en su zona oeste donde se sitúan las edificaciones existentes del casco urbano de Mera. En el resto de la superficie aumenta su valor natural en función de su proximidad al límite este.

El arbolado presente en el suroeste del sector aporta valor paisajístico, ya que cualquier masa arbórea localizada próxima o dentro de un casco urbano, eleva enormemente la calidad del paisaje de la zona que la rodea, convirtiéndose en un recurso ambiental de interés; el resto del ámbito carece de valor paisajístico, ya que no presenta potencial de vistas ni posee valores paisajísticos de interés por los que merezca preservarse de su alteración.

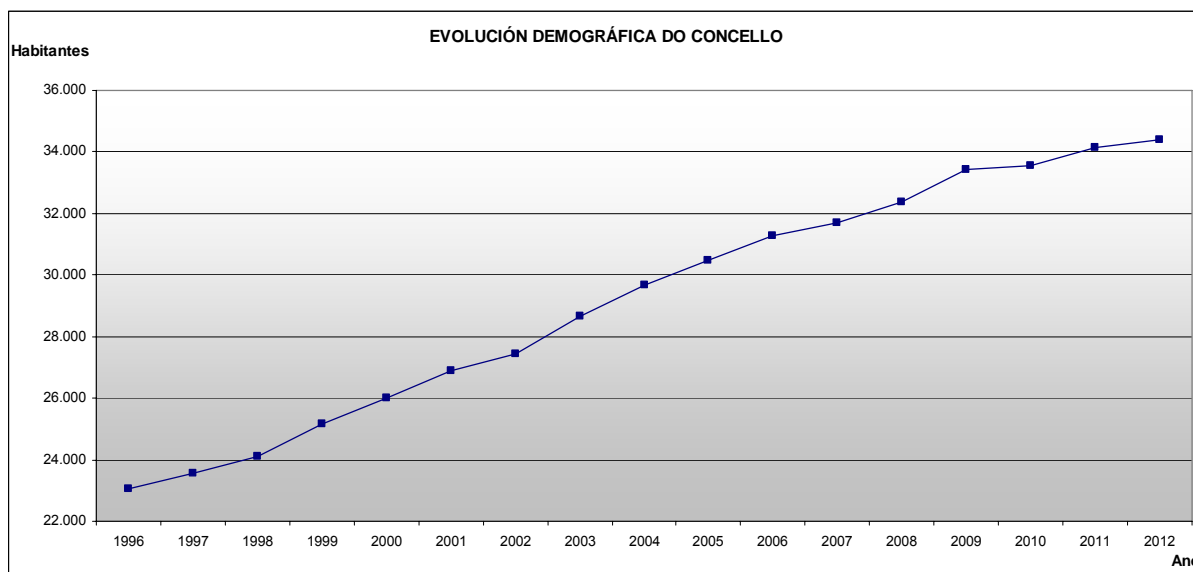
- Fragilidad: capacidad del paisaje para absorber o ser visualmente perturbado por esa actuación.
La actuación propuesta es la continuación lógica de la trama urbanística de la zona, por lo que la perturbación del paisaje es mínima: el uso que se prevé en el sector es el mismo que el que se viene desarrollando hasta la actualidad en el ámbito circundante, y se localiza a continuación del casco urbano.
- Susceptibilidad: Sensibilización de la población afectada, que puede medirse en función del nº de observadores y de su percepción.
El número de observadores potenciales de la actuación es elevado, ya que esta localizado en el margen de una carretera de la Diputación, que conecta con la que se prevé será el principal vial de comunicación en la península Ártabra, la Vía Artabra, por lo que su circulación será elevada.
En cuanto a la percepción, se trata de una zona de expansión residencial de un núcleo urbano, por lo que la percepción será integradora en el conjunto.

En resumen, se puede definir el entorno como paisaje de transición entre la trama urbana y el medio rural, en el que se localiza un importante desarrollo residencial, por lo que sus características naturales presentan un grado de alteración elevado; y el único elemento de interés lo constituye el arbolado presente en la zona suroeste, por lo que deberá valorarse su integración en las zonas verdes de la ordenación propuesta.

4.2. MEDIO SOCIECONÓMICO

4.2.1. Demografía

El Ayuntamiento de Oleiros presenta un fuerte crecimiento demográfico, lo que generó un aumento del 27 % de la población en los últimos quince años, tal y como se muestra en el gráfico siguiente.

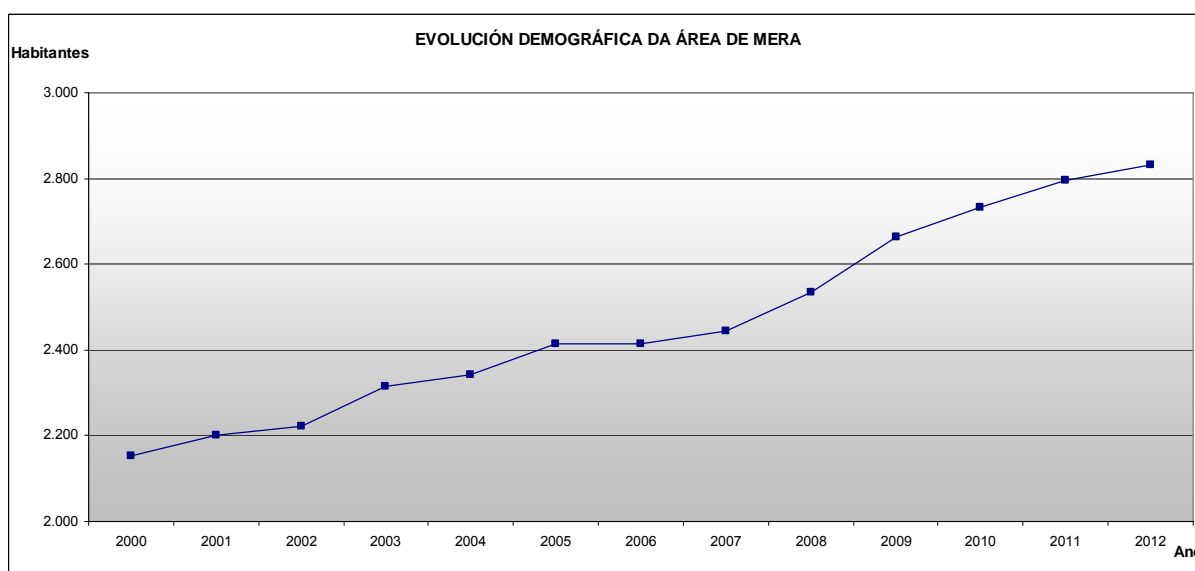


Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Este fuerte incremento se debe fundamentalmente a los siguientes condicionantes:

- Su proximidad a la ciudad de Coruña.
- La existencia de una importante red de servicios urbanos.
- La amplia oferta del parque de viviendas en toas las tipoloxías (aislada, pareada, adosada y colectiva).
- El menor precio de las viviendas que en la ciudad de Coruña.
- La buena red de carreteras que comunican el núcleo con el resto del municipio y con los ayuntamientos limítrofes (A Coruña, Culleredo, Cambre y Sada).
- La existencia de varias líneas de autobuses públicos que comunican el núcleo con los principales núcleos del municipio y con los ayuntamientos limítrofes.
- Un entorno natural muy atractivo.

A continuación se incluye un gráfico que muestra la evaluación demográfica del área urbana de Mera en los últimos años.



Fuente: *Elaboración propia a partir de datos del INE.*

Analizando el gráfico se observa el importante crecimiento que está experimentando Mera, en especial en los últimos cinco años.

La zona urbana de Mera y sus alrededores incluye las parroquias de Serantes y de Maianca, constituyendo el nudo urbano de mayor importancia del tercio norte del Ayuntamiento.

Esta zona en los últimos años ha experimentado un gran auge, pasando de ser un destino preferentemente vacacional, elegido para pasar los meses de verano y periodos vacacionales, a ser escogido como lugar de residencia permanente, especialmente por jóvenes e nuevas familias, ya que está bien comunicado tanto con el resto del municipio como con los ayuntamientos limítrofes, cuenta con una red de servicios u dotaciones públicas muy bien equipadas, y sigue manteniendo las características que lo hacen tan apetecible para disfrutar en él de la época estival.

4.2.2. Economía

Mera es un núcleo fundamentalmente de vocación residencial, con escasa actividad productiva, y la existente pertenece fundamentalmente al sector comercial y turístico, está orientada al sector turístico (negocios de restauración y hostelería fundamentalmente).

4.2.3. Usos del suelo

El uso al que se están destinando los terrenos incluidos en el sector se pueden dividir en dos tipos:

- Uso forestal: en la mitad oeste del sector.
- Desuso: los terrenos del resto del sector están en abandono, ocupados por vegetación pionera de tipo herbáceo y arbustivo.

4.3. MEDIO CULTURAL

En el ámbito de actuación no se localiza ningún elemento de interés cultural, patrimonial o etnográfico.

4.4. INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES EXISTENTES

4.4.1. Abastecimiento y saneamiento

La red viaria que limita con el sector, calle de la Gándara, calle Curros Enríquez (carretera DP-5815) y el camino de los Molinos, cuenta con red de abastecimiento y red de saneamiento de agua.

La red de abastecimiento existente tiene la capacidad suficiente para dar servicio al incremento de la demanda que se generará con desarrollo del sector.

La capacidad de la red de saneamiento existente para soportar el vertido del sector, la cual finaliza en la depuradora de Mera, es insuficiente, por lo que el Plan Parcial deberá establecer las mejoras y refuerzos necesarios para dar servicio al desarrollo urbanístico propuesto.

4.4.2. Red energética

La red viaria que limita con el ámbito cuenta con suministro de energía eléctrica; y las instalaciones existentes son suficientes para dar servicio al sector.

En cuanto a la red de gas, en las proximidades del ámbito se localiza el gasoducto que suministra el servicio, por lo que la conexión al mismo es viable.

4.4.3. Telecomunicaciones

La red viaria que limita con el ámbito cuenta con red de telecomunicaciones; y las instalaciones existentes son suficientes para dar servicio al sector.

4.4.4. 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.

La vía Ártabra tiene importancia en el desarrollo del sector, ya que permitirá comunicar el ámbito con los municipios próximos (Sada, Cambre, Culleredo y Betanzos), sin necesidad de atravesar el casco urbano de Mera, liberando de tráfico la carretera de la costa que conecta Mera con la ciudad de Coruña.

