



**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
POL-24 "O PARAISO", DEL PGOM DE OLEIROS**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

SITUACION:

OLEIROS (A CORUÑA)

PETICIONARIO:

URBANIZACIÓN EL PARAÍSO 2005 SL
INCIO INVERSIONES SL
FONTELIXELAS SL
AREAVELA SL

diciembre2018

fc | a
arquitecturaurbanismo

álvaro fernández carballeda
beatriz aneiros filgueira
arquitectos

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

A. MEMORIA

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

C. PLAN DE ETAPAS

D. ESTUDIO ECONÓMICO

E. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

F. PLANOS

A. MEMORIA

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. OBJETO Y DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL	1
1.1. ANTECEDENTES	1
1.1.1. Tramitación medioambiental inicial del POL-24 del PGOM de Oleiros	2
1.2. PETICIONARIO	4
1.2.1. Justificación de la titularidad	4
1.3. CONTENIDO DEL PERI	5
1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL	8
1.5. OBLIGATORIEDAD DEL PLAN ESPECIAL Y SUBSIDIARIEDAD AL PGOM DE OLEIROS	8
1.6. TRAMITACIÓN	8
2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DEL PERI.....	12
2.1. DELIMITACIÓN DEL POLÍGONO	12
2.2. CARACTERÍSTICAS DEL POLÍGONO DELIMITADO.....	15
2.2.1. Movilidad y accesibilidad	17
2.2.2. Usos existentes	20
2.2.3. Topografía	20
2.2.4. Medio y paisaje.....	20
2.2.5. Infraestructuras existentes.....	21
2.2.6. Estructura catastral.....	23
2.3. AFECCIONES.....	24
2.3.1. Costas	24
2.3.2. Aeronáuticas.....	26
2.4. DETERMINACIONES DEL PGOM	30
2.4.1. Objetivos de la ordenación	30
2.4.2. Determinaciones.....	31
2.4.3. Documento de Adaptación del PGOM a la Ley de vivienda de Galicia	32
3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	33
3.1. CRITERIOS DE ORDENACIÓN	33
3.2. ESTRUCTURA Y ZONIFICACIÓN.....	42
3.2.1. Usos	43
3.2.2. Sistema Local - Viario.....	43
3.2.3. Sistema Local - Servicios urbanos.....	44
3.2.4. Sistema Local de dotaciones.....	44

3.2.5.	Aparcamiento.....	45
3.2.6.	Reserva de arbolado	47
3.2.7.	Reserva de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.....	47
3.2.8.	Justificación de los estándares urbanísticos.....	48
3.3.	CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	48
3.4.	TABLA RESUMEN DE ORDENACIÓN.....	51
3.5.	TRATAMIENTO DEL FRENTE COSTERO	51
3.6.	CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 65 DEL LSG	52
3.7.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y HABITABILIDAD.....	56
3.7.1.	Orden VIV/561/2010, de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.....	59
3.7.2.	Código Técnico de la Edificación, de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.....	61
3.7.3.	Decreto 29/2010, del 4 de marzo, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad de Viviendas de Galicia.....	62
3.8.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA ACÚSTICA	62
3.8.1.	Estudio acústico.....	65
3.9.	ESTUDIO ELECTROMAGNÉTICO.....	65
3.10.	ESTUDIO DE EVALUACIÓN DE LA MOVILIDAD GENERADA	65
3.10.1.	Evaluación de la movilidad generada por los diferentes usos previstos en el planeamiento, y los incrementos y variaciones previstas como consecuencia de las nuevas actuaciones incorporadas por el mismo	66
3.10.2.	Propuesta de la red de itinerarios principales para peatones	66
3.10.3.	Propuesta de red básica de itinerarios principales de vehículos y determinación de las reservas para aparcamientos	69
3.10.4.	Previsión de la red de itinerarios para transporte colectivo.....	71
3.10.5.	Representación de las propuestas de reservas de espacio para carga-descarga de mercancías	72
3.10.6.	Justificación del cumplimiento de las condiciones exigidas por la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en el sector	72
3.10.7.	Encaje y definición de los nodos de unión con la red general del municipio	72
3.10.8.	Propuesta de financiación de los diferentes costes generados por el incremento de movilidad debido a la nueva actuación.....	72
3.11.	CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL	73
3.12.	CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL	74
3.13.	ANÁLISIS DE COMPATIBILIDAD ESTRATÉGICA.....	78
4.	CARACTERÍSTICAS Y TRAZADO DE LAS INFRAESTRUCTURAS	79
4.1.	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	79
4.1.1.	Acometida a red exterior.....	80
4.1.2.	Diseño de la red interior.....	80

4.2. RED DE SANEAMIENTO	81
4.2.1. Red de Fecales.....	81
4.2.2. Red de Pluviales.....	81
4.2.3. Características de las redes	81
4.3. RED ELÉCTRICA	82
4.3.1. Canalizaciones y zanjas	84
4.3.2. Media tensión	84
4.3.3. Red de baja tensión.....	85
4.4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	85
4.5. RED DE TELECOMUNICACIONES	87
4.6. RED DE GAS.....	88
5. SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	90
6. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.....	92
6.1. CONDICIÓN DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	92
6.2. COSTE DE PRODUCCIÓN DE SOLARES EDIFICABLES	93
6.3. INGRESOS DE LA PRODUCCIÓN DE SOLARES EDIFICABLES	93
6.4. CARGAS DE URBANIZACIÓN.....	93
6.5. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.....	93

ANEXOS

ANEXO 1. ANÁLISIS DE LA COMPATIBILIDAD ESTRATÉGICA

ANEXO 2. INFORMACIÓN CATASTRAL

ANEXO 3. RESOLUCIÓN DEL 27 DE JUNIO DE 2017, POR LA QUE SE FORMULA EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL POLÍGONO 24 “O PARAÍSO”, EN EL CONCELLO DE OLEIROS

ANEXO 4. INFORMES COMPAÑÍAS

ANEXO 5. FICHA RESUMEN DEL ÁMBITO ORDENADO

ANEXO 6. ACREDITACIÓN DE LA TITULARIDAD DE MÁS DEL 50% DE LOS TERRENOS

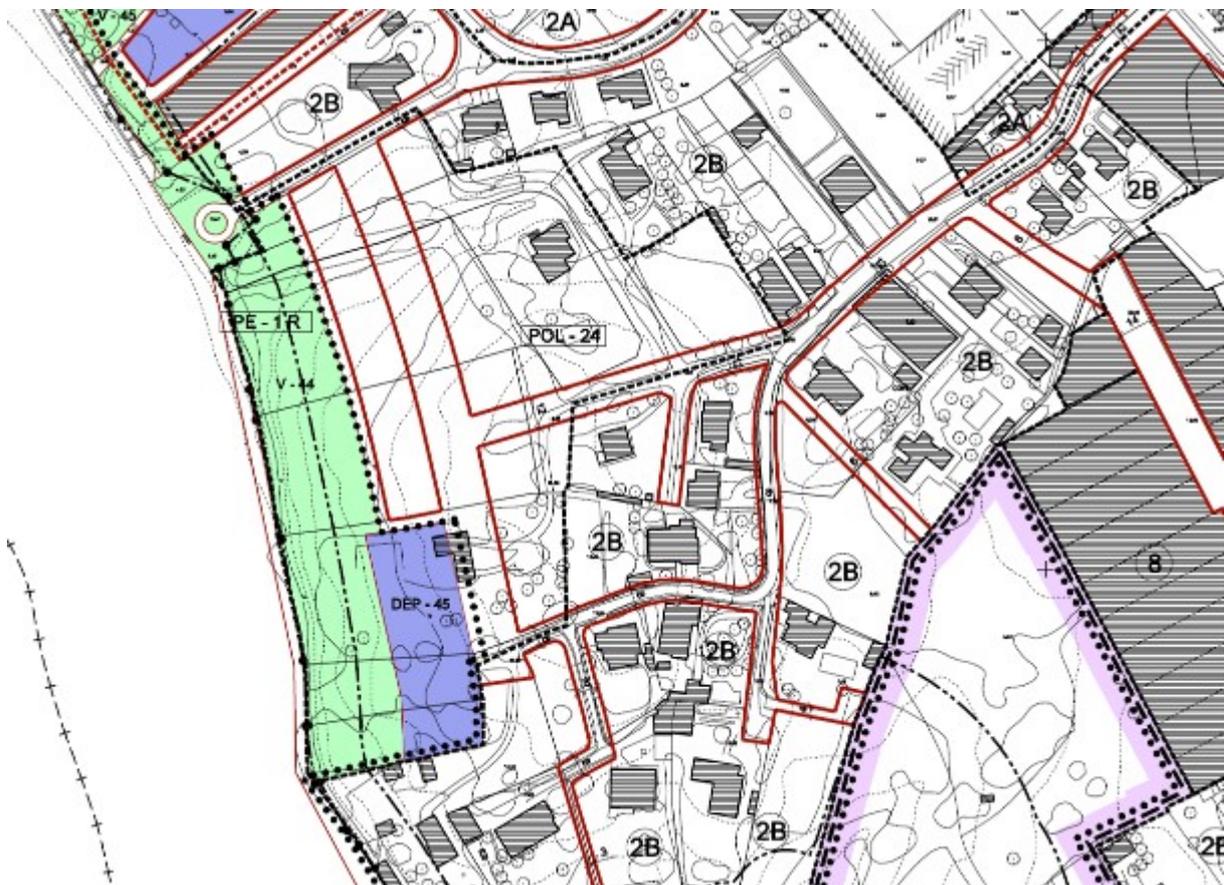
ANEXO 7. CATÁLOGO DE LAS ESPECIES A CONSERVAR

ANEXO 8. ANÁLISIS DEL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y SOLICITUD DE INFORMES

1. OBJETO Y DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL

1.1. ANTECEDENTES

El PGOM de Oleiros, fue aprobado definitivamente de forma parcial por la Orden del 11 de marzo de 2009 de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, y de forma global mediante la Orden de 11 de diciembre de 2014 de la misma Consellería. En dicho Plan General se incorpora el suelo urbano no consolidado denominado POL-24 a desarrollar mediante un Plan Especial.



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

Dando cumplimiento a lo establecido en el PGOM se redacta el presente documento, cuyo objetivo es posibilitar el desarrollo del POL-24.

Por resolución de la alcaldía nº 2323 del 6 de junio de 2018 se acordó la aprobación inicial con condiciones el plan Especial de Reforma interior del Pol-24 O Paraíso, en Perillo (documento nº 6107, del 3/4/2018). Este acuerdo fue publicado en el DOGA núm 118 del 21 de junio de 2018.

El documento se expuso al público de conformidad con el artículo 75 de la Ley 2/2016 del suelo de Galicia durante dos meses para los efectos de presentación de alegaciones.

En el presente documento se incorporan, tanto la propuesta de resolución de las alegaciones presentadas y de los informes recibidos durante la exposición pública, en anexo independiente, así como los cambios derivados del acuerdo de aprobación inicial municipal.

Por petición de la propiedad y dado que la ordenación en su concepción orgánica contempla exhaustivamente la ubicación de las edificaciones y para en el caso de que por motivos medioambientales para mantener algún elemento vegetal de importancia o de hacer ajustes en la implantación la posibilidad, por otro lado ya contemplada en la propia LSG, se prevé en la normativa del presente documento que mediante la redacción de un Estudio de Detalle se pueda cambiar la ordenación interior de las parcelas privadas, sin aumentar ni edificabilidad ni número de viviendas.

Los cambios en el documento son de pequeña entidad y el documento apenas sufre modificaciones en su concepción inicial.

1.1.1. Tramitación medioambiental inicial del POL-24 del PGOM de Oleiros

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, transpuesta en la legislación autonómica en los artículos 46 y 75 de la Ley 2/2016 del 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante LSG), el presente Plan Especial se somete al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Para ello, se tramitó el preceptivo Documento Ambiental Estratégico y el Borrador del Plan Especial, ante la Dirección General de Calidad Ambiental y Cambio Climático (órgano ambiental). Ambos documentos fueron sometidos a exposición pública durante un periodo de dos meses, así como al trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.

Resultado del trámite anterior, el órgano ambiental emitió la RESOLUCIÓN DEL 27 DE JUNIO DE 2017, POR LA QUE SE FORMULA EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL POLÍGONO 24 "O PARAÍSO", EN EL CONCELLO DE OLEIROS (ver anexo 3), en la que se resuelve no someter al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria el presente Plan Especial, concluyendo de este modo el trámite de evaluación ambiental estratégica. Este IAE incluye la necesidad de incorporar en el Plan Especial las siguientes determinaciones:

- Deberá quedar garantido o abastecemento de auga, o saneamento das augas residuais e a xestión das augas pluviais conforme a criterios de sustentabilidade e á planificación hidrolóxica. Estableceranse as medidas adecuadas para evitar calquera afección ao medio costeiro.
- Promoverase a adopción de medidas para favorecer a eficiencia da xestión de recursos, apostando polo aforro enerxético e o emprego de enerxías renovables, así como un consumo eficiente de auga nas instalacións previstas.

Fuente: IAE. Pag 6.

A este respecto, el Plan Especial incorpora las medidas precisas para garantizar estas determinaciones, tal y como se justifica en los apartados correspondientes.

Por otro lado, durante el citado trámite de consultas se recibió respuesta de tres Administraciones, cuyas principales consideraciones se resumen a continuación; todas ellas han sido convenientemente incorporadas y justificadas en el Plan Especial.

DIRECCIÓN GENERAL DE PESCA, ACUICULTURA E INNOVACIÓN TECNOLÓGICA

Informa que en la ría del Burgo, en las proximidades del puente del Pasaje, existe un parque de cultivo de almejas babosa y fina, y ostra plana. Señala que las DOT establecen que los instrumentos de planeamiento urbanístico deben tener en cuenta el valor del litoral y de las aguas interiores como soporte de la pesca, marisqueo y acuicultura.

Considera que se deberían analizar los previsibles impactos del PERI, fundamentalmente sobre los fondos, la biota y la calidad de las aguas de la ría del Burgo. En caso de detectarse efectos negativos, se valorará su incidencia sobre la actividad acuícola que se desarrolle en la zona, y se establecerán las medidas correctoras o protectoras. Así mismo, deberá considerar los posibles efectos sobre la Estrategia Gallega de la Acuicultura (ESGA) y el Plan Director de Acuicultura Litoral de Galicia (PDAL), por ser concurrentes en el ámbito territorial del plan.

A este respecto, el Plan Especial tiene en cuenta el valor del litoral y de las aguas interiores como soporte de la pesca, marisqueo y acuicultura; por ello la ordenación prevé ceder al Ayuntamiento la totalidad de la franja litoral del ámbito, incorporándola a las zonas verdes públicas. Con esta medida se persigue no perturbar el litoral, manteniendo su valor actual.

Por otro lado, la previsión final es que los efluentes generados en el ámbito serán incorporados a la red general municipal, tal y como prevé el PGOM de Oleiros. Así, las aguas pluviales y fecales generadas en el sector se recogerán en sendos colectores generales, cuya ejecución está prevista en el PGOM bajo el paseo marítimo a lo largo del borde litoral, desde O Seixo hasta el puente del Pasaxe.

Mientras no se ejecuten estos colectores, la red de aguas pluviales se conectará con una arqueta separadora de grasas y desarenador, que a su vez cuenta con dos salidas, por lo que, primeramente, irá hacia un depósito acumulador de agua para riego, y, en segundo lugar, cuando no haya espacio suficiente en el depósito, el exceso saldrá por gravedad, a través de otra canalización a conectarse a un pozo de pluviales ya existente en el final de la rúa Saucos.

Todo ello garantiza las condiciones requeridas en el informe de la Dirección General de Pesca, Acuicultura e Innovación Tecnológica.

Con estas medidas, se evita generar impactos sobre los fondos, la biota y la calidad de las aguas de la ría del Burgo; ni sobre la ESGA y el PDAL.

DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y DEL MAR

Informa que el PERI está afectado por el deslinde de dominio público marítimo-terrestre C-DL-183-C desde el final de la playa de Santa Cristina hasta el límite con el término municipal de Cambre. Detalla el régimen de usos en el DPMT, en la zona de servidumbre de protección, así como de las exigencias de protección del DPMT en la franja de 500 m medidos a partir del límite interior de la ribera del mar.

A este respecto, el PERI cumple con todos los preceptos citados.

INSTITUTO DE ESTUDIO DEL TERRITORIO

Considera que la urbanización favorece la continuidad de la malla urbana consolidada en el entorno. Así mismo, la alternativa elegida dispone las parcelas privadas hacia el interior, separadas del borde de la ría por una vía pública y una amplia zona verde; además regula la altura máxima de la edificación en función de la distancia a la costa, lo cual disminuye los impactos visuales en la fachada marítima.

Por otro lado, la tipología de las construcciones, la ordenación de los volúmenes teniendo en cuenta la morfología del terreno, la preservación de la vegetación arbórea existente, el diseño de un nuevo viario, la creación de zonas ajardinadas con paseos peatonales y zonas dotaciones, aportan en su conjunto una calidad urbanística a las características del contorno urbano en el que se desarrolla el PERI, por lo que considera que no tendrá efectos negativos sobre el paisaje.

Analizado el informe emitido, no procede incorporar en el Plan Especial ninguna nueva consideración.

1.2. PETICIONARIO

Los promotores del presente Plan Especial son cuatro propietarios, que conjuntamente ostentan la titularidad del 100 % de la superficie del ámbito (excepto la superficie de uso y dominio público):

- URBANIZACIÓN EL PARAÍSO 2005, SL
- INCIO INVERSIONES, SL
- FONTELIXELAS, SL
- AREAVELA, SL

1.2.1. Justificación de la titularidad

Se incluye en este apartado la justificación de la titularidad de la superficie del ámbito de planeamiento, por los cuatro propietarios que la ostentan y que coinciden con los promotores del presente documento.

Se tomará como superficie de las parcelas incluidas en el ámbito la obtenida en el levantamiento topográfico realizado recientemente.

Urbanización El Paraíso 2005, S.L. Incio Inversiones S.L. Fontelixelas S.L. Areavela S.L.	1477826NH5917N0001FD	16615	Total	1.523,00	1.455,00	5,048
	1477825NH5917N0001TD y zona sin referencia	2352	Parcial	1.516,00	4.478,00	15,537
	1477844NH5917N0001UD	15082 y 17765	Total	2.763,00	2.998,00	10,402
	1477824NH5917N0001LD	13346	Total	5.091,00	5.019,00	17,414
	1477823NH5917N0001PD	13024	Total	5.091,00	5.113,00	17,740
	1477822NH5917N0001QD	13025	Total	5.413,00	5.452,00	18,916
	1477821NH5917S0001GZ	13584	Total	1.318,00	1.344,00	4,663
	1477856NH5917S0001LZ (parte)	16519	Total	3.314,00	1.332,00	4,621
	1477846NH5917N0001WD	17478	Total	1.664,00	1.631,00	5,659
Superficie con Aprovechamiento Urbanístico				28.822,00		100,000
Concello de Oleiros	Varios Públicos			378,00	378,00	
Total Ámbito				29.200,00		

Como puede comprobarse en la tabla anterior, los promotores del presente documento son propietarios del 100 % de los terrenos de titularidad privada del ámbito del Plan Especial, por lo que cumplen la condición de superar el 50% del total.

En el Anexo 6 se incluyen copias de las escrituras y Notas Simples del Registro de la Propiedad nº 3 de A Coruña, que acreditan la titularidad de las parcelas relacionadas en la tabla anterior.

1.3. CONTENIDO DEL PERI

La normativa que regula el contenido del presente documento es la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante LSG).

Artigo 72. Planes especiales de reforma interior

1. Los planes especiales de reforma interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma en suelo urbano no consolidado o suelo de núcleo rural, estén o no previstas en el plan general.

2. Los planes especiales de reforma interior contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad. En suelo urbano no consolidado incluirán, al menos, las determinaciones y la documentación propia de los planes parciales.

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

SECCIÓN 2ª. PLANES PARCIALES

Artículo 68. Determinaciones

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

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

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

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

Artigo 69. Documentación

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

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

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

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

DECRETO 143/2016, DE 22 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016, DE 10 DE FEBRERO, DEL SUELO DE GALICIA **Artículo 181. Planes especiales de reforma interior en suelo urbano no consolidado**

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

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN 2ª. PLANES PARCIALES

Artículo 162. Determinaciones

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

- a) Delimitación del ámbito de planeamiento, que abarcará un sector completo definido por el plan general (artículo 68.a) de la LSG).
 - b) Calificación de los terrenos, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y niveles de intensidad correspondientes a cada zona (artículo 68.b) de la LSG).
 - c) Señalización de reservas de terrenos para sistemas locales en proporción a las necesidades de la población y de conformidad con las reservas mínimas establecidas en el artículo 42 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 69 de este reglamento (artículo 68.c) de la LSG).
 - d) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el plan general, con señalización de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria (artículo 68.d) de la LSG).
 - e) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, de alcantarillas, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y gas y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan (artículo 68.e) de la LSG).
 - f) Determinaciones necesarias para la integración de la nueva ordenación con los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación (artículo 68.f) de la LSG).
 - g) Medidas necesarias y suficientes para garantizar la adecuada conexión del sector con los sistemas generales exteriores existentes y, en su caso, la ampliación o refuerzo de dichos sistemas y de los equipamientos y servicios urbanos que vayan a ser utilizados por la población futura. Igualmente, habrá de resolver los enlaces con las carreteras o vías actuales y con las redes de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas y otros (artículo 68.g) de la LSG).
- Los servicios técnicos municipales y las empresas suministradoras deberán informar, en el plazo máximo de un mes, sobre la suficiencia de las infraestructuras y servicios existentes y previstos antes de iniciar la tramitación del plan parcial (artículo 68.g) de la LSG).
- h) Ordenación detallada de los suelos destinados por el plan general a sistemas generales incluidos o adscritos al sector, excepto que el municipio opte por su ordenación mediante un plan especial (artículo 68.h) de la LSG).
 - i) Fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de las personas propietarias, entre ellos los de gestión, urbanización y edificación. En otro caso, el plazo para el cumplimiento de cada uno de ellos será de tres años.
 - j) Delimitación de los polígonos en que se divida el sector y modificación, en su caso, del sistema de actuación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento (artículo 68.j) de la LSG).
 - k) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, incluyendo la conexión a los sistemas generales y, en su caso, las obras de ampliación o refuerzo de los mismos (artículo 68.k) de la LSG).

Artículo 170. Documentación

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

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

-
- g) Catálogo de elementos a proteger, cuando las especiales características del sector lo justifiquen por contener elementos objeto de protección.*
- 2. La documentación del plan parcial se formalizará, como mínimo, en una copia de todo su contenido en soporte digital, que será entregada a la Administración correspondiente.*

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

La redacción del Plan Especial es una determinación fijada en el PGOM de Oleiros, documento que establece la procedencia y necesidad del desarrollo urbanístico de este ámbito.

1.5. OBLIGATORIEDAD DEL PLAN ESPECIAL Y SUBSIDIARIEDAD AL PGOM DE OLEIROS

El Plan Especial, al igual que todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, será vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, que estarán obligados a su cumplimiento.

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

1.6. TRAMITACIÓN

Respecto a su tramitación, se encuentra regulada en los artículos 75 y siguientes de la LSG.

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

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

- a) El órgano municipal competente procederá a su aprobación inicial y lo someterá a información pública como mínimo durante dos meses, mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados.*
- b) Durante el mismo tiempo en el que se realiza el trámite de información pública, la Administración municipal deberá recabar de las administraciones públicas competentes los informes sectoriales y consultas que resulten preceptivos. Los informes sectoriales autonómicos habrán de ser emitidos en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable.*
- c) Cuando, con posterioridad al trámite de información pública, se pretendan introducir modificaciones que supongan un cambio sustancial del documento inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo trámite de información pública.*
- d) Los servicios jurídicos y técnicos municipales deberán emitir informe respecto a la integridad documental del expediente, las actuaciones administrativas realizadas, la calidad técnica de la ordenación proyectada y la conformidad del plan con la legislación vigente.*
- e) La aprobación de planes especiales no previstos en el plan general y de planes especiales de protección que contengan la ordenación detallada del suelo urbano consolidado requerirá, en todo caso, la previa emisión del informe preceptivo y vinculante en lo que se refiera al control de la legalidad y la tutela de los intereses supramunicipales, así como al cumplimiento de las determinaciones establecidas en las Directrices de ordenación del territorio y de los planes territoriales y sectoriales.*
A estos efectos, cumplimentados los trámites señalados en los apartados precedentes, el órgano municipal competente aprobará provisionalmente el contenido del plan con las modificaciones que fueran pertinentes, sometiéndolo, con el expediente completo debidamente diligenciado, al órgano competente en materia de urbanismo para su informe

preceptivo, que habrá de ser emitido en el plazo de dos meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el registro de la consejería. Transcurrido este plazo sin que se hubiera comunicado el informe solicitado, podrá continuarse la tramitación del plan.

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

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

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

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

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

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

En el caso de planes especiales no previstos en el plan general y de planes especiales de protección (...).

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

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

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

Artículo 76. Plazos para la aprobación de instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa particular

1. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación inicial de planes de desarrollo de iniciativa particular será de tres meses, a contar a partir de su presentación en el registro general del ayuntamiento. Transcurrido este plazo sin que hubiera recaído resolución expresa, se entenderá otorgada la aprobación inicial del correspondiente instrumento de planeamiento.

2. El plazo para la aprobación definitiva por el ayuntamiento de planes de desarrollo de los planes generales será de seis meses, a contar desde la aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin que se hubiera procedido a la notificación de la resolución, podrá entenderse aprobado definitivamente el plan, siempre que se hubiera realizado el trámite de información pública y se hayan obtenido los informes preceptivos en sentido favorable, de conformidad con la legislación aplicable, o, en su caso, hayan sido solicitados los informes y hubieran transcurrido los plazos para emitirlos.

3. No se aplicará el silencio administrativo positivo cuando los planes o instrumentos contuvieran determinaciones contrarias a la ley, los planes de superior jerarquía o los instrumentos de ordenación del territorio.

A este respecto, se incluye a continuación la regulación contenida en la LSG respecto del procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Artículo 42. Evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico

1. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica común los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico, así como sus modificaciones:

a) El Plan básico autonómico.

-
- b) Los planes generales de ordenación municipal.
 - c) Los planes que requieran una evaluación por afectar de manera apreciable espacios de la Red Natura 2000, en los términos previstos en su legislación reguladora.
 - d) Los comprendidos en el punto siguiente, cuando así lo decida el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico o cuando así lo solicite el promotor.
2. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:
- a) Las modificaciones menores de los instrumentos de planeamiento mencionados en el punto anterior.
 - b) El planeamiento de desarrollo, por establecer el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
 - c) Los demás planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no encajen en los supuestos del punto anterior, tales como los planes básicos municipales.

Como se ha detallado en apartados precedentes, el presente PERI fue objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada. Con lo anterior la tramitación del PERI se resume en:

- Envío al órgano ambiental de la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, que incluirá el borrador del planeamiento y el documento ambiental estratégico.
- El órgano ambiental emite el Informe Ambiental Estratégico (plazo de dos meses). En el caso del presente PERI, se determinó la innecesaridad de someter el PERI al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria (ver Anexo 3).
- El Ayuntamiento procederá a la aprobación inicial del PERI, y lo someterá al trámite de información pública durante un plazo mínimo de dos meses, durante el que solicitará los informes sectoriales preceptivos. Los informes sectoriales autonómicos deberán ser emitidos en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable.
- Cumplidos estos trámites el Ayuntamiento procederá a la aprobación definitiva del PERI.

Conforme al art. 82 de la LSG, el acuerdo de aprobación definitiva del Plan deberá publicarse, en el plazo de UN (1) mes desde su adopción, en el DOG, y el documento que contenga la normativa y las ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia. La eficacia del acuerdo de aprobación definitiva queda condicionada a la publicación del planeamiento en el Registro de Planeamiento Urbanismo de Galicia, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 82 y 88 de la LSG.

Artículo 82. Vigencia de los planes

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico tendrán vigencia indefinida.
2. El acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento deberá publicarse, en el plazo de un mes desde su adopción, en el Diario Oficial de Galicia. Junto con la publicación de este acuerdo se publicará la indicación de las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan y la referencia a la dirección electrónica en la que figurará el contenido íntegro del plan a disposición del público, así como, cuando proceda, el extracto elaborado con carácter previo a la aprobación del documento, que incluirá los siguientes aspectos:
 - a) La justificación de la integración en el plan de los aspectos ambientales.
 - b) La justificación de cómo se tomaron en consideración en el plan el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas y la declaración ambiental estratégica, así como, en su caso, las discrepancias surgidas en el proceso.

-
- c) Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.
3. El documento que contenga la normativa y las ordenanzas deberá publicarse en el Boletín Oficial de la provincia.
En el supuesto del Plan básico autonómico, deberá publicarse en los cuatro boletines oficiales provinciales.
4. En todo caso, la eficacia del acto de aprobación definitiva y la entrada en vigor del plan aprobado quedan condicionadas a su publicación de conformidad con lo establecido en este artículo, a la inscripción del instrumento en el Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 de la presente ley y a lo que disponga a tal efecto la legislación vigente en materia de régimen local.

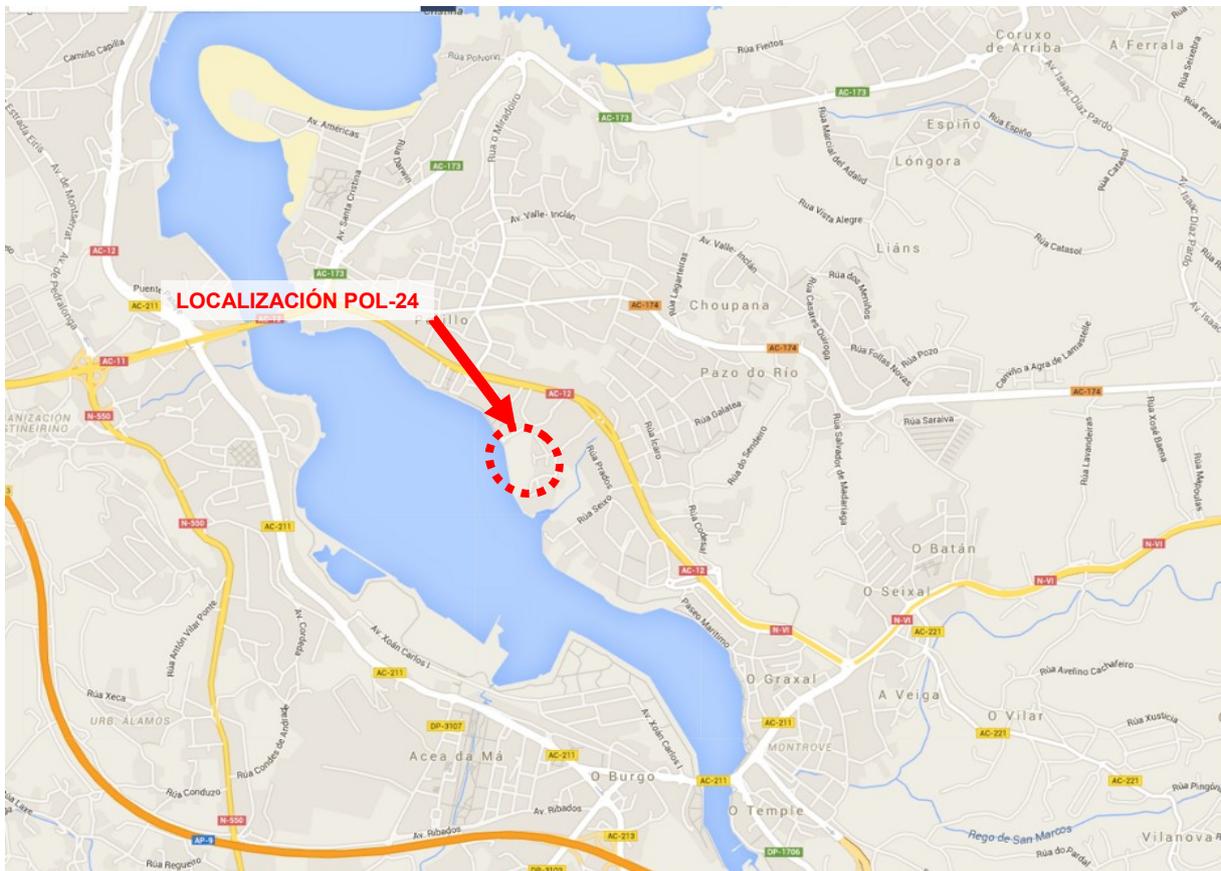
Artículo 88. Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico, una vez aprobados definitivamente, y publicado en el Diario Oficial de Galicia el acuerdo correspondiente, deberán inscribirse en el registro que, a tal efecto, se constituirá en la consejería competente en materia de urbanismo.
2. La consejería competente en materia de urbanismo inscribirá de oficio los instrumentos de planeamiento urbanístico cuya aprobación definitiva le corresponda.
3. Los municipios habrán de remitir a la consejería competente en materia de urbanismo, para su inscripción en el citado registro, un ejemplar en soporte digital, debidamente diligenciado, de los instrumentos de planeamiento urbanístico cuya aprobación definitiva les corresponda.
El plazo para, en su caso, proceder al requerimiento de anulación de los actos y acuerdos de las corporaciones locales según lo previsto en la legislación de régimen local no comenzará a contar hasta la recepción completa de la documentación en el registro de la consejería, correspondiendo a la persona titular de ésta formular el correspondiente requerimiento.
4. La inscripción de los instrumentos de planeamiento en el Registro, incluidas sus modificaciones, será condición para la publicación de su normativa en el boletín oficial correspondiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 82.
5. El Registro será público, determinándose reglamentariamente su estructura y funcionamiento.

2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DEL PERI

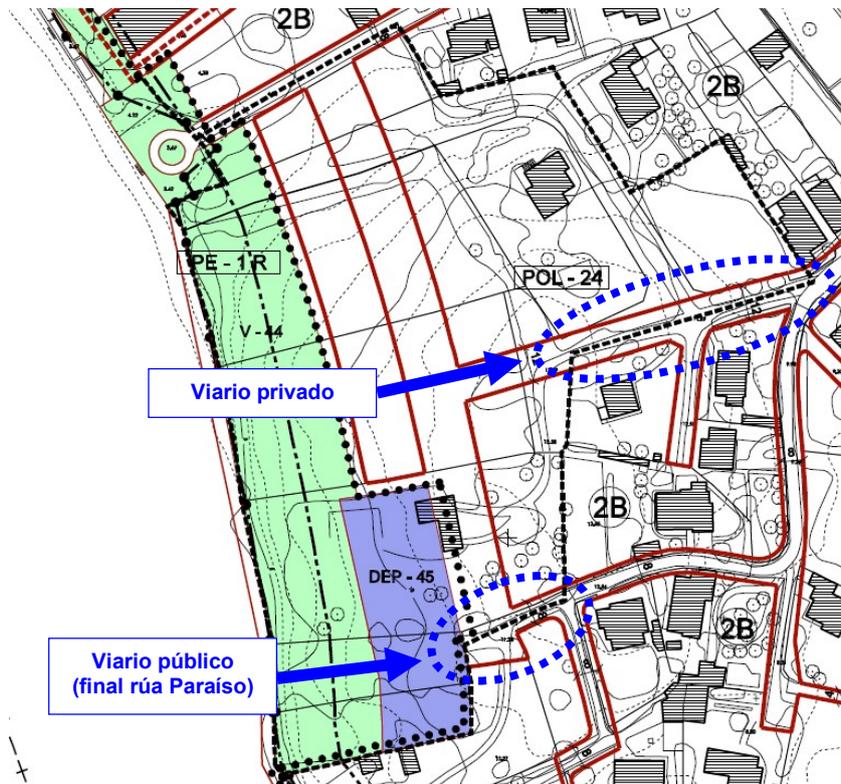
2.1. DELIMITACIÓN DEL POLÍGONO

El ámbito a desarrollar en el presente documento, tal y como se recoge en la ficha del Sector de Suelo Urbano no consolidado denominado POL-24 El Paraíso del PGOM de Oleiros, se sitúa en el Distrito de Perillo- Montrove, al sur de la N-VI entre esta y la ría del Burgo, lindando con la línea de costa en su viento Sur Oeste.



Fuente: Goolzoom.

El ámbito del PERI propuesto en el presente documento coincide con el definido en el PGOM, con la única excepción de que se incluye la totalidad de dos viarios situados en sus límites (sur y sureste), en lugar de únicamente la mitad del mismo (del eje viario hacia el ámbito), para facilitar una correcta y homogénea ejecución de su urbanización.



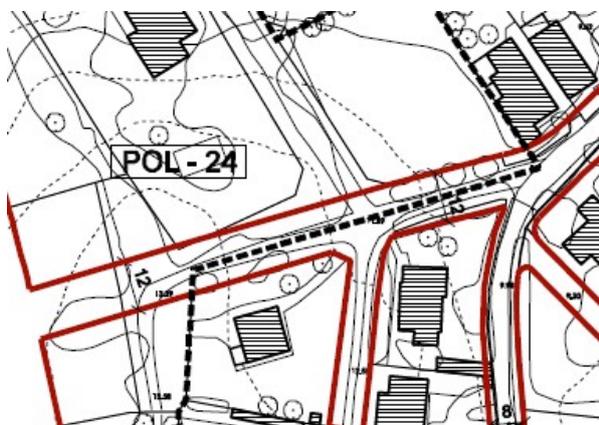
Fuente: PGOM de Oleiros. Ordenación Urbanística. Plano 2.30.

El PGOM establece el límite del POL 24 siguiendo el eje de estos viales, pero en el PERI se opta por incluirlos en su totalidad, hasta la alineación del margen opuesto, con el objetivo de poder urbanizarlos en su totalidad dando a estas vías un tratamiento conjunto, en vez de restringir las obras a la mitad de ellos como prevé el Plan General. Esta pequeña ampliación del ámbito posibilitará la urbanización completa de estas calles, lo que beneficiará a toda la población de la zona al mejorar sus condiciones de movilidad.

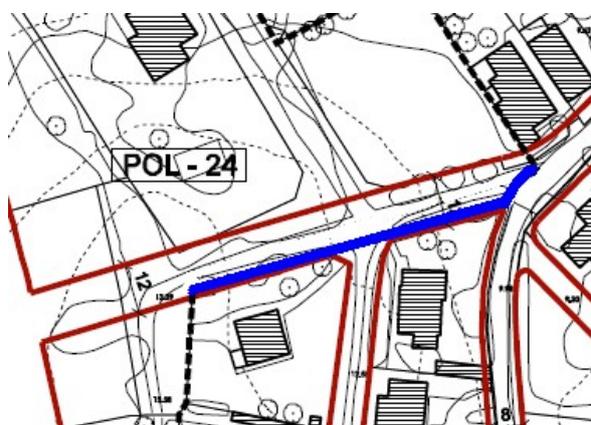
Actualmente el viario situado más al norte es de titularidad privada, por lo que se incluye en la gestión del ámbito y de esta forma se completará de forma adecuada. Por el contrario, el viario situado más al sur es ya de titularidad municipal. Todos estos suelos que se incluyen están clasificados como suelos urbanos. Por todo ello se concluye que este ajuste no afecta a terceros y mejora la viabilidad del desarrollo.

En este sentido mencionar que estos viarios serán urbanizados por los propietarios del polígono, y posteriormente cedidos al Ayuntamiento pasando a formar parte del sistema viario público municipal.

VIARIO PRIVADO



LÍMITE ACTUAL

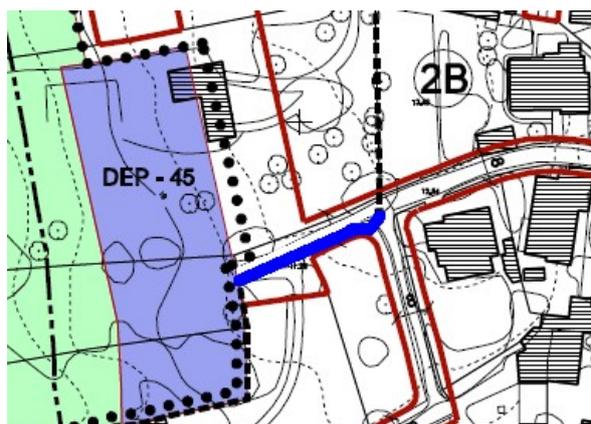


LÍMITE PROPUESTO

VIARIO PÚBLICO



LÍMITE ACTUAL



LÍMITE PROPUESTO

La ampliación del ámbito propuesta deberá dar cumplimiento a la normativa urbanística vigente. A continuación, se incluye la justificación del cumplimiento del artículo 65.2 de la LSG.

2. El planeamiento de desarrollo podrá reajustar, por razones justificadas, la delimitación de los sectores y de las áreas de reparto, siempre que no suponga una alteración igual o superior al 10% del ámbito delimitado por el plan general, incluso cuando el reajuste afecte la clasificación urbanística del suelo. En todo caso, será necesaria la previa audiencia a los propietarios o propietarias afectados.

CÁLCULOS:

Superficie del sector delimitado en el PGOM: 27.276 m²

Superficie del sector delimitado en el PERI: 29.200 m²

10 % de la superficie del sector delimitado en el PGOM: 2.727,6 m²

Incremento de superficie propuesta: 1.924 m²

De los cálculos anteriores se concluye que el aumento propuesto cumple sobradamente el artículo 65.2 de la LSG. Además, no es necesario el trámite de audiencia, ya que el único propietario afectado es promotor de la actuación.

2.2. CARACTERÍSTICAS DEL POLÍGONO DELIMITADO

El polígono se localiza en el distrito Perillo-Montrove, en la zona conocida como O Paraíso.



Fuente: Google Earth.

O Paraíso se sitúa al suroeste de la carretera N-VI (AC-12), en un tramo muy consolidado por la edificación en el que priman los usos de tipo terciario – comercial. Concretamente, el POL-24 se localiza entre esta carretera y la ría del Burgo, en una zona donde se han construido multitud de viviendas de tipologías muy diversas:

- Tipología colectiva en altura hacia el noroeste, con una altura 4 plantas (PB + 3 + BC).
- Tipología unifamiliar hacia el sur y este, con una altura de 1 o 2 plantas (PB + 1)

A continuación, se incluyen dos imágenes consecutivas de esta zona, a fin de observar los usos y tipologías edificatorias existentes.



Fuente: Plan de Ordenación del Litoral.



Fuente: Plan de Ordenación del Litoral.

En las imágenes precedentes se observa, en primer término, el frente ocupado por edificaciones de uso residencial, de tipología plurifamiliar en la primera y unifamiliar en la segunda.

A continuación de este uso, en el entorno más próximo de la carretera N-VI, el uso terciario – comercial es el predominante y cuenta con un importante desarrollo. Así en esta zona se encuentran asentados varios concesionarios de automóviles, estaciones de servicio de carburantes, comercios de artículos de mobiliario del hogar de elevada superficie, supermercados, los locales de restauración habituales en estas zonas y grandes superficies dedicadas a aparcamiento de vehículos. Así mismo en esta zona también se localiza un área de uso industrial.

2.2.1. Movilidad y accesibilidad

Tal y como se menciona en apartados precedentes, el ámbito se localiza muy próximo a la carretera N-VI, a través del cual se accede a los principales ejes de comunicación de toda la comarca, por lo que se encuentra perfectamente comunicado.

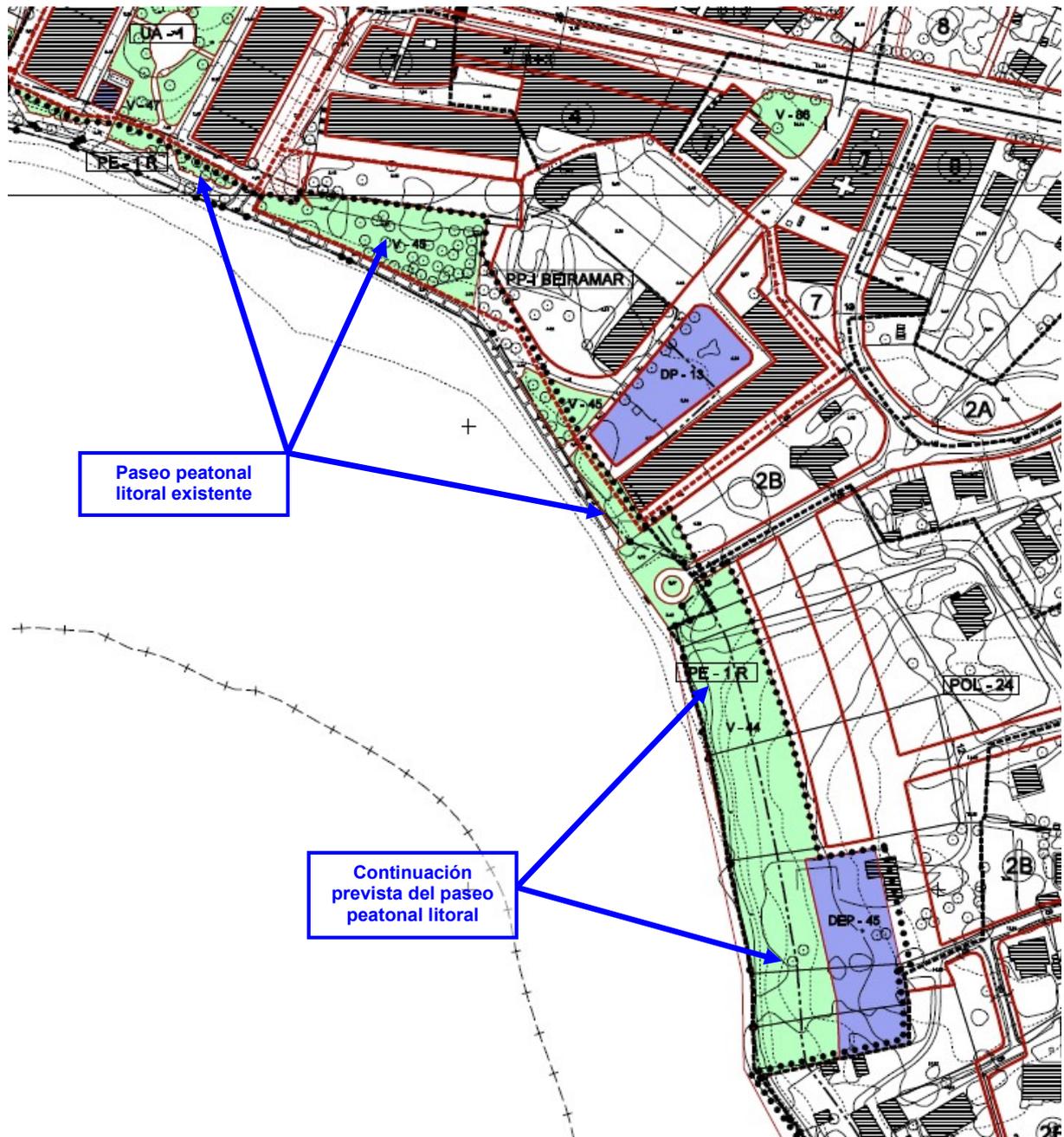


Respecto a la movilidad con su entorno más próximo, el PGOM prevé la ampliación a lo largo del frente de la ría, de las zonas de dotaciones públicas existentes tal y como se observa en la imagen siguiente, finalizando justo en el POL-24.

Con la ordenación de este ámbito se propone así mismo unas vías transversales que unen los viales en fondo de saco que iban a morir a la ría (señalados en la imagen siguiente), de forma que se refuerza y mejora la malla urbana y se generan recorridos alternativos, tanto vehiculares como peatonales.



Otra de las dotaciones públicas existentes en esta zona es un paseo peatonal litoral, que actualmente discurre desde el límite norte del POL 24 hasta las playas de Santa Cristina, siguiendo todo el límite del municipio en su vertiente hacia la ría del Burgo, tal y como se observa en las siguientes imágenes. Este paseo finaliza justo en el límite norte del ámbito, y el PGOM prevé darle continuidad a lo largo de todo el frente costero del POL 24, a fin de completar su recorrido por el litoral de la ría.



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



Fuente: Plan de Ordenación del Litoral.

Con el desarrollo propuesto para el POL-24 se completará el paseo peatonal existente, mejorando con ello la comunicación peatonal de toda la zona, y beneficiando a la población de todo el entorno próximo.



Fuente: Elaboración propia Fondo del paseo peatonal interrumpido por O Paraíso.

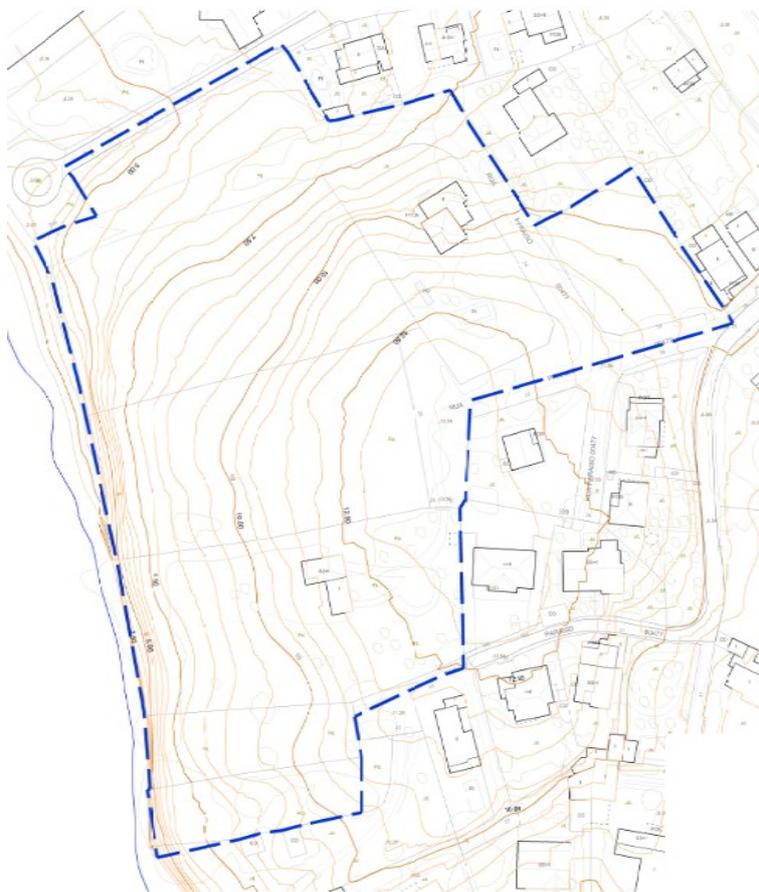
En lo que respecta al transporte público, O Paraíso cuenta con transporte público de autobuses que lo comunican con los principales núcleos del Ayuntamiento, así como con los de la comarca (O Burgo Culleredo, A Coruña, Ferrol, Bergondo, Sada, Betanzos). Las paradas de autobús se disponen en la propia nacional VI, al nordeste del ámbito, ya que se trata de uno de los ejes funcionales de entrada a la ciudad de a Coruña más importantes; concretamente hay una a escasos 350 metros de distancia del ámbito.

2.2.2. Usos existentes

En el ámbito el único uso del suelo presente es el residencial, representado en las dos únicas edificaciones existentes. El resto de la superficie del polígono se incluye en la categoría de terreno inculto, sin uso aparente del suelo.

2.2.3. Topografía

La topografía de esta zona es muy suave; presenta una pendiente descendente en dirección oeste, de cara a la ría del Burgo.



Fuente. PERI. Plano topográfico.

Las cotas varían entre los 13 m, en la zona más elevada en el límite este del ámbito, hasta los 4 m en el límite opuesto, en la zona lindante con la ría.

2.2.4. Medio y paisaje

La distribución de suelos en esta zona está muy relacionada con la litología, y con la presencia de áreas intermareales y sedimentos. Con todo, la mayor parte de las tierras próximas a la ría contienen en la actualidad antrosoles, sobre todo en O Burgo y Perillo.

La red fluvial se articula en torno al curso bajo del río Mero que forma un amplio estuario en su desembocadura, donde forma la masa de aguas de transición de la ría del Burgo, lugar en donde se localiza el POL-24.

El ámbito pertenece al rururbano coruñés. Se localiza en una de las zonas más antropizadas y con mayor presión urbanística de toda la comarca, ya que forma parte del área metropolitana vinculada a la ciudad de A Coruña, y está muy bien comunicada. Así, esta zona se encuentra estrechamente vinculada con el medio urbano, de ahí su clasificación en el PGOM como suelo urbano no consolidado.

Respecto del paisaje, el polígono se encuentra incluido dentro del Plan de Ordenación del Litoral, instrumento de ordenación territorial que busca favorecer una gestión integral del territorio y dirigir los usos del suelo, con el objetivo de avanzar hacia una sociedad más justa y competitiva, pero al mismo tiempo, más comprometida con la sostenibilidad y el paisaje.

En este contexto el polígono POL-24 se incluye en el POL dentro de la unidad del paisaje Estero del Mero. Esta unidad viene marcada por el cuerpo interior de la ría del Burgo. Este estuario tiene su origen en un aparato fluvial hundido y anegado, que posteriormente se fue colmatando. Pero en este caso, la ría tiene otra componente genética que añadir, la de ser una ría en cubeta de alteración terciaria, es decir, que debe su forma sinuosa y amplia, a la intensa meteorización del substrato rocoso, especialmente el granítico. Esta situación afecta también a los bordes emergidos, relieves suaves y laberínticos, con pequeñas colinas que interrumpen visualmente la unidad. Los arroyos se precipitan desde las elevaciones costeras a la superficie de nivel antigua litoral, encajándose y sorteando esos relieves residuales.

Esta Unidad Paisajística acoge una de las principales muestras que existen en Galicia del fenómeno de crecimiento periurbano. A pesar de la compacidad histórica de la ciudad de A Coruña, el desarrollo industrial de mediados del siglo XX y la presencia de las más importantes rutas de acceso, provoca el surgimiento de incipientes asentamientos residenciales, y la implantación de importantes actividades económicas y centros de servicios de alcance regional. Los procesos migratorios y el crecimiento generalizado de las áreas urbanas, propios de las décadas de los años 60 y 70 del siglo pasado, provoca la consolidación de núcleos de características urbanas, pero deficientemente estructurados, como son Perillo. Los desarrollos más recientes se han caracterizado por su carácter introvertido, carente de la necesaria visión de conjunto, hasta llegar a consolidar un auténtico agregado urbano que ocupa, sin solución de continuidad, la totalidad de las márgenes de la ría. Este agregado constituye no sólo un fenómeno metropolitano, sino un auténtico complejo urbano que tiene como columna vertebral a la propia ría del Burgo.

2.2.5. Infraestructuras existentes

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

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

ABASTECIMIENTO



Red de abastecimiento existente.

El término municipal de Oleiros cuenta con una red de abastecimiento de agua muy extensa, que conecta con este ámbito por la rúa Paraíso en su parte sur y entra en el ámbito por su mitad este, tal y como se aprecia en la imagen anterior que refleja la red de abastecimiento existente:

SANEAMIENTO



Red de saneamiento existente.

El ámbito cuenta con red de saneamiento colindante, tanto de fecales como de pluviales por las calles límite en la parte norte del ámbito la rúa Saucés y por el sur en la rúa Paraíso.

RED ELÉCTRICA

El ámbito cuenta con suministro de energía eléctrica por los viarios colindantes, tanto por la rúa Los Sauces y rúa O Paraíso. La empresa Unión Fenosa es la encargada de prestar este servicio.

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

RED DE GAS

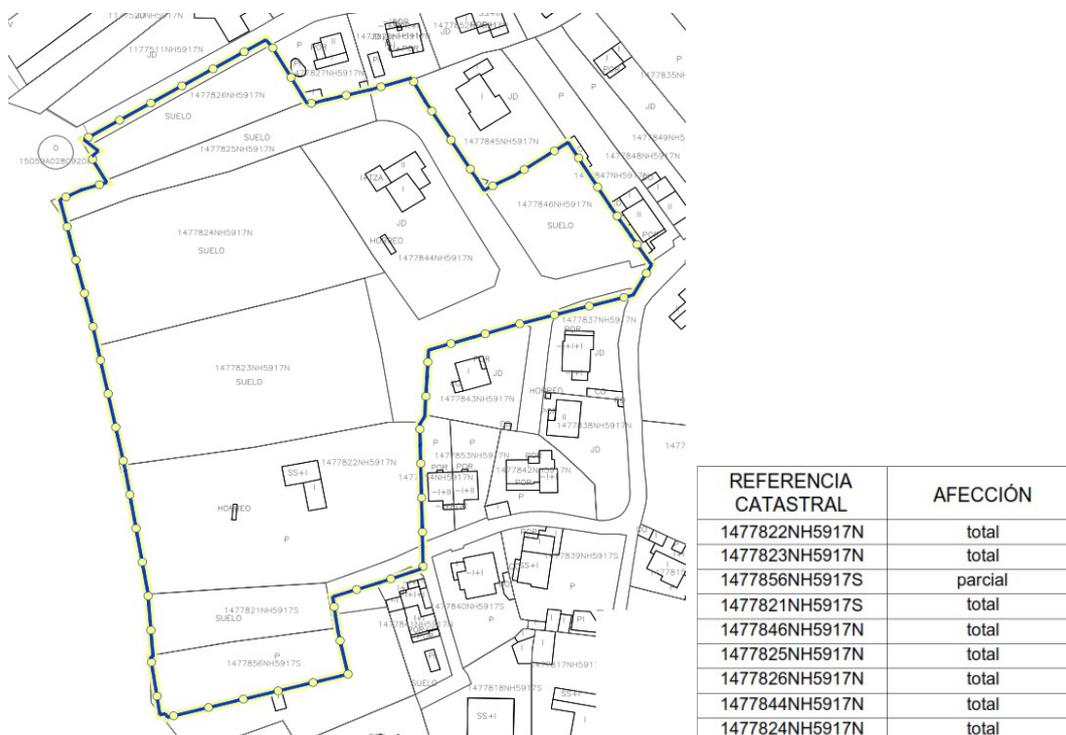
En las proximidades del ámbito existe red de gas por las rúas los Sauces y O Paraíso, por lo que se plantea dotar de este suministro al sector conectando con la red existente.

TELECOMUNICACIONES

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

2.2.6. Estructura catastral

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



Fuente. PERI. Plano catastral.

Están afectadas nueve parcelas catastrales, una de ellas, en el linde sur, afectada parcialmente, y el resto incluidas en su totalidad.

En el Anexo 2 al presente documento se incluyen los datos catastrales de las parcelas afectadas. A este respecto establecer que se incluyen las certificaciones catastrales de las parcelas afectadas actualizadas a la fecha de redacción del presente documento, así como las fichas catastrales de las parcelas incluidas en el documento que fue objeto de aprobación inicial, en base a las cuales se efectuó la preceptiva notificación establecida en el artículo 71.1.a) de la LSG.

2.3. AFECCIONES

2.3.1. Costas

El ámbito se sitúa en la franja costera de la ría del Burgo.

El PERI está afectado por el deslinde de dominio público marítimo-terrestre C-DL-183-C desde el final de la playa de Santa Cristina hasta el límite con el término municipal de Cambre. Dentro del ámbito no se incluyen terrenos pertenecientes al dominio público marítimo terrestre, si bien limita directamente con él.

A este respecto, el PERI dará cumplimiento a todos los preceptos regulados por la normativa sectorial en materia de protección de costas (Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas): régimen de usos en el DPMT, en la zona de servidumbre de protección, así como de las exigencias de protección del DPMT en la franja de 500 m medidos a partir del límite interior de la ribera del mar.



En la zona delimitada por los veinte metros desde el Deslinde Marítimo terrestre está prevista en la ordenación se destine a Espacios Libres Públicos, como espacio de cesión obligatoria. De esta forma esta cesión de espacio público permitirá que se complete el tramo de paseo marítimo sólo interrumpido en este tramo de costa.

En este caso es un suelo urbano no consolidado con unas determinaciones establecidas en el PGOM en vigor, en cuanto a las cesiones que se mantienen en el presente Plan Especial, de forma que las zonas de cesión, tanto los espacios libres como el equipamiento, se contempla en la zona más inmediata a la costa, para generar espacios de calidad vinculados a la ría, **siendo los primeros veinte metros desde el Deslinde Marítimo Terrestre exclusivamente calificados para Espacios Libres Públicos.**



Fuente: Plano de ordenación Or-02 del PERI.

