

A autenticidade deste documento pode ser comprobada en <https://sede.oleiros.org/ValidacionExp.html> mediante o CSV 3Y17Y266PRLD4RXGPara facer constar que na sesión plenaria do 25-02-2021, aprobouse definitivamente o PP do sector SUD 6 Alsina_Lamastelle do PXOM



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD 6 “Alsina-Lamastelle”

Ayuntamiento de Oleiros, A Coruña

PROMOTOR: La Fortaleza, As Mariñas S.L. _____

INDICE MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

2.- MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA, PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DE REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL
- 2.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA
 - 2.2.1.- DETERMINACIONES DEL PGOM
 - 2.2.2.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
 - 2.2.3.- ESTRUCTURA PARCELARIA
 - 2.2.4.- RELACIÓN DE LAS PERSONAS TITULARES CATASTRALES
 - 2.2.5.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 2.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
- 2.4.- DETERMINACIONES NECESARIAS PARA LA INTEGRACIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN CON LOS ELEMENTOS VALIOSOS DEL PAISAJE Y DE LA VEGETACIÓN.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 3.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL PARA EL SECTOR
 - 3.1.1.- ORDENACIÓN DE LA RED VIARIA
 - 3.1.2.- ORDENACIÓN DE LOS USOS TERCIARIO Y RESIDENCIAL
- 3.2.- OBSERVANCIA DEL OBJETIVO DE DESARROLLO URBANÍSTICO SOSTENIBLE DE ACUERDO CON LAS CONCLUSIONES DEL DOCUMENTO AMBIENTAL
- 3.3.- ACREDITACIÓN DE QUE LA SOLUCIÓN PROPUESTA CONSTITUYE UNA UNIDAD FUNCIONAL PERFECTAMENTE CONECTADA CON LAS ÁREAS COLINDANTES.
- 3.4.- JUSTIFICACIÓN DE QUE LOS SISTEMAS GENERALES SATISFACEN LAS NECESIDADES DE ABASTECIMIENTO DE LOS DISTINTOS SERVICIOS QUE GENERA LA NUEVA ORDENACIÓN.
 - RED DE SANEAMIENTO
 - RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
 - RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
 - RED DE GAS
 - RED DE TELECOMUNICACIONES
- 3.5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES EXIGIDAS A LAS RESERVAS PARA LOS SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTOS Y SISTEMAS LOCALES DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN Y REDES DE SERVICIOS.
- 3.6.- DIVISIÓN DEL SECTOR EN POLÍGONOS
- 3.7.- APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR
- 3.8.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

4.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

- 4.1.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR
- 4.2.- CARACTERÍSTICAS DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO
- 4.3.- CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS DOTACIONALES
 - 4.3.1.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
 - 4.3.2.- DOTACIONAL PÚBLICO

5.- ORDENANZAS REGULADORAS

5.1.- NORMAS GENERALES

5.2.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

5.3.- NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

5.4.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

5.5.- CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 35/2000 (D.O.G. 29.02.00) EN DESARROLLO DE LA LEY 8/97 DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN LA COMUNIDAD DE GALICIA

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

5.7.- CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 29/2010. NORMAS DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS DE GALICIA

6.- PLAN DE ETAPAS

7.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

8.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXOS:

ANEXO 1: FICHA RESUMEN CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

ANEXO 2: ESTUDIO DE EVALUACIÓN DE LA MOVILIDAD

ANEXO 3: MEJORA DE SECCIÓN VIARIA CAMINO AS LAVANDEIRAS

ANEXO 4: SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE A CORUÑA

ANEXO 5: ESTUDIO ELECTROMAGNÉTICO

ANEXO 6: ESTUDIO DE PATRIMONIO CULTURAL

ANEXO 7: ESTUDIO DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

ANEXO 8: ESTUDIO DE TRÁFICO

ANEXO 9: CERTIFICACIONES CATASTRALES

ANEXO 10: INFORMES COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS

ANEXO 11: INFORME DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS

ÍNDICE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- PI.01 SITUACIÓN
- PI.02 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA
- PI.03 GESTIÓN DEL SUELO
- PI.04 CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- PI.05 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. TOPOGRÁFICO
- PI.05A DELIMITACIÓN DEL SECTOR. TOPOGRÁFICO
- PI.05B DELIMITACIÓN DEL SISTEMA GENERAL. TOPOGRÁFICO
- PI.06 ESTRUCTURA DE PROPIEDAD. CATASTRAL
- PI.07 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. ABASTECIMIENTO DE AGUA
- PI.08 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. SANEAMIENTO RESIDUALES
- PI.09 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. SANEAMIENTO PLUVIALES
- PI.10 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. ENERGÍA ELÉCTRICA
- PI.11 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. TELECOMUNICACIONES
- PI.12 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. GAS

PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO.01 IMAGEN DE ORDENACIÓN
- PO.02 ZONIFICACIÓN USOS
- PO.03 ALINEACIONES Y RASANTES
- PO.04 RED VIARIA Y APARCAMIENTO PÚBLICO
- PO.05 DOTACIONES PÚBLICAS
- PO.06 ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PRIVADA
- PO.07 PERFILES SISTEMA VIARIO
- PO.08 PERFILES GENERALES DE ORDENACIÓN
- PO.09 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- PO.10 RED DE SANEAMIENTO RESIDUALES
- PO.11 RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES
- PO.12 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- PO.13 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- PO.14 RED DE TELECOMUNICACIONES
- PO.15 RED DE GAS

PLAN PARCIAL SECTOR SUD-6 ALSINA-LAMASTELLE

1.- ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Municipal de Oleiros, aprobado definitivamente por Orden de 11 de diciembre de 2014, clasifica el suelo del ámbito del SUD-6, como suelo urbanizable delimitado.

El sistema de actuación previsto para la ejecución del ámbito, según el artículo 15 de la Normativa del Plan General es el de Compensación, ya que existen compromisos de ejecución por parte de los particulares. Estos compromisos se recogen en el Convenio Urbanístico de fecha 15 de septiembre de 2004.

Por Resolución de Alcaldía nº 1382 de fecha 9 de abril de 2018, se acordó aprobar inicialmente con condiciones el PLAN PARCIAL SECTOR SUD-6 "Alsina-Lamastelle"(documento nº 02810 de 16.02.2018).

De conformidad con el artículo 75 de la Ley nº 2/2016, de Suelo de Galicia, el expediente se ha expuesto al público en el Área de Urbanismo del Concello de Oleiros, por el plazo de DOS MESES, para los efectos de presentación de las alegaciones que se estimen oportunas. Durante el mismo tiempo en el que se realiza el trámite de información pública, la administración municipal ha recabado de las administraciones públicas competentes los informes sectoriales y consultas que resultan preceptivos.

El 29 de mayo de 2019, se emite informe sectorial de la Axencia Galega de Infraestructuras con respecto a la afección del Plan Parcial Sector SUD-6 "Alsina-Lamastelle", sobre la Red de Estradas Autonómicas de Galicia, incorporando el presente documento las consideraciones indicadas.