Este vial se proyecta con el objetivo de mejorar la movilidad en la península de Oleiros-Sada, denominada península Ártabra. Su función es 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 una segunda fase.



Fuente: Google Earth.

Tal y como se muestra en la imagen anterior, en la actualidad se está finalizando la ejecución de esta nueva infraestructura.

4.4.5. Red de transporte público

Mera cuenta con transporte público de autobuses que la comunican con los principales núcleos del municipio (Dexo, Lorbé, Arillo, Santa Cruz, Oleiros, San Pedro), y con los principales núcleos de los ayuntamientos limítrofes (con O Burgo en Culleredo, con Coruña y con los principales núcleos del ayuntamiento de Sada).

En el extremo suroeste del ámbito del Plan Parcial, en la rúa Curros Enríquez (coincidente con la carretera DP-5815), hay una parada de autobuses públicos, por lo que en este aspecto el ámbito se encuentra dotado.



4.4.6. Depósito de residuos

El sector se encuentra en contacto con el casco urbano del núcleo de Mera, por lo que, cuando se desarrolle será incorporado a red de recogida de residuos municipal.

4.5. PLANES Y PROGRAMAS RELACIONADOS

4.5.1. Directrices de ordenación del territorio

Oleiros se sitúa dentro de la “Región urbana de A Coruña y Ferrol”, como sistema intermedio de centralidades.

Los objetivos que establecen las DOT en estas zonas son los siguientes:

2.1. Determinaciones para el sistema de ciudades de Galicia

Determinaciones excluyentes

2.1.1. Los espacios urbanos configurados alrededor de las ciudades de Vigo-Pontevedra y A Coruña-Ferrol conforman las dos Regiones Urbanas de Galicia. Serán ámbitos para la planificación territorial, de infraestructuras, equipamientos y de servicios a los ciudadanos de carácter estructurante.

2.1.2. Los espacios urbanos configurados en el entorno de las ciudades de A Coruña, Vigo, Santiago, Pontevedra, Ferrol, Ourense y Lugo conformarán su correspondiente Área urbana, lo que configurará el sistema de grandes ciudades de Galicia. Serán ámbitos para la ejecución, partiendo de criterios de flexibilidad y voluntariedad, de políticas coordinadas de gestión pública de los servicios comunitarios de incidencia directa en la calidad de vida de los ciudadanos.

2.1.3. La Xunta de Galicia podrá formular un Plan territorial integrado (PTI) para cada una de las regiones urbanas, así como para cada una de las dos Áreas urbanas de A Coruña, Vigo, y de las áreas urbanas de Santiago de Compostela, Pontevedra, Ferrol, Lugo y Ourense, con el objetivo de ordenar los elementos y criterios de carácter supramunicipal.

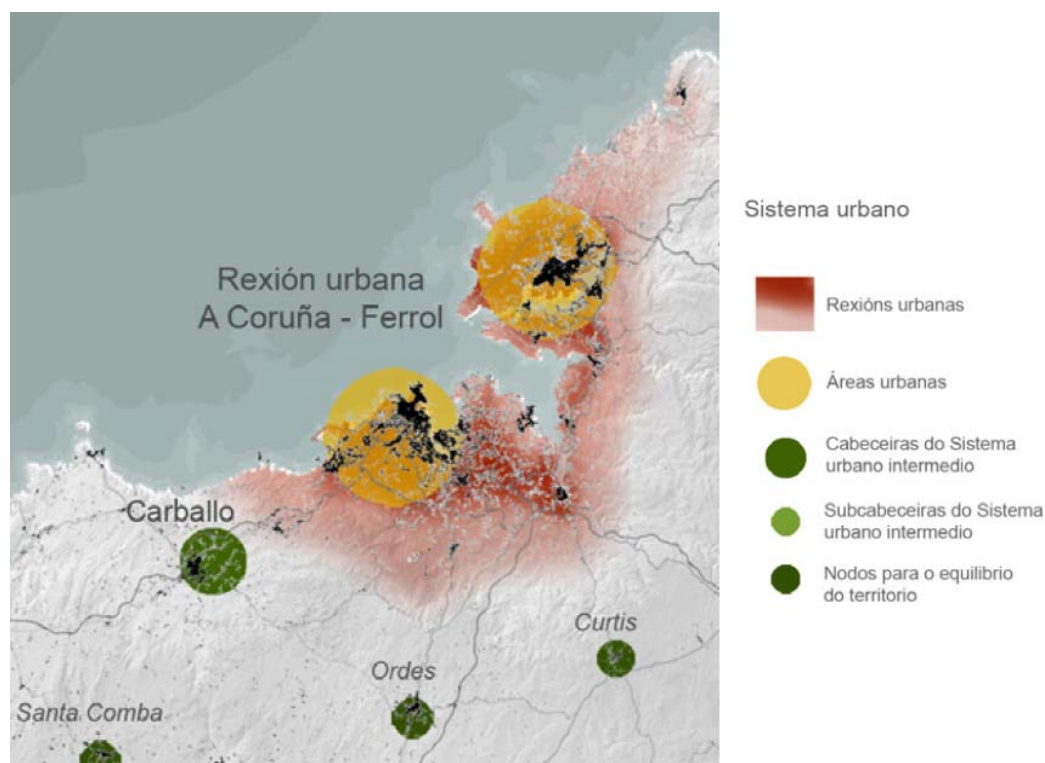
Determinaciones orientativas

2.1.4. Los criterios y líneas básicas para la formulación de los correspondientes PTI se contienen en la Memoria de estas Directrices de ordenación del territorio, y con carácter general, tendrán los siguientes objetivos, sin perjuicio de los que en cada caso se concreten en el momento de elaborar los propios planes:

- a. Fortalecer las conexiones por carretera y ferrocarril entre las dos ciudades centrales de las regiones urbanas y entre éstas y sus áreas de influencia.
- b. Facilitar la mejora de sistemas de transporte colectivo de carácter supramunicipal, incluido, en su caso, el transporte marítimo o de ría.
- c. Potenciar y fomentar mecanismos de especialización y complementariedad entre las ciudades centrales.
- d. Determinar la ubicación de las áreas estratégicas de suelo para actividades empresariales-industriales y logísticas y de suministro eléctrico.
- e. Identificar las zonas de recualificación con el objetivo de reconducir las dinámicas de ocupación del suelo incompatibles con los modelos de desarrollo sostenible.
- f. Orientar la ubicación de nuevos equipamientos o servicios de rango de conjunto de región urbana en ubicaciones que ofrezcan adecuadas condiciones de accesibilidad desde las ciudades centrales y desde las áreas de influencia supramunicipal.
- g. Determinar la ubicación estratégica de las estaciones de tratamiento de agua potable (ETAP) o de las estaciones depuradoras de aguas residuales (EDAR) que puedan tener un carácter supramunicipal, así como de su red de conducciones, previendo las reservas de suelo necesarias para lograr un ciclo integral del agua. Se considerará la distancia de las EDAR a los centros urbanos a los que deben servir por su incidencia en el coste de reutilización del agua depurada.
- h. Analizar el grado de dotación de espacios con rango de región urbana destinados al disfrute social de la población, y prever las reservas de suelo necesarias, para que los instrumentos de planeamiento urbanístico municipal materialicen su obtención y ejecución.
- i. Determinar las áreas o elementos que, por sus valores y funciones ambientales (incluyendo los culturales), deban ser objeto de protección, procurando la correcta integración en el conjunto de las áreas estratégicas de conservación y en el conjunto de ámbitos de interés del patrimonio cultural. Se procurará la formación de corredores ecológicos y se prestará especial atención a los espacios naturales, a las zonas costeras y a los elementos del patrimonio cultural.
- l. Fijación de los usos del suelo y el equilibrio entre las distintas partes del territorio, bajo la perspectiva de su sostenibilidad, basándose para ello en la "capacidad de carga" entendida como la aptitud de un territorio para soportar un nivel de intensidad de usos sin que, en ningún caso, se produzca un proceso de deterioro ambiental, social o cultural.
- m. Establecer las medidas o normas de coordinación precisas para que las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico municipal sean coherentes entre sí, tanto en lo relativo a la clasificación del suelo como en la previsión de redes de infraestructuras y servicios, equipamientos, y en la localización de nuevos desarrollos residenciales, industriales o terciarios, así como en las respectivas estrategias de protección ambiental y conformación de redes de espacios verdes y libres.
- n. Definir medidas de mejora del metabolismo urbano con el objetivo de reducir la huella ecológica de estos ámbitos e incrementar su sostenibilidad.
- ñ. Establecer las condiciones para que el planeamiento urbanístico municipal intervenga en la actual dispersión del asentamiento, procurando la compactación y densificación para alcanzar nuevas centralidades urbanas de densidad suficiente.
- o. Estimar las necesidades de reserva de suelo para vivienda sometida a algún régimen de protección pública.
- p. Prever intervenciones de mejora del espacio urbano, mediante la reurbanización, la previsión de itinerarios peatonales alternativos y la conexión entre espacios libres y zonas dotacionales.

2.1.5. En tanto no se desarrollen los PTI, estos objetivos tendrán la consideración de determinaciones excluyentes para los planeamientos generales municipales, para lo que deberán contener un análisis de integración supramunicipal.

2.1.6. En ausencia de un PTI, los programas, planes sectoriales y el planeamiento municipal que formulen las distintas administraciones considerarán las interrelaciones residenciales, laborales y de servicios que se producen entre los asentamientos que conforman las regiones urbanas y las Áreas urbanas.



Fuente: DOT.

Las DOT también establecen lo siguiente:

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 sustentabilidad 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.