En la normativa de aplicación se prohíbe expresamente los usos constructivos en la zona de afección, y se estará en lo legalmente establecido por la legislación de costas en esta zona.

Así mismo, se prevén las zonas de servidumbre de tránsito y de acceso público peatonal y rodado, conforme a lo establecido en la legislación sectorial en materia de costas.

2.3.2. Aeronáuticas

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

La normativa citada, en relación al planeamiento urbanístico, establece lo siguiente.

Artículo 29. Incorporación de las servidumbres aeronáuticas a los planes directores y al planeamiento territorial o urbanístico

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

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

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

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

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

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

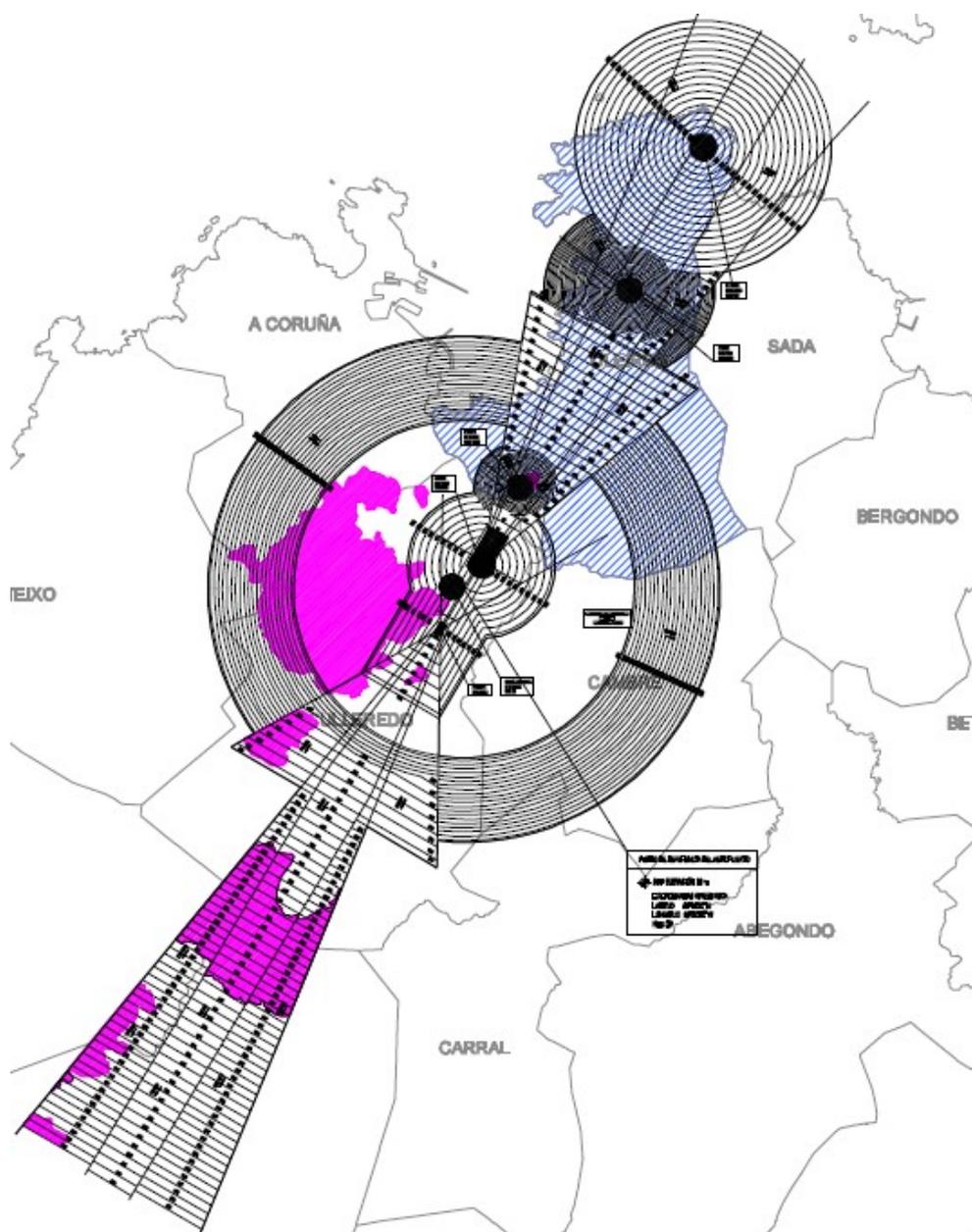
A falta de solicitud del informe preceptivo así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el instrumento de planificación territorial o urbanística en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

A este respecto establecer que la totalidad del ámbito del PERI se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al aeropuerto de A Coruña.

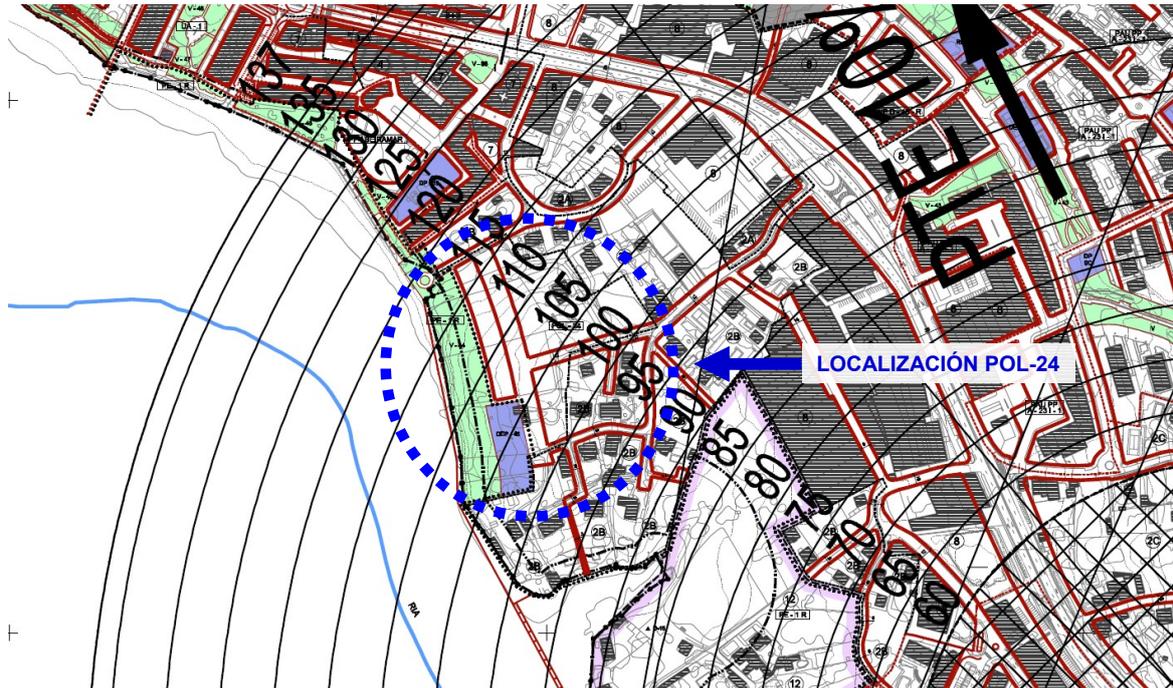
Las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña determinan las alturas (respecto del nivel del mar), que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.),

modificaciones del terrenos u objetos fijos (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

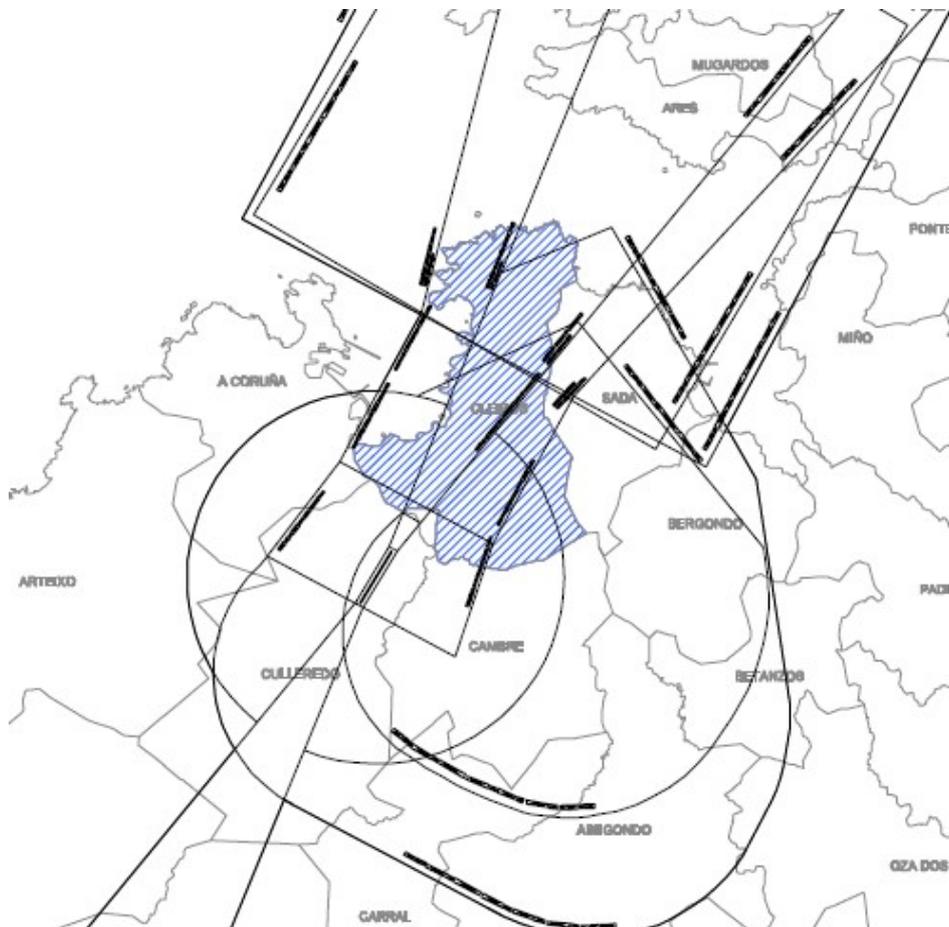
Teniendo en cuenta que en el ámbito de estudio las cotas del terreno se encuentran prácticamente a nivel del mar (la cota del terreno más elevada se sitúa aproximadamente +13 m sobre el nivel del mar), y las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran por encima de los 100 m, hay cota suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones e instalaciones que se prevean en el ámbito, las cuales en cualquier caso deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., así como las grúas de construcción y similares.



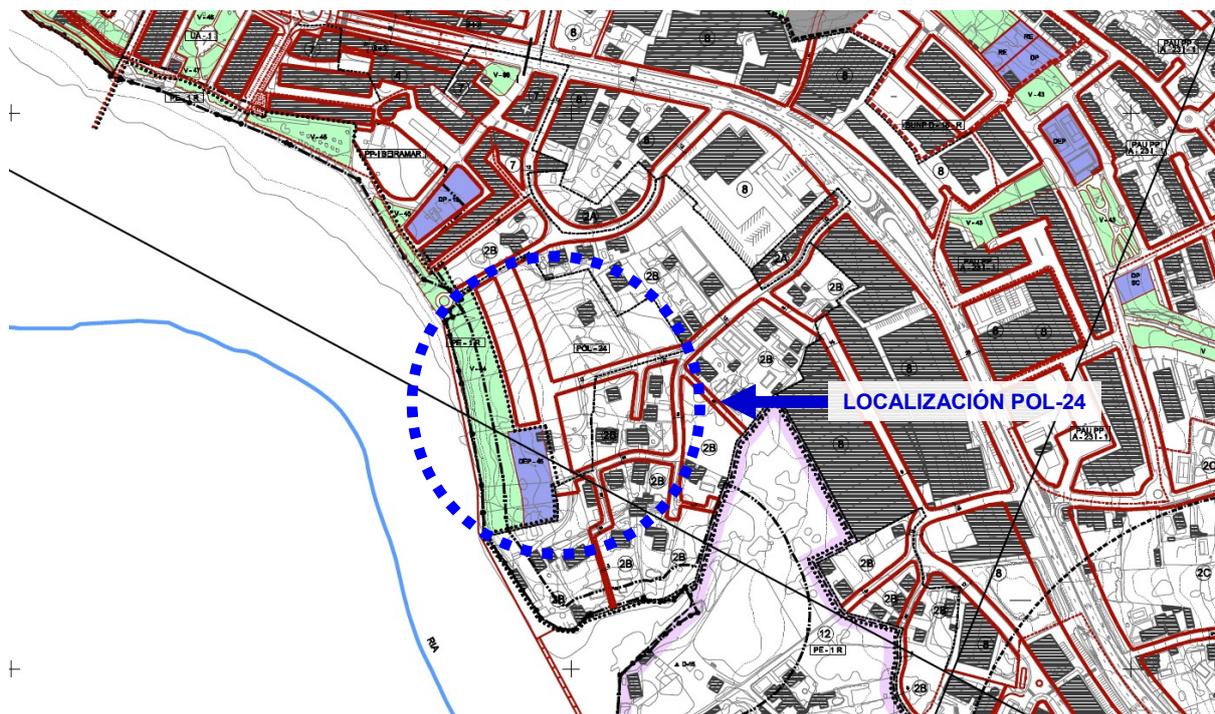
Fuente: PGOM de Oleiros. Ordenación. Servidumbres aeronáuticas. Plano 6.2



Fuente: PGOM de Oleiros. Ordenación. Servidumbres aeronáuticas. Plano 6.27



Fuente: PGOM de Oleiros. Ordenación. Servidumbres aeronáuticas. Plano 6.3



Fuente: PGOM de Oleiros. Ordenación. Servidumbres aeronáuticas. Plano 6.37

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

Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan producir turbulencias.
- El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir en el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

-
- Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
 - El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

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

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

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

HUELLA SONORA

El ámbito del POL-24 no se encuentra afectado por la huella sonora vinculada al aeródromo de Alvedro.

2.4. DETERMINACIONES DEL PGOM

2.4.1. Objetivos de la ordenación

El presente Plan Especial tiene como objetivo principal la ordenación pormenorizada del polígono 24 del PGOM de Oleiros, denominado "O Paraíso", situado en suelo urbano no consolidado, cumpliendo las condiciones de ordenación contenidas en el PGOM, así como las cautelas establecidas en la legislación sectorial que le resulte de aplicación.

2.4.2. Determinaciones

A continuación, se incluyen las determinaciones del plan general para el POL 24.

POL. 24. O Paraíso

A actuación ten por obxecto ordenar un treito da fronte costeira interior da ría, dando continuidade ós itinerarios peonís e establecendo unha importante reserva de espacios libres e deportivos nunha área fortemente arborizada e de calidade ambiental que debe manterse.

Parámetros:

- Superficie total:	27.276 m ²
- Edificabilidade máxima:	0,45 m ² /m ²
- Usos previstos:	Residencial unifamiliar e colectiva
- Aproveitamento tipo:	0,386 m ² /m ²
- Uso característico:	Vivenda unifamiliar
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-44)	7.600 m ²
Equipamento: (DEP-45)	2.600 m ²
Viario e aparcadoiro:	3.330 m ²
- Altura máxima:	Baixo e dúas plantas

Redactarase un Plan Especial de Reforma Interior que ordene detalladamente o ámbito do presente Polígono. O 20% da edificabilidade residencial dispónse en vivenda colectiva.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 2A de vivenda familiar en liña e 5 de bloque aberto en altura máxima baixo e dúas plantas. O 40% da edificabilidade residencial destinarase a vivenda suxeita a un réxime de protección oficial.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Perillo-Montrove.

Fuente. PGOM de Oleiros. Normativa.

Así mesmo será de aplicación lo dispuesto en el Art. 13.2 del PGOM en cuanto a la ejecución del Plan General, el reajuste de los límites y la aplicación de los coeficientes de ponderación:

Art. 13. Execución do Plan Xeral no solo urbano

2. Os límites dos polígonos determinados no Plan haberán de establecerse sobre cartografía oficial a escala 1:1.000, sinalando -de acordo a certificación que debe constar no expediente- a identificación das fincas segundo os catastros oficiais. Neste procedemento poderán reaxustarse os límites de superficie por exceso ou defecto. No proceso de xestión urbanística os coeficientes poderán ser reaxustados en atención ás circunstancias concretas de cada momento.

En cuanto al desarrollo, contenido y determinaciones propias del Plan Especial de Reforma Interior, se está a lo que determina la actual LSG, dentro del ámbito competencial que en la misma se recoge para este tipo de documentos de planeamiento. Se ordena detalladamente los usos genéricos y se mantienen las superficies de cesión recogidos en el PGOM.

2.4.3. Documento de Adaptación del PGOM a la Ley de vivienda de Galicia

Así mismo hay que tener en cuenta que el Ayuntamiento de Oleiros adaptó las determinaciones del PGOM referentes a las reservas de vivienda protegida, a las previsiones fijadas con posterioridad a su aprobación por la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, en el documento denominado "ADAPTACIÓN DEL PXOM DE OLEIROS A LA LEY 8/2012 DE VIVIENDA DE GALICIA EN CUANTO A LOS PORCENTAJES DE VIVIENDA SOMETIDA A ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN". Esta adaptación fue aprobada por el Pleno del Concello el 9 de julio de 2014 (DOG nº 157, del 20 de agosto de 2014), y sus determinaciones afectan al POL 24, ya que establece una reserva para vivienda de protección diferente a la que estableció el PGOM en su día, al fijarla en función de los nuevos preceptos legales.

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

Así, el nuevo porcentaje de reserva para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en el polígono POL-24, queda fijado en el 11,96% respecto de la edificabilidad total prevista en el sector.

3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

3.1. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Con el presente Plan Especial se pretende la ordenación detallada del Sector de Suelo clasificado como suelo urbano no consolidado por el PGOM de Oleiros, denominado POL-24 El Paraíso, conteniendo todas las prescripciones necesarias para su desarrollo.

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

Artículo 54. Determinaciones en suelo urbano no consolidado

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

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

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

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

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

Como **CRITERIOS DE ORDENACIÓN** se han seguido los siguientes:

1.- La situación del ámbito dentro del marco del contexto municipal se entiende como una actuación de consolidación, cuyo objetivo es la **colmatación y reordenación de los vacíos interiores del tejido residencial** del núcleo urbano de Perillo; y la ordenación del mismo según las trazas incluidas en el PGOM, aunque con varias puntualizaciones. El Plan Especial posibilita la comunicación entre la Rúa Los Sauces y la Rúa El Paraíso, mejorando la movilidad y creando un espacio de cohesión social de importancia en el casco urbano. Prevé así mismo una conexión peatonal entre el paseo marítimo y la zona de equipamientos, para mejorar también la comunicación y la **transversalidad**, hasta ahora casi inexistente en esta zona del núcleo urbano. Dicho viario estructurante irá acompañado de la localización de una parcela para equipamiento colindante con la parcela de espacios libres, que complementa las zonas de esparcimiento vinculadas al paseo marítimo. Se genera así una gran zona dotacional pública dentro del núcleo de Perillo.

2.- El terreno donde se sitúa el sector presenta una ligera pendiente descendiente hacia la ría y la rúa los Saucos. Esta **morfología condiciona la ordenación** en varios sentidos:

- **Integrar las edificaciones con la morfología del terreno y no generar edificación de altura en el frente marítimo que supondría un mayor impacto paisajístico.** La edificación se va adaptando a las pendientes del viario, presentándose ligeramente escalonada intentando resolver, en cierta manera, la diferencia de cota en los viales propuestos; y se ordena la altura de la edificación en función de su proximidad a la costa: las parcelas más próximas a la ría tendrán una altura máxima de una planta baja y una planta en altura (B+1), mientras que las situadas en la parte más alejada tendrán una altura máxima de planta baja más dos plantas en altura más planta de bajo cubierta (B+2+BC), para minimizar su presencia en la zona. Se pretende una edificación que no genere grandes pantallas y de una escala adecuada, fraccionándola en bloques edificatorios de distintos tamaños, y respetando la escala de la zona. Para ello la primera medida es disponer la edificación en una parcela de grandes dimensiones que permite optimizar las zonas libres de edificación comunes, y además se dispone separada por el vial transversal de la zona de espacios libres que será el principal frente marítimo. Así, permitiendo una edificación de más altura en la zona más alejada de la costa, permite liberar más suelo para zonas verdes, fragmentar más el edificado y no generar pantallas visuales que cierren el paisaje.



Vistas desde el ámbito hacia la ría del Burgo

- **Integrar en la nueva ordenación las edificaciones existentes colindantes al ámbito.** Actualmente existen varias edificaciones en vivienda unifamiliar colindantes al ámbito, que el Plan Especial integra en la nueva ordenación, y completa la trama existente dejándoles unos accesos urbanizados. Se mantienen las alineaciones de las zonas urbanas consolidadas colindantes, y con la nueva ordenación se cierran visualmente todas las traseras generadas.



Imagen del estado actual del ámbito.

- **Adaptación a la topografía – mantenimiento del arbolado.** Esta adaptación a la topografía viene además condicionada por el hecho de querer preservar el mayor número de pies arbóreos posibles, por lo que esta premisa condiciona que se minimicen los movimientos de tierras, que condicionen la supervivencia de las especies vegetales de porte existentes en el ámbito.



Fotografías del estado actual del ámbito.

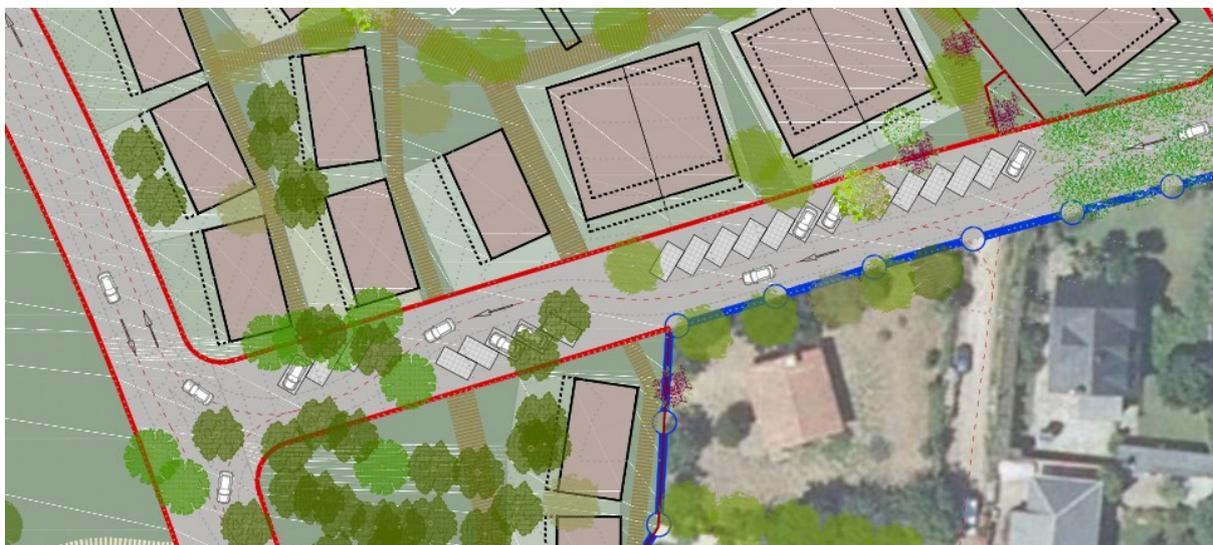
En esta línea, la ordenación propone el mantenimiento de los ejemplares arbóreos de interés existentes. Para ello incluye un catálogo con las especies a conservar, así como las medidas previstas. Esta determinación se detalla en el anexo 7 al presente documento.

3.- Juega un papel importante la ordenación urbana planteada, en cuanto a la situación de los **espacios libres, equipamientos y el sistema viario en su relación con el entorno.**



Vistas desde el ámbito hacia la ría del Burgo

La nueva ordenación sitúa las cesiones locales de espacios libres en el borde de la Ría del Burgo, completando una bolsa importante de suelo público afecto a dotaciones y espacios públicos, lo que le da la versatilidad necesaria para implantar multitud de usos de interés público, en una zona de espectacular belleza. De esta forma quedan los espacios públicos todos situados en el borde de la Ría, dejando todas las parcelas privadas retrasadas hacia el interior separadas por un viario público.

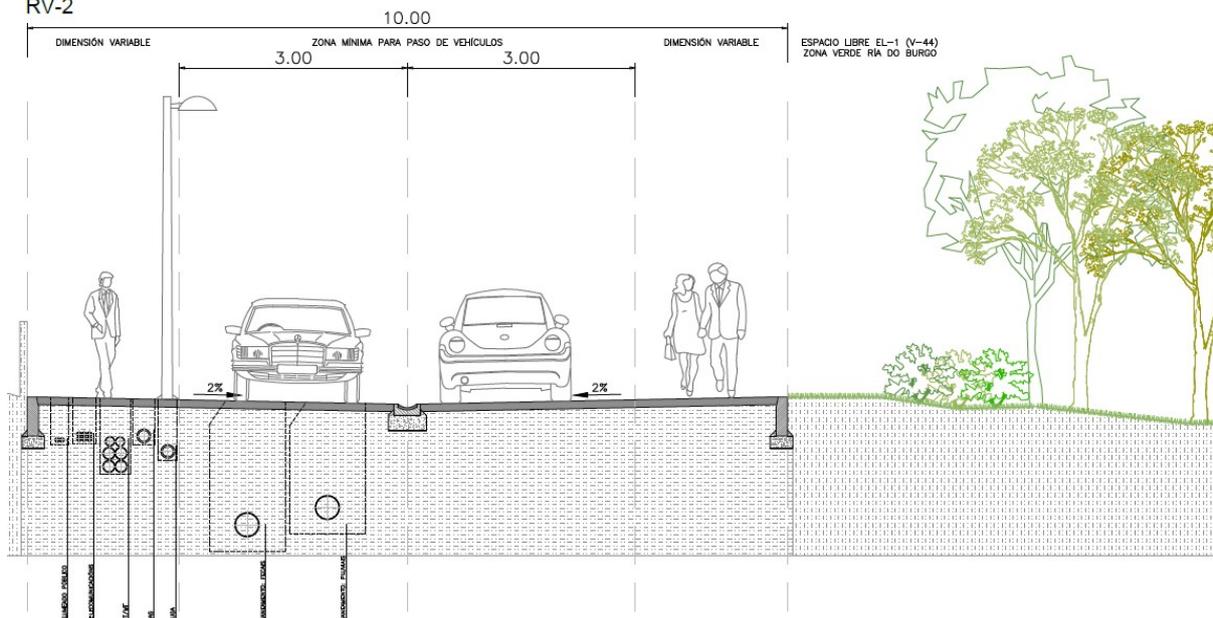


Propuesta de imagen final. Sistema viario con integración de la vegetación.

Se diseñarán los espacios libres con un criterio de conservación, en la medida de lo posible, de los árboles de elevado porte, de especies autóctonas y que presenten buen estado fitosanitario; se integran de la misma forma también en el sistema viario, en donde se prevé un viario de coexistencia sin sobredimensionamientos excesivos que desvirtúen el paisaje y lo endurezcan innecesariamente, de muy baja velocidad para los vehículos motorizados, en el que se integra las especies arbóreas existentes con un tránsito orgánico.

TIPO C (tráfico mixto en plataforma única)

RV-2



Sección tipo de los viarios

En este ámbito el vehículo se adapta orgánicamente a la vegetación existente, obligándole a circular a muy baja velocidad, disfrutando del entorno.

DETALLES DE INTEGRACIÓN DE LA VEGETACIÓN



- Se propone un viario de plataforma única con tráfico mixto
- El paso de vehículos y las zonas de aparcamiento se irán adaptando a la situación de la vegetación existente
- Se dispondrá un pavimento flexible que permita su adaptación a las necesidades de uso



Este viario eminentemente peatonal y funcional, con tráfico de coexistencia absorberá de forma transversal la centralidad del núcleo urbano, de forma que ese propio espacio sea ya un espacio de calidad, de estancia, en el que los habitantes de la zona puedan disfrutar en el exterior, con árboles de gran porte integrados. De esta forma en el ámbito se sitúa al peatón en una situación privilegiada frente al tráfico rodado, y se genera un espacio adecuado a la escala humana de la zona.

4.- El sistema viario que se proyecta pretende **completar la trama urbana de la zona y reordenar el tráfico**. La ordenación recoge el entronque con los viales existentes linderos, dándoles continuidad a través del ámbito y jerarquizando el sistema viario propuesto, facilitando así la conexión transversal. De esta forma la actuación **reordena el tráfico de la zona**, dotando de transversalidad la trama urbana del centro urbano de Perillo. Se propone la ordenación del tráfico en un único sentido.



Croquis de la ordenación. Sistema viario y conexiones previstas.



5.- El Plan Especial propone realizar un **máximo de 80 viviendas**, y define una ordenación residencial en dos tipologías:

- Uso familiar en bajo y una altura: bajo y planta primera (B+1).
- Uso familiar en bajo y dos alturas: bajo, dos plantas en altura y planta de bajo cubierta (B+2+BC).

La ordenación del sector plantea una ordenanza única y mixta para todas las edificaciones que se ejecuten en el ámbito, e incorpora condicionantes específicos para mejorar su integración en el medio:

- La necesidad de ordenar la edificación de forma que se adapte al paisaje conlleva que se plantee una disposición en un segundo plano en la visión desde la ría; es decir, en primer término se disponen los espacios públicos de cesión, y a continuación de estos las parcelas privadas destinadas a acoger la edificabilidad.
- Se controla la altura de la edificación prevista. Así se establece una regulación que no permite sobrepasar la planta baja + una planta alta en la primera línea edificatoria, ni la planta baja + dos plantas altas + un bajo cubierta retranqueado en una segunda línea edificatoria. Con esta disposición se persigue minimizar el impacto visual sobre la zona.
- Así mismo no se permite adosar las edificaciones en la primera línea edificatoria, a fin de impedir la creación de barreras visuales cara a la Ría.
- Por otro lado, la propia forma de las parcelas que se ordenan, buscando formas orgánicas y no cartesianas, favorece su integración en el ambiente.

- Por último, intentar con la forma fraccionada y voluntaria de la implantación, el cerrar las traseras de las edificaciones existentes colindantes, creando una barrera visual edificada de calidad.



Croquis: Esquema de sección

DETALLES DE LA EDIFICACIÓN PROPUESTA



Croquis de elaboración propia.

La ordenación propone a efectos de no condicionar en excesivo la parcelación posterior, un número máximo de viviendas por zonas, y se grafía en un plano de imagen no vinculante una posible disposición de la edificación en las parcelas destinadas a uso residencial. De esta forma se asigna a cada zona una edificabilidad y un número máximo de viviendas, no superando en ningún caso las estipulaciones del PGOM. En busca de un producto inmobiliario de calidad con viviendas de tamaño mediano – grande, se condiciona un número de viviendas totales **máximo de 80 viviendas**, lo que supone una edificabilidad media del ámbito por vivienda de 162 m², y una densidad aproximada de 27 viv/Ha.

Será el proyecto de reparcelación el que determine la parcelación definitiva del ámbito, cumpliendo los parámetros de la ordenanza de aplicación, intentando adaptarse a los derechos de propiedad de cada uno de los propietarios.

6.- La **ordenación del ámbito** propone, para el **uso residencial**, la creación de parcelas en tipología de vivienda familiar con espacios libres tanto privados de uso exclusivo, como comunitarios al servicio de la edificación residencial, colmatando y creando una nueva fachada urbana con la nueva edificación, que ocultará las traseras existentes de las edificaciones linderas, y estará envuelta en una vegetación exuberante que se intentará preservar en la medida de lo posible como un valor añadido de esta ordenación.

Así mismo se primará la utilización de elementos de fachada en colores que favorezcan la integración y la limpieza de formas.



Ejemplos de actuaciones similares de integración edificación/vegetación.

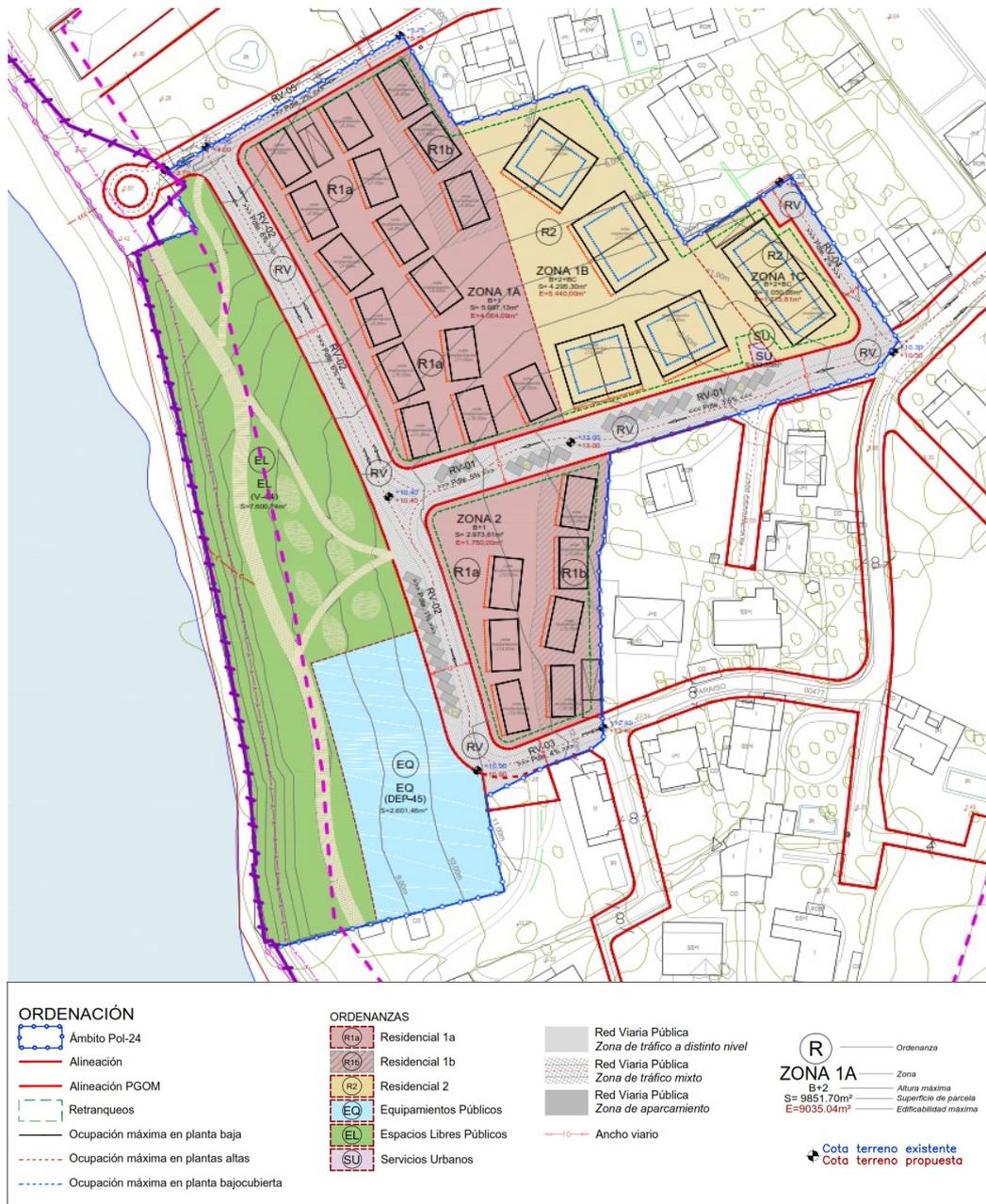
7.- La **ordenación del ámbito** propone un nuevo viario en la entrada a la zona, desde la rúa Paraíso, para dar servicio a una parcela exterior al POL 24 pero cuyo único acceso se realiza a través del ámbito, ya que de otro modo quedaría sin acceso. Este viario dará también servicio a parte de la edificación interior del ámbito.



Croquis de la ordenación. Acceso vivienda situada fuera del ámbito, en suelo urbano consolidado.

3.2. ESTRUCTURA Y ZONIFICACIÓN

En este apartado se incluye la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y niveles de intensidad correspondientes a cada zona. A continuación, se incluye una imagen con la ordenación pormenorizada propuesta en el presente PERI.



Fuente: Plano de ordenación Or-03 del PERI.

Tal y como se observa en la imagen adjunta, el PERI da cumplimiento de las previsiones del PGOM para esta zona. Se prevén los usos públicos hacia la ría del Burgo, y los usos privativos más retrasados en colindancia con lo ya edificado de Perillo.

3.2.1. Usos

Las superficies por usos serían las siguientes:

USO	ZONAS	SUPERFICIE	% SUPERFICIE
RESIDENCIAL	1A, 1B, 1C y 2	14.316,30 m ²	49,03 %
EQUIPAMIENTOS	SL-EQ	2.601,46 m ²	8,91 %
ESPACIOS LIBRES	SL-EL	7.600,74 m ²	26,03 %
SERVICIOS URBANOS	SL-SU	32,55 m ²	0,11 %
SISTEMA VIARIO	RV-01, RV-02, RV-03, RV-04 y RV-05	4.648,95 m ²	15,92 %
TOTAL		29.200 m²	100,00 %

Se puede comprobar que más del 50% del ámbito está destinado a suelos de uso y dominio público.

Así mismo mencionar que la ordenanza de edificación para las parcelas de uso residencial prevé como uso compatible el comercial categoría 2ª "locales comerciales en semisótano y planta baja", a fin de favorecer la variedad de uso y fomentar la accesibilidad de la población a una oferta comercial suficiente, permitiendo adaptarse a la demanda existente.

3.2.2. Sistema Local - Viario

A continuación, se desglosan las superficies del ámbito destinadas a Sistema Local Viario.

SL - VIARIO	RV-01	1.671,00 m ²
	RV-02	1.982,78 m ²
	RV-03	338,80 m ²
	RV-04	369,65 m ²
	RV-05	286,72 m ²
	TOTAL	4.648,95 m²

El ámbito se encuentra enclavado en suelo urbano consolidado, y el Plan General fija la sección de los viales que lo discurren.

A este respecto, y a fin de dar cumplimiento a la actual legislación urbanística en vigor, los viales interiores al ámbito cumplen con la sección mínima establecida, siendo todos ellos de ancho igual o superior a 10 m (RV-01 y RV-02); salvo el caso del vial RV-04 que es de uso peatonal con circulación restringida de acceso a garajes y vehículos de emergencia.

Los viales parcialmente incluidos en el ámbito, RV-03 y RV-05, mantienen la sección prevista del PGOM ya que son existentes y se incluyen en el ámbito sólo parcialmente. El vial RV-05 es de doble sentido y se incluye en el sector su mitad sur desde el eje; y el vial RV-03 es de un solo sentido de circulación y únicamente se incluye un pequeño tramo del mismo.

3.2.3. Sistema Local - Servicios urbanos

Se dispone en el ámbito de una parcela de 32,55 m² de superficie para disponer los servicios urbanos, centros de transformación, elementos de telecomunicaciones, cuadros de alumbrado, así como otras infraestructuras necesarias que estime conveniente el Proyecto de Urbanización.

3.2.4. Sistema Local de dotaciones

En el ámbito se disponen los espacios para dotaciones públicas definidos en el PGOM, que especificaba la cesión de 2.601 m² para uso de equipamientos públicos, y una cesión para espacios libres de 7.600 m² de superficie en la zona más inmediata a la ría del Burgo. La justificación del cumplimiento de las reservas mínimas se realiza por distrito, en este caso el Distrito de Perillo-Montrove, el cual según los cálculos del PGOM es excedentario en dotaciones.

A continuación, se incluye las cesiones establecidas en la actual normativa urbanística en vigor, la LSG.

LSG

Artículo 42. Calidad de vida y cohesión social

1. *El plan general deberá prever (...).*
2. *Con independencia de los sistemas generales, el plan que contenga la ordenación detallada establecerá en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable las reservas mínimas de suelo para los siguientes sistemas locales, al servicio del polígono o sector:*
 - a) *Sistema de espacios libres públicos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población:*
 - *En ámbitos de uso residencial u hotelero: 18 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables y como mínimo el 10 % de la superficie total del ámbito.*
 - *En ámbitos de uso terciario o industrial: la superficie que, justificadamente, se establezca en el planeamiento de desarrollo.*
 - b) *Sistema de equipamientos públicos destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, docentes, culturales, deportivos y otros que sean necesarios:*
 - *En ámbitos de uso residencial u hotelero: 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.*
 - *En ámbitos de uso terciario o industrial: la superficie que, justificadamente, se establezca en el planeamiento de desarrollo.*
 - c) *Plazas de aparcamientos de vehículos: una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte debe ser de dominio público.*
 - c bis) *Para arbolado:*
 - *En ámbitos de uso residencial u hotelero: la plantación o conservación de un árbol por cada 100 metros cuadrados edificables.*
 - *En ámbitos de uso terciario o industrial: la plantación o conservación del número de árboles que, justificadamente, se establezca en el planeamiento de desarrollo.*
3. *El plan efectuará las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas en los lugares más acomodados para satisfacer las necesidades de la población, de cara a asegurar su accesibilidad universal, funcionalidad e integración en la estructura urbanística.*
4. *El plan general (...)*
5. *El concello en pleno (...)*
6. *El plan general (...)*
7. *Las cesiones de suelo obligatorias establecidas por esta ley comprenderán el suelo, el subsuelo y el vuelo. En ningún caso podrá renunciar la Administración a las cesiones correspondientes a las reservas mínimas de suelo para dotaciones públicas establecidas por esta ley, con la excepción señalada en el artículo 17. 2. b).*
8. *El plan que contenga la ordenación detallada podrá regular el uso del subsuelo de los espacios de dominio público con la finalidad de prever la implantación de infraestructuras, equipamientos y aparcamientos de titularidad pública.*
9. *Los planes generales (...)*

10. Las reservas para la construcción de viviendas protegidas deberán localizarse favoreciendo el principio de cohesión social y conforme las siguientes reglas en función de la clasificación del suelo:

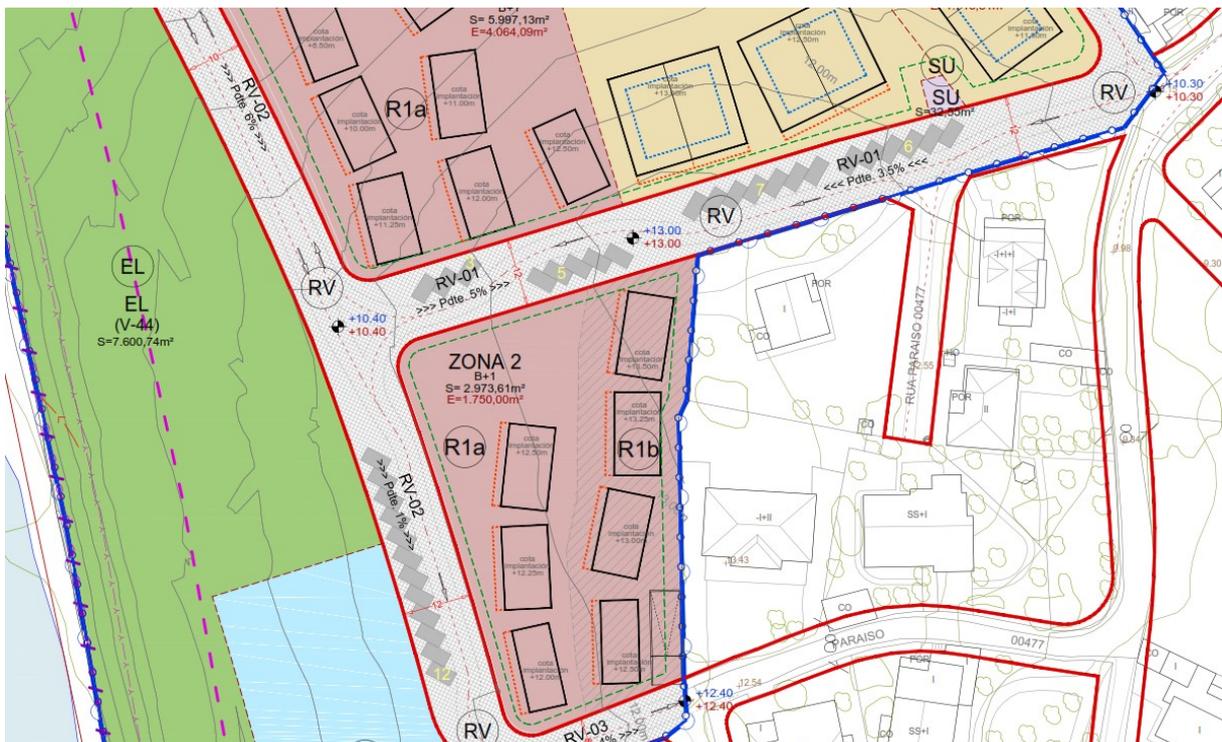
- En el suelo urbano no consolidado deberá acreditarse el cumplimiento de la reserva para vivienda protegida en el distrito.
- En el suelo urbanizable deberá acreditarse el cumplimiento de la reserva para vivienda protegida en el sector.

Dando cumplimiento a lo establecido por el PGOM, la ordenación dispone así una parcela de 2.601 m² para uso de Equipamiento en colindancia con la parcela de 7.600 m² destinada a Espacios Libres. Estas cesiones dan cumplimiento sobradamente a los estándares fijados en la LSG.

3.2.5. Aparcamiento

La LSG determina una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de ellas una cuarta parte en dominio público. Resultan así 32,4 plazas en dominio público. El Reglamento establece la reserva en 1 plaza por cada 100 m² edificables, coincidiendo con la LSG.

A este respecto establecer que el PGOM de Oleiros se redactó bajo una normativa urbanística anterior, la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia (LOUG); en esta norma se fijaba la reserva de plazas de aparcamiento en justamente el doble, 2 plazas por cada 100 m² edificables. Es por ello que se propone, en el caso de querer mantener la reserva de aparcamiento fijada en el PGOM (conforme a la LOUG), y dado que la ordenación prevé materializar 33 plazas en el viario público, se ubiquen otras 32 plazas a mayores en la parcela destinada a equipamiento.



Plano de ordenación. Plazas de aparcamiento (en gris oscuro)

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

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES	Sup. Ámbito	Edificabilidad	Nº plazas aparcamiento (Pb)	
			NORMATIVA	PROPUESTA
Propuesta	29.200 m ²	12.969,90 m ² e	32,42 públicas	65 públicas

La ordenación realizada en el ámbito reserva 33 plazas de aparcamiento públicas en los viales propuestos, y el resto hasta llegar a las 65 solicitadas por el Ayuntamiento, se situarán en la parcela destinada a equipamientos públicos en su zona más próxima al viario público, a fin de evitar ocupar con vehículos la zona más próxima a la costa.

Del total de plazas de aparcamiento públicas previstas, 2 están adaptadas para personas con movilidad reducida, cumpliendo sobradamente lo indicado en la legislación sobre accesibilidad, en donde se determina que en zonas de aparcamientos de hasta 200 plazas de capacidad total, es necesario tener 1/40 plazas adaptadas; lo mismo que por aplicación de la Orden VIV/561/2010, que determina una plaza para usuarios con movilidad reducida por cada 40 plazas o fracción, resultando para el ámbito un número de 1 plazas; e idéntico número que en el caso de aplicar el Código Técnico de la Edificación (documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad, DB SUA), establece la necesidad de dejar una plaza por cada 33 plazas o fracción, de lo que resulta para el ámbito un número de 1 plaza.

Teniendo esto en cuenta, el Plan Especial establece una reserva de 2 plazas adaptadas, por lo que cumple las reservas de aparcamiento establecidas por la legislación vigente. La forma y dimensión de las plazas situadas en los viales deberán cumplir las especificaciones del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, necesitando únicamente los preceptivos vados vinculados a las plazas necesarias. Así mismo se cumplen las determinaciones de la ordenanza municipal que regula las condiciones para la urbanización.

Las plazas de aparcamiento previstas se ubican en colindancia con el espacio libre y el equipamiento, en un tramo acotado del frente costero, y en el viario de acceso principal desde la rúa de Paraíso, limitando el resto del frente hacia la ría del Burgo que desvirtuaría la imagen desde la ría y tendría mayor impacto paisajístico.

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

En cuanto a las plazas privadas, de acuerdo con la LSG deberá de garantizarse un mínimo de 97 plazas de aparcamiento privadas en todo el ámbito. Sin embargo, el PGOM de Oleiros fija una reserva mínima de 2 plazas de aparcamiento privadas por cada vivienda (artículo 95.3 de su Normativa), por lo que se aplicará esta reserva mínima establecida por el PGOM. Esta reserva se deberá justificar en los Proyectos de edificación que se desarrollen en el ámbito.

3.2.6. Reserva de arbolado

La LSG en su artículo 42.2.d) establece, para los ámbitos de uso residencial, la plantación o conservación de 1 árbol por cada 100 metros cuadrados edificables.

A continuación, se efectúa el cálculo de ejemplares totales necesarios para dar cumplimiento a la reserva de arbolado.

Edificabilidad	Sup. Ámbito	Arbolado (nº)	
		NORMATIVA	PROPUESTA
12.969,90	29.200	130	130

El Plan Especial establece la obligación de dar cumplimiento a esta reserva. Para ello se completará la vegetación existente que se prevé mantener, con especies autóctonas adecuadas a espacios de uso público, hasta alcanzar la cifra fijada. La localización concreta de los nuevos ejemplares la definirá el Proyecto de Urbanización del ámbito, en función de un estudio individualizado del estado fitosanitario de los pies existentes, y su grado de compatibilidad con la ejecución de las obras proyectadas, con la única restricción de que se efectuará en parcelas de titularidad pública, bien sean las zonas verdes o equipamientos públicos previstos, o en el sistema viario proyectado.

3.2.7. Reserva de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública

El porcentaje destinado a viviendas de protección pública definido en el Plan General fue modificado recientemente, en aplicación de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia; así el Pleno del Concello de Oleiros en sesión extraordinaria celebrada el 9 de julio de 2014, acordó aprobar el documento de Adaptación del PGOM a este nuevo marco legal (DOG nº 157, del miércoles 20 de agosto de 2014), en cuanto a los porcentajes de vivienda sometida a algún tipo de protección, sustituyendo el criterio del PGOM, por el criterio de tomar como referencia para su cálculo la demanda potencial de vivienda protegida, con base en el número de inscritos como solicitantes de este tipo de viviendas en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia.

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

Así, el nuevo porcentaje de reserva para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en el polígono POL-24, queda fijado en el **11,96%** respecto de la edificabilidad total prevista en el sector.

A continuación, se incluye el cálculo de la reserva de vivienda protegida, considerando que la superficie del ámbito ordenado (justificada en apartados precedentes), es ligeramente superior a la prevista en el PGOM, la reserva de vivienda de protección se debe elevar en la misma proporción.

PARÁMETRO	PGOM	PERI
Superficie neta	27.276 m ²	28.822 m ²
Coefficiente de edificabilidad	0,45 m ² /m ²	0,45 m ² /m ²
Edificabilidad total	12.274,2 m ²	12.969,90 m ²
Edificabilidad residencial	12.274,2 m ²	12.969,90 m ²
Edificabilidad residencial de protección	1.468,0 m ²	1.551,20 m ²

La ordenación propuesta prevé 1.551,20 m² de edificabilidad destinada a vivienda de protección pública, dando cumplimiento al porcentaje que fija la reciente normativa de aplicación. La localización de las parcelas destinadas a vivienda de protección pública se realiza preferentemente en la zona 1C, garantizando su integración en la trama urbana proyectada.

Por último, mencionar que, tal y como prevé la nueva Ley de vivienda de Galicia, el porcentaje de reserva de vivienda sometida a algún tipo de protección podrá actualizarse caso de darse ciertas condiciones; por lo que, en caso de producirse una nueva modificación en el porcentaje de esta reserva, se podrá actualizar automáticamente la reserva del ámbito del POL 24.

3.2.8. Justificación de los estándares urbanísticos

A continuación, se refleja un cuadro resumen del cumplimiento de los estándares urbanísticos fijados por el PGOM y la legislación en vigor:

CUMPLIMIENTO DE LEGISLACIÓN				
PARÁMETROS	AMBITO POL-24	Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia Decreto 143/2013, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia	VALORES ESTABLECIDOS POR EL PGOM (JUSTIFICADOS EN EL DISTRITO)	VALORES CUMPLIMIENTO
Superficie Bruta	29.200 m ²	Área de reparto única		
Superficie Neta	28.822 m ²			
INDICE EDIFICABILIDAD	0,45 m ² /m ²			
EDIFICABILIDAD	12.970 m ² /m ²			
CESIONES SISTEMAS				
RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	2.601 m ²	LSG: 10 m ² suelo / 100 m ² edificables	2.600 m ² (PGOM)	2.600,00 m ²
RESERVA DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	7.601 m ²	LSG: 18 m ² /100 m ² edificables	7.600 m ² (PGOM)	7.600,00 m ²
PLAZAS DE APARCAMIENTO	130 plazas	LSG: 1 plaza/100 m ² edificables		129,7 plazas
	65 plazas	Al menos 1/4 en terreno de uso y dominio público		32,4 plazas
	2 plazas	Plazas adaptadas: Código técnico de la edificación: 1/33		1,0 plazas

3.3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Para el cálculo del aprovechamiento seguiremos las determinaciones del PGOM, y más específicamente lo establecido en la LSG en cuanto a que el planeamiento que contenga la ordenación detallada fijará justificadamente los coeficientes de ponderación, en función de las circunstancias concretas del municipio.

Estamos ante un ámbito que constituye así mismo un Área de Reparto independiente.

Este aprovechamiento tipo podrá modificarse en el momento de la aprobación del proyecto de equidistribución, todo ello según en art. 99 de la citada LSG.

APROVECHAMIENTO TIPO

Artículo 99. Concepto y cálculo

1. Se entenderá por aprovechamiento tipo la edificabilidad unitaria ponderada en función de los distintos valores de repercusión del suelo de los usos característicos de la correspondiente área de reparto.

El resultado reflejará siempre, unitariamente, la superficie edificable del uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.

2. El aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado correspondiente a la misma, expresado siempre en metros cuadrados edificables del uso y tipología edificatoria característicos, por la superficie total del área, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas que no hubieran sido obtenidos por expropiación anticipada en ejecución del plan, ya existentes en el momento de aprobación del mismo, y cuya superficie se mantenga.

3. En los supuestos en que el plan general no establezca la edificabilidad por medio de un coeficiente, el aprovechamiento tipo deberá deducirse de la edificabilidad resultante por aplicación de las condiciones generales de la edificación establecidas por el propio planeamiento.

4. Para que el aprovechamiento tipo pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el planeamiento que contenga la ordenación detallada fijará, justificadamente, para el área de reparto, los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que siempre se le asignará el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponderán valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto. Igualmente, habrá de señalar la cuantía de las dotaciones públicas cuya superficie se mantenga.

5. En el momento de aprobación del instrumento de equidistribución podrá modificarse el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se inserte, en atención a la adaptación del valor de los coeficientes de ponderación de los usos y tipologías a los valores reales o para adaptarlos a una medición exacta de las parcelas y dotaciones.

6. Cuando el área de reparto contenga más de un sector o más de un ámbito de suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento tipo será fijado por el plan general.

De esta forma se establecen dos coeficientes de ponderación para los usos establecidos por el presente Plan Especial:

Vivienda familiar libre: 1,00 (uso característico)

Vivienda familiar de protección: 0,70

Considerando las superficies del ámbito, y manteniendo el índice de edificabilidad establecido por el PGOM de 0,45 m²_e/m²_s aplicado a la superficie neta (descontando los dominios públicos existentes), tendríamos los siguientes datos:

CÁLCULOS POL 24	PGOM	PERI
Superficies (m²s)		
▪ Ambito (superficie bruta)	27.276 m ²	29.200 m ²
▪ Ambito (superficie neta)	27.276 m ²	28.822 m ²
▪ Dominios públicos existentes	0 m ²	378 m ²
Edificabilidad		
▪ Índice de Edificabilidad	0,45 m ² e/m ² s	0,45 m ² e/m ² s
▪ Edificabilidad del ámbito	12.274,2 m ² e	12.969,90 m ² e
▪ Edificabilidad residencial libre		11.418,70 m ² e
▪ Edificabilidad residencial protección (11,96%)		1.551,20 m ² e
Coefficientes de ponderación (ua/m²e)		
▪ Residencial familiar libre		1,00
▪ Residencial familiar de protección		0,70
Aprovechamiento		
▪ Residencial familiar libre (ua)		11.418,70 ua
▪ Residencial familiar de protección (ua)		1.085,84 ua
▪ Aprovechamiento total (ua)		12.504,54 ua
▪ Aprovechamiento Tipo (ua/m²s)		0,433854 ua/m²s

En el acuerdo de aprobación inicial se hace incidencia por los servicios jurídicos de la existencia de una discordancia entre el catastro, el inventario de caminos municipal y los documentos acreditativos de titularidad aportados por los propietarios en cuanto a la titularidad (pública o privada) de una parte de la parcela nº 2.

Con respecto a la consideración de esta superficie, que figura en el catastro y en el inventario de caminos como pública y documentalente figura como parcela privada, se ha considerado en el presente documento como parcela privada a todos los efectos, ya que se está tramitando la correspondiente acta de notoriedad en la que se justificará la titularidad privada de la misma, derivado de la existencia de documentación acreditativa en la que se describe inequívocamente la geometría de dicha parcela como parte de una parcela matriz privada. Con posterioridad los propietarios deberán actualizar el catastro y regularizar los pagos del IBI atrasados con la administración local, tal y como se recoge en el acuerdo de aprobación inicial del presente documento. El resultado de este procedimiento se incorporará al correspondiente Proyecto de Reparcelación.

El cálculo del aprovechamiento del área de reparto nos da las siguientes unidades de aprovechamiento:

Aprovechamiento total = Aprovechamiento tipo x Superficie neta del área reparto

Aprovechamiento total = 0,433854 × 28.822 m² siendo este 12.504,54 uas

Edificabilidad total = (28.822*0,45) siendo la edificabilidad total de 12.969,90 m²e

Se establece el aprovechamiento tipo en **0,433854 ua/m²s** y el índice de edificabilidad de 0,45 m²e/m²s fijado en el PGOM. El proyecto de reparcelación que desarrollará el presente Plan Especial, podrá introducir los coeficientes de ponderación necesarios para garantizar la correcta equidistribución de beneficios y cargas de los propietarios del ámbito, para corregir diferencias que afecten al valor de las parcelas entre sí.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1477825NH5917N0001TD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

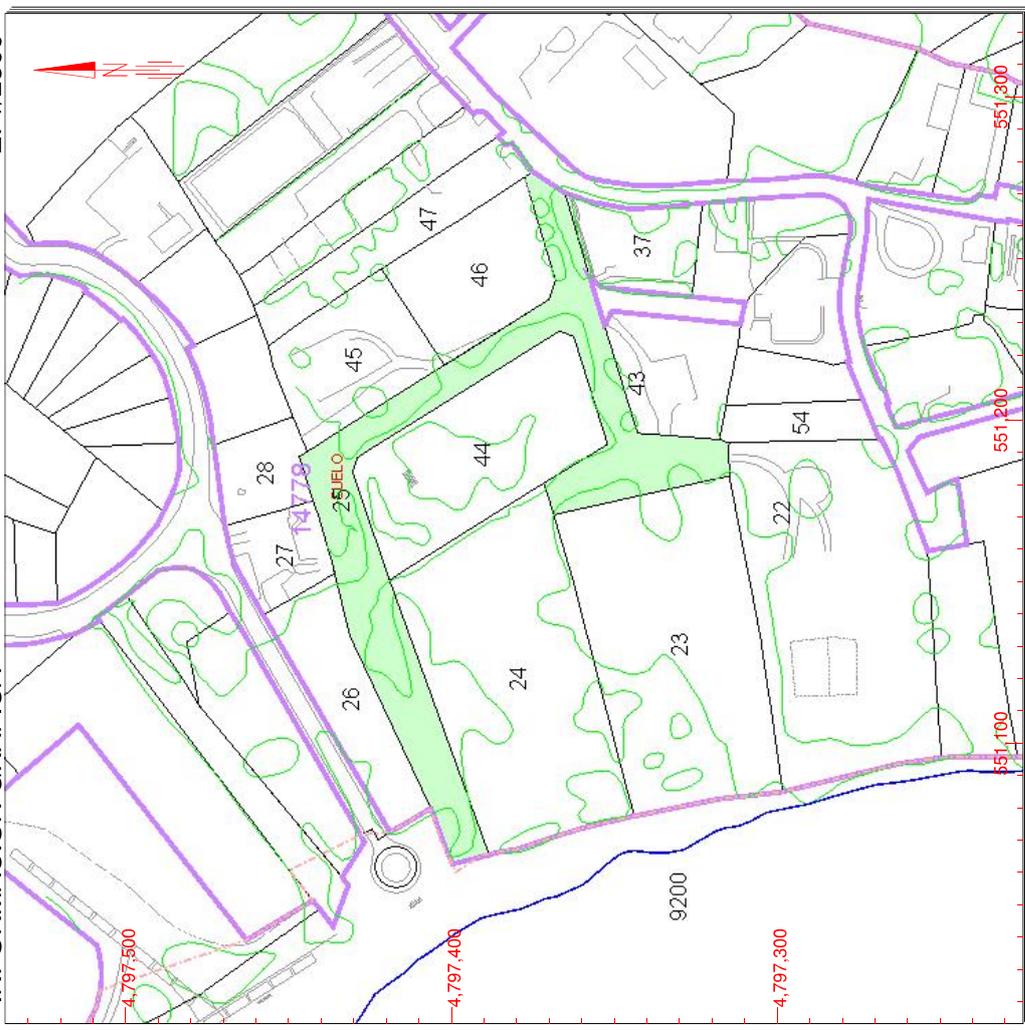
LOCALIZACIÓN	RU SAUCES Suelo		
	15172 OLEIROS [A CORUÑA]		
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	--
	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	--
	100,000000		

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	RU SAUCES		
	OLEIROS [A CORUÑA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	0	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)	4.478
		TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

551,300 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

- 551,300 Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes, 6 de Mayo de 2019

3.4. TABLA RESUMEN DE ORDENACIÓN

A continuación, se representa una tabla resumen de la ordenación del ámbito.

