

## INDICE

1. ANTECEDENTES.

2. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

4. RELACIÓN DE CAMBIOS QUE SE INCORPORAN EN LA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL.

4.1. INFORME DE AFECCIÓN DE LAS VARIACIONES DE RASANTES AL  
CONJUNTO DEL MOVIMIENTO DE TIERRAS DEL SECTOR SUD-11.

4.2. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL DEL  
MINISTERIO DE FOMENTO SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.P.

5. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

6. DOCUMENTACIÓN.

7. CONCLUSIÓN.

### ANEXO

MEMORIA REFUNDIDA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Y EL  
DOCUMENTO VIGENTE.

RELACIÓN DE PLANOS.



## 1. ANTECEDENTES.

Con fecha 25 de Septiembre de 2012 el Ayuntamiento de Oleiros, en sesión plenaria, resolvió la Aprobación Definitiva del Plan Parcial del sector SUD-11. Posteriormente, con fecha 22 de Noviembre de 2012, la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras de la Xunta de Galicia (CMATI), notificó requerimiento de anulación del acuerdo plenario del Ayuntamiento de Oleiros de 25.09.2012 sobre aprobación definitiva do Plan Parcial do Sector SUD-11 Dorneda - Campo de Golf.

En ejecución de ese requerimiento, en sesión plenaria de 27 de Diciembre de 2012 (DOGA nº 47, de 07-03-2013), el Ayuntamiento de Oleiros resolvió atender al requerimiento de anulación citado a fin de proceder a la subsanación y justificación de las observaciones formuladas por la Secretaria Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, requiriendo a su vez a la Junta de Compensación como promotora de la actuación para la presentación del documento subsanado.

Cumplimentado el citado requerimiento, la Junta de Compensación, como promotora de la actuación, con fecha 03-04-2013 (registro de entrada nº 3.872), presentó el Texto Refundido del Plan Parcial subsanando las cuestiones advertidas por la Xunta de Galicia.

Informado favorablemente el documento, el 25 de Abril de 2013, el Ayuntamiento de Oleiros, en sesión plenaria, resolvió la aprobación definitiva del Texto Refundido del Plan Parcial del Sector SUD-11 y documento de evaluación ambiental estratégica que incorpora la memoria ambiental. Dicha aprobación ha sido publicada en el Boletín Oficial de la provincia con fecha 23 de Mayo de 2.013, y en el DOGA con fecha 3 de Junio de 2.013, entrando en vigor con esta fecha.

El 14 de Noviembre del 2013 el Pleno del Ayuntamiento de Oleiros aprobó inicialmente la Modificación Puntual del P.P. del Sector SUD-11 presentada el 13 de Agosto de 2013 y completada el 11 de octubre de 2013.

Durante el periodo de información pública, no se formularon alegaciones.

En cuanto a informes sectoriales, con fecha 22 de Febrero de 2014 se ha recibido un escrito de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, informando favorablemente la Modificación Puntual (Aprobación Inicial) del P.P. del sector SUD-11. Dorneda-Campo de Golf.

Se incorpora dicho Informe en el apartado 4 de la presente memoria.

El alcance del Texto Refundido se limita, por su propia naturaleza, a incorporar las observaciones formuladas por la CMATI, sin que pueda incluir otros contenidos de ordenación que durante la compleja tramitación anterior del documento han ido surgiendo, fundamentalmente derivados del inicio de los trabajos de elaboración del proyecto de urbanización (de los que resulta la identificación de aspectos que deben incorporarse al documento de ordenación), del estudio pormenorizado resultante de la elaboración del Proyecto para la restauración del Pazo de Xaz y sus edificaciones complementarias, y de la propia revisión del documento refundido.

Estas cuestiones, que deben incorporarse al documento de ordenación, motivan la formulación de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial aprobado.

## **2. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**

El presente documento se formula para iniciar la tramitación del expediente de la Modificación Puntual del Plan Parcial del SUD-11, en base a la LOUGA y sin alterar el cumplimiento de los requisitos establecidos en cada uno de los informes emitidos en su momento, que dieron como resultado la Aprobación definitiva del P.P.

El objeto de la Modificación es agrupar en un único documento diversas cuestiones; algunas son matizaciones en la redacción de algunos puntos a raíz de reuniones con el Ayuntamiento para el desarrollo del ámbito, otras son referentes a Legislación sobre Vivienda, actualmente en tramitación y que será de aplicación en proyectos futuros, y por último se incluyen pequeños ajustes necesarios para el desarrollo del proyecto de Urbanización y para la rehabilitación del Pazo de Xaz como Casa Club del campo de Golf. La modificación se redacta a petición del promotor del Plan Parcial, la Asociación Gestora para el Desarrollo del Sector de Xaz, siendo propietarios mayoritarios del Sector.

## **3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**

La **conveniencia** de esta Modificación está justificada por los siguientes motivos:

- El desarrollo del campo de Golf es el motor de este ámbito, y el elemento diferenciador del mismo. Previo a su tramitación y aprobación es necesario asegurarse de que el proyecto cumple todos los requisitos para su buen funcionamiento, incluyendo en este caso la edificación principal del campo, que es el Pazo de Xaz, donde se ubicarán las instalaciones principales, como es la zona de vestuarios, tienda, almacenamientos y oficinas del campo de golf, así como las

actividades de restauración y hosteleras complementarias. Es necesario modificar ciertos parámetros del Plan Parcial referidos a dicha edificación, pues en el documento aprobado se recogían los usos actuales del Pazo, algunos de ellos no computables según la legislación vigente, y que para los usos previstos ahora deben computar edificabilidad. Además, el funcionamiento del campo recomienda concentrar en el edificio principal, y sus instalaciones complementarias, todas las actividades, por lo que la parcela del campo, la GOLF-1, sólo debe albergar la nave de mantenimiento y pequeñas instalaciones deportivas, siendo necesario hacer un traspaso de la edificabilidad asignada a esta parcela a favor de la parcela del Pazo (GOLF-2)

- La Modificación de la legislación de viviendas protegidas, tanto a nivel nacional como autonómico, va a incidir de forma determinante en este Plan Parcial y en su desarrollo y gestión. Nuestro ámbito cuenta con un número alto de parcelas previstas para un total de 315 viviendas protegidas, que supondrán un 45% del total de las viviendas previstas. Sin embargo, la demanda de este tipo de viviendas ha sufrido una bajada espectacular como consecuencia de la crisis actual, pues las dificultades para el acceso a este tipo de vivienda han crecido en el último año; La desaparición de la desgravación por compra, la subida del IVA, la desaparición de los subsidios de los préstamos, y las restricciones en cuanto a requisitos a cumplir por los aspirantes a comprar estas viviendas, ha provocado que la demanda de este tipo de vivienda haya bajado de forma notable, y como consecuencia se está modificando el porcentaje mínimo de vivienda de proyección en los Planes Parciales, estando previsto que se apruebe a lo largo del año 2013. Es por tanto necesario prever este cambio en el documento antes de realizar el documento de reparcelación, para que los propietarios de nuestro ámbito no estén en condiciones de desventaja respecto a otros ámbitos del entorno.
- El Proyecto de Urbanización se inició en el momento de la primera aprobación definitiva del Plan parcial, es decir septiembre de 2012, estando prácticamente terminado en estos momentos. Durante su realización han surgido pequeñas cuestiones que es importante subsanar desde el inicio. Son cuestiones menores, como la creación de un nuevo transformador entre las parcelas GOLF-1 y GOLF-2, y pequeños ajustes en las rasantes en algunas zonas del documento como consecuencia del diseño definitivo de las instalaciones, principalmente de las de saneamiento y pluviales.
- Hay pequeñas cuestiones que se han detectado en el documento aprobado que no se corrigieron durante la fase de tramitación, ninguna de ellas de importancia, pero que es conveniente su corrección; en este caso están las relativas al plan de

etapas, coeficientes ponderación y la diferenciación registral de las parcelas GOLF-1 y GOLF-2.

La **oportunidad** de plantear la Modificación Puntual en este momento es patente, en tanto que la Junta de Compensación está recién constituida, y se está preparando el documento de reparcelación. Ante esta situación es mejor plantear la Modificación Puntual antes del inicio de la gestión del ámbito.

#### **4. RELACIÓN DE CAMBIOS QUE SE INCORPORAN EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL.**

El conjunto de modificaciones se pueden agrupar de una manera resumida según los siguientes puntos:

##### **1. USOS DEPORTIVO EXTENSIVO Y TERCIARIO.**

- Corrección usos permitidos y prohibidos que no se habían incluido en el cuadro de usos.

##### **2. CAMPO DE GOLF. PARCELAS GOLF-1 Y GOLF-2.**

- Ajustes Edificabilidad asignada por traspaso de edificabilidad de la parcela del Golf a la parcela del Pazo.
- Desvinculación registral entre las parcelas GOLF-1 y GOLF-2.
- Ajuste ratios de aparcamiento por superficie construida siguiendo necesidades reales.
- Ajuste superficie parcela GOLF-1 por cesión superficie para nueva parcela C.T.G.

##### **3. VIVIENDAS V.P.P.**

- Puntualización porcentaje de viviendas de Protección Pública de acuerdo a la nueva legislación.
- Ajuste Ordenanzas Vivienda Plurifamiliar a la nueva legislación.

##### **4. SUPERFICIES COMPUTABLES PAZO.**

Aclaración y ajuste de superficies edificables del Pazo de Xaz debido a los futuros usos.

##### **5. CORRECCIONES POR PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**

- Incorporación en planos de parcela pública destinada a Centro de Transformación.
- Ajuste Superficie Suelo infraestructuras.
- Modificación de varias rasantes de calle, como consecuencia de la subsanación de errores con la elaboración del propio Proyecto de Urbanización.