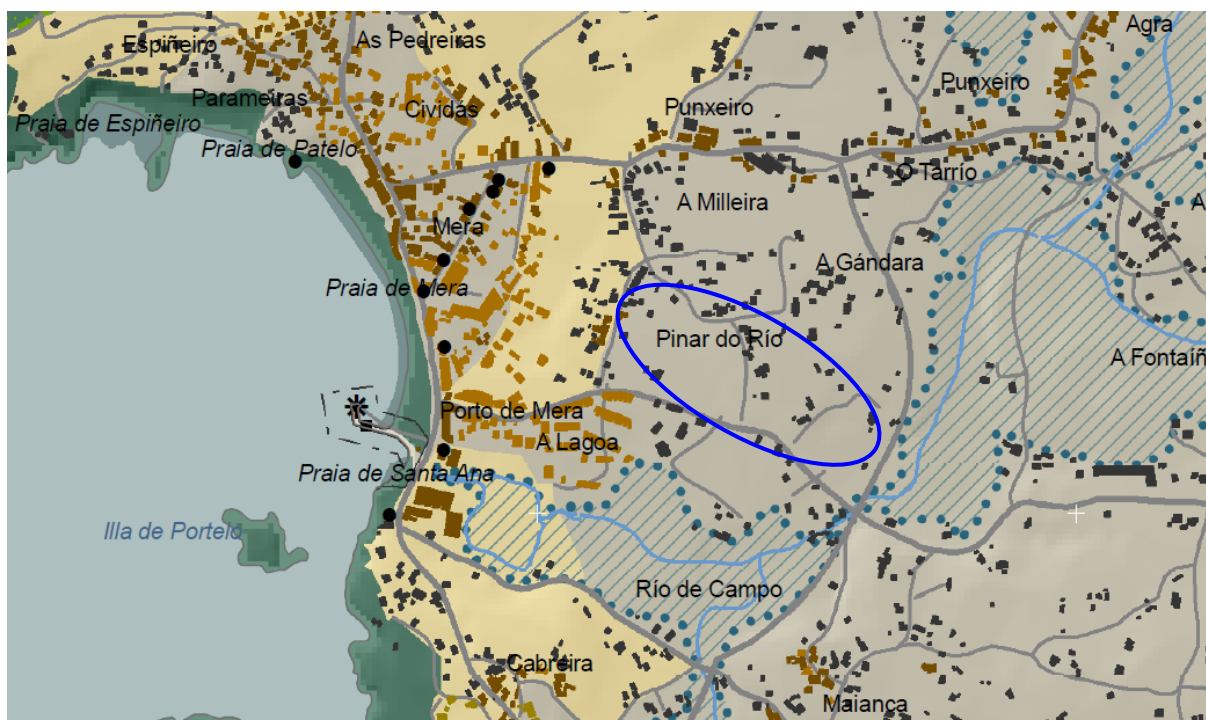
4.5.2. Plan de ordenación del litoral

El Plan de Ordenación del Litoral (en adelante POL), establece para los planes generales adaptados a la LOUG, lo siguiente:

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.

El ámbito del Plan Parcial se sitúa en la zona denominada en el POL como “Ordenación”, y no se encuentra ninguna zona protegida en su interior, tal y como se recoge en la imagen siguiente:



Fuente: POL.

En base a lo anterior la incorporación de las determinaciones del POL al Plan Parcial es voluntaria, e pasaría por dar cumplimiento a los criterios generales establecidos (en especial los Títulos II y III), teniendo especial consideración lo establecido para el área POL donde se sitúa el sector (artículo 37), el cual se transcribe a continuación:

Art. 37.- Ordenación

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

4.5.3. Plan general de ordenación municipal

Entre las previsiones del PGOM de Oleiros está el desarrollo del sector SUD-2, por lo que el Plan Parcial tendrá un efecto positivo sobre la planificación, ya que dará cumplimiento a las previsiones contenidas en el planeamiento general municipal.



Fuente: PGOM de Oleiros.

Los condicionantes más sobresalientes para el desarrollo urbanístico del sector que establece el PGOM, se relacionan a continuación:

- Edificabilidad: $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Máxima edificabilidad destinada a vivienda colectiva: 40%
- Reserva específica de aparcamiento destinado a usos estacionales: 50 plazas
- Sistemas generales imputados al sector:
 - Variante este de Mera: 1.448m^2
 - Zona deportiva de Dexo (DEP-49): 12.738m^2

4.6. UNIDADES AMBIENTALES

Teniendo en cuenta todo lo expuesto en el Inventario Ambiental, puede dividirse el ámbito en unidades homogéneas en cuanto sus características ambientales particulares, y que sirven de base para su tratamiento a efectos de su protección y desarrollo. En el caso del sector SUD-2, el territorio se divide en DOS unidades ambientales. En el plano ESA-02 se indica la localización y superficie de cada unidad ambiental, según la siguiente clasificación:

UNIDAD AMBIENTAL A

Coincide con la zona más occidental del sector situada al este del camino de los Molinos. Esta zona se caracteriza por dos particularidades fundamentales:

- Contar con un estrato arbóreo muy desarrollado.
- Estar rodeada en su práctica totalidad por fincas edificadas de uso residencial.



Fuente: PNOA.

El estrato arbóreo este está formado por dos especies principales: pinos (*Pinus sp.*), acacias (*Acacia melanoxylon*). La primera especie es la originaria en la zona desde hace décadas, de ahí que a esta zona se la conozca como “Pinar do río”. La segunda especie ha sido introducida en épocas recientes, y está catalogada como invasora y procede su eliminación del medio natural. De lo anterior se concluye que esta zona posee un valor ecológico bajo, y que fundamentalmente aporta valor paisajístico, ya que cualquier masa arbórea localizada próxima o dentro de un casco urbano, eleva enormemente la calidad del paisaje de la zona que la rodea, convirtiéndose en un recurso ambiental de interés.

Así mismo el hecho de que el ámbito esté rodeado de edificaciones condiciona fuertemente sus características ambientales, en especial aquellas vinculadas a la fauna a la que podría acoger, ya que como norma general sólo se encuentran especies vinculadas a ambientes humanos. Así mismo, estas zonas prácticamente carecen de conectividad ecológica, ya que su hábitat está totalmente fragmentado.

Con lo anterior se concluye que el valor ambiental de esta unidad es muy bajo.

UNIDAD AMBIENTAL B

Coincide con la zona oriental del sector y más próxima al medio natural lindante, situada al oeste del camino de los molinos. Esta zona se caracteriza por tres particularidades fundamentales:

- Carecer de estrato arbóreo.
- Estar rodeada en su práctica totalidad por fincas edificadas de uso residencial, salvo en el límite este en donde se localizan edificaciones de uso agrícola.

- Estar en la zona de vaguada próxima al río de la Barreira.



Fuente: PNOA.

Esta zona cuenta con vegetación pionera de tipo herbáceo y arbustivo, de escaso valor ecológico y paisajístico.

En cuanto al hecho de que esta zona está rodeada de parcelas edificadas, influye negativamente en su capacidad de acoger hábitats de interés, ya que su conectividad ecológica es muy escasa.

Por último, su proximidad a un cauce fluvial incrementa el potencial ecológico y ambiental de la zona, ya que los cursos de agua favorecen la conectividad de hábitats, permiten la implantación de vegetación de ribera cuyo valor ecológico es elevado, y mejoran las condiciones para acoger fauna lo que incrementa enormemente el valor ecológico de su entorno.

Con lo anterior se concluye que el valor ambiental de esta unidad es bajo.

Con la edificabilidad permitida, el uso global residencial se distribuirá con un máximo del 40 % de la edificabilidad destinada a vivienda colectiva.

- La edificación no deberá superar la altura de bajo y dos plantas en las edificaciones de vivienda colectiva, ni la altura de bajo y una 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 de sistema general.
- Las reservas para dotaciones se determinarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 47 de la LOUG, en concreto el Plan Parcial preverá una reserva específica de 50 plazas de aparcamiento destinado a usos estacionales. El Plan Parcial pormenorizará y ejecutará, dentro de su ámbito y a su costa, la traza de la variante este de Mera prevista en los planos de ordenación, así como la ampliación de la sección de la calle de la Gándara y la de Curros Enríquez, incluyendo su conexión exterior sobre dicha calle.
- Los sistemas generales imputados a el sector, tanto interiores como externos, son:
 - Variante este de Mera: 1.448 m².
 - Zona Deportiva de Dexo (DEP-49): 12.738 m² (exterior).

En este apartado hay que tener también en cuenta los condicionantes que establece el Estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico del PGOM de Oleiros. Este documento incluye una ficha individualizada del sector SUD-2, la cual se incorpora en el presente documento como Anexo II.

En esta ficha se describen las principales características ambientales del sector, los impactos predecibles y las medidas de corrección de impactos, integración ambiental y paisajística, las cuales se transcriben a continuación:

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES

Fisiografía: Planalto interfluvial. Ladera tendida hacia el sureste. Pendiente llana o suave.

Uso actual: Forestal / agrícola / residencial.

Clasificación urbanística: SUNP A 7R.

Valor ambiental: Medio.

Valor paisajístico: Medio alto.

Fragilidades: Edáfica, visual – imagen forestal.

IMPACTOS

(-) Pérdida y subexplotación de recursos naturales.

Suelos de aptitud agronómica, productividad actual y potencial elevada.

(-) Eliminación de vegetación autóctona.

(-) Degradación paisajística.

Cambio de los usos del suelo.

(+) Socioeconómicos.

Valoración global: Moderados.

MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA.

Formalización de una zona verde de forma que preserve los árboles autóctonos.

Integración del arbolado adulto en la urbanización (pies de ejemplares de *Acacia melanoxylon* e *Pinus sps.*), para preservar la singular imagen forestal: se adaptará la edificación y se aprovechará dicho arbolado para formalizar espacios libres y paseos arbolados.

5.2. CONDICIONANTES TERRITORIALES

A la hora de diseñar el modelo de ordenación, se integraron los condicionantes del PGOM de Oleiros (los descritos anteriormente), con las consideraciones obtenidas en el Análisis Territorial (capítulo 4) del presente documento), para obtener un modelo más sostenible e integrador con el medio urbano que rodea la actuación.

A continuación se recogen los condicionantes extraídos del Inventario Ambiental, que han sido tenidos en cuenta a la hora de diseñar la ordenación.

5.2.1. Hidrología

En las proximidades del sector discurre el río de la Barreira, cuya Zona de policía afecta al extremo sureste del sector.

Una vez consultado el Plan Hidrológico Galicia Costa, así como la información disponible de este curso de agua, se puede concluir que el desarrollo del sector no afectará al régimen de corrientes de este cauce fluvial. Así mismo, no se prevé ningún vertido de aguas en el mismo, ya que la red de pluviales se conducirá a un nuevo colector.