RESUMEN DE SUPERFICIES POL-24							
USO	ZONAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	%superficie	ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA	nº viviendas máximo
RESIDENCIAL	ZONA 1A	5.997,13 m ²	4.064,09	20,54%	R1a y R1b	B+1	16
	ZONA 1B	4.295,30 m ²	5.440,00	14,71%	R2	B+2+BC	40
	ZONA 1C	1.050,26 m ²	1.715,81	3,60%	R2	B+2+BC	17
	ZONA 2	2.973,61 m ²	1.750,00	10,18%	R1a y R1b	B+1	7
	TOTAL	14.316,30 m²	12.969,90	49,03%			80
EQUIPAMIENTOS	EQ	2.601,46 m ²	-	-	EQ		
	TOTAL	2.601,46 m²		8,91%			
ESPACIOS LIBRES	EL	7.600,74 m ²	-	-	EL		
	TOTAL	7.600,74 m²		26,03%			
SERVICIOS URBANOS	SU	32,55 m ²	-	-	SU		
	TOTAL	32,55 m²		0,11%			
SISTEMA VIARIO	RV-01	1.671,00 m ²	-	-	RV		
	RV-02	1.982,78 m ²	-	-	RV		
	RV-03	338,80 m ²	-	-	RV		
	RV-04	369,65 m ²	-	-	RV		
	RV-05	286,72 m ²	-	-	RV		
	TOTAL	4.648,95 m²		15,93%			
TOTAL		29.200,00 m²	12.970	100,00%			

3.5. TRATAMIENTO DEL FRENTE COSTERO

El tratamiento del frente costero se apoyó en los siguientes objetivos principales:

- Integración de la edificación en la morfología del terreno: la disposición de la edificación se va adaptando a las pendientes del terreno, por lo que se presentan ligeramente escalonadas intentando resolver, en cierta manera, la pendiente descendente cara a la ría.
- Disminuir el impacto paisajístico: para conseguir este objetivo se establecieron varias medidas.

La altura de la edificación se ordena en función de su proximidad a la costa; las parcelas más próximas a la ría tienen una altura máxima de una planta baja y una planta en altura (B+1), mientras que las situadas en la parte más alejada tendrán una altura máxima de planta baja más dos plantas en altura más planta de bajo cubierta (B+2+BC). Con esta solución se persigue minimizar su impacto paisajístico en la zona.

Con el fin de no generar grandes pantallas edificadas, se prevé una volumetría de las nuevas viviendas adecuada a la zona, fraccionando la edificación en bloques edificatorios de distintos tamaños, y respetando la escala de la zona. Así, no se permite el adosamiento de la edificación en las parcelas más próximas a la Ría.

3.6. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 65 DEL LSG

La propuesta de ordenación supone introducir alguna modificación sobre las determinaciones que fija del Plan General. Por lo que procede justificar su procedencia conforme a lo establecido en el artículo 65 de la LSG.

Artículo 65. Disposiciones comunes a los planes de desarrollo

1. Los planes parciales y los planes especiales podrán modificar la ordenación detallada establecida por el plan general de ordenación municipal, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a) Que tengan por objeto la mejora sustancial de la ordenación urbanística vigente y la articulación de los espacios libres públicos y los volúmenes construidos, la eliminación de usos no deseables o la incorporación de otros necesarios, la resolución de problemas de movilidad o bien otros fines análogos.
- b) Que no afecten ni alteren de ningún modo las determinaciones del plan general señaladas en los artículos 52, 54.2, 55.2 y 56.1 de la presente ley, sin perjuicio de los ajustes necesarios para garantizar las conexiones.
- c) Que no impliquen un incremento de la superficie edificable total ni la modificación de los usos globales que se establezcan en el plan general.
- d) Que no supongan una disminución, un fraccionamiento o un deterioro de la capacidad de servicio y de la funcionalidad de los espacios previstos para los sistemas locales de dotaciones públicas.

(...)

A este respecto, el RLSG establece lo siguiente.

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

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

- a) Dentro de la memoria justificativa del plan:
 - a.1) Justificación detallada de la modificación en relación con los terrenos comprendidos en el ámbito ordenado, y con los integrantes de su entorno inmediato, haciendo especial referencia a los sistemas generales y a los ajustes necesarios para garantizar las conexiones con los mismos, en su caso.
 - a.2) Justificación de que la modificación respeta o complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio del plan general.
 - a.3) Análisis comparativo en el que se contraste con la anterior la nueva ordenación del ámbito, a efectos de justificar la mejora, acreditando el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 157, en función de la modificación propuesta.
- b) Dentro de los planos de ordenación:
 - b.1) Representación de la ordenación detallada conjunta del sector o ámbito correspondiente y de sus inmediaciones a escala 1:2.000 como mínimo, que demuestre gráficamente la mejora de la ordenación en su contexto espacial más amplio.
 - b.2) Cuando proceda, la redelimitación del nuevo ámbito o sector, así como de los colindantes que resulten afectados.
 - b.3) Plano superpuesto de la nueva ordenación y de la prevista en el plan general para el entorno en el que se sitúe aquella, que permita la valoración de la mejora desde la

perspectiva del entorno, así como representación de la ordenación estructural subsistente tras la modificación, que posibilite apreciar el grado de coherencia, continuidad y conexión con el modelo territorial definido por el planeamiento general.

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

Se incluye en este apartado el cumplimiento de lo establecido en la normativa transcrita.

Las pequeñas modificaciones propuestas en el presente documento tienen por objeto la mejora sustancial de la ordenación urbanística vigente, mediante la articulación de los espacios libres públicos y los volúmenes construidos, y la resolución de problemas respecto de las obras de urbanización a ejecutar en el ámbito.

Hay que aclarar que, si bien el PGOM en su documentación gráfica refleja unas líneas de ordenación genéricas, la concreción específica de la ordenación corresponde al instrumento de planeamiento de desarrollo previsto, en este caso el Plan Especial, con competencias completas para ordenar el ámbito de suelo. No se puede interpretar que el PGOM cuente con ordenación pormenorizada, ya que, de ser así, no sería preciso ni oportuno remitir la ordenación a una figura de planeamiento como es un Plan Especial. De todas formas, se realiza este epígrafe justificativo.

No se afecta ni altera las determinaciones del plan general señaladas en los artículos 52, 54.2, 55.2 y 56.1 de la LSG, sin perjuicio de los ajustes necesarios para garantizar las conexiones así como la concreción del límite del sector, ya justificado en apartados anteriores cumpliendo lo establecido en el artículo 65.2 de la LSG.

Las modificaciones propuestas no implican un incremento de la edificabilidad prevista en el PGOM, ni la modificación de los usos globales establecidos, ni suponen una disminución, un fraccionamiento o un deterioro de la capacidad de servicio y de la funcionalidad de los espacios previstos para los sistemas locales de dotaciones públicas.

Se incluye dentro de los planos de ordenación un plano superpuesto de la nueva ordenación, y de la prevista en el plan general, a fin de concretar las modificaciones expuestas.

Las pequeñas modificaciones propuestas se concretan en:

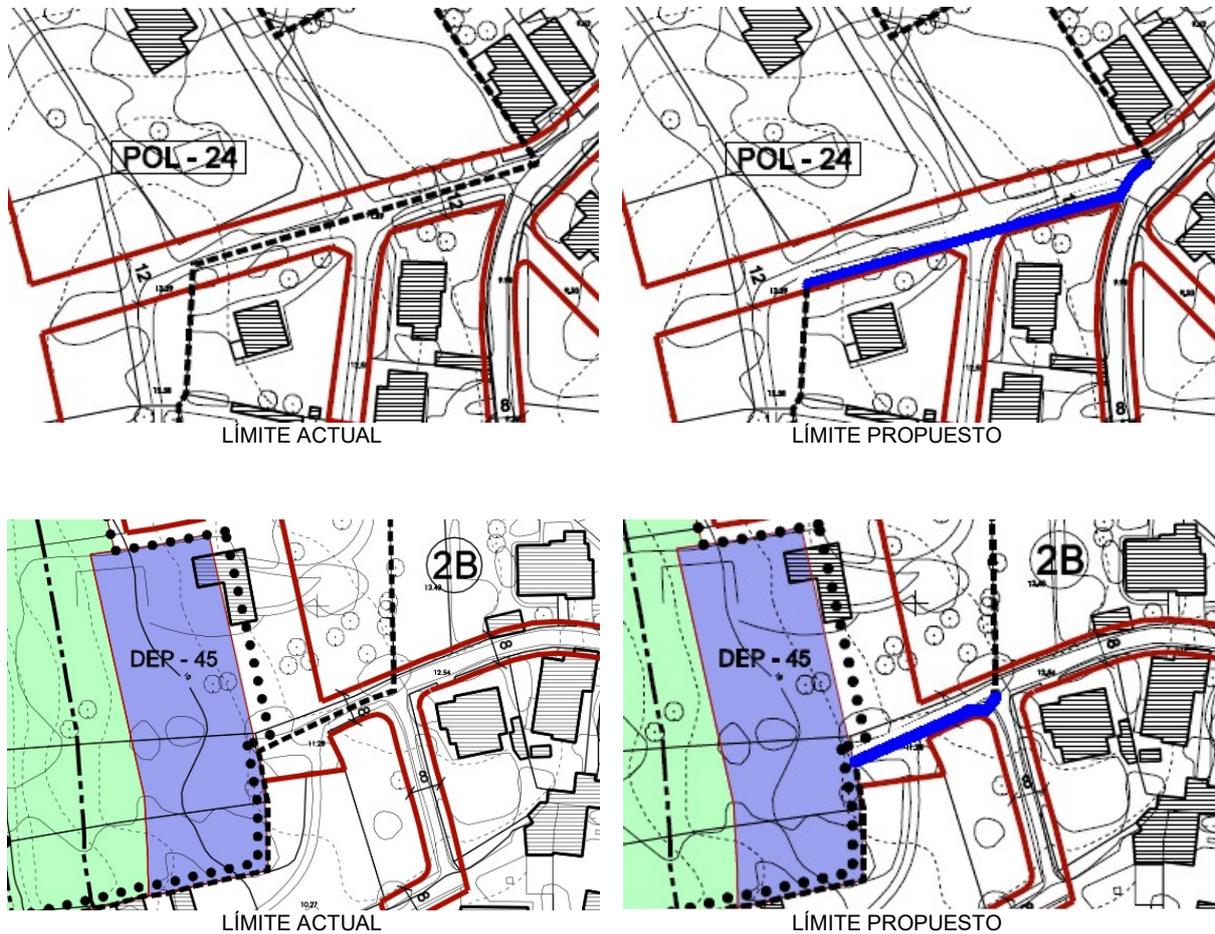
AJUSTE DEL LÍMITE DEL ÁMBITO

A fin de mejorar su integración en la estructura urbana y de la propiedad existente, se incluye la totalidad de dos viarios situados en sus límites (sur y sureste), en lugar de únicamente la mitad del mismo (del eje viario hacia el ámbito), para facilitar una correcta y homogénea ejecución de su urbanización.

El PGOM establece el límite del POL 24 siguiendo el eje de estos viales, pero en el PERI se opta por incluirlos en su totalidad, hasta la alineación del margen opuesto, con el objetivo de poder urbanizarlos en su totalidad dando a estas vías un tratamiento conjunto, en vez de restringir las obras a la mitad de ellos como prevé el Plan General. Esta pequeña ampliación del ámbito posibilitará la urbanización completa de estas calles, lo que beneficiará a toda la población de la zona al mejorar sus condiciones de movilidad.

Actualmente el viario situado más al norte es de titularidad privada, por lo que se incluye en la gestión del ámbito y de esta forma se completará de forma adecuada. Por el contrario, el viario situado más al sur es ya de titularidad municipal. Todos estos suelos que se incluyen están clasificados como suelos urbanos. Por todo ello se concluye que este ajuste no afecta a terceros y mejora la viabilidad del desarrollo.

En este sentido mencionar que estos viarios serán urbanizados por los propietarios del polígono, y posteriormente cedidos al Ayuntamiento pasando a formar parte del sistema viario público municipal.



La ampliación del ámbito propuesta da cumplimiento a la normativa urbanística vigente. A continuación, se incluye la justificación del cumplimiento del artículo 65.2 de la LSG.

CÁLCULOS:

Superficie del sector delimitado en el PGOM: 27.276 m²

Superficie del sector delimitado en el PERI: 29.200 m²

10 % de la superficie del sector delimitado en el PGOM: 2.727,6 m²

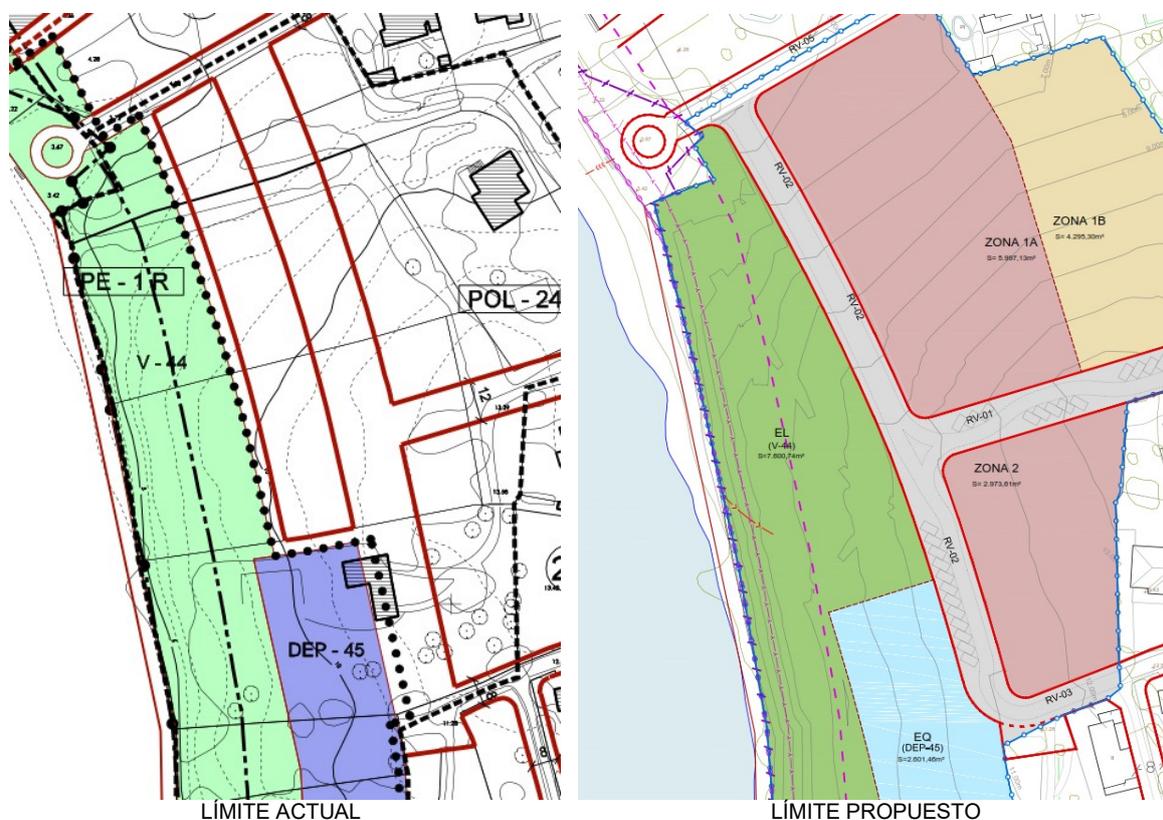
Incremento de superficie propuesta: 1.924 m²

De los cálculos anteriores se concluye que el aumento propuesto cumple sobradamente el artículo 65.2 de la LSG.

MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES

La ordenación prevista en el PGOM para este ámbito preveía la generación de una manzana de parcelas privadas entre el vial paralelo a la ría, y el espacio libre del borde costero. La ordenación propuesta en el presente documento considera que esta determinación no favorece la integración de la edificación en el entorno, y en su lugar propone la eliminación de esta manzana, lo que permite mejorar la articulación de los espacios libres públicos, el equipamiento y los volúmenes construidos. Para poder alojar la edificabilidad prevista sin necesidad de elevar en exceso la edificación, se propone el aumento de la superficie de las dos manzanas privadas previstas en la zona más alejada de la ría, tal y como se observa en las imágenes anexas.

ALINEACIONES



Esta determinación mejora sustancialmente la ordenación urbanística del ámbito, ya que retranquea la edificación de la costa, uno de los principales objetivos ambientales establecidos; y permite una mayor continuidad al sistema local dotacional, tanto en el espacio libre como en el equipamiento.

En los planos de ordenación del PERI se incluye el detalle comparativo de ambas ordenaciones.

AJUSTE DE LA TIPOLOGÍA EDIFICATORIA. ORDENANZA

El PGOM establece en la ficha de desarrollo del sector, que el 20 % de la edificabilidad prevista se dispondrá en vivienda colectiva. De este modo fija la tipología edificatoria de una parte de la edificabilidad prevista para este ámbito. No se especifica en la ficha de ordenación que este porcentaje sea máximo, por lo que se entiende que este porcentaje puede ser mayor.

El presente PERI categoriza la edificación en función de su volumetría, independientemente que sea unifamiliar o colectiva, ya que incorpora consideraciones específicas para este ámbito concreto, como son su propia topografía, así como la necesidad de impedir la creación de pantallas visuales cara a la ría.

Para ello el PERI incluye una nueva ordenanza de aplicación para este ámbito concreto, la Ordenanza de vivienda familiar “R”, la cual a su vez se divide en dos grados a los efectos de regular el número máximo de plantas permitidas y, con ello, la altura máxima de edificación; y dentro del grado R1 se establecen dos categorías “R1a” y “R1b”, a los efectos de posibilitar la ejecución de edificaciones pareadas únicamente en la zona más alejada de la costa, evitando así generar macizos edificatorios en el frente de la ría. Además se limita el número máximo de viviendas en el ámbito a 80 unidades.

Con ello la tipología edificatoria se adapta al este entorno costero concreto, materializando la edificabilidad en complejos inmobiliarios o en régimen de división horizontal, con una volumetría adecuada al medio.

3.7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y HABITABILIDAD

En el año 2014 se ha aprobado la nueva ley de accesibilidad de Galicia, la Ley 10/2014, del 3 de diciembre, de accesibilidad.

En ella se establece la obligación del desarrollo normativo de un reglamento que la desarrolle, todavía no aprobado a día de hoy, por lo que se estará a lo establecido en el régimen transitorio de la misma:

Disposición transitoria cuarta. Normativa vigente

Las normas sobre accesibilidad vigentes en el momento de la entrada en vigor de la presente ley mantendrán su vigencia hasta la entrada en vigor del desarrollo normativo contemplado en ella, siempre que no se opongan a lo establecido en la misma ni en la normativa básica estatal en la materia.

Por ello realizaremos la justificación de las condiciones establecidas en el desarrollo normativo anterior, en el Decreto 35/2000.

El objetivo de la Ley 10/2014, de accesibilidad es el de garantizar a las personas con discapacidad la igualdad de oportunidades en relación con la accesibilidad universal y el diseño para todos respecto a los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como en relación con los objetos o instrumentos, herramientas y dispositivos, de modo que los mismos se hagan comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas, en igualdad de condiciones de seguridad y comodidad y de la manera más autónoma y natural posible.

Tal y como se determina en el artículo 5 de la citada Ley, en su apartado 1, las vías públicas, parques y demás espacios de uso público habrán de ser proyectados, construidos, restaurados, mantenidos, utilizados y reurbanizados de forma que resulten accesibles para todas las personas. Para ello, los criterios básicos que se establecen en la presente ley, y en su normativa de desarrollo, habrán de ser contemplados en los planes de desarrollo (planes de sectorización, planes parciales, planes especiales y estudios de detalle) o en los planes generales de ordenación, cuando incorporen la ordenación detallada de un ámbito de desarrollo.

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

urbanización. Las vías públicas, parques y demás espacios de uso público, han sido planificados de forma que resultan accesibles para todas las personas, y en especial para aquellas con movilidad reducida. Para ello, los criterios básicos que se establecen en la Ley de Accesibilidad son recogidos en el presente Plan Especial, así como en los demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollen, y en los proyectos de urbanización, de dotación de servicios, de obras y de instalaciones.

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

CONCEPTO	PARÁMETRO	MEDIDAS SEGÚN DECRETO ADAPTADO
BASE 1.1 Red Viaria	ADAPTADO	P. ESPECIAL
1. Itinerario peatonal		
Ancho mínimo	1,80 m	2 m
Pendiente máx. Longitudinal	10%	6%
Pendiente máx. Transversal	2%	2%
Altura libre mínima	2,20 m	2,20 m
Desniveles	rampa adaptada	rampa adaptada
2. Itinerarios Mixtos		
Ancho mínimo	3 m	3m
Pendiente máxima	8%	6%
3. Vado peatonal		
Ancho mínimo	1,80 m	1,80 m
Pendiente máxima	12%	12%
Resalte máximo permitido	2 cm	2 cm
4. Vado para vehículo		
Dimensión mínima		
Perpendicular a calzada	0,60 m	0,60 m
Resalte máximo permitido	2 cm	2 cm
Ancho mínimo	1,80 m	1,80 m
Desniveles	Vado adaptado	Vado adaptado
5. Parques y jardines		
Ancho mínimo	1,50 m	1,50 m
Distancia bolardos	0,90 m	0,90 m
BASE 1.2 Elementos de urbanización	ADAPTADO	P. ESPECIAL
Pavimentos	Duros, antideslizantes, sin resaltes	Duros, antideslizantes, sin resaltes
Resalte máx. permitido pavimentos	2 cm	2 cm
Bordillos	14 cm	14 cm
BASE 1.3	ADAPTADO	P. ESPECIAL
Aparcamientos		
Dimensión en línea	2,00-2,20x5,00	2,50 x 5,00
Reserva de plazas	1/200	1/200

El diseño del Plan Especial permite que a todas las parcelas privadas se pueda acceder mediante un itinerario perfectamente accesible, independientemente de que existan otros recorridos que dispongan de elementos tales como escaleras o rampas con pendientes mayores de las permitidas, todo ello para permitir accesos alternativos

que hagan más ágil la movilidad en todo el ámbito. Esta diversidad de recorridos dentro del diseño está derivada de la propia topografía del sector, que como se refleja en toda la documentación gráfica, cuenta con pequeños desniveles que pueden asumirse con la urbanización.

En el ámbito se reservarán un total de 2 plazas para personas con movilidad reducida; su localización exacta la definirá el Proyecto de Urbanización del ámbito.

A continuación se adjunta un cuadro resumen con la justificación del cumplimiento del Decreto 35/2000 (DOG 29-02-02) en desarrollo de la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, que a actualmente es el que está en vigor.

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

3.7.1. Orden VIV/561/2010, de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

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

Los espacios públicos se proyectarán, construirán, restaurarán, mantendrán, utilizarán y reurbanizarán de forma que se cumplan, como mínimo, las condiciones básicas que se establecen en esta Orden, fomentando la aplicación avanzada de las tecnologías de la información y las telecomunicaciones en los espacios públicos urbanizados, al servicio de todas las personas, incluso para aquellas con discapacidad permanente o temporal. En las zonas urbanas consolidadas, cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de dichas condiciones, se plantearán las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad posible.

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

Las vías públicas, parques y demás espacios de uso público, han sido planificados de forma que resultan accesibles para todas las personas, y en especial para aquellas con movilidad reducida. Para ello, los criterios básicos que se establecen en la Orden VIV/561/2010 son recogidos en el presente Plan Especial, así como en los demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollen, y en los proyectos de urbanización, de dotación de servicios, de obras y de instalaciones.

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

CONCEPTO	PARÁMETRO	CONDICIONES SEGÚN ORDEN VIV/561/2010	PLAN ESPECIAL
ÁREAS DE USO PEATONAL (Capítulo II)	RESALTES Y ESCALONES AISLADOS	No se permiten	Cumple
	ALTURA LIBRE MÍN. DE PASO	2,20 m	Cumple
ITINERARIO PEATONAL ACCESIBLE (capítulo III)	ANCHURA LIBRE DE PASO MÍN.	1.80 m. garantizando el giro, cruce y cambio de dirección de las personas	Cumple
	ALTURA LIBRE MÍN. DE PASO	2,20 m	Cumple
	RESALTES Y ESCALONES AISLADOS	No se permiten	Cumple
	PENDTE. TRANSVERSAL MÁX.	2 %	Cumple
	PENDTE. LONGITUDINAL MÁX.	6 %	Cumple
	NIVEL MÍN. DE ILUMINACIÓN	20 luxes	Cumple
ÁREAS DE ESTANCIA: Los parques y jardines, así como los sectores de juegos. (capítulo IV)	ACCESO DESDE ITINERARIO PEATONAL ACCESIBLE	Ancho paso mínimo: 1.80 m. Altura paso mínimo: 2.20 m. Sin resaltes ni escalones	Cumple
	CONEXIÓN A SERVICIOS E INST. DISPONIBLES Y CONEXIÓN ENTRE LAS DISTINTAS ÁREAS	Mediante itinerario peatonal accesible	Cumple
	ÁREAS DE DESCANSO EN PARQUES Y JARDINES	A lo largo del itinerario peatonal accesible en intervalos no mayores a 50 m	Cumple
	ESTANCIAS DE PERSONAS EN SILLA DE RUEDAS JUNTO A ELEMENTOS DE JUEGO	Se preverán áreas en donde sea posible inscribir un círculo de 1.50 m. de diámetro	Cumple
ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN (Capítulo V)	PAVIMENTOS	Duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, asegurando su continuidad y la inexistencia de resaltes. Se utilizarán franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia	Cumple
	REJILLAS, ALCORQUES Y TAPAS DE INSTALACIÓN	No invadirán el itinerario peatonal accesible, salvo en aquellos casos en que las tapas de instalación deban colocarse, necesariamente, en plataforma única o próximas a la línea de fachada o parcela. Se colocarán enrasadas con el pavimento circundante, cumpliendo los requisitos establecidos en la normativa.	Cumple
	VADOS VEHICULARES	No invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible ni alterarán las pendientes longitudinales y transversales de los itinerarios peatonales que atraviesen. No coincidirán con los vados de uso peatonal.	Cumple
CRUCES ENTRE ITINERARIOS PEATONALES E ITINERARIOS VEHICULARES (Capítulo VI)	VADOS PEATONALES:	Ancho mínimo del plano inclinado del vado a cota de calzada: 1.80 m Pendiente longitudinal máx. del 10 % para tramos hasta 2.00 m., y del 8 % para tramos hasta 2.50 m. Pendiente transversal máx. del 2% Encuentro entre el plano inclinado del vado y la calzada enrasado. Prohibición de cantos vivos. Superficie lisa y antideslizante en seco y en mojado, incorporando la señalización táctil	Cumple
	PASOS DE PEATONES	Ancho no inferior al de los dos vados peatonales que los limitan y con trazado perpendicular a la acera. Se garantizará la inexistencia de obstáculos, con señalización en el plano del suelo con pintura antideslizante y señalización vertical. Se podrá elevar el paso de peatones en toda la superficie al nivel de las aceras.	Cumple
URBANIZACIÓN DE FRENDES DE PARCELA (Capítulo VII)	LÍMITE CON LA VÍA PÚBLICA	Obligación de mantener los itinerarios peatonales en el interior de la parcela	Cumple

CONCEPTO	PARÁMETRO	CONDICIONES SEGÚN ORDEN VIV/561/2010	PLAN ESPECIAL
MOBILIARIO URBANO: No invadirán el itinerario peatonal accesible (Capítulo VIII)	BANCOS ACCESIBLES	Dispondrán de diseño ergonómico con una profundidad de asiento entre 0,40 y 0,45 m. y una altura comprendida entre 0,40 y 0,45. Tendrán respaldo con alto mínimo de 0.40 m. y reposabrazos en ambos extremos. Disposición de una unidad por cada agrupación, y como mínimo 1 por cada cinco bancos o fracción	Cumple
	FUENTES DE AGUA POTABLE	Se dispondrá al menos de un grifo situado a una altura comprendida entre 0.80 y 0.90 m., con mecanismo de accionamiento de fácil manejo. Inscripción de círculo de 1.50m. Ø libre de obstáculos	Cumple
	PAPELERAS Y CONTENEDORES PARA DEPÓSITO Y RECOGIDA DE RESIDUOS	Contenedores soterrados: altura de la boca situada entre 0.70 y 0.90 m., y no habrá cambios de nivel en el pavimento circundante. Dispondrán de un espacio fijo de ubicación con acceso desde el itinerario peatonal.	Cumple
	BOLARDOS	Altura situada entre 0.75 y 0.90 m., con un ancho y/o Ø mínimo de 10 cm., con diseño redondeado y sin aristas.	Cumple
	ELEMENTOS DE PROTECCIÓN AL PEATÓN	Se utilizarán barandillas para evitar el riesgo de caídas junto a los desniveles con una diferencia de cota de 0,55 m., con altura mínima de 0.90 m. por ser la diferencia de cota menor a 6 m., no escalables, estables, rígidas y fuertemente fijadas; con pasamanos que cumplan los criterios establecidos. Las vallas de señalización y protección de obras serán estables y ocuparán todo el espacio a proteger de forma continua, con una altura mínima de 0.90 m., y sus bases de apoyo no invadirán el itinerario peatonal accesible. Dispondrán de baliza luminosa.	Cumple
	ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN	Se agruparán con el menor número de soportes y ubicarán junto a la banda exterior de la acera. Altura mínima de 2.20 m.	Cumple
ELEMENTOS VINCULADOS AL TRANSPORTE (Capítulo IX)	PLAZAS DE APARCAMIENTO RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA	1 cada 40 plazas o fracción, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible.	2 plazas Cumple
	ENTRADAS Y SALIDAS DE VEHÍCULOS	Ningún elemento como puertas, vados, etc. invadirá el espacio del itinerario peatonal accesible	Cumple

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

3.7.2. Código Técnico de la Edificación, de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

En el Código Técnico de la Edificación, en la Sección SUA 9 correspondiente a accesibilidad, y más concretamente en el apartado "1.2. Dotación de elementos accesibles", se establece que se reservará una plaza de aparcamiento accesible por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción para aparcamiento de uso público, tal y como son las plazas de aparcamiento de una urbanización.

Con lo anterior, y considerando que la ordenación prevé un total de 33 plazas para su uso público, será necesario reservar una plaza adaptada por cada 33 plazas o fracción, de lo que resulta para el ámbito un total de 1 plaza, sin embargo, el Plan Especial reserva 2 plazas en la ordenación propuesta.

3.7.3. Decreto 29/2010, del 4 de marzo, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad de Viviendas de Galicia

El decreto 29/2010, del 4 de marzo por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad de Viviendas de Galicia, en su artículo 4 “Coordinación con el planeamiento” explicita la necesidad de que los instrumentos de ordenación urbanística contengan una memoria justificativa de su adecuación a dichas Normas.

En cuanto al cumplimiento del artículo 4.2, al ser este el instrumento que determina la ordenación detallada de los suelos en los que se contempla uso residencial, se debe garantizar que determinadas estancias de las viviendas tienen iluminación y ventilación directa a través de espacios exteriores de calidad, públicos y privados, que deben ser recogidos en el planeamiento. En este caso se trata de una urbanización privada, en donde la ubicación de toda la edificación es exenta, y con unos espacios intersticiales de calidad y estudiados para garantizar que todas las viviendas que se edifiquen cuenten con iluminación y ventilación adecuada. La orientación de las edificaciones de mayor altura cuenta con la geometría y tamaño adecuado para que no se generen patios interiores en las mismas, y que todas las estancias vivideras sean exteriores.

A efectos del cumplimiento de la condición de vivienda exterior, el espacio intersticial privado entre las edificaciones definidas por la presente ordenación tendrá la consideración de espacio exterior de calidad.

La condición de vivienda exterior se cumplirá cuando dos o más piezas, al menos la estancia mayor y otra estancia tengan iluminación y ventilación natural a través del espacio exterior de calidad definido en el párrafo anterior.

3.8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA ACÚSTICA

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

Artículo 5. Delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas

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

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

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

g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 13. Zonificación acústica y planeamiento

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

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

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

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

5. Las comunidades autónomas velarán por el cumplimiento del establecido en el párrafo anterior dentro de los plazos fijados, arbitrando las medidas necesarias para eso. La adecuación del plan al establecido en este Real Decreto se realizará en la forma y con el procedimiento que disponga la normativa autonómica.

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

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

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

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

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

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

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

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

Con lo anterior, y dado que el Plan General de Oleiros no incluye la zonificación acústica del sector, los objetivos de calidad acústica para el área acústica definida (coincidente con el ámbito del suelo urbano no consolidado POL-24), son los establecidos en la tabla A del Anexo II del citado Real Decreto, disminuyendo su valor límite en 5 decibelios.

En conclusión, se establece una zonificación acústica del ámbito en la que resultan de aplicación los objetivos de calidad acústica definidos y regulados en el Anexo II del mencionado Real Decreto, definida del modo siguiente: la totalidad del ámbito se incluye en el área acústica denominada "a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial".

ANEXO II. OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA.

TABLA A. OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA PARA RUIDO APLICABLES A ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES.

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

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

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

3.8.1. Estudio acústico

El PGOM indica lo siguiente:

Artículo 56.8.

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

Con respecto a la contaminación acústica producido por el tráfico de vehículos, el ámbito POL-24 no está afectado por ninguna infraestructura viaria territorial que genere contaminación acústica al mismo.

Con respecto a la contaminación acústica de fuentes diferentes a la provocada por el tráfico en vías de circulación, el Documento Ambiental Estratégico (DAE) redactado para el ámbito concluye que no se espera su aparición, dado el carácter profundamente residencial de baja densidad que se propone para el ámbito.

3.9. ESTUDIO ELECTROMAGNÉTICO

Con respecto a la necesidad de realizar un Estudio Electromagnético al que hace referencia el artículo 56 del PGOM cuya redacción se indica en el Título anterior, hay que indicar que dentro del ámbito no se va a localizar ninguna instalación que cambie la situación actual. En este sentido el POL-24 no se encuentra dentro de ninguna área de influencia electromagnética de importancia, no existiendo en zonas cercanas líneas de alta tensión aéreas, ni antenas de telefonía celular que puedan generar una radiación electromagnética. Se entiende que toda instalación localizada en el área de influencia del sector en la actualidad, está dentro de la legalidad y cumple con la normativa específica de aplicación.

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

3.10. ESTUDIO DE EVALUACIÓN DE LA MOVILIDAD GENERADA

El objetivo de los estudios de evaluación de la movilidad es definir las medidas y actuaciones necesarias, para asegurar que la nueva movilidad generada en el ámbito de estudio siga unas pautas caracterizadas por la preponderancia de los medios de transporte más sostenibles.

Los estudios de evaluación de la movilidad generada por un nuevo desarrollo evalúan, en su ámbito de influencia, el incremento potencial de los desplazamientos provocado por la nueva planificación o por la nueva implantación de actividades, y la capacidad de absorción del mismo por los servicios viarios y por los sistemas de transporte, abarcando incluso los de bajo o nulo impacto como los desplazamientos en bicicleta. También se evalúa la viabilidad de las medidas propuestas en el propio estudio para gestionar de manera sostenible la nueva movilidad y, especialmente, las fórmulas de participación del promotor para colaborar en la solución de los problemas que esta genere.

3.10.1. Evaluación de la movilidad generada por los diferentes usos previstos en el planeamiento, y los incrementos y variaciones previstas como consecuencia de las nuevas actuaciones incorporadas por el mismo

El planeamiento prevé el mismo uso contemplado en el PGOM de Oleiros, residencial. A este respecto, se prevé un incremento en el número de viviendas de 79 (80 previstas frente a una existente), lo que genera un incremento en los desplazamientos en esta zona.

Dado que el único uso previsto es el residencial, la movilidad generada se deberá a desplazamientos de la población que se instale a los sitios de trabajo, así como a los propios de su actividad cotidiana. En este último caso destacar que el ámbito se sitúa muy próximo a la gran zona de usos terciarios-comerciales existente en los márgenes de la carretera N-VI, lo que disminuye la necesidad de desplazamientos por parte de la población residente.

3.10.2. Propuesta de la red de itinerarios principales para peatones

La ordenación prevé mejorar los itinerarios peatonales existentes, así como la ejecución de otros nuevos que den solución a la falta de conexión transversal en esta zona.

A este respecto, la principal actuación que se plantea es la prolongación del paseo marítimo que discurre a lo largo del borde litoral de todo el Concello, y que se encuentra sin ejecutar en esta zona.

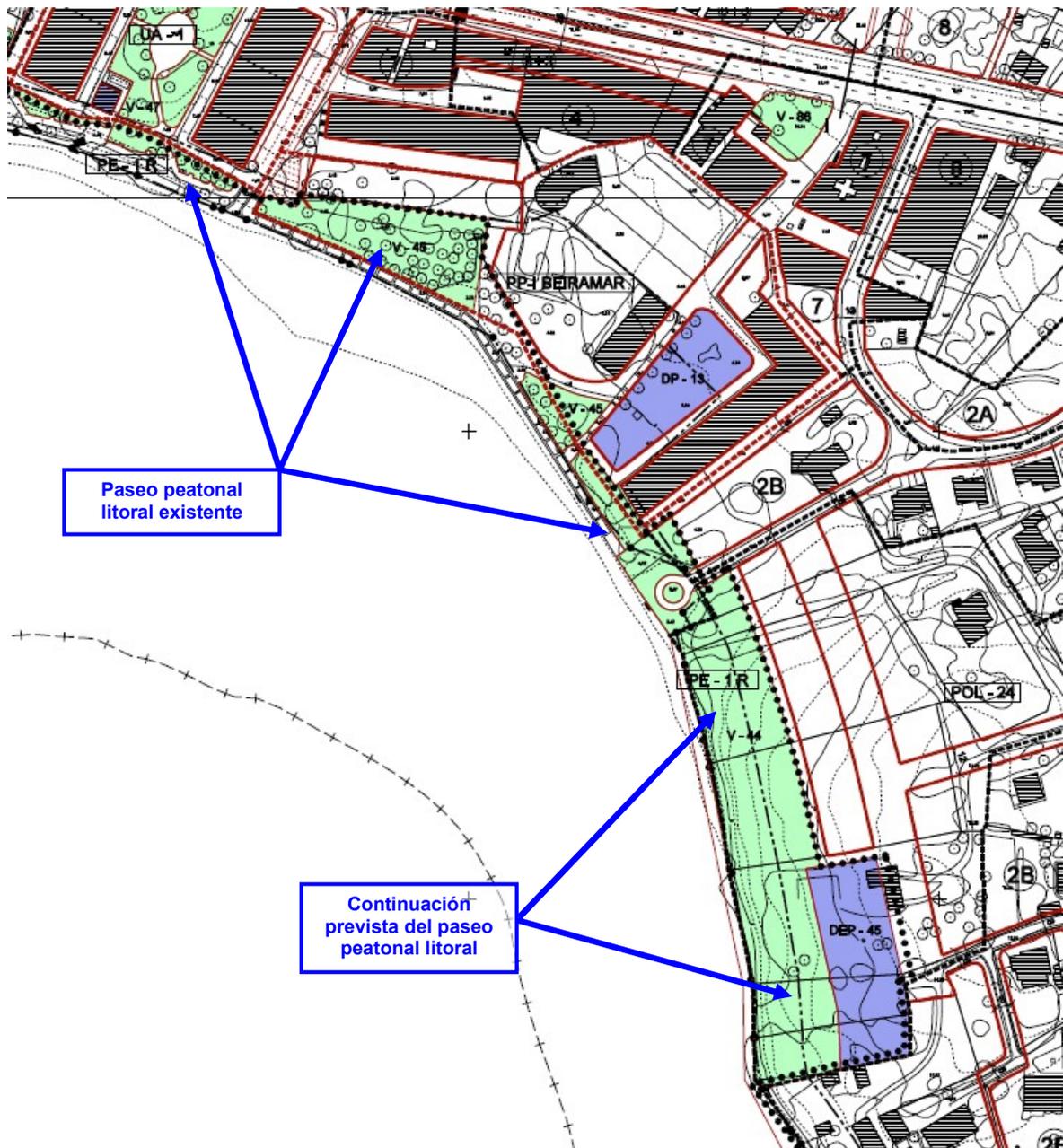


Fuente: Plan de Ordenación del Litoral.

Con el desarrollo propuesto para el POL-24 se completará el paseo peatonal existente, mejorando con ello la comunicación peatonal de toda la zona, y beneficiando a la población de todo el entorno próximo.



Fuente: Elaboración propia Fondo del paseo peatonal interrumpido por O Paraíso.



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

Esta actuación permite dar conexión transversal a esta zona, ya que en la actualidad para desplazarse en esta dirección resulta necesario acudir a la carretera N-VI, la cual discurre paralela a la ría por el este del sector.

Así, el paseo litoral quedará como se observa en la imagen siguiente.



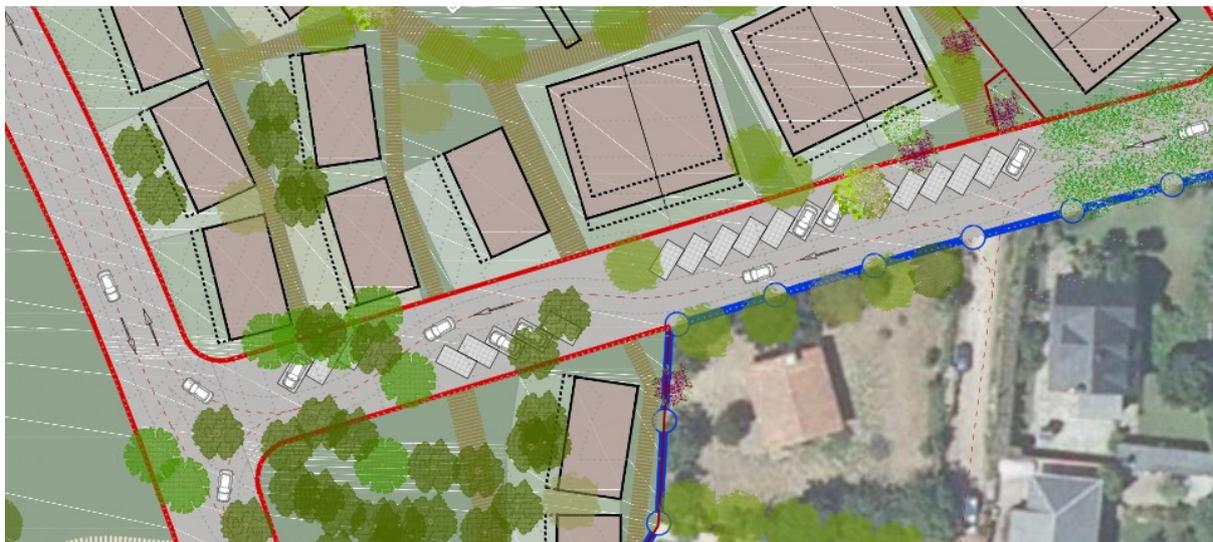
3.10.3. Propuesta de red básica de itinerarios principales de vehículos y determinación de las reservas para aparcamientos

La ordenación prevé mejorar los itinerarios de vehículos existentes, así como la ejecución de otros nuevos que den solución a la falta de conexión transversal en esta zona.

A este respecto, la principal actuación que se plantea es la prolongación los principales viales existentes (rúa Paraíso), hasta el nuevo vial que discurre de norte a sur paralelamente a la ría, a fin de eliminar los actuales fondos de saco existentes, y generar una trama viaria conecta con la menor longitud posible a fin de evitar movimientos de tierra innecesarios, pero que de servicio de acceso público rodado a la totalidad de las nuevas parcelas residenciales generadas.

La red viaria que se plantea es de coexistencia, baja velocidad y pavimentos suaves, y en ella se integra la vegetación de valor ambiental existente.

En la red viaria pública se prevé la reserva de 33 plazas de aparcamiento públicas, y en la parcela destinada a equipamientos se prevé la reserva de otras 32 plazas de aparcamiento, lo que permite dotar de este servicio a la totalidad del sector.



Propuesta de imagen final. Sistema viario con integración de la vegetación.

En este ámbito el vehículo se adapta orgánicamente a la vegetación existente, obligándole a circular a muy baja velocidad, disfrutando del entorno. Este viario eminentemente peatonal y funcional, con tráfico de coexistencia absorberá de forma transversal la centralidad del núcleo urbano, de forma que ese propio espacio sea ya un espacio de calidad, de estancia, en el que los habitantes de la zona puedan disfrutar en el exterior, con árboles de gran porte integrados. De esta forma en el ámbito se sitúa al peatón en una situación privilegiada frente al tráfico rodado, y se genera un espacio adecuado a la escala humana de la zona.

DETALLES DE INTEGRACIÓN DE LA VEGETACIÓN



Ejemplo de integración de la vegetación en el viario público

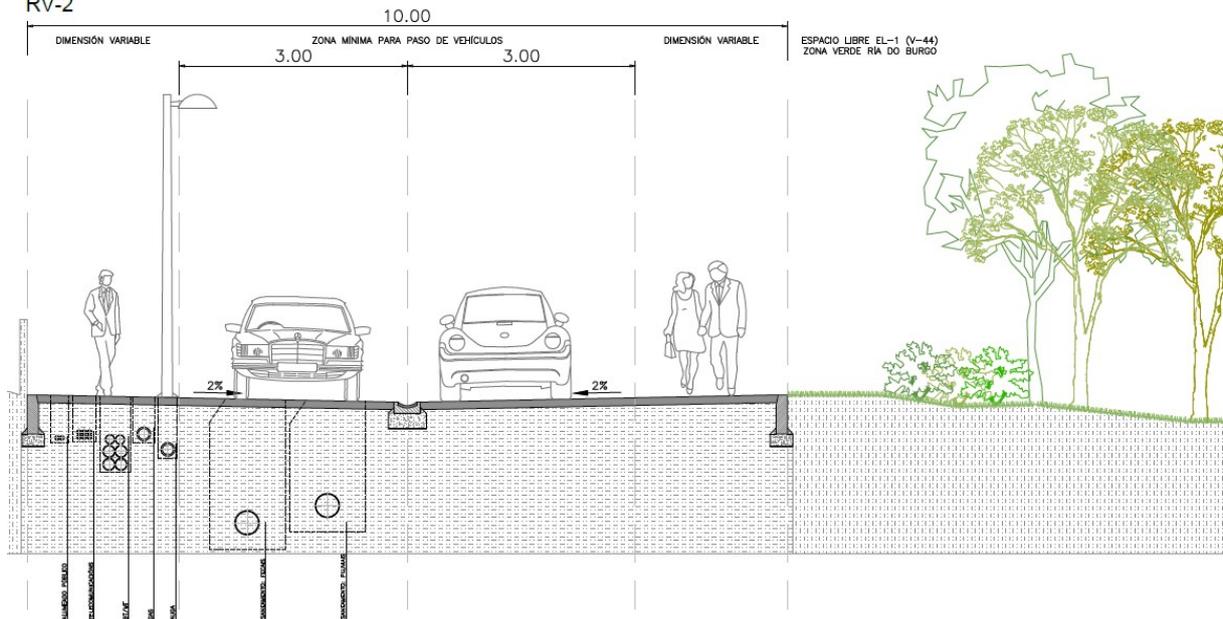
- Se propone un viario de plataforma única con tráfico mixto
- El paso de vehículos y las zonas de aparcamiento se irán adaptando a la situación de la vegetación existente
- Se dispondrá un pavimento flexible que permita su adaptación a las necesidades de uso



Ejemplo de integración de los sótanos mediante lucernarios y zonas ajardinadas

TIPO C (tráfico mixto en plataforma única)

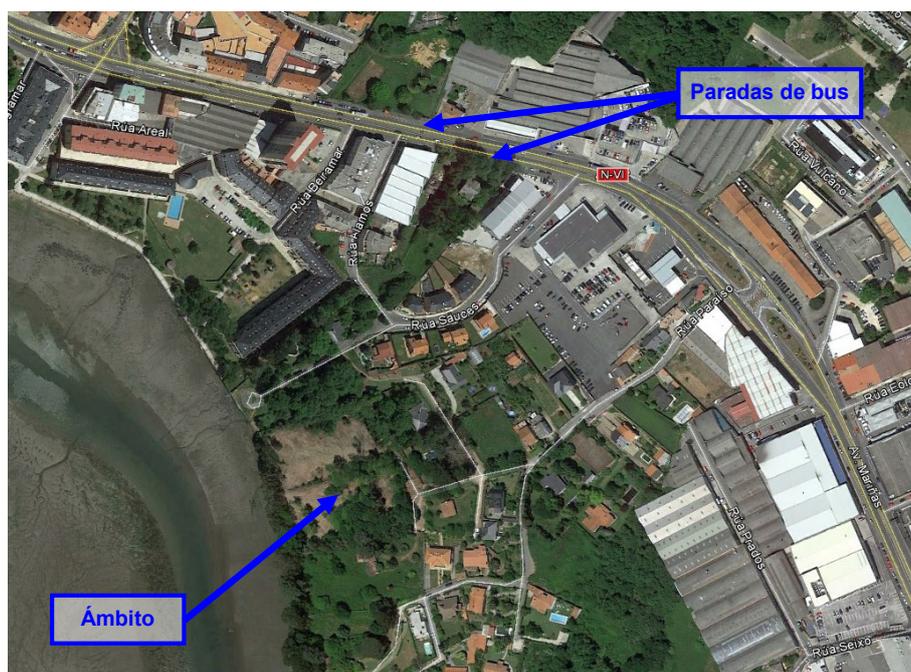
RV-2



Sección tipo de los viarios

3.10.4. Previsión de la red de itinerarios para transporte colectivo

El ámbito se sitúa a menos de 200 m de la carretera N-VI, en donde se localiza dos paradas de autobús (una por sentido) que concentran gran cantidad de servicios y destinos, no sólo con núcleos del Concello (O Seixal, Iñás, Oleiros), sino también con los concellos limítrofes de Sada, Cambre y A Coruña.



Es por ello por lo que no se contempla la necesidad de prolongar la red de transporte público colectivo existente, dado que el ámbito ya está dotado de este servicio.

Por otro lado, dado que el desarrollo propuesto prevé la ejecución de 80 viviendas, no se considera necesario prever el refuerzo de las líneas existentes, dado que la oferta actual tiene capacidad de absorber el incremento producido.

3.10.5. Representación de las propuestas de reservas de espacio para carga-descarga de mercancías

Dado que en el ámbito únicamente se prevé el uso residencial, no resulta necesario establecer reservas de espacios para la carga y descarga de mercancías.

3.10.6. Justificación del cumplimiento de las condiciones exigidas por la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en el sector

Esta determinación se incluye en un apartado propio de la Memoria del presente Plan Especial, denominado “JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD”.

3.10.7. Encaje y definición de los nodos de unión con la red general del municipio

A continuación se encajan y definen los nodos de unión con la red general del municipio, según el tipo de movilidad:

- Viaria: se prevén dos nodos de unión con la red viaria. El primero se sitúa en la rúa Paraíso, vial que da acceso directo al ámbito desde la carretera N-VI. El segundo se sitúa en la rúa Saucos, cual que discurre paralelo al anterior pero situado más al norte, y que también dará acceso directo al ámbito desde la carretera N-VI.
- Peatonal: se prevén tres nodos de unión con la red peatonal. Dos de ellos coinciden con los dos viarios citados en el párrafo anterior. El tercero se localiza en el paseo marítimo, al cual se le da continuidad por el ámbito a lo largo de todo el frente litoral.
- Transporte público: como se detalla en apartados anteriores, a menos de 200 m del ámbito se localizan dos paradas de autobús (una en cada sentido) que conectan esta zona urbana del núcleo de Perillo con los principales destinos próximos, y que será el nodo funcional para la nueva urbanización.

3.10.8. Propuesta de financiación de los diferentes costes generados por el incremento de movilidad debido a la nueva actuación

La totalidad de las actuaciones previstas en el presente Plan Especial serán sufragadas por los propietarios de los terrenos.

3.11. CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Por Decreto 19/2011, de 10 de febrero, por el que se aprueban definitivamente las directrices de ordenación del territorio, entraron en vigor en esta comunidad las directrices de ordenación del territorio. Las DOT constituyen el primer instrumento de ordenación territorial que establece las reglas para la implantación de los usos y actividades (servicios, dotaciones, actividades productivas, entre otras) en coherencia con las necesidades sociales, económicas, culturales y ambientales.

Oleiros se sitúa dentro de la Región Urbana Ártabra definida en las DOT. Para esta zona se establecen ciertas estrategias de renovación urbana y articulación territorial, entre las que destaca la siguiente por su incidencia en el planeamiento propuesto.

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

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

(...)

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

(...)

C. El Agregado urbano de la Región urbana

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

Aparece como un espacio con una creciente presencia de edificaciones dispersas y de urbanizaciones residenciales de diverso tamaño, donde se deja sentir la presión urbana, residencial y turística, de forma que, conforme los usos primarios pierden importancia, esta zona asume rasgos periurbanos caracterizados por un poblamiento disperso y difuso, falta de estructura y con evidentes riesgos de deterioro ambiental y social.

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

(...)

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

3.12. CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL

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

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

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

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

NORMATIVA DE APLICACIÓN

La Normativa del POL establece entre otros aspectos lo siguiente.

TÍTULO VI. RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE

Art. 94.- Relación con el planeamiento municipal vigente

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

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

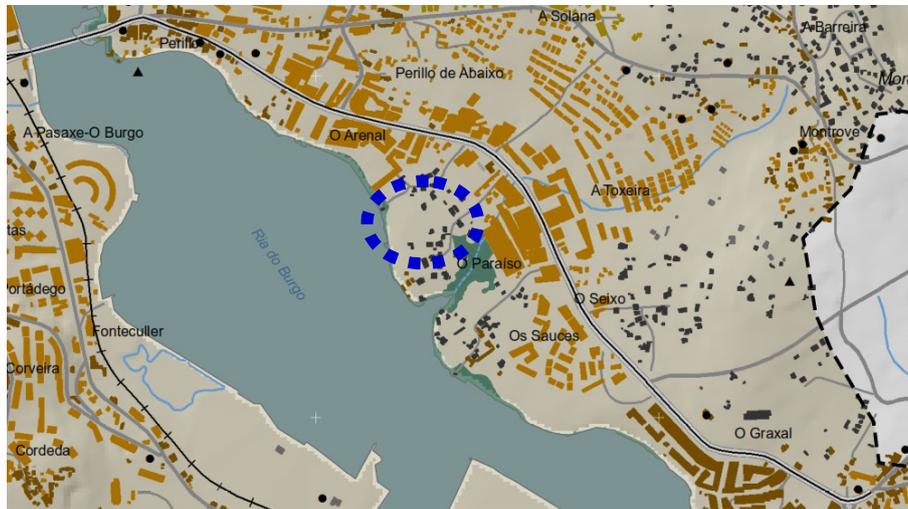
- 1. De conformidad con lo establecido en el artículo 3º, el Plan de Ordenación del Litoral no será de aplicación al suelo clasificado como urbano consolidado y de núcleo rural por el planeamiento urbanístico vigente a su entrada en vigor.*
- 2. Tampoco lo será en aquellos suelos que a la entrada en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

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

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

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

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL POL



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

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

- “desarrollo periférico”: incluye en esta categoría las edificaciones existentes de vivienda colectiva y de uso terciario-industrial.
- “agregado urbano”: en esta categoría incluye las edificaciones existentes de tipología unifamiliar, entre ellas las existentes dentro del ámbito del Plan Especial.

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

TÍTULO I. MODELO TERRITORIAL

Art. 13.- Ordenación

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

Art. 17.- Asentamientos

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

(...)

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

(...)

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

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

TÍTULO III. PRINCIPIOS GENERALES

Art. 33.- Principios comunes a todos los elementos

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

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

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

Art. 37.- Ordenación

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

Art. 41.- Asentamientos

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

Art. 43.- Agregado urbano

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

El Plan Especial trata de incorporar estos criterios en la ordenación propuesta. Así mismo, el ámbito se incluye dentro de la unidad paisajística “Esteiro do Mero”, que incluye la ría del Burgo. En esta zona el POL no delimita ningún ámbito de recualificación.



Fuente: POL. Plano de Usos y elementos para la valoración. Cuadrícula AL11.

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

3.13. ANÁLISIS DE COMPATIBILIDAD ESTRATÉGICA

Para favorecer una adecuada coordinación territorial y garantizar la coherencia de la planificación prevista con los objetivos y determinaciones de las DOT, su artículo 10.1.18 establece la realización de un análisis a través de la metodología de análisis de compatibilidad estratégica.

10.1.18. Con el fin de conseguir una adecuada coordinación territorial, los instrumentos de ordenación territorial, y de urbanismo en ausencia de éstos, se ajustarán a las determinaciones de las DOT, concretando aquéllas que se desarrollen de modo particular en su ámbito de actuación, evitando redundancias e incoherencias. Asimismo, incluirán un Análisis de compatibilidad estratégica (ACE) en los términos en los que se recoge en el Informe de sostenibilidad ambiental de estas Directrices, para garantizar la coherencia de la planificación en cascada y la consideración de la prevención y minimización de los posibles efectos que pudiesen generar. Tanto la justificación de la integración de las presentes determinaciones como la ACE deberán formar parte de la documentación de dichos instrumentos.

En el caso concreto del presente documento, en el que la única actuación que realiza es establecer la ordenación detallada de un sector de suelo urbano consolidado, se incluye este análisis en el Anexo 1 al presente documento.

4. CARACTERÍSTICAS Y TRAZADO DE LAS INFRAESTRUCTURAS

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

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

4.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Serán de aplicación las “Instruccions Técnicas para Obras Hidráulicas de Galicia (ITOHG-SAN)” y la “Ordenanza para a redacción de proxectos de urbanización, control das obras e recepción destas no Concello de Oleiros”.

El diseño de la red interior del ámbito y las conexiones a la red de suministro exterior sigue las determinaciones de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua en el Ayuntamiento de Oleiros, Sergesco.

La nueva red se realizará en tubo de fundición dúctil Ø100 mm., según UNE EN 545, y se proyecta mallada entre sí, y con todas las redes de abastecimiento existentes alrededor de este sector.