2.- MEMORIA INFORMATIVA

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

El PGOM de Oleiros contempla el desarrollo del ámbito del Plan Parcial del sector SUD-6, como determinante para el crecimiento y desarrollo del área Montrove-Nós, estableciendo las determinaciones y especificaciones que se deben alcanzar con su ejecución.

El sector se encuentra enclavado en un área de fuerte crecimiento y servirá para cohesionar las ordenaciones adyacentes, Montrove, Lamastelle y Club de Tenis, generando un conjunto dotado de servicios y comunicaciones que mejorará las condiciones de vida de la población del entorno.

El Plan Parcial se ajustará a la Ley del Suelo de Galicia 2/16.

Sección 2.ª Planes parciales

Artículo 67. Objeto.

Los planes parciales tendrán por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el plan general mediante la ordenación detallada de un sector.

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 la presente ley.

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.

e) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, 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 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 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 que se divida el sector y modificación, en su caso, del sistema de actuación de acuerdo con lo dispuesto en la presente 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.*

Artículo 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.*

2.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1.1.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

El Plan General en su artículo 62, establece las determinaciones para el desarrollo del sector SUD-6. Alsina-Lamastelle.

1. Se ordenará mediante un único Plan Parcial con una edificabilidad de 0,50 m²/m², y una densidad residencial de referencia de 40 viv/Ha.
2. En su desarrollo la ordenación prestará especial atención a las circunstancias topográficas del ámbito, a su condición de espacio forestado y a la contigüidad con la Finca Alsina y a su especial consideración desde el punto de vista patrimonial.
Con la edificabilidad permitida, esta se distribuirá de la forma siguiente: 20% de edificabilidad destinada a usos terciarios en edificación exenta y colindante con la Avenida Rosalía de Castro, 30% de edificabilidad destinada a vivienda colectiva, y 50% de edificabilidad destinada a vivienda unifamiliar.
3. La edificación no deberá superar la altura de bajo y dos plantas para la edificación residencial colectiva y terciaria, ni el bajo y una planta para la edificación de carácter unifamiliar, procurando la mayor integración topográfica.
4. Las reservas para dotaciones se determinarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 47 de la LOUG. El Plan Parcial pormenorizará el trazado de redes y galerías de servicios, y en concreto reforzará el mallado de la red de abastecimiento a través del camino de As Pedreiras, así como el establecimiento de un colector de saneamiento a conectar con el del río de San Pedro. Igualmente, el Plan Parcial ejecutará a su costa la mejora de la sección viaria del camino de As Pedreiras entre la carretera N-VI y la Avenida Rosalía de Castro.
5. El sistema general exterior imputado al sector es:
 - Parque del Río San Pedro (ZV-12): 21.280 m².
6. El sistema general interior imputado al sector es:
 - Variante N-VI Avenida Rosalía de Castro: 3.324 m².

2.2.2.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito del Plan Parcial se localiza entre la Avenida Rosalía de Castro (AC-174), carretera de ámbito autonómico y la Avenida das Mariñas (N-VI), de ámbito estatal, limitando al este con suelo rústico y la Finca Alsina y al oeste con las urbanizaciones Montrove y Club de Tenis. Se trata de un entorno que presenta un alto grado de transformación, necesitado de un desarrollo que vertebre y cohesione las urbanizaciones limítrofes.

En la actualidad el ámbito está ocupado por matorral y terrenos de labor en desuso, sin que se presenten valores naturales que merezcan una especial atención. La topografía presenta una pendiente media del 12% en ladera orientada al sur en la mitad superior, reduciendo la pendiente a medias del 5% en la parte baja en contacto con la Avenida das Mariñas.

La ladera en pendiente con orientación sur favorece la implantación de los usos residenciales previstos, proporcionando ubicaciones con amplio soleamiento y extensas vistas.

El Plan Parcial presenta una superficie de 121.560,00 m² según delimitación del PGOM y de 124.684,00 m² según medición real ajustada a los límites físicos de las parcelas, que se adopta como delimitación final, de acuerdo con lo previsto en el art. 65.2 de la Ley del Suelo de Galicia 2/16.

El Sector cuenta con un sistema general adscrito de 21.280,00 m² en el Parque del Río San Pedro, que se incrementa en 547,00 m², en proporción al incremento de superficie derivada del ajuste de superficie del Plan Parcial, por lo que la superficie a aportar de sistema general resulta de 21.827,00 m².

La medición real de las parcelas del sistema general adscritas al SUD-6 es de 19.812,10 m², por lo que los 2.014,90 m² no materializables físicamente se traducirán en cuota económica.

La superficie bruta total del ámbito se obtiene de la suma de la superficie del Sector 124.684,00m² y la superficie real de Sistemas Generales 19.812,10 m², de lo que resulta un total de 144.496,10 m².

En aplicación del artículo 174.4 del D143/2016, se incluye en el plano de delimitación del ámbito, la delimitación del PGOM y la del Plan Parcial, al objeto de reflejar los reajustes de delimitación motivados por ajuste del perímetro de las parcelas de borde a la realidad existente, reflejada en el levantamiento taquimétrico.

El Plan Parcial cumple con las determinaciones de los artículos 157 y 158 del D143/2016, puesto que reajusta la delimitación por razón de adaptación del límite de las parcelas de borde a la realidad existente, y la alteración supone un 2,27% respecto al ámbito delimitado por el PGOM, inferior al máximo permitido del 10%.

En relación al artículo 158 del D143/2016, el Plan Parcial no modifica la ordenación establecida por el PGOM, ya que no altera la articulación de espacios libres propuestos, ni altera los usos previstos en el mismo, y mantiene las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio del PGOM.

2.2.3.- ESTRUCTURA PARCELARIA

La estructura parcelaria del ámbito está compuesta por treinta unidades parcelarias en el interior del Sector y seis unidades en el Sistema General adscrito. Existen dos unidades que destacan por su superficie de dos y cuatro hectáreas, del resto, la mayoría se encuentran en torno a los dos mil metros cuadrados.

De la totalidad de las parcelas del Sector, tan sólo dos presentan una afección parcial al ámbito, y son las situadas en contacto con el suelo urbano en el borde de la carretera N-VI, Avda. das Mariñas, con referencia catastral 15059A027000880000TJ y 3270312NH5937S0001JY, cuyo resto de superficie, fuera de la delimitación del Plan Parcial, se encuentra clasificado como suelo urbano en ordenanza 2A.

De las parcelas del Sistema General, tan sólo una parcela presenta afección parcial al ámbito del SUD-6, la catastral 00090100NH59E, cuyo resto de superficie está afecta al SUD-19, según se indica en el cuadro de superficies parcelario.