5.2.2. Medio biótico

La flora presente en el sector pone de manifiesto su alto grado de antropización: los ejemplares autóctonos adultos y de interés están formados principalmente por *Pinus sp.*, y el resto son especies alóctonas (una de ellas declarada invasora, *Acacia melanoxylon*).

En cuanto a la fauna presente no posee especial interés ecológico.

Con lo anterior, únicamente deberán mantenerse los ejemplares autóctonos en buen estado.

5.2.3. Paisaje

La zona donde se concentra el arbolado posee un elevado valor paisajístico, por lo que la ordenación deberá valorar su integración en las zonas verdes propuestas.

5.2.4. Medio urbano

El sector SUD-2 se encuentra en contacto con el casco urbano del núcleo de Mera en su límite sureste, donde únicamente se prevé uso residencial. Este hecho debe ser tenido en cuenta en el diseño de la ordenación, de tal forma que se integre el nuevo desarrollo residencial en la trama urbana existente.

Otro aspecto a considerar es la conveniencia de que los equipamientos públicos estén cercanos a la población, por lo que su situación deberá ser próxima a la malla urbana de Mera, es decir, en la zona oeste del sector, y accesible a la población a través de itinerarios peatonales que los comuniquen.

5.2.5. Carretera DP-5815

En este apartado establecer que en el momento que se redacta este documento está 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 el 12 de octubre de 2013. Con lo anterior y teniendo en cuenta que la entrada en vigor de la nueva ley fue anterior a la aprobación del presente Plan Parcial, este incorpora las determinaciones del nuevo texto legislativo al resultar estas más restrictivas.

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.

5.2.6. Unidades Ambientales

Teniendo en cuenta las Unidades Ambientales establecidas de acuerdo a las características territoriales del sector y su ámbito circundante, se divide su superficie en unidades homogéneas, que sirven de base para su tratamiento a efectos de protección y desarrollo.

En el caso del sector SUD-2, el territorio se divide en dos unidades ambientales; la más antropizada es la unidad ambiental A, aunque es la que posee el único elemento de interés desde el punto de vista ambiental (la masa arborea); la unidad ambiental B engloba terrenos ya alterados pero más próximos al medio rural pero no posee vegetación arborea.

CAPÍTULO 6. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

6.1. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

En la valoración de la incidencia ambiental de la nueva ordenación, hay que tener en cuenta la sostenibilidad de las acciones previstas en el sector, es decir, una acción “no sostenible” no podrá ser compatible desde el punto de vista medioambiental.

La sostenibilidad ambiental es el principio por el que se establece que el desarrollo presente no puede condicionar el futuro, o lo que es lo mismo, las acciones que se emprendan destinadas a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos deben desarrollarse sin hipotecar la conservación del medio ambiente ni agotar los recursos naturales.

Se considerara por lo tanto necesario aplicar a las actuaciones que se desarrollen en el territorio, los siguientes Criterios de Sostenibilidad:

- Uso eficiente de los Recursos Naturales.
- Aumentar el uso de los recursos continuos, no superar el ritmo de renovación de los recursos renovables, e ir sustituyendo progresivamente los no-renovables.
- No superación de la capacidad de carga ni de la capacidad de regeneración del medio.
- Minimizar los niveles de contaminación y la cantidad de residuos, así como garantizar su gestión idónea.
- Valoración y protección de la biodiversidad.
- Identificación, protección y puesta en valor la biodiversidad existente.
- Uso sostenible del suelo.
- El espacio urbano no puede crecer a costa de la degradación del suelo, puesto que el suelo es un recurso finito.
- Garantizar la movilidad y accesibilidad de todas las personas, al mismo tiempo que se respeta el medio ambiente.
- Empleo de los recursos locales y diversificación de la economía.
- Siempre que sea posible, las necesidades locales deben satisfacerse con recursos locales.
- Acceso a los servicios básicos para todas las personas a un costo razonable.

Garantizar una buena calidad de vida para todas las personas, respetando las necesidades de las generaciones presentes y futuras.

6.2. SOSTENIBILIDAD DEL PLAN PARCIAL

6.2.1. Acciones del Plan Parcial en el medio

El desarrollo del Plan Parcial tendrá incidencia sobre el territorio en cuanto es el desencadenante de una serie de acciones que afectan al medio, y que en la mayor parte de los casos son predecibles ya que afectan a un ámbito muy concreto del territorio. Pueden caracterizarse de forma que en caso de detectar un potencial riesgo, se fijen las medidas correctoras o preventivas que puedan evitar o minimizar el impacto resultante,

teniendo en cuenta que no se avalúan impactos ambientales ya provocados, sino que sólo se caracterizan los efectos que el propio Plan Parcial tendrá sobre el territorio, así como las medidas que compatibilicen el establecimiento del mismo.

Las acciones del Plan Parcial que se prevé que tengan impacto sobre el territorio son derivadas de una única acción que es la ordenación del suelo, que establece los usos de cada zona, por lo que una correcta ordenación respeta los valores ambientales y paisajísticos del territorio, y permite la identificación y puesta en valor de bienes desconocidos o desprotegidos hasta ahora, logrando una ordenación del territorio que favorece el desarrollo sin condicionar la conservación de en medio ambiente.

La ordenación que se propone en el Plan Parcial del sector SUD-2, lleva consigo las siguientes acciones susceptibles de producir impacto:

DELIMITACIÓN Y REGULACIÓN DE LAS ZONAS EDIFICABLES

Provocará la ordenación de las edificaciones, lo que supone, en principio, efectos positivos sobre el paisaje y el consumo de recursos, al evitar la proliferación de construcciones fuera de ordenación, es decir, sin superficies, alturas y tipologías reguladas y adaptadas tanto al medio circundante existente como a las actuaciones previstas.

Es importante también el efecto sobre la población en cuanto a que cambiará las expectativas y las ideas que sobre el medio tiene formadas, lo que en algún caso puede crear problemas, por lo general de tipo individual.

DELIMITACIÓN DE SUPERFICIES DE USO RESIDENCIAL

El Plan Parcial contempla la delimitación de 29.451,42 m² de superficie de uso residencial, repartida en 7 manzanas y un máximo de 208 viviendas, del siguiente modo:

- 1 manzana para vivienda colectiva, toda ella destinada a un máximo de 136 viviendas (una parte de protección pública).
- 1 manzana para vivienda unifamiliar adosada, en la que se podrán edificar un máximo de 5 viviendas.
- 5 manzanas para vivienda unifamiliar aislada y pareada, en la que se podrán edificar un máximo de 67 viviendas.

DELIMITACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS

El Plan Parcial reserva una superficie de 2.565,75 m² para equipamientos, cumpliendo con la exigencia que se establece en el Plan General. Estas dotaciones estarán al servicio del ayuntamiento para que instale en ellas aquellos servicios que considere necesarios, pudiéndolos adecuar a la demanda que se genere.

Con esto se consigue dotar de los servicios necesarios a la población prevista que se instale a consecuencia del desarrollo del sector.

DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS VERDES

La ordenación de este tipo de suelo afectará al paisaje y al concepto que la población tiene sobre el medio. La restricción sobre las construcciones y sobre el destino de las tierras puede favorecer la calidad de vida de los ciudadanos que allí estén establecidos, asegurando la no superación de la capacidad de carga del medio, al establecer los espacios libres públicos acordes al incremento de la industria que se prevé.

Los espacios libres no se situarán al azar, sino en zonas que además puedan ejercer funciones de:

- Separación o barrera, en zonas foco de ruido.

- Protección paisajística, al delimitarlas en zonas en donde se sitúen elementos de interés paisajístico, y la ordenación establezca su conservación o integración en las parcelas resultantes.
- Dotación de la población, ya que la principal función de estos espacios es crear zonas de esparcimiento a la población de la zona.

Con lo anterior, los efectos sobre el medio son positivos.

En total, el Plan Parcial clasifica 5.260,46 m² de superficie de espacios libres públicos, repartidos en tres zonas; la primera y mayor se sitúa en el límite suroeste, y comprende una superficie de 3.140,84 m²; la segunda y más pequeña se sitúa en el extremo sur, en la misma manzana que la vivienda colectiva, y posee una superficie de 902,96 m²; la tercera y última se sitúa también al sur, en la misma manzana que el equipamiento previsto, e incluye una superficie de 1.216,66 m². Estas zonas serán accesibles a la población mediante viales e itinerarios peatonales, y todas ellas se localizan lindantes con la carretera DP-5815 con el objetivo de servir de pantalla acústica frente al ruido que este vial genera. Así mismo en la zona verde de mayor superficie se conservarán los ejemplares arbóreos de especies autóctonas, porte y estado de conservación adecuado, integrándolos en la zona verde resultante, dando cumplimiento a lo establecido en el presente Estudio de sostenibilidad ambiental, así como al incluido en el PGOM de Oleiros.

DELIMITACIÓN DE LOS VIALES

La ordenación del sistema de comunicaciones del sector permitirá un uso más sostenible del suelo, porque al diseñarse en función de la ordenación del sector, resulta un sistema eficiente.

Los viales van acompañados de un número considerable de plazas de aparcamiento, según establece la LOUG, que determina el carácter público de la cuarta parte de las reservas efectuadas para el uso residencial. Así se prevé la reserva de dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables. En este sentido hay que tener en cuenta, que además el PGOM de Oleiros establece la necesidad de dotar con dos plazas de aparcamiento cada vivienda, por lo que los proyectos de edificación de las viviendas previstas en el sector deberán tener en cuenta este requisito.

ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUA

El diseño de la red de abastecimiento interior del sector se ha desarrollado de forma consensuada con los técnicos de la empresa concesionaria del servicio.

La red de evacuación del sector se proyecta en sistema separativo, siguiendo las prescripciones técnicas de la empresa concesionaria del servicio y de las establecidas en el PGOM. En este sentido hay que tener en cuenta que el sector prevé una mejora sustancial del servicio de saneamiento actual.

SISTEMAS GENERALES

Tal y como establece el PGOM, el Plan Parcial tiene imputados dos sistemas generales:

- Interior al sector: 1.448 m² para la ejecución de la variante este de Mera. No obstante, el Plan Parcial aumenta esta reserva hasta una superficie de 3.784,08 m², con el fin de dotar a este vial de plazas de aparcamiento.
- Adscrito al sector: 12.738 m² para un equipamiento deportivo denominado DEP-49. Así mismo, según delimitación reciente aprobada y aportada por el Ayuntamiento de Oleiros (Resolución de la alcaldía nº 5.148), la superficie final de esta dotación de sistema general es de 12.546,51 m².