#### **4.1. Informe de afección de las variaciones de rasantes al conjunto del Movimiento de Tierras del sector.**

Se incorpora informe sobre la variación del movimiento de tierras a raíz del cambio de rasantes por ajustes en el Proyecto de Urbanización.



#### **4.2. Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.**

Se incorpora Informe sobre la Modificación Puntual ( Aprobación Inicial ) del P.P. SUD-11 Dorneda- Campo de Golf. Oleiros.



## **5. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**

### **5.1.- De carácter general.**

Se ha hecho referencia anteriormente a la reciente aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de Oleiros, con fecha 25 de Abril de 2013 del Texto Refundido del Plan Parcial del Sector SUD-11 y Documento de Evaluación Ambiental estratégica que incluye la memoria ambiental, en cumplimiento del requerimiento efectuado por la Consellería de Medio Ambiente Territorio e Infraestructuras de la Xunta Galicia.

Sobre la base de ese documento previo, afronta ahora este procedimiento de modificación puntual del citado texto refundido, con el limitado alcance señalado en epígrafes anteriores del documento.

En lo que se refiere a su tramitación, la vigente Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del medio rural de Galicia regula (i) la posibilidad de alterar el contenido de los planes, (ii) la tramitación que ha de afrontarse y (iii) la procedencia de simultanear esa tramitación con los procesos de ejecución física y jurídica del planeamiento. Veamos estas cuestiones.

### **5.2.- Viabilidad de acometer la Modificación Puntual del texto refundido del Plan parcial del SUD-11.**

Con independencia de la vigencia indefinida de los planes de ordenación (art. 92 Ley 9/2002), la Ley permite su modificación, sin condicionantes temporales, siempre y cuando se motive en razones de interés público debidamente justificadas (art. 94).

Los motivos de esta modificación puntual y su acomodo al interés público han quedado ya debidamente fundados, pero conviene realizar dos breves referencias al alcance de esta modificación, por la incidencia que tiene en su tramitación, y ello en atención a lo previsto en el art. 94 de la Ley, en su redacción dada por el número 36 del artículo único de la Ley 2/2010, 25 marzo, de medidas urgentes de modificación de la Ley 9/2002:

La modificación puntual no incrementa la intensidad de uso del texto refundido del plan parcial, por lo que no tiene incidencia en los estándares de dotaciones públicas fijados en el art. 47.2º de la Ley.

La modificación puntual no afecta a terrenos calificados como zonas verdes o espacios libres públicos, por lo que no requiere para su aprobación el previo informe favorable de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.

### **5.3.- La tramitación de la Modificación Puntual del texto refundido del Plan Parcial SUD-11.**

La tramitación y competencias para la aprobación del planeamiento ha sufrido en la Ley 9/2002 una notable alteración, al apartarse el nuevo sistema del previsto en la Ley 7/1995, de 29 de junio, que la anterior declara derogada.

La primera regla de tramitación de las modificaciones de los planes de ordenación es que se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación, por imposición del art. 93.4 de la Ley.

Por ello, el procedimiento habrá de sujetarse a las exigencias del artículo 86 de la Ley, en su redacción dada por el número 31 del artículo único de la Ley 2/2010, que regula la tramitación de los planes de desarrollo y que básicamente consiste en:

- a. Formulación y presentación del documento por la Junta de Compensación para tramitación (art. 79.1 de la Ley).
- b. Aprobación inicial por el órgano municipal competente que lo someterá a información pública como mínimo durante un mes, mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en dos de los periódicos de mayor difusión en la provincia.
- c. Notificación simultánea e individual a todas las personas propietarias de los terrenos afectados.
- d. Traslado a organismos competentes para sus respectivos informes sectoriales, teniendo en cuenta que han sido formulados ya recientemente en la tramitación del texto refundido original y, en su mayoría, sus competencias no resultan afectadas por esta modificación puntual. Esta consideración, sin perjuicio del pronunciamiento del organismo competente al respecto, se entiende extensible al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ya tramitado.
- e. Emisión de informe por los servicios técnicos y jurídicos municipales respecto a la conformidad de la modificación del plan parcial con la legislación vigente y la calidad técnica de la ordenación proyectada.
- f. Aprobación definitiva por el Ayuntamiento.

#### **5.4.- Tramitación simultánea con los proyectos de Equidistribución y Urbanización.**

Teniendo en cuenta que esta Modificación Puntual tiene un alcance muy limitado, que respeta en su práctica integridad el contenido del texto refundido del Plan Parcial recientemente aprobado, se considera de aplicación la regla especial de tramitación contemplada en el artículo 91.2 de la Ley, en virtud de la cual:

*" 2. Cuando las actuaciones urbanísticas sean promovidas por particulares, las personas propietarias incluidas en un polígono podrán presentar para su tramitación simultánea, en expedientes separados, el planeamiento que*

*contenga la ordenación detallada y el proyecto de urbanización, así como, en su caso, los proyectos de estatutos y las bases de actuación y de compensación."*

En este caso, esta regla permite tramitar simultáneamente la Modificación Puntual del Plan Parcial con el proceso de ejecución física (proyecto de urbanización) y jurídica (actividad de la Junta de Compensación y elaboración del proyecto de compensación, con los actos preparatorios del mismo que resulten necesarios), del planeamiento; y ello con especial motivación en este caso porque se parte de la reciente aprobación de un texto refundido del plan parcial cuyas determinaciones esenciales a estos efectos no se ven alteradas por el presente documento.

## **5. DOCUMENTACIÓN.**

Se incorpora como Anexo la Memoria del Plan Parcial refundido para Aprobación Definitiva de Marzo de 2.013, actualizada con todos los cambios que se describen, .

Se adjuntan también la totalidad de los planos de Información y Ordenación actualizados.

A la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del Plan Parcial, se presentará un Documento Refundido completo.

## **6. CONCLUSIÓN.**

Por todo lo expuesto, la Junta de Compensación del Sector SUD-11de Xaz, solicita la aprobación de la presente Modificación Puntual.

En Oleiros, a 20 de Marzo de 2014

EL ARQUITECTO

JAIME MARTINEZ MOLINA



## TÍTULO 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### MJ. 0. INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene por objeto el desarrollo del sector de Plan Parcial SUD-11. DORNEDA. CAMPO DE GOLF, clasificado como SUELO URBANIZABLE DELIMITADO dentro del PGOM en el Ayuntamiento de Oleiros, La Coruña.

### PLANEAMIENTO GENERAL

El **PGOM** del Ayuntamiento de Oleiros, obtuvo aprobación Inicial en Mayo de 2005. Dentro de los SUELOS URBANIZABLES DELIMITADOS figura el denominado "SUD-11. DORNEDA. CAMPO DE GOLF". En la memoria del PGOM, en el Art.67 figura la ficha correspondiente a este sector en la que se indican los parámetros para su desarrollo. Con fecha 13 de Mayo de 2005 se firma un **Convenio Urbanístico** entre el Ayuntamiento de Oleiros y la *Asociación Gestora para el desarrollo del sector de Xaz* en el que quedan fijados dichos parámetros urbanísticos. Con fecha Noviembre de 2008 se realiza una **Adenda al Convenio Urbanístico** en el que se modifica parte del contenido de dicho Convenio quedando de manera definitiva fijados los parámetros urbanísticos para el sector. Se adjunta copia de dichos documentos en Anexo A1. Con fecha 13 de Marzo de 2009 se obtuvo aprobación definitiva parcial del PGOM de Oleiros, siendo el sector SUD-11 objeto de aprobación definitiva. En la memoria del PGOM, en el Art.67 figura la ficha correspondiente a este sector en la que se indican los parámetros para su desarrollo, coincidentes éstos con los reflejados en la Adenda al Convenio Urbanístico anteriormente citado.

### PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. SECTOR SUD-11

El **Plan Parcial** del sector SUD-11, DORNEDA-CAMPO DE GOLF del PGOM de Oleiros, obtuvo **Aprobación Inicial** en el pleno del Ayuntamiento de fecha 28 de Octubre de 2010. Dicho documento contenía el Informe de Sostenibilidad Ambiental (**ISA**).

El anuncio de la Aprobación Inicial se publicó en el **DOGA** nº 217 de 11 de noviembre de 2010, en el **BOP** nº 246, de 26 de noviembre y en los periódicos "La Voz de Galicia" y "El Ideal Gallego" del 5 de Noviembre de 2010.

El Plan Parcial y el ISA se sometieron a consultas de las distintas Administraciones, a Información Pública y se notificó a los propietarios afectados, solicitándose los informes sectoriales pertinentes.

Se recibieron los Informes sectoriales y las alegaciones de los propietarios.

## MODIFICACIONES RELATIVAS A LOS INFORMES SECTORIALES, MUNICIPALES Y ALEGACIONES

Las modificaciones derivadas de los Informes sectoriales, informes urbanísticos municipales y alegaciones, se describen a continuación, transcribiendo para ello cada uno de los puntos a subsanar y añadiendo su contestación.

1. Informes urbanísticos municipales
2. Informes sectoriales
3. Alegaciones
4. Otras modificaciones

### 1. INFORMES URBANÍSTICOS MUNICIPALES

1. Informe urbanístico municipal de la aprobación Inicial. 5 Noviembre 2010
2. Informe urbanístico municipal de 20 de Febrero de 2012.

#### 1.1 INFORME MUNICIPAL de la APROBACIÓN INICIAL. 5 Noviembre 2010

...