Se plantea una doble conexión (por arriba (AC-12) y por abajo (Paseo Marítimo) de las redes de distribución de agua potable de las zonas residenciales Urbanización “Agramar”, Urbanización “Beiramar”, Rúas “Álamos – Sauces” y “O Paraíso”, que se consideran imprescindibles para garantizar el abastecimiento y la calidad del mismo a esta zona residencial del término municipal de Oleiros entre la AC-12 (antigua N-VI) y la Rúa O Burgo. La conexión por abajo con la red de abastecimiento de agua de la Urbanización “Beiramar” existente de PVC Ø110 mm. PN16, se realiza a la altura del portal nº 19 de Rúa Beiramar, mediante un ramal de tubo de fundición Ø100 mm que viene desde el propio ámbito POL-24.

De igual forma, se definen las conexiones con las redes existentes en Rúa dos Sauces y Rúa dos Álamos, con la idea siempre presente del mallado de la red de abastecimiento y la eliminación de tuberías de fibrocemento. En la Rúa dos Sauces, en su margen derecho a la altura de la vivienda unifamiliar nº 6D, se proyecta una conexión con la red existente en tubería de PVC 110 mm.; y en esta misma calle se ejecutará un cruce de calzada entre las redes existentes en esta calle, en tubo de fundición Ø100 mm., para cierre de circuito, a la altura de la vivienda unifamiliar nº 5 de esta calle.

En la rúa Álamos se aumenta la sección y se renueva el tramo de red hasta la AC-12, que actualmente es de fibrocemento Ø50 mm., por tubo de fundición de 100 mm. Por otro lado, en la Rúa Paraíso también se realiza una conexión a la red general existente de PVC Ø110 mm., con tubo de fundición Ø100 mm., inutilizando y retirando un pequeño tramo de red existente en esta calle, dando conexión a las parcelas existentes a la nueva red proyectada, realizada en tubería de fundición dúctil de Ø100 mm., creando una nueva malla en el ámbito a urbanizar que conecta con la existente.

Se procederá a la renovación de todos los ramales existentes en tubería de fibrocemento Ø50 mm. en anillo cerrado, en tubo de fundición Ø100 mm. y con llaves de corte al principio, al final y a la mitad del mismo.

4.1.1. Acometida a red exterior

El diseño de la red interior del ámbito y su conexión a la red de suministro exterior sigue las determinaciones de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua en el Ayuntamiento de Oleiros, Sergesco.

La nueva red propuesta se propone mallada no solo entre sí, sino también con el resto de la red existente en la zona alrededor del sector, conectando la misma con los puntos de distribución limítrofes al ámbito, y de acuerdo a las indicaciones dadas por la empresa concesionaria.

Se conecta inicialmente a la red general existente en la Calle Paraíso a la altura del nº 13 al inicio del vial RV-01, y a la altura del nº 25 de esta misma calle para cerrar el anillo. Por el paseo marítimo, se conecta a la red existente a la altura del portal nº 19 de Rúa Beiramar, prolongando el nuevo ramal que discurre por el vial RV-05 hasta unirlo con la red existente. Las otras dos conexiones se realizan en la rúa Sauces, en su margen derecho a la altura de la vivienda unifamiliar nº 6D, y ejecutará un cruce de calzada a la altura de la vivienda unifamiliar nº 5 de esta calle, para cierre de circuito. En Rúa Álamos existe red de abastecimiento, a la que se conecta la nueva red, planteando la renovación de este tramo de red y el aumento de la sección de tubo, dado que actualmente es fibrocemento Ø50 mm.

4.1.2. Diseño de la red interior

Debe indicarse en este momento que bajo una parte del vial RV01, desde el cruce con la calle Paraíso a su punto más alto, discurre una red de abastecimiento que da servicio a las edificaciones ya construidas situadas al sur del sector. Esta red se inutilizará y se retirará, dando conexión a las parcelas existentes a la nueva red proyectada, realizada en tubería de fundición dúctil Ø100 mm., creando una nueva malla en el ámbito a urbanizar que conecta con la existente; y renovando todos los ramales existentes en tubería de fibrocemento Ø50 mm. en anillo cerrado, en tubo de fundición Ø100 mm. y con llaves de corte al principio, al final y a la mitad del mismo.

Bajo los viales RV-04 y zona alta del vial RV-02 se realizarán tramos secundarios del mismo diámetro que el principal para dar servicio a las parcelas situadas en dichos viales, y siempre en anillo cerrado.

En el vial RV03, final de la Rúa Paraíso, existe actualmente una red de abastecimiento de PVC de 110 mm de diámetro, con la que se conectará la nueva red de fundición Ø100 mm. a la altura del número 25.

En el inicio del vial RV-01, en el acceso al sector desde la Rúa Paraíso, y en el final del vial RV-02, en su intersección con el vial RV-03, se instalará un hidrante contra incendios, en cada uno de los puntos indicados, de DN 100mm de tipo columna seca, debidamente homologado, intercalando previamente una llave de corte.

En la zona del espacio libre V-44 del PERI, se instalará un sistema de riego compuesto por dos bocas de riego, conectado a la red general con la correspondiente arqueta de conexión, contador y llave de corte y al depósito de riego que abastecido de las pluviales del sector se construirá en la zona norte de este espacio libre. Las tuberías generales y secundarias de esta red serán de 90 y 63 mm de diámetro respectivamente.

Las acometidas previstas para los edificios deberán realizarse con collarines de fundición (para diámetros de acometida hasta 2 ½") y tanto los enlaces como las válvulas deberán ser de latón. Para acometidas de diámetros mayores a 2 ½", deberán llevarse a cabo con tes y válvulas de fundición. Las llaves de corte de la red principal serán de fundición dúctil, de tipo compuerta revestida de elastómero, dotadas de volante y alojadas en arqueta, asentadas sobre dado de HM-20.

En el caso de las llaves de acometida, serán del diámetro nominal de la acometida y no del de la principal, de latón, del tipo esfera con cierre rápido (1/4 vuelta) y paso total, accionada mediante cuadrado.

Todas las válvulas de la red principal y acometidas no serán ubicadas en arqueta. La zona de zanja en la que se sitúen se rellenará con zahorra artificial o arena de cantera dejando una camisa en tubo de polipropileno corrugado de diámetro 160mm que irá desde la cabeza de la válvula hasta la superficie. Encima, a nivel de vial o acera, se protegerá esta camisa con un plafón de fundición con el modelo distintivo Auga de Oleiros.

La acometida de incendios de los garajes comunitarios de los bloques de viviendas plurifamiliares será independiente de la acometida del abastecimiento, y llevarán instalado un equipo contador visible en el cuarto o recinto de contadores y una válvula de corte del mismo diámetro situada en la zona pública bajo acera.

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

4.2. RED DE SANEAMIENTO

Serán de aplicación las “Instruccions Técnicas para Obras Hidráulicas de Galicia (ITOHG-SAN)” y la “Ordenanza para a redacción de proxectos de urbanización, control das obras e recepción destas no Concello de Oleiros”.

La red de evacuación del sector se proyecta en sistema separativo, siguiendo las prescripciones técnicas de la empresa concesionaria del servicio de mantenimiento de las EDARs y EBARs Aquagest y las establecidas por los servicios técnicos municipales.

4.2.1. Red de Fecales

La topografía del ámbito genera una cuenca de vertiente hacia la ría y hacia la Rúa Los Sauces, recogiendo todas las aguas fecales del sector en la rotonda en donde finaliza la Rúa Los Sauces, pegado a la Ría, siendo esta uno de los puntos más bajos del ámbito. Precisamente en el punto de encuentro de estas calles encontramos el trazado del colector general de aguas fecales previsto.

4.2.2. Red de Pluviales

La red de aguas pluviales mantiene un desarrollo similar a la red de fecales manteniendo los mismos puntos de vertido. A su vez se recogen parte de las pluviales existentes en el Espacio Libre proyectado, reconduciéndolas a las redes propuestas dentro del ámbito.

Paralelamente a la red de fecales se instala la red pluvial que recogerá los vertidos procedentes de las cubiertas de los edificios de vivienda familiar.

4.2.3. Características de las redes

Es preceptiva la utilización de tubería de policloruro de vinilo no plastificado PVC corrugado doble pared rigidez 8 KN/m² (SN-8) con unión por copa con junta elástica según norma UNE EN ISO 1452 y UNE EN 13476. En las conexiones a los pozos se dispondrán manguitos enarenados.

Los colectores principales se dimensionan con un diámetro mínimo de 250 mm, mientras que para las acometidas domiciliarias a parcelas y de sumideros de pluviales se utilizará un Ø mínimo de 160 mm.

Todas las acometidas a la red se realizarán a pozos, no permitiéndose entronques directos a tubería.

Para facilitar los cruces con otros servicios y mantener las distancias de separación mínimas, la profundidad mínima general de enterramiento de los tubos medida desde su generatriz superior será de 1.00 metro.

En las zonas puntuales donde esta profundidad sea inferior a 1.00 metro se reforzarán las tuberías de saneamiento con una capa de 0,40 m de hormigón en masa HM-20. En este proyecto los refuerzos podrían situarse en las conexiones a los dos pozos de la red existente en la calle Sauces y en la zona del pozo P7 de fecales, situado en la calle RV04.

La red de fecales se situará en un plano inferior a la de pluviales, con una separación mínima 0,50 m.

Los tubos de PVC se asentarán sobre cama de arena fina compactada y nivelada, procediendo al relleno de la zanja con arena fina hasta la mitad del diámetro del tubo, completando el resto con los productos procedentes de la excavación.

La interdistancia máxima entre pozos se fija en 50 metros, aunque en proyecto para facilitar la conexión de las edificaciones y sumideros las distancias medias proyectadas son inferiores. Todos los pozos serán de aros prefabricados de hormigón, de diámetro interior 1 metro, con solera de hormigón en masa HM-20 de 20 cm. de espesor. Igualmente, la interdistancia entre los sumideros será de 30 a 35 metros con carácter general. Las tapas de registro serán de fundición dúctil modelo municipal. Los pozos de profundidad superior a 1,50 metros irán provistos de pates de polipropileno dispuestos cada 30 cm.

Todas las rejillas, marcos y tapas proyectadas serán de fundición dúctil conformes a UNE-EN-125, con una clase de carga D-400.

Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes si aún no existieran o resultaran inadecuadas las existentes.

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

El método que se propone para el cálculo de los caudales de diseño de cada tramo de la red de saneamiento es el método hidro-meteorológico descrito en la instrucción 5.2-IC del 2016 "Drenaje superficial de la Instrucción de Carreteras".

Toda la red de fecales se grafía en el plano de instalaciones In-01 de la documentación gráfica del Plan Especial. Los diámetros que se indican en la presente memoria deben ser entendidos a título orientativo, ajustándose los valores definitivos en el proyecto de urbanización. Así mismo el proyecto de urbanización definirá el sistema de riego para las zonas verdes públicas.

4.3. RED ELÉCTRICA

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

Vivienda familiar (electrificación elevada)	9.200 w/ud
Uso dotacional (deportivo)	20 w/ud
Alumbrado público de espacios libres	2 w/m ²
Alumbrado público de viales	3 w/m ²

En las parcelas con edificación colectiva también se realiza una estimación del número de portales, asignando una potencia por unidad de 13.800 w, y de la superficie aproximada de los garajes asignando una potencia de 20 w/m². La superficie sobre la que se realizará el cálculo será la correspondiente a la edificabilidad de la parcela. A las potencias así calculadas se les aplica unos coeficientes de simultaneidad para determinar la potencia máxima simultánea de baja tensión y su incidencia respecto a los centros de transformación.

En los casos en que la potencia para un único usuario supere los 150 kVA, se preverá su alimentación en media tensión, reservando una potencia de 100 kW para suministro en baja tensión.

El resultado final de la carga estimada para el conjunto del sector, e individual por parcelas, se resume en la tabla de cálculo que se adjunta en el apartado siguiente, considerando los coeficientes de simultaneidad y potencia correspondientes.

TABLA DE CALCULO PREVISIÓN DE POTENCIA SUMINISTRO ELECTRICO									
Parcela	Edificabilidad (m2)	Usos	Uds	Ratio Pot (W/ud)	Simultaneidad	Potencia solicitada BT P _s (kW)	Incidencia en Centros Transf. P _{CT} (kVA)	Incidencia en Líneas Red P _{LMT} (kVA)	Incidencia en Subestaciones P _{BARRAS} (kVA)
1A	4.064,09	Vivienda	16	9200	1	147,20	98,13	78,51	63,79
2	1.750,00	Vivienda	7	9200	1	64,40	42,93	34,35	27,91
1B	5.440,00	Vivienda	41	9200	0,617	232,76	256,11	204,89	166,47
		Serv. Comunes	8	13800	1	110,40			
		Garaje	2.050	20	1	41,00			
1C	1.189,61	Vivienda	11	9200	0,771	77,98	86,92	69,54	56,50
		Serv. Comunes	3	13800	1	41,40			
		Garaje	550	20	1	11,00			
EQ	2.606,36	Dotacional	2.606	20	1	52,13	34,75	27,80	22,59
EL	7.603,38	Espacio Libre	7.603	2	1	15,21	10,14	8,11	6,59
RV	4.700,27	Vario	4.700	3	1	14,10	9,40	7,52	6,11
Totales suministro sector						808	538	431	350

La potencia solicitada en BT está calculada conforme a la ITC-BT-10 del REBT con coeficientes de simultaneidad

La incidencia de potencia en CT se ha calculado aplicando un factor de potencia de 0,90 y un coeficiente de incidencia de 0,60 siempre que cada CT alimente más de 3 cajas generales de protección.

La incidencia de potencia en las Líneas de Red se ha calculado aplicando un coeficientes de incidencia de 0,80 siempre que se alimenten más de 3 CT's con esa línea.

La incidencia de potencia en las Subestaciones se ha calculado aplicando un coeficientes de incidencia de 0,95 siempre que se alimenten más de 3 CT's con esa subestación

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

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

Para fijar la disposición y número de centros de transformación necesarios para abastecer los suministros en baja tensión del sector, se han considerado los siguientes criterios:

- Se alimentará a todas las parcelas de uso residencial y servicios de la urbanización.

-
- Se alimentará a las parcelas de uso comercial y equipamiento con una previsión de carga inferior a 100 kW. Cuando esta potencia se supere se le dará alimentación desde la red de MT previendo igualmente el suministro de hasta 50 kW en baja tensión.
 - La ubicación del centro de transformación será en montaje subterráneo con edificios de hormigón prefabricado.

Se instalan un total de 1 centro de transformación subterráneo prefabricado compacto con ventilación vertical de 630 kVA, ubicado en la parcela de servicios urbanos situada entre las zonas 1B y 1C con frente al vial RV-01.

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

La red de media y baja tensión se grafía en el plano de instalaciones Ins-03 de la documentación gráfica del Plan Especial, y debe ser entendida a título orientativo, ajustándose los valores definitivos en el Proyecto de Urbanización.

4.3.1. Canalizaciones y zanjas

La ejecución y montaje de canalizaciones, arquetas y obras auxiliares para la red de Media y baja tensión se realizará de acuerdo a las instrucciones técnicas complementarias del Reglamento electrotécnico de baja tensión.

Los tubos corrugados empleados serán de polietileno de doble pared según norma UNE-EN 50086.2.4, y estarán homologados por la compañía suministradora.

Los tubos serán de 160 mm e irán enterrados en zanjas de 0,40 y 0,60 m. de anchura, mientras que la profundidad será de 1,00 m. (1 fila de tubos), 1,20 m. (2 filas de tubos) y 1,40 m (3 filas de tubos) de manera existan 0.80 m de distancia entre la arista superior de las canalizaciones de los conductores activos y la cota de rasante de las calles del sector, cuyo uso prioritario es el peatonal.

Las zanjas dispondrán de cinta de señalización, separada un mínimo de 10 cm. desde el tubo situado a menor profundidad.

Sólo podrá instalarse un circuito por cada tubo. En todas las canalizaciones se dejará al menos un tubo de reserva de las mismas características que los adoptados para las líneas principales.

Las arquetas a instalar serán de tipo registrable "in situ" tipo normalizado de Unión Fenosa, con marco y tapa de fundición. Se instalarán en todos los cambios de dirección y acometidas a parcelas, no superando una interdistancia de 100 metros para facilitar el tendido de conductores.

4.3.2. Media tensión

Las líneas de Media Tensión serán subterráneas bajo tubo, trifásicas, con aislamiento seco en polietileno reticulado XLPE, RHZ1-20L 12/20 KV., de aluminio. La sección empleada en la línea será de 240 mm². Los conductores serán de una sola pieza, sin empalmes entre centros de transformación.

4.3.3. Red de baja tensión

La red de distribución de Baja Tensión será subterránea, enterrada bajo tubo de polietileno de alta densidad de color rojo y 160 mm de diámetro ubicados conjuntamente con las líneas de MT.

El sistema de distribución será radial a partir de los Centros de Transformación.

Los conductores que se emplearán serán de aluminio, compactos de sección circular de varios alambres cableados, de tipo XZ1-240 (3 circuitos por cada centro de transformación).

Las líneas de Baja Tensión serán subterráneas bajo tubo, con aislamiento en polietileno reticulado y cubierta exterior de poliolefina termoplástico XZ1 0.6/1 KV., de aluminio. Las secciones empleadas en las diferentes líneas serán de 240, 150, 95 y 50 mm².

Los conductores estarán debidamente protegidos contra la corrosión que pueda provocar el terreno donde se instalen y tendrán resistencia mecánica suficiente para soportar los esfuerzos a que puedan estar sometidos.

Los empalmes y conexiones de los conductores subterráneos se efectuarán siguiendo métodos o sistemas que garanticen una perfecta continuidad del conductor y de su aislamiento.

El conductor neutro de las líneas subterráneas de distribución pública se conectará a tierra en el Centro de Transformación, en la forma prevista en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas de Alta Tensión.

Fuera del Centro de Transformación es recomendable su puesta a tierra en otros puntos de la red, con objeto de disminuir su resistencia global a tierra. Debe ser puesto a tierra en cada extremidad de línea y en cada punto de derivación importante. El valor de resistencia de tierra será tal que no dé lugar a tensiones de contacto superiores a 50 V de acuerdo con la ITC-BT-18.

4.4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La instalación de alumbrado público a prever dentro del sector garantizará una iluminación suficiente en todos los viales, aparcamientos y aceras.

De acuerdo con la "Ordenanza para a redacción de proxectos de urbanización, control das obras e recepción destas no Concello de Oleiros", la cual fija en el artículo 48 unos niveles de iluminación según la clasificación de la vía, se considerará un nivel luminoso medio de 15 a 20 lux y una uniformidad media de 0,45 para todos los viales con sus respectivos aparcamientos.

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

En la urbanización se han previsto para la red viaria 30 luminarias, con 34 W y sobre columna troncocónica de una altura de 6 metros.

Asimismo, para la zona libre V44 se prevén 6 luminarias, con 58 W, colocadas en brazo doble en pares en columnas troncocónicas a una altura de 9 metros, es decir, tres columnas con dos luminarias cada una.

En el acceso principal a la urbanización existen una serie de árboles, por lo que para mejorar la iluminación y dar una imagen más acogedora, se proyecta la colocación de 4 luminarias, con 39 W y fijación por catenaria de cable de acero sobre estos árboles.

Se instalará un nuevo centro de mando que alimentará a la instalación de alumbrado del sector.

La instalación de los circuitos de alumbrado será subterránea bajo tubo de PE doble pared, previéndose al menos un tubo de reserva.

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

$$D = \frac{\Phi \times Fu \times Fm}{E \times A}$$

- en donde:
- D= distancia entre luminarias
 - D= distancia entre luminarias
 - Φ = flujo luminoso de la lámpara
 - Fu= factor de utilización
 - Fm= factor de mantenimiento
 - E= nivel luminoso mínimo
 - A= anchura del vial

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

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

- Tramos monofásicos

$$I = \frac{1,8 \times P}{E \times \cos A}$$

- Tramos trifásicos

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

- Tramos monofásicos

$$S = \frac{2 \times L \times I \times \cos A}{K \times E}$$

- Tramos trifásicos

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

- Siendo:
- I = intensidad nominal en amperios
 - P = potencia en vatios
 - E = tensión en voltios
 - Cos A = factor de potencia (en receptores óhmicos puros será 1)
 - S = Sección del conductor en mm²

L = Longitud del tramo en M

K = Coeficiente de conductividad (Kcu=56, Kal=35)

E = Caída de tensión

1,8 = Factor que hay que aplicar a P si las lámparas son descarga.

Se instalará un centro de mando para las luminarias proyectadas, con aislamiento clase II y un IP-55, con una envolvente de doble cuerpo de poliéster reforzado con fibra de vidrio, tejadillo vierteaguas autoventilado y ventanilla para lectura de los aparatos de medida. En dicho centro se realizará tanto el montaje de los equipos de protección, medida y reloj (zona izquierda) como de los aparatos de maniobra (zona derecha). Dispondrá de puertas independientes con cerraduras normalizadas en cada zona siendo de triple acción en la zona de maniobra. El cuadro se monta sobre un dado de hormigón de 30 cm de altura.

La situación precisa de los báculos se fijará en el proyecto de urbanización.

Toda la red de alumbrado público se grafía en el plano de instalaciones Ins-04 de la documentación gráfica del Plan Especial y debe ser entendida a título orientativo, ajustándose los valores definitivos en el proyecto de urbanización.

4.5. RED DE TELECOMUNICACIONES

El objetivo del presente proyecto es la definición de la infraestructura de canalizaciones para uso compartido de los operadores para suministro de servicios de telecomunicación a las distintas parcelas.

Estas canalizaciones tienen por objeto permitir a los operadores de telecomunicación acceder hasta las arquetas de entrada de las infraestructuras comunes de telecomunicación de los diferentes inmuebles y/o urbanizaciones (en el caso de viviendas individuales) que componen el total de la urbanización. Estas infraestructuras deberán contar en su momento con un proyecto específico conforme al Reglamento Regulador de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación Real Decreto 346/2011 de 11 de marzo.

Tomando como punto de partida el uso y número de usuarios previstos en la zona a urbanizar y atendiendo a la Normativa Técnica de Telefónica, así como a las necesidades del segundo operador con despliegue de infraestructura en la zona (R Cable) se diseña la red de canalizaciones de telecomunicación, que estará formada por:

- 4 conductos de PVC rígido de 110mm de diámetro liso interior por acera, embebidos en un prisma de hormigón, con recubrimiento de 4cm de HM-20 dispuestos con los correspondientes separadores.
- Arquetas tipo "D", tanto para cambios de dirección como para bifurcación hacia las parcelas. Se instalarán los ganchos y regletas para la sustitución de los cables, así como el arco y la tapa correspondiente.
- Derivación de 6 conductos de 63 mm de diámetro desde las arquetas tipo D hacia las parcelas donde se ubican edificios en división horizontal. Las viviendas unifamiliares se contemplan como una urbanización privada, un conjunto en sí mismas, por lo que también se plantea el mismo tipo de acometida.

-
- Arquetas tipo "H", para rematar los 6 conductos de $\phi 63$ mm de derivación hacia las parcelas de inmuebles y hacia las parcelas con conjunto de viviendas unifamiliares.

Esta canalización se enlazará con las arquetas de los operadores (Telefónica y R) existentes en la zona para infraestructura de telecomunicaciones.

La instalación así proyectada está capacitada para hacer frente no sólo a una demanda global para todas las viviendas (lo que no es habitual) sino también a una demanda por etapas, que conlleva la instalación de un mayor número de cables de inferior capacidad.

Los proyectos que se desarrollen con posterioridad se harán en base a las directrices que marque la compañía suministradora y al R.D. 401/2003. Las edificaciones dispondrán de su propia infraestructura común de telecomunicaciones (I.C.T.), se excluyen toda posible red de I.C.T. comunitaria para el conjunto del ámbito en su integridad, por inviabilidad técnica.

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

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

4.6. RED DE GAS

Sobre la calle Los Sauces y la Calle El Paraíso discurre la red de gas natural, por lo cual es factible la conexión de la red de distribución del ámbito. La infraestructura diseñada dentro del sector se ha consensuado con la empresa distribuidora de forma que no existan discrepancias entre lo proyectado y las peticiones de la compañía distribuidora, que ha facilitado un único punto de conexión.

Se han seguido los criterios establecidos en la Ordenanza para la redacción de proyectos de urbanización, control de las obras y recepción de estas en el Concello de Oleiros. Según esta ordenanza, el trazado de la red de gas se realizará preferentemente bajo acera, evitando, siempre que sea posible, una distancia entre la generatriz del entubado y la fachada más próxima menor a 30 cm.

La red interior se configura como una red con un colector principal de 110 mm sobre los viales interiores creando ramificaciones en los viarios restantes. Los conductos son de polietileno SDR 11, con soldaduras cada 12 metros, enterradas en zanjas de 0,50 m. de ancho, con diferentes diámetros:

- Canalización de DN 110 mm
- Canalización de DN 63 mm

La conducción debe ir convenientemente señalizada con una banda de plástico situada 0,20 m sobre la clave del tubo y otra colocada inmediatamente por debajo de la losa de hormigón de relleno.

Se han proyectado arquetas para todas las válvulas, que irán colocadas al principio de cada ramal de distribución, según normativa de la empresa distribuidora.

La red de gas interior del sector se grafía en el plano In-06 de la documentación gráfica del Plan Especial. Los diámetros que se indican en la presente memoria aparecen reflejados en dicho plano y deben ser entendidos a título orientativo, ajustándose los valores definitivos en el proyecto de urbanización.

Se contempla la prolongación de la Red de Gas hasta el final del vial RV-02 y RV-03 para dar servicio a la parcela de equipamiento deportivo, según lo determinado en el acuerdo de aprobación inicial por los servicios técnicos municipales.

5. SISTEMA DE ACTUACIÓN

La Ley 2/2016 del suelo de Galicia, estipula para la elección del Sistema de Actuación:

LSG

Artículo 112. Elección del sistema de actuación

1. El municipio elegirá el sistema de actuación aplicable teniendo en cuenta las características y complejidades de la iniciativa a desarrollar, los medios con los que cuente, la colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran.

2. La determinación del sistema de actuación habrá de incluirse obligatoriamente en el plan general.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

6.1. CONDICIÓN DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Una actuación urbanizadora se considera viable económicamente si es capaz de generar un beneficio por el proceso de transformación de terrenos en solares edificables. El beneficio será positivo si los ingresos derivados de la venta del producto final (solar edificable), son superiores a los costes de producción (cargas de urbanización) y el valor del suelo sin transformar.

El beneficio de la producción de solares se identifica, pues, con la plusvalía económica o mayor valor de los terrenos tras el proceso de transformación. La legislación urbanística atribuye a los propietarios de terrenos afectados por la actuación urbanizadora, el derecho a "apropiarse" de, al menos, el 90% de la plusvalía económica, tras el cumplimiento de sus deberes urbanísticos.

En terminología de valoración inmobiliaria, el beneficio de la producción de solares edificables es la diferencia entre el valor residual de los terrenos, y el valor inicial de los mismos. Se considera como valor residual del suelo la diferencia entre los ingresos por la venta de solares, y las cargas de urbanización necesarias.

Para realizar correctamente los cálculos debe tenerse en cuenta la participación del Concello en los derechos y cargas de la actuación urbanizadora. Según la LSG, en el suelo clasificado como urbano no consolidado, corresponde al Concello el 10% del aprovechamiento, y este porcentaje se materializará en terrenos cedidos a éste libres de cargas de urbanización. Así, el propietario de terrenos tiene derecho al 90% del aprovechamiento, previo cumplimiento de sus obligaciones urbanizadoras.

Teniendo en cuenta lo anterior, una actuación será viable económicamente si con su materialización se obtiene un beneficio, es decir, si los ingresos por la venta de los solares correspondientes al 90 % del aprovechamiento del sector, son superiores a la suma del valor del suelo sin transformar más las cargas de urbanización.

$$90\% \text{ Valor de los solares} > 100\% \text{ valor del suelo sin transformar} + \text{cargas de urbanización}$$

Una vez establecida la condición de viabilidad económica de la producción de solares edificables, la cuestión que se plantea es la determinación del umbral mínimo de rentabilidad, o lo que es lo mismo, establecer el incremento de valor mínimo que deben experimentar los terrenos para que la actuación se pueda considerar viable económicamente.

Tomando como referencia la normativa catastral, se considera que el conjunto de gastos y beneficios de la actividad inmobiliaria representa un 40% adicional al valor inicial del suelo. De esta forma, una actividad urbanizadora será viable económicamente si los terrenos experimentan un incremento de valor equivalente al 40%, entendiéndose que ese porcentaje incluye los gastos generales, financieros, gastos de administración de la actividad empresarial y el beneficio de la promoción inmobiliaria.

$$(90\% \text{ Valor de los solares}) > 1,4 \times (100\% \text{ valor del suelo sin transformar} + \text{cargas de urbanización})$$

6.2. COSTE DE PRODUCCIÓN DE SOLARES EDIFICABLES

Se entiende por coste de la actuación urbanizadora al conjunto de gastos necesarios para la producción de solares edificables: coste de ejecución de las obras de urbanización, indemnizaciones, honorarios profesionales, gastos de gestión, gastos generales de la actividad empresarial, beneficio del urbanizador....

El beneficio del urbanizador se considera un coste de la actuación urbanizadora, y no debe confundirse con el beneficio de la promoción de solares edificables, pues éste se refiere a la plusvalía económica que experimentan los terrenos por el proceso de transformación urbanística. Los costes de la actuación se identifican con las cargas de urbanización definidas en la LSG.

6.3. INGRESOS DE LA PRODUCCIÓN DE SOLARES EDIFICABLES

Los ingresos por la venta de los solares resultantes de la actividad urbanizadora deberán estimarse, a partir de los precios de mercado de los productos inmobiliarios análogos a los permitidos por el planeamiento.

A este respecto, el Plan Especial estima el valor de la edificabilidad del suelo urbanizado en 350 €/m². En el Proyecto de Reparcelación presentado a tramitación viene un cálculo del valor del aprovechamiento de 362,91€ que es el valor de las unidades de aprovechamiento del suelo urbanizado, que aplicando el coeficiente de paso de unidad de aprovechamiento a edificabilidad (0,96412) da un valor de metro cuadrado de edificabilidad de 350€/m², coincidente con el valor estimado en la memoria de sostenibilidad económica.

6.4. CARGAS DE URBANIZACIÓN

La edificabilidad que se ha obtenido en la ordenación propuesta, es el siguiente.

Edificabilidad	
Índice de Edificabilidad	0,45 m ² e/m ² s
Edificabilidad del ámbito	12.969,90 m ² e
Edificabilidad residencial libre	11.418,70 m ² e
Edificabilidad residencial protección (11,96%)	1.551,20 m ² e

Respecto a las cargas de urbanización del ámbito, se consideran los siguientes gastos:

Presupuesto licitación de la obra de urbanización por contrata (PEC): 702.100,00 €

Indemnizaciones, honorarios técnicos, notaría y publicaciones: 127.200,00 €

Considerando los apartados anteriores, se fijan unas **cargas de urbanización de 829.300,00 €**.

6.5. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

Tal y como se expuso en apartados anteriores, el análisis de la viabilidad económica de la actuación se va a efectuar considerando la siguiente condición de viabilidad.

90% Valor de los solares > $1,4 \times (100\% \text{ valor del suelo sin transformar} + \text{cargas de urbanización})$

El valor del suelo sin transformar, lo que supone no considerar el valor generado por expectativas urbanísticas, será equivalente al valor del suelo rústico, que, aun considerando su localización y las mejores condiciones de explotación, no superaría los 65 €/m²s.

Siendo:

$$90 \% \text{ Valor de los solares} = 0,9 \times 350 \text{ €/m}^2\text{e} \times 12.969,90 \text{ m}^2\text{e} = 4.085.518 \text{ €}$$

$$\text{Valor del suelo sin transformar} = (65 \text{ €/m}^2\text{s} \times 28.822 \text{ m}^2\text{s}) = 1.873.430 \text{ €}$$

$$\text{Cargas de urbanización} = 829.300,00 \text{ €}$$

$$90\% \text{ Valor de los solares} \geq 1,4 \times (100\% \text{ valor del suelo sin transformar} + \text{cargas de urbanización})$$

$$\geq 1,4 \times (1.873.430 + 829.300) \text{ €}$$

$$\geq 3.783.822 \text{ €}$$

Se comprueba que el 90 % del valor de los solares (4.085.518 €) es superior al valor de viabilidad económica (3.783.822 €), por lo que se concluye que la actuación es viable económicamente.

Oleiros, diciembre de 2018



Fdo.: Álvaro Fernández Carballada
Arquitecto



Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira
Arquitecto

ANEXO 1

ANEXO 1. ANÁLISIS DE COMPATIBILIDAD ESTRATÉGICA

1. INTRODUCCIÓN

Para favorecer la adecuada coordinación territorial y garantizar la coherencia de la planificación prevista con los objetivos y determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio (en adelante DOT), de conformidad con su artículo 10.1.18, se realiza un análisis de compatibilidad de la Modificación con las referidas DOT, a través de la metodología denominada de “Análisis de Compatibilidad Estratégica”, más conocida por sus siglas, ACE.

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

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

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

Como forma de garantizar la coherencia de la planificación según lo establecido en las DOT, y de evitar el riesgo de la incorporación de actuaciones con criterios ajenos e inconsistentes, se incorpora en la documentación un análisis que permite evaluar el grado de compatibilidad con las líneas estratégicas, objetivos y criterios de las DOT.

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



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

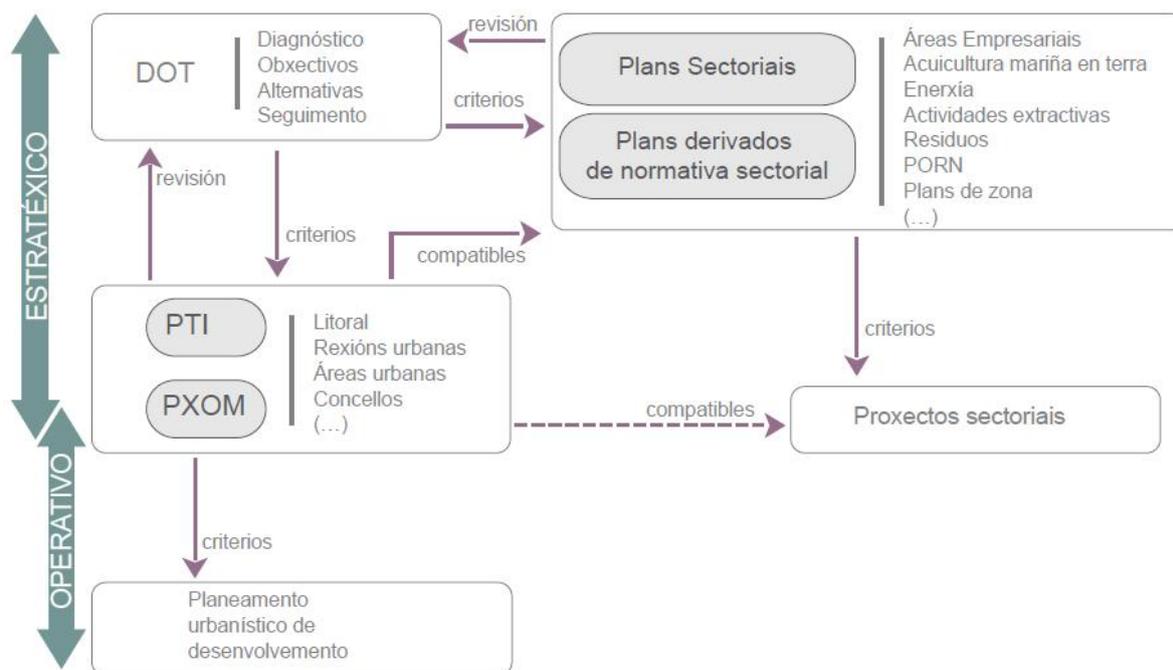


Figura 7.1.1. Relacións en ferverza da planificación

Fuente: Directrices de Ordenación del Territorio

2. CONSIDERACIÓN DE LOS ASPECTOS CLAVE PARA LA SOSTENIBILIDAD

A continuación se analiza como se tuvieron en cuenta los efectos de la ordenación sobre los aspectos clave detectados en las DOT. En este sentido es necesario resaltar que la mayoría de los aspectos clave detectados en las DOT, coinciden con las variables sobre las que el planeamiento urbanístico va a producir afecciones.

1. Calidad del suelo

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

El efecto se considera compatible, ya que este suelo se encuentra en la actualidad clasificado como suelo urbano no consolidado, por lo que ya estaba prevista su transformación urbanística.

2. Vocacionalidad de ámbitos

Las actuaciones se localizan en suelo urbano no consolidado de uso residencial, por lo que las actuaciones previstas se adecuan al uso previsto por el PGOM, ya que estas además se sitúan de forma coherente con su entorno. La ordenación zonifica el uso residencial por tipología según la topografía del terreno, creando una gran zona de equipamientos y espacios libres en continuidad con la zona de ribera, y previendo la zona edificada en la zona más alejada de la ría en continuidad con el núcleo urbano, reforzando así la coherencia de la planificación con el entorno.

Con lo anterior, el desarrollo planteado se ajusta a la vocacionalidad del ámbito en el que se asienta.

3. Conservación del patrimonio natural y cultural

La ejecución de la ordenación planteada es compatible con la conservación del patrimonio natural existente en el ámbito. Situando las dotaciones públicas en las zonas próximas al único elemento de valor natural (la ría del Burgo), manteniendo la zona de dominio público marítimo terrestre fuera del ámbito, y ordenando las zonas de cesión a continuación de este.

En el ámbito y su entorno inmediato no se localiza ninguna zona o elemento de interés cultural.

4. Integración paisajística

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

En este apartado se tuvo especial consideración lo establecido en el PGOM, en cuanto a las alturas máximas para los nuevos desarrollos evitando densificar la zona.

5. Fragmentación del territorio

El desarrollo del ámbito por su situación no tendrá efectos significativos sobre esta variable, al contrario: La creación de flujos transversales que se dan en la ordenación del ámbito, mejoran la unicidad de la zona y de la trama urbana del núcleo de Perillo, evitando la fragmentación.

6. Competitividad económica

El planeamiento no afecta a esta variable, más allá de fomentar los recursos endógenos en condiciones de sostenibilidad.

7. Equilibrio en el desarrollo económico

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

8. Calidad de vida y cohesión social

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

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

9. Pautas administrativas

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

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

10. Necesidad de movilidad

El planeamiento propuesto incide sobre esta variable al desarrollar en la ordenación viarios transversales que mejoran la accesibilidad y movilidad del ámbito, y de esta zona del núcleo urbano de Perillo, el prever las conexiones con las calles lindantes al ámbito.

11. Equilibrio en la repartición modal

El planeamiento propuesto tiene incidencia positiva sobre esta variable, al dar continuidad por su ámbito al paseo peatonal existente en el frente de la ría. Esta actuación permite prolongar esta vía de comunicación peatonal existente, lo que mejora el equilibrio en la repartición modal.

12. Consumo energético

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

13. Emisión de gases efecto invernadero

El planeamiento propuesto tiene incidencia sobre esta variable al crearse una nueva zona residencial, lo que incrementará los correspondientes desplazamientos rodados. Para mitigar este incremento, se diseña una ordenación con una importante zona de espacios libres, con sistemas de riego sostenible; así mismo las edificaciones que se ejecuten incluyen medidas de cara a mejorar su eficiencia energética.

14. Calidad del agua

Uno de los objetivos es mejorar la calidad de los recursos hídricos con el refuerzo del sistema de abastecimiento (continuidad de la red general), y saneamiento (dar continuidad al colector general paralelo a la ría previsto en el PGOM, y ampliación del sistema de saneamiento en la zona), aspectos que mejoran las instalaciones existentes.

Así mismo, la ejecución del sistema de redes municipal estará totalmente adaptado a los objetivos de calidad fijados por la actual normativa sectorial en materia de aguas.

15. Consumo de recursos hídricos

El planeamiento propuesto tiene incidencia sobre esta variable al crearse una nueva zona residencial, y los correspondientes consumos de los recursos para abastecimiento de agua y sistema de riego; para disminuir esta

incidencia se diseña una ordenación con zonas verdes y sistemas de riego sostenible, mediante tuberías de drenaje de la red de pluviales en las zonas verdes.

16. Calidad del aire

El planeamiento propuesto tiene incidencia sobre esta variable al crearse una nueva zona residencial, que incrementará los desplazamientos rodados; para mitigarlo se diseña una ordenación con zonas verdes y espacios libres con vegetación densa.

17. Gestión de residuos

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

3. PROCESO DE DECISIÓN

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

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

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

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

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

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

En relación con la planificación del saneamiento, el modelo propuesto cumple con el objetivo de un uso más eficiente de estas infraestructuras y de una colmatación de la urbanización difusa, cerrando el núcleo urbano de Perillo.

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

C. Demanda social

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

El cambio de modelo del sistema agrario que condiciona la actual estructura económica de Galicia, hizo acentuar el fenómeno de migración desde las tierras interiores a las zonas costeras, especialmente de cara a los centros urbanos. Los procesos de suburbanización o difusión periférica que caracterizan el sistema urbano gallego, son

especialmente intensos en las regiones urbanas del litoral, y los efectos sobre el patrimonio natural, la eficiencia de los ecosistemas, su funcionalidad y conectividad, la pérdida y la depreciación del paisaje, el aumento de la movilidad, la calidad del aire, la repercusión sobre el cambio climático, aunque difíciles de cuantificar son significativos.

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

Con el desarrollo del planeamiento propuesto se posibilitará la colmatación de parte de los vacíos urbanos existentes en la trama urbana del núcleo de Perillo, la creación de una gran zona de uso público para equipamientos y espacios libres, y la ejecución y mejora en servicio del sistema de saneamiento y abastecimiento de esta zona del término municipal, cumpliendo con la demanda técnica, normativa, social y medioambiental existente.

D. Consideración de alternativas. Justificación de la elección

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

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

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

E. Consultas y coordinación

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

PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y CONSULTAS A OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS. MÉTODOS

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

COORDINACIÓN CON POLÍTICAS, PLANES Y NORMAS

Como se explica en los apartados anteriores, el planeamiento propuesto incorpora entre sus consideraciones los objetivos y criterios de las políticas, planes y normas por las que va a verse afectado, entre las que se

encuentran las Directrices de Ordenación del Territorio y el Plan General de Ordenación Municipal. En este sentido, durante el proceso para su aprobación se solicitará informe a todas las administraciones y organismos afectados, por lo que será ese el momento en el que cada organismo pueda evaluar el grado de incorporación de sus políticas, planes y normas, en la documentación del Plan.

4. RELACIÓN CON LOS ELEMENTOS TERRITORIALES DE GALICIA

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

Paisaje, patrimonio natural y cultural

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

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

Producción de alimentos

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

Suelo empresarial

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

Turismo

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

Equipamientos y servicios básicos

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

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

El presente documento de ordenación prevé la creación de una gran zona de equipamientos y de espacios libres de uso público vinculadas a los ya existentes en la zona, funcionando como foco de atracción y ocio dentro de una trama urbana consolidada por la edificación y necesitada de este tipo de actuaciones.

ANEXO 2

TITULARES CATASTRALES ANTES EN LA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN ESPECIAL

PARCELA	TITULAR	DERECHO
1477821NH5917S0001GZ		100,00% de propiedad
1477822NH5917N0001QD		50,00% de propiedad 25,00% de propiedad 25,00% de propiedad
1477823NH5917N0001PD		84,55% de propiedad 15,45% de propiedad
1477824NH5917N0001LD		62,58% de propiedad 37,42% de propiedad
1477825NH5917N0001TD		100,00% de propiedad
1477826NH5917N0001FD		100,00% de propiedad
1477844NH5917N0001UD		50,00% de propiedad 50,00% de propiedad
1477846NH5917N0001WD		100,00% de propiedad
1477856NH5917S0001LZ		100,00% de propiedad

TITULARES CATASTRALES ACTUALES

PARCELA	TITULAR	DERECHO
1477821NH5917S0001GZ		100,00% de propiedad
1477822NH5917N0001QD		39,65% de propiedad 39,65% de propiedad 20,71% de propiedad
1477823NH5917N0001PD		84,55% de propiedad 15,45% de propiedad
1477824NH5917N0001LD		100,00% de propiedad
1477825NH5917N0001TD		100,00% de propiedad
1477826NH5917N0001FD		0,96% de propiedad 99,04% de propiedad
1477844NH5917N0001UD		100,00% de propiedad
1477846NH5917N0001WD		100,00% de propiedad
1477856NH5917S0001LZ		80,00% de propiedad 20,00% de propiedad



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1477821NH5917S0001GZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

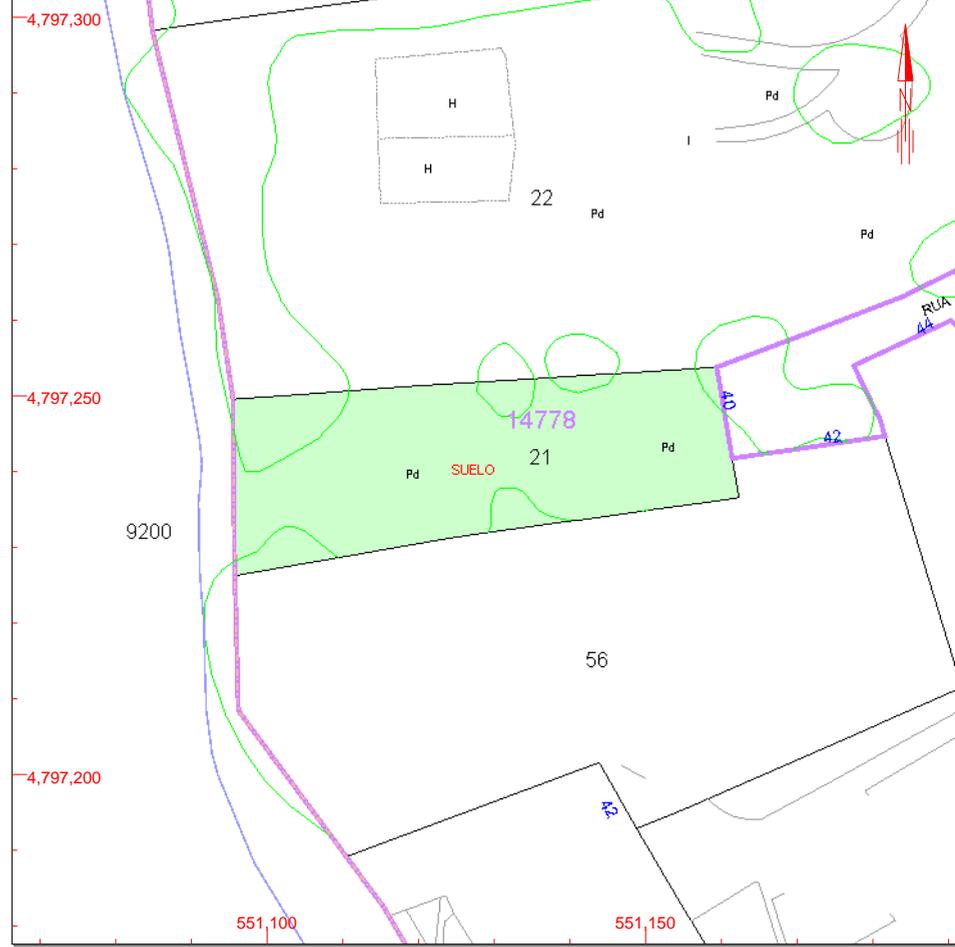
LOCALIZACIÓN	
RU PARAISO 40 Suelo	
15172 OLEIROS [A CORUÑA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
RU PARAISO 40		
OLEIROS [A CORUÑA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA
0	1.318	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 551,150 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles, 13 de Diciembre de 2017



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1477822NH5917N0001QD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
RU PARAISO 28	
15172 OLEIROS [A CORUÑA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1972
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
100,00000	215

PARCELA CATASTRAL

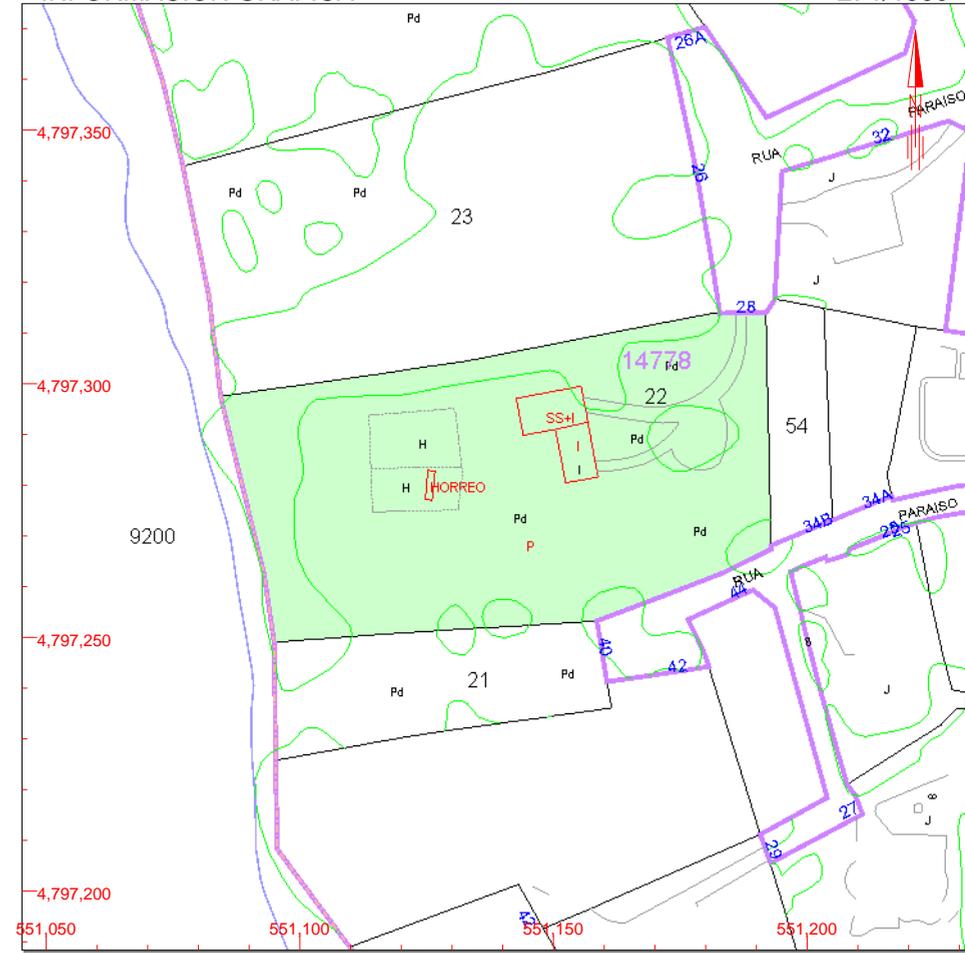
SITUACIÓN		
RU PARAISO 28		
OLEIROS [A CORUÑA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA
215	5.413	Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA		SM		81
VIVIENDA		00		134

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 551,200 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles, 13 de Diciembre de 2017



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1477823NH5917N0001PD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

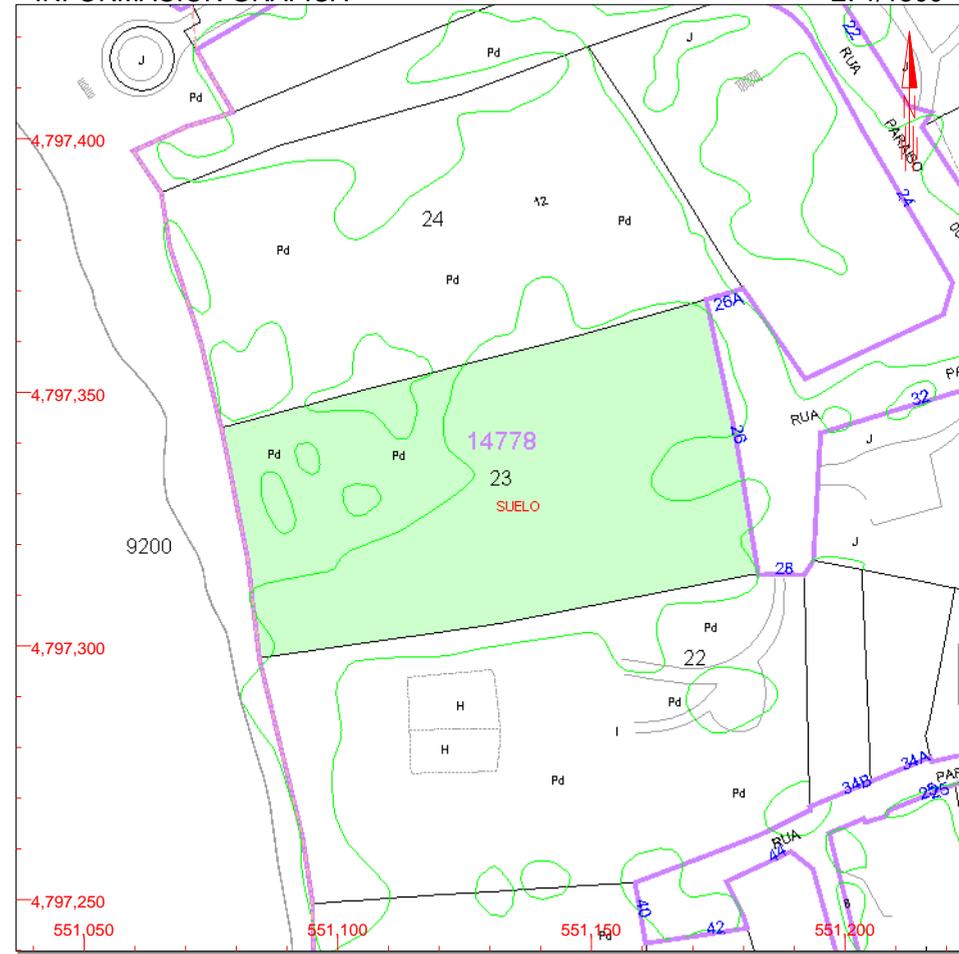
LOCALIZACIÓN	
RU PARAISO 26 Suelo	
15172 OLEIROS [A CORUÑA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
RU PARAISO 26		
OLEIROS [A CORUÑA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA
0	5.091	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 551,200 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles, 13 de Diciembre de 2017



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1477824NH5917N0001LD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

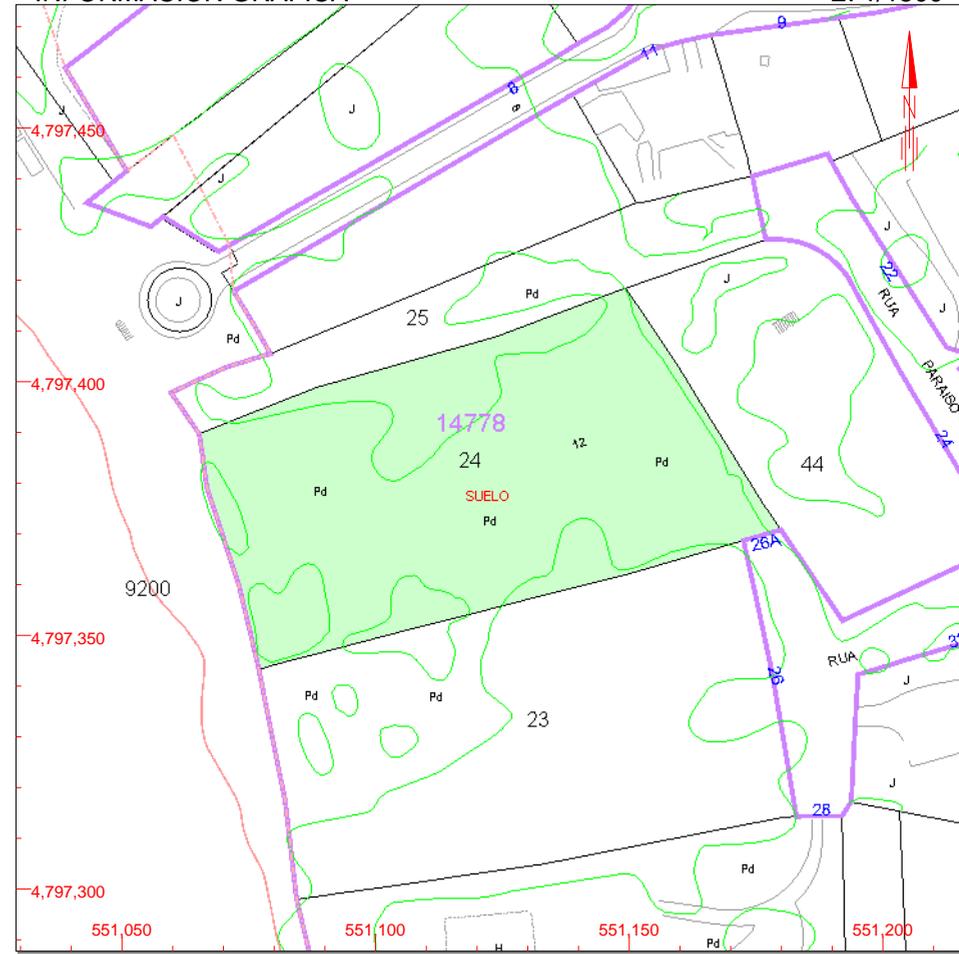
LOCALIZACIÓN	
RU PARAISO 26[A] Suelo	
15172 OLEIROS [A CORUÑA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
RU PARAISO 26[A]		
OLEIROS [A CORUÑA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA
0	5.091	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 551,200 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles, 13 de Diciembre de 2017



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1477825NH5917N0001TD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

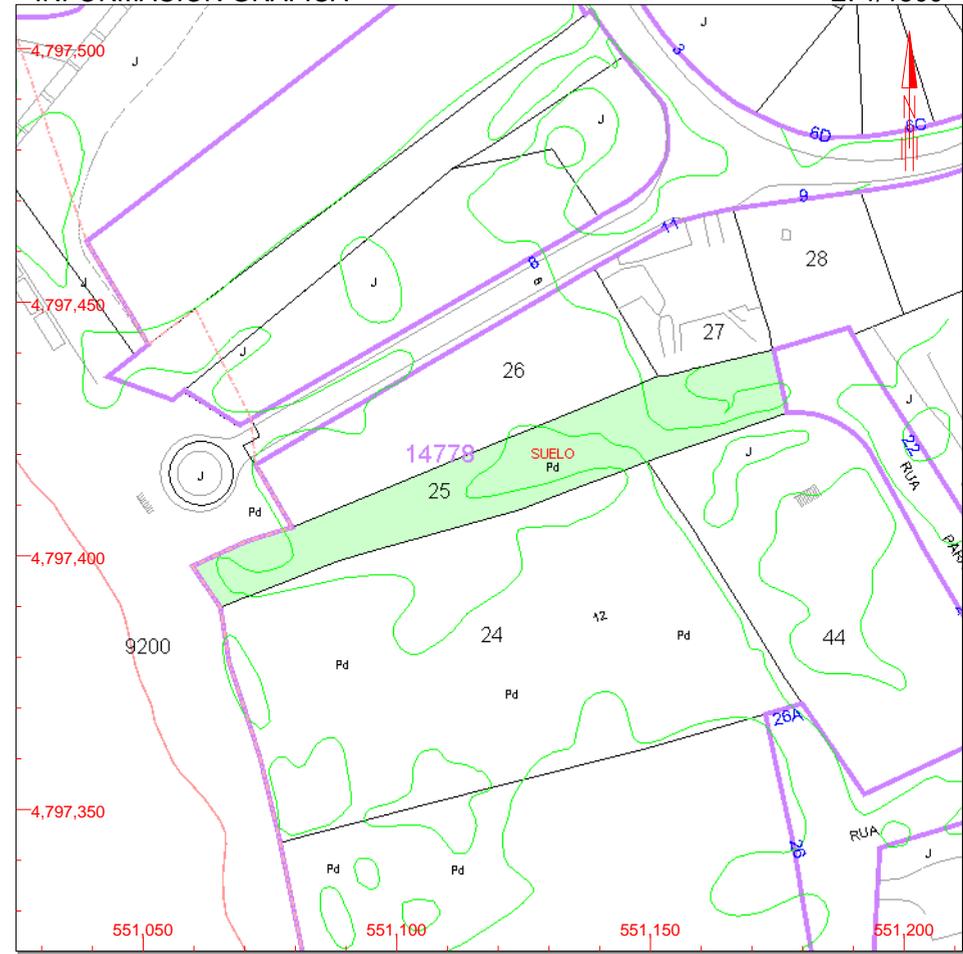
LOCALIZACIÓN	
RU SAUCES Suelo	
15172 OLEIROS [A CORUÑA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
RU SAUCES		
OLEIROS [A CORUÑA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA
0	1.516	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 551,200 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles, 13 de Diciembre de 2017