2.2.4.- RELACIÓN DE LAS PERSONAS TITULARES CATASTRALES

Se adjunta cuadro de parcelas con referencias catastrales, titulares catastrales y superficies tanto catastrales como según reciente medición, resultado del levantamiento taquimétrico, que en todo caso serán depuradas en el desarrollo de la gestión del sector.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUD-6 ALSINA-LAMASTELLE
AYUNTAMIENTO DE OLEIROS

CUADRO DE SUPERFICIES PARCELARIO SECTOR SUD-6 ALSINA-LAMASTELLE						
Nº PLANO	REFERENCIA CATASTRAL	Nº PARC CAT.	SUP. CATASTRAL	SUP. EN CAMPO	SUP. DENTRO SECTOR	SUP. FUERA SECTOR
1	002400700NH59G0001HI	7	22,00	22,00	22,00	
2	15059A027001220000TE	122	1.179,00	1.184,10	1.184,10	
3	15059A027001190000TE	119	2.020,00	2.032,80	2.032,80	
4	15059A027001200000TI	120	1.623,00	1.449,11	1.449,11	
5	15059A027001930000TH	193	1.341,00	1.500,00	1.500,00	
6	15059A027001210000TJ	121	43.489,00	44.423,92	44.423,92	
7	15059A027001240000TZ	124	1.136,00	1.161,26	1.161,26	
8	15059A027000970000TW	97	697,00	684,20	684,20	
9	15059A027000890000TE	89	21.086,00	20.857,60	20.857,60	
10	15059A027001950000TA	195	2.348,00	2.550,30	2.550,30	
11	15059A027002290000TQ	229	2.084,00	2.073,20	2.073,20	
12	15059A027002070000TK	207	1.680,00	1.683,30	1.683,30	
13	15059A027001970000TY	197	4.959,00	5.053,80	5.053,80	
14	15059A027000910000TJ	91	1.443,00	1.096,20	1.096,20	
15	15059A027000900000TI	90	721,00	429,50	429,50	
16	15059A027002180000TZ	218	534,00	512,50	512,50	
17	15059A027002170000TS	217	532,00	761,80	761,80	
18	15059A027002080000TR	208	1.793,00	1.482,00	1.482,00	
19	15059A027000960000TH	96	7.511,00	7.890,10	7.890,10	
20	15059A027002120000TD	212	4.421,00	4.905,90	4.905,90	
21	15059A027001960000TB	196	1.685,00	1.594,60	1.594,60	
22	15059A027000920000TE	92	1.164,00	1.068,70	1.068,70	
23	15059A027000950000TU	95	1.080,00	865,30	865,30	
24	15059A027000940000TZ	94	1.027,00	1.023,05	1.023,05	
25	15059A027000930000TS	93	1.021,00	931,60	931,60	
26	15059A027002100000TK	210	8.658,00	8.274,01	8.274,01	
27	15059A027000870000TI	87	2.772,00	2.709,80	2.709,80	
28	15059A027000880000TJ	88	4.236,00	4.405,20	3.926,77	478,43
29	3270312NH5937S0001JY	5937	1.281,00	1.427,00	970,79	456,21
30	15059A027090150000TI	Camino	1.841,00	1.565,79	1.565,79	
	TOTAL		125.384,00	125.618,64	124.684,00	934,64

CUADRO DE SUPERFICIES PARCELAS SISTEMA GENERAL PARQUE RÍO SAN PEDRO SECTOR SUD-6 ALSINA-LAMASTELLE					
Nº PLANO	REFERENCIA CATASTRAL	SUP. CATASTRAL	SUP. EN CAMPO	SUP. EN SUD 6	SUP. FUERA SUD 6
1	15059A02600074	789,00	803,10	803,10	
2	15059A02600073	3.390,00	3.666,80	3.666,80	
3	15059A02600603	112,00	139,40	139,40	
4	00090100NH59E	348,00	254,34	144,90	109,44
5	15059A0260007	13.458,00	12.872,50	12.872,50	
6	15059A02600069	1.883,00	2.185,40	2.185,40	
	TOTAL	19.980,00	19.921,54	19.812,10	109,44

2.2.5.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

En el entorno del ámbito, tanto en la Avenida Rosalía de Castro como en la carretera N-VI, existen los servicios de abastecimiento de agua, gas, saneamiento y telecomunicaciones, a los cuales acometerán las redes del interior de la urbanización.

El sistema viario se conecta a los dos viales principales antedichos y se complementa con la conexión al viario interior de las urbanizaciones Montrove y Club de Tenis.

2.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El PGOM establece las condiciones urbanísticas que debe cumplir el Plan Parcial, fijando los siguientes parámetros:

- Edificabilidad máxima: 0,5 m²/m²
- Usos: Residencial y Terciario.
- Densidad: 40 viviendas/Ha Ref. PGOM. (Plan Parcial 30 viv/Ha).
- Tipología: Residencial Unif. y Colectivo. Terciario exento.
- Altura máxima: 3 plantas (Bajo + 2). Terciario y Res. Colectivo.
2 plantas (Bajo + 1). Unifamiliar.
- Condición especial: Se prestará especial atención a las circunstancias topográficas del ámbito, a su condición de espacio forestado y a la contigüidad con la Finca Alsina y a su especial consideración desde el punto de vista patrimonial.
- Sistema de actuación: Compensación.

La aplicación de los parámetros anteriores a la superficie del Sector permite establecer las constantes máximas que se pueden alcanzar:

Superficie bruta del Sector: 144.496,10 m².

Superficie neta del Sector: 124.684,00 m²

Sistema General adscrito del Parque Río San Pedro: 19.812,10 m²

- Edificabilidad 0,50 m²/m² x 124.684 m² = 62.342,00 m² construidos.
- Densidad 30 viviendas/Ha x 12,46 Ha = 374 viviendas
- Usos:
 - Edificabilidad Terciaria 20%: 12.468,40 m².
 - Edificabilidad Residencial Colectiva 30%: 18.702,60 m².
 - Edificabilidad Residencial Unifamiliar 50%: 31.171,00 m².

Los condicionantes que nacen del Plan General, así como la especial configuración topográfica del ámbito y la contigüidad con la Finca Alsina, son los aspectos determinantes en la configuración del Planeamiento de Desarrollo.

La implantación de la edificabilidad terciaria en contacto con la Avenida Rosalía de Castro, configura un ámbito de actividad propicio para la situación de parte de la edificación colectiva, para gradualmente distribuir ladera abajo los suelos destinados a vivienda unifamiliar en tipología de agrupación en hilera y edificación aislada/pareada, resultando la estratificación lógica de un terreno en pendiente.

En colindancia con la Finca Alsina, se sitúa la gran zona verde concebida como el estar donde disfrutar del ocio y el ejercicio, con áreas para las distintas edades, fundamentalmente niños y mayores.

En cuanto a la estructura de la ordenación, esta se apoyará en un vial principal que recorrerá el ámbito de norte a sur, para conectar la Avenida Rosalía de Castro con la urbanización del Club de Tenis, y que como característica a destacar será su limitación de pendiente a un máximo del 6%, este vial dará acceso directo a las agrupaciones de vivienda unifamiliar situadas a media ladera, y vertebrará el interior del ámbito con el exterior.

Esta disposición en distintos niveles no solo asegura una diversidad en la imagen del conjunto, sino que permite disfrutar de vistas y soleamiento a las viviendas que están en planos diferentes.

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

Al objeto de conseguir la mejor integración de la nueva ordenación con los elementos del paisaje y la vegetación, se proyecta una implantación de usos en sucesivas zonas adaptadas al terreno.

Como elemento valioso del paisaje, se identifican las vistas hacia el sur del ámbito, con fondo escénico de calidad el constituido por la Finca Alsina, cuya preservación se consigue mediante la implantación de los usos de mayor volumetría al norte, situando el terciario en contacto con la Avenida Rosalía de Castro y a continuación parte del residencial colectivo.