Por todo o que, en uso das facultades atribuídas pola lei, **RESOLVO**:

**PRIMERO.-** Aprobar inicialmente o PLAN PARCIAL DO ÁMBITO DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO SUD-11 "CAMPO DE GOLF", EN DORNEDA, que inclúe o INFORME DE SOSTIBILIDADE AMBIENTAL (documentos de data 30 de setembro de 2010 e nº de rexistro 18484) coas seguintes condicións que deberán ser subsanadas en documento refundido para a aprobación definitiva:

##### **Condicións:**

1. O proxecto de Urbanización do sector deberá incluír non só as obras interiores ao sector, senón tamén todas aquelas obras necesarias para as conexións e reforzos de infraestruturas previstas tanto viarias como doutras infraestruturas que son imprescindibles para a posta en funcionamento do sector.
  2. É necesaria e condición imprescindible para o funcionamento do sector, a posta en funcionamento da Vía Ártabra ata o enlace coa CP-5812.
- Se inclúe en el apartado **OR.3 Normas Generales de Urbanización** de la Normativa Urbanística del Plan Parcial el deber del Proyecto de Urbanización de incluir no solo las obras interiores del sector sino también todas aquellas obras necesarias para las conexiones y reforzos de infraestructuras previstas tanto viarias como otras infraestructuras, imprescindibles para la puesta en funcionamiento del sector.
  - Se inclúe en el apartado **4.1.1 Suelo para Sistema General Viario** de la memoria del Plan Parcial y en el apartado **OR.3 Normas Generales de Urbanización** de la Normativa Urbanística del Plan Parcial la condición imprescindible para el funcionamiento del sector la puesta en funcionamiento de la Vía Ártabra hasta el enlace con la CP-5812.

##### **Melloras documento:**

1. Os custos de urbanización deberán incluír a explanación en horizontal ata a cota aproximada de implantación das plataformas precisas para o axeitado uso da parcela. Recollerase expresamente no artigo 56 da normativa, a obriga de incluír no proxecto de urbanización entre outros aspectos os custos de explanación, deslinde e amolloamento de tódalas parcelas tanto privadas como públicas de cesión.
- Se inclúe en los costes de urbanización (**Título 3** de la memoria) la explanación horizontal hasta la cota aproximada de implantación de las plataformas precisas para el adecuado uso de la parcela.

- Se recoge en el **artículo 56 de la normativa** la obligación de incluir en el proyecto de urbanización entre otros aspectos los costes de explanación, deslinde y amojonamiento de todas las parcelas tanto privadas como públicas de cesión.

2. O cadro de usos do artigo 57 corríxirase para maior claridade do seguinte xeito:

Usos Globais	Usos Permitidos	Usos prohibidos
Residencial	Vivienda unifamiliar illada ou pareada	O resto
	Vivienda plurifamiliar	
	Aparcamiento en categoría 1ª e 2ª	
Deportivo Extensivo Privado	Campo de Golf, hostelería, aparcamiento en categoría 1ª y 2ª	O resto
Terciario	Hoteleiro	O resto e no hoteleiro esclúense os apartamentos e vivendas turísticas regulados na Ley 14/2008 de Turismo de Galicia
	Comercial	
	Oficinas	
	Recreativo	
Dotacional	Garaxe-Aparcamiento categorías 1ª, 2ª, 3ª	O resto
	Deportivo	
	Docente	
	Sanitario	
	Asistencial	
	Sociocultural	
	Relixioso	
	Adm. Pública	
Servizos Urbanos		

- Se corrige el **cuadro del artículo 57** de las Normas Urbanísticas, incluyendo en uso Deportivo Extensivo Privado el uso permitido de Hostelería, aparcamiento en categoría 1ª y 2ª.
3. Debe eliminarse a posibilidade de uso de garaxe aparcamiento en categoría 4ª e 5ª (artigo 57, 69 e 78.3)
- Se elimina la posibilidad de uso garaje aparcamiento en categorías 4ª y 5ª en los **artículos 57, 69 y 77.3** de la Normativa Urbanística.
4. Deberán completarse os planos O.12.15 e O.12.16 coas rasantes estimadas nesta parcela, coa anotación de que se axustarán no momento da redacción do Proxecto de Urbanización. Debe aumentarse a escala dos citados planos para que sexan máis lexibles e se poida apreciar con claridade a rasante das parcelas tanto privadas como de cesión.
- Se completan los planos **O.12.15 y O.12.16** introduciendo una nota referente a que el Proyecto de Urbanización realizará los ajustes necesarios, y se aumenta la escala de la información reflejada.
5. Hai un pequeno erro no grafiado da parcela RB 1.1 ao incluír na mesma 12,13m2 de solo de dominio público (DPH). Este erro afecta a superficie da parcela recollida na páxina 31 da memoria (non ao resultado da suma), e ao grafiado da parcela en planos.
- Se corrige la superficie de la parcela RB1.1 en el cuadro correspondiente del apartado 3.4.3 de la memoria.
6. No plano O.18.sus falta por sinalar o soterramento da liña de media tensión que atravesa a parcela do bosque. Debe soterrarse a liña de media tensión desde a CP-5812 ata o ámbito de xeito continuo e non por tramos descontinuos.
- Se modifica el plano **O.18.sus** incorporando el soterramiento de la línea de media tensión que atraviesa el Bosque de Xaz.

7. *Deberá achegarse a documentación en soporte dixital en formato PDF. Ademáis os documentos gráficos presentaranse en soporte vectorial (DWG, DXF ou DGN) ou SHAPE, xeoreferenciado, sen protección e con identificación de códigos, así mesmo, no proxecto de normas vectorial, tódolos ficheiros deberían depender dun directorio “:\nome do proxecto” para a súa mellor xestión.*
- Se entregará la documentación en soporte digital (dwg), dependiendo todos los archivos de un directorio común con el nombre del proyecto.

*Do informe emitido polo inspector de infraestructuras municipal con data 20/10/2010 (registro de saída do Departamento de Servizos nº 296) de data 21/10/2010) derivanse as seguintes condicións:*

1. *Rede de rego: recoméndase a eliminación das electroválvulas dos planos da rede de rego que serán definidas no proxecto de urbanización.*
- En el plano **O.17.in** se han eliminado las electroválvulas para riego, que serán definidas en el Proyecto de Urbanización.
2. *Rede de saneamento: debe corrrixirse a denominación das redes empregando os seguintes nomes: Rede de Residuais e Rede de Pluviais.*
- Se ha modificado en la memoria y en los planos **O.15 y O.16**, la nomenclatura de “red de saneamiento” por red de pluviales y red de residuales.
3. *Rede de pluviais: os diámetros sinalados entenderanse como orientativos sendo o Proxecto de Urbanización quen os determine. Sectorizarase a rede de xeito que os aportes aos cauces receptores deminúan e non provoquen cambios bruscos de réxime de ditos cauces. Tódolos elementos da rede instalaranse en zona pública.*
- El esquema que se entrega es orientativo. El Proyecto de Urbanización concretará la red y tendrá en cuenta la reducción de los aportes a los cauces receptores para evitar cambios bruscos en los caudales.
4. *Debe constar o compromiso de execución, en caso de ser necesario por aumento non previsto do caudal de aporte debido ao desenvolvemento do ámbito, da ampliación das instalacións de depuración, sobre a base da instalación dun reactor biolóxico cos complementos que conleve. Os diámetros e situación dos bombeos enténdense como orientativos.*
- En el **Apartado 5.4 Red de residuales** de la memoria se indica que quedará reflejado en el Proyecto de Urbanización el compromiso de ejecución de la ampliación de la edar en caso de ser necesaria dicha ampliación.
5. *Rede eléctrica: Deberá constar no texto da Memoria a necesidade de soterrar tódalas instalacións eléctricas do ámbito xa sexan de alumeado, baixa ou media tensión.*
- En el capítulo **MJ.5** apartados **5.5 Red eléctrica** y **5.6 Red de alumbrado público** de la memoria, se hace constar la obligación de soterrar todas las instalaciones eléctricas del sector ya sean de alumbrado, media tensión o baja tensión.
6. *Rede de telecomunicacións: deberá especificarse a conexión tanto coa rede da CTNE como coa rede de “R”, compañías do sector na provincia de A Coruña.*
- En el capítulo **MJ.5** de la memoria, apartado **5.7 Red de telecomunicaciones**, se hace constar el punto de conexión con las redes existentes y se grafía en el plano **O.21.in**.