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1477826NH5917N0001FD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

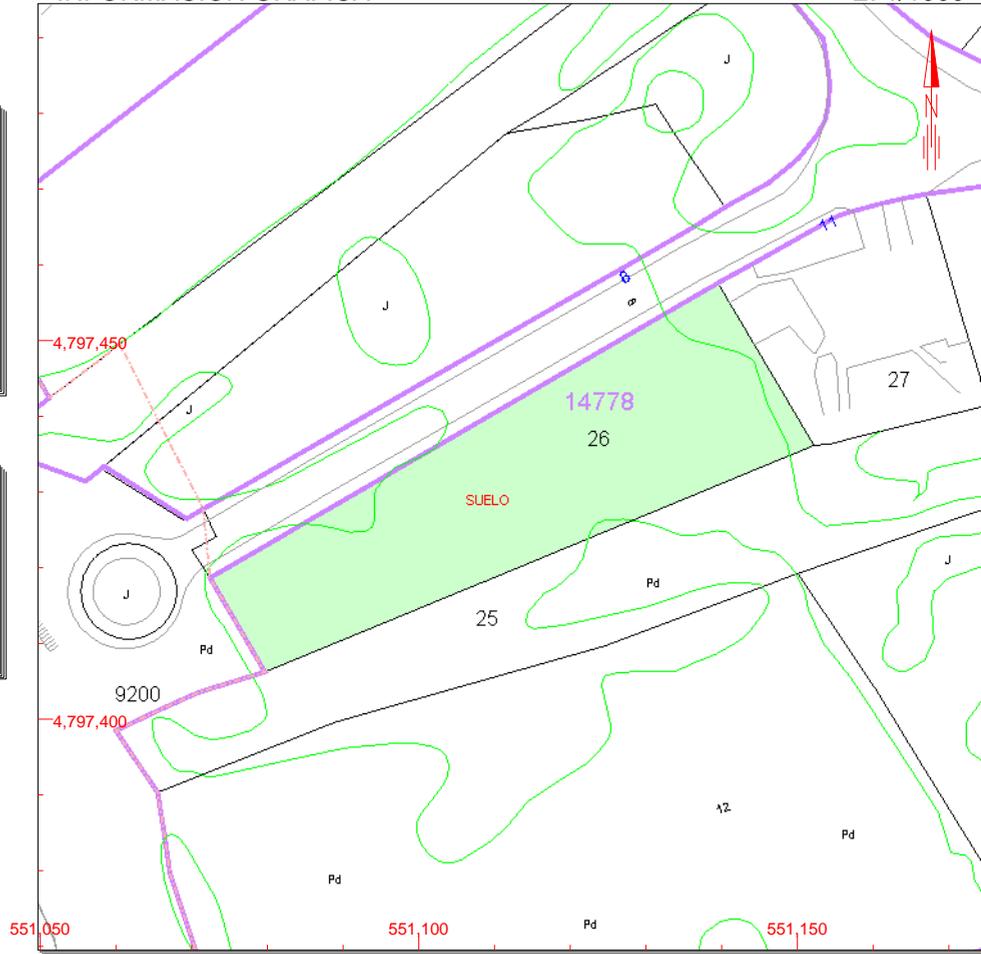
LOCALIZACIÓN	
RU SAUCES Suelo	
15172 OLEIROS [A CORUÑA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
RU SAUCES		
OLEIROS [A CORUÑA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA
0	1.523	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 551,150 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles, 13 de Diciembre de 2017



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1477844NH5917N0001UD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
RU PARAISO 24	
15172 OLEIROS [A CORUÑA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1973
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
100,000000	276

PARCELA CATASTRAL

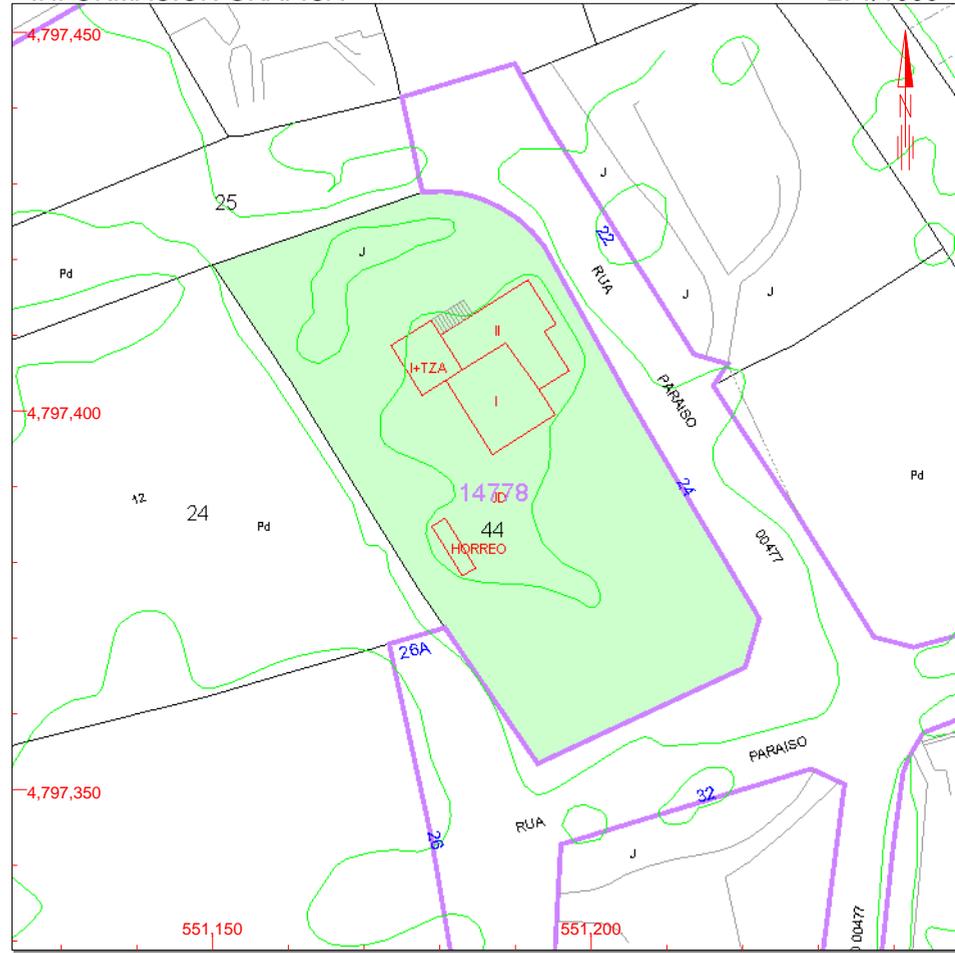
SITUACIÓN		
RU PARAISO 24		
OLEIROS [A CORUÑA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²)	TIPO DE FINCA
276	2.763	Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO		SM		83
VIVIENDA		00		193

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 551,200 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles, 13 de Diciembre de 2017



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1477846NH5917N0001WD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

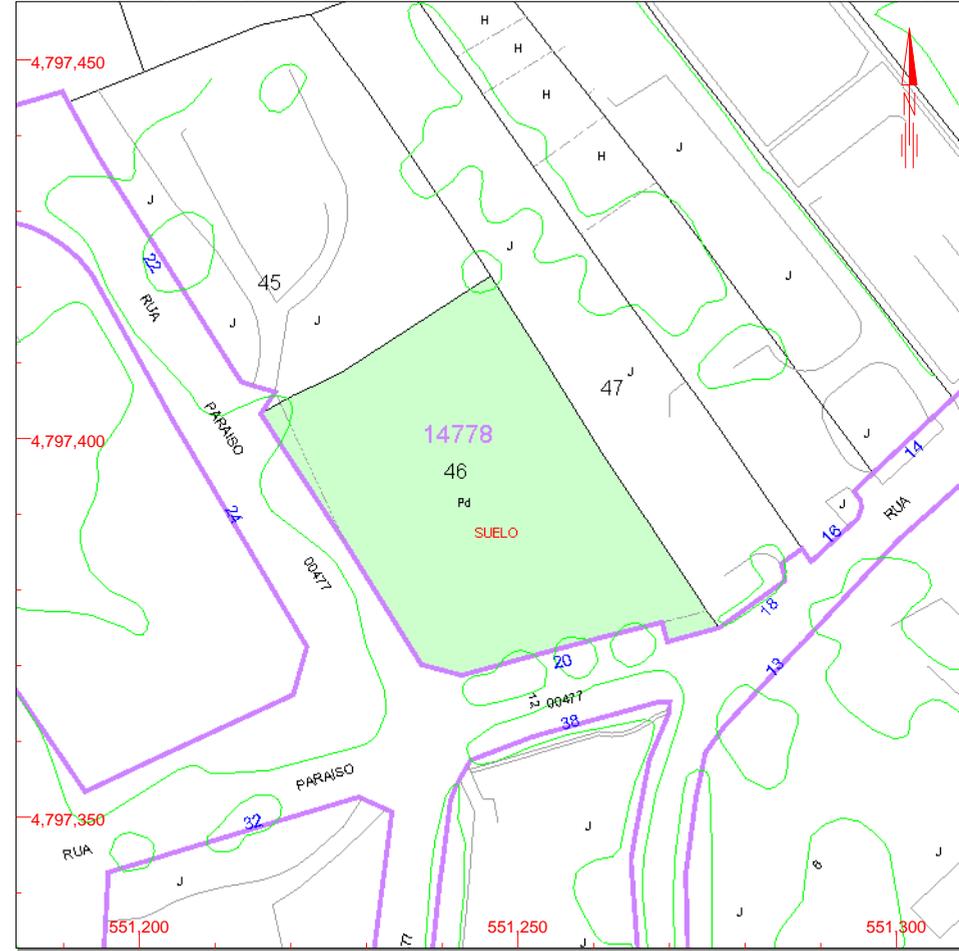
LOCALIZACIÓN	
RU PARAISO 20 Suelo	
15172 OLEIROS [A CORUÑA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
RU PARAISO 20		
OLEIROS [A CORUÑA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA
0	1.664	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 551,300 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles, 13 de Diciembre de 2017



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1477856NH5917S0001LZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

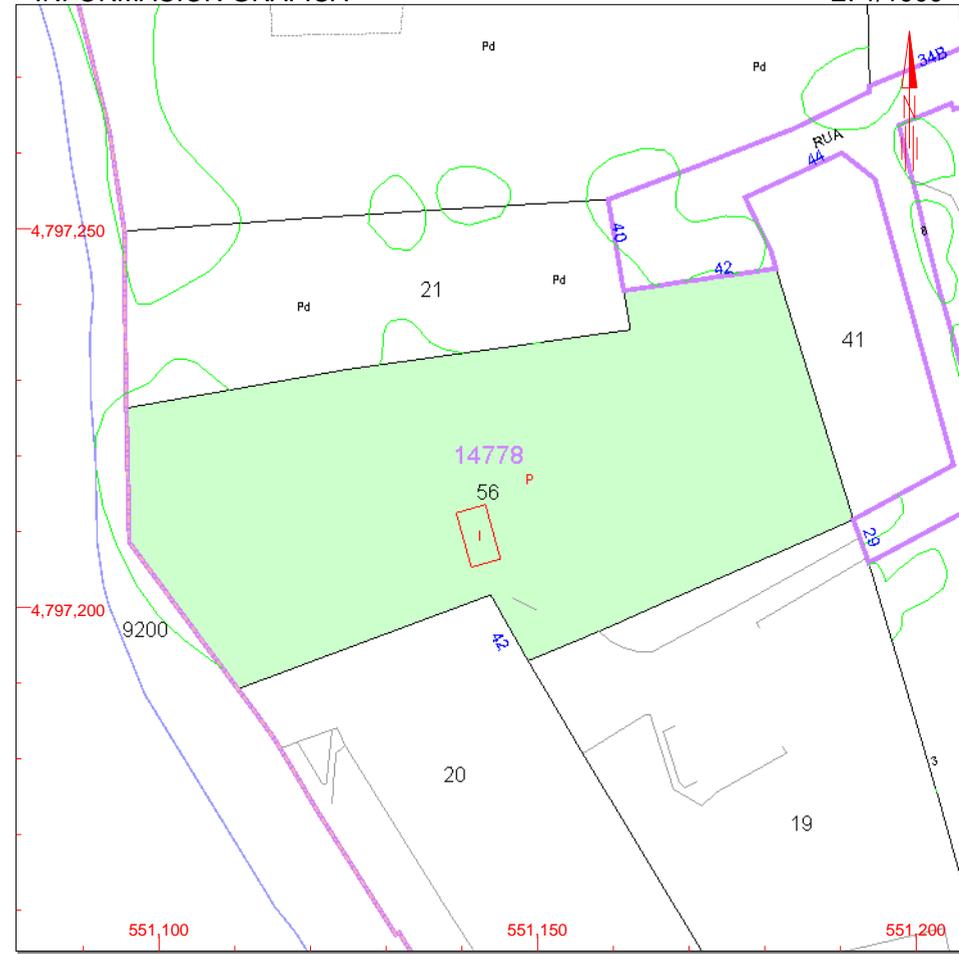
LOCALIZACIÓN	
RU PARAISO 42	
15172 OLEIROS [A CORUÑA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Almacén,Estac.	1985
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
100,00000	30

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
RU PARAISO 42		
OLEIROS [A CORUÑA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA
30	3.314	Parcela construida sin división horizontal

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 551,200 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles, 13 de Diciembre de 2017



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

Provincia de A CORUÑA
Municipio de OLEIROS
Coordenadas U.T.M. Huso: 29 ETRS89

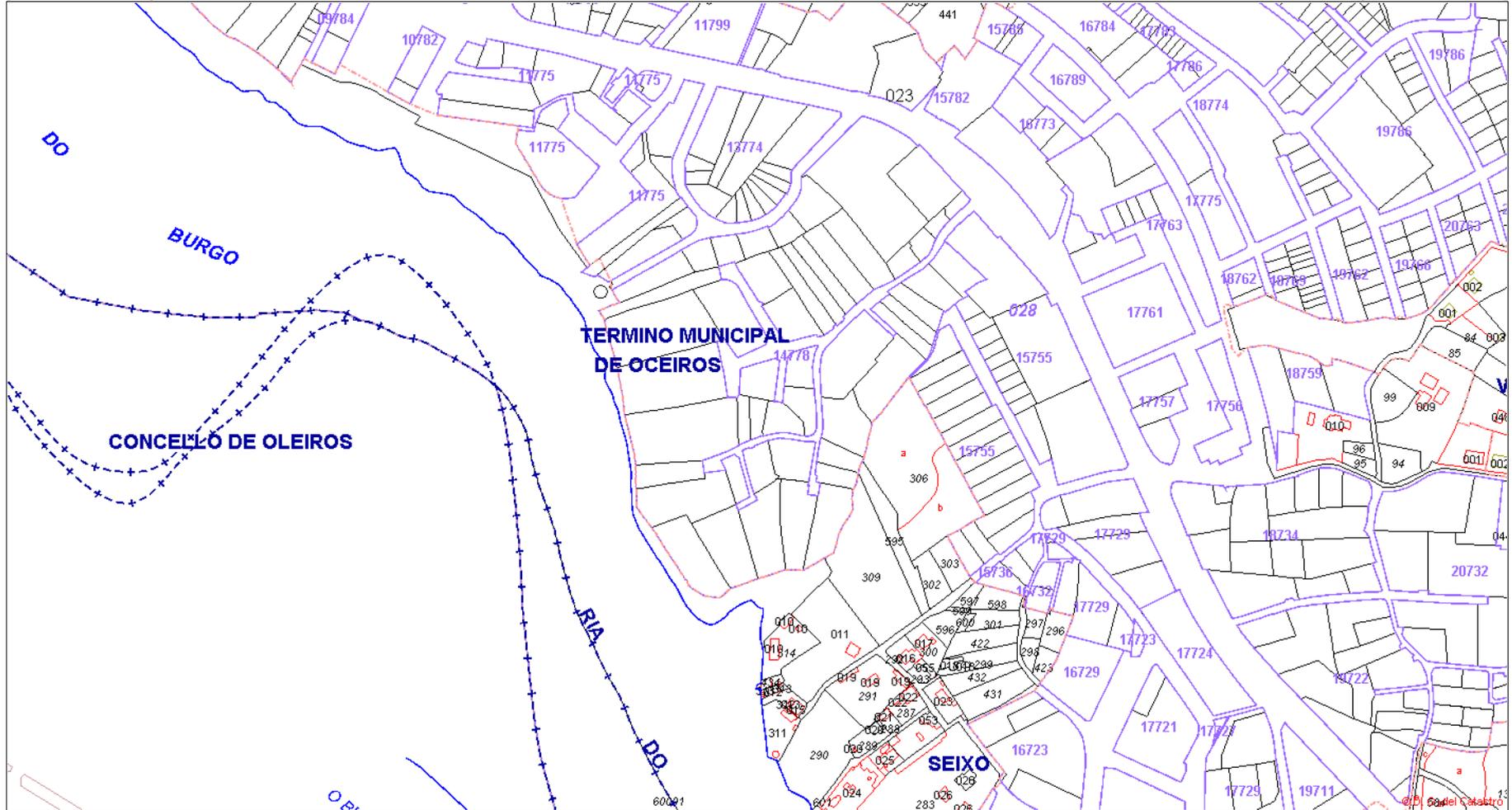
ESCALA 1:6,000



CARTOGRAFÍA CATASTRAL

[550,492 ; 4,797,696]

[551,932 ; 4,797,696]



[550,492 ; 4,796,916]

[551,932 ; 4,796,916]



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1477821NH5917S0001GZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: RU PARAISO 40 Suelo 15172 OLEIROS [A CORUÑA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [2018]:

Valor catastral suelo:

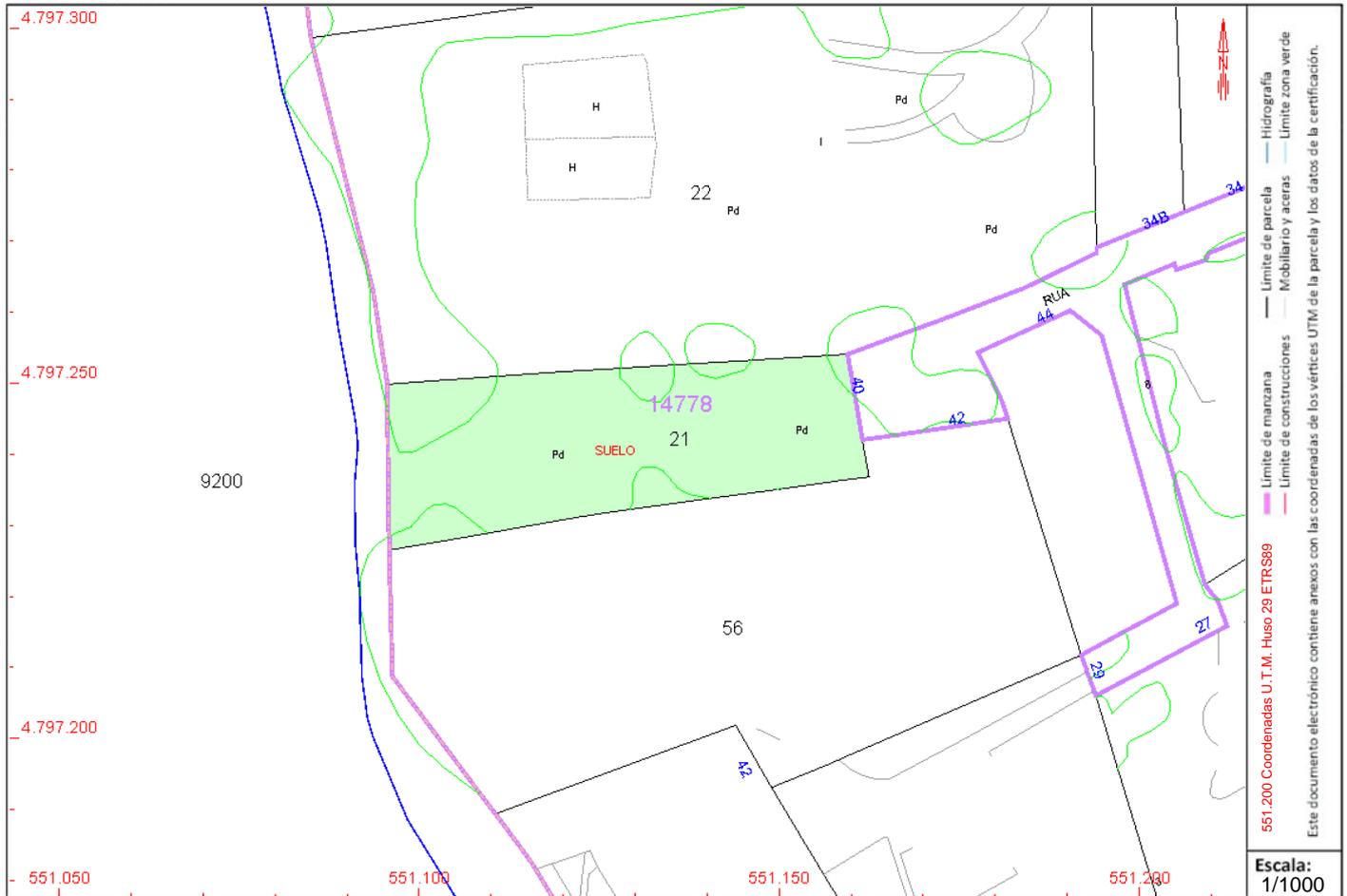
Valor catastral construcción:

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.318 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE OLEIROS [A CORUÑA]

Finalidad: URBANISMO POL - 24

Fecha de emisión: 14/12/2018

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: CM2RP6V479EVPD52 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 14/12/2018





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1477822NH5917N0001QD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: RU PARAISO 28 15172 OLEIROS [A CORUÑA]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 215 m2

Año construcción: 1972

Valor catastral

Valor catastral suelo:

Valor catastral construcción:

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal

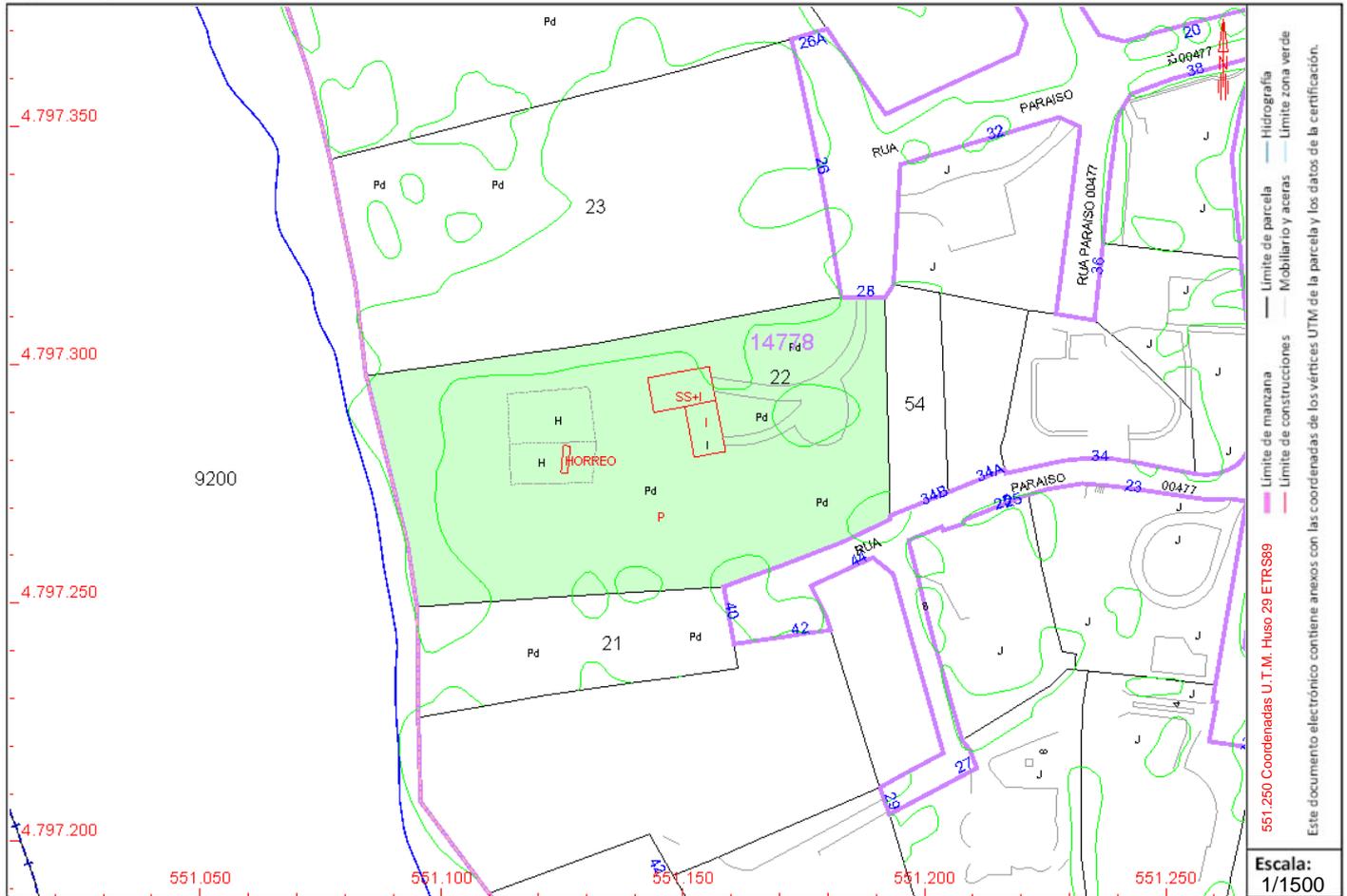
Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
/SM/	VIVIENDA	81	/00/	VIVIENDA	134

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 5.413 m2

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE OLEIROS [A CORUÑA]

Finalidad: URBANISMO POL - 24

Fecha de emisión: 14/12/2018

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: WJA16BGVQG1CZAS0 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 14/12/2018





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1477823NH5917N0001PD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: RU PARAISO 26 Suelo 15172 OLEIROS [A CORUÑA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral

Valor catastral suelo:

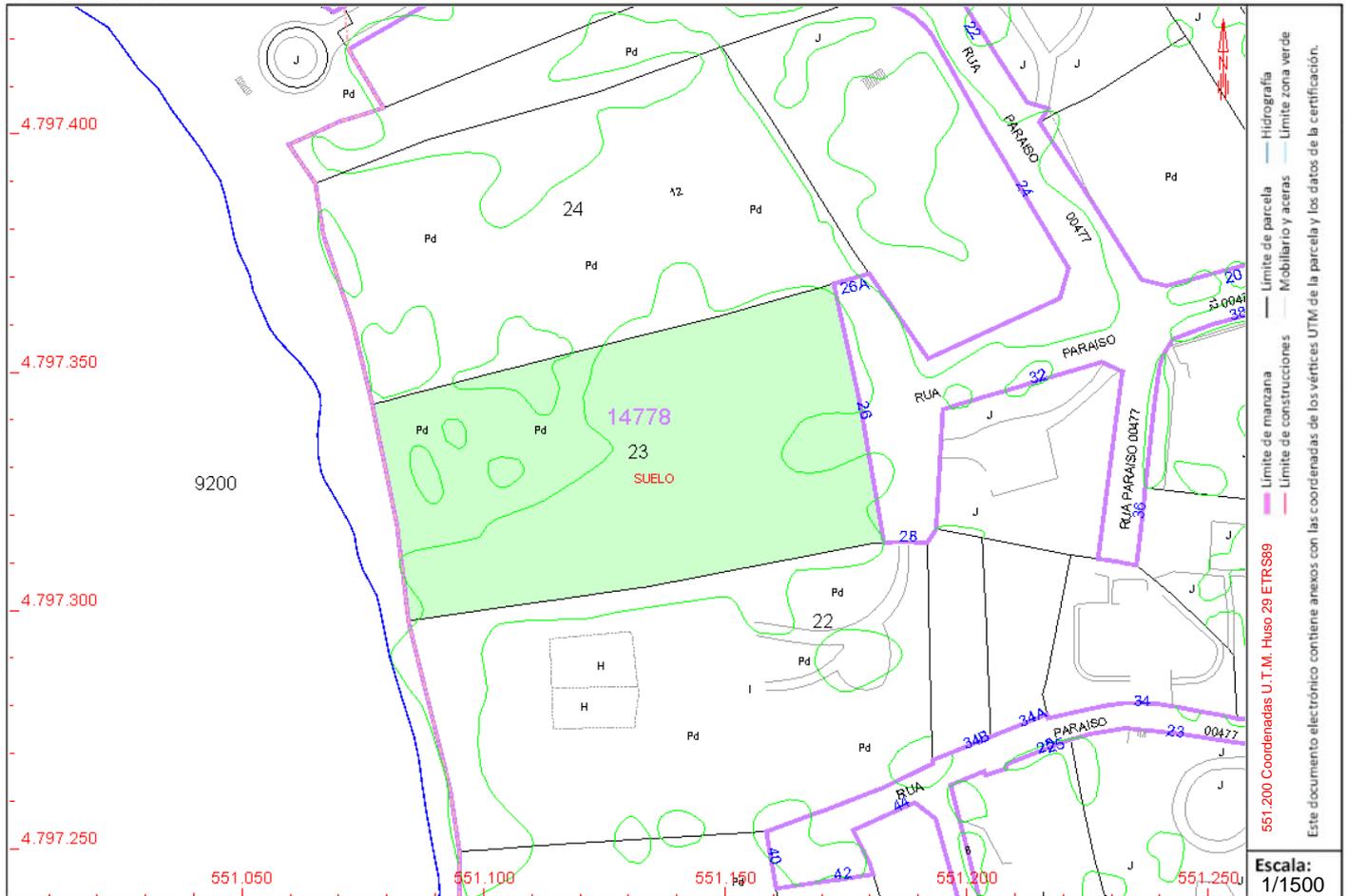
Valor catastral construcción:

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 5.091 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE OLEIROS [A CORUÑA]

Finalidad: URBANISMO POL - 24

Fecha de emisión: 14/12/2018

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 7GHECQP3GQZJQXZ (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 14/12/2018





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1477824NH5917N0001LD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: RU PARAISO 26[A] Suelo 15172 OLEIROS [A CORUÑA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral

Valor catastral suelo:

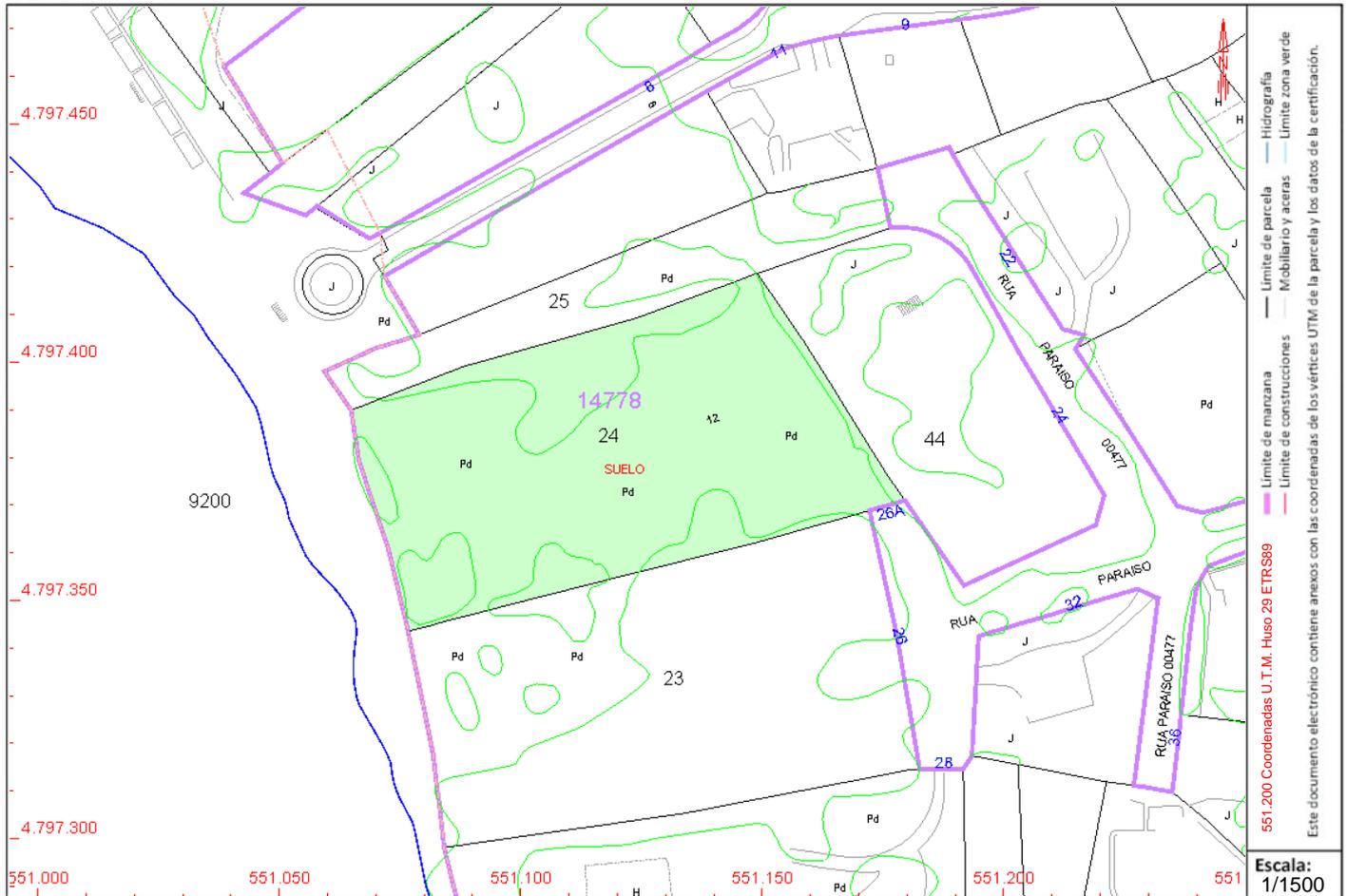
Valor catastral construcción:

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 5.091 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE OLEIROS [A CORUÑA]

Finalidad: URBANISMO POL - 24

Fecha de emisión: 14/12/2018

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: ECP82Y5M832188EX (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 14/12/2018





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1477825NH5917N0001TD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: RU SAUCES Suelo 15172 OLEIROS [A CORUÑA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral

Valor catastral suelo:

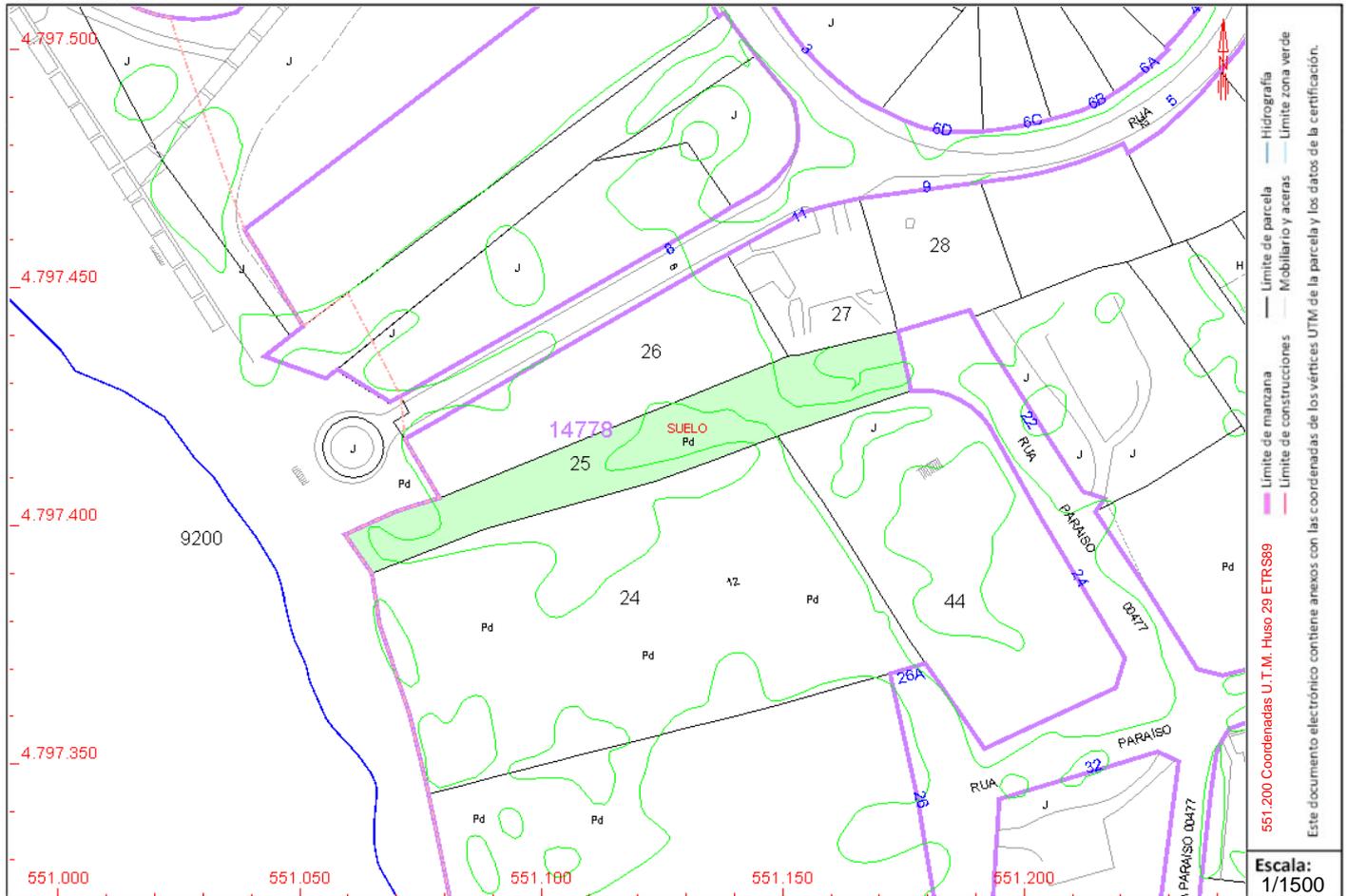
Valor catastral construcción:

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.516 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE OLEIROS [A CORUÑA]

Finalidad: URBANISMO POL - 24

Fecha de emisión: 14/12/2018

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4M7EPSJ8YTT1YNDZ (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 14/12/2018





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1477826NH5917N0001FD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: RU SAUCES Suelo 15172 OLEIROS [A CORUÑA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral

Valor catastral suelo:

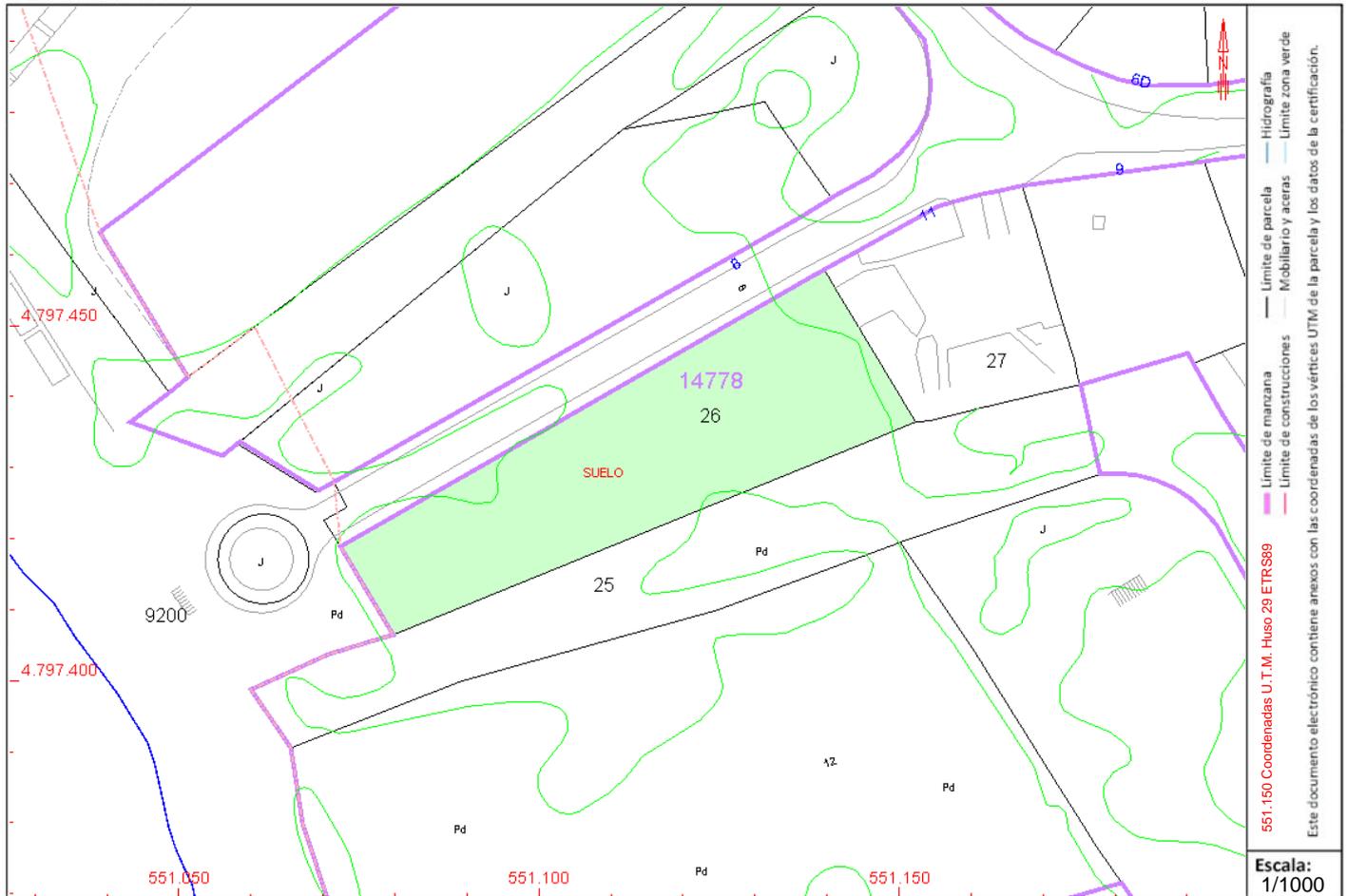
Valor catastral construcción:

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.523 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE OLEIROS [A CORUÑA]

Finalidad: URBANISMO POL - 24

Fecha de emisión: 14/12/2018

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 7VABY2RPK6EJTY3P (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 14/12/2018





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1477844NH5917N0001UD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: RU PARAISO 24 15172 OLEIROS [A CORUÑA]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 310 m²

Año construcción: 1973

Valor catastral

Valor catastral suelo:

Valor catastral construcción:

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal

Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
1/SM/A	APARCAMIENTO	83	1/00/A	VIVIENDA	193
2/00/A	DEPORTIVO	34			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 2.763 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE OLEIROS [A CORUÑA]

Finalidad: URBANISMO POL - 24

Fecha de emisión: 14/12/2018





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1477846NH5917N0001WD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: RU PARAISO 20 Suelo 15172 OLEIROS [A CORUÑA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral

Valor catastral suelo:

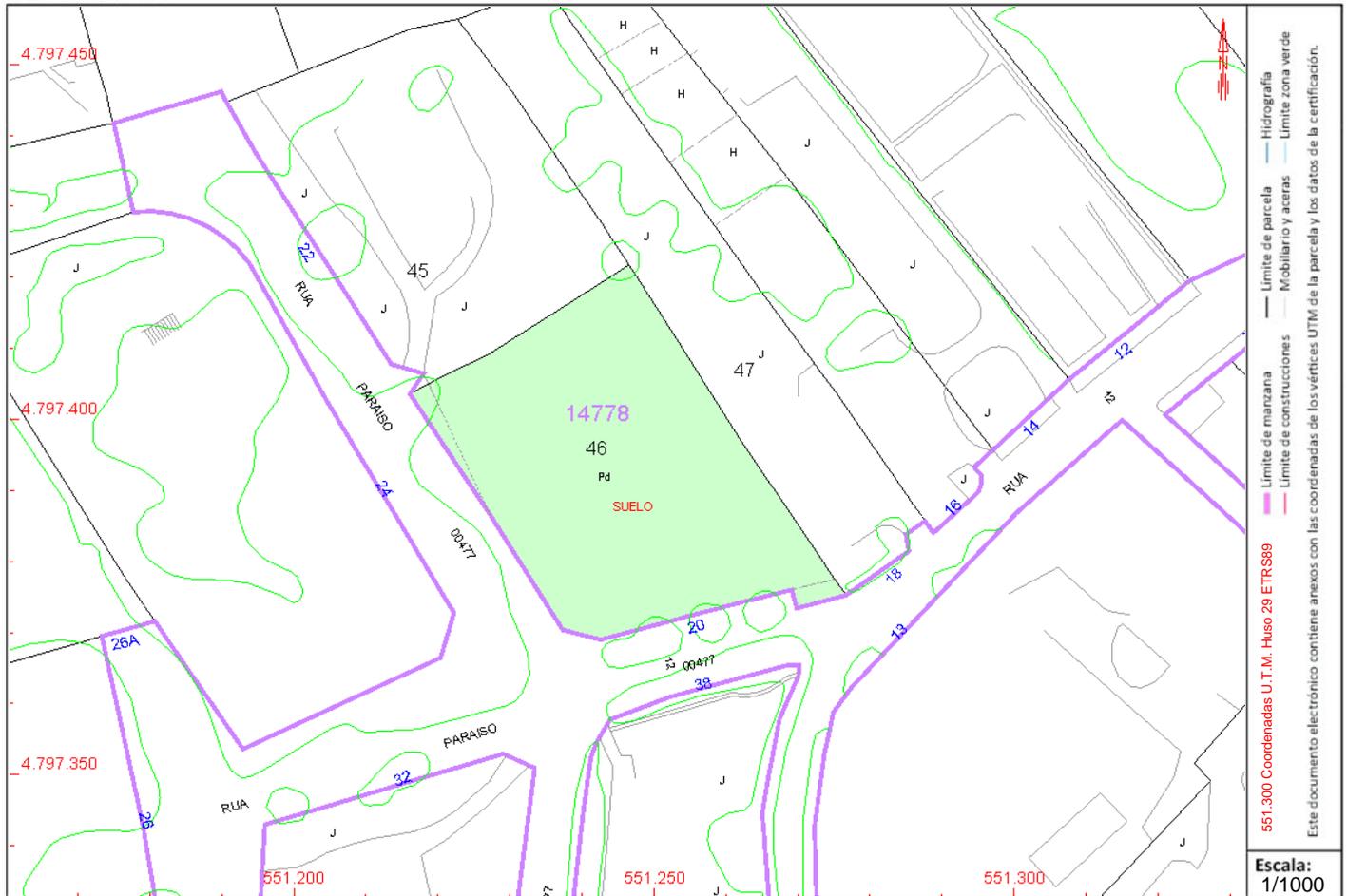
Valor catastral construcción:

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.664 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE OLEIROS [A CORUÑA]

Finalidad: URBANISMO POL - 24

Fecha de emisión: 14/12/2018

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: QH10ZKT9VD1GH99 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 14/12/2018





CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1477856NH5917S0001LZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: RU PARAISO 42 15172 OLEIROS [A CORUÑA]

Clase: Urbano

Uso principal: Almacén, Estac.

Superficie construida: 30 m²

Año construcción: 1985

Valor catastral

Valor catastral suelo:

Valor catastral construcción:

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal

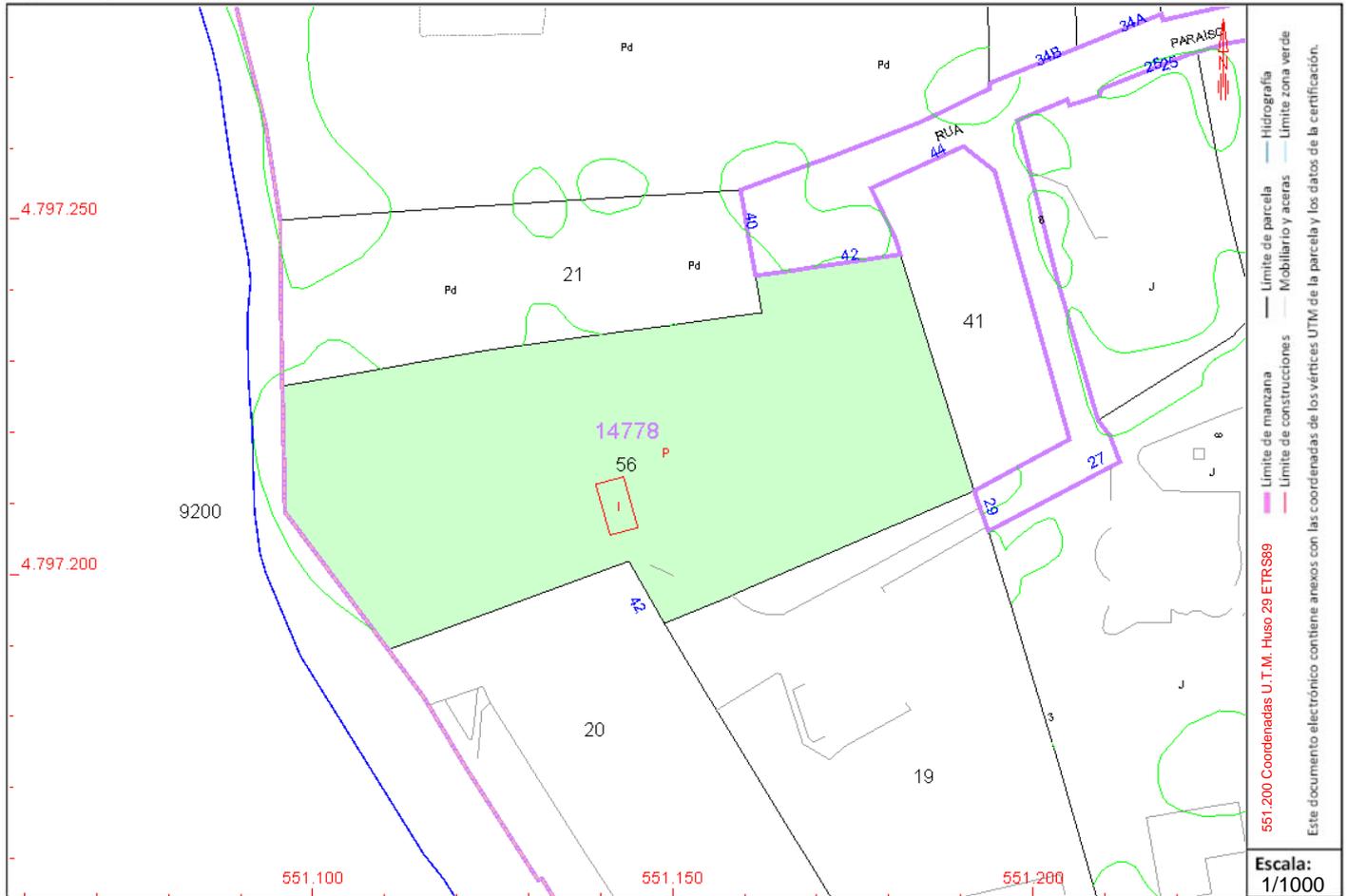
Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
1/00/A	ALMACEN	30			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 3.314 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE OLEIROS [A CORUÑA]

Finalidad: URBANISMO POL - 24

Fecha de emisión: 14/12/2018



ANEXO 3



Alcalde do Concello de Oleiros
 Praza de Galicia, 1
 15173 Oleiros (A Coruña)

REXISTRO XERAL DA XUNTA DE GALICIA
 REXISTRO DE MEDIO AMBIENTE E ORDENACIÓN DO TERRITORIO
 SANTIAGO DE COMPOSTELA

SAÍDA 7520 / RX 1007056

Data 04/07/2017 12:09:23



AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA. REMISIÓN DO INFORME AMBIENTAL ESTRATÉXICO

Nome do plan: Plan especial de reforma interior do polígono 24 "O Paraíso"

Promotor: Concello de Oleiros

Órgano substantivo: Concello de Oleiros

Expediente: 2017AAE2023

Código web: 1923/2017

Achégolle Resolución da Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático pola que se formula o informe ambiental estratéxico relativo ao Plan especial de reforma interior do polígono 24 "O Paraíso", no concello de Oleiros (A Coruña).

Remítese tamén unha copia dos comentarios e informes recibidos durante o período de consultas ao que se someteu o documento ambiental estratéxico e o borrador do Plan e que corresponden aos seguintes organismos:

- Dirección Xeral de Pesca, Acuicultura e Innovación Tecnolóxica
- Dirección Xeral de Sustentabilidade da Costa e do Mar
- Instituto de Estudos do Territorio

Santiago de Compostela, 27 de xuño de 2017

O subdirector xeral de Avaliación Ambiental



Carlos Calzadilla Bouzón



REXISTRO
 ENTRADA
 Nº 2017013049
 Data 04/07/2017

COMO VERIFICADO CON ACUSE
 DE RECIBO DO DIA 06/04/2017



RESOLUCIÓN DO 27 DE XUÑO DE 2017 POLA QUE SE FORMULA O INFORME AMBIENTAL
ESTRATÉXICO DO PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DO POLÍGONO 24 "O PARAÍSO",
NO CONCELLO DE OLEIROS.

Promotor: Concello de Oleiros
Órgano substantivo: Concello de Oleiros
Expediente: 2017AAE2023
Código web: 1923/2017



O Servizo de Avaliación Ambiental de Plans e Programas, da Subdirección Xeral de Avaliación Ambiental, formulou a proposta que a continuación se transcribe:

ANTECEDENTES

1. O día 11.12.2014 aprobouse definitivamente o documento que complementa a aprobación definitiva¹ do Plan xeral de ordenación municipal do Concello de Oleiros, que posteriormente foi obxecto de varias modificacións puntuais.
2. O día 22.03.2017 a Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático recibiu unha notificación do Concello de Oleiros na que solicita iniciar o procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada ao abeiro da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, do Plan especial de reforma interior do polígono 24 "O Paraíso" no concello de Oleiros, para o que achega o documento ambiental estratéxico e o borrador da proposta.
3. O día 24.03.2017 esta Dirección Xeral iniciou, a través da súa sede electrónica, un período de consulta pública dos documentos recibidos, o cal finalizou o día 24.05.2017. Ao mesmo tempo consultouse aos membros do Consello Galego de Medio Ambiente e Desenvolvemento Sostible.

CONSIDERACIÓNS LEGAIS

1. A Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, integra no procedemento de aprobación dos instrumentos de planeamento urbanístico o proceso de avaliación ambiental estratéxica previsto na Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental.
2. O artigo 46.2.b) da Lei 2/2016 sinala que deben someterse ao procedemento simplificado de avaliación ambiental estratéxica o planeamento de desenvolvemento, por establecer o uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
3. O artigo 75.3.b) da dita Lei establece que o órgano ambiental, tras validar a documentación presentada polo promotor, someterá o borrador do plan e o documento ambiental estratéxico ás consultas das administracións públicas afectadas e das persoas interesadas, que se pronunciarán no prazo de dous meses.
4. O artigo 31.2 da Lei 21/2013 establece que o órgano ambiental emitirá o informe ambiental estratéxico, tendo en conta o resultado das consultas realizadas e de conformidade cos criterios establecidos no seu anexo V. Neste informe poderán determinarse que a modificación ten efectos significativos no ambiente, e polo tanto debe someterse a avaliación ambiental estratéxica ordinaria, ou ben que non presenta efectos significativos podendo aprobarse nos termos que o propio informe estableza.

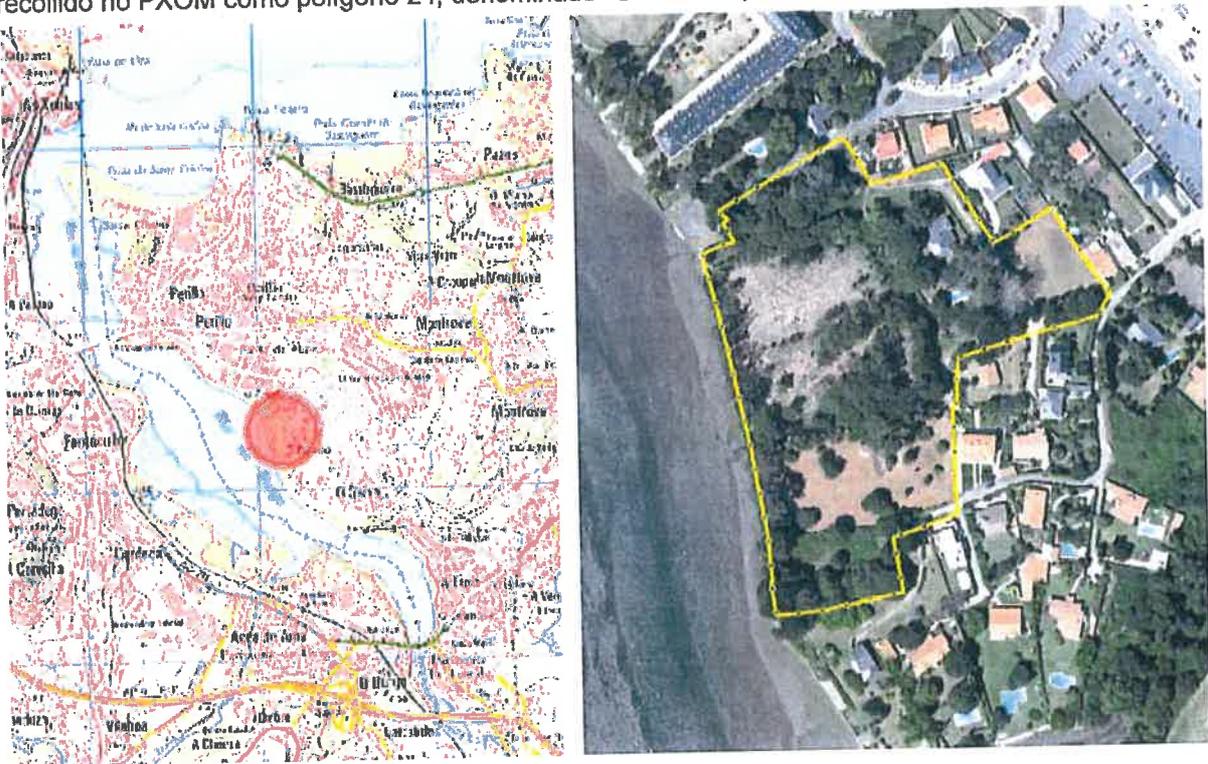
¹ Do día 11.03.2009 por Orde da Consellería de Política Territorial Obras Públicas e Transportes.

5. O Decreto 167/2015, do 13 de novembro, polo que se establece a estrutura orgánica da Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio, atribúe á Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental as funcións en materia de avaliación dos efectos de determinados plans e programas no ambiente. A través do Decreto 177/2016, do 15 de decembro, polo que se fixa a estrutura orgánica da Vicepresidencia e das consellerías da Xunta de Galicia, dita secretaría pasa a denominarse Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático.

CONSIDERACIÓNS TÉCNICAS

1. Características do Plan Especial de Reforma Interior (PERI) do Polígono 24 O Paraíso

Ámbito de actuación: Terreos situados na beira leste da ría do Burgo, na parroquia de Perillo, no concello de Oleiros, provincia da Coruña. Correspóndese co ámbito de solo urbano non consolidado recollido no PXOM como polígono 24, denominado "O Paraíso", ao sur da estrada nacional N-VI.



Ámbito afectado polo PERI

Superficie: O ámbito do POL-24 recollido no PXOM é de 2,7 ha, se ben a proposta do PERI incúe a súa ampliación para incluír a totalidade duns viarios, polo que a superficie de actuación resultante é de 2,9 ha.

Obxecto: Establecer a ordenación pormenorizada do sector de solo urbano non consolidado POL-24 "O Paraíso", a fin de posibilitar o seu desenvolvemento urbanístico.