Sobre la ladera se proyecta en el sector este la vivienda unifamiliar, estratificada en diferentes terrazas adaptadas a la topografía, reservando la zona oeste para parque y jardín públicos, donde conservar las especies de vegetación existentes de mayor valía. En el extremo suroeste se sitúa la segunda área de vivienda colectiva, en una zona deprimida del terreno que garantiza la integración de la volumetría con el entorno.

La urbanización de las zonas verdes deberá integrar arbolado de especies adecuadas a los suelos existentes, excluyendo la plantación de especies invasivas no autóctonas sin valor ecológico.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL PARA EL SECTOR

La ordenación propuesta no es más que la adaptación a las premisas y objetivos exigidos por el Planeamiento Superior y a la que conceptualmente se ha buscado esta solución que armoniza edificación y territorio.

El Plan Parcial, a los efectos de proteger y conservar el bien patrimonial Finca Alsina, ordena en su colindancia el espacio libre EL-4, con el fin de garantizar un cinturón verde libre de edificación, y establece un perímetro de protección de 100m de ancho respecto al perímetro del muro de la propia finca, en el cual se establecen unas condiciones especiales en las ordenanzas de edificación para garantizar la mejor integración de las futuras edificaciones con el conjunto protegido.

3.1.1.- ORDENACIÓN DE LA RED VIARIA

La red viaria del Plan Parcial, se desarrolla a partir de la red viaria existente en su entorno, al norte la Avenida Rosalía de Castro, al sur la vía de servicio de la Avenida das Mariñas (N-VI) y al oeste los viales perimetrales de la urbanización del Club de Tenis.

El PGOM establece una reserva de suelo dentro del ámbito de actuación, para la futura implantación del sistema general viario Eje Rúa do Burgo – Santa Cruz, y el Plan Parcial lo integrada en la ordenación como reserva viaria y tratamiento de zona verde, en tanto no se acometa su ejecución, con la previsión de línea exterior de delimitación calzada, límite exterior de reserva viaria y línea límite de edificación, al objeto de garantizar la compatibilidad de la ordenación propuesta con la ejecución del futuro vial.

El principal eje viario estructurante de la ordenación es el denominado vial 1, que recorre el ámbito de norte a sur, se inicia al norte en la Avenida Rosalía de Castro y llega al sur a conectar con la actual Rúa Mazaricos, adoptando un trazado sinuoso adaptado al terreno, con una pendiente máxima del 6%. Consta de calzada de 7,00m de ancho con dos sentidos de circulación, franja de aparcamiento en línea y aceras a ambos lados y carril bici a uno de ellos.

El vial 2 en el norte del ámbito presenta una configuración en fondo de saco y da acceso a la parcela de uso terciario y a los bloques de residencial colectivo situados al norte de la zona RC-1.

El vial 3, da continuidad al vial de la urbanización Montrove, Rúa Arco da Vella, y lo conecta con el vial 1, vertebrando peatonalmente ambas urbanizaciones, en tanto no se ejecuta el previsto vial Eje Rúa do Burgo – Santa Cruz. La ordenación prevé la ejecución de una glorieta en el propio vial 3, en previsión de la futura ejecución del vial Eje Rúa do Burgo – Santa Cruz, posibilitando la interrupción del vial 3, en fondo de saco.

Al sur con la Avenida das Mariñas (N-VI), se propone la apertura de un vial que da servicio al equipamiento público y a la agrupación de viviendas unifamiliares allí implantados, constatando el estudio de movilidad de itinerarios peatonales la existencia de paso inferior situado a 250m que posibilita el cruce de la Avenida das Mariñas y conecta el ámbito con el Parque del Río San Pedro, y acceso al transporte público sin que exista la necesidad de implantar una pasarela elevada.

Hacia el norte en el interior del ámbito se conecta el vial principal con la calle existente dando salida a través de la urbanización del Club de Tenis a la glorieta de La Raqueta.

3.1.2.- ORDENACIÓN DE LOS USOS TERCIARIO Y RESIDENCIAL.

La implantación de la edificabilidad terciaria se sitúa en contacto con la Avenida Rosalía de Castro, al objeto de configurar un ámbito de actividad propicio para la situación de parte de la edificación colectiva y generar un polo de servicios accesibles desde la avenida para las urbanizaciones del entorno.

El suelo residencial se sitúa dentro del ámbito de actuación en diversas zonas diferenciadas por las tipologías de residencial colectiva en bloque y residencial unifamiliar en hilera y aislada-pareada.

Las Ordenanzas establecen para cada zona el tipo edificatorio construible basado en el criterio de densidad decreciente hacia la ladera. De esta forma, las parcelas de mayor tamaño y por tanto con menor ocupación, se ubican en zona de mayor pendiente.

Las viviendas colectivas se concentran en dos zonas, la superior agrupadas con la edificación terciaria y próximas a la Avenida Rosalía de Castro y la inferior, en contacto con la urbanización del Club de Tenis, dando continuidad a la trama de suelo urbano existente.

En la zona superior del ámbito se organizan cuatro áreas de vivienda colectiva, la RCL-1 destinada a vivienda libre la componen seis bloques con frente a los viales V-1 y V-2, la

RCL-2 se compone de dos bloques de vivienda libre con frente al vial V-1, al igual que la parcela RCL-3 de un único bloque de vivienda libre. Situada al este del ámbito la parcela RCP-1, se compone un bloque de vivienda sometida a algún tipo de protección.

En la zona inferior del ámbito, con frente a la Rúa Mazaricos se distribuye un área de vivienda colectiva, la RCP-2 destinada a tres bloques de vivienda sometida a algún tipo de protección.

Las viviendas unifamiliares se distribuyen en ocho áreas de tipologías aislada/pareada, e hilera, operando la transición de vivienda colectiva en la zona superior del ámbito, hacia vivienda unifamiliar en hilera y a continuación a aislada/pareada en la zona de ladera, al objeto de conseguir la mejor integración con la topografía existente.

El Plan Parcial destinará al menos 5.972,36 m² de edificabilidad a viviendas sometidas a algún régimen de protección, (374,05 m² Residencial unifamiliar el 0,60% de la edificabilidad total y 5.598,31 m² Residencial colectiva el 8,98% de la edificabilidad total), según acuerdo de Pleno en sesión celebrada el 9 de julio de 2014, por el que se aprueba el documento “Adaptación del PGOM de Oleiros a la Ley 8/2012 de Vivienda de Galicia en cuanto a los porcentajes de vivienda sometida a algún tipo de protección”.

3.2.- OBSERVANCIA DEL OBJETIVO DE DESARROLLO URBANÍSTICO SOSTENIBLE DE ACUERDO CON LAS CONCLUSIONES DEL DOCUMENTO AMBIENTAL

La ordenación del Plan Parcial presta especial atención a las circunstancias topográficas del ámbito, y a la contigüidad con la Finca Alsina y a su especial consideración desde el punto de vista patrimonial.