Las acciones anteriormente descritas, tendrán previsiblemente como efectos-impactos derivados los recogidos a continuación:

- Cambio de uso del suelo y pérdida de la cubierta vegetal existente en la mayor parte de la superficie del sector.
- Creación de puestos de trabajo durante la fase de obras, para ejecutar las actuaciones previstas en el sector.
- Incremento de la población nueva, como consecuencia de la creación de las nuevas viviendas previstas en el sector.
- Aumento del consumo de recursos (agua, electricidad...), y de la producción de residuos.
- Incremento del tráfico rodado.
- Aumento de los niveles de ruido por incremento del tráfico rodado, y asociados a la población que se instale.
- Producción de polvo y demás efectos inherentes a las obras de construcción y urbanización.

6.2.2. Análisis de los criterios de sostenibilidad

Desde el punto de vista de los criterios de sostenibilidad, y para las acciones establecidas anteriormente, se observa:

USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS NATURALES.

El Plan Parcial por sí mismo mejora la eficiencia en el empleo de los recursos, al evitar el crecimiento incontrolado de las construcciones residenciales en las zonas adyacentes al casco urbano de Mera, estableciendo las zonas dónde se puede edificar, la altura y superficie máxima de la edificación y la tipología de esta.

El empleo del suelo como recurso se optimiza al permitir la previsión de las vías necesarias para la comunicación global del sector, y concentrar la población.

VALORACIÓN Y PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD

En el ámbito de actuación del Plan Parcial no hay ninguna zona de interés por su biodiversidad.

NO SUPERACIÓN DE LA CAPACIDAD DE CARGA NI DE LA CAPACIDAD DE REGENERACIÓN DEL MEDIO

La capacidad de carga y de regeneración no se supera, toda vez que los sistemas locales cumplen los estándares establecidos por la ley para la edificabilidad prevista.

La protección del suelo dedicado a zona verde puede ser un medio de conservación y mejora del entorno, que sirva como valor añadido al sector. Un entorno cuidado y próximo al lugar de residencia es un punto a considerar para elegir la zona como lugar de residencia, añadiendo el hecho de que las buenas comunicaciones permitirán seguir disfrutando de las dotaciones creadas a la población del núcleo de Mera.

USO SOSTENIBLE DEL SUELO

Por la propia naturaleza del Plan Parcial como instrumento de ordenación del territorio, queda garantizado el cumplimiento de este criterio, en el que depende de la aplicación del propio Plan.

Depende del ritmo de desarrollo del sector, pero en este caso, al afectar a una zona tan concreta y con una ordenación tan detallada, ya está establecido al limitarse la edificabilidad y la ocupación del suelo.

GARANTIZAR LA MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

El Plan Parcial establece la ordenación detallada del sector, por lo que establece los viales y los itinerarios peatonales, de forma que el Ayuntamiento de Oleiros pueda controlar que se cumpla la norma sobre accesibilidad en el proyecto de urbanización del sector, y por otro lado podrá prever la adaptación de viales ya urbanizados, lo que permite atacar de una manera lógica una programación de obras que faciliten la accesibilidad y movilidad.

EMPLEO DE LOS RECURSOS LOCALES Y DIVERSIFICACIÓN DE LA ECONOMÍA

El medio ambiente es un recurso económico que se considera un valor añadido, como foco de atracción de población o visitantes. Con este punto de vista la ordenación del sector fomenta la conservación del medio natural, al establecer un entorno urbano más agradable, y ordenar las nuevas edificaciones mediante criterios de diseño respetuosos con el medio.

La ordenación del sector creando superficie de uso residencial favorecerá la instalación de nueva población, completando la importante oferta ya existente.

ACCESO A LOS SERVICIOS BÁSICOS PARA TODAS LAS PERSONAS A UN COSTE RAZONABLE

El Plan Parcial cumple los estándares en cuanto a las dotaciones necesarias para dar servicio a la población, en función de la edificabilidad prevista. En este caso, la superficie de suelo reservada a equipamientos municipales es 2.565,75 m².

Además, el hecho de que las parcelas residenciales de nueva creación incluyan diversidad de oferta en las tipologías (vivienda colectiva, viviendas unifamiliares), se adapta a una demanda variable.

GARANTIZAR UNA BUENA CALIDAD DE VIDA

El Plan Parcial garantiza la ordenación del territorio, la asignación de usos al suelo para permitir la racional explotación de los recursos, el desarrollo económico y la previsión de dotaciones e infraestructuras para la población, al tiempo que permite la conservación de los valores medioambientales de la zona afectada, por lo que actúa sobre todos los factores que conforman y garantizan la “calidad de vida”.

CAPÍTULO 7. IMPACTOS DEL PLAN PARCIAL

La nueva ordenación (descrita en el capítulo 5), tuvo en cuenta las características de las unidades ambientales definidas, por lo que los impactos potenciales se ven minimizados al clasificar el suelo según las capacidades de acogida de cada zona del sector (cada una representada por su unidad ambiental correspondiente).

Para una mejor caracterización de las afecciones que producirá el Plan Parcial sobre el territorio, a continuación se recoge una tabla resumen con la superficie de suelo ordenada por tipología, y el porcentaje que representa cada una sobre el total.

USO	SUPERFICIE DE SUELO	%
RESIDENCIAL	29.451,42	45,5
SERVICIOS URBANOS	149,64	0,2
EQUIPAMIENTOS	15.112,26	23,3
ESPACIOS LIBRES	5.260,46	8,1
VIARIO	14.777,57	22,8
TOTAL	64.751,35	100,0

Dentro del sector no hay ninguna zona de interés ambiental, histórico-cultural o patrimonial, que pueda verse afectado por las acciones del Plan Parcial.

7.1. IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS IMPACTOS

A continuación se identifican y se valoran los impactos que las acciones del Plan Parcial tienen sobre los factores de medio. Se incluye una ficha donde se expone el factor de medio estudiado, las acciones del Plan que producen impactos sobre el mismo y las unidades ambientales afectadas, para proceder a su valoración, así como los mecanismos propuestos para su prevención y/o corrección, que formarán parte de:

- Las medidas preventivas: en caso de que la afección provoque un impacto que se pueda corregir o incluso evitar, eliminando los riesgos en el origen o foco.
- Las medidas correctoras: si la afección no es compatible se establecen las medidas necesarias que atenúen la magnitud de su impacto.

Se dará mayor importancia a la prevención y corrección de los impactos generados por la actividad del futuro polígono industrial, que a los producidos en la fase de obras, ya que los efectos de estos últimos no son permanentes.

Los efectos que se identifiquen sobre el medio, se caracterizarán en base a los siguientes criterios:

- Naturaleza: Carácter perjudicial o beneficioso de la afección sobre el factor del medio analizado. Podrá ser positivo, negativo o, en algunos casos, indefinido.
- Persistencia: Diferencia entre temporales y permanentes.
- Simple, acumulativos, sinérgico:
 1. Simple: El que se manifiesta en un sólo componente ambiental y/o no induce efectos secundarios, ni acumulativos ni sinérgicos.

2. Acumulativo: Incrementa progresivamente su gravedad cuándo se prolonga la acción que lo genera.
 3. Sinérgico: Reforzamiento de los efectos simples. Se produce cuando la coexistencia de varios efectos simples incide en una tasa mayor que la suma de los mismos efectos por separado.
- Intensidad: Se valorará la fragilidad y calidad del recurso afectado, así como el grado de incidencia de la actuación considerada. Podrá ser alta, media o baja.
 - Reversibilidad: Afección reversible es la que puede ser asimilada por los procesos naturales, mientras la irreversible no puede serlo, o sólo después de mucho tiempo.
 - Momento: Corto, medio o largo plazo.
 - Ámbito de incidencia: Local, comarcal o extenso.

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

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

FACTOR: AGUA	
UNIDADES AFECTADAS: Todas	
ACCIÓN: Contaminación y colmatación de cauces por vertidos incontrolados derivados de las obras de ejecución de proyectos.	
CARACTERIZACIÓN	Naturaleza: negativa
Persistencia: Si	Acumulativo o sinérgico: No
Intensidad: Baja	Reversible: Si
Plazo: Medio	Ámbito: Local
VALORACIÓN: Compatible	
MEDIDAS CORRECTORAS/PREVENTIVAS	
<ul style="list-style-type: none"> - Aunque su carácter es compatible, el Ayuntamiento deberá extremar a vigilancia en la ejecución de las obras para evitar vertidos contaminantes incontrolados (aceites, grasas...), así como el arrastre de suelo a cauces fluviales. - Las labores de mantenimiento y reparación de la maquinaria se realizarán en zonas habilitadas, y bajo condiciones que aseguren la inexistencia de vertidos o residuos. 	

FACTOR: AGUA	
UNIDADES AFECTADAS: Todas	
ACCIÓN: Incremento del consumo del recurso y de los vertidos, como consecuencia de la implantación a actividad residencial.	
CARACTERIZACIÓN	Naturaleza: negativa
Persistencia: Sí	Acumulativo o sinérgico: Acumulativo
Intensidad: Media	Reversible: No
Plazo: Medio	Ámbito: Local.
VALORACIÓN: Severo	
MEDIDAS CORRECTORAS/PREVENTIVAS	
<p>Con el fin de reducir el impacto sobre este recurso, se tomarán medidas de carácter preventivo sobre el consumo, que disminuirán el carácter severo de la afección.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dado que el crecimiento residencial está previsto, al conocer la edificabilidad máxima, la demanda máxima prevista está considerada para el diseño de las infraestructuras necesarias, tanto para el abastecimiento como para la evacuación de las aguas residuales. - En cualquier caso, la empresa concesionaria emitió informe al Plan Parcial respecto a la dotación del suministro de agua, en el que se establece la disponibilidad del recurso. - En cuanto al vertido de aguas pluviales, contará con la autorización de Aguas de Galicia, por lo que cumplirá con todas las prescripciones necesarias que garanticen la no afección del medio. 	