*Do informe de SERGESCO, S.A. (Xestora do Servizo de Abastecemento e Distribución de Auga Potable do Concello de Oleiros) derivanse as seguintes condicións:*

1. *Pódese reducir a duplicidade de tubaxe nalgunhas zonas do sector SUD-11 como se pode ver no plano modificado adxunto ao informe no expediente.*
- El esquema que se entrega es orientativo. El Proyecto de Urbanización concretará la red. Si bien, dado el pequeño tamaño de la cuenca y la colocación del tanque de tormentas de 1.200 m<sup>3</sup> en el punto bajo de vertido, no se considera necesario sectorizar la red. Los cauces receptores no sufrirán cambios bruscos, ya que el tanque de tormentas permite amortiguar los caudales punta de vertido, y cuando el tanque de tormentas rebose, parte de esta agua se deriva a un pozo de bombeo donde se bombearía ésta hacia el lago de mayor cota del campo de golf, a través de una tubería de fundición de 125 mm de diámetro.
2. *Non fai falta arqueta para as acometidas de auga para as vivendas plurifamiliares e unifamiliares, senón, que se porá un tubo Ø160mm corrugado de camisa e un rexistro de fundición modelo "Concello de Oleiros" (Ver detalle adxunto do detalle construtivo adxunto ao informe no expediente).*
- Se ha eliminado del plano **O.14.in** las arquetas para las acometidas de agua a las viviendas plurifamiliares y unifamiliares. En el apartado **5.1 Red de Abastecimiento de Agua** de la memoria se especifica que el proyecto de urbanización incluirá en las acometidas la colocación de un tubo de 160mm de diámetro corrugado de camisa y un registro de fundición modelo "Concello de Oleiros".
3. *A rede proxectada para o SUD-11 debe ser mallada, non só entre si, senón tamén co resto de Rede de Abastecemento de Auga xa existente na zona. Por iso, a Rede proxectada para o sector SUD-11 debe estar conectada coa Rede Xeral de distribución de auga potable que abastece o Núcleo Urbano de Abeleiras-Xaz (Dorneda).  
Os puntos de conexión da Rede do SUD-11 coa rede xeral de distribución de auga do Núcleo Urbano de Abeleiras-Xaz que se propón son:*
  - *Unha conexión no final de Rúa Castro de Xaz (Abeleiras-Dorneda).*
  - *Tres conexións en Rúa Goxende (Abeleiras-Dorneda)*
  - *Unha conexión no final de Rúa Loural (Franzomel-Dorneda)*
  - *Dúas conexións en Rúa das Cerdeiras (franzomel-Dorneda)*
  - *Unha conexión con Rúa da Xenza (Franzomel-Dorneda)**(Estas conexións están indicadas na súa posición exacta no plano adxunto del sector SUD-11).*
- Se indica en el **plano O.14.in** los puntos de conexión con la red general.
4. *As características esixidas para os tubos de fundición utilizados para abastecemento no Concello de Oleiros son:*
  - *Tubo de fundición dúctil con revestimento exterior Zn Al + epoxy azul*
  - *Tubo de fundición con revestimento interior de cemento CHE centrifugado*
  - *Conformidade coa norma UNE-EN-545:2007*
- Se indica en el **capítulo MJ.5** apartado **5.1 Red de abastecimiento de agua**, las exigencias del Ayuntamiento de Oleiros para los tubos de fundición de la red de abastecimiento.
5. *Debido á forma lineal da zona edificable do ámbito e a distribución dos viarios é razoable que unha liña xeral en tubaxe de fundición Ø150mm percorra o sector ao longo do viario principal desde a rotonda ovalada fronte ao Pazo de Xaz (acometida principal á Rede Xeral de Abastecemento Municipal) ata o entroncamento coa Rúa das cedeiras en Franzomel (Abeleiras-Dorneda).*
- El esquema que se entrega es orientativo así como los diámetros reflejados. El Proyecto de Urbanización concretará la red y los diámetros de la misma, y para ello tendrá en cuenta las especificaciones técnicas que se establecen en el informe de Sergesco referido.
6. *Haberá una acometida independente por cada vivanda unifamiliar (illada ou adosada) xeralmente de diámetro 32mm, e unha acometida por cada portal ou batería de contadores dos bloques de vivendas plurifamiliares xeralmente de diámetro Ø63mm. Tamén serán*

*independientes, por normativa, a acometida de incendios dos garaxes comunitarios dos bloques de vivendas plurifamiliares, que levarán instalado un equipo contador visible no cuarto ou recinto de contadores.*

- Se indica en el **capítulo MJ.5** apartado **5.1 Red de abastecimiento de agua**, las definiciones que contendrá el Proyecto de Urbanización en cuanto a acometidas a viviendas y las indicaciones respecto a la acometida de garajes de los bloques de viviendas que será independiente.
- 7. *Achégase co informe de SERGESCO (consta no expediente) plano do trazado da rede de conexión de auga potable desde o sector SUD-11 ata o Depósito dos Galgos. Xa que o trazado previsto crúzase coa obra en execución da Vía Ártabra, deixáronse dúas vainas Ø500mm baixo a traza da Vía Ártabra que servirán no futuro para atravesar a Vía Ártabra con devanditas canalizacións.*
- Se modifica el plano **O.14.ex** reajustando el trazado de la red de abastecimiento exterior al sector en la zona que atraviesa la Vía Ártabra, según el paso que en su ejecución se dejó para tal fin.

*Do informe xurídico deberá incorporarse no apartado da Memoria MJ.7 SISTEMA DE ACTUACIÓN páx.52:*

*“Los refuerzos necesarios para el buen funcionamiento del ámbito de las infraestructuras existentes (conexiones viales a suelo urbano para incorporación de tráfico del sector a la carretera de la Diputación Santa Cruz-Meirás y la obtención de terrenos para sistema general de depósito de agua en Dorneda) se obtendrá por expropiación siendo beneficiaria la Junta de Compensación que se constituya. La aprobación definitiva del Plan Parcial conlleva la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes que figuran en los planos O.26, O.27 y O.14.ex”.*

- Se incluye este párrafo en el mencionado apartado.

**SEGUNDO.-** *Someter os documentos (plan parcial e informe de sostibilidade ambiental) simultaneamente a consultas das seguintes Administracións Públicas, de conformidade ao previsto no documento de referencia para o procedemento de Avaliación Ambiental Estratéxica:*

- *Subdirección Xeral de Investigación, Cambio Climático e Información Ambiental por razón de compatibilidade coa planificación autonómica en materia de emisións contaminates e de ruído.*
- *Dirección Xeral de Sostibilidade e Paisaxe (acerca dos espazos de interese paisaxístico).*
- *Organismo Autónomo Augas de Galicia en relación a protección dos recursos hídricos e sistemas de abastecemento e saneamento en función das demandas estimadas.*
- *Dirección Xeral de Patrimonio Cultural en relación ao Castro de Xaz e ao Pazo do mesmo nome.*
- *Á Deputación Provincial en relación á Estrada Provincial DP-5812.*
- *Os municipios na área de influencia do ámbito de planeamento. O ámbito do plan parcial linda por un de seus lindes co Municipio de Sada, non obstante a ordenación dun campo de golf e a explotación do mesmo pode afectar aos municipios lindantes con Oleiros: Cambre, Sada e A Coruña.*

**TERCEIRO.-** *Someter o expediente ao trámite de información pública durante o prazo de dous meses mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e en dous xornais de maior difusión na provincia.*

- El Ayuntamiento de Oleiros publicó el Anuncio de la Aprobación Inicial del Plan Parcial del sector SUD-11 en el **DOGA** del jueves 11 de Noviembre de 2010, nº217, página 18.551.

Posteriormente el Ayuntamiento realizó una nueva publicación para los propietarios desconocidos (de acuerdo con lo que establece el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común) en el **BOP** nº246 del martes 28 de Diciembre de 2010.

**CUARTO.**- *Notificar a tódalas persoas titulares de terreos afectados considerando como tales os que figuren no catastro e na relación documental do plan (plano I.15.02) e os de expropiación, previa actualización do mesmo pola Comisión Xestora.*

- La Aprobación Inicial del Plan Parcial del sector SUD-11 se notificó a todos los propietarios y se recibieron 21 alegaciones al respecto. En el apartado **3. Alegaciones** de la presente introducción se hace referencia a las modificaciones introducidas en el presente documento derivada de las alegaciones recibidas y estimadas.

**QUINTO.**- *Solicitar das Administracións competentes os informes sectoriais que resulten necesarios os cales deberán ser emitidos no prazo dun mes, excepto que a lexislación sectorial sinala outro prazo:*

- *Dirección Xeral de Infraestructuras da Xunta de Galicia en relación á Estrada AC-181 e o enlace do sector coa Vía Ártabra.*
  - *Organismo Autónomo Augas de Galicia en relación á protección dos recursos hídricos e á súa disponibilidad para os usos propostos polo planeamento e á viabilidade dos sistemas de abastecemento e saneamento en función das demandas estimadas.*
  - *Dirección Xeral de Patrimonio Cultural en relación ao Castro de Xaz e ao Pazo do mesmo nome.*
  - *Á Deputación Provincial en relación á estrada provincial DP-5812.*
- 
- Se solicitaron los informes sectoriales correspondientes, recibiendo contestación de las siguientes administraciones:
    1. *Informe de la Dirección General de Infraestructuras, Subdirección General de Planificación y Programación. Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras. Xunta de Galicia.*
    2. *Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural. Consellería de Cultura y Turismo. Xunta de Galicia.*
    3. *Informe de la Subdirección General de Gestión del Dominio Público Hidráulico. Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras. Aguas de Galicia. Xunta de Galicia.*
    4. *Informe de la Dirección General de Sostenibilidad y Paisaje. Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras. Xunta de Galicia.*

**SEXTO:** *Requerir á Asociación Xestora para o desenvolvemento do sector que actualice o plano I.15.02 en relación aos titulares catastrais como condición previa para a notificación aos afectados.*

Se ha actualizado el catastro y el plano I.15.02.

*O que se notifica para os efectos oportunos.  
leiros, 5 de novembro de 2010.  
A Secretaría Xeral,  
Por delegación, Asdo: Marta Bosch Pibernat*

## 1.2. INFORME URBANÍSTICO MUNICIPAL 20 Febrero 2012

...

### **Debe completarse:**

▪ *Acordo de aprobación inicial Mellora 3: “Debe eliminarse a posibilidade de uso de garaxe aparcamento en categoría 4ª e 5ª (artigo 57, 69 e 78.3)”. Deberá eliminarse o último parágrafo do artigo 69 que segue facendo referencia aos talleres de reparación de automóviles que son usos non autorizados.*

Se elimina el último párrafo del **art.69** de la Normativa Urbanística.

▪ *Acordo de aprobación inicial. Mellora 5: O erro de grafiado, tramado e superficie da parcela RB.1.1 está correxido, masi nos planos non se modificou a liña de delimitación.*

Se rectifica la línea de delimitación de la parcela RB1.1. Queda aún así grafiada la línea que divide el ámbito golf del ámbito residencial, pertenecientes a la delimitación del sector y sus ámbitos.