De acuerdo con las conclusiones del documento ambiental, se desarrolla la ordenación en base a la existencia de dos zonas diferenciadas en función de su altura y por tanto en función de su capacidad para ofrecer o no vistas sobre el valle que se dirige a la Ría del Burgo, con la implantación de parte de la edificación colectiva en la zona llana inferior y la implantación en la zona llana superior de la edificabilidad terciaria en contacto con la Avenida Rosalía de Castro, con parte de la edificación colectiva, para a continuación ladera abajo implantar la edificación unifamiliar adaptada a la topografía del terreno, con distribución en hilera y aislada/pareada, con el fin de conseguir la mejor integración paisajística del conjunto edificado.

Motivado por la colindancia de la Finca Alsina, el Plan Parcial establece un perímetro de protección de 100m de ancho respecto al perímetro del muro de la propia finca, en el cual se establecen unas condiciones especiales en las ordenanzas de edificación para

garantizar la mejor integración de las futuras edificaciones con el conjunto protegido, entre las que se incluyen la obligatoriedad de cubierta plana, con tratamiento preferiblemente vegetal o ajardinadas y la limitación del cromatismo de las edificaciones, debiendo usarse colores adecuados a gamas pardas, ocres, blanco crudo así como colores cálidos en tonos pastel o madera, al objeto de conseguir una armonía con el bien protegido.

Conforme a la determinación de la Declaración Ambiental Estratégica, el Plan Parcial garantiza que el conjunto de la ordenación respeta de forma óptima la topografía del terreno y asegura una adecuada transición topográfica de los espacios libres en el borde este del ámbito, reduciendo todo lo posible la altura de los banqueos, y priorizando la mejor integración paisajística de los muros de contención, mediante el empleo de elementos naturales y tratamientos vegetales.

3.3.- ACREDITACIÓN DE QUE LA SOLUCIÓN PROPUESTA CONSTITUYE UNA UNIDAD FUNCIONAL PERFECTAMENTE CONECTADA CON LAS ÁREAS COLINDANTES

La solución propuesta por la ordenación del Plan Parcial, constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes a través de los viales proyectados.

Al norte, la urbanización se conecta con la Avenida Rosalía de Castro a través de un acceso en cuña reducida, y a su vez mejora la seguridad del tráfico de salida de la Urbanización Montrove hacia el centro de Oleiros a través de la Rúa Mazaricos y el vial V-1.

Al sur, el ámbito se conecta con la urbanización del Club de Tenis a través del vial V-4, y a través del V-5 con la Avenida das Mariñas, carretera de ámbito estatal.

En el interior del ámbito, el vial V-3, conecta peatonalmente la urbanización con la colindante Urbanización Montrove, en tanto no se ejecute el vial Eje Ría do Burgo – Santa Cruz.

Por todo ello, la ordenación del Plan Parcial, no solo constituye una unidad funcional perfectamente conectada con la áreas colindantes, sino que con su desarrollo se mejorará la seguridad vial del acceso a las mismas.

3.4.- JUSTIFICACIÓN DE QUE LOS SISTEMAS GENERALES SATISFACEN LAS NECESIDADES DE ABASTECIMIENTO DE LOS DISTINTOS SERVICIOS QUE GENERA LA NUEVA ORDENACIÓN

RED DE SANEAMIENTO:

El Plan Parcial proyecta la red de saneamiento del Polígono mediante un sistema separativo, recogiendo y evacuando, de forma totalmente independiente, las aguas residuales de las pluviales.

Los materiales utilizados estarán homologados por las normas UNE vigentes para cada uno de ellos. Serán plásticos hasta 400 mm, de diámetro, con resistencia al aplastamiento SN-4 en los de PVC y SN-8 en el resto. Para diámetros de 500 mm, y mayores se podrá emplear hormigón y poliéster reforzado de fibra de vidrio. En el caso de los nuevos materiales será necesaria autorización expresa de los técnicos municipales designados al efecto.

Como norma general, tanto para pluviales como para fecales, los pozos de registro serán estancos, y se realizarán mediante aros de hormigón, colocados sobre base previamente hormigonada de forma que quede asegurada la estanqueidad del pozo y de las juntas mediante revestimiento de estas con material impermeable. En las zonas en las que el nivel freático lo aconseje, serán de hormigón "in situ" o estancos realizados con polipropileno o PRFV.

Las conducciones serán enterradas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica, el recubrimiento mínimo de entubado medido desde su generatriz superior, será de 1,25 m para zonas no rodadas y 1,50 m para zonas rodadas, debiendo situarse en todo caso a nivel inferior de las conducciones de abastecimiento circundante, y nunca a menos de 0,30 m de distancia, y con las separaciones que detalla la norma europea EN 1610.

Si debido a problemas de espacio, por la ubicación de las distintas infraestructuras enterradas, tanto en las aceras como en calzada, no fuese posible respetar las normas y hubiese problemas de separación en altura, los técnicos municipales con la empresa concesionaria de la gestión del servicio tomarán las decisiones que consideren necesarias.

Los diámetros mínimos interiores de las conducciones serán:

- 250 mm. En las generales, tanto para pluviales como para residuales o fecales.
- 125 mm. En las acometidas domiciliarias a fecales, en todos los casos, incluso las viviendas unifamiliares. Siempre se conectará a un pozo, prohibiéndose la conexión directa a tubo, ni con accesorios especiales.

- 160 mm. En recogida de las bajantes de tejados y los drenajes de parcelas de vivienda aislada, adosada o pareada, que se conectarán directamente a un sumidero o a un pozo de registro, pero nunca directamente a la red de pluviales.

Las juntas serán estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la unión rígida de corchete, salvo que se justifique mediante un tratamiento adecuado la impermeabilización de las mismas. Los pozos, arquetas y

sumideros deberán ser estancos, debiendo tratarse adecuadamente las superficies que estén en contacto con agua.

Se construirán pozos de registro de ancho interior mínimo 1,00 m, cada 50 m como máximo y en cada cambio de dirección o rasante.

En los pozos de registro se colocarán tapas de fundición dúctil del modelo que indiquen los técnicos municipales.

Todos los elementos, tapas, sumideros, registros, etc., serán homologados como resistencia D-400 tanto en calzada como en acera.

Los datos a tener en cuenta a la hora de calcular el caudal del saneamiento son los siguientes:

a) Datos relativos al sector saneado de uso residencial y terciario:

Número de habitantes, H.

Superficie ocupada por las industrias, Si.

Dotación destinada a usos domésticos, Dd.

Dotación destinada a usos industriales, Di.

Para el cálculo del caudal medio diario de aguas residuales, Qm, generado por este sector:

$$Q_m = Q_{md} + Q_{mi}$$

$$Q_{md} = (H \times D_d) / 86.400$$

$$Q_{mi} = (S_i \times D_i) / 86,4$$

Qm = Caudal medio diario total, en litros por segundo (l/s).

Qmd = Caudal medio diario doméstico, en litros por segundo (l/s).

Qmi = Caudal medio diario industrial, en litros por segundo (l/s).

H = Número de habitantes.

Si = Superficie para usos industriales, en hectáreas (ha).

Dd = Dotación para usos domésticos, en litros por habitante y día (l/habxdía)

Di = Dotación para usos industriales, en metros cúbicos por hectárea y día (m³/haxdía)

Una vez diseñado, en planta, el trazado de la red de saneamiento de aguas residuales, se obtendrá el caudal medio diario en cada sección del colector, aplicando la cuenca vertiente de esta sección a la ecuación anterior.