FACTOR: AIRE.	
UNIDADES AFECTADAS: Todas.	
ACCIÓN: Incremento de la contaminación por tráfico rodado debido a los desplazamientos de mano de obra, durante la fase de obras.	
CARACTERIZACIÓN	Naturaleza: negativa
Persistencia: Si	Acumulativo o sinérgico: No
Intensidad: Media	Reversible: Si
Plazo: Medio	Ámbito: Local.
VALORACIÓN: Compatible	
MEDIDAS CORRECTORAS/PREVENTIVAS	
<p>Durante la fase de obras:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se humectarán las zonas con movimiento de tierras para evitar la producción de polvo en suspensión. - No se producirán quemas de ningún material. - La maquinaria deberá cumplir la normativa de emisiones y disponer de la documentación acreditativa que lo garantice. 	

FACTOR: NIVEL SONORO.	
UNIDADES AFECTADAS: Todas.	
ACCIÓN: La ejecución de obras y la presencia de las zonas residenciales y deportivas y el incremento del tráfico rodado, supondrá el incremento de ruido en la zona.	
CARACTERIZACIÓN	Naturaleza: negativa
Persistencia: Si	Acumulativo o sinérgico: No
Intensidad: Media-Baja	Reversible: Si
Plazo: Medio	Ámbito: Local
VALORACIÓN: Compatible / Severo	
MEDIDAS CORRECTORAS/PREVENTIVAS	
<p>Con el fin de reducir la afección se tomarán una serie de medidas de carácter preventivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Instalación de barreras (vegetales o artificiales) que reduzcan la incidencia del ruido en zonas habitadas. - La maquinaria transitará únicamente por las zonas que se habiliten para ello. - Vigilancia de las actividades y horarios de funcionamiento en las zonas de servicios. 	

FACTOR: POBLACIÓN.	
UNIDADES AFECTADAS: Todas.	
ACCIÓN: La creación de las zonas residenciales provocará el aumento y fijación de la población en la zona, así como un rejuvenecimiento de la misma, lo que incide a su vez en la creación de servicios.	
CARACTERIZACIÓN	Naturaleza: positiva
Persistencia: Si	Acumulativo o sinérgico: Acumulativo
Intensidad: Media	Reversible: No
Plazo: Largo	Ámbito: Municipal

FACTOR: ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS.	
UNIDADES AFECTADAS: Todas.	
ACCIÓN: Las acciones que se provocan en las actividades socioeconómicas pueden clasificarse según el sector al que afectan. En el caso particular del SUD-2, no hay actividades económicas instaladas, ni se prevé ningún uso económico en el sector (no se prevé uso terciario o industrial).	
<ul style="list-style-type: none"> - Sector primario: La ordenación propuesta elimina el posible uso agrario, sustituyéndolo por residencial - comercial. Este cambio no afecta a la economía de la zona ya que las tierras se encuentran en desuso. 	

FACTOR: SUELO.	
UNIDADES AFECTADAS: Todas	
ACCIÓN: El cambio de uso de suelo rústico a suelo residencial supone la pérdida de suelo fértil, que quedará destruido y ocupado por las edificaciones y la urbanización.	
CARACTERIZACIÓN	Naturaleza: negativa
Persistencia: Si	Acumulativo o sinérgico: No
Intensidad: Alta	Reversible: No
Plazo: Corto	Ámbito: Local
VALORACIÓN: Compatible	
MEDIDAS CORRECTORAS/PREVENTIVAS	
<ul style="list-style-type: none"> - Se redactarán los planes de obra de forma que las zonas permanezcan sin vegetación o urbanización el menor tiempo posible. - La tierra vegetal se retirará y acopiará de forma adecuada, para garantizar su reutilización. 	

FACTOR: MEDIO BIÓTICO (VEGETACIÓN Y FAUNA).	
UNIDADES AFECTADAS: Todas.	
ACCIÓN: La ordenación del suelo de la zona evitará la aparición de zonas marginales, vertederos incontrolados...	
CARACTERIZACIÓN	Naturaleza: positiva
Persistencia: Si	Acumulativo o sinérgico: Si
Intensidad: Media	Reversible: Si
Plazo: Largo	Ámbito: Local

FACTOR: MEDIO BIÓTICO (VEGETACIÓN Y FAUNA).	
UNIDADES AFECTADAS: Todas	
ACCIÓN: El cambio de uso del suelo por ocupación del mismo por nuevas viviendas provocará la desaparición de la vegetación existente en esa superficie, lo que lleva asociada la fauna que nidifica o campa en la misma.	
CARACTERIZACIÓN	Naturaleza: negativa
Persistencia: Si	Acumulativo o sinérgico: No
Intensidad: Baja	Reversible: No
Plazo: Medio	Ámbito: Local
VALORACIÓN: Compatible	
MEDIDAS CORRECTORAS/PREVENTIVAS	
<ul style="list-style-type: none"> - Aunque se trata de una afección compatible, dado que afecta a una formación singular (el pinar), no estará de más un estudio pormenorizado al inicio del desarrollo de las obras, de modo que la revegetación o la implantación de zonas verdes se haga conservando parte del arbolado existente de interés (el pinar), y se proceda a eliminar los ejemplares de especies alóctonas de carácter invasor. 	

FACTOR: PAISAJE.	
UNIDADES AFECTADAS: Todas	
ACCIÓN: La presencia de las zonas de dotaciones, infraestructuras y nuevas edificaciones altera el paisaje existente, aunque teniendo en cuenta que se ejecutan en zonas urbanas o limítrofes a las infraestructuras, la alteración es puntual y de baja intensidad.	
CARACTERIZACIÓN	Naturaleza: negativa
Persistencia: Si	Acumulativo o sinérgico: No
Intensidad: Baja	Reversible: No
Plazo: Largo	Ámbito: Local
VALORACIÓN: Compatible	
MEDIDAS CORRECTORAS/PREVENTIVAS	
<p>Con el fin de prevenir las afecciones negativas que podrían producirse por el Plan Parcial, se establecen una serie de medidas que minimicen la incidencia de la implantación de las zonas de servicios y las edificaciones.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Instalación de barreras vegetales que disimulen la presencia de la zona urbanizada. - Limitación en altura de las construcciones. - El Ayuntamiento controlará la tipología de las edificaciones. - En la zona de vivienda colectiva se evitara en lo posible la edificación con longitudes excesivas, y si esto no es posible se romperá ópticamente con elementos vegetales. La revegetación se realizará con especies autóctonas, evitando diseños excéntricos que rompan la armonía del entorno. 	

CAPÍTULO 8. MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS

En el análisis de la sostenibilidad ambiental del Plan Parcial, así como en la caracterización de los impactos, se señalaron una serie de medidas preventivas y correctoras que se compilan y se amplían a continuación, ya que formarán el Programa de Vigilancia Ambiental.

8.1. MEDIDAS PREVENTIVAS

CRITERIOS DE DISEÑO

- Limitación en altura de las construcciones, de forma que armonicen con el entorno y no destaquen sobre lo ya edificado.

CONTROL DE PROYECTOS.

- Estudio pormenorizado en el caso del desarrollo del sector, de forma que la revegetación o la implantación de zonas verdes pueda hacerse conservando parte del existente, en caso de que pueda haber algún ejemplar que merezca la pena conservar.

- El Ayuntamiento controlará el cumplimiento de la ley en la adecuación de las edificaciones, a la tipología y materiales.

- En la zona de vivienda colectiva se evitará dentro de lo posible la edificación con longitudes excesivas, y se esto no fuera posible, se romperá ópticamente con elementos vegetales.

- Los trabajos de revegetación y ajardinamiento se realizarán con especies autóctonas, evitando diseños excéntricos que rompan la armonía del entorno.

CONTROL DE OBRAS.

- Control en los proyectos de nuevas urbanizaciones de que se cumple la norma sobre accesibilidad, y realizar una previsión de actuaciones que permita la adaptación de zonas ya urbanizadas de manera gradual.

- Vigilancia sobre las obras que se realicen en el sector para evitar vertidos contaminantes incontrolados (aceites, grasas...), así como el arrastre del suelo a canales fluviales.

- La maquinaria deberá cumplir la normativa de emisiones y disponer de la documentación acreditativa que lo garantice.

- La maquinaria transitará únicamente por las zonas que se habiliten para ello.

- Las labores de mantenimiento y reparación de la maquinaria se realizarán en zonas habilitadas y bajo condiciones que aseguren la inexistencia de vertidos o residuos.

- No se producirán quemaduras de ningún material.

- Se humectarán las zonas con movimiento de tierras para evitar la producción de polvo en suspensión.

- Se redactarán los planes de obra de forma que las zonas permanezcan sin vegetación o urbanización el menor tiempo posible.

- La tierra vegetal se retirará y acopiará de forma adecuada, para garantizar su reutilización.

CONTROL EN LA FASE DE EXPLOTACIÓN.

- Observación constante de las empresas sobre el cumplimiento de la legislación, concienciando y exigiéndolas, dentro de los límites que no afecten a su actividad, la armonización con el medio en construcciones e instalaciones, así como la colaboración en el respeto al medio ambiente, observando las leyes y formando a su personal.

- Vigilancia de las actividades y horarios de funcionamiento de las actividades empresariales que se desarrollen en el sector.

8.2. MEDIDAS CORRECTORAS

- 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.

CAPÍTULO 9. CONCLUSIONES

Una vez analizadas las acciones de la ordenación propuesta, sus efectos sobre lo medio y los impactos previsibles, podemos analizar la ordenación en conjunto, establecer las principales conclusiones y el efecto general que el Plan Parcial provocará sobre los factores en los que puede dividirse el territorio, entendiendo como tales aquellos de carácter territorial o conceptual que presentan características comunes, desde el punto de vista de las acciones que este provoca.

POBLACIÓN

La población se verá afectada en cuanto que el fin principal del Plan Parcial, es dar respuesta a sus demandas, en materia de:

- Vivienda: el Plan Parcial permite la edificación un máximo de 208 viviendas, repartidas en 7 manzanas diferentes, y con varias tipologías permitidas: vivienda colectiva, unifamiliar adosada, unifamiliar pareada y unifamiliar aislada.
- Equipamientos: el Plan Parcial ordena 15.112,26 m² de superficie de suelo para equipamientos (2.565,75 m² de equipamientos de sistema local, y 12.546,51 m² de equipamientos de sistema general), en los que se establecerán los servicios que considere necesarios el Ayuntamiento de Oleiros.
- Zonas verdes: además de integrar el arbolado existente en la principal zona verde proyectada, dota la población próxima de una zona de uso y disfrute, al ser de dominio municipal, mejorando la calidad de vida de la población. En total se clasifican 5.260,46 m² de superficie de suelo destinada a zonas verdes.