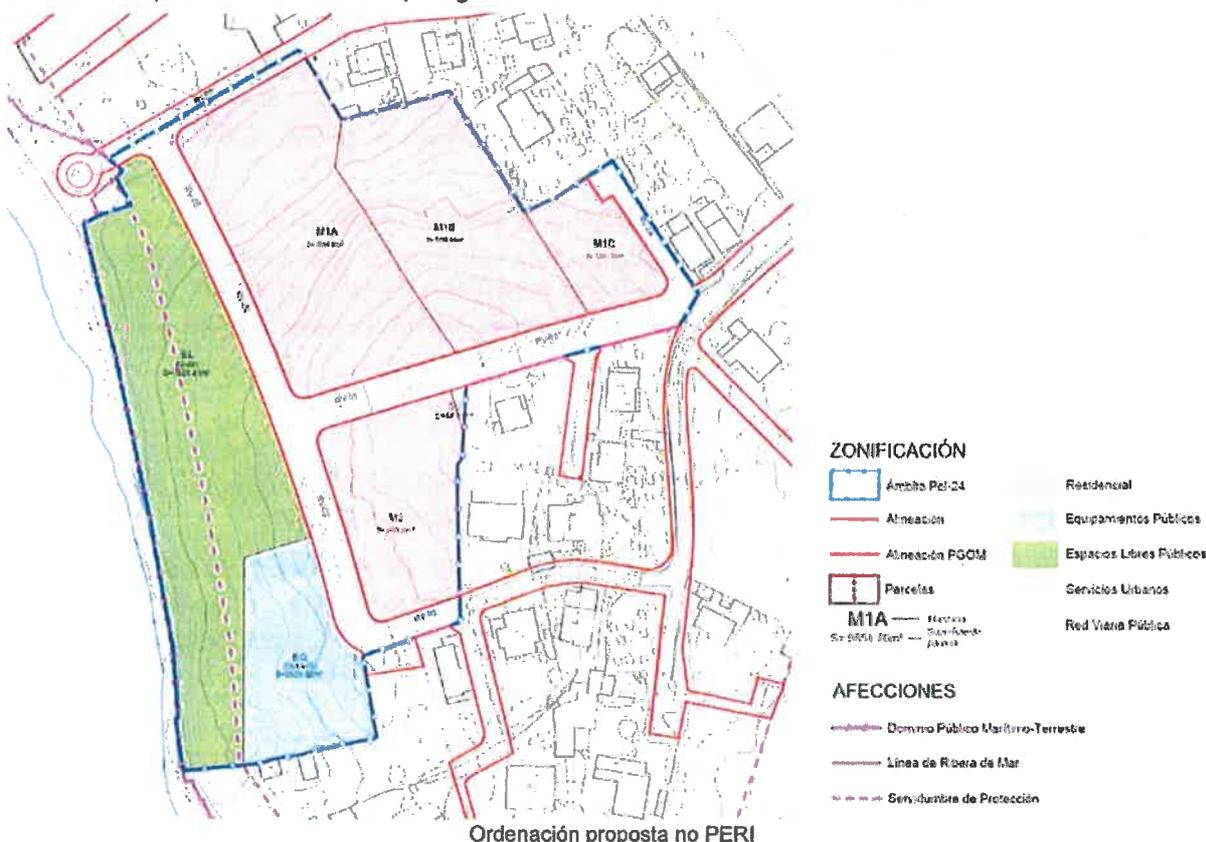
Segundo o PXOM, o desenvolvemento desta actuación ten por obxecto ordenar un treito da fronte costeira interior da ría do Burgo, dando continuidade aos itinerarios peonís e establecendo unha importante reserva de espazos libres e deportivos nunha área arborada que debe manterse.

Proposta: Para a ordenación do ámbito, valoráronse dúas alternativas ademais da alternativa cero, que suporía manter as condicións fixadas no PXOM. A alternativa 1 propón manter a delimitación dos espazos libres previstos e a localización do equipamento, pero modificando a xeometría da parcela para reducir o impacto visual na paisaxe litoral. Prevé un novo vial para dar acceso a unha edificación



unifamiliar existente fóra do ámbito. A alternativa 2, que constitúe a opción seleccionada, modifica as aliñacións propostas no PXOM. Propón ampliar a zona verde, eliminando a previsión de vivendas en contacto co espazo libre e reduce o vial previsto para dar acceso á edificación existente fóra do ámbito.

Así, a ordenación proposta, delimita unha franxa de zona verde de cara á ría do Burgo prolongando o paseo marítimo que ven dende o norte. O equipamento deportivo sitúase na esquina sueste do espazo libre. Prevese un viario paralelo á costa que conecta cos tres puntos de acceso ao polígono. As zonas residenciais máis próximas ao litoral destínanse a vivenda unifamiliar (B+I), mentres que na zona leste propónse a implantación de vivenda plurifamiliar (B+II+BC). Segundo indica o borrador, o número máximo de vivendas é de 92. A ordenación contempla manter aqueles exemplares arbóreos de interese nas zonas previstas como públicas, integrándoos na ordenación do espazo libre e do viario. Respecto aos servizos, o plan prevé conectar o ámbito á rede de abastecemento e de saneamento, de enerxía eléctrica, de gas e de telecomunicacións existente na contorna.



2. Características ambientais da área probablemente afectada

O concello de Oleiros localízase na provincia e comarca da Coruña. Limita ao leste co municipio de Sada, ao sur co concello de Cambre, ao oeste con Culleredo e A Coruña.

Conta cunha poboación de 35.013 habitantes, segundo datos do INE de 2016, que amosa unha tendencia positiva. Nas últimas décadas experimentou un forte crecemento debido á proximidade coa capital.

O ámbito obxecto do PERI sitúase en Perillo, nunha zona cofecida como O Paraíso, entre a estrada N-VI e a ría do Burgo. Presenta unha topografía e paisaxe característica de bordo de ría, cunhas pendentes suaves e un encontro coa costa amable. Insírese nunha zona antropizada, parcialmente edificada e rodeada por edificacións. Ao nordeste priman os usos de tipo terciario-comercial vinculados coa estrada N-VI. O uso residencial concéntrase ao bordo litoral da contorna, onde se

desenvolveron urbanizacións e complexos residenciais -en vivenda unifamiliar ou plurifamiliar- aproveitando as vistas sobre a ría do Burgo.

Segundo o *Catálogo das paisaxes de Galicia*, a actuación localízase dentro da comarca paisaxística "Golfo Ártabro Litoral" que forma parte da grande área paisaxística "Golfo Ártabro" e no *Plan de ordenación do litoral* (POL), inclúese na unidade de paisaxe 03_03_134 "Esteiro do Mero" que inclúe a ría do Burgo. Parte do ámbito está afectado pola zona de servidume de costas.

A zona a ordenar está ocupada por vexetación arbórea e matogueira. Aparecen mesturadas diferentes especies, como piñeiros, ameneiros, carballos, castiñeiros e outras especies ornamentais, entre as que se inclúen mimosas, especie catalogada como exótica e invasora. A documentación inclúe un plano co inventario de árbores existentes.

En canto aos espazos naturais, o concello de Oleiros forma parte dos 17 municipios que conforman a "Reserva da Biosfera das Mariñas Coruñesas e Terras do Mandeo". Dita área engloba varias figuras de protección, entre a que se inclúe a "Ría do Burgo" lindeira co ámbito da actuación. Esta zona tamén foi incluída no *Inventario de humedais de Galicia* e, a pesares das fortes alteracións antrópicas, constitúe un lugar de invernada de numerosas aves acuáticas e tamén conta con recursos marisqueiros.

Respecto das comunicacións, o ámbito sitúase próximo a estrada estatal N-VI, que o conecta coa cidade da Coruña. Tres viarios locais conectan o polígono con esta estrada estatal. A estrada N-VI soporta importantes niveis de tráfico e conta cun mapa estratéxico de ruído aprobado. Sinalar que o ámbito está dentro da zonas de servidume aeronáutica do aeroporto da Coruña, pero non se atopa afectado pola pegada sonora asociada.

3. Período de exposición pública e consultas previas

Recibiuse resposta da Dirección Xeral de Pesca, Acuicultura e Innovación Tecnolóxica, da Dirección Xeral de Sustentabilidade da Costa e do Mar, e do Instituto de Estudos do territorio.

Os informes recibidos fan observacións de carácter informativo ou cualitativo que non alterarán substancialmente a ordenación proposta. O Concello deberá considerar a totalidade destas observacións no proceso de elaboración do PERI, para o cal remítenselle os textos íntegros recibidos. Non obstante, resúmense a continuación as principais cuestións formuladas:

Dirección Xeral de Pesca, Acuicultura e Innovación Tecnolóxica

Informa que na ría do Burgo, nas proximidades da ponte do Pasaxe, existe un parque de cultivo de ameixas babosa e fina, e ostra plana. Sinala que as DOT establecen que os instrumentos de planeamento urbanístico deben ter en conta o valor do litoral e das augas interiores como soporte da pesca, marisqueo e acuicultura.

Considera que se deberían analizar os previsibles impactos do PERI, fundamentalmente sobre os fondos, a biota e a calidade das augas da ría do Burgo. En caso de detectarse efectos negativos, valorarase a súa incidencia sobre a actividade acuícola que se desenvolva na zona, e estableceranse as medidas correctoras ou protectoras. Así mesmo, deberá considerar os posibles efectos sobre a *Estratexia Galega da Acuicultura* (ESGA) e o *Plan Director de Acuicultura Litoral de Galicia* (PDAL), por ser concorrentes no ámbito territorial do plan.

Dirección Xeral de Sustentabilidade da Costa e do Mar

Informa que o PERI está afectado polo deslinde de dominio público marítimo-terrestre (DPMT) C-DL-183-C do final da praia de Santa Cristina ata o límite co termo municipal de Cambre O.M 28.02.2003. Informa do réxime de usos en DPMT, dos usos prohibidos e permitidos en zona de servidume de



protección, así como das esixencias de protección do DPMT na franxa de 500 m medidos a partir do límite interior da ribeira do mar.

Instituto de Estudos do Territorio

Considera que a urbanización ven a favorecer a continuidade da malla urbana consolidada na contorna inmediata. Así mesmo, a alternativa elixida dispón as parcelas privadas recuadas cara ao interior separadas do borde da ría por unha vía pública e unha ampla zona verde, ademais regula a altura máxima da edificación en función da distancia á costa (B+1 en primeira liña e B+2+BC en segunda fila), o cal diminúe os impactos visuais na fachada marítima.

Por outra banda, a tipoloxía das construcións, a ordenación dos volumes tendo en conta a morfoloxía do terreo, a preservación da vexetación arbórea existente, o deseño dun novo viario, a creación de zonas axardinadas con paseos peonís e zonas dotacionais, aportan no seu conxunto unha calidade urbanística ás características da contorna urbana na que se desenvolve o PERI, polo que considera que o plan especial non terá efectos negativos sobre a paisaxe.

4. Efectos ambientais previsibles. Análise segundo os criterios do anexo V da Lei 21/2013

Analizada a documentación remitida, as características do ámbito afectado, así como as respostas ás consultas realizadas, fanse as seguintes consideracións:

O PERI achegado establece a ordenación detallada dun ámbito de solo urbano non consolidado previsto no PXOM. A través do seu desenvolvemento preténdese favorecer a continuidade da malla urbana consolidada na contorna inmediata. Non establece un marco para a futura autorización de proxectos, máis alá dos necesarios para realizar as obras e implantar os usos autorizados no ámbito. Non inflúe noutros plans ou programas de carácter ambiental, nin para a implantación da lexislación en materia de medio ambiente.

Respecto ás posibles afeccións ambientais, a urbanización do solo, a construción de novas edificacións e a apertura de novos viarios derivados da ordenación proposta, suporán a transformación do solo e da paisaxe actual. Con respecto ao planeamento vixente, o PERI establece unha nova ordenación que incrementa a superficie destinada a zona verde situada no bordo da ría, favorecendo a súa función como zona de amortecemento. Así mesmo, a proposta contempla a adopción de diferentes medidas, como a disposición da edificación en función da topografía do terreo, regular a altura da edificación en función da proximidade á costa, mantemento do arborado e plantación de especies autóctonas, etc., favorecendo deste xeito a integración do ámbito coa contorna.

Por outra banda, o desenvolvemento do ámbito suporá un incremento na demanda de recursos -en especial de auga e enerxía- e a xeración de novas emisións ao medio asociadas aos usos residenciais previstos. Ditos efectos non se consideran significativos se se adoptan as medidas adecuadas que favorezan a eficiencia no uso dos recursos, garantindo a capacidade dos servizos existentes para atender as novas demandas. Así mesmo, poderá ter lugar un aumento do tráfico rodado na contorna. Ao respecto, a proposta contempla reordenar o tráfico da zona e mellorar a conexión transversal do solo urbano e a creación de sendeiros, contribuíndo deste xeito á mobilidade peonil no espazo costeiro do concello.

PROPOSTA

Tendo en conta o indicado nos apartados anteriores, e a análise realizada segundo os criterios do anexo V da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, propoño non someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria o *Plan especial de reforma interior do*

polígono 24 "O Paraíso" no concello de Oleiros ao considerar que non se producirán efectos significativos no ambiente. No entanto, para favorecer un uso sustentable do territorio, deberán considerarse as seguintes determinacións:

- Deberá quedar garantido o abastecemento de auga, o saneamento das augas residuais e a xestión das augas pluviais conforme a criterios de sustentabilidade e á planificación hidrolóxica. Estableceranse as medidas adecuadas para evitar calquera afección ao medio costeiro.
- Promoverase a adopción de medidas para favorecer a eficiencia da xestión de recursos, apostando polo aforro enerxético e o emprego de enerxías renovables, así como un consumo eficiente de auga nas instalacións previstas.

Santiago de Compostela, 27 de xuño de 2017

A xefa do Servizo de Avaliación Ambiental
de Plans e Programas

Margarita Segade Castro



Conforme:

O subdirector xeral de Avaliación Ambiental

Carlos Calzadilla Bouzón

RESOLUCIÓN

De conformidade coa proposta anterior, resolvo **non someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria o Plan especial de reforma interior do polígono 24 "O Paraíso", no concello de Oleiros**. Non obstante, para evitar ou minimizar posibles efectos ambientais, integranse no plan as determinacións que se indican na proposta transcrita.

Este informe ambiental estratéxico farase público no *Diario Oficial de Galicia* e na páxina web da Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio (www.cmaot.xunta.gal); remitirase ao Concello de Oleiros, xunto á copia dos informes recibidos na fase de consultas previas, para a súa consideración na tramitación do PERI.

A resolución perderá a súa vixencia e cesará na produción dos efectos que lle son propios se, unha vez publicada no *Diario Oficial de Galicia*, non se aprobase o PERI no prazo máximo de catro anos dende a súa publicación.

Contra esta resolución non procederá recurso algún, sen prexuízo dos que procedan en vía administrativa ou xudicial fronte ao acto, no seu caso, de aprobación do PERI.

Santiago de Compostela, 27 de xuño de 2017

A directora xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático



María Cruz Ferreira Costa



INFORME SOBRE A INCIDENCIA NO SECTOR DA ACUICULTURA DO PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR POL-24 "O PARAISO" DO PXOM DO CONCELLO DE OLEIROS (EXPEDIENTE: 2017AAE2023; CÓDIGO WEB: 1923/2017)

INTRODUCCIÓN

Con data do 24.03.2017, a Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático comunica por correo electrónico á Dirección Xeral de Pesca, Acuicultura e Innovación Tecnolóxica da Consellería do Mar, o inicio do trámite de consultas correspondente ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica do seguinte plan:

Nome do plan: Plan especial de reforma interior POL-24 "O Paraíso" do Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) de Oleiros

Promotor e órgano substantivo: Concello de Oleiros

Expediente: 2017AAE2023

Código web: 1923/2017

Co escrito remite o documento ambiental estratéxico xunto co borrador do proxecto sectorial para a súa avaliación.

RESUMO DO BORRADOR DO PLAN E DO DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉXICO

O Plan especial de reforma interior obxecto deste estudo ten por obxectivo principal a ordenación pormenorizada do polígono 24 denominado "O Paraíso", situado en solo urbano non consolidado, cumprindo as condicións de ordenación contidas no PXOM do Concello de Oleiros e na lexislación sectorial de aplicación. Esta modificación, segundo indican no Documento ambiental estratéxico persegue desenvolver melloras urbanísticas (reordenación dos espazos baleiros, integración das edificacións xa existentes na ordenación, completar a trama urbana, facilitar a posterior xestión urbanística) co fin de buscar unha solución sostible dende aspectos ambientais, sociais, económicos e patrimoniais.

Os autores do documento indica que con respecto a calidade ambiental da zona, a modificación persegue a adaptación da topografía da ordenación a morfoloxía do terreo, diminuír o impacto paisaxístico, favorecer a integración ambiental e paisaxística e conservar os valores ambientais do ámbito, especialmente o arborado existente no ámbito.

No documento aválanse 3 alternativas, sendo a alternativa seleccionada á denominada como alternativa 2 que elimina a previsión de vivendas en contacto co espazo libre que linda coa Ría do Burgo e conserva a zona arborada existente, mesmos ampliando ao retrasar as zonas de edificación previstas para mellorar a súa integración paisaxística e reducindo o efecto pantalla que suporía as construcións no borde da ría.

Tamén se analizan os previsibles impacto, tanto na fase de construción como na de explotación, sobre á atmosfera, vexetación consumo de recursos, mobilidade, dotacións públicas e ciclo hídrico, así sobre os plans concorrentes (Plan de Ordenación do Litoral e PXOM Oleiros).





INFORME

Analizada a información remitida (borrador do plan e documento ambiental estratéxico) informámoslle que:

1.- Establecementos de acuicultura

Segundo consta na base de datos de establecementos de acuicultura desta Consellería, no Concello de Oleiros non constan autorizado, nestes intres, ningún establecemento de acuicultura mariña ou continental. Tan só figura como autorizada unha depuradora de moluscos, establecemento auxiliar de acuicultura, no porto de Lorbé, a cal non é previsible que sexa afectada pola modificación proposta.

Na Ría do Burgo, figura autorizado, actualmente, un parque de cultivo con unha superficie total de 23.122 m², para o cultivo de ameixas babosa e fina, e ostra plana. Este parque está situado na Ría do Burgo nas proximidades da ponte do Pasaxe.

No documento ambiental estratéxico, se fai unha valoración das accións que se levarán a cabo tanto na fase de obras (limpeza de terreos, apertura de camiños peonís e servizos de obra e implantación de diferentes instalacións e servizos) como na de explotación (incremento das dotacións e mellora das comunicacións o que suporá un incremento da actividade xeral da zona), e do seu impactos nos valores ambientais mencionados anteriormente. Sen embargo no mesmo non se avalía a incidencia que todas esas accións ponde ter, entre outros, sobre a calidade das augas e os fondos da Ría do Burgo.

2.- Planificación da acuicultura

2.1 Con respecto á planificación actual da acuicultura, o Consello da Xunta de Galicia do 26 de maio de 2011 declarou a acuicultura como de interese público de primeiro orden e, posteriormente, o 18 de outubro de 2012 aprobou a *Estratexia Galega da Acuicultura (ESGA)* de cara a impulsar e promover o desenvolvemento da acuicultura en Galicia.

No marco da ESGA estase elaborando entre outros o *Plan Director de Acuicultura Litoral de Galicia (PDAL)*. O ámbito deste plan é o mesmo que o do Plan de Ordenación do Litoral (POL), isto é o territorio de todos os municipios costeiros relacionados no anexo da Lei 6/2007, de 11 de maio, de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia, cos matices que se establecen no artigo 3º da normativa do POL. O PDAL atópase en fase de tramitación. Na seguinte url: <http://www.intecmar.gal/esga/Documentacion.aspx>, pódese atopar a información dispoñible nestes intres sobre o plan.

Cumpre dicir que o *Decreto 19/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproban definitivamente as directrices de ordenación do territorio* establecía que :

- Os instrumentos de ordenación territorial e o planeamento urbanístico, na formulación das súas propostas de ordenación, terán presente o valor do litoral e das augas interiores como soporte da pesca, o marisqueo e a acuicultura.





- o A Xunta de Galicia elaborará un plan específico para a ordenación da acuicultura en terra, denominado como *Plan Sectorial de Acuicultura en terra*. Este plan establecerá as previsións e posibles localizacións de plantas de acuicultura a partir da capacidade de acollida do territorio, é dicir, localizacións que cumpran os requisitos de sostibilidade respectando as limitacións derivadas doutras funcións produtivas e turísticas, e da protección dos valores ecolóxicos, paisaxísticos e do patrimonio cultural.

2.2. Por outra parte, mentres non se aprobe o PDAL, a *Orde do 15 de marzo de 2012, conxunta das Consellerías de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, e do Medio Rural e do Mar, sobre réxime da avaliación ambiental dos establecementos de acuicultura na parte litoral da zona terrestre* (DOG nº 66 do 4 de abril de 2012) establece o réxime aplicable para os establecementos en virtude da normativa vixente. No visor cartográfico do PDAL (<http://visoressga.cmati.xunta.es/esga/xeoportat.html>) pódese observar o nivel de protección con respecto ás determinacións do PDAL.

No Documento Ambiental Estratéxico do plan faise referencia a incidencia do mesmo no POL, pero non así á ESGA e ao PDAL.

Por todo elo consideramos que no Documento Ambiental Estratéxico se debería analizar:

1.- Os previsibles impactos, fundamentalmente sobre os fondos, a biota e a calidade das augas da Ría do Burgo, e en caso de detectarse efectos negativos, a súa incidencia sobre a actividade acuícola que se desenvolva na zona, e as medidas correctoras ou protectoras.

2.- Os efectos previsibles deste plan sobre a ESGA e o PDAL, por ser concorrentes no ámbito territorial do plan especial de reforma interior.

Manuel García Tasende
Biólogo
Servizo de Innovación Tecnolóxica da Acuicultura





MINISTERIO
DE AGRICULTURA Y PESCA-
ALIMENTACION Y MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y DEL MAR
DIRECCIÓN PARA LA PROTECCIÓN DEL MAR
Registro nº 099/7138
SALIDA FECHA: 21/04/2017

SECRETARÍA DE ESTADO DE MEDIO
AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE
SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y
DEL MAR

REGISTRO XERAL DA XUNTA DE GALICIA
REGISTRO DE MEDIO AMBIENTE E ORDENACIÓN DO TERRITORIO
SANTIAGO DE COMPOSTELA

Data 04/05/2017 09:36:46

ENTRADA 7149 / RX 1161357



O F I C I O

FECHA

SU/REF: 2017AAE2023

NUESTRA/REF:

ASUNTO:

TRÁMITE DE CONSULTAS PREVIAS EN EL PROCEDIMIENTO DE
EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA RELATIVO
AL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR POL-24 O PARAISO DO
PXOM DE OLEIROS

DESTINATARIO

XUNTA DE GALICIA
DIRECCIÓN XERAL DE CALIDADE
AMBIENTAL E CAMBIO CLIMATICO
SAN LÁZARO S/N
15781 SANTIAGO DE COMPOSTELA

Se ha recibido en esta Dirección General, el 10 de abril de 2017, consulta de la Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático de la Xunta de Galicia, a través de la Demarcación de Costas en Galicia, en relación al plan urbanístico referenciado en el asunto.

Analizada la correspondiente documentación desde las competencias de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, se informa de lo siguiente:

- El Polígono en el que se desarrolla el Proyecto del PEPRI está afectado por el siguiente deslindes del dominio público marítimo-terrestre:
 - C-DL-183-C. Del final de la Playa de Santa Cristina hasta el límite con el t.m. de Cambre. O.M 28.02.2003.
- De acuerdo con el artículo 31.2 de la Ley de Costas, los usos que tengan especiales circunstancias de intensidad, peligrosidad o rentabilidad, así como los que requieran la ejecución de obras o instalaciones en el dominio público marítimo-terrestre (DPMT) solo podrán ampararse en la existencia de reserva, adscripción, autorización o concesión, teniendo en cuenta que el artículo 32 de dicha norma restringe la ocupación del DPMT a aquellas actividades o instalaciones que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, estando expresamente prohibidas las utilizaciones mencionadas en el artículo 25.1 de la Ley de Costas, excepto las de su apartado b), previa declaración de utilidad pública por el Consejo de Ministros, y el vertido de escombros utilizables en rellenos, debidamente autorizados.
- De acuerdo con el artículo 25 de la Ley de Costas, en servidumbre de protección están prohibidos:
 - a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
 - b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determina en el Reglamento de Costas, así como de sus áreas de servicio.
 - c) Las Actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos naturales o no consolidados.
 - d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.



- e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

Con carácter general, solo se permitirán sobre esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas o aquellos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del DPMT, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberá cumplir las condiciones que se determinan en el Reglamento de Costas para garantizar la protección del DPMT.

Los usos permitidos en servidumbre de protección están sujetos a autorización otorgada por el órgano competente de la Comunidad Autónoma.

- De acuerdo con lo previsto en el artículo 30 de la Ley de Costas, la ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del DPMT a través de los siguientes criterios:
 - a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
 - b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de la edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.
- Este informe se emite sin perjuicio de la necesidad de la solicitud del informe previsto en los artículos 112 y 117 de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas, y concordantes de su Reglamento.

LA DIRECTORA GENERAL DE SOSTENIBILIDAD
DE LA COSTA Y DEL MAR

Fdo.: Raquel Orts Nebot





CONTESTACIÓN A CONSULTA NO PROCEDIMENTO DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA SIMPLIFICADA

Expediente IET: P-17-126

Plan ou programa: Plan especial de reforma interior POL-24 "O Paraíso" do PXOM de Oleiros

Concello: Oleiros (A Coruña)

Expediente AAE: 2017AAE2023

A Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático somete a consulta do Instituto de Estudos do Territorio (IET) o borrador e o documento ambiental estratéxico (DAE) do Plan especial de reforma interior POL-24 "O Paraíso" do PXOM de Oleiros, no marco do procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada, de acordo co establecido na Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental.

En virtude do punto dous da disposición adicional segunda do Decreto 244/2011, do 29 de decembro, polo que se aproban os estatutos do organismo autónomo Instituto de Estudos do Territorio, este asume as competencias en materia de paisaxe.

O PERI ten por obxecto a ordenación pormenorizada dun sector de solo urbano non consolidado, cun aproveitamento residencial disposto segundo as ordenanzas do PXOM de vivenda familiar en liña (B+1) e de bloque aberto en altura máxima de baixo e dúas plantas (B+2+BC). Preténdese dar continuidade aos itinerarios peonís e establécese unha reserva de espazos libres e deportivos nunha área cunha importante presenza de vexetación arbórea.

En relación co Catálogo das paisaxes de Galicia aprobado polo Decreto 119/2016, do 28 de xullo, (DOG do 25/08/2016), o ámbito do proxecto sitúase dentro da comarca paisaxística Golfo Ártabro Litoral, que forma parte da grande área paisaxística Golfo Ártabro. Respecto ao Plan de Ordenación do Litoral (POL), inclúese na unidade de paisaxe 03_03_134 "Esteiro do Mero".

O ámbito do plan especial localízase entre a estrada N-VI e a ría do Burgo, ao sueste do núcleo urbano de Perillo. Abrangue unha superficie de solo parcialmente edificado, rodeada de solo urbano consolidado excepto pola vertente oeste que abre á ría. Ao norte do sector do proxecto a fronte costeira está ocupada por edificacións de uso residencial colectiva e ao sur por vivendas unifamiliares. Cara ao leste na contorna da N-VI o uso predominante é o terciario-comercial. A zona conta cunha importante masa arbórea composta principalmente por especies de repoboación, aínda que tamén aparecen exemplares de ameneiros, carballos e castiñeiros.

Logo de analizar o alcance do PERI, considérase que se producirá unha transformación da paisaxe, xa que se produce un cambio notable na ocupación do solo, onde actualmente só dúas parcelas se atopan edificadas. Despois do proceso do PERI, o ámbito quedará integrado na trama urbana que conforma o borde litoral da ría do Burgo ao sur da N-VI, conectándose de forma adecuada coas rúas que o limitan e bordean.

A intervención, se ben supón un aumento da urbanización do bordo costeiro mediante a edificación dunha zona baleira interior, ven a favorecer a continuidade da malla urbana consolidada na contorna inmediata. Así mesmo, a alternativa elixida dispón as parcelas privadas

recuadas cara ao interior separadas do borde da ría por unha vía pública e unha ampla zona verde, ademais regula a altura máxima da edificación en función da distancia á costa (B+1 en primeira liña edificatoria e B+2+BC en segunda liña), o cal diminúe os impactos visuais na fachada marítima. Por outra banda, a tipoloxía das construcións, a ordenación dos volumes tendo en conta a morfoloxía do terreo e a preservación da vexetación arbórea existente, o deseño dun novo viario, a creación de zonas axardinadas con paseos peonís e zonas dotacionais, aportan no seu conxunto unha calidade urbanística ás características da contorna urbana na que se desenvolve o PERI, polo que se considera que o plan especial non terá efectos negativos sobre a paisaxe.

Santiago de Compostela, 18 de maio de 2017

O xefe do Servizo de Planificación da Paisaxe

O director do Departamento Técnico de Estudos



José Luis Álvarez Vicente



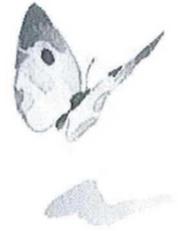
Alfredo Fernández Ríos

Visto e confirmado, a directora do Instituto de Estudos do Territorio



Inés Sante Riveira

ANEXO 4



gasGalicia

Fernández Carballada y Asociados

A/A: Covadonga Fernández

Dirección: C/ Posse 45 - 1ºB, 15009 A Coruña

E-mail: estudio@fernandezcarballada.com

A Coruña, a 11 de Octubre de 2017

Asunto: Viabilidad de suministro de gas natural al POLÍGONO 24 - O PARAÍSO DE OLEIROS.

Estimados Sres.:

En contestación a su solicitud sobre la petición de viabilidad de la red de gas natural para suministro al Polígono 24 "O Paraíso" - Oleiros, esta Sociedad les informa que:

- De acuerdo con los datos e información facilitada por parte de su estudio de arquitectura, el suministro resulta viable.
- El suministro se realizará desde la red MOP 4 bar existente en la Calle Saucos, según el diseño que se adjunta en el plano titulado "*SOLUCIÓN TÉCNICA ZE POL-24 EL PARAISO (OLEIROS)*".

Quedamos a su disposición para cualquier información que precisen.

Atentamente,

Rafael Varea Cabanillas
Delegado Mercados Directos (Nueva Edificación) Zona Norte

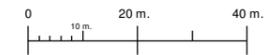
GAS GALICIA SDG, S.A.
Rúa Lisboa
Area Central, Local 31-H-I-J
15707- Santiago de Compostela
Tel.: 981-56.91.00
Fax.: 981-58.61.02

GAS NATURAL ANDALUCIA S.A.

SOLUCION TECNICA ZE EL PARAISO (OLEIROS)

Formato: A3H

Escala 1:1292



Fecha : 10/10/17



MATERIAL

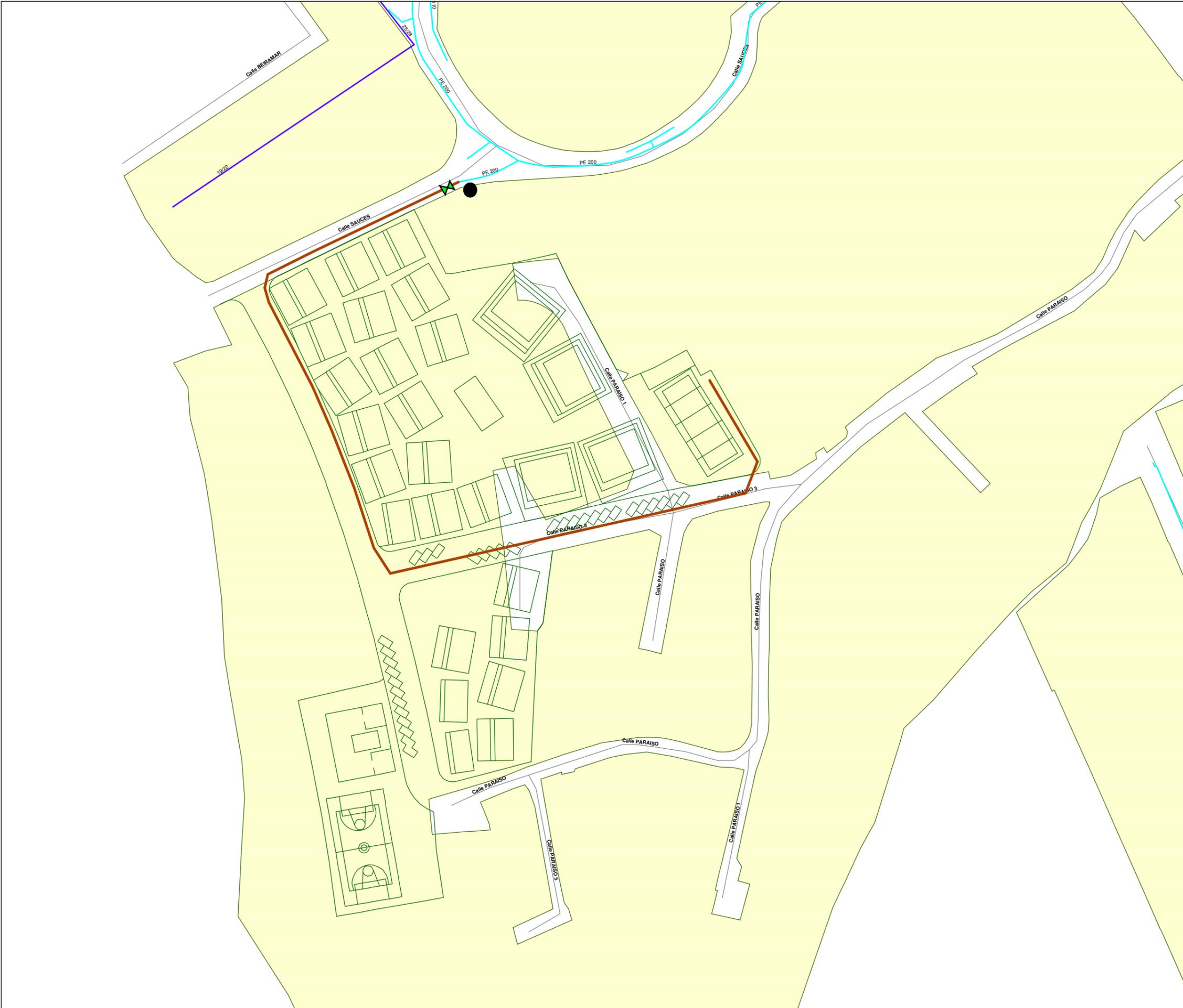
- .. - Cualquiera
- AO - Acero
- BO - Bonna
- FD - Fundicion Ductil
- FG - Fundicion Gris
- FI - FG Tratamiento Interno
- FO - Fibrocemento
- FP - Fundicion Precis
- FV - Fibra de Vidrio
- PA - Plancha Asfaltada
- PB - Plomo
- PE - Polietileno
- PI - PVC Tratamiento Interno
- PN - Polietileno Negro
- PT - Plancha Encintada Tomas
- PV - Cloruro de Polivinilo
- ZD - Desconocido
- ZI - No Definido

LEYENDA

- Subtramos de red.Traza - MOP 4 bar
- Subtramos de red.Traza - Propano

A CANALIZAR:

- PE-63
- Punto de conexión
- ▲ Válvula a instalar



Fernández Carballada y Asociados, S.L.P. (Arquitectos)
Rua Posse, 45 1º B
15009 - A Coruña

Asunto: Informe sobre la suficiencia de las infraestructuras de telecomunicaciones y servicios existentes y previstos con motivo de la redacción del Plan Especial de Reforma Interior POL-24 "O Paraíso", en el Concello de Oleiros.

código **R:** URB_031_17

La mercantil **R CABLE Y TELECOMUNICACIONES GALICIA, S.A.U.** (en adelante **R**), con C.I.F. A-15.474.281 y domicilio a efectos de notificaciones en A Coruña, calle Real nº 85, en relación a la suficiencia de las infraestructuras de telecomunicaciones y servicios existentes y previstos con motivo de la redacción del Plan Especial de Reforma Interior POL-24 "O Paraíso", como trámite previo a su desarrollo,

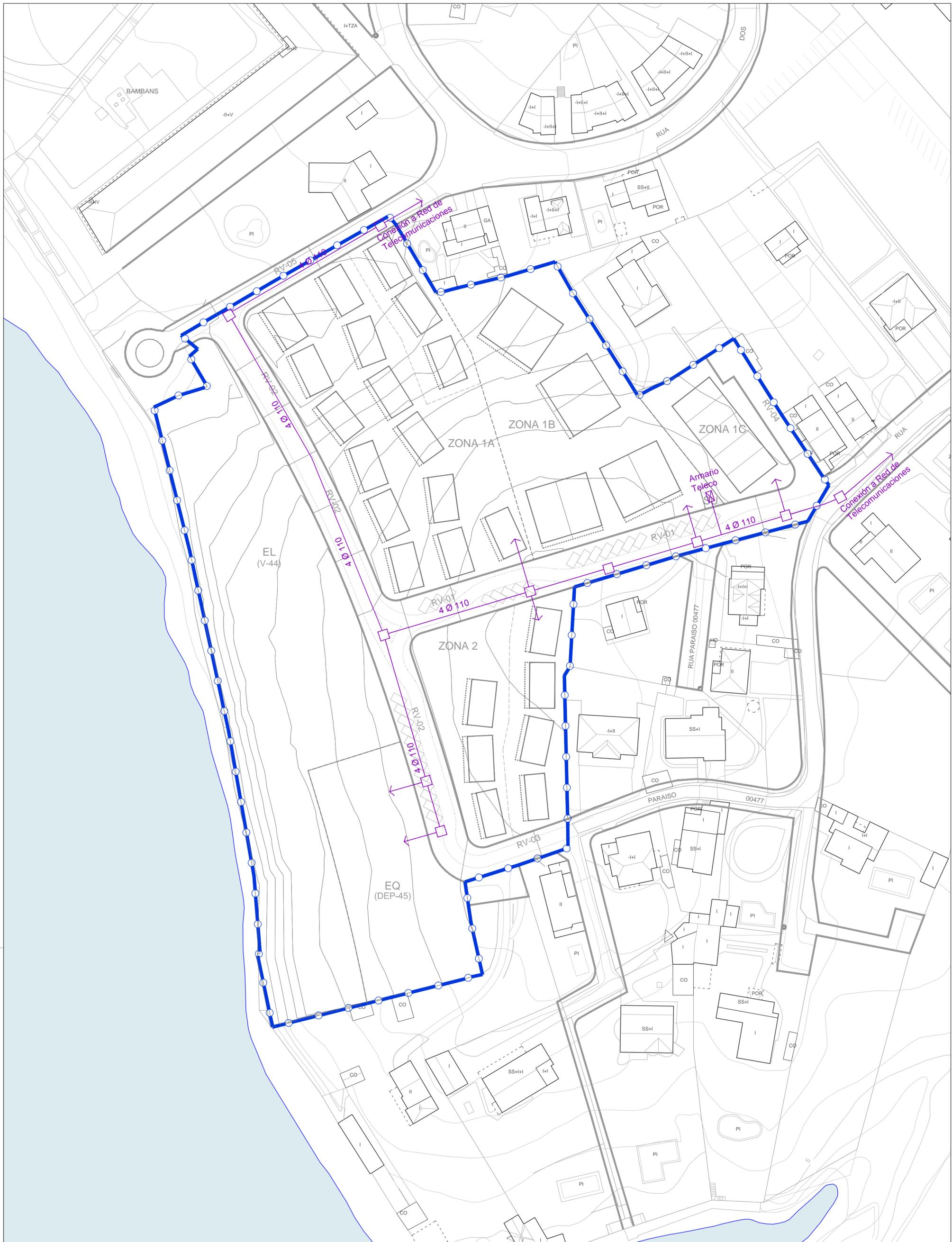
INFORMA:

- Que en los actuales planes de expansión de la Empresa, si está previsto el servicio de telecomunicaciones de **R** en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior POL-24 "O Paraíso", en el Concello de Oleiros.
- Que, una vez revisada la documentación adjunta a su solicitud, la infraestructura de telecomunicaciones indicada en el plano de proyecto nº "Ins-05" y denominado "Instalaciones Red de Telecomunicaciones", de fecha septiembre del 2017, es válida y suficiente para el uso compartido por parte de esta Compañía.
Asimismo, para las acometidas a las edificaciones y/o parcelas se han de prever un mínimo de 4 tubos de diámetro 63mm.
- Que, puesto que las nuevas infraestructuras de telecomunicaciones serán para uso compartido por diferentes operadores, es necesario que las arquetas de registro tengan un tamaño mínimo de al menos 1x1m, así como las tapas de éstas no deberán reflejar simbología y/o logotipo de ningún operador en concreto.
- Se adjunta al presente escrito como **anexo I** el plano de proyecto indicado anteriormente y como **anexo II**, un plano elaborado por **R** con el diseño de la red común de telecomunicaciones prevista, en el que también se matiza el punto de conexión de las nuevas infraestructuras a la canalización existente de **R** en la zona.

Y para que conste a los efectos oportunos se remite el presente escrito, en A Coruña, a 3 de noviembre del 2017

R CABLE Y TELECOMUNICACIONES GALICIA, S.A.U.

PO. 



INSTALACIONES

-  Ámbito Pol-24
-  Red Telecomunicaciones
-  Conexión a Red de Telecomunicaciones
-  Arqueta de conexión
-  Armario Telecomunicaciones

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
 PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POL-24
 EN O PARAISO, CONCELLO DE OLEIROS

fernandezcarballeda asociados
 equipo redactor

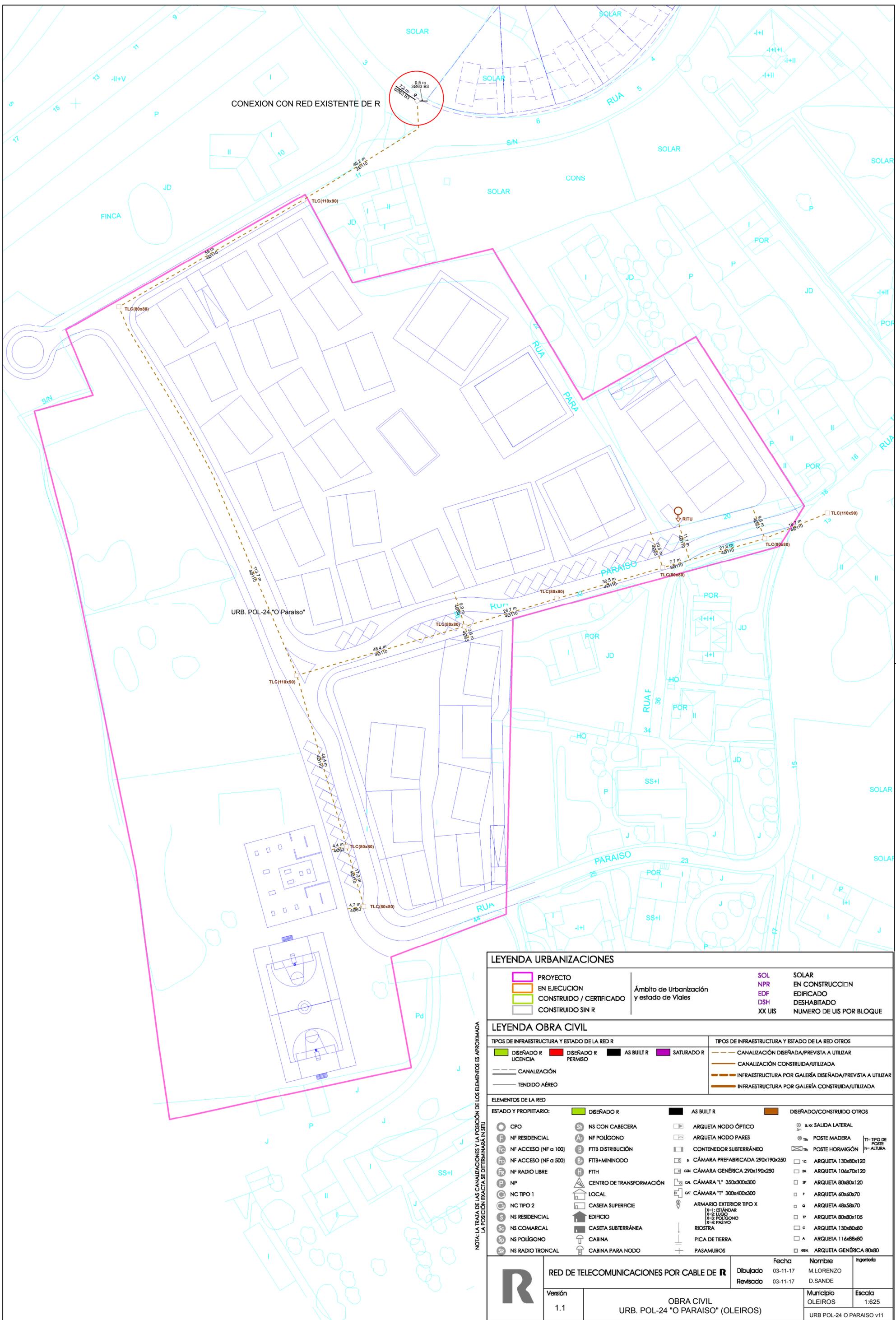
FREIXO Y AMENEIRO S.L.
 Peticionario: URBANIZACIÓN EL PARAÍSO 2005 S.L.

beatriz aneiros filgueira
 alvaro fernandez carballeda
 arquitectos

Escala: A2 1/750
 Exp: 15014U Sept2017
 Plano nº **Ins-05**



PLANOS DE INSTALACIONES
 RED DE TELECOMUNICACIONES



CONEXION CON RED EXISTENTE DE R

URB. POL-24 "O PARAISO"

LEYENDA URBANIZACIONES

	PROYECTO	Ámbito de Urbanización y estado de Viales		SOLAR EN CONSTRUCCIÓN
	EN EJECUCION			EDIFICADO
	CONSTRUIDO / CERTIFICADO			DESINHABITADO
	CONSTRUIDO SIN R			NÚMERO DE UIS POR BLOQUE

LEYENDA OBRA CIVIL

TIPOS DE INFRAESTRUCTURA Y ESTADO DE LA RED R				TIPOS DE INFRAESTRUCTURA Y ESTADO DE LA RED OTROS			
	DISEÑADO R LICENCIA		DISEÑADO R PERMISO		AS BUILT R		SATURADO R
	CANALIZACIÓN		CANALIZACIÓN		CANALIZACIÓN DISEÑADA/PREVISTA A UTILIZAR		CANALIZACIÓN CONSTRUIDA/UTILIZADA
	TENDIDO AÉREO		TENDIDO AÉREO		INFRAESTRUCTURA POR GALERÍA DISEÑADA/PREVISTA A UTILIZAR		INFRAESTRUCTURA POR GALERÍA CONSTRUIDA/UTILIZADA
ELEMENTOS DE LA RED							
ESTADO Y PROPIETARIO:			DISEÑADO R		AS BUILT R		DISEÑADO/CONSTRUIDO OTROS
	CPO		NS CON CABECERA		ARQUETA NODO ÓPTICO		SA SALIDA LATERAL
	NF RESIDENCIAL		NF POLÍGONO		ARQUETA NODO PARES		POSTE MADERA
	NF ACCESO (NF α 100)		FTTB DISTRIBUCIÓN		CONTENEDOR SUBTERRÁNEO		POSTE HORMIGÓN
	NF ACCESO (NF α 500)		FTTB+MININODO		CÁMARA PREFABRICADA 290x190x250		ARQUETA 130x80x120
	NF RADIO LIBRE		FITH		CÁMARA GENÉRICA 290x190x250		ARQUETA 106x70x120
	NP		CENTRO DE TRANSFORMACIÓN LOCAL		CÁMARA "L" 350x300x300		ARQUETA 80x80x120
	NC TIPO 1		CASETA SUPERFICIE		CÁMARA "T" 300x400x300		ARQUETA 60x60x70
	NC TIPO 2		CASETA SUBTERRÁNEA		ARMARIO EXTERIOR TIPO X		ARQUETA 48x58x70
	NS RESIDENCIAL		CABINA		X-1: ESTÁNDAR		ARQUETA 80x80x105
	NS COMARCAL		CABINA PARA NODO		X-2: LUGO		ARQUETA 130x80x80
	NS POLÍGONO				X-3: POLÍGONO		ARQUETA 116x88x80
	NS RADIO TRONCAL				X-4: PASIVO		ARQUETA GENÉRICA 80x80
					RIOSTRA		
					PICA DE TIERRA		
					PASAMUROS		

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

	RED DE TELECOMUNICACIONES POR CABLE DE R	Fecha	03-11-17	Nombre	M. LORENZO	Ingeniería
	Versión	1.1	Revisado	03-11-17	D. SANDE	
OBRA CIVIL			Municipio	Oleiros	Escala	1:625
URB. POL-24 "O PARAISO" (OLEIROS)			URB POL-24 O PARAISO V11			

Telefónica de España, S.A.U.
Dirección Operaciones Norte
Jefatura Ingeniería Planta Externa Noroeste
Coordinación Ing. P. Externa GALICIA
Tel. 981183831

FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS
Posse 45, 1ºB 15009
A CORUÑA

Asunto: Informe de Suficiencia

Muy Sr. mío:

Me refiero al correo escrito de fecha 15 de Noviembre de 2017, que hemos recibido de esa entidad, en relación con el Proyecto Urbanístico "**Plan Especial de Reforma Interior POL-24**" O Paraíso, del PGOM de Oleiros.

En relación con lo solicitado, les significo en primer lugar que la emisión del documento solicitado por esa empresa de Telefónica de España, S.A.U. no soslaya el cumplimiento por los órganos encargados de la redacción de los distintos instrumentos de planificación territorial o urbanística, de lo establecido en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, precepto éste que exige "*...recabar de la Administración General del Estado el oportuno informe sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran.*"

Que, en todo caso, y respecto de las canalizaciones telefónicas reflejadas en los planos que se adjuntan a su escrito, Telefónica de España, S.A.U., puede adelantar, con carácter provisional, que las infraestructuras soporte (canalizaciones y registros) previstas son suficientes para, previa atribución/asignación de uso privativo, la futura instalación de su red pública de comunicaciones electrónicas en el ámbito afectado por el proyecto de referencia. El carácter provisional de la información se deriva de que la aludida suficiencia actual de dichas infraestructuras está basada en la previsión sobre la futura demanda de accesos a su red en el ámbito considerado y, en ningún caso, supone una renuncia a las ampliaciones de capacidad que pudieran ser necesarias a medio o largo plazo en el caso de producirse un incremento de la demanda prevista. Con esa misma nota de provisionalidad, a la vista del grado de información disponible, les indicamos, oportunamente reflejada sobre los planos que nos han sido remitidos, la recomendación que hacemos respecto de la ubicación de los puntos de conexión

exterior de la infraestructura de telecomunicaciones prevista con la red pública de comunicaciones electrónicas de Telefónica de España, S.A.U.

En el contexto descrito, aprovecho para hacerle llegar la disposición de Telefónica de España, S.A.U., para colaborar, a través de los correspondientes convenios de colaboración, con la entidad que desarrolle el proyecto de referencia, y ello tanto en los aspectos de diseño como en los de construcción y mantenimiento de las infraestructuras de obra civil (básicamente conductos y elementos de registro) soporte de redes públicas de comunicaciones electrónicas correspondientes al presente proyecto, aspectos en los que contamos con una dilatada y contrastada experiencia. Será en dicho momento cuando, una vez definida la topología de las infraestructuras a construir, pueda valorarse adecuadamente, en su caso, el coste de las mismas.

Por otra parte, le comunico que Telefónica de España, S.A.U., como empresa habilitada para la prestación de servicios de telecomunicaciones en el ámbito territorial que nos ocupa, estudiará en su momento todos los aspectos inherentes a la conexión de su red pública de comunicaciones electrónicas con la infraestructura de la presente actuación urbanística tan pronto como reciba la primera solicitud de servicio de cualquier usuario de la misma.

Por último, y a los efectos oportunos, le informo de que Telefónica de España, S.A.U. (empresa perteneciente al Grupo Telefónica, S.A.), es uno de los varios operadores habilitados para la prestación de servicios de telecomunicación con obligaciones de servicio público y derecho genérico a la ocupación del dominio público en el término municipal de Oleiros, A Coruña.¹

Sin otro particular, reciba un atento saludo,

A Coruña, 20-11-2017
Ricardo Núñez Dacuña
D. A. Creación Planta Exterior
Galicia
Ricardo Núñez Dacuña *Telefónica*
Coordinador Ing. P. Externa GALICIA

TELEFÓNICA DE ESPAÑA SAU

¹ Oleiros y A Coruña

Fernández Carballada Asociados
C/Posse 45, 1ºB
15009(A CORUÑA)

AVDA. ARTEIXO, 171
15008 A CORUÑA
ESPAÑA
TEL. (34) 981 17 87 00
FAX (34) 981 17 89 43

22/11/2017

Asunto: Solicitud de informe suministración electricidad al Plan Especial de Infraestructuras y Dotaciones para realizar un espacio rotacional público en O Paraíso-Oleiros

Muy Sres. Nuestros:

En relación a su solicitud de información relativo a la suficiencia de las infraestructuras y servicios existentes y proyectados para el desarrollo urbanístico del **Plan Especial de Infraestructuras y Dotaciones en O Paraíso- Oleiros**, les informamos que el ámbito objeto de esta actuación, actualmente carece de infraestructuras eléctricas con capacidad suficiente para atender la nueva demanda de potencia.

Así mismo, les informamos que UNION FENOSA DISTRIBUCION, S.A está en disposición de atender esta demanda en consonancia con la normativa eléctrica en vigor, y que de acuerdo con la Ley 24/2013, de 16 de diciembre, del Sector Eléctrico, esta compañía, como gestora de la red de distribución, analizará la solicitud de conexión y acceso a su red antes mencionada, para el ámbito del **Plan Especial de Infraestructuras y Dotaciones en O Paraíso**, cuando dicha solicitud nos sea presentada y establecerá las condiciones de conexión y acceso a la misma, de acuerdo a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

En este sentido, la regulación de la extensión de las redes de distribución y el régimen de acometidas eléctricas necesarias para atender la nueva demanda de suministro de este **Plan Especial de Infraestructuras y Dotaciones en O Paraíso**, se encuentra recogida en el Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica. que en su artículo 21.1 apartado b) dispone " que en todos los casos de instalaciones de nueva extensión de red, las condiciones técnico-económicas sobre el nivel de tensión, el punto de conexión y la solución de alimentación eléctrica para los nuevos suministros serán determinadas por el Distribuidor , que deberá tener en cuenta criterios de desarrollo y de operación al mínimo coste de las redes de distribución garantizando la calidad de suministro"; calidad que queda regulada de forma específica en el Título VI, Capítulo II, artículos 99 a 110, del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización , suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Por otra parte, les indicamos que no es posible validar la suficiencia de las infraestructuras eléctricas proyectadas en el plan, sin que previamente exista una petición de suministro para el ámbito citado, petición en base a la cual Unión Fenosa Distribución pueda definir las instalaciones necesarias a reflejar en el correspondiente estudio Técnico/Proyecto.

Relacionado con el punto anterior y en base a la normativa en vigor y a las propias normas de Unión Fenosa Distribución, S.A., ha de contemplarse la obligación de prever la reserva de suelo o espacio para las infraestructuras eléctricas que se precisen en el ámbito a desarrollar.

También es de consideración que para el caso de que existan redes de Distribución de Energía Eléctrica que afecten al desarrollo urbanizador de dicho ámbito, a las edificaciones futuras, o porque así lo establezca el planeamiento urbanístico, se deberá de tramitar la correspondiente solicitud de soterramiento.

Atentamente,



Ctra. de los Baños de Arteixo,47, (15008) A Coruña

E-mail: pscoruna@gasnatural.com

Provisión de Servicio Delegación Coruña

Telf: 934.025.100

UNIÓN FENOSA DISTRIBUCIÓN

FERNANDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS SLP
Calle POSSE, 0045; 01; B
15009, A CORUÑA
A CORUÑA ESPAÑA

23/11/2017

Expediente nº: EXP218117110042
Emplazamiento: PARAISO 26, S, UE, LO, 15172, OLEIROS, A CORUÑA

Estimado Sr/Sra,

En relación con la solicitud del expediente de referencia, **le informamos que deberá reservar un espacio (local o terreno) para la instalación de un Centro de Transformación tal y como lo establece en el artículo 26 RD 1048/2013**, imprescindible para resolver dicha solicitud, y que deberá ser cedido en uso a Unión Fenosa Distribución una vez haya sido acondicionado de acuerdo con las especificaciones de nuestros Proyectos Tipo, a través de la dirección www.unionfenosadistribucion.com en la opción de Información técnica (OTV): Normativa, y con las condiciones técnicas generales contenidas en la Recomendación UNESA 1303 A y en la Norma Tecnológica NTE-IET "Instalaciones de Electricidad. Centros de transformación" (BOE 23-12-83) y en el Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación. Adjuntamos con la carta dos modelos de la cláusula a incluir en la declaración de obra nueva, sírvase emplear la de local o la de terreno según corresponda.

Deberán remitirnos, junto con el plano de planta y secciones que delimiten claramente las dimensiones del local, en escala 1:50 del espacio objeto de cesión, un escrito confirmando que los accesos y posibles conductos de ventilación del espacio se construirán en terrenos particulares que no revertirán al Ayuntamiento, que al espacio se podrá acceder directamente desde la calle y que carecerá de tuberías de agua, calefacción etc, y, en general, de todo tipo de instalaciones ajenas al fin que se propone.

Con el ánimo de agilizar el análisis y posterior tratamiento de esta información agradecemos se remita los planos en formato DXF.

Si el piso no estuviera calculado para una carga de 3.500 kg/m², deberá incluir un plano con las cargas estructurales.

Le rogamos el pronto envío de la documentación solicitada ya que la continuación de su solicitud de suministro queda supeditada a la recepción de la misma.



Le informamos que si en el periodo de 6 meses no se ha entregado la información requerida, se procederá a cancelar su solicitud.

Quedamos a su disposición en el CSC, teléfono 900 111 444, para aclarar y concretar la información contenida en la presente.

Atn. Serantes Garcia, Manuel
Teléfono - 981167666
E-mail - pscoruna@gasnatural.com

Atentamente,



UNIÓN FENOSA DISTRIBUCIÓN, S.A.

1º. - CLAUSULA A INCLUIR EN LA DECLARACION DE OBRA NUEVA.-LOCAL

Es elemento común el local existente en la planta sótano, que ocupa una superficie aproximada de ----- metros cuadrados, que linda al frente con la calle ----- desde la que se accede directamente; izquierda, con -----; a la derecha, -----; y al fondo, -----. Dicho local esta destinado a una Instalación de energía eléctrica compuesta de: un Centro de Transformación, una red de entrada de cables de media tensión, desde la calle, así como de salida para servicio de esta edificación y de otras fincas, con sus correspondientes canalizaciones y arquetas. La citada instalación es propiedad de UNIÓN FENOSA DISTRIBUCION, S.A., o su sucesor legal, entendiéndose por tal, cualquier sociedad resultante de una fusión, absorción, escisión, segregación o cualquier continuador legal de la referida sociedad, a quien se le otorga una servidumbre de uso personal del local, tanto para el centro de transformación como para las conducciones de entrada y salida; igualmente se le otorga servidumbre de paso a los accesos y registros del Centro de Transformación y sus arquetas, para que pueda efectuar, a través de sus operarios, cuantas tareas de conservación, mantenimiento, reparación, mejora y explotación de tales instalaciones fueren precisas para el correcto suministro de energía eléctrica. Asimismo, y de acuerdo a la Disposición adicional decimocuarta de la Ley nº 54/97, de fecha 27 de Noviembre de 1997 de Regulación del Sector Eléctrico, la Servidumbre ampara la instalación de equipos de Telecomunicaciones. Dicha Servidumbre se extinguirá, automáticamente, en el momento en que se deje de utilizar la instalación eléctrica, ubicada en el local cuyo uso es objeto de la servidumbre

2º. - CLAUSULA A INCLUIR EN LA DECLARACION DE OBRA NUEVA.-TERRENO

Es elemento común el trozo terreno existente en la parcela descrita apartado expositiva -----, que ocupa una superficie aproximada de ----- metros cuadrados, que linda al frente con la calle ----- desde la que se accede directamente; izquierda, con --; a la derecha, con -----; y al fondo, . Dicho terreno esta destinado a establecer una Instalación de energía eléctrica compuesta de: un Centro de Transformación, una red de entrada de cables de media tensión, desde la calle, así como de salida para servicio de esta edificación y de otras fincas, con sus correspondientes canalizaciones y arquetas. La citada instalación es propiedad de UNIÓN FENOSA DISTRIBUCION, S.A., o su sucesor legal, entendiéndose por tal, cualquier sociedad resultante de una fusión, absorción, escisión, segregación o cualquier continuador legal de la referida sociedad, a quien se le otorga una servidumbre de uso personal del terreno, tanto para el centro de transformación como para las conducciones de entrada y salida; igualmente se le otorga servidumbre de paso a los accesos y registros del Centro de Transformación y sus arquetas, para que pueda efectuar, a través de sus operarios, cuantas tareas de conservación, mantenimiento, reparación, mejora y explotación de tales instalaciones fueren precisas para el correcto suministro de energía eléctrica. Asimismo, y de acuerdo a la Disposición adicional decimocuarta de la Ley nº 54/97, de fecha 27 de Noviembre de 1997 de Regulación del Sector Eléctrico, la Servidumbre ampara la instalación de equipos de Telecomunicaciones. Dicha Servidumbre se extinguirá, automáticamente, en el momento en que se deje de utilizar la instalación eléctrica, ubicada en el terreno cuyo uso es objeto de la servidumbre.