▪ *Acordo de aprobación inicial Mellora 6: Incorporou o soterrado da liña de Media Tensión que faltaba. Na rúa da Xenza deberá completarse con alumbeado público pola marxe que limita co ámbito.*

Se completa el plano **O.20.in Red de Alumbrado público** incorporando el alumbrado en el margen derecho de la Rúa de la Xenza.

▪ *Acordo de aprobación inicial (servizos) Condición 4: “Debe constar o compromiso de execución, en caso de ser necesario por aumento non previsto do caudal de aporte debido ao desenvolvemento do ámbito, da ampliación das instalación de depuración, sobre a base da instalación dun reactor biolóxico cos complementos que conleve. Os diámetros e situación dos bombeos enténdense como orientativos”.*

*Especificase no apartado 5.4 da Memoria Justificativa que o compromiso de execución de ampliación das instalación da EDAR que se asumirá de ser necesario no Proxecto de Urbanización. **Dito compromiso debe quedar xa claro nesteo documento do Plan Parcial.***

En el apartado **5.4 Red de residuales** de la memoria se modifica este aspecto introduciendo el siguiente texto:

*Dado que en el momento de formulación y aprobación del presente plan parcial no es posible determinar si la actual EDAR de Xubin tiene capacidad suficiente para asumir los caudales que se produzcan en el sector SUD-11, el Proyecto de Urbanización que haya de tramitarse para su ejecución tendrá que valorar ese extremo. En caso de que el referido proyecto establezca que la capacidad actual no es suficiente, el presente plan parcial le impone la obligación de incluir entre sus determinaciones la ampliación de las instalaciones de la EDAR que resulte necesaria para dar solución a los caudales generados por el Sector SUD-11, bien con la instalación de un reactor biológico y los complementos que conlleve o bien mediante la solución que se estime más ajustada a las necesidades que se generen.*

▪ *Acordo de aprobación inicial (servizos) Condición 6: “Rede de telecomunicacións: deberá especificarse a conexión tanto coa rede da CTNE como coa rede de “R”, compañías do sector na provincia de A Coruña”. Falta sinalizar a conexión coa CTNE.*

En el plano **O.21.in Red de telecomunicaciones interior del sector**, se indica la conexión con la red de R y de la CTNE

▪ *Acordo de aprobación inicial (Sergesco) Condición 3: Das conexión que debían sinalarse en plano (8 en total) falta a do final da rúa Castro de Xaz.*

Se completa el plano **O.14.in Red de abastecimiento interior del sector**, incorporando el punto de conexión con la Rúa Castro de Xaz.

▪ *Acordo de aprobación inicial (Sergesco) Condición 5: "Debido á forma lineal da zona edificable do ámbito e a distribución dos viarios é razoable que una liña xeral en tubaxe de fundición Ø150mm percorra o sector ao longo do viario principal desde a rotonda ovalada fronte ao Pazo de Xaz (acometida principal á Rede Xeral de Abastecemento Municipal) ata o entroncamento coa Rúa das Cerdeiras en Franzomel (Abeleiras-Dorneda." Debe correxirse neste documento do Plan Parcial.*

Se corrige el plano **O.14.in Red de abastecimiento interior del sector**, grafiando un diámetro continuo de Ø150mm para la línea general que recorre el sector de este a oeste por el vial principal.

▪ *Alegación 18: Parcelas 480 e 492 do polígono 14. Debía correxirse a titularidade das parcelas 480 e 492. Modificouse a titularidade mas non do xeio que se recolleu no informe de alegacións, sen que se xustifique o motivo.*

En el plano **I.15.02 Propietarios** se corrige la titularidad coincidente con catastro.

▪ *EDAR: Como xa se informou o compromiso de ampliación da EDAR debe quedar asumido neste documento de Plan Parcial e non derivarse ata o Proxecto de Urbanización.*

En el apartado **5.4 Red de residuales** de la memoria se modifica este aspecto, tal y como se ha indicado anteriormente.

**Correxidos estes aspectos**, no momento que se obteña o informe favorable da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural da Xunta de Galicia, poderá completarse a documentación para remitila ao órgano ambiental con carácter previo á aprobación definitiva.

*Oleiros, 20 de febrero de 2012*

*O Arquitecto Municipal  
Alfredo Olañeta Rebolleda.*

## 2. INFORMES SECTORIALES

- 2.1. Informe de la **Dirección General de Sostenibilidad y Paisaje**. Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras. Xunta de Galicia. 31 Enero 2011.
- 2.2. Informe de la **Dirección General de Infraestructuras**, Subdirección General de Planificación y Programación. Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras. 23 Julio 2011.
- 2.3. Informe de la Subdirección General de Gestión del Dominio Público Hidráulico. Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras. **Aguas de Galicia**. Xunta de Galicia. 23 Marzo 2011.
- 2.4. Informe de la **Dirección General de Patrimonio Cultural**. Consellería de Cultura y Turismo. Xunta de Galicia. 29 Marzo 2011.
- 2.5. Informe de la **Dirección General de Patrimonio Cultural**. Consellería de Cultura y Turismo. Xunta de Galicia. 17 Febrero 2012.

### 2.1. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD Y PAISAJE. CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS. XUNTA DE GALICIA. 31 de Enero de 2011

Informe relativo a los posibles efectos del proyecto sobre el paisaje. Analiza el Plan Parcial y el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA).

El informe no especifica si es favorable o no.

El Plan Parcial y el ISA dan respuesta a las sugerencias del Informe con la siguiente documentación:

- **Estudio del paisaje:**

#### **2. consideración dos posibles efectos do proxecto sobre a paisaxe**

*Polo que atinxe á variable paisaxe, a zona de actuación trátase dun val fluvial de suave topografía, onde destacan levemente as zonas mais altas correspondentes ao Castro e Bosque de Xaz. Trátase dun ámbito fortemente antropizado, onde o mosaico agrario inicial tende a desdibujarse, polo abandono da explotación agrícola dos terreos, recolonizándose con matogueiras, xunto á vegetación ripícola asociada a pequenos regos de auga e bosques de repoblación. Destaca, ademais do castro, como elemento patrimonial incluído no ámbito, o pazo e xardíns de Xaz, que quedarán incorporados á ordenación.*

*O punto 4 do documento de referencia emitido pola Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental indica os criterios e nivel de detalle do estudo para a sustentabilidade do plan. Para a variable paisaxe sinálase, entre outros aspectos, a necesidade de "realizar un estudo paisaxístico previo que considere a cunca visual dende o sector como ámbito de influencia". A este respecto, non pode decirse que o estudo da paisaxe incluído no ISA dea resposta ao indicado no documento de referencia, xa que a análise que se fai da paisaxe redúcese a unha avaliación da súa calidade intrínseca empregando uns coeficientes previamente establecidos.*

Se incorpora al expediente un **Estudio Paisajístico** en el que se realiza un **Estudio de la cuenca visual**.

▪ **Análisis de fragilidad visual:**

*Para cumprir co indicado no documento de referencia, o estudo paisaxístico debe realizar unha análise da fragilidade visual da paisaxe determinando, para a cunca visual na que é perceptible a intervención, os puntos onde poden concorrer un maior número de observadores do ámbito (vías principais de comunicación, núcleos de poboación, puntos singulares de observación no entorno, etc...). Aínda que este estudo ten un carácter estratéxico para determinar as zonas a ocupar, cómpre aínda neste momento a súa realización de cara a verificar a idoneidade da proposta.*

Se incorpora al expediente un **Estudio Paisajístico** en el que se realiza un **Estudio de fragilidad visual**.

▪ **Elementos de interés paisajístico:**

*En relación coa necesidade de preservar, protexer e poñer en valor as componentes e elementos de interese paisaxístico sinalada tamén no documento de referencia, cómpre indicar o seguinte:*

- *O castro, bosque e pazo cos seus xardíns, como elementos singulares da paisaxe, presérvanse axeitadamente na proposta de intervención.*
- *Os regos existentes no ámbito incorpóranse á ordenación proposta*
- *No ámbito do campo de golf, presérvanse as masas forestais autóctonas, cuxa identificación coincide en liñas xerais coa realizada por este centro directivo no plano de usos e elementos para a valoración do Plan de Ordenación do Litoral de Galicia, aprobado provisionalmente o 30/12/2010.*
- *Porén, no resto do ámbito do plan non se realizou o mesmo estudo anterior de afección á vegetación existente, resultando que o viario trazado polo plan parcial paralelamente ao indicado polo PXOM, supón unha forte afección sobre a masa de vegetación ripícola asociada ao Rego de Xaz que tamén figura no antedito plano de usos e elementos para a valoración. Nesta zona dispóñense os cuarteiróns RB-2.4 (edificación plurifamiliar de protección pública) e RB-1.2 (edificación plurifamiliar libre). Cómpre, polo tanto, analizar a posibilidade de desprazar tanto o viario proposto como as áreas edificables anteriores, co obxecto de salvaguardar dentro do posible a vegetación existente ou, no seu caso, justificar a necesidade de suprimir a referida vegetación.*

En el capítulo **MJ.6 Determinaciones necesarias para la integración de la nueva ordenación con los elementos valiosos del paisaje y la vegetación** de la memoria del plan parcial se indica la escasa entidad de las especies arbóreas junto al vial principal y se establece su reajardinamiento posterior a la construcción del vial con las mismas especies existentes.