PAISAJE

La presencia de zonas urbanas puede afectar negativamente, pero se establece en zonas ya habitadas y se integra la principal zona arbolada en la ordenación.

Dado lo expuesto se considera que el Plan Parcial es ambientalmente compatible.

La Coruña, diciembre de 2014



Fdo.: Álvaro Fernández Carballada
Arquitecto



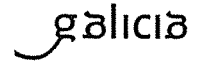
Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira
Arquitecto



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



REGISTRO XERAL DA XUNTA DE GALICIA
REGISTRO DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS
SANTIAGO DE COMPOSTELA

Data 18/12/2012 11:54:36

SAÍDA 16881 / RX 144407



Sr. Alcalde do Concello de Oleiros

Praza de Galicia, 1

15173 Oleiros (A Coruña)

Asunto: Remisión da decisión sobre a non necesidade de sometemento a Avaliación Ambiental Estratéxica.

Nome do Plan: Plan parcial do sector do solo urbanizable SUD-2.

Localización: Pinar do Río, a carón do núcleo de Mera, no Concello de Oleiros.

Órgano promotor: Concello de Oleiros.

Código: 1470/2012.



Xunto remito copia compulsada 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).

Así mesmo achéganse copia das observacións e alegacións recibidas durante o período de exposición pública do Documento de Inicio dos organismos que de seguido se relacionan:

- Servizo de Montes do Departamento Territorial da Consellería de Medio Rural e do Mar da Coruña.

Santiago de Compostela, 11 de decembro de 2012

O Subdirector Xeral de Avaliación Ambiental

Carlos Calzadilla Bouzón



REGISTRO
ENTRADA
Nº de rexistro: 2012018482
Data: 20/12/2012 13:26:29

Copia compulsada por correo electrónico (20-12-12) de carta



DECISIÓN DE NON SOMETEMENTO A AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA

Nome do Plan: Plan parcial do sector do solo urbanizable SUD-2

Localización: Pinar do Río, a carón do núcleo de Mera, no Concello de Oleiros.

Órgano promotor: Concello de Oleiros

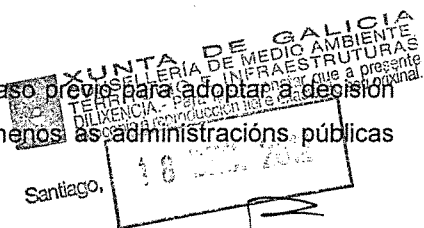
Código: 1470/2012

ANTECEDENTES

1. O día 07.11.2012 tivo entrada na Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas un escrito da secretaria accidental do Concello de Oleiros no que comunica o inicio da tramitación do *Plan parcial do sector do solo urbanizable SUD-2* (en diante Plan), e achega o documento de inicio a fin de que se determine se debe someterse ou non ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica (no sucesivo AAE) establecido pola Lei 9/2006, do 28 de abril, sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no ambiente.
2. Como paso previo a adoptar a decisión sobre o sometemento do Plan ao proceso de AAE, o documento de inicio foi exposto ao público na páxina web da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas por un prazo de vinte días naturais, o cal finalizou o 28.11.2012. Ao mesmo tempo consultouse tamén ao Consello Galego de Medio Ambiente e Desenvolvemento Sostible e a outras administracións públicas.
3. O Concello de Oleiros réxese polo Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) aprobado definitivamente de forma parcial o 11.03.2009. Mediante Resolución do 16.06.2007, a anterior Dirección Xeral de Desenvolvemento Sostible declarou a inviabilidade de someter o dito PXOM ao procedemento de AAE.

CONSIDERACIÓNS LEGAIS

1. A Lei 2/2010, do 25 de marzo, de medidas urxentes de modificación da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUG) integra no procedemento de aprobación dos instrumentos de planeamento urbanístico a AAE establecida pola Lei 9/2006, do 28 de abril.
2. A Lei 6/2007, do 11 de maio, de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia establece no artigo 5.d) que os plans parciais serán obxecto de AAE cando así o decida o órgano ambiental en cada caso, agás que o planeamento xeral que desenvolvan fose xa sometido a AAE. A decisión, que deberá ser motivada e pública, axustarase aos criterios establecidos no anexo II da dita Lei.
3. O artigo 4 da Lei 9/2006, do 28 de abril, sinala que, como paso previo para adoptar a decisión mencionada no punto anterior, se deberán consultar polo menos as administracións públicas afectadas.





4. A Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental é o órgano competente para a tramitación dos procedementos en materia de avaliación dos efectos de determinados plans e programas no ambiente, segundo indica o Decreto 44/2012, do 19 de xaneiro, polo que se establece a estrutura orgánica da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas.

CONSIDERACIÓNS TÉCNICAS

1. Características do Plan

Obxecto: establecer a ordenación pormenorizada dun sector de solo urbanizable, conforme as determinacións urbanísticas sinaladas no PXOM.

Ámbito de actuación: sector de solo urbanizable delimitado SUD-2 "Xentiña" do PXOM, que abrangue dous recintos de terreo situados un no borde leste do núcleo urbano de Mera e outro no lugar de Dexo (denominado DEP-49 no PXOM).

Superficie do ámbito: 66.249 m² (6,62 ha).

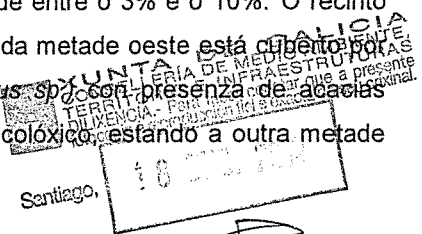
Determinacións urbanísticas da proposta:

- Uso global residencial, cunha densidade de 40 vivendas por hectárea e edificabilidade de 0,5 m²/m², cun máximo dun 40% da edificabilidade destinada a vivenda colectiva.
- Tipoloxía das edificacións: vivenda unifamiliar cunha altura de B+1 e vivenda colectiva cunha altura de B+2.
- Sistemas xerais imputados ao sector, tanto interiores como exteriores:
 - o Execución da variante leste de Mera que desemboca na estrada DP-5815 (sistema xeral interior), de 1.448 m² de superficie.
 - o Execución dun equipamento deportivo no lugar de Dexo (sistema xeral exterior), de 12.738 m² de superficie.

2. Características ambientais da área probablemente afectada

O Concello de Oleiros está situado na Costa Ártabra, na área urbana configurada na contorna da cidade da Coruña. O ámbito do Plan atópase no terzo norte do municipio de Oleiros. O recinto norte está a 1 km. cara o suroeste do núcleo de Dexo, mentres que o recinto sur sitúase a carón do núcleo urbano de Mera, ao norte da estrada DP-5815, no lugar coñecido como Pinar do Río. Trátase dunha zona moi humanizada e en expansión como lugar de residencia e destino vacacional.

Todo o terreo do ámbito ten un relevo suave, con pendentes de entre o 3% e o 10%. O recinto norte está ocupado por prado e mato. No recinto sur, o terreo da metade oeste está cuberto por unha densa masa arborada de repoboación de piñeiro (*Pinus sp.*) con presenza de acacias (*Acacia sp.*) e eucaliptos (*Eucalyptus sp.*) sen especial valor ecolóxico, estando a outra metade ocupada por vexetación de mato e pradería.





O extremo sueste do recinto sur está afectado pola zona de policía asociada ao río da Barreira. Este río é tributario pola dereita do río Douro, o cal verte as súas augas na Lagoa de Mera, situada a 300 metros ao suroeste do ámbito. Na área de actuación non se atopa ningunha zona con risco de inundación¹.

O recinto sur do ámbito ten acceso ao núcleo de Mera e á vía Ártabra (en fase final de execución) a través da estrada DP-5815, cuxo trazado coincide co límite sur do ámbito. Segundo o indicado no documento de inicio, este recinto pódese conectar ás redes de abastecemento e saneamento de augas, rede eléctrica, rede de gas e rede de telecomunicacións, existentes nas inmediacións.

No ámbito non se insire ningún espazo protexido, se ben nas súas proximidades atópanse dous humidais (Lagoa de Mera e A Gándara) incluídos no Inventario dos Humidais de Galicia e o Monumento natural *Costa de Dexo*, tamén declarado Lugar de importancia comunitaria da Rede Natura 2000 (LIC; ES1110009).

A totalidade do ámbito atópase dentro da área continua de "ordenación litoral" delimitada no Plan de ordenación do litoral (POL; Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproba definitivamente). Por tratarse dun solo urbanizable delimitado de planeamento xeral adaptado á LOUG, o Plan poderá adaptarse de xeito voluntario aos criterios, principios e normas xerais establecidos no POL en función do seu grao de compatibilidade.

3. Período de exposición pública e consultas do documento de inicio

Durante o período de consultas recibíronse as seguintes observacións por parte do Servizo de Montes, do Departamento Territorial da Consellería de Medio Rural e do Mar da Coruña, sinalando cas obras proxectadas non afectarán a ningún monte catalogado de utilidade pública, clasificado en veciñal en man común ou que conte con consorcio ou convenio coa Administración.

4. Efectos ambientais previsibles

A urbanización do ámbito vai implicar a eliminación da vexetación existente pero conservando nos espazos libres os exemplares arbóreos de maior interese (piñeiros de elevado porte), eliminando aqueles en mal estado e complementando a xardinería con especies similares preferentemente autóctonas, todo o cal non vai ter efectos ambientais significativos.