Informe de infraestructuras.-

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR POL-24 “O PARAISO” –
CONCELLO DE OLEIROS**

Revisados los planos que aparecen en el documento aportado en lo referente a Saneamiento (residuales y pluviales) y abastecimiento de agua potable, así como las previsiones de consumo, informo:

Los sistemas generales existentes en la zona de influencia son suficientes para abastecer y recoger los consumos y vertidos generados por el desarrollo del plan especial del POL 24

Se adjunta informe de la empresa SERGESCO SL, que presta el servicio de Abastecimiento de Agua Potable en el Ayuntamiento.

Oleiros, 11 de diciembre de 2017

Fdo. Ramón E. Martín Palma
Inspector de Infraestructuras

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

INFORMA:

Conforme a la reunión mantenida el 26/10/2018 con los técnicos municipales del departamento de urbanismo del Concello de Oleiros, respecto a la red de abastecimiento diseñada en el Proyecto de Urbanización del POL-24 "O Paraiso" por el estudio de arquitectura Fernandez Carballada y Asociados, S.L.

1º.- Que tras analizar detalladamente la red de abastecimiento propuesta para el POL-24 "O Paraiso" con el Arquitecto Municipal y la Coordinadora de Servicios Urbanísticos hemos encontrado alguna cuestión que no han quedado bien definidas o reflejadas en dicho proyecto de urbanización respecto la Red de Abastecimiento. Esto implica, que mis anteriores informes, tanto al Plan Especial de Reforma Interior, como al Proyecto de Urbanización del POL-24 deben ser puntualizados en algunas cuestiones que hemos considerado que tienen que quedar bien definidas en dicho proyecto de urbanización. La ejecución de las puntualizaciones, que a continuación voy a definir, son imprescindibles para garantizar el abastecimiento de este nuevo sector de suelo urbano no consolidado en la zona de "O Paraiso".

2º.- La nueva red de abastecimiento diseñada en el Proyecto de Urbanización POL-24 tiene que estar **mallada** con todas las redes de abastecimiento existentes alrededor de este sector de suelo urbano no consolidado "O Paraiso". Para ello, La doble conexión (por arriba (AC-12) y por abajo (Paseo Marítimo) de las redes de distribución de agua potable de las zonas residenciales Urbanización "Agramar", Urbanización "Beiramar", Rúas "Álamos – Sauces" y "O Paraiso" son imprescindibles para garantizar el abastecimiento y la calidad del mismo a esta zona residencial del término municipal de Oleiros entre la AC-12 (antigua N-VI) y la Rúa O Burgo.

3º.- No es suficiente con dejar un ramal fundición Ø100mm en el límite del ámbito POL-24 en previsión, sino que tiene que incluirse en el Proyecto de Urbanización del POL-24 prolongar este ramal hasta unirlo con la red de abastecimiento de agua de la Urbanización existente "Beiramar" a la altura del portal nº19 de Rúa Beiramar.

4º.- Tiene que quedar bien definidas en el Proyecto de Urbanización del POL-24, las conexiones de la nueva red de abastecimiento de este sector de suelo urbano no consolidado "O Paraiso" con las redes existentes en Rúa dos Sauces y Rúa dos Álamos, con las ideas siempre presentes del mallado de la red de abastecimiento y la eliminación de tuberías de fibrocemento (*Acuerdo Comisión de Medio Ambiente del Congreso del 8/03/2017*). Esto implica incluir en el proyecto de urbanización del sector POL-24 la conexión de la red de abastecimiento de dicho sector con la red existente en tubería de PVC Ø110mm en el margen derecho de Rúa dos Sauces a la altura de la vivienda unifamiliar nº6D de dicha calle, la ejecución del cruce de red de abastecimiento en Rúa dos Sauces a la altura de la vivienda unifamiliar nº5 y el aumento de la sección y renovación del tramo de red existente en Rúa Álamos que actualmente es tubería de fibrocemento Ø50mm.

5º.- Tiene que quedar incluida en el proyecto de urbanización del sector POL-24 la renovación de los ramales existente en tubería fibrocemento Ø50mm de Rúa Paraiso que abastece por un lado a las viviendas unifamiliares nº32, nº34, nº36 y nº38, y por otro, a la vivienda unifamiliar nº22 de dicha Rúa Paraiso. La renovación de estos ramales tendrá que ser en anillo cerrado, en tubo fundición Ø100mm y con llaves de corte al principio, al final y a la mitad del mismo.

6º.- En conclusión, deben ser incluidas en el Proyecto de Urbanización del POL-24 "O Paraiso" las actuaciones definidas en los puntos tercero, cuarto y quinto de este informe para garantizar la calidad de abastecimiento en dicho sector sin perjudicar la calidad de la distribución de agua potable a las viviendas ya existentes en esta zona del término municipal del Ayuntamiento de Oleiros. Adjunto plano donde se recoge de forma esquemática las actuaciones definidas en este informe y las cuales deben ser recogidas en el Proyecto de Urbanización del POL-24.

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

En Oleiros, a 12 de noviembre de 2018

ANEXO 5

ANEXO 5. FICHA RESUMEN

RESUMEN DE SUPERFICIES POL-24							
USO	ZONAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	% SUPERFICIE	ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA	Nº VIVIENDAS MÁXIMO
RESIDENCIAL	ZONA 1A	5.997,13 m ²	4.064,09	20,54%	R1a y R1b	B+1	16
	ZONA 1B	4.295,30 m ²	5.440,00	14,71%	R2	B+2+BC	40
	ZONA 1C	1.050,23 m ²	1.715,81	3,60%	R2	B+2+BC	17
	ZONA 2	2.973,61 m ²	1.750,00	10,18%	R1a y R1b	B+1	7
	TOTAL	14.316,30 m ²	12.969,90	49,03%			80
EQUIPAMIENTOS	EQ	2.601,46 m ²	-	-	EQ		
	TOTAL	2.601,46 m ²		8,91%			
ESPACIOS LIBRES	EL	7.600,74 m ²	-	-	EL		
	TOTAL	7.600,74 m ²		26,03%			
SERVICIOS URBANOS	SU	32,55 m ²	-	-	SU		
	TOTAL	32,55 m ²		0,11%			
SISTEMA VIARIO	RV-01	1.671,00 m ²	-	-	RV		
	RV-02	1.982,78 m ²	-	-	RV		
	RV-03	338,80 m ²	-	-	RV		
	RV-04	369,65 m ²	-	-	RV		
	RV-05	286,72 m ²	-	-	RV		
	TOTAL	4.648,95 m ²		15,93%			
TOTAL		29.200,00 m²	12.970	100,00%			

ANEXO 6

Titular	Referencia Catastral	Finca Registral	Afección	Spf. Catastro (m ²)	Spf. Real incluida (m ²)	% sobre Superficie con Aprovechamiento
Urbanización El Paraíso 2005, S.L. Incio Inversiones S.L. Fontelixelas S.L. Areavela S.L.	1477826NH5917N0001FD	16615	Total	1.523,00	1.455,00	5,048
	1477825NH5917N0001TD y zona sin referencia	2352	Parcial	1.516,00	4.478,00	15,537
	1477844NH5917N0001UD	15082 y 17765	Total	2.763,00	2.998,00	10,402
	1477824NH5917N0001LD	13346	Total	5.091,00	5.019,00	17,414
	1477823NH5917N0001PD	13024	Total	5.091,00	5.113,00	17,740
	1477822NH5917N0001QD	13025	Total	5.413,00	5.452,00	18,916
	1477821NH5917S0001GZ	13584	Total	1.318,00	1.344,00	4,663
	1477856NH5917S0001LZ (parte)	16519	Total	3.314,00	1.332,00	4,621
	1477846NH5917N0001WD	17478	Total	1.664,00	1.631,00	5,659
Superficie con Aprovechamiento Urbanístico					28.822,00	100,000
Concello de Oleiros	Varios Públicos			378,00	378,00	
Total Ámbito					29.200,00	

ANEXO 7

ANEXO 7. CATÁLOGO DE LAS ESPECIES A CONSERVAR

1. INTRODUCCIÓN

La ordenación propone el mantenimiento de los ejemplares arbóreos de interés existentes. Para ello se incluye el presente catálogo con las especies a conservar, así como las medidas previstas.

2. ESPECIES DE INTERÉS EXISTENTES

Se ha realizado un minucioso trabajo de campo, consistente en incluir en el levantamiento topográfico los pies de los ejemplares arbóreos de interés existentes que presentan un buen estado fitosanitario, el establecimiento del espécimen, así como la medición de su diámetro (ver Plano 1).

Así, en el ámbito del Pol-24 se localizan las siguientes especies de interés:

- Pinos: *Pinus pinaster*
- Roble: *Quercus robur*
- Castaño: *Castanea sativa*
- Aliso: *Alnus glutinosa*
- Castaño de indias: *Aesculus hippocastanum*
- Ciruelo rojo: *Prunus cerasifera*
- Rododendro: *Rhododendron sp.*

La localización exacta de cada uno de ellos se incluye en el Plano 2 adjunto al presente anexo.

En el ámbito se han localizado varios ejemplares de mimosa (*Acacia dealbata*), la cual se encuentra incluida en el Real Decreto 360/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras; así como múltiples pies de *Eucalyptos glóbulus*. Por ello durante la ejecución de las obras de desarrollo del sector, deberán de incluirse las medidas necesarias para proceder a su eliminación, conforme a la normativa sectorial de aplicación.

En este sentido mencionar que en todo caso se ha obviado la vegetación presente en la propia ribera de la ría y su ámbito inmediato, ya que esta zona se incluye dentro de la zona de dominio público marítimo terrestre y su zona de servidumbre, y en esta zona el criterio establecido es el de mantenimiento de la vegetación existente, a fin de alterar lo mínimo posible sus características actuales.

A continuación se incluye una ficha individualizada por especie, definiendo las características más significativas de las mismas, así como el nº de ejemplares detectados que presentan interés y poseen buen estado fitosanitario.

Pinos: *Pinus pinaster*



- Nº de ejemplares: 15
- Distribución: a lo largo de todo el sector, con una dispersión aleatoria.

Los ejemplares presentes en el ámbito presentan un porte considerable, y se encuentran, en general, en buen estado fitosanitario.

Se propone la conservación de aquellos pies situados en parcelas de resultado de titularidad pública, que resultan compatibles con la ordenación propuesta; los cuales se detallan en el Plano 3.

Roble: *Quercus robur*



- Nº de ejemplares: 46
- Distribución: a lo largo de todo el ámbito, aunque se localiza una masa de entidad en la zona central.

Los ejemplares presentes en el ámbito presentan un porte medio, y se encuentran, en general, en buen estado fitosanitario.

Se propone la conservación de aquellos pies situados en parcelas de resultado de titularidad pública, que resultan compatibles con la ordenación propuesta; los cuales se detallan en el Plano 3.

Castaño: *Castanea sativa*

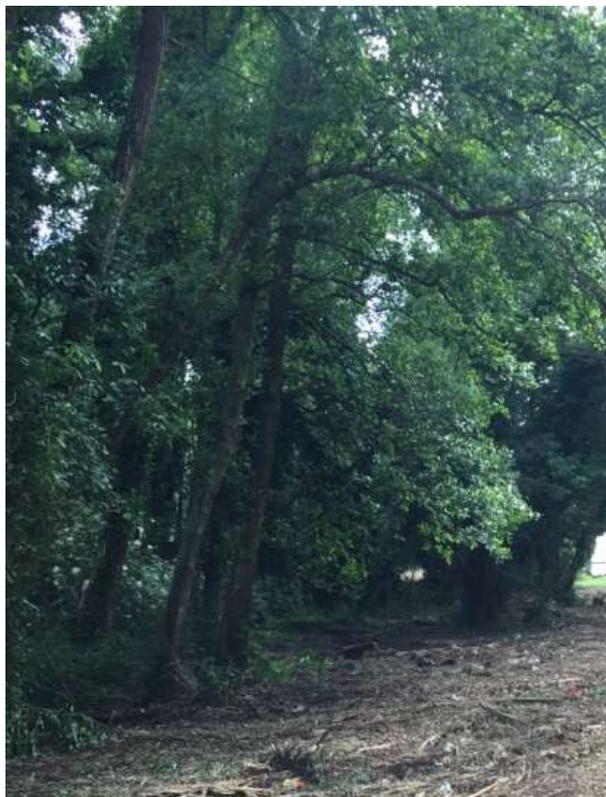


- Nº de ejemplares: 15
- Distribución: a lo largo de todo el sector, con una dispersión aleatoria.

Los ejemplares presentes en el ámbito presentan un porte variado, y se encuentran, en general, en buen estado fitosanitario.

Se propone la conservación de aquellos pies situados en parcelas de resultado de titularidad pública, que resultan compatibles con la ordenación propuesta; los cuales se detallan en el Plano 3.

Aliso: *Alnus glutinosa*



- Nº de ejemplares: sin determinar
- Distribución: en el tercio norte del sector, con una importante concentración en el extremo norte del mismo.

Los ejemplares presentes en el ámbito presentan un porte variado, y se encuentran, en general, en buen estado fitosanitario formando masas de cierta compacidad.

Se propone la conservación de aquellos pies situados en parcelas de resultado de titularidad pública, que resultan compatibles con la ordenación propuesta; los cuales se detallan en el Plano 3.

Castaño de indias: *Aesculus hippocastanum*



- Nº de ejemplares: 8
- Distribución: en la calle Paraíso, vial de entrada a la urbanización.

Los ejemplares presentes en el ámbito presentan un porte elevado, y se encuentran en buen estado fitosanitario.

Se propone la conservación de todos los ejemplares existentes, ya que resultan compatibles con la ordenación propuesta; los cuales se detallan en el Plano 3.

Ciruelo rojo: *Prunus cerasifera*



- Nº de ejemplares: 10
- Distribución: en la zona central del ámbito.

Los ejemplares presentes en el ámbito presentan un porte variado, y se encuentran, en general, en buen estado fitosanitario.

Se propone la conservación de aquellos pies situados en parcelas de resultado de titularidad pública, que resultan compatibles con la ordenación propuesta; los cuales se detallan en el Plano 3.

Rododendro: *Rhododendron* sp.



- Nº de ejemplares: 1
- Distribución: en el extremo sur del ámbito

El ejemplar presente en el ámbito presentan un porte medio, y se encuentra en buen estado fitosanitario.

Se propone la conservación del ejemplar existente, ya que resulta compatible con la ordenación propuesta; el cual se detalla en el Plano 3.

3. MEDIDAS PREVISTAS

3.1. ESPECÍMENES A CONSERVAR

Así, en el ámbito del Pol-24 se localizan las siguientes especies de interés:

- Pinos: *Pinus pinaster*
- Roble: *Quercus robur*
- Castaño: *Castanea sativa*
- Aliso: *Alnus glutinosa*
- Camelia: *Camellia japónica*
- Castaño de indias: *Aesculus hippocastanum*
- Ciruelo rojo: *Prunus cerasifera*
- Palmera: *Washingtoniana robusta*
- Picea: *Picea breweriana*
- Arce negundo: *Acer negundo*
- Rododendro: *Rhododendron sp.*

3.2. MEDIDAS PREVISTAS

3.2.1. Conservación de los ejemplares de interés existentes

Se propone la conservación de aquellos especímenes situados en parcelas de resultado de titularidad pública, que resultan compatibles con la ordenación propuesta, los cuales se detallan en el Plano 3.

En cuanto a las parcelas privadas:

Los proyectos de edificación que se desarrollen en el ámbito deberán considerar el mantenimiento de la vegetación de interés existente (Plano 3); para ello, la posición concreta de la edificación se podrá variar ligeramente a los efectos de posibilitar esta determinación.

En todo caso, se podrá proceder a la eliminación de aquellos ejemplares si:

- Resulta indispensable para materializar las edificaciones previstas.
- Su estado fitosanitario así lo aconsejase.

En los casos en que resulte necesario eliminar algún ejemplar, deberán de ser sustituidos por otros ejemplares de especies similares, con un porte mínimo de 3 metros; excepto el Rododendro cuyo porte mínimo se fija en

1 m. Con esta cautela se persigue asimismo asegurar la densidad arbórea prevista en el plano 3, entendida siempre como una propuesta de mínimos.

3.2.2. Eliminación de especies exóticas invasoras

Entre las especies detectadas se localizan ejemplares de *Acacia dealbata* y *Eucaliptos glóbulus*; ambas son alóctonas (se trata de especies invasoras sin valor ecológico), y concretamente esta variedad de Acacia está incluida en el listado de especies exóticas con potencial invasor, incluido en el Real Decreto 360/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras, por lo que se debe eliminar. Para ello se deberán emplear las medidas necesarias, conforme a lo establecido en el Capítulo III del citado Real Decreto.

En este sentido, se propone el corte y arranque de los ejemplares existentes, adoptando las medidas de prevención encaminadas a evitar la propagación de los citados ejemplares al medio.

En línea con lo anterior, a fin de evitar el rebrote de los ejemplares, se realizarán labores de inspección anual de la zona, procediendo al corte y arranque de los nuevos ejemplares que se detecten.

3.2.3. Regeneración de la masa arbórea

En el ámbito existe un gran espacio libre lindando con la ría, que se mantiene y amplía en el Plan Especial. Así mismo, el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle deberá configurarlo con el criterio de conservar la mayor parte de los ejemplares de interés existentes, definidos en el Plano 2, y con la reforestación de especies arbóreas adecuadas considerando la ordenanza municipal.

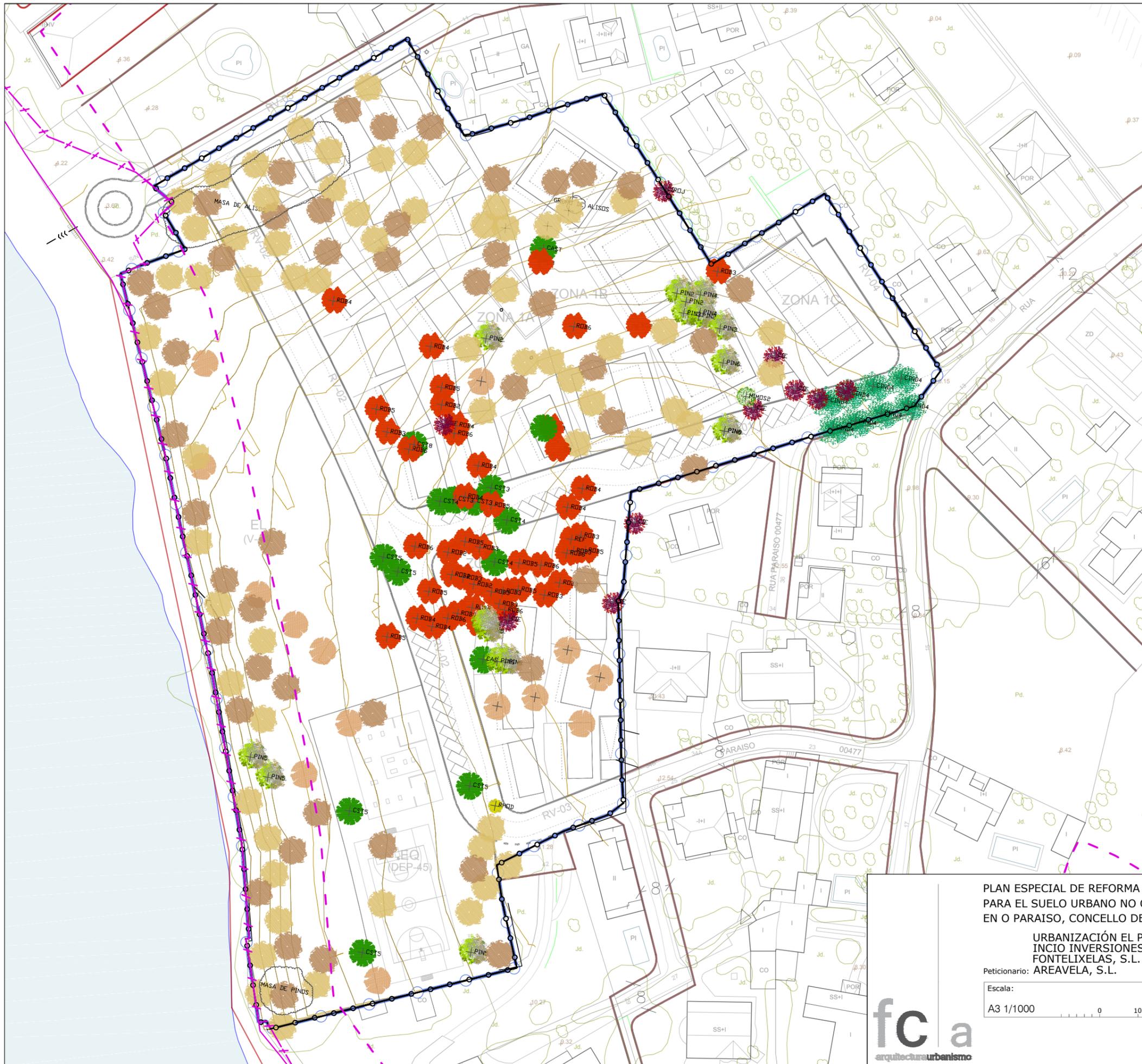
La idea proyectada para el espacio libre es que se mantenga lo más natural y autóctono posible, sin elementos artificiales que enturbien la sensación de estar en la naturaleza.

Por estos motivos el mobiliario y elementos de urbanización que se definan en el Proyecto de Urbanización, deberán ser integradores en el conjunto, así como el diseño de los paseos-sendas peatonales y las zonas de estancia para la población.

Con respecto a los árboles existentes dentro del ámbito, se talarán y destocoarán todos los que se encuentren en mal estado (enfermos), prevaleciendo la conservación de los mismos. La mayoría de los árboles presentan especial interés, dado su porte y/o tipología, por lo que mayoritariamente se conservan en su ubicación original, aunque se considera la posibilidad de realización de los trasplantes necesarios, según las indicaciones de la dirección facultativa y especificaciones de los técnicos municipales. Asimismo, se procederá al podado y limpieza de todos los árboles que se mantengan en su ubicación actual.

Una vez reubicados y podados los árboles existentes, se procederá a la validación para plantación de nuevas especies a lo largo de los espacios verdes, tanto árboles como arbustos, de especies autóctonas con bajas necesidades hídricas.

A los árboles que existen en los viales se acondicionarán con la formación de un alcorque con pavimento drenante de grava-resina, y delimitado por el propio adoquín de pavimentación.



- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| PIN: PINO | CIE: CIRUELO ROJO |
| CST: CASTAÑO | MIMOS: MIMOSAS |
| ROB: ROBLE | RHOD: RODODENDRO |
| CIND: CASTAÑO DE INDIAS | OTRAS ESPECIES VARIAS |
- Códigos de especie y diámetro: **CST4**
 Códigos de la especie: CST
 Diámetro en decímetros: 4

- Dominio público marítimo terrestre
- Línea de ribera de mar
- Servidumbre de protección

LÍMITE POL-24 "O PARAÍSO"

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
 PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POL-24
 EN O PARAÍSO, CONCELLO DE OLEIROS

URBANIZACIÓN EL PARAÍSO 2005, S.L.
 INCIO INVERSIONES, S.L.
 FONTELIXELAS, S.L.
 Peticionario: AREAVELA, S.L.

Escala:
 A3 1/1000

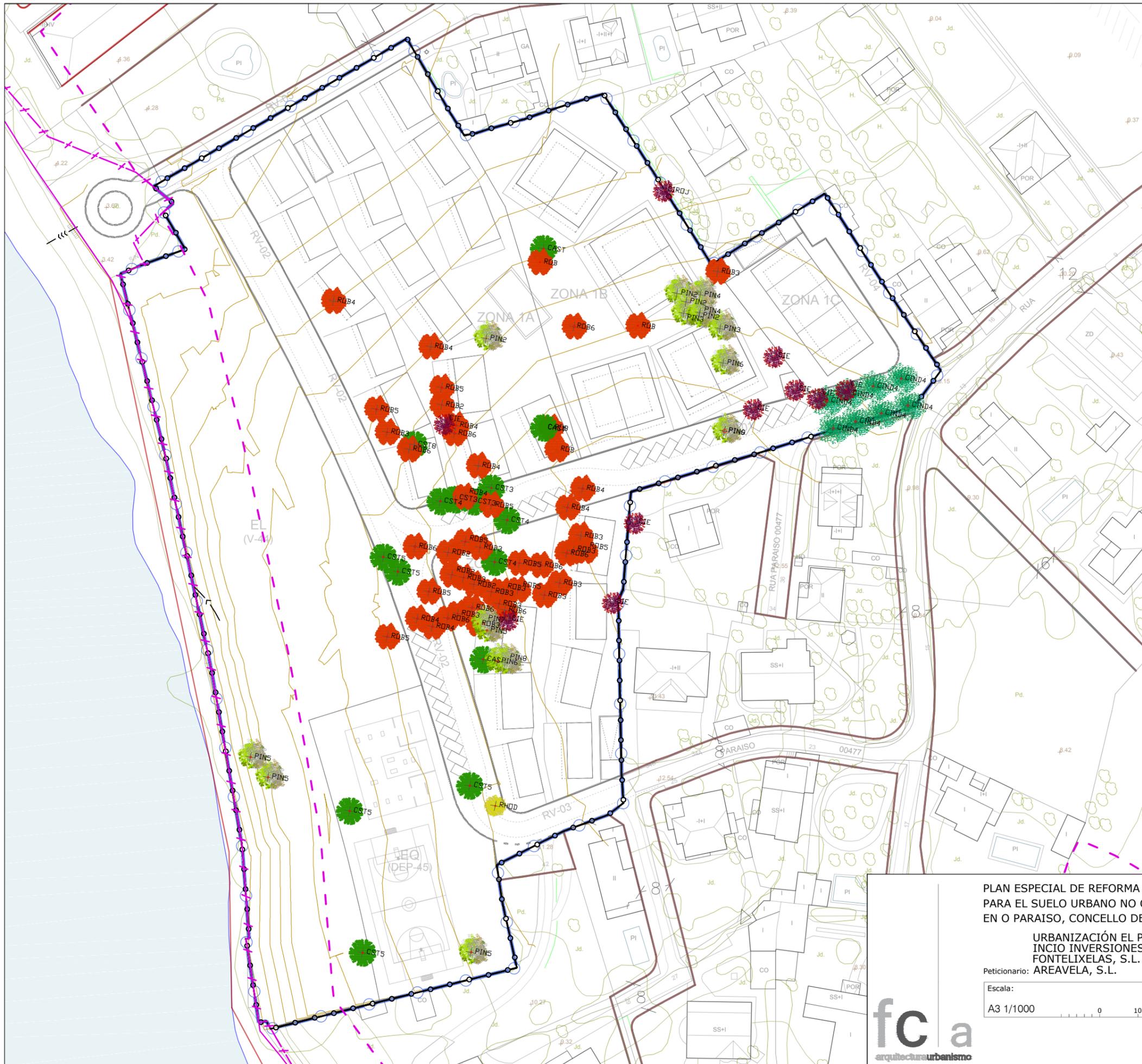
fernandezcarballeda asociados
 equipo redactor

beatriz aneiros filgueira
 alvaro fernandez carballeda
 arquitectos

Exp: 15014U diciembre 2018
 Plano nº **anexo 7.1**

fc a
 arquitecturaurbanismo

CATÁLOGO DE LAS ESPECIES A CONSERVAR
 INVENTARIO DE ÁRBOLES EXISTENTES



- PIN: PINO 
 - CST: CASTAÑO 
 - ROB: ROBLE 
 - RHOD: RODODENDRO 
 - CIE: CIRUELO ROJO 
 - CIND: CASTAÑO DE INDIAS 
-  CÓDIGO DE LA ESPECIE
 |CST4 DIÁMETRO EN DECÍMETROS
-  Dominio público marítimo terrestre
 -  Línea de ribera de mar
 -  Servidumbre de protección

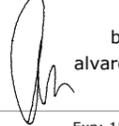
 LÍMITE POL-24 "O PARAÍSO"

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
 PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POL-24
 EN O PARAÍSO, CONCELLO DE OLEIROS

URBANIZACIÓN EL PARAÍSO 2005, S.L.
 INCIO INVERSIONES, S.L.
 FONTELIXELAS, S.L.
 Peticionario: AREAVELA, S.L.

Escala:
 A3 1/1000 0 10 20 30 40 50m

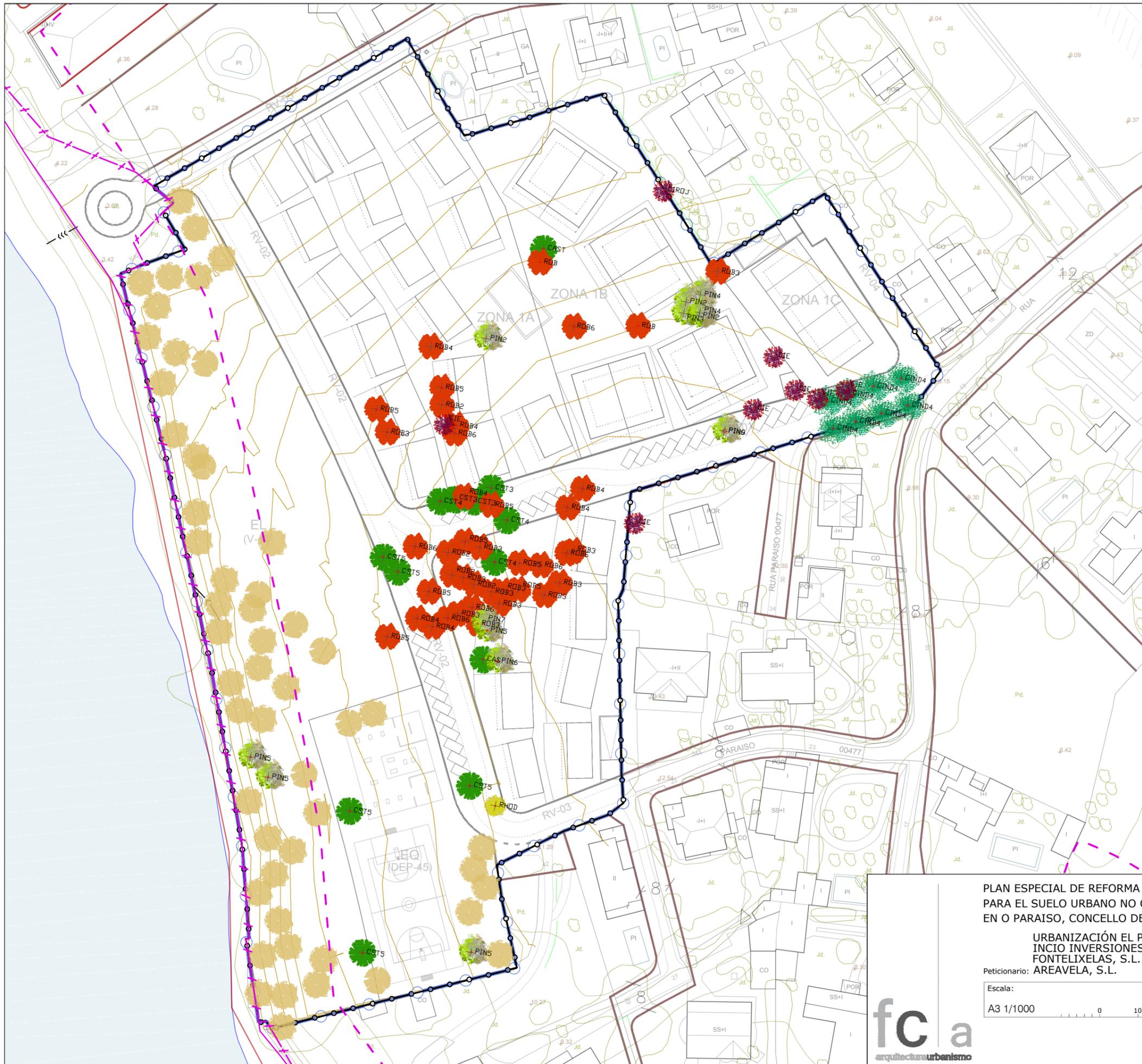
fernandezcarballeda asociados
 equipo redactor

 
 beatriz aneiros filgueira
 alvaro fernandez carballeda
 arquitectos

Exp: 15014U diciembre 2018
 Plano nº **anexo 7.2**

fc a
 arquitecturaurbanismo

CATÁLOGO DE LAS ESPECIES A CONSERVAR
 INVENTARIO DE ESPECÍMENES DE INTERÉS



PIN: PINO	RHOD: RODODENDRO
	
CST: CASTAÑO	CIE: CIRUELO ROJO
	
ROB: ROBLE	CIND: CASTAÑO DE INDIAS
	
OTROS ÁRBOLES A CONSERVAR	
	
CÓDIGO DE LA ESPECIE	
CÓDIGO DE LA ESPECIE DIÁMETRO EN DECÍMETROS	
CST4	
 Dominio público marítimo terrestre  Línea de ribera de mar  Servidumbre de protección	

 LÍMITE POL-24 "O PARAISO"

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
 PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POL-24
 EN O PARAISO, CONCELLO DE OLEIROS

fernandezcarballeda asociados
 equipo redactor

URBANIZACIÓN EL PARAISO 2005, S.L.
 INCIO INVERSIONES, S.L.
 FONTELIXELAS, S.L.
 Peticionario: AREAVELA, S.L.

 
 beatriz aneiros filgueira
 alvaro fernandez carballeda
 arquitectos

Escala:
 A3 1/1000 0 10 20 30 40 50m

Exp: 15014U diciembre 2018
 Plano nº **anexo 7.3**



CATÁLOGO DE LAS ESPECIES A CONSERVAR
 INVENTARIO DE ESPECÍMENES DE INTERÉS Y
 ÁRBOLES EXISTENTES A CONSERVAR

ANEXO 8

ANEXO 8. ANÁLISIS DEL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y SOLICITUD DE INFORMES

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN PÚBLICA.....	2
1.1. INTRODUCCIÓN	2
1.2. ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS	2
1.2.1. D. Juan Antelo Villar (20/7/2018)	2
1.2.2. D. Juan Antelo Villar (6/8/2018)	7
1.2.3. Dña. Rosario López Amor y Asociación de Vecinos de la Colonia El Paraíso (24/07/2018)	12
1.2.4. Dña. Rosario López Amor, Asociación de vecinos de El Paraíso, Irene Mª Álvarez Zaragoza (23/08/2018)	17
2. SOLICITUD DE INFORMES	19
2.1. INTRODUCCIÓN	19
2.2. ANÁLISIS DE LOS INFORMES RECIBIDOS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL	19
2.2.1. Dirección General de ordenación del territorio y urbanismo. Consellería de medio ambiente y ordenación del territorio	19
2.2.2. Dirección General de aviación civil. Ministerio de fomento	23
2.2.3. Dirección General de sostenibilidad de la costa y del mar. Ministerio para la transición ecológica ..	23

ANEXO. INFORMES

1. INFORMACIÓN PÚBLICA

1.1. INTRODUCCIÓN

En este apartado se incluye el análisis de las alegaciones recibidas durante el periodo de información pública del documento aprobado inicialmente, de acuerdo con lo establecido en el apartado a) del artículo 186.1 del RLSG (Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia).

En los apartados siguientes se incluye el detalle de las alegaciones presentadas, su análisis, así como su propuesta de resolución.

1.2. ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS

El procedimiento de solicitud de informes fue realizado por el Concello de Oleiros, con posterioridad a la aprobación inicial del Plan Especial por acuerdo del Pleno del Concello el 14 de septiembre de 2017 (DOG nº 118 del 21/06/2018), respecto del documento de planeamiento propuesto. El objetivo fundamental es dar cumplimiento a la legislación sectorial de aplicación.

Como consecuencia del trámite citado, se presentaron un total de 4 alegaciones:

- D. Juan Antelo Villar (20/7/2018)
- Dña. Rosario López Amor y Asociación de Vecinos de la Colonia El Paraíso (24/07/2018)
- D. Juan Antelo Villar (6/8/2018)
- Dña. Rosario López Amor, Asociación de vecinos de El Paraíso, Irene Mª Álvarez Zaragoza (23/08/2018)

En este sentido establecer que, dado que la alegación presentada por D. Juan Antelo Villar el 20 de julio, hace referencia a otra alegación presentada por él al Proyecto de Urbanización de este mismo ámbito (el 6/8/2018), en aras de buscar una solución conjunta y coordinada a su alegato, en el presente documento se recoge también el análisis de la alegación presentada por él al Proyecto de Urbanización.

1.2.1. D. Juan Antelo Villar (20/7/2018)

El alegante presenta escrito en el que expone cuatro alegaciones al Proyecto de Urbanización. A continuación se pasa a detallar el contenido de cada una de ellas, así como su propuesta de resolución.

Primera.- El exponente resulta directamente afectado por el Proyecto y por el Plan especial previsto para la zona, y no ha sido notificado de dicha actuación.

La notificación de la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ejecución se regulan en la LSG; y más detalladamente en el RLSG que la desarrolla. Para el caso concreto de un plan especial, el RLSG establece lo siguiente.

Artículo 186. Procedimiento de aprobación de los planes parciales y planes especiales

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

a) El órgano municipal competente procederá a su aprobación inicial y lo someterá a información pública como mínimo durante dos meses, mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados (artículo 75.1.a) de la LSG).

La Administración municipal deberá solicitar, en el momento que corresponda en cada caso, los informes sectoriales que resulten preceptivos de conformidad con la normativa vigente.

Respecto de los informes sectoriales a los que se hace referencia en este punto y en el punto siguiente, en el anexo II se recoge un listado de dichos informes y del momento en el que deberá solicitarse cada uno de ellos, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente.

b) Durante el mismo tiempo en el que se realiza el trámite de información pública, la Administración municipal deberá recabar de las administraciones públicas competentes los informes sectoriales y consultas que resulten preceptivos. Los informes sectoriales autonómicos habrán de ser emitidos en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable (artículo 75.1.b) de la LSG).

2. (...)

Para el caso concreto de un proyecto de urbanización, el RLSG establece lo siguiente.

Artículo 226. Procedimiento de aprobación

1. (...)

2. Los proyectos de urbanización serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por plazo mínimo de un mes mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia y notificación individual a los propietarios afectados.

3. Los proyectos de urbanización de iniciativa particular deberán ser aprobados inicialmente por el órgano municipal competente en el plazo máximo de tres meses contados a partir de su presentación en el ayuntamiento. Transcurrido este plazo sin que recayera resolución expresa, se entenderá otorgada la aprobación inicial por silencio administrativo.

4. Durante la fase de información pública del proyecto, el ayuntamiento deberá solicitar los informes y autorizaciones sectoriales preceptivas.

5. (...)

Dando cumplimiento a la norma legal que lo regula, el Concello sometió los documentos al preceptivo periodo de información pública, notificándolo a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados.

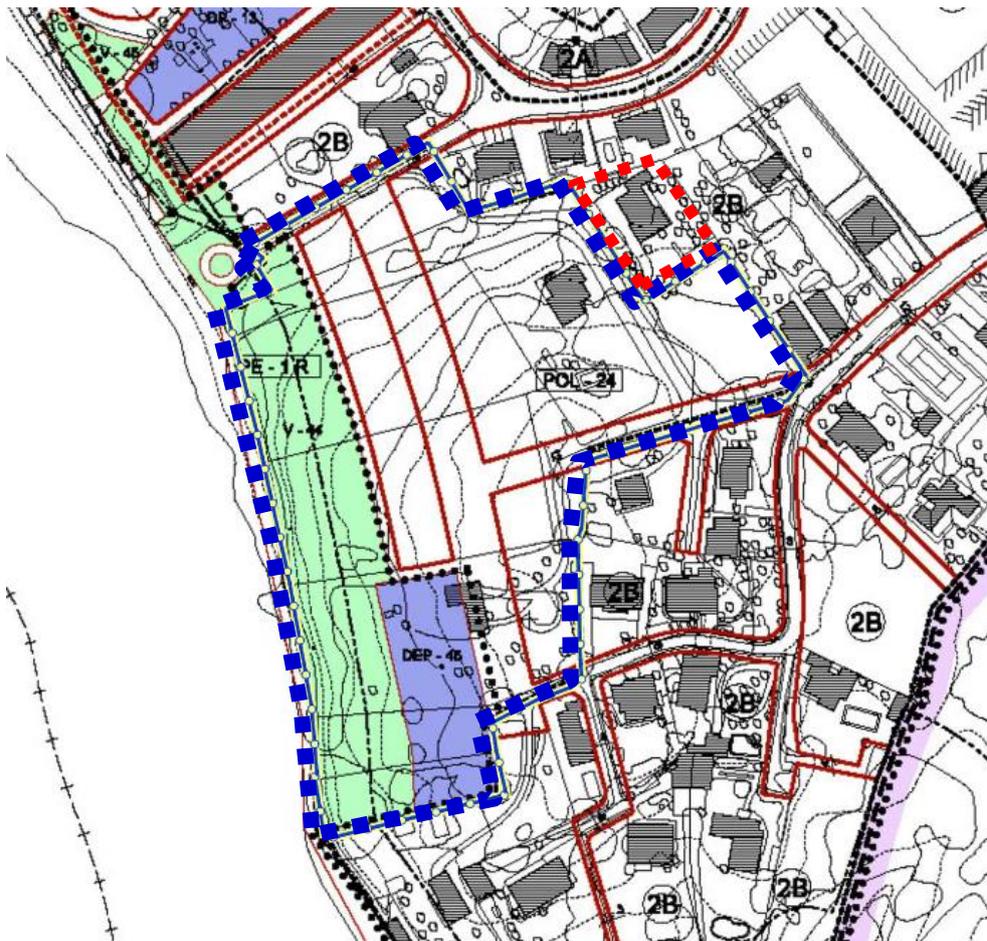
En este sentido, el alegante no es titular catastral de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Especial y del Proyecto de Urbanización, y no fue notificado; no obstante, para estos casos la propia Ley contempla la necesidad de publicarlo en el Diario Oficial de Galicia, y en uno de los periódicos de mayor difusión, trámites que, como no podía ser de otro modo, el Concello cumplió, garantizando así la publicidad del procedimiento.

A este respecto, dado que se ha personado en el expediente, y el acceso a su propiedad si se encuentra dentro del ámbito, se propone su incorporación al expediente como parte interesada, siendo notificado a partir de ahora de su desarrollo como cualquier otro propietario del ámbito.

En consecuencia, se propone aceptar su primera alegación.

Segunda.- Se prevén respecto a su parcela modificaciones de las previsiones del Planeamiento existente y del previsto inicialmente para el Plan, en lo que hace referencia a los accesos a su propiedad, suprimiéndosele el acceso actual .

El planeamiento existente en esta zona es el Plan General de Ordenación Municipal del Concello de Oleiros (en adelante PGOM). En dicho documento se establecen las siguientes previsiones para esta zona.



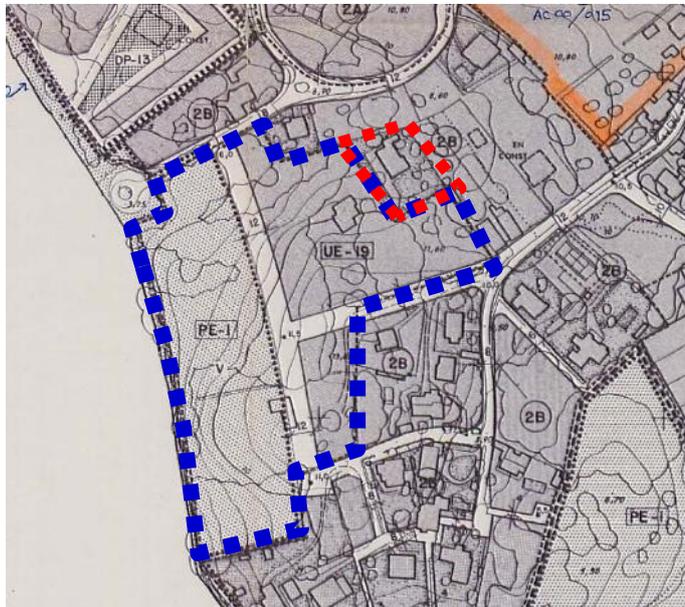
Fuente: PGOM

Sobre la imagen anterior, correspondiente al plano de ordenación del PGOM, aparece delimitado con línea de trazos azul el ámbito del Plan Especial, y con línea de trazos roja la finca propiedad del alegante.

Tal y como se observa, la parcela del alegante se encuentra en su totalidad fuera del ámbito, y no se prevé ninguna vía pública de acceso a la misma, por lo que de materializarse las previsiones del PGOM en el Plan Especial, la parcela del alegante quedaría sin acceso a vía pública. El acceso a la parcela del alegante se viene realizando sobre una parcela privada, la cual si está incluida en el ámbito.

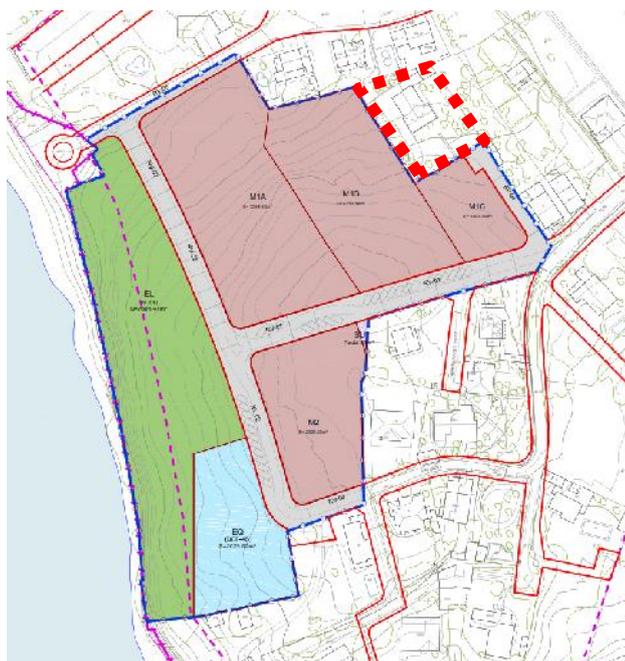
A este respecto destacar que el PGOM en vigor no modificó la situación de esta parcela; ya el PGOM anterior, aprobado definitivamente en diciembre del año 1995 (DOG 1/4/1996), preveía la misma ordenación para esta parcela. A continuación se muestra una imagen del plano de ordenación para esta zona.

Tal y como se observa, la delimitación del ámbito (denominada aquí UE-19) es prácticamente idéntica a la recogida en el PGOM en vigor; y la finca del alegante sigue sin tener frente a ninguna vía pública.



Fuente: PGOM 1995

Por último, respecto a la consideración de que la previsión de acceso a su finca en el documento aprobado inicialmente es distinta del previsto inicialmente, establecer que únicamente se ha tramitado un documento con anterioridad al que ha sido objeto de alegación, concretamente el que fue sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, y en él se preveía el mismo acceso a su finca que en el documento que finalmente ha sido objeto de aprobación inicial.



Fuente: Borrador del Plan

Una vez aclarado que la parcela del alegante no tiene acceso desde vía pública en el planeamiento en vigor, ni en su predecesor, señalar que la ordenación prevista en el Plan Especial posibilita la ejecución de un acceso desde vía pública a esta parcela, mejorando con ello la actual situación de la propiedad del alegante. Para ello, prevé la apertura de un nuevo vial, no previsto en el planeamiento en vigor, que además incrementa el coste de urbanización del sector (que es asumido en su totalidad por los propietarios del mismo, entre los que no se encuentra el alegante).

Más aún, el Plan Especial consciente de la situación especial de esta parcela, previó una partida específica de INDEMNIZACIÓN, al efecto de costear las obras interiores de la parcela necesarias para modificar el acceso a la misma. Esta partida se encuentra incorporada en el Proyecto de Reparcelación del ámbito, y también será asumida en su totalidad por los propietarios del mismo, entre los que no se encuentra el alegante.

Por último destacar que, el Plan Especial prevé dar todos los servicios urbanísticos necesarios a esta parcela (abastecimiento, saneamiento, pluviales, electricidad, gas, alumbrado y telecomunicaciones), muchos de los cuales no disfruta en la actualidad.

Con lo anterior, se propone desestimar esta alegación, ya que el Plan Especial no interrumpe ningún derecho adquirido por el alegante, y proyecta y costea una solución definitiva a la actual situación de la parcela.

Tercera.- La previsión de variar el trazado del vial actual, perjudica seriamente a su propiedad.

A este respecto, tal y como se detalla en el apartado anterior el Plan Especial prevé la modificación el punto de acceso a su parcela, y prevé dotar a la misma de las acometidas a todos los servicios urbanísticos necesarios (incluso aquellos de los que en la actualidad no disfruta), obras que serán costeadas en su totalidad por los propietarios del ámbito, entre los que no se encuentra el alegante.

Así mismo, el Plan Especial y el Proyecto de Reparcelación incluyen el coste necesario para acometer incluso las obras necesarias en el interior de la parcela privada (reposición de cierre, nuevo acceso, jardín, etc.), las cuales se estiman en 5.200 €. A este respecto, el alegante anexa a la alegación un informe en el que se estima esta cantidad en 9.719,92 € (IVA no inc.), dato que se considera del todo excesivo para acometer los trabajos necesarios de reposición.

Con lo anterior, se propone desestimar esta alegación.

Cuarta.- Existen alternativas a la situación actual, que sin alterar el aprovechamiento y edificabilidad del ámbito de actuación, inciden favorablemente en el interés público y en el respeto al derecho privado afectado.

Una vez más incidir en que el Plan Especial no elimina la previsión de trazado de la rúa Paraíso, ya que el acceso actual a la parcela se está realizando a través de una finca privada; y el planeamiento en vigor no prevé la apertura de un nuevo vial por donde viene accediendo en la actualidad.

En segundo lugar, respecto de dar salida desde su finca a la rúa Saucos, el ámbito del Plan Especial se encuentra definido en el PGOM, y no se puede afectar a parcelas exteriores al mismo, por lo que no se puede materializar esta solicitud, ya que sería necesario afectar a parcelas privadas y edificadas exteriores al ámbito.

Por otro lado, el Plan Especial ya prevé la conexión de la rúa Paraíso con la rúa Sauces, en la zona lindante con los espacios públicos previstos, dando cumplimiento a la previsión del PGOM; por lo que crear dos viales paralelos en una zona tan próxima, no sería una solución adecuada desde ningún punto de vista (económico, social y ambiental).

Con lo anterior se propone desestimar la alegación.

Por último, el escrito finaliza con la siguiente solicitud

Por todo ello,

Solicita:

Se tengan por presentadas Alegaciones, y de conformidad con lo indicado, se tengan en cuenta asimismo las alegaciones que respecto a la aprobación inicial del Plan especial se presenten, y se estime la inclusión en el proyecto de urbanización de lo procedente a los efectos de:

a) Mantener el **vial existente** en la rúa Paraíso.

b) Si es el caso, que se complemente la previsión del nuevo acceso a la Rúa Paraíso, con la **apertura de vial de acceso de la parcela por su lado oeste**, hasta la Rúa Sauces.

c) Y en todo caso se disponga la previsión de enlaces con las instalaciones y servicios que se precisen así como la **indemnización de perjuicios** que se ocasionen a la propiedad del exponente, por la modificación que se determine respecto a la situación actual.

Visto el análisis detallado en los párrafos precedentes, corresponde desestimar las tres solicitudes realizadas.

Se propone estimar en parte la alegación, en el sentido de incluir al alegante como interesado en el expediente, al efecto de que le sean comunicadas las actuaciones en el expediente como si de un propietario del ámbito se tratara.

1.2.2. D. Juan Antelo Villar (6/8/2018)

El alegante presenta escrito en el que expone seis alegaciones al Plan Especial. A continuación se pasa a detallar el contenido de cada una de ellas, así como su propuesta de resolución.

Primera.- El exponente resulta directamente afectado por este Plan especial previsto para la zona, así se expresa por los técnicos redactores y sin embargo no ha sido notificado de la existencia del Plan, así como tampoco se le ha notificado el Proyecto de urbanización en desarrollo de dicho plan.

La notificación de la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico se regula en la LSG; y más detalladamente en el RLSG que la desarrolla. Para el caso concreto de un plan especial, el RLSG establece lo siguiente.

Artículo 186. Procedimiento de aprobación de los planes parciales y planes especiales

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

- a) El órgano municipal competente procederá a su aprobación inicial y lo someterá a información pública como mínimo durante dos meses, mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados (artículo 75.1.a) de la LSG).

La Administración municipal deberá solicitar, en el momento que corresponda en cada caso, los informes sectoriales que resulten preceptivos de conformidad con la normativa vigente.

Respecto de los informes sectoriales a los que se hace referencia en este punto y en el punto siguiente, en el anexo II se recoge un listado de dichos informes y del momento en el que deberá solicitarse cada uno de ellos, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente.

- b) Durante el mismo tiempo en el que se realiza el trámite de información pública, la Administración municipal deberá recabar de las administraciones públicas competentes los informes sectoriales y consultas que resulten preceptivos. Los informes sectoriales autonómicos habrán de ser emitidos en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable (artículo 75.1.b) de la LSG).

2. (...)

Dando cumplimiento a la norma legal que lo regula, el Concello sometió los documentos al preceptivo periodo de información pública, notificándolo a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados.

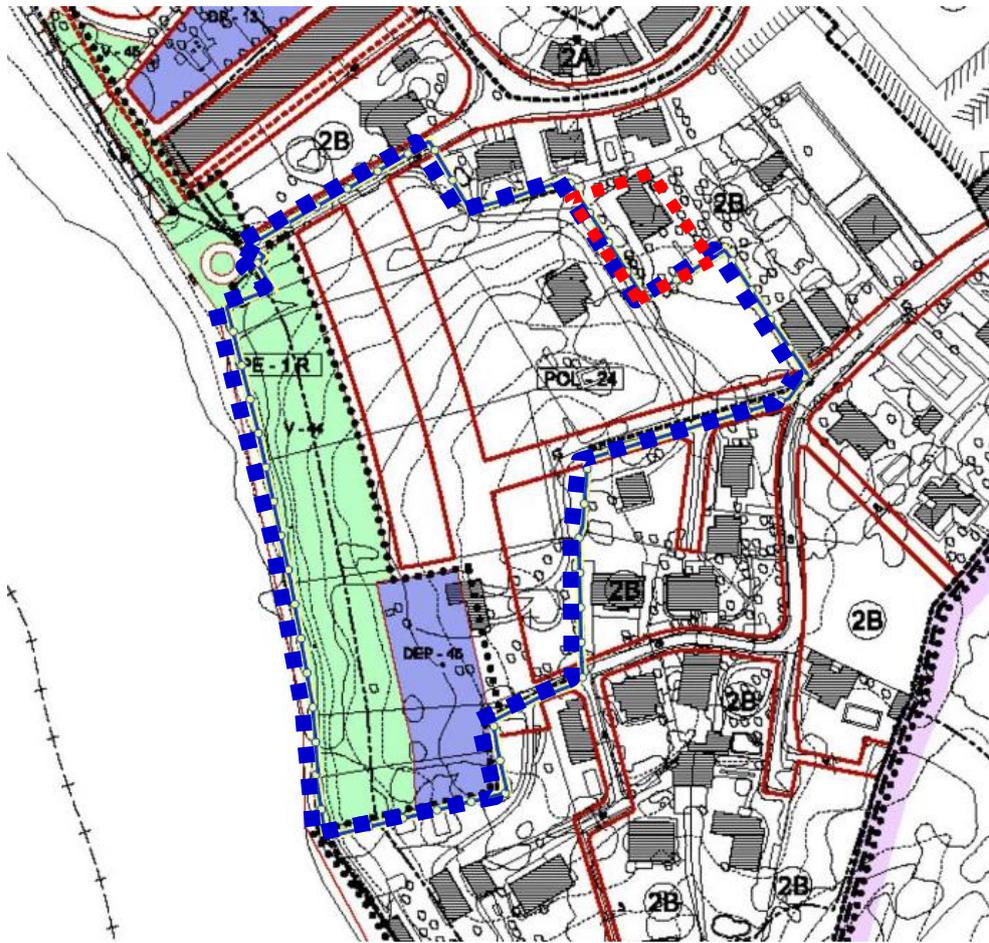
En este sentido, el alegante no es titular catastral de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Especial, y no fue notificado; no obstante, para estos casos la propia Ley contempla la necesidad de publicarlo en el Diario Oficial de Galicia, y en uno de los periódicos de mayor difusión, trámites que, como no podía ser de otro modo, el Concello cumplió, garantizando así la publicidad del procedimiento.

A este respecto, dado que se ha personado en el expediente, y el acceso a su propiedad si se encuentra dentro del ámbito, se propone su incorporación al expediente como parte interesada, siendo notificado a partir de ahora de su desarrollo como cualquier otro propietario del ámbito.

En consecuencia, se propone aceptar su primera alegación.

Segunda.- Se prevén en el Plan y en el Proyecto de urbanización, respecto a su parcela modificaciones de las previsiones del Planeamiento existente y del previsto inicialmente en lo que hace referencia a los accesos a su propiedad, suprimiéndosele el acceso actual .

El planeamiento existente en esta zona es el Plan General de Ordenación Municipal del Concello de Oleiros (en adelante PGOM). En dicho documento se establecen las siguientes previsiones para esta zona.



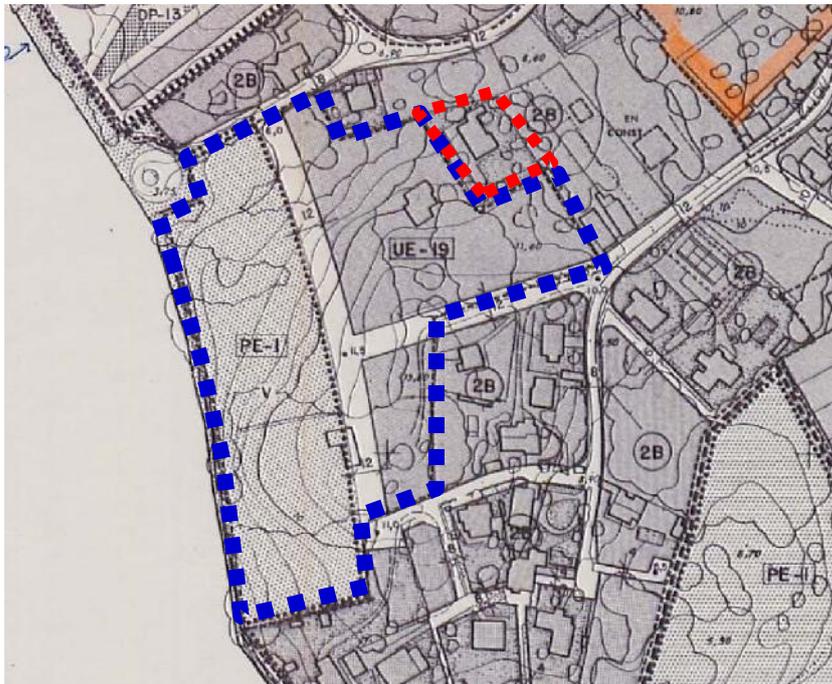
Fuente: PGOM

Sobre la imagen anterior, correspondiente al plano de ordenación del PGOM, aparece delimitado con línea de trazos azul el ámbito del Plan Especial, y con línea de trazos roja la finca propiedad del alegante.