▪ **Imagen final de la propuesta:**

*Finalmente, tendo en conta que o estudo da paisaxe ten unha natureza fundamentalmente visual e gráfica, bótase en falta tanto no ISA como no plan parcial a existencia dalgunha información que recree a imaxe final da ordenación rproposta. Especial importancia debe concedérselle á ordenación dos volumen correspondentes ás edificacións plurifamiliares co obxecto de evitar a formación de pantallas de excesiva lonxitude.*

El plan parcial incorpora un nuevo plano **O.28 Plano de imagen**, con una propuesta no vinculante de la imagen final de la ordenación con los futuros volúmenes edificatorios.

## 2.2. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS, SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y PROGRAMACIÓN. CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS. XUNTA DE GALICIA. 23 de Junio de 2011

Carretera afectada: AC-181 (carretera secundaria)

Tras la Aprobación Inicial se mantuvieron reuniones con la Dirección General de Infraestructuras. Del resultado de dichas reuniones se introdujeron las siguientes modificaciones en el documento de Plan Parcial:

- **Intersección:** El enlace elíptico de la AC-181 con el vial principal de la ordenación se modifica adoptando una solución con dos glorietas. Esta modificación se refleja en todos los **planos de ordenación**.
- **Capacidad de la intersección:** La capacidad de la solución de las dos glorietas propuestas está justificada con un informe que se adjunta en el **anexo A.11**.
- **Aparcamiento y acceso:** En los planos de ordenación **O.01** se indica la zona de aparcamiento y acceso al Campo de Golf y a la finca del Pazo, siendo ésta una zona distante de la AC-181.

Incorporando estas modificaciones al Plan Parcial con Aprobación Inicial, el informe recibido con fecha 23 de Junio de 2011 es **FAVORABLE**.

## 2.3. INFORME DE LA SUBDIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS. AGUAS DE GALICIA. XUNTA DE GALICIA. 23 de Marzo de 2011

Informe relativo a los regatos que atraviesan el sector SUD-11.

El informe es **FAVORABLE** siempre y cuando se tengan en cuenta las consideraciones señaladas.

*Con data 28/10/2010 o Concello de Oleiros aprobou inicialmente o plan indicado no encabezamento. Con data 17/11/2010 tivo entrada neste organismo a solicitude de informe sectorial, xuntando documentación en formato dixital. Logo de examinada a documentación cómpre facer as seguintes consideracións:*

- **Drenaje:**
  - *Os cursos de auga que afectan á zona de estudo son o regato de Xaz, que atravesa o sector de leste a oeste, máis o de Xubín e do Bosque. A zona de servidume dos leitos situados dentro do sector cualifícase como espazo libre e zona verde no presente plan parcial, garantindo a realización de paseos fluviaís. O estudo xeolóxico e hidrolóxico realizado aconsella a execución dun sistema de drenaxe perimetral que non permita o paso de augas de escorrenta cara ás zonas máis deprimidas, así como o saneado e estendido dun manto de pedra drenante na zona máis baixa do ámbito.*

En el **capítulo 2.7** apartado "**Geología e Hidrogeología**" se indican los parámetros que el Proyecto de Urbanización debe recoger y cumplir respecto a drenaje.

- **Dominio Público Hidráulico:**
  - *Na páxina 19 da Memoria do plan parcial faise referencia ás afeccións do sector en materia de augas. Primeiro indica os leitos afectados e despois menciona que dentro da estrutura viaria figuran itinerarios peonís que nalgúns treitos discorren pola zona de servidume de uso público dos leitos.*

*Na ordenación proposta defínese unha rede viaria, cunha vía principal en dirección nordeste - suroeste, outra secundaria paralela á principal para dar acceso ás distintas zonas e diversas vías menores que definen as parcelas. Como se pode apreciar nos planos, esta rede viaria, así como os sendeiros peonís previstos, atravesan en varios puntos o dominio público hidráulico. No proxecto de urbanización (ou no seu defecto nos posteriores de construción) deberánse definir polo miúdo todas as obras que se sitúen dentro ou sobre o dominio público hidráulico, que para a súa execución precisarán de autorización administrativa previa desta administración hidráulica, ó non estean incluídas na exención prevista no apartado 3 do artigo 126 do Regulamento do dominio público hidráulico (RDPH).*

En el **capítulo 2.7** apartado "**Afecciones del sector**" así como en la Normativa Urbanística apartado "**OR.9.7 Dominio Público Hidráulico y Zona de servidumbre**" se indica el deber de definir todas las obras que se sitúen dentro o fuera del dominio público hidráulico.

▪ **Zona de servidumbre:**

*- Cómpre lembrar que no artigo 7 do RDPH se prohibe con carácter xeral a realización de calquera tipo de construción na zona de servidume (5 metros desde o límite ó que chegan as augas nas máximas crecidas ordinarias). As obras que pola súa singularidade necesiten establecerse nestas zonas restrinxidas necesitarán a autorización previa da administración hidráulica.*

En el **capítulo 2.7** apartado "**Afecciones del sector**" así como en la Normativa Urbanística apartado "**OR.9.7 Dominio Público Hidráulico y Zona de servidumbre**" se hace referencia a la prohibición (con carácter general) de realizar cualquier tipo de construcción en la zona de servidumbre de los regatos y a la necesidad de Informe Previo de la Administración Hidráulica para aquellas obras que por su singularidad necesiten establecerse en estas zonas restringidas.

▪ **Abastecimiento de agua:**

*- O subministro de auga potable farase a través da rede municipal existente. A rede proxectada é mallada e utilizarase condución de fundición, excepto nas acometidas particulares, nas que será de polietileno. Conectarase á rede existente na Avenida da República de Uruguai e na Avenida de Emilia Pardo Bazán. A rede de abastecemento conectará a rede xeral co depósito de Os Galgos, situado ó norte do sector, e dende aquí descenderá cara á urbanización. No anexo 6 figura un informe de Sergesco no que propón como solución de abastecemento a recollida na memoria a través do depósito dos Galgos, aínda que o mesmo informe reflicte que o depósito está sen construír.*

Se incorpora en el **capítulo 5.1** de la memoria del plan parcial el siguiente texto: *El Proyecto de Urbanización recogerá las especificaciones técnicas para la realización del depósito de Os Galgos. La Licencia de primera ocupación de las viviendas estará supeditada a la ejecución de dicho depósito, garantizando de este modo el abastecimiento de agua al sector.*

*A rega soluciónase mediante redes independentes derivadas da rede xeral. As conducións serán de polietileno e as tomas para rega instalaranse con contador de auga e as súas correspondentes chaves de corte.*

▪ **Recogida de pluviales:**

*- A rede de pluviais prevese cun funcionamento por gravidade. As conducións empregadas serán de PVC de diferentes diámetros e colocaranse no centro viario, na beira da calzada ou baixo os aparcamentos. Na parte baixa da rede executarase o colector nunha zona que non pertence o plan parcial, pero que se precisa para conectar a rede de pluviais de parte das vivendas da parcela RF-8 co tanque de tormentas situado no punto baixo. Cando este tanque reyerda parte da auga derivarase a un pozo de bombeo para logo chegar ó lago de máis cota do campo de golf. O plan indica que o vertido final das augas pluviais deberase definir no proxecto de urbanización. Para o campo de golf prevese que as redes de drenaxe vertan, sempre que a cota o permita, nos lagos do propio campo. Se isto non é posible, a evacuación realizarase mediante saídas controladas por zonas filtro, que tamén se disporán nas inmediacións dos aliviadoiros de lagos. As zonas filtro consistirán en humidais de diversos tamaños, con función laminadora.*

*Esta solución de tratamento de pluviais pódese considerar axeitada, e o aconsellable sería aplicar criterios semellantes no resto das zonas, tratando sempre de alterar o mínimo a drenaxe natural, favorecendo a filtración e diminuindo o caudal de escorrenta directa. Recoméndase a aplicación das Instrucións técnicas para obras hidráulicas en Galicia, que se poden consultar na páxina web de Augas de Galicia, e máis en concreto a ITHOG-SAN-1/4.*

Respecto a la recomendación de aplicar criterios semejantes a los empleados en el campo de golf en concepto de drenaje, en el resto de zonas, en las zonas verdes de la urbanización se pretende aplicar criterios que favorezcan la filtración. Estos aspectos se concretarán en el Proyecto de Urbanización.

▪ **Red de saneamiento:**

*- A rede de saneamento de residuais proposta é mallada e sitúase baixo a zona de aparcamentos ou á beira da calzada. Conéctase a unha estación de bombeo dende a que se enviará á EDAR de Xubín. Para chegar á EDAR a canalización de saneamento cruza un regato no campo de golf. As características deste cruce definiranse con detalle no proxecto de urbanización. Desde este organismo recoméndase facer o cruce do regato mediante perforación dirixida con balizamento nas marxes.*

En el **capítulo 5.4** de la memoria del plan parcial se indica que el cruce de la red de residuales con el regato se aconseja que sea mediante perforación dirigida con balizamiento en los márgenes.

▪ **EDAR:**

*Segundo o informe emitido pola empresa xestora do servizo de saneamento, recollido no anexo 6, a EDAR de Xubín non ten capacidade suficiente para absorber os novos caudais previstos no plan parcial, polo que no proxecto de urbanización deberase ter en conta a ampliación da EDAR ou outra solución.*

En el **capítulo 5.4** de la memoria del plan parcial se indica que el Proyecto de Urbanización justificará la capacidad de la EDAR y en su caso definirá la ampliación de la misma u otra solución.

*En consecuencia, e de acordo co exposto, infórmase **favorablemente** o Plan parcial do ámbito de solo urbanizable delimitado SUD-1 1 "Campo de Golf", en Dorneda, no concello de Oleiros, sempre que se teñan en conta as consideracións feitas nos parágrafos precedentes, que se deberán recoller no correspondente proxecto de urbanización.*

El documento que ahora se presenta tiene en cuenta las consideraciones realizadas en el *Informe de la Subdirección General de Gestión del Dominio Público Hidráulico*, tal y como se especifica en los párrafos anteriores.