A ocupación das vivendas que se constrúan vai dar lugar a un maior consumo de recursos (auga, electricidade, telefonía, etc.) e incremento das necesidades de saneamento a nivel municipal. No documento de inicio presentado achéganse informes das diferentes empresas subministradoras nos que confirman a viabilidade de dar servizo ao desenvolvemento urbano proposto, agás no caso do saneamento das augas residuais cuxa suficiencia depende das

¹ Segundo o Mapa previo de zonas de inundación das concas de Galicia-Costa elaborado por Augas de Galicia (Real Decreto 903/2010, de 9 de xullo, de avaliación e xestión de riscos de inundación).



modificacións que é necesario realizar na EDAR de Mera. No mesmo documento de inicio adiantase que o planeamento incorporará as ampliacións e reforzos necesarios, conforme ao establecido polas empresas subministradoras, polo que non se agardan efectos ambientais significativos a este respecto. En todo caso, e ante a posible afección á zona de policía do río da Barreira, na tramitación do Plan o órgano promotor deberá solicitar informe ao organismo de conca (neste caso, Augas de Galicia), conforme o establecido no artigo 25.4 do Real Decreto Lexislativo 1/2001, de 20 de xullo, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Augas.

A execución da variante leste de Mera mellorará as condicións de mobilidade na zona, especialmente problemática na época estival e vacacional.

O desenvolvemento do sector posibilitará a execución dun equipamento deportivo (DEP-49; sistema xeral exterior imputado ao sector), o que redundará na mellora das dotacións para a poboación.

A modo de conclusión, o desenvolvemento urbanístico proposto neste Plan afecta a unha área de borde urbano bastante humanizada na que non se agardan efectos ambientais significativos, segundo os criterios establecidos no anexo II da Lei 9/2006, do 28 de abril.

De conformidade con todo o anterior,

ACORDO:

1. Non someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica o *Plan parcial do sector do solo urbanizable SUD-2*, no Concello de Oleiros.
2. Dar publicidade a esta decisión no Diario Oficial de Galicia e na páxina web http://www.cmati.xunta.es/tema/c/Avaliacion_ambiental da avaliación ambiental estratéxica de plans e programas da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas.
3. Notificarlle esta decisión ao órgano promotor.

Santiago de Compostela, 11 de decembro do 2012

O Secretario Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental

Justo de Benito Basanta



Santiago,

Ascto.: Miguel Alonso López



XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DO MEDIO RURAL E DO MAR
Departamento Territorial de A Coruña
Servizo de Montes

Edificio Administrativo de Servizos Múltiples
Praza de Luis Seoane, s/n
15008-A Coruña

José Manuel González García, Xefe da Sección Técnica III do Servizo de Montes do Departamento Territorial da Consellería de Medio Rural e do Mar de A Coruña

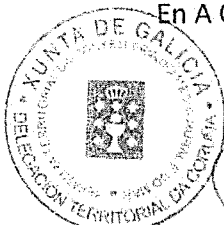
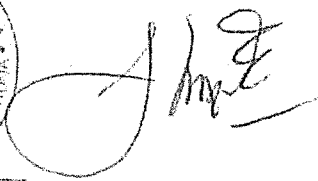

EXPON

Que estando expostos os documentos de inicio e de consultas, e co período de consultas en curso do asunto: " *Plan parcial do sector do solo urbanizable SUD-2. Concello de Oleiros (A Coruña)*" e co código 1470 / 2012

INFORMA

Que de acordo coa información cartográfica obrante neste servizo, as obras proxectadas non afectarán a ningún monte catalogado de utilidade pública, clasificado como veciñal en man común ou que conte con consorcio ou convenio en vigor coa administración.

En A Coruña, a 8 de Novembro do 2012



 Asdo.: José Manuel González García

*XEFA DO SERVZO DE MONTES DE A CORUÑA

de data 11 MAR. 2009



O xefe do servizo de Planificación Urbanística

Pedro Paulo Gómez Rielo

ÁMBITO	SUD 2 XENTIÑA
DESCRIPCIÓN-XUSTIFICACIÓN Concentrar, completar e enche-las tramas urbanas existentes. SUPERFICIE: 49.859 m ² . DENSIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA: 40 Viv/Ha. EDIFICABILIDADE BRUTA: 0,50 m ² /m ² INFRAESTRUCTURAS: Conexión coas redes infraestruturais existentes.	
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS FISIOGRAFÍA: Planalto interfluvial. Aba tendida cara ó SL. Pendentes cha e suave. USO ACTUAL: Forestal/Agrícola/Residencial. CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA: SUNP A 7R VALOR AMBIENTAL: Medio VALOR PAISAXÍSTICO: Medio alto VALOR PRODUCTIVO: Alto FRAXILIDADES: Edáfica. Visual.- Imaxe costeira forestal.	
IMPACTOS (-) Perda e subexplotación de recursos naturais. Solos de aptitude agronómica, produtividade actual e potencial elevadas. (-) Eliminación de vexetación autóctona. (-) Degradación paisaxística. Cambio dos usos do solo. (+) Socioeconómicos. VALORACIÓN GLOBAL: Moderados.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN E CORRECCIÓN DE IMPACTOS, INTEGRACIÓN AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA Formalización dunha zona verde de xeito que preserve as árbores autóctonas. Integración do arboredo maduro na urbanización (pés exemplares de Acacia melanoxylon e Pinus sps), para preservar a singular imaxe forestal: Acomodarase a edificación e aproveitarase dilo arboredo para formalizar espazos libres e paseos arborados.	



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 Xentiña 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



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

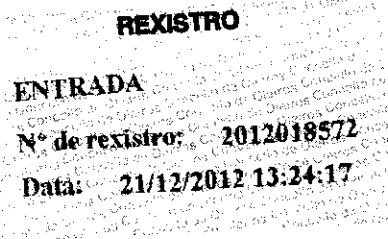
15173 Oleiros (A Coruña)

Asunto: Remisión de informe

Plan: Plan parcial do sector do solo urbanizable SUD-2

Órgano promotor: Concello de Oleiros.

Clave: 2012AAE1458.



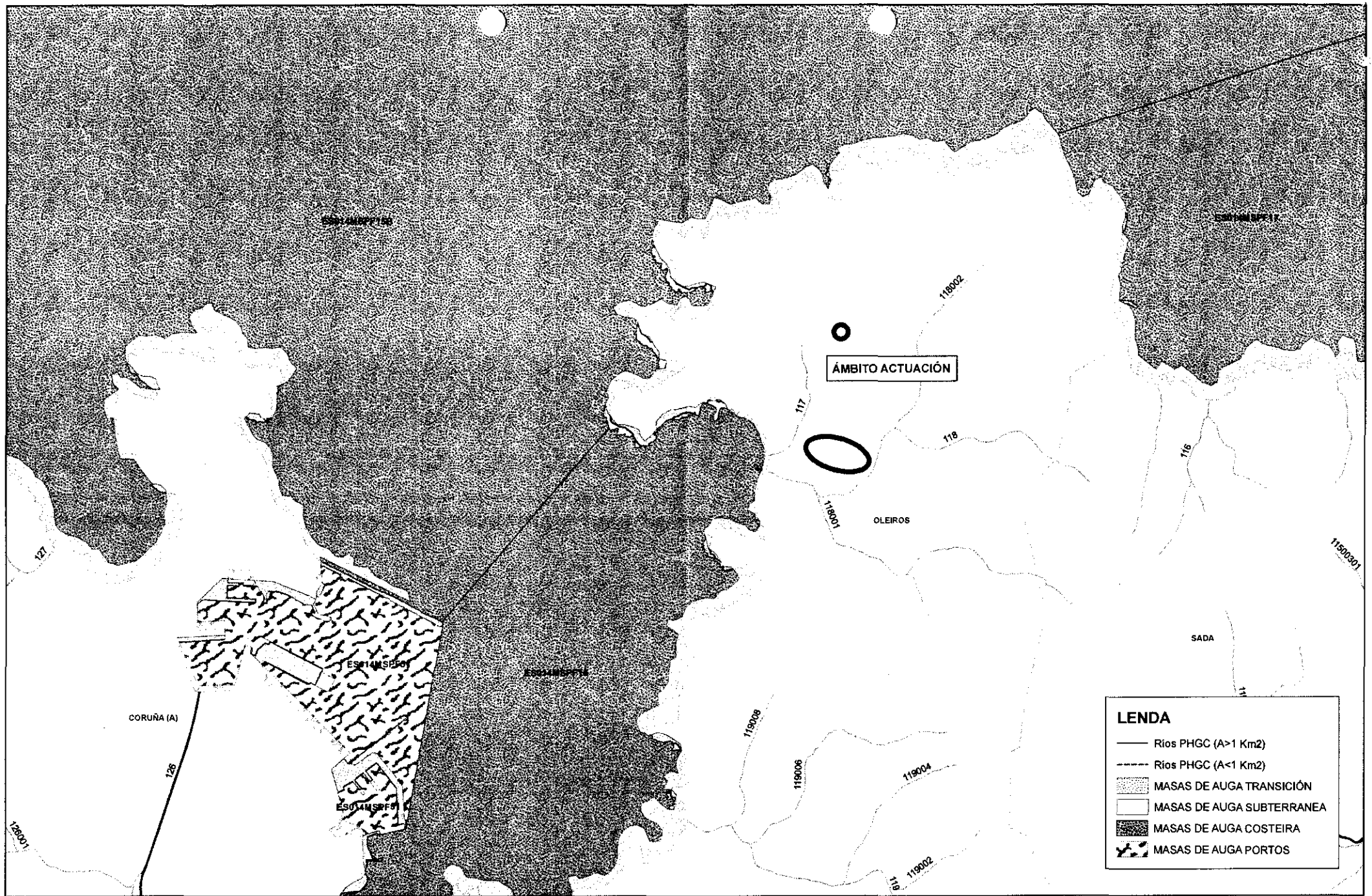
Xunto remito copia do informe de Augas de Galicia recibido nesta Subdirección con posterioridade ao envío da decisión sobre a non necesidade de sometemento a Avaliación Ambiental Estratéxica do Plan parcial do sector do solo urbanizable SUD-2, Concello de Oleiros (A Coruña), a ese Concello.

Santiago de Compostela, 19 de decembro de 2012

O Xefe de Servizo de Avaliación Ambiental



Asdo.: Miguel Angel Veiga Campo



Plano nº 1: ZONA DE ACTUACIÓN

G. RELACIÓN DE PLANOS

ÍNDICE DE PLANOS

PLANOS DE 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 DE 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-12a.	JUSTIFICACIÓN DE ACTUACIONES EN ZONAS VERDES.....	1/2.000
or-12b.	ESTUDIO DEL ARBOLADO PRESENTE EN EL ÁMBITO.....	1/2.000
or-13.	ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.....	1/2.000

PLANOS DE 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 TELECOMUNICIONES.....	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