Tal y como se observa, la parcela del alegante se encuentra en su totalidad fuera del ámbito, y no se prevé ninguna vía pública de acceso a la misma, por lo que de materializarse las previsiones del PGOM en el Plan Especial, la parcela del alegante quedaría sin acceso a vía pública. El acceso a la parcela del alegante se viene realizando sobre una parcela privada, la cual si está incluida en el ámbito.

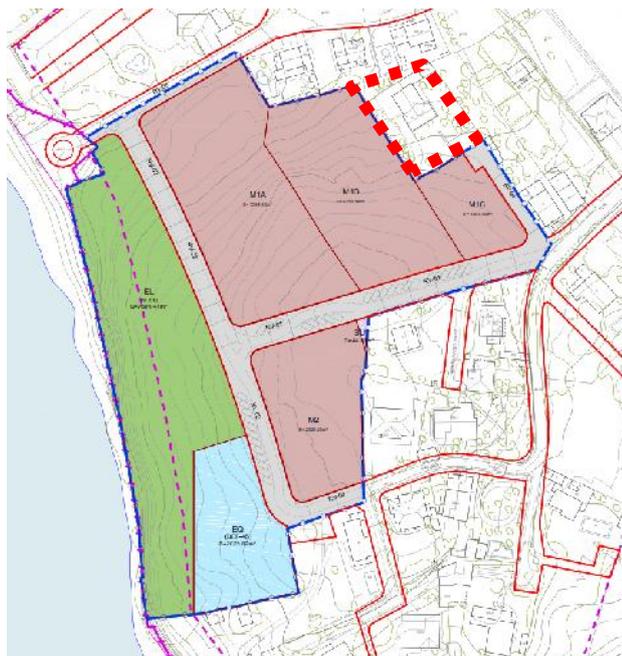
A este respecto destacar que el PGOM en vigor no modificó la situación de esta parcela; ya el PGOM anterior, aprobado definitivamente en diciembre del año 1995 (DOG 1/4/1996), preveía la misma ordenación para esta parcela. A continuación se muestra una imagen del plano de ordenación para esta zona.

Tal y como se observa, la delimitación del ámbito (denominada aquí UE-19) es prácticamente idéntica a la recogida en el PGOM en vigor; y la finca del alegante sigue sin tener frente a ninguna vía pública.



Fuente: PGOM 1995

Por último, respecto a la consideración de que la previsión de acceso a su finca en el documento aprobado inicialmente, es distinto del previsto inicialmente, únicamente se ha tramitado un documento con anterioridad al que ha sido objeto de alegación, concretamente el que fue sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, y en él se preveía el mismo acceso a su finca que en el documento que finalmente ha sido objeto de aprobación inicial.



Fuente: Borrador del Plan

En consecuencia, se propone desestimar su segunda alegación.

Tercera.- Las objeciones y soluciones plantadas en el escrito de alegaciones del proyecto, se mantienen en lo que hace referencia a las previsiones del Plan especial de reforma interior para el polígono 24 denominado " O Paraíso".

A este respecto, en el apartado anterior se ha incluido el análisis y propuesta de resolución de la alegación presentada al Proyecto de Urbanización; por lo que aquí se remite al referido punto.

En consecuencia se propone estimar su tercera alegación, dándole cumplimiento en el presente documento.

Cuarta.- Está acreditado con la documentación técnica oportuna, que la previsión de variar el trazado del vial actual, perjudica seriamente a su propiedad, en cuanto a los accesos y en cuanto a los enlaces con los servicios de saneamiento .

El alegante no tiene acceso desde vía pública en el planeamiento en vigor, ni en su predecesor, razón por la que la ordenación prevista en el Plan Especial altera esta previsión en el sentido de posibilitar la ejecución de un acceso desde vía pública a esta parcela, mejorando con ello la actual situación de la propiedad del alegante. Para ello, prevé la apertura de un nuevo vial, no previsto en el planeamiento en vigor, que además incrementa el coste de urbanización del sector (que es asumido en su totalidad por los propietarios del mismo, entre los que no se encuentra el alegante). Así mismo, el Plan Especial incluye una partida específica de INDEMNIZACIÓN, al efecto de costear las obras interiores de la parcela necesarias para modificar el acceso a la misma. Esta partida se encuentra incorporada en el Proyecto de Reparcelación del ámbito, y también será costeada en su totalidad por los propietarios del mismo, entre los que no se encuentra el alegante.

Por último destacar que, el Plan Especial prevé dar todos los servicios urbanísticos necesarios a esta parcela (abastecimiento, saneamiento, pluviales, electricidad, gas, alumbrado y telecomunicaciones), muchos de los cuales no disfruta en la actualidad. Así mismo, el Plan Especial y el Proyecto de Reparcelación incluyen el coste necesario para acometer incluso las obras necesarias en el interior de la parcela privada (reposición de cierre, nuevo acceso, jardín, etc.), las cuales se estiman en 5.200 €. A este respecto, el alegante anexa a la alegación un informe en el que se estima esta cantidad en 9.719,92 € (IVA no inc.), dato que se considera del todo excesivo para acometer los trabajos necesarios de reposición.

Con lo anterior, se propone desestimar la cuarta alegación, ya que el Plan Especial no modifica las previsiones del planeamiento existente ni del previsto inicialmente respecto de su parcela, costea la conexión de la misma con los servicios urbanísticos necesarios, y prevé una indemnización para que el alegante ejecute las obras necesarias interiores de su parcela.

Quinta.- Se mencionan en las alegaciones presentadas al Proyecto, unas alternativas a la situación actual, que se reiteran, ya que sin alterar el aprovechamiento y edificabilidad del ámbito de actuación, inciden favorablemente en el interés público y en el respeto al derecho privado afectado.

A esta alegación se da respuesta en los apartados anteriores; y en consecuencia, se propone desestimar la quinta alegación.

Sexta.-En todo caso, la previsión que contempla el Plan y el Proyecto, de suprimir el vial actual y establecer un nuevo acceso a su vivienda, además de definir claramente su condición de público, debe incluir la reparación de los daños y perjuicios que directamente ocasiona que solo con carácter preventivo, e inicialmente, se estiman como mínimo, en las cuantías que se citan en el informe técnico aportado.

A esta alegación se da respuesta en los apartados anteriores; y en consecuencia, se propone desestimar la sexta alegación.

Por último, el escrito finaliza con la siguiente solicitud.

Por todo ello,

Solicita:

Se tengan por presentadas Alegaciones, al Plan especial de reforma interior O Paraíso, aprobado inicialmente y de conformidad con lo indicado, se disponga realizar todas las notificaciones que le correspondan, y asimismo, teniendo en cuenta las alegaciones presentadas al Proyecto de urbanización, y las contenidas en este escrito, se estime la modificación del Planeamiento y del Proyecto de urbanización, en los extremos siguientes:

- a) Mantener el acceso a su parcela, por el vial existente en la Rúa Paraíso, a lo cual da su conformidad.
- b) Si es el caso, que se complemente la previsión del nuevo acceso a la Rúa Paraíso, que se indica en el Plan, con la apertura de vial que permita el acceso con vehículos, a la parcela por su lado oeste, hasta la Rúa Saucos, con lo cual igualmente estaría conforme
- c) Que se disponga la previsión que permita el enlace de su parcela con las instalaciones y servicios que se precisen.
- d) Y en todos los casos, que se disponga la indemnización de cuantos daños y perjuicios se ocasionen a la propiedad del exponente, que se cuantificarán una vez que se concrete la modificación que se determinó respecto a la situación actual.

Visto el análisis detallado en los párrafos precedentes, corresponde desestimar las cuatro solicitudes realizadas.

Se propone estimar en parte la alegación, en el sentido de incluir al alegante como interesado en el expediente, al efecto de que le sean comunicadas las actuaciones en el expediente como si de un propietario del ámbito se tratara.

1.2.3. Dña. Rosario López Amor y Asociación de Vecinos de la Colonia El Paraíso (24/07/2018)

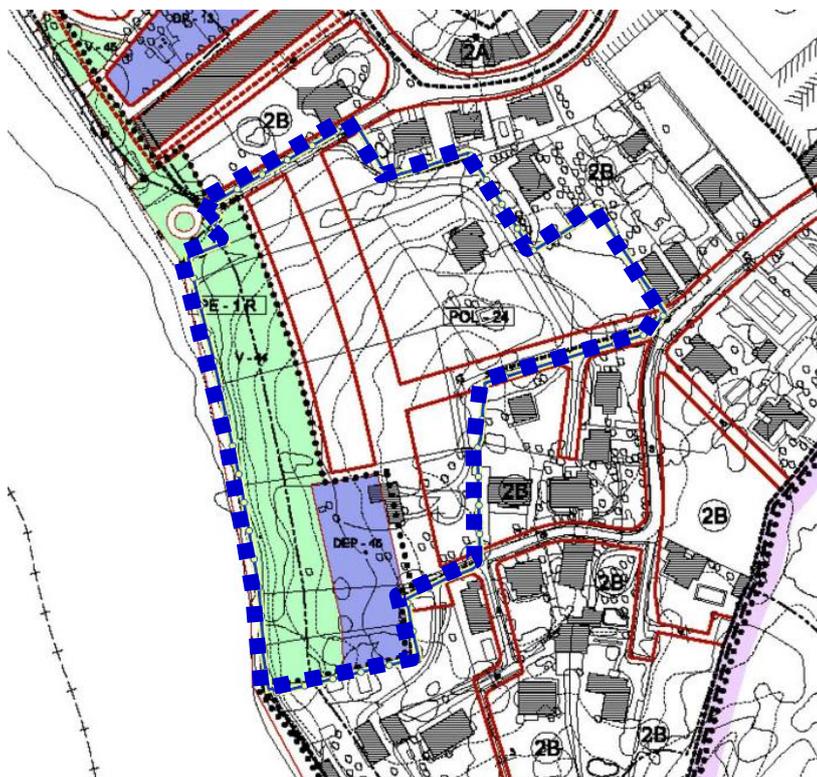
El alegante presenta escrito de alegaciones al Proyecto de Urbanización. A continuación se pasa a detallar su contenido, así como su propuesta de resolución.

Alegaciones:

Por todo esto se pide desde la Asociación de vecinos se revise el proyecto y modifiquen todo aquello que atenta contra la masa arbórea existente, se respeten las servidumbres de paso ya existentes, se mantenga la puerta trasera de la vivienda 34B de servidumbre de paso y se mantenga la altura de B+1 existente en la zona.

Respecto de la solicitud de modificar las determinaciones que afectan a la masa arbórea existente, establecer que esta zona se encuentra clasificada en el PGOM en vigor como suelo urbano de uso residencial y, por tanto, objeto de desarrollo urbanístico.

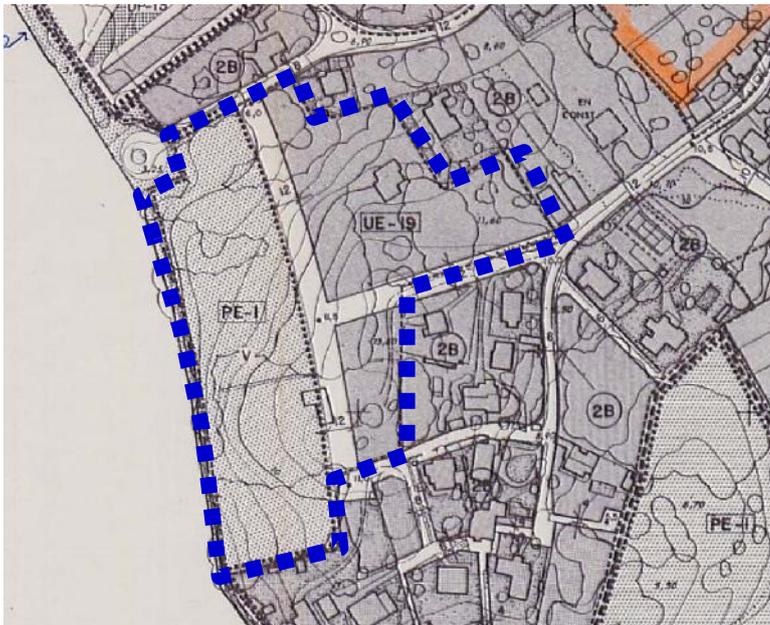
A continuación se incluye una imagen con la ordenación en vigor, definida en el PGOM de Oleiros.



Fuente: PGOM

En este sentido mencionar que durante el preceptivo periodo de alegaciones al PGOM, no se presentaron alegaciones respecto de la delimitación de este ámbito como suelo urbano de uso residencial, y que el presente documento de planeamiento únicamente da cumplimiento a las determinaciones del PGOM para esta zona.

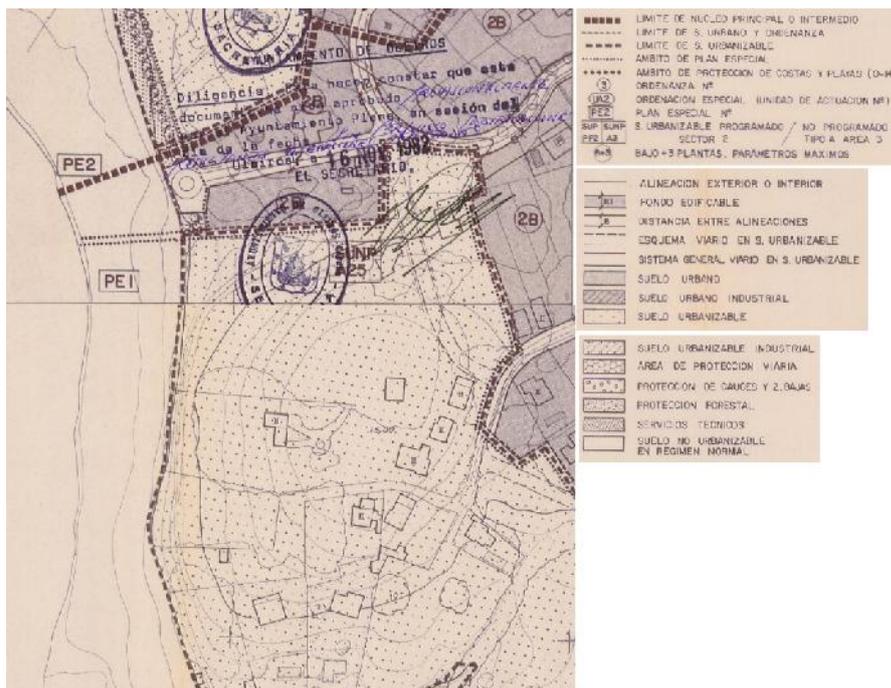
En línea con lo anterior destacar que el PGOM en vigor no modificó la situación previa de esta zona; ya el PGOM anterior, aprobado definitivamente en diciembre del año 1995 (DOG 1/4/1996), preveía una ordenación similar para esta zona (suelo urbano de uso residencial). A continuación se muestra una imagen del plano de ordenación para esta zona.



Fuente: PGOM 1995

Tal y como se observa, la delimitación del ámbito (denominada entonces UE-19) es prácticamente idéntica a la recogida en el PGOM en vigor: el uso previsto también era el residencial, y se preveía como zona verde la zona más próxima a la ría ya que es la que cuenta con valor ambiental, condicionado por su posición y la existencia de vegetación arbórea de cierto interés.

Y más aún, el Plan General Municipal de Ordenación anterior, aprobado en el año 1984, clasificaba esta zona como suelo urbanizable de uso residencial y, por lo tanto, objeto de desarrollo urbanístico.



Fuente: PGOM 1984

Con lo anterior se quiere poner de manifiesto que la instauración en esta zona del uso residencial, lleva previsto desde hace más de 30 años, y que el presente documento de planeamiento únicamente desarrolla la ordenación prevista para esta zona en el Planeamiento General desde hace varias décadas.

La ejecución del planeamiento urbanístico conlleva, en todo caso, la desaparición de gran parte de la cubierta general del ámbito que se trate. En el caso concreto de este polígono, se prevé la incorporación de la franja de terreno más próxima a la ría (más de 7.500 m² de superficie) como zona verde pública. Esta zona es actualmente de titularidad privada, y su accesibilidad se encuentra totalmente restringida a los propietarios de las parcelas próximas, bien por tener sus propiedades en esta zona, o bien por derechos de servidumbre existentes. Con la ejecución del planeamiento, se posibilita el acceso público y el uso y disfrute de toda la franja costera, a todos los ciudadanos.

Así mismo, el Plan Especial establece varias medidas de cara a garantizar la conservación de la vegetación arbórea en buen estado fitosanitario de interés (hay varios especímenes de especies arbóreas invasoras que deben ser eliminadas por aplicación de la legislación sectorial vigente). En este sentido, la Normativa del planeamiento recoge, entre otras, las siguientes medidas encaminadas a garantizar y fomentar la conservación de la vegetación arbórea de interés:

1. En los espacios libres públicos previstos:

- Se preservará el nivel de suelo de las áreas que estén arboladas, y se deberán integrar en la ordenación.
- La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con este.
- Los proyectos de edificación y/o instalaciones que se desarrollen en el ámbito, deberán considerar el mantenimiento de la vegetación de interés existente.

En todo caso, se podrá proceder a la eliminación de aquellos ejemplares si:

- Resulta indispensable para materializar las edificaciones previstas.
- Su estado fitosanitario así lo aconsejase.

En los casos en que resulte necesario eliminar algún ejemplar, deberán de ser sustituidos por otros ejemplares de especies similares, con un porte mínimo de 3 metros. Con esta determinación se persigue asimismo asegurar la densidad arbórea prevista, entendida siempre como una propuesta de mínimos.

2. En el equipamiento previsto:

- Los proyectos de edificación que se desarrollen en el ámbito deberán considerar el mantenimiento de la vegetación de interés existente; para ello, la posición concreta de la edificación se podrá variar ligeramente a los efectos de posibilitar esta determinación sin necesidad de redactar un estudio de detalle previo, cumpliendo las condiciones de retranqueos de la presente normativa.

3. En el sistema viario:

- El espacio viario deberá de integrar en la medida de lo posible la vegetación existente. Se primará el uso peatonal sobre el de los vehículos, limitándose la velocidad en la zona y realizando una

urbanización de coexistencia, evitando los escalonamientos de los pavimentos, que facilitarán la accesibilidad universal.

- Conservación de los ejemplares arbóreos de interés existentes En todo caso, se podrá proceder a la eliminación de aquellos ejemplares si:
 - Resulta indispensable para materializar las previsiones previstas.
 - Su estado fitosanitario así lo aconsejase.
 - Resulta necesario para garantizar la seguridad vial.

En los casos en que resulte necesario eliminar algún ejemplar, deberán de ser sustituidos por otros ejemplares de especies similares, con un porte mínimo de 3 metros; excepto el Rododendro cuyo porte mínimo se fija en 1 m.

Con esta determinación se persigue asimismo asegurar la densidad arbórea prevista, entendida siempre como una propuesta de mínimos.

4. Así mismo, en las parcelas privadas destinadas a acoger las viviendas, también se han establecido medidas de cara a favorecer la conservación de la vegetación existente. A continuación se incluyen las más representativas.

- Se intentará en la medida de lo posible integrar la vegetación existente en los proyectos de edificación que se planteen.
- Se prevé la conservación de aquellos especímenes situados en parcelas privadas, que resultan compatibles con la ordenación propuesta. Los proyectos de edificación que se desarrollen en el ámbito deberán considerar el mantenimiento de la vegetación de interés existente; para ello, la posición concreta de la edificación se podrá variar ligeramente a los efectos de posibilitar esta determinación sin necesidad de redactar un estudio de detalle previo, cumpliendo las condiciones de retranqueos de la presente normativa.

En todo caso, se podrá proceder a la eliminación de aquellos ejemplares si:

- Resulta indispensable para materializar las edificaciones previstas.
- Su estado fitosanitario así lo aconsejase.

En los casos en que resulte necesario eliminar algún ejemplar, deberán de ser sustituidos por otros ejemplares de especies similares, con un porte mínimo de 3 metros. Con esta determinación se persigue asimismo asegurar la densidad arbórea prevista, entendida siempre como una propuesta de mínimos.

Respecto de la solicitud de respetar las servidumbres de paso existentes, establecer que esta zona es objeto de desarrollo urbanístico, y será sometida a un proceso de equidistribución que conlleva la reestructuración de la división de la propiedad. En consecuencia, desaparecerá la actual división de las parcelas y sus servidumbres asociadas, generándose nuevas parcelas resultantes todas ellas con acceso desde vía pública. La totalidad de las parcelas lindantes tienen frente a vía pública, excepto la localizada en el nº 22 de la rúa Paraíso para la cual se crea un acceso a vía pública, por lo que en caso de existir en la actualidad servidumbres de paso no resulta necesario mantenerlas.

Así mismo añadir que con el desarrollo del planeamiento se posibilitará el acceso público a todo el frente costero, eliminando la actual restricción de acceso a los propietarios de las parcelas lindantes, lo que eleva el interés público de la actuación. Respecto a la consideración de que la actuación impedirá seguir usando un embarcadero existente, aclarar que este embarcadero, de existir, se situaría en dominio público marítimo terrestre, es decir, terrenos que no son competencia del Ayuntamiento sino del Estado, y dado que el planeamiento prevé que la totalidad de los terrenos del frente costero sean de dominio público, su desarrollo no impedirá en ningún caso el acceso al dominio público marítimo terrestre; todo lo contrario, mejorará enormemente la accesibilidad a toda la población al borde litoral.

Respecto a las consideraciones sobre la titularidad de los terrenos, estos se resolverán en la tramitación del correspondiente instrumento de equidistribución.

Por último, respecto de la solicitud de mantener la altura de B+1 existente en la zona, establecer que la altura máxima de la edificación en esta zona no la establece el Plan Especial, sino que está fijada en el Plan General en bajo y dos plantas, determinación que el presente documento respeta.

Visto el análisis detallado en los párrafos precedentes, corresponde desestimar las alegaciones realizadas.

1.2.4. Dña. Rosario López Amor, Asociación de vecinos de El Paraíso, Irene M^a Álvarez Zaragoza (23/08/2018)

El alegante presenta escrito de alegaciones al Plan Especial. A continuación se pasa a detallar su contenido, así como su propuesta de resolución.

SOLICITAN:

Primeiro.

- Que se teña por presentado este escrito, e por formuladas as alegacións nel expresadas, unindo o presente escrito ao proxecto de referencia, e tendo en conta estas alegacións ao dictar a oportuna resolución.

Segundo.

- Que o presente proxecto non sexa autorizado polo órgano sustantivo por ser inviable dende o punto de vista medioambiental, e porque a súa execución suporía un grave impacto sobre especies e hábitats cuxa alteración contraven o disposto en la legislación aplicable en materia de protección de la naturaleza, considerando que la valoración del impacto incluída en el Estudio de Impacto Ambiental, no es acorde con la valoración del impacto real que pudiera tener el presente proxecto.

Terceiro.

- Que en base aos artigos 31 e 34 da Ley 30/1992, e artículo 24.1 da Constitución Española, ao ser titulares de dereitos ou intereses lexítimos que poden resultar afectados pola resolución deste procedemento, nos personamos no mesmo, solicitando expresamente que se me teña por parte interesada, e que se me notifiquen cantas actuacións e resolucións se emitan no mesmo, especialmente a resolución que poña fin ao procedemento.

Respecto a la primera solicitud, como no podría ser de otro modo el presente escrito forma parte del expediente, y las alegaciones formuladas han sido tenidas en cuenta. A este respecto establecer que las cuatro alegaciones versan sobre el mismo concepto, la supuesta existencia de elementos de elevado interés ecológico que desaconsejarían su transformación urbanística. A este respecto destacar que, tal y como se justifica en el apartado anterior, esta zona se considera apta para su desarrollo urbanístico desde hace más de 30 años, concretamente desde el año 1984, hecho que pone de manifiesto la vocación natural de estos terrenos.

Así mismo mencionar que durante el preceptivo periodo de alegaciones al PGOM, documento que estableció el destino final de los terrenos, no se presentaron alegaciones respecto de la delimitación de este ámbito como suelo urbano de uso residencial, y que el presente documento de planeamiento únicamente da cumplimiento a las determinaciones del PGOM para esta zona.

Respecto a la segunda solicitud, el escrito hace mención a que se encuentra documentada la presencia de ejemplares de especies que deben ser protegidas. A este respecto indicar que para la elaboración del planeamiento se han efectuado diversas visitas a la zona, a los efectos de identificar los principales elementos de interés existentes.

Resultado de este análisis fue la constatación de que la única zona que presenta ciertos elementos de interés ambiental es la zona más próxima a la costa, la cual ya se encuentra cautelada desde el PGOM al establecer la determinación de ordenarla como zona verde. Además, el Plan Especial establece medidas de cara a conservar los ejemplares arbóreos de interés presentes, que además son el soporte de la fauna existente; en especial en la zona de espacios libres prevista, por lo que el desarrollo urbanístico propuesto es compatible con la conservación de los elementos de interés ambiental presentes.

Por último mencionar que en esta zona no se encuentra delimitada ninguna zona de interés ambiental en los múltiples instrumentos de conservación de los espacios naturales o de ordenación territorial, o la amplia legislación sectorial de aplicación. Así quedó constatado durante la tramitación de la evaluación ambiental estratégica del planeamiento.

Respecto a la tercera solicitud hacer mención que la ley a la que se hace referencia se encuentra derogada, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la disposición derogatoria única 2.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. Por otro lado, la notificación de la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ejecución se regulan en la LSG; y más detalladamente en el RLSG que la desarrolla. No obstante, dado que se ha personado en el expediente, y que su propiedad es lindante con el ámbito, se propone su incorporación al expediente como parte interesada, siendo notificado a partir de ahora de su desarrollo como cualquier otro propietario del ámbito.

Visto el análisis detallado en los párrafos precedentes, corresponde desestimar las alegaciones realizadas.

2. SOLICITUD DE INFORMES

2.1. INTRODUCCIÓN

Se incluye en este apartado el análisis de los informes al documento de aprobación inicial, recibidos durante el trámite establecido en los apartados a) y b) del punto 1 del artículo 186 del RLSG.

En los apartados siguientes se incluye el detalle del contenido de estos informes recibidos, su análisis, así como la justificación de su toma en consideración en el planeamiento propuesto.

2.2. ANÁLISIS DE LOS INFORMES RECIBIDOS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

El procedimiento de solicitud de informes fue realizado por el Concello de Oleiros, con posterioridad a la aprobación inicial del Plan Especial (por acuerdo del Pleno del Concello el 14 de septiembre de 2017), respecto del documento de planeamiento propuesto. El objetivo fundamental es dar cumplimiento a la legislación sectorial de aplicación.

Como consecuencia del trámite citado, se recibieron observaciones y sugerencias por parte de las siguientes administraciones públicas:

- Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Consellería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
- Dirección General de Aviación Civil. Ministerio de Fomento.

Estos informes se incluyen anexos al presente documento.

2.2.1. Dirección General de ordenación del territorio y urbanismo. Consellería de medio ambiente y ordenación del territorio

Este informe concluye del modo siguiente.

1. O ámbito a ordenar, clasificado como solo urbano non consolidado polo vixente plan xeral de Oleiros, presenta unha superficie de 29.200 m² e localízase entre a N-VI e a ría do Burgo. Incide parcialmente na zona de servidume de protección do dominio público marítimo terrestre, que conta cunha anchura de 20 m segundo o deslinde aprobado nese tramo de costa, e queda abranguido na súa totalidade na zona de influencia de costas (franja de 500 m desde a ribeira do mar).
2. Da documentación escrita e gráfica do PERI (planos OR-02 (Zonificación) e OR-03 (Ordenación xeral), entre outros) dedúcese que os terreos abranguidos na zona de

servidume de protección serán destinados a espazos libres públicos de sistema local, a obter por cesión obrigatoria.

Neste sentido, cómpre sinalar que a dita cualificación resulta compatible co réxime de utilización contido na normativa sectorial de costas para a dita zona, máis tendo en conta que permitirá completar o paseo marítimo interrompido nese tramo.

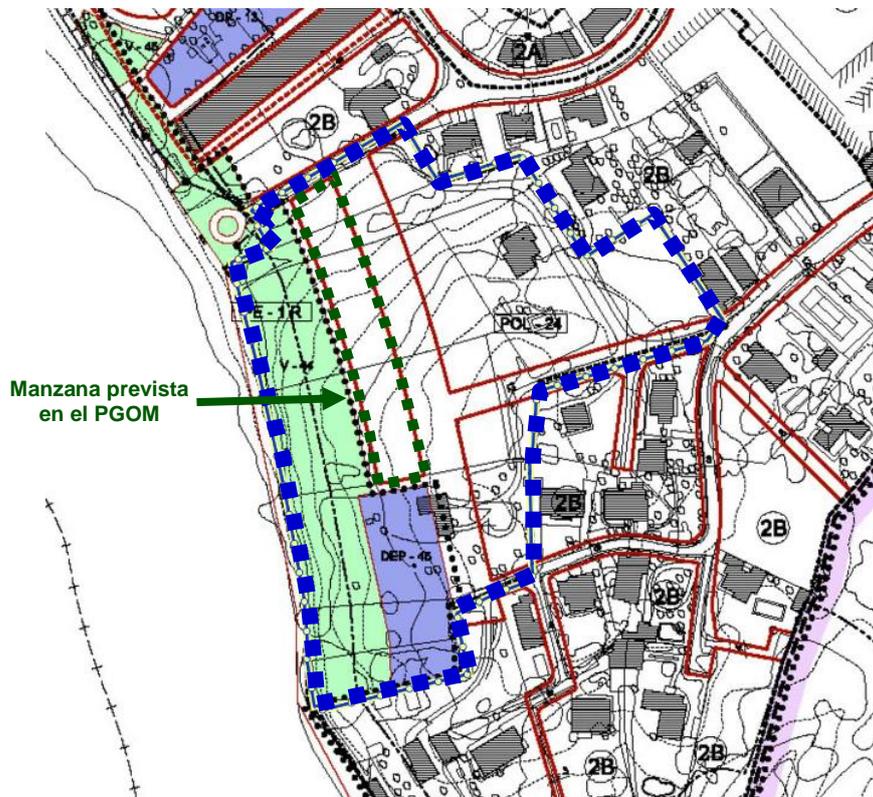
3. Na zona de influencia estanse a propoñer o uso residencial, equipamento deportivo, servizos urbanos e rede viaria pública. Canto ao uso residencial, distínguense catro zonas (1A,1B,1C e 2), con alturas máximas de B+1 nas zonas máis próximas á ría, e de B+2+BC nas zonas máis lonxe, nunha cota superior.

Neste sentido, cómpre significar que os sólidos propostos non semellan gardar sintonía coas prescricións establecidas no artigo 30 da Lei 22/1988, do 28 de xullo, de costas, en orde á evitar a acumulación de volumes, polo que deberá reconsiderarse a disposición dos mesmos, deixando maior separación entre eles.

4. Logo de concluída a tramitación e inmediatamente antes da aprobación definitiva do instrumento do asunto de referencia, deberase remitir un exemplar debidamente dilixenciado aos efectos da emisión do informe previsto no artigo 117.2 da Lei 22/1988, do 28 de xullo, de costas.

En este sentido, se comprueba que a única mención negativa que efectúa esta Administración es sobre la necesidad de reconsiderar la disposición de los volúmenes, respecto de la posibilidad de dejar mayor separación entre ellos.

La ordenación prevista en el PGOM para este ámbito preveía la generación de una manzana de parcelas privadas entre el vial paralelo a la ría, y el espacio libre del borde costero, tal y como se observa en la siguiente imagen, en una edificación de hasta bajo y dos plantas de altura máxima según la ficha de desarrollo del ámbito y en una longitud continuada de más de 140 m.



Fuente: PGOM

Esta ordenación es la recogida en el PGOM de Oleiros aprobado definitivamente en el año 2014, constando en su tramitación todos los informes favorables y estando en vigor la misma Ley de Costas y con la idéntica redacción del citado artículo 30 al que alude el informe (este artículo no ha sufrido modificaciones desde la aprobación de la Ley en el año 1988).

Artículo 30

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

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

No obstante, en el análisis de alternativas realizado para definir la ordenación propuesta en el presente documento, considera que esta determinación no favorece la integración de la edificación en el entorno, y en su lugar propone la eliminación de la manzana más próxima a la costa, lo que permite mejorar la articulación de los espacios libres públicos, el equipamiento y los volúmenes construidos.

En línea con lo anterior indicar que la ordenación de volúmenes propuesta está muy condicionada por cuatro factores principales:

- Alejar la superficie de suelo destinada a acoger la edificabilidad del frente costero.
- Respetar los ejemplares arbóreos de interés presentes en la zona.
- Afectar mínimamente el paisaje litoral.

La ordenación que finalmente se ha propuesto busca conjugar estos criterios de forma armónica. Obviamente no es sencilla la labor de dejar sin edificar la mayor superficie posible de suelo en el frente costero, sin llegar a crear pantallas edificatorias en la zona más alejada a la ría, que dé como resultado una alteración excesiva del paisaje; y todo ello respetando, en lo técnicamente posible, la vegetación arbórea de interés. Finalmente se escoge una ordenación que aúna estos condicionantes, cumpliendo las prescripciones legales establecidas, el citado artículo 30 de la Ley de Costas.

La ordenación evita, respecto de lo previsto en el PGOM en vigor, la formación de pantallas arquitectónicas y la acumulación de volúmenes en el frente costero; para ello incorpora las siguientes medidas:

- Alejar las manzanas previstas para acoger la edificabilidad del frente costero, aumentando la superficie de suelo de uso público en la primera línea de costa.
- Disminuir la altura máxima permitida en las edificaciones previstas en la primera línea frente a la ría (zona 1A y zona 2), de B+2 plantas en altura a B+1.
- Ocupación máxima en planta baja: delimita de manera muy estricta las zonas en las que se puede situar la edificación dentro de las amplias parcelas privadas generadas, obligando el fraccionamiento de los volúmenes generados en múltiples unidades (16 en la zona 1A, 7 en la zona 2 y 4 en la zona 1B).
- Además el diseño de su fraccionamiento permite la integración de la vegetación arbórea de interés, precisamente para fomentar la integración del edificado y disminuir la sensación de una barrera visual.
- Integración de la vegetación arbórea de interés existente: se ha procedido a la localización exacta de los ejemplares arbóreos de interés, y que presentan buen estado fitosanitario, procediendo a su integración en la ordenación propuesta. Para ello, se ha adaptado el trazado los viales, la situación de las edificaciones previstas, y la localización de los espacios libres.

Al objeto de dar cumplimiento a las medidas señaladas, el Plan Especial incluye la modificación de algunas de las determinaciones del Plan General. Es el caso de las alineaciones fijadas en el PGOM, las cuales permitían la materialización de parte de la edificabilidad en una manzana muy próxima a la costa.

Esta determinación evita la acumulación de volúmenes en la franja más próxima a la costa, aspecto que ha sido bien valorado tanto por el organismo con competencias en materia de paisaje en su informe (Instituto de Estudios del Territorio), como por el órgano ambiental en el Informe Ambiental Estratégico del Plan.

A intervención, se ben supón un aumento da urbanización do bordo costeiro mediante a edificación dunha zona baleira interior, ven a favorecer a continuidade da malla urbana consolidada na contorna inmedlata. Así mesmo, a alternativa elixida ~~dispón as parcelas privadas~~ recuadas cara ao interior separadas do borde da ría por unha vía pública e unha ampla zona verde, ademais regula a altura máxima da edificación en función da distancia á costa (B+1 en primeira liña edificatoria e B+2+BC en segunda liña), o cal diminúe os impactos visuais na fachada marítima. Por outra banda, a tipoloxía das construcións, a ordenación dos volumes tendo en conta a morfoloxía do terreo e a preservación da vexetación arbórea existente, o deseño dun novo viario, a creación de zonas axardinadas con paseos peonís e zonas dotacionais, aportan no seu conxunto unha calidade urbanística ás características da contorna urbana na que se desenvolve o PERI, polo que se considera que o plan especial non terá efectos negativos sobre a paisaxe.

Fuente: Informe del IET del 18 de mayo de 2017 (ver anexo 3)

Respecto ás posibles afeccións ambientais, a urbanización do solo, a construción de novas edificacións e a apertura de novos viarios derivados da ordenación proposta, suporán a transformación do solo e da paisaxe actual. Con respecto ao planeamento vixente, o PERI establece unha nova ordenación que incrementa a superficie destinada a zona verde situada no bordo da ría, favorecendo a súa función como zona de amortecemento. Así mesmo, a proposta contempla a adopción de diferentes medidas, como a disposición da edificación en función da topografía do terreo, regular a altura da edificación en función da proximidade á costa, mantemento do arborado e plantación de especies autóctonas, etc., favorecendo deste xeito a integración do ámbito coa contorna.

Fuente: Informe Ambiental Estratégico (ver Anexo 3)

Al resto de prescripcions establecidas en el artículo señalado se dan cumplimiento en el propio Plan General, planeamiento que prevé y define el desarrollo de este ámbito concreto, y que, como no podría ser de otro modo, el presente documento da cumplimiento.

2.2.2. Dirección General de aviación civil. Ministerio de fomento

Este informe es favorable y concluye del modo siguiente.

Conclusión

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente el "Plan Especial de Reforma Interior POL-24 "O Paraíso", del PGOM de

Oleiros" (A Coruña), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, con las condiciones impuestas por este Informe, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

Con lo anterior, no resulta necesario modificar el documento.

2.2.3. Dirección General de sostenibilidad de la costa y del mar. Ministerio para la transición ecológica

El informe establece las siguientes consideraciones (se analizan únicamente aquellas que conllevan la necesidad de incorporar, justificar o modificar algún aspecto del Plan Especial), estableciendo la necesidad de remitir

nuevamente el expediente, con anterioridad a su aprobación definitiva, conforme lo establecido en los artículos 112.a) y 117.2 de la Ley de Costas.

1. El ámbito objeto de Plan Especial se encuentra afectado por el **expediente de deslinde** DL-183-LC, aprobado por O.M. de 28 de febrero de 2003, entre el límite con el Término Municipal de Cambre y el final de la playa de Santa Cristina (Puente del Pasaje).

En los Planos Or-02 y Or-03 se dibujan de forma sensiblemente correcta las líneas de ribera del mar, del deslinde del dominio público marítimo-terrestre y la servidumbre de protección. Conforme a lo regulado en el artículo 227.4 a) del RGC, en todos los Planos deberán dibujarse además de las citadas líneas, las servidumbres de tránsito y acceso al mar y la zona de influencia.

En todo caso deberá tenerse en cuenta que, ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en el planeamiento.

Respecto a la definición de la servidumbre de tránsito y acceso al mar, y la zona de influencia, la Ley de Costas establece lo siguiente:

Artículo 27

1. La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos.
2. En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 metros.
3. Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre por otra nueva en condiciones análogas, en la forma en que se señale por la Administración del Estado. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.

Artículo 28

1. La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá, en la forma que se determina en los números siguientes, sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.
2. Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación.
3. Se declaran de utilidad pública, a efectos de la expropiación o de la imposición de la servidumbre de paso por la Administración del Estado, los terrenos necesarios para la realización o modificación de otros accesos públicos al mar y aparcamientos, no incluidos en el apartado anterior.
4. No se permitirán en ningún caso obras o instalaciones que interrumpan el acceso al mar sin que se proponga por los interesados una solución alternativa que garantice su efectividad en condiciones análogas a las anteriores, a juicio de la Administración del Estado.

A este respecto establecer que el planeamiento ordena como espacio libre de uso público la totalidad del frente al mar, en una anchura superior a la servidumbre de protección en toda su longitud, por lo que se cumple sobradamente el mínimo legal establecido respecto a la servidumbre de tránsito.

Respecto a la servidumbre de acceso público y gratuito al mar, fuera del sector en el límite norte se localiza un acceso rodado y peatonal al mar; dado que el frente costero en el ámbito tiene una longitud de 200 m, únicamente resulta necesario prever un acceso al mar peatonal en el interior, para dar cumplimiento al artículo 28 de la Ley de Costas. A este respecto reiterar que la totalidad del frente costero se ordena como espacio libre de uso público, y que esta zona será cedida al Ayuntamiento de Oleiros (actualmente es de titularidad privada), por lo que el acceso público y gratuito al mar queda garantizado. Así mismo, el Proyecto de Urbanización en tramitación prevé la ejecución de sendas peatonales a lo largo de toda la zona verde, facilitando el acceso público al mar a toda la población.

Por último, el sector se encuentra incluido en su totalidad en la zona de influencia, por lo que la ordenación incorpora los criterios definidos en el artículo 30 de la Ley de Costas.

Dando cumplimiento a lo solicitado en el informe, se procede a incorporar en los planos de ordenación (Or-02 y Or-03) la delimitación de la servidumbre de tránsito, la servidumbre de acceso público y gratuito al mar, y la zona de influencia.

5. Respecto a la **red de saneamiento**, si bien en los Planos Ins-01a e Ins-01b no se dibujan las líneas del deslinde, tras ser trasladadas por este Departamento de manera orientativa, se observa la propuesta de un colector de aguas pluviales y otro colector de aguas residuales que discurren por servidumbre de protección, cuyo trazado continua, fuera del ámbito del Plan Especial, ocupando ribera de mar.

Conforme a lo regulado en el art. 44.6 de la Ley de Costas, los colectores propuestos en el presente Plan Especial, deberán emplazarse fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la zona de servidumbre de protección. Aspecto que deberá subsanarse.

Las redes de servicios propuestas en el Plan Especial se sitúan fuera de la zona de servidumbre del sector.

Los colectores a los que hace referencia el informe se corresponden con una futura red general prevista en el PGOM de Oleiros, y cuyo trazado se incluyó en el presente documento a título meramente informativo. No obstante, a fin de evitar equívocos, se procede a eliminar estas redes previstas en el PGOM, y a grafiar únicamente las redes existentes en esta zona, así como las previstas en el Plan Especial.

6. Si bien en el apartado 2.3.1 de la Memoria Justificativa se alude de forma genérica al cumplimiento de la Ley de Costas y de su Reglamento, en la documentación aportada no se hace referencia explícita a las limitaciones establecidas en la legislación sectorial de Costas, por lo que para una mayor claridad y a fin de evitar interpretaciones que puedan inducir a error, deberán recogerse explícitamente en la **Normativa Urbanística** los siguientes extremos:

- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.
- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

Se procede a incorporar en la Normativa lo solicitado.



XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE
E ORDENACIÓN DO TERRITORIO
Dirección Xeral de
Ordenación do Territorio e Urbanismo

Edificio administrativo San Caetano, s/n
15781 Santiago de Compostela

galicia

CORREO CERTIFICADO
CON ACUSE DE
RECIBO DO DIA
06/07/2018

REGISTRO XERAL DA XUNTA DE GALICIA

REGISTRO XERAL DA XUNTA DE GALICIA
SANTIAGO DE COMPOSTELA

Data 03/07/2018 15:12:22

SAIDA 54557 / RX 1005230



Concello de Oleiros
Praza de Galicia nº1
15173 Oleiros
A Coruña

EXPTE. nº:

SAIS-A-AC-18/163

Asunto: Informe en materia de costas ao Plan especial de reforma interior no polígono 24 "O Paraíso"

Achégolle o informe sobre o asunto, que foi emitido pola directora xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo.

Santiago de Compostela, data da sinatura dixital

A subdirectora xeral de Ordenación do Territorio

María Gil Liñares

Asinado por: LIÑARES, MARIA DOLORES
Cargo: Subdirectora xeral de Ordenación do Territorio
Data e hora: 07/2018 10:53:03

CVE: opmkUTaC19
Verificación: <https://sede.xunta.gal/ve>





ASUNTO: INFORME EN MATERIA DE COSTAS AO PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR NO POLÍGONO 24 "O PARAISO", DO PXOM DE OLEIROS

PROMOTOR: URBANIZACIÓN EL PARAISO 2005, S.L. E OUTROS

O concello de Oleiros remite documentación do asunto de referencia para o seu informe sectorial en materia de costas, de conformidade co disposto no artigo 75.1.b) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Corresponde á Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo a competencia para emitir o informe, de conformidade co disposto no artigo 10.1.n) do Decreto 167/2015, do 13 de novembro, polo que se establece a estrutura orgánica da Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio, en relación co artigo 3.4 e as disposicións adicionais 10ª e 12ª do Decreto 177/2016, do 15 de decembro, polo que se fixa a estrutura orgánica da Vicepresidencia e das consellerías da Xunta de Galicia.

Logo de examinar a documentación remitida en soporte dixital, comprensiva dun exemplar do instrumento do asunto de referencia aprobado inicialmente o 6/06/2018 e, á vista da proposta da Subdirección xeral de Ordenación do Territorio, emítense o seguinte informe:

1. O ámbito a ordenar, clasificado como solo urbano non consolidado polo vixente plan xeral de Oleiros, presenta unha superficie de 29.200 m² e localízase entre a N-VI e a ría do Burgo. Incide parcialmente na zona de servidume de protección do dominio público marítimo terrestre, que conta cunha anchura de 20 m segundo o deslinde aprobado nese tramo de costa, e queda abranguido na súa totalidade na zona de influencia de costas (franja de 500 m desde a ribeira do mar).

2. Da documentación escrita e gráfica do PERI (planos OR-02 (Zonificación) e OR-03 (Ordenación xeral), entre outros) dedúcese que os terreos abranguidos na zona de





XUNTA DE GALICIA

CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE
E ORDENACIÓN DO TERRITORIO
Dirección Xeral de Ordenación do Territorio
e Urbanismo

Edificio administrativo San Caetano, s/n
15781 Santiago de Compostela

galicia

SAIS- A- AC - 18/163
OLEIROS (A. CORUÑA)
PERI POL 24. (A.I. 06/06/2018)
Informe de costas (Art. 75.1 b) LSG)
ER: FERNÁNDEZ CARBALLADA
Páxina 2 de 2

servidume de protección serán destinados a espazos libres públicos de sistema local, a obter por cesión obrigatoria.

Neste sentido, cómpre sinalar que a dita cualificación resulta compatible co réxime de utilización contido na normativa sectorial de costas para a dita zona, máis tendo en conta que permitirá completar o paseo marítimo interrompido nese tramo.

3. Na zona de influencia estanse a propoñer o uso residencial, equipamento deportivo, servizos urbanos e rede viaria pública. Canto ao uso residencial, distínguense catro zonas (1A,1B,1C e 2), con alturas máximas de B+1 nas zonas máis próximas á ría, e de B+2+BC nas zonas máis lonxe, nunha cota superior.

Neste sentido, cómpre significar que os sólidos propostos non semellan gardar sintonía coas prescricións establecidas no artigo 30 da Lei 22/1988, do 28 de xullo, de costas, en orde á evitar a acumulación de volumes, polo que deberá reconsiderarse a disposición dos mesmos, deixando maior separación entre eles.

4. Logo de concluída a tramitación e inmediatamente antes da aprobación definitiva do instrumento do asunto de referencia, deberase remitir un exemplar debidamente dilixenciado aos efectos da emisión do informe previsto no artigo 117.2 da Lei 22/1988, do 28 de xullo, de costas.

Santiago de Compostela, data da sinatura dixital

A directora xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo

M^a Encarnación Rivas Díaz



CORREO CERTIFICADO CON ACUSE
DE RECIBO OO OA 21/09/2018



MINISTERIO
DE FOMENTO

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

DESTINATARIO

ALCALDE DE OLEIROS
AYUNTAMIENTO DE OLEIROS
PLAZA DE GALICIA, 1
15173 - OLEIROS (A CORUÑA)
TEL.: 981 61 00 00
FAX: 981 63 10 29

**INFORME SOBRE EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR POL-24 "O PARAÍSO",
DEL PGOM DE OLEIROS (A CORUÑA) (AEROPUERTO DE A CORUÑA)
(Exp. 180285)**

1.- Antecedentes

Por Orden del Ministerio de Fomento de 31 de julio de 2001 (B.O.E. nº 220, de 13 de septiembre) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de A Coruña.

Por Orden FOM/581/2004 del Ministerio de Fomento de 1 de marzo (B.O.E. nº 56, de 5 de marzo de 2004), se modifica la definición numérica de las coordenadas que delimitan la zona de servicio del Aeropuerto de A Coruña.

Con fecha de 11 de junio de 2018 tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Oleiros (A Coruña), para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre el "Plan Especial de Reforma Interior POL-24 "O Paraíso", del PGOM de Oleiros", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción.

Mediante escrito de fecha 13 de agosto de 2018, esta Dirección General remitió a Aena un borrador de informe sobre el "Plan Especial de Reforma Interior POL-24 "O Paraíso", del PGOM de Oleiros", recibéndose como respuesta, con fecha de 7 de septiembre de 2018, un informe de Aena indicando que no tienen observaciones al borrador remitido.

Pº DE LA CASTELLANA, 67
28071 MADRID
TEL: 91 5975353
91 5975356
FAX: 91 5975357



Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de Oleiros (A Coruña) respecto al "Plan Especial de Reforma Interior POL-24 "O Paraíso", del PGOM de Oleiros", y a los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, en lo que a las servidumbres aeronáuticas se refiere, se informa de lo siguiente:

2.- Remisión de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y carácter del informe

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del referido Real Decreto, la remisión al Ministerio de Fomento de los instrumentos de ordenación que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, debe realizarse antes de la Aprobación Inicial, estableciéndose un plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para su emisión. Transcurrido el plazo previsto sin que se haya emitido informe de la Dirección General de Aviación Civil, se entenderá que reviste carácter de disconforme.

En cuanto al carácter del presente informe, no se trata de alegaciones emitidas durante la fase de información pública, sino que posee carácter preceptivo y vinculante, estableciéndose en el artículo anteriormente mencionado que, a falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no podrán aprobarse definitivamente los planes que no acepten las observaciones formuladas por el Ministerio de Fomento, en lo que afecte a las competencias exclusivas del Estado.

La obligación de que sean informados los planes territoriales y urbanísticos que afecten a la Zona de Servicio Aeroportuario o a sus espacios circundantes sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer para preservar las competencias estatales en materia aeroportuaria, así como su carácter vinculante se hallan amparados plenamente en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo de 2007.



3.- Servidumbres Aeronáuticas

3.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.

Real Decreto 374/1996, de 23 de febrero, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas establecidas en el aeropuerto de La Coruña (B.O.E. nº 64, de 14 de marzo de 1996).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de A Coruña aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 31 de julio de 2001 (B.O.E. nº 220, de 13 de septiembre), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

3.2- Afecciones sobre el Territorio

Consideraciones generales

La totalidad del ámbito del Plan Especial de Reforma Interior se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de A Coruña. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña que afectan a dicho ámbito, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

El "Plan Especial de Reforma Interior POL-24 "O Paraíso", del PGOM de Oleiros" incorpora correctamente en su plano "In-06b – AFECCIONES AERONÁUTICAS", las



Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña y deja constancia del párrafo anterior en el Artículo 19 de su "NORMATIVA URBANÍSTICA".

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Limitación de Alturas del Radiofaro de localización intermedio del sistema de aterrizaje instrumental (LM/ILS), entre otras.

Teniendo en cuenta que, según la cartografía facilitada, las cotas del terreno en dicho ámbito se encuentran aproximadamente por debajo de 14 metros, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente por encima de 95 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la documentación recibida, que es de Planta Baja + 2 Plantas + Planta Bajo Cubierta (14 metros), se espera que haya cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Otras consideraciones

Conforme a lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas, cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización. Igualmente debe indicarse que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.



Conclusión

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente el "Plan Especial de Reforma Interior POL-24 "O Paraíso", del PGOM de

Oleiros" (A Coruña), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, con las condiciones impuestas por este informe, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

4.- Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas

Con independencia de lo indicado en el presente informe respecto al planeamiento urbanístico, se recuerda que, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, circunstancia que se recoge en los documentos de planeamiento.

5.- Indicación de recursos y emplazamiento

La Administración competente para la aprobación definitiva del planeamiento podrá interponer contra el presente informe recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación, salvo que opte por plantear previamente el requerimiento regulado en el artículo 44 de la LJCA.



Para el caso de que, por razón del contenido del presente informe, sea recurrido el acto de aprobación definitiva del planeamiento se le comunica que, conforme al artículo 21.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, debería ser emplazada al correspondiente recurso la Administración General del Estado.

Madrid, a 12 de septiembre de 2018

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

Jesús Pérez Blanco

CONFORME

EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Raúl Medina Caballero



MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE
MEDIO AMBIENTE

1.9902

DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD
DE LA COSTA Y DEL MAR
Subdirección General de
Dominio Público Marítimo-Terrestre



DESTINATARIO

NUESTRA/REF:

PLA01/18/15/0010

AYUNTAM. DE OLEIROS

Plaza de Galicia, 1,
15173 Oleiros, A Coruña, La Coruña

ASUNTO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR POL-24 "O PARAISO" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL
DE **OLEIROS** (A CORUÑA)

Con fecha 17 de octubre de 2018, esta Dirección General ha emitido el siguiente informe, en
relación al Asunto arriba referenciado.

Lo que se traslada para su conocimiento y efectos.

La Jefa de Servicio de
Planeamiento Urbanístico

Cristina García Antón



CORREO CERTIFICADO SIN ACUSE
DE RECIBO DO DIA 23/10/18



MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE
MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD
DE LA COSTA Y DEL MAR
Subdirección General de
Dominio Público Marítimo-Terrestre

REF: PLA01/18/15/0010

ASUNTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR POL-24 "O PARAISO" EN EL
TÉRMINO MUNICIPAL DE OLEIROS (A CORUÑA).

1.- OBJETO DEL INFORME

El Ayuntamiento de Oleiros, remite a esta Dirección General, a través de la Demarcación de Costas en Galicia, el expediente arriba referenciado.

La documentación aportada, se presenta sin diligenciar, haciendo constar en el Oficio de Remisión su aprobación inicial con fecha 6 de junio de 2018, y se compone de Memoria, Normativa Urbanística, Plan de Etapas, Estudio Económico, Memoria de Sostenibilidad y Planos.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 227.4 a) del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en adelante RGC, deberá acompañar a la solicitud de informe un ejemplar completo del instrumento de ordenación **debidamente diligenciado**, lo que deberá tenerse en cuenta para la solicitud de sucesivos informes.

No obstante lo anterior, sobre esta documentación se emite el informe que disponen los artículos 112.a) y 117.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, en adelante Ley de Costas.

Según la Memoria Justificativa, el Plan Especial tiene por objeto el establecimiento de las determinaciones necesarias para la ordenación detallada de la edificación, y el aprovechamiento urbanístico asignado por el planeamiento, de acuerdo con la legislación urbanística en vigor, completando la trama de servicios de la zona y efectuando su conexión a los sistemas generales existentes en el término municipal.

Junto a la documentación del Plan Especial de Reforma Interior del POL-24, se remite el Proyecto de Urbanización. A este respecto, si bien la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia permite la tramitación del proyecto de urbanización de manera simultánea con la ordenación detallada, éste tiene naturaleza de proyecto de obra y no de instrumento de planeamiento, por lo que no es objeto del informe regulado en el art. 117 de la Ley de Costas, sin perjuicio de la solicitud de las autorizaciones sectoriales necesarias para ejecutar el citado proyecto.

2.- CONSIDERACIONES

El análisis y estudio de la documentación aportada del Plan Especial y los datos obrantes en este Departamento, permiten hacer las siguientes consideraciones desde el punto de vista del borde litoral:

1. El ámbito objeto de Plan Especial se encuentra afectado por el **expediente de deslinde** DL-183-LC, aprobado por O.M. de 28 de febrero de 2003, entre el límite con el Término Municipal de Cambre y el final de la playa de Santa Cristina (Puente del Pasaje).

En los Planos Or-02 y Or-03 se dibujan de forma sensiblemente correcta las líneas de ribera del mar, del deslinde del dominio público marítimo-terrestre y la servidumbre de protección. Conforme a lo regulado en el artículo 227.4 a) del RGC, en todos los Planos

Plaza San Juan de la Cruz, s/n
28071 Madrid
TEL: 91 597 60 00

CSV : GEN-cbd4-e85d-f459-173b-c25d-34a-1121-9f5e

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : ANA MARIA OÑORO VALENCIANO | FECHA : 17/10/2018 17:26 | Sin acción específica





deberán dibujarse además de las citadas líneas, las servidumbres de tránsito y acceso al mar y la zona de influencia.

En todo caso deberá tenerse en cuenta que, ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en el planeamiento.

2. El ámbito objeto de Plan Especial, clasificado como suelo urbano no consolidado, se encuentra fuera de dominio público marítimo-terrestre, estando afectado por las servidumbres de tránsito y de protección y totalmente afectado por la zona de influencia.
3. En relación a los **usos** propuestos:
 - 3.1. Una vez trasladada con carácter orientativo la línea de **servidumbre de tránsito** se observa que la zona afectada por la misma, se destina a espacio libre, uso acorde con la normativa de Costas, debiéndose garantizar que esta zona quedará permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento.
 - 3.2. La zona afectada por la **servidumbre de protección** se destina a espacio libre, uso acorde con las determinaciones de la normativa sectorial de Costas.
 - 3.3. La **zona de influencia** se destina a uso residencial, equipamientos públicos, servicios urbanos, espacio libre y viario. La regulación contenida en el Plan Especial da cumplimiento a lo dispuesto en el art. 30 de la Ley de Costas, señalando de manera específica, en el apartado 3.1.5 de la Memoria Justificativa que la ordenación "*con esta disposición persigue minimizar el impacto visual sobre la zona*".

Asimismo, en el apartado 3.5 de la citada Memoria Justificativa se indica "*con el fin de no generar grandes pantallas edificadas, se prevé una volumetría de las nuevas viviendas adecuada a la zona, fraccionando la edificación en bloques edificatorios de distintos tamaños, y respetando la escala de la zona. Así, no se permite el adosamiento de la edificación en las parcelas más próximas de la Ría*".

El apartado 3.6 de la Memoria añade que "*a los efectos de posibilitar la ejecución de edificaciones pareadas únicamente en la zona más alejada de la costa, evitando así generar macizos edificatorios en el frente de la ría*".

4. Los **cierres de parcela** definidos en el artículo 27 de la Normativa Urbanística, respetan lo regulado en el artículo 47 del RGC para las parcelas colindantes con dominio público marítimo-terrestre.
5. Respecto a la **red de saneamiento**, si bien en los Planos Ins-01a e Ins-01b no se dibujan las líneas del deslinde, tras ser trasladadas por este Departamento de manera orientativa, se observa la propuesta de un colector de aguas pluviales y otro colector de aguas residuales que discurren por servidumbre de protección, cuyo trazado continua, fuera del ámbito del Plan Especial, ocupando ribera de mar.

Conforme a lo regulado en el art. 44.6 de la Ley de Costas, los colectores propuestos en el presente Plan Especial, deberán emplazarse fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la zona de servidumbre de protección. Aspecto que deberá subsanarse.





6. Si bien en el apartado 2.3.1 de la Memoria Justificativa se alude de forma genérica al cumplimiento de la Ley de Costas y de su Reglamento, en la documentación aportada no se hace referencia explícita a las limitaciones establecidas en la legislación sectorial de Costas, por lo que para una mayor claridad y a fin de evitar interpretaciones que puedan inducir a error, deberán recogerse explícitamente en la **Normativa Urbanística** los siguientes extremos:

- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.
- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

3.- CONCLUSIONES

Todo lo expuesto constituye, de acuerdo a lo regulado en el artículo 117.1 de la Ley de Costas, el informe de sugerencias y observaciones que se estiman necesarias y convenientes incorporar al documento que se vaya a aprobar definitivamente.

Una vez sea tenido en cuenta lo indicado en las Consideraciones anteriores sobre el Plan Especial de Reforma Interior POL-24 "O Paraiso" en el Término Municipal de Oleiros, el expediente completo, diligenciado y previamente a su aprobación definitiva, se remitirá de nuevo a esta Dirección General, a través de la Demarcación de Costas en Galicia, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117.2 de la Ley de Costas.

LA DIRECTORA GENERAL

Ana María Oñoro Valenciano