**2.4. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL.  
CONSELLERÍA DE CULTURA Y TURISMO.  
XUNTA DE GALICIA. 29 de Marzo de 2011**

**1. Incidencia del Plan sobre el Patrimonio arquitectónico y etnográfico:**

▪ **Área de movimiento parcela golf-2:**

*En relación á parcela do Pazo de Xaz, identificada no plan parcial coma "golf-2":*

*A área de movemento da edificación definida nos planos de aliñacións e rasantes, que inclúe o contorno inmediato das edificacións existentes e os xardíns, é demasiado extensa, e pode dar lugar a un aproveitamento incompatible coa axeitada conservación do pazo e os seus anexos.*

Se reduce el área de movimiento de la parcela golf-2 limitándola al área ya edificada por el Pazo de Xaz y sus edificaciones anexas y a una de las zonas libre de jardines. Esta modificación se grafía en el **plano O.02.02.**

▪ **Edificabilidad parcela golf-2:**

*No que se refire á edificabilidade prevista -que é de 2.988,20m<sup>2</sup>- esta resulta excesiva, tendo en conta que ten consumidos 1.788,20m<sup>2</sup> nas edificacións existentes, e que as novas edificacións previstas son complementarias do uso da edificación principal do pazo.*

En la memoria del plan parcial, apartado **3.4.3 Ordenación usos residenciales y complementarios**, se justifica que la edificabilidad restante a la ya consumida por el Pazo y sus anexos es para una construcción ligera complementaria a la casa club, para eventos propios de la misma.

▪ **Aparcamiento y ocupación parcela golf-2:**

*Asemade, coas condicións previstas na ordenanza de aplicación para aparcamento e a porcentaxe de ocupación que se establece, non queda suficientemente garantido o mantemento das condicións do contorno pazo.*

En la memoria del Plan Parcial, en la ordenanza golf de la normativa urbanística **Art. 78.6.1, Aparcamiento** se introduce el siguiente párrafo:

*"...La localización del aparcamiento correspondiente a la edificabilidad de la parcela GOLF-2 que se materialice, será sobre la parcela GOLF-1 y tendrá conexión directa con la parcela GOLF-2".*

Así mismo, en el mismo artículo, apartado "**Ocupación de parcela**" se redefine el porcentaje de ocupación para la parcela golf-2, pasando de un 25% a un 13%. De este modo se garantiza que no se produzca una merma en las condiciones ambientales y culturales del Pazo.

▪ **Afección a la parcela golf-2 de las actuaciones previstas en la parcela TER-1:**

*Do mesmo xeito, revisaranse as afeccións que produzan as actuacións previstas na parcela TER-1, lindante coa do pazo.*

En el **art.77.8 Condiciones estéticas** de la normativa urbanística del Plan Parcial, se completa el siguiente párrafo:

### **8 Condiciones estéticas**

*La estética de las edificaciones es libre, siempre que exista una coherencia con el entorno en cuanto a materiales locales, tipología constructiva y volumetría, debiendo así mismo cumplir con lo establecido en el artículo 104 de la LOUGA en cuanto a adaptación al ambiente.*

.....

Así mismo, se incluye un nuevo **plano O.29** en el que se grafían unas secciones esquemáticas con el volumen máximo edificado para la parcela TER-1 representando la escasa afección a las parcelas del Castro y Pazo.

#### ▪ **Plano de afecciones:**

*No plano de afeccións non figura grafiado o pazo nin o seu contorno de protección. Deberán grafarse no antedito plano e do mesmo xeito deberán grafarse no plano de ordenación todos os elementos patrimoniais protexidos de carácter arquitectónico, etnográfico ou arqueolóxico.*

Se incorpora en los planos **O.01 Ordenación** y **O.25 Afecciones** del plan parcial todos los elementos patrimoniales protegidos de carácter arquitectónico, etnográfico y arqueológico existentes en el sector (O.01 y O.25) y su contorno de protección (O.25).

Así mismo, se completa el **capítulo 2.7** apartado "**Afecciones del sector**" subapartado "**Protección de Patrimonio**".

#### ▪ **Inventario de elementos sujetos a protección y catalogación, y régimen de autorizaciones:**

*Terase en conta o establecido na ficha do PXOM para o ámbito do campo de Golf, no que se indica textualmente: "... o plan parcial que desenvolva o ámbito incorporará un inventario pormenorizado de elementos suxeitos a protección e catalogación", deberá quedar claramente definido na normativa do plan o réxime de autorizacións ao que quedarán sometidas as intervencións no contorno dos elementos protexidos.*

En el **Anexo A.4** que se entrega ahora se incluye un **Catálogo de elementos localizados sobre el sector SUD-11**.

En el **Anexo A.5** que se entrega ahora se incluye un **Estudio de elementos etnográficos existentes en el sector**. En este anexo se incluye un informe justificativo de la no protección ni catalogación de los elementos etnográficos que incluye.

Así mismo, se incorpora a la Normativa Urbanística tres nuevos apartados

**OR.7 Elementos sujetos a protección y catalogación**

**OR.8 Elementos etnográficos existentes en el sector**

**OR.9 Régimen de autorizaciones**

#### ▪ **Ficha e.4 de las edificaciones a eliminar:**

*No conxunto edificatorio correspondente coa ficha nº e4 de edificacións a demoler figuran un hórreo e un muiño. Deberase xustificar que ambos os dous elementos non teñen valores que os fagan merecedores de ser conservados e protexidos, e particularmente que o hórreo non é susceptible de ser considerado elemento protexido en virtude do Decreto 449/1973 de 22 de febreiro, polo que se colocan baixo a protección do estado os "hórreos" ou "cabazos" antigos existentes en Asturias e Galicia. No suposto de que os elementos sexan merecedores de ser conservados, os elementos deberán ser catalogados polo plan parcial.*

En la ficha e.4 aportada en el documento con aprobación inicial se indica por error la existencia de un molino. El hórreo al que hace mención la ficha se documenta en el **Anexo A.5 Estudio de elementos etnográficos existentes en el sector**.

En la ficha e.4 que se entrega ahora, ya no se hace referencia al molino.

## 2. Incidencia del Plan sobre el Patrimonio arqueológico:

### En relación a la Normativa Urbanística y de Protección:

*As actuacións nos xacementos arqueolóxicos, suxeitas a protección integral, reguladas e definidas na normativa vixente en materia de arqueoloxía, serán labores de protección, consolidación e restauración arqueolóxica, encamiñadas a favorecer a súa conservación e para permitir o seu gozo e facilitar o seu acrecentamento, segundo sinala o artigo 57 da Lei 8/1 995, de 30 de outubro, de Patrimonio Cultural de Galicia, polo que na normativa relativa a Zonas Verdes deberá terse en conta esta obriga.*

- Se incorpora en el **art.80 de la Normativa Urbanística** un párrafo referente a las obligaciones para las actuaciones en la parcela SGEL (parcela del Castro).
- Para aumentar la protección del Castro, se incorpora en el **art.80 de la Normativa Urbanística** un párrafo referente a las parcelas SLEL-3 y SLEL-5 indicando que no se permite ningún tipo de edificación sobre ellas.

*As obras autorizables, nos contornos de protección dos elementos integrantes do Inventario, quedarán cauteladas polo informe previo do organismo competente da Consellería de Cultura e Turismo. Este informe terá carácter vinculante.*

- Referente a las obras autorizables en las parcelas localizadas en el entorno del Castro, en el apartado **OR.9 de la Normativa Urbanística** se indica que quedarán sujetas a Informe Previo del organismo competente, independientemente de que las parcelas estén liberadas o no de control arqueológico. El informe será vinculante.

*Para a definición do contorno de respecto dos bens de patrimonio arqueolóxico, deberase ter en conta para o seu estudo e documentación, unha franxa cunha profundidade medida **dende o vestixio máis exterior do ben que se protexe** de 200 metros, que os traballos de delimitación específica permitirán adaptar segundo ás características arqueolóxicas, patrimoniais, topográficas e urbanísticas do elemento e do seu contorno.*

- La delimitación del área de protección integral del Castro, el área de respeto y el área de protección extensiva al entorno del área de respeto, es coincidente con la delimitación establecida en el PGOM vigente. Así se indica en el apartado **OR.7.1 Patrimonio Arqueológico. Protección Integral. Castro de Xaz** de la Normativa Urbanística.  
Los resultados de la Intervención Arqueológica Previa realizada en los meses de Julio Agosto y septiembre de 2011 sobre el área de respeto del Castro y su entorno de protección permiten establecer como innecesaria la ampliación de la zona de protección dado que no aparecieron indicios de patrimonio arqueológico más allá de la zona ya delimitada y estudiada.

### En relación a la Normativa Municipal:

- **Intervención arqueológica Previa:**

*O Plan Xeral de Ordenación Municipal de Oleiros define a área de protección integral do Castro de Xaz segundo a delimitación do ámbito suxeito ó plan especial de protección do Castro de Xaz, Dorneda, (BOP N° 271 do 25 de novembro de 1998), e un área de respecto definido polo contorno arredor do perímetro exterior do ben (art.154 do PXOM).*

*O PXOM establece tamén que na Zona de Cautela ou Respetto, a tramitación de licenza para a realización de calquera tipo de obra deberá ser informada preceptivamente pola Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Dito informe será vinculante. E en relación ós solos urbanizables establece que "ademais da aplicación da normativa anterior no seu caso, a redacción do*

*planeamento secundario deberá estar supeditada ós resultados dunha **intervención arqueológica previa**, coa finalidade de delimitar o xacemento e determinar ás áreas que deberán ser obxecto de protección arqueológica especial. O planeamento tratará que estas zonas sexan incluídas preferentemente nos terreos de cesión obrigatoria, e serán sometidos a informe do organismo competente da Consellería de Cultura”*

*No Plan Especial de Protección do Castro de Xaz sinalase que a área de respecto se fai extensiva ó seu entorno para garantir o mantemento e significado do elemento protexido. Este ámbito regúlase pola Ordenanza 13 do PXOM.*

Se realizou la Intervención Arqueológica Previa en los meses de Julio, Agosto y Septiembre de 2011. Los resultados obtenidos permiten establecer como innecesaria la ampliación de la zona de protección dado que no aparecieron indicios de patrimonio arqueológico más allá de la zona ya delimitada y estudiada.