El caudal a utilizar para el diseño hidráulico de las conducciones será el caudal punta en el año horizonte considerado, que se obtendrá calculando el caudal medio para la

dotación prevista en el año horizonte considerado, a partir de este caudal, se calculará el caudal punta. Este caudal punta se obtendrá a partir de las siguientes fórmulas:

Para caudales medios superiores a 2,00 l / seg. :

$$QDp = QDm + 2,6 (QDm)^{0,7} \quad (l / \text{seg}).$$

Para caudales medios menores de 2,00 l / seg. :

$$QDp = 5,5 (QDm)^{0,2} \quad (l / \text{seg}).$$

Este caudal junto con las pendientes de cada tramo, determinará la elección de la sección de tubería. Para verificar la idoneidad de la elección de sección, se comprobará que se cumplen las condiciones de autolimpieza que a continuación se enumeran:

1. La velocidad de circulación correspondiente a un caudal igual al caudal de sección llena, deberá ser igual o mayor a 0,50 m/s.
2. La velocidad de circulación correspondiente a una altura de llenado igual a dos décimos del diámetro, debe ser igual o superior a 0,30 m/s.

Se considera una dotación por habitante de 250 l / día, en el año actual y, teniendo en cuenta el carácter residencial de la zona y los equipamientos que conlleva, 350 l / día en el año horizonte.

El coeficiente de seguridad establecido por el crecimiento de población, se supone que para cada vivienda afectada por el saneamiento tendrá 5 residentes en el año horizonte.

Se tendrá en cuenta que la velocidad mínima admisible de efluente será de 0,50 m/seg para evitar sedimento, y la velocidad máxima admisible será de 5,00 m/seg, en materiales plásticos y de 3,00 m/seg en hormigón para evitar la erosión de los tubos.

Si las velocidades fuesen inferiores se instalará, en las cabeceras de los ramales, cámaras de descarga automática de agua limpia. La capacidad de estas será de 0,50 m³, para colectores de 30 cm y de 1,00 m³ como mínimo para las restantes.

La red general sólo admitirá vertidos de los llamados domésticos, por lo que cualquier otro deberá tratarse en origen.

Se adoptan los siguientes criterios de cálculo:

Dotación de agua para uso doméstico.....250 l / hab. Día.
Número de habitantes nuevas viviendas....5 hab. por viv.
Estimación número máximo viviendas.....374 viv.
Estimación de demanda según la capacidad de edificación:
374 viv. X 5 hab. = 1.870 habitantes.
 $Q_{md} = (1.870 \times 250) / 86.400 = 5,41 \text{ l / s.}$
 $Q_{mi} = (1,27 \times 10,96) / 86,4 = 0,16 \text{ l / s.}$
 $Q_m = Q_{md} + Q_{mi} = 5,41 + 0,16 = 5,57 \text{ l / s.}$

En cuanto a la red de pluviales, la urbanización priorizará la retención de aguas de lluvia en las parcelas en el mayor porcentaje posible en origen, minimizando el aporte de esta agua a la red pública.

En las zonas públicas se establecerán sistemas que no supongan la impermeabilización de los suelos, minimizando el cambio de caudal de escorrentía de la cuenca ocupada por la urbanización.

La red de aguas pluviales se proyecta con canalización de PVC y para su cálculo se utilizará el método racional, siguiendo las indicaciones de la instrucción 5.2. IC "drenaje superficial" publicada por el Ministerio de Fomento, considerando la precipitación máxima aportada por la estación meteorológica más próxima, y tomando como periodo de retorno $T=10$, dado que no está afectado el ámbito por avenidas de arroyos.

En relación a la afección de las escorrentías del ámbito del Plan Parcial a la red de drenaje de la carretera Nacional VI, toda la escorrentía del ámbito se canalizará por gravedad hasta el colector general del Río San Pedro, cuyo cálculo de caudal para la cuenca afecta al vial se calculará para un periodo de retorno de $T=25$ años según indicación de Demarcación de estradas del Ministerio de Fomento, sin afectar a la actual red de drenaje de la carretera.

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA:

El abastecimiento de agua al ámbito del Plan Parcial SUD-6, se realizará desde el depósito de Edreira para la parte Norte y directamente desde la red de distribución de la entrada de agua por el Puente del Burgo, para la parte Sur.

En la Avda. Rosalía de Castro por el margen contrario al ámbito está situado el colector principal de distribución de agua potable desde el depósito de Edreira en tubo de fibrocemento $\varnothing 200 \text{ mm}$. A este tramo general de distribución se conectará la red interior del tramo Norte, mediante dos cruces de calzada, al principio y final del límite del sector con dicha avenida formando un anillo entre el colector de distribución existente y la red interior del ámbito.

En la Avda. As Mariñas (N-VI) por el mismo margen del sector está situado el colector principal de distribución de agua potable desde la entrada general de agua por el Puente del Burgo, en tubo de fundición Ø 200 mm. A este tramo se conectará la red interior de abastecimiento de la parte Sur, en la intersección del vial 5 con la Avda. As Mariñas.

Según las previsiones de edificabilidad, número de viviendas máximas y superficies de equipamientos y zonas verdes, las necesidades de abastecimiento del ámbito se cubrirán con una red general de abastecimiento en tubo de fundición Ø 150 mm que unirá la red general existente en la Avda. Rosalía de Castro con la red general existente en la Avda. As Mariñas. Esta red cruzará la calzada de la Avda. Rosalía de Castro en dos puntos, bajará por el vial 1 de la urbanización, atravesará la zona verde EL-5, y continuará por el vial 5 hasta entroncar con la red general de fundición de la Avda. As Mariñas.

La red interior de agua potable será mallada, incluso con la red municipal ya existente en la zona: Con la red de PVC Ø 110 mm PN 10 existente en Rúa Arco da Vella (Urbanización Montrove a través del vial 3; Con la red de PVC Ø 90 mm existente en Rúa Mazarico intersección con Rúa do Castro a través de los viales 1 y 4 de la urbanización.

En todos los cruces de calles y cambios de dirección, se colocarán llaves de corte.

Todas las acometidas a fincas se dotarán de llave de corte tipo Municipal (las llaves serán de bronce tipo Belgicast o Bahisa) con chapó de cierre y registro de fundición tipo Municipal.

Los hidrantes llevarán llave de acometida de 100 mm. de diámetro y entroncarán como mínimo a tubería de diámetro 100 mm. Serán del tipo Barcelona, con dos bocas de 70 mm. y una central de 100 mm. (modelo Ambar o similar).

Las zonas verdes públicas llevarán llave de acometida y contador, al cual se conectará el riego automático.

Las bocas de riego de calzadas llevarán llave de acometida.

Los entronques de las redes de agua de la urbanización con la red de agua Municipal, se reflejarán en el proyecto de urbanización, aunque haya que realizar tramos fuera del ámbito del Plan Parcial por caminos o zonas públicas, así como realizar cruces de calzada si fuese necesario.

Las redes se efectuarán a una profundidad media de 60 cms., sobre cama de arena y separadas 30 cms. como mínimo de cualquier otra instalación, situándose lo más próximas a los cierres de las fincas.

Todos los contadores irán alojados en los cierres de fincas, al exterior, dentro de módulos registrables, según la Normativa vigente.

En el proyecto de urbanización y según las cotas del terreno, se situarán las válvulas de ventosa y bocas de vaciado necesarias.

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

Todas las instalaciones se realizarán de acuerdo con los vigentes Reglamentos E.B.T., centros de transformación y alta tensión, así como las Normas de UNION-FENOSA.

Para el cálculo del consumo eléctrico, se considerará la carga por viviendas y locales prevista en el Reglamento electrotécnico de baja tensión y disposiciones complementarias. Como previsión para los equipamientos se considerarán las siguientes cargas, con coeficiente de simultaneidad 1, para cada uno de ellos: Equipamiento (escolar, sanitario, dotacional, etc.): 0,05 kw/m²; Zonas Verdes: 0,002 kw/m²; Sistema viario: 0,003 kw/m².

Las necesidades de potencia se estiman las siguientes:

244 viviendas grado electrif. Básica (5,73 kw/viv.)	1.398 kw.
130 viviendas grado electrif. Elevado (9,20 kw/viv.)	1.196 kw.
Equipamiento comercial (12.156 m ² edif) (0,1 kw/m ² .)	1.215 kw
Equipamiento público (6.843 m ² s)	342 kw.
Sistema viario (24.292,97 m ² s)	73 kw
Zonas Verdes (21.641,49 m ² s)	<u>43 kw.</u>
Potencia total	4.267 kw.

Aplicando un coeficiente de simultaneidad para abonados de baja tensión respecto a centros de transformación de 0,40, obtenemos una potencia de transformadores de 1.708 kw.

Se proyectan 5 centros de transformación de 400 Kva distribuidos en parcela independiente.

La acometida general, dada la potencia demandada, se realizará desde el centro de transformación situado en la Avenida de Rosalía de Castro.

Las líneas de distribución en baja tensión transportarán la energía mediante conducciones trifásicas con neutro a una tensión de 380/220 V. mediante líneas enterradas en zanjas.

Las canalizaciones se alojarán en zanjas de una profundidad mínima de 0,80 en B.T. y de 1,20 en M.T. y una anchura de 0,60 m. que permita las operaciones de apertura y tendido.

Se preverán arquetas de registro en las aceras cada 2 ó 3 parcelas, tipo UNION-FENOSA, para la realización de las posteriores acometidas individuales a viviendas.

RED DE GAS:

La urbanización se dotará de infraestructura para la instalación de gas canalizado, conectada a la red actual existente, en la Avenida de Rosalía de Castro.

La instalación se realizará como norma general bajo las aceras y separada de la fachada más de 30cm. Se dispondrá el mínimo número de válvulas que garantice el aislamiento por sectores en previsión de futuras pruebas de estanqueidad o ante posibles situaciones de emergencia.

RED DE TELECOMUNICACIONES:

Se instalará la infraestructura necesaria para la red de telecomunicaciones exterior, compuesta por las canalizaciones subterráneas y arquetas de registro, con objeto de permitir el posterior tendido a las actuales operadoras: Compañía Telefónica y R. Cable y Telecomunicaciones Galicia, S.A.

3.5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES EXIGIDAS A LAS RESERVAS PARA LOS SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTOS Y SISTEMAS LOCALES DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN Y REDES DE SERVICIOS

SISTEMA GENERAL.

El Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento exige una aportación para el Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes, de 21.827,00 a materializar en el Parque del Río San Pedro, que se incrementa en 547,00 m², en proporción al incremento de superficie derivada del ajuste de superficie del Plan Parcial, por lo que la superficie a aportar de Sistema General resulta de 21.827,00 m².

La medición real de las parcelas del Sistema General adscritas al SUD-6 es de 19.812,10 m², por lo que los 2.014,90 m² no materializables físicamente se traducirán en cuota económica.

DOTACIONES PÚBLICAS.

De acuerdo con las previsiones del Plan General, el Plan Parcial fijará los espacios públicos destinados a jardines, áreas de juego y equipamiento comunitario. Estas reservas serán, como mínimo, las que se establecen en el artículo 42 de la LSG 2/16, así como los anteriores estándares del artículo 47 de la ley 9/2002 que estaba en vigor en el momento de aprobación del planeamiento general y que por lo tanto son igualmente exigibles.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

La superficie mínima que se debe destinar al Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público es de 18 m² de suelo por cada 100 m² edificables y como mínimo el 10% de la superficie total del ámbito, por lo que el Plan Parcial habrá de destinar un mínimo de 12.468,00 m².

El presente Plan Parcial destina un total de 17.744,87 m² al Sistema de Espacios Libres, distribuidos en cuatro zonas:

EL-1	1.136,05 m ²
EL-2	1.291,72 m ²
EL-3	2.985,97 m ²
EL-4	12.331,13 m ²

Las reservas de zonas verdes públicas cumplen con las condiciones establecidas en el Decreto 143/2016 de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, según el cual los jardines deberán tener una superficie mínima de 1.000 m² y admitir la inscripción de una circunferencia de 30m de diámetro, con un ancho mínimo de 15m.

Al objeto de justificar el cumplimiento de las condiciones exigidas se ha calculado la superficie de las parcelas de Espacios Libres que cumplen con la inscripción del círculo de 30m y presentan un ancho superior a los 15m para ser consideradas como jardín, aspectos indicados en el plano de ordenación PO-05 Dotaciones Públicas:

EL-1	1.136,05 m ²
EL-3	2.735,97 m ²
EL-4	10.643,00 m ²

El total de la superficie de las cuatro zonas que cumplen con las condiciones exigidas alcanza una superficie de 14.515,02 m², superior a los 12.468,00 m² de dotación mínima exigida, por lo que el 100% de la superficie de dotación mínima cumple la condición de tipología de jardín.

En los sectores de superficie superior a los 20.000 m², el conjunto de áreas de juego y paseos peatonales no podrá representar más del 50% de la superficie total computable de las reservas de suelo para zonas verdes, condición que se cumple en el presente Plan Parcial.

El Plan Parcial prevé la plantación o conservación de un árbol por cada 100 m² edificables, según establece el apartado d) del artículo 42 de la LSG 2/16, de lo que resulta un mínimo de 624 ejemplares, a situar en los espacios libres del ámbito, y en los viales en aceras y entre cada tres plazas de aparcamiento, a definir en el Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

La superficie mínima que se debe destinar al Sistema de Equipamientos Públicos destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos y otros que sean necesarios, será de 10 m² de suelo por cada 100 m² edificables, por lo que el Plan Parcial habrá de destinar un mínimo de 6.234,10m².

El presente Plan Parcial destina un total de 6.326,62 m² al Sistema de Equipamientos Públicos, distribuidos en dos zonas:

EQ-1	3.578,66 m ²
EQ-2	2.747,96 m ²

DOTACIÓN PLAZAS DE APARCAMIENTO.

En ámbitos de uso residencial, la dotación de plazas de aparcamiento según la Ley 2/2016 será de una plaza por cada 100 m² edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte debe ser de dominio público.

Según la Ley 9/2002 la reserva mínima es de dos plazas por cada 100 m² edificables, de las cuales, como mínimo, la cuarta parte para el uso residencial y la quinta parte para el uso terciario debe ser de dominio público.

Según este estándar la reserva mínima de plazas de dominio público es de 298 plazas y la ordenación reserva un total de 316 plazas en vía pública, cumpliendo con la reserva exigida.

Del total de plazas de aparcamiento, el Plan Parcial integra 10 plazas accesibles distribuidas en el conjunto de la urbanización.

3.6.- DIVISIÓN DEL SECTOR EN POLÍGONOS.

El Sector a efectos de gestión, se trata como un polígono único.

3.7.- APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR.

El aprovechamiento tipo del área de reparto constituida por el ámbito del SUD-6 será el cociente entre el sumatorio de los aprovechamientos del sector y la superficie total del suelo urbanizable, incluidos los sistemas generales pertenecientes o adscritos al mismo.

Los coeficientes de ponderación aplicados serán los establecidos por el PGOM para la zona de Nos:

Vivienda colectiva (vivienda colectiva de protección):	1,00 (0,70)
Vivienda unifamiliar (vivienda unifamiliar de protección):	1,15 (0,805)
Comercial en planta baja de edificio residencial:	1,00
Terciario en edificio exclusivo:	0,95

La edificabilidad de tipología y uso característicos del sector es la residencial unifamiliar, por lo que será el valor de referencia sobre el que establecer la homogeneización de los restantes usos y tipologías.

Vivienda colectiva (vivienda colectiva de protección):	0,87 (0,61)
Vivienda unifamiliar (vivienda unifamiliar de protección):	1,00 (0,70)
Terciario en edificio exclusivo:	0,83

Aprovechamiento Uso Terciario 12.468,40 m² edif. x 0,83 = 10.348,77 m².

Aprovechamiento Uso Residencial Colectivo

Régimen Libre	13.102,60 m ² edif. x 0,87 = 11.399,26 m ² .
Régimen Protección	5.600,00 m ² edif. x 0,61 = 3.416,00 m ² .

Aprovechamiento Uso Residencial Unifamiliar

Régimen Libre	30.791,00 m ² edif. x 1,00 = 30.791,00 m ² .
Régimen Protección	380,00 m ² edif. x 0,70 = 266,00 m ² .

El aprovechamiento total del sector asciende a 56.221,03 m².

El aprovechamiento tipo resulta de dividir el aprovechamiento total por la superficie bruta del sector:

$$At = 56.221,03 \text{ m}^2 \text{ e.t.u.c.} / 144.496,10 \text{ m}^2 \text{ s.} = 0,389083 \text{ m}^2 \text{ e.t.u.c.} / \text{m}^2 \text{ s.}$$

3.8.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Se ha fijado el de Compensación.

La existencia de un propietario mayoritario con voluntad de colaboración, que acepta las condiciones de la ordenación y las cargas de la actuación, aseguran la adecuada y rápida gestión del Sector.

En cualquier caso, alternativamente, se prevé la posibilidad de cambiar el sistema de actuación, al sistema de concierto, si se dan las condiciones previstas en el artículo 120 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia y 296 de su Reglamento.

4.- CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

4.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

La aplicación de los parámetros anteriores a la superficie del Sector permite establecer las constantes máximas que se pueden alcanzar:

Superficie bruta del Sector: 144.496,10 m².

Superficie neta del Sector: 124.684,00 m²

Sistema General adscrito del Parque Río San Pedro: 19.812,10 m²

- Edificabilidad 0,50 m²/m² x 124.684,00 m² = 62.342,00 m² construidos.

- Densidad 30 viviendas/Ha x 12,46 Ha = 374 viviendas.

- Usos:

Edificabilidad Terciaria 20%: 12.468,40 m².

Edificabilidad Residencial Colectiva 30%: 18.702,60 m².

Régimen Libre 13.102,60 m² edif.

Régimen Protección 5.600,00 m² edif.

Edificabilidad Residencial Unifamiliar 50%: 31.171,00 m².

Régimen Libre 30.791,00 m² edif.

Régimen Protección 380,00 m² edif.

Aprovechamiento tipo: 0,389083 m² e.t.u.c. /m² s.

(m² construibles de uso residencial unifamiliar por m² de suelo)

Edificabilidad total de la actuación..... 62.342,00 m² edif.

Aprovechamiento lucrativo en la actuación..... 56.221,03 m² e.t.u.c.

4.2.- CARACTERÍSTICAS DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO.

En el cuadro que se acompaña se refleja la distribución de la edificabilidad total del Sector en función de los distintos usos:

PLAN PARCIAL SUD-6 CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES							
Parcela	Uso	Superficie Parcela m2	Alturas	Edificabilidad Máxima m2	m2 E./m2 Sup.	Nº Viviendas Máximo	Nº Viviendas por uso
TER-1	TERC-DOT.	1.874,87	B+2	2.468,40	1,32	0	
TER-2	TERC-DOT.	5.699,50	B+2	10.000,00	1,75	0	
RCL-1	RES.COL. LIBRE	6.947,41	B+2	9.000,00	1,30	118	
RCL-2	RES.COL. LIBRE	2.413,42	B+2	2.735,60	1,13	40	
RCL-3	RES.COL. LIBRE	1.057,97	B+2	1.367,00	1,29	20	178
RCP-1	RES.COL.PROT	2.375,22	B+2	1.400,00	0,59	16	
RCP-2	RES.COL.PROT	3492,45	B+2	4.200,00	1,20	50	66
RUH-1	RES. UNIF. LIBRE	4.656,59	B+1	5.350,00	1,15	20	
RUH-2	RES. UNIF. LIBRE	5.001,61	B+1	5.550,00	1,11	22	
RUH-3	RES. UNIF. LIBRE	2.820,57	B+1	3.250,00	1,15	13	
RUH-4	RES. UNIF. LIBRE	3.733,53	B+1	3.283,08	0,88	13	
	RES. UNIF. LIBRE		B+1	1.577,92			
RUH-5	RES. UNIF. PROT.	2.300,61	B+1	380,00	0,85	8	76
RUA-1	RES. UNIF. LIBRE	6.577,93	B+1	3.680,00	0,56	16	
RUA-2	RES. UNIF. LIBRE	6.616,78	B+1	4.600,00	0,70	20	
RUA-3	RES. UNIF. LIBRE	5.158,22	B+1	3.500,00	0,68	18	54
Total		60.726,68		62.342,00		374	374

4.3.- CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS DOTACIONALES.

4.3.1.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

El presente Plan Parcial destina un total de 17.744,87 m2 al Sistema de Espacios Libres, distribuidos en cinco zonas:

EL-1	1.136,05 m ²
EL-2	1.291,72 m ²
EL-3	2.985,97 m ²
EL-4	12.331,13 m ²

4.3.2.- DOTACIONAL PÚBLICO.

El presente Plan Parcial destina un total de 6.326,62 m2 al Sistema de Equipamientos Públicos, distribuidos en dos zonas:

EQ-1	3.578,66 m ²
EQ-2	2.747,96 m ²