El Castro, su área de respeto y área de protección se regulan en la Normativa Urbanística del Plan Parcial y da cumplimiento a lo establecido en el Plan General de Oleiros.

#### **En relación al documento:**

- **ISA.**

*No Informe de sostibilidade ambiental non se avalía o impacto do Plan sobre o xacemento arqueolóxico, limitándose a observar a súa presenza sinalando que é obxectivo do Plan a súa restauración. De feito nada se di sobre a incidencia de diversas obras de infraestrutura sobre o xacemento, como o sistema viario que destrúe parte do parapeto do castro na súa área oeste.*

En relación a la documentación ambiental, el *Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización* incorporará un Anexo denominado *Estudio de Impacto Arqueológico* (según la Ley 8/1995, de 30 de octubre, del Patrimonio Cultural de Galicia) en el que se evaluará la incidencia en el ámbito de afección del yacimiento de las diferentes obras, y donde se establecerán las pautas y determinaciones a seguir para lograr anular el posible impacto o incidencia mediante un programa de corrección del mismo.

- **Prospección arqueológica.**

*O documento urbanístico limitase a sinalar, como traballos arqueolóxicos, a prospección arqueológica autorizada, sen incluír as consideracións que nesta se fai en relación ó espazo suxeito a Plan Parcial.*

En la memoria de Plan Parcial en su **apartado MJ.6** se incorporan las conclusiones y valoraciones que se reflejan en el Informe-Memoria de la prospección arqueológica.

- **Intervención arqueológica Previa:**

*Asemade incumpre o sinalado no artigo 154 do PXOM de Oleiros en relación á zona de respecto e á necesidade dunha actuación arqueológica previa.*

Se realizó en los meses de Julio, Agosto y Septiembre de 2011, en cumplimiento del artículo 154 del PGOM. Los resultados se recogen en el **Anexo Arqueológico** que se incorpora.

▪ **Incorporar normas específicas de gestión del patrimonio arqueológico.**

*No documento urbanístico obxecto do informe se adscribe coma Sistema Xeral de Espazos Libres o ámbito do Plan Especial de Protección do Castro de Xaz, sinalando que a protección arqueolóxica será a establecida no PXOM.*

*Na área de cautela arqueolóxica delimitada no PXOM, sitúanse unha serie de previsións urbanísticas que poden afectar negativamente á conservación e protección do xacemento arqueolóxico. Por outra banda na normativa non se fai mención algunha en relación á posibilidade de localización de restos arqueolóxicos durante as obras, nin se establece a tramitación necesaria para a realización as actuacións previstas nos ámbitos protexidos. Hai que ter en conta que posibilidade de localización de restos arqueolóxicos no ámbito obxecto da actuación pode condicionar a ordenación do Plan Parcial, debido á necesidade da súa identificación, estudo, protección e conservación, así como da súa posta en valor e integración no entorno urbanizado. Por todo o anterior o documento deberá incorporar normas específicas que permitan xestionar axeitadamente o patrimonio arqueolóxico no referido ámbito.*

Se incorpora un nuevo apartado en la normativa urbanística denominado **OR.10 Gestión del patrimonio arqueológico. Normas específicas.**

**CONCLUSIÓN**

*En consecuencia e por todo o antedito a Dirección Xeral do Patrimonio Cultural, dentro do ámbito das súas competencias **informa desfavorablemente** o documento de referencia, debendo efectuarse as correccións que se derivan do presente informe e ser presentado de novo o documento corrixido para o seu informe.*

**2.5. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL  
CONSELLERÍA DE CULTURA Y TURISMO. XUNTA DE GALICIA. 17 Febrero 2012**

Informe tras aportar documentación a la Dirección General de Patrimonio Cultural subsanando las deficiencias del informe anterior de fecha 29 de marzo de 2012.

....

**Medidas protectoras e correctoras**

*Polo antedito e en virtude do establecido no artigo 32 da Lei de Patrimonio Cultural de Galicia compré establecer as seguintes medidas protectoras e correctoras:*

- 1. Deberá situarse no plano O.02.02 Aliñacións e rasantes. Folla 2 a área de movemento da edificación exclusivamente na área libre de xardins de forma trapezoidal sita na esquina nordete da parcela do pazo.*

*En el Plano **O.02.02 Alineaciones y rasantes** se grafía en la parcela del pazo exclusivamente el área de movimiento localizado sobre el área libre de jardines de forma trapezoidal localizada al noreste de dicha parcela.*

- 2. Cara á integración da materialización da nova edificabilidade que se formula na parcela do pazo deberán introducirse as seguintes correccións na normativa:*
  - Reducirase a nova edificabilidade prevista a como máximo a edificabilidade resultado de non superar a ocupación das edificacións que conforman o pazo (excluíndo os engadidos: cobertizos, lavadoiro,...) e de manter a altura máxima establecida dunha planta.*

En el apartado **3.4.3 ordenación de usos residenciales y complementarios** de la memoria, se indica en el *Uso Golf* que para la parcela GOLF-2 la edificabilidad máxima será tal que no supere la ocupación de las edificaciones que conforman el Pazo (excluyendo cobertizos, lavaderos...). En este sentido el Plan Parcial fija 662m<sup>2</sup> de superficie edificable, suma de la ocupación en planta del Pazo (572m<sup>2</sup>) y la capilla (90m<sup>2</sup>).

Este aspecto se hace constar también en el **art.78 Ordenanza uso Golf** de la Normativa Urbanística.

- *Ademais establecerase una cruxía ou fondo máximo dos volumes nos que se materialice esta nova edificabilidade igual á gruxía media dos volumes principais que forma o pazo.*

En el **art.78 Ordenanza uso GOLF** de la Normativa Urbanística, se hace constar este aspecto dentro del nuevo apartado "*crujía máxima*".

3. *Establecerase na ordenanza do uso terciario, cara á integración dos volumes que se constrúan na parcela TER-1, una cruxía ou fondo máximo que debe corresponderse coa cruxía media dos volumes principais que forman o pazo.*

En el **art. 77. Ordenanza uso terciario TER** de la Normativa urbanística, se hace constar este aspecto dentro del nuevo apartado "*crujía máxima*".

4. *Deberá incorporarse un contorno de protección para o pazo e a súa parcela que polo menos incorpore cara ao sur a parcela destinada a aparcadoiro, a área comprendida entre o pazo e os camiños máis próximos polo sur e o leste grafiados na cartografía do plan, así como as parcelas ELNC-4 e SLEQ-1. Cara ao oeste o contorno de protección integrarase co ámbito de protección do castro.*

En el apartado **MJ6. Determinaciones necesarias para la integración de la nueva ordenación con los elementos valiosos del paisaje y la vegetación**, de la memoria, y en el apartado **OR.7.2 Arquitectura civil. Protección Integral. Pazo de xaz y jardines** se indica la incorporación de este contorno de protección para la finca del Pazo. Se grafía en el **anexo A4** así como en los planos **O.01 Ordenación, O.25 Afecciones y O.29** de la documentación gráfica.

5. *Deberán identificarse na ficha do pazo os volumes existentes na parcela que son alleos ao pazo, así como as medidas de adecuación necesarias para a súa integración que nalgúns casos poden implicar a desaparición do volume.*

Se completa la ficha del Pazo, **anexo A10** en los aspectos que se indican, así como el **Anexo A4**.

*Nas fichas dos lavadoiros e fontes establecerase o nivel de protección non integral cara á súa remisión á regulación contida no PXOM. Dita remisión debe quedar reflectida na normativa do plan parcial.*

En las fichas de los lavaderos y fuentes del **Anexo A4** se corrige el nivel de protección indicando Nivel de Protección No Integral. Esta corrección se hace también en el apartado **OR.7.3 Elementos etnográficos** de la Normativa Urbanística, así como en el apartado **2.4 Elementos catalogados en el presente Plan Parcial** y en el apartado **MJ6. Determinaciones necesarias para la integración de la nueva ordenación con los elementos valiosos del paisaje y la vegetación**, de la memoria.

6. Na ordenanza "OR.9 Réxime de autorizacións", substituiranse as referencias ao informe previo da dirección xeral do Patrimonio Cultural pola "autorización do órgano competente da Consellería de Cultura".

Se sustituye el texto referido en el apartado **OR.9 Régimen de autorizaciones**, de la Normativa Urbanística.

7. Integrarase na normativa do documento a necesidade de valoración polos instrumentos de desenvolvemento do plan parcial da conservación dos hórreos 1, 2 e 3 recollidos no "Anexo 5. Estudo de elementos etnográficos existentes no sector SUD-11".

En el apartado **OR.8 Elementos etnográficos existentes en el sector** de la Normativa Urbanística, se indica este aspecto.

8. Deberá completarse a ampliación da denominada sondaxe 5-6 no informe valorativo da actuación arqueolóxica có obxecto de completar a delimitación do xacemento castreño.

Con fecha 19 de Marzo de 2012 se hizo entrega en la Consellería de Cultura, los resultados de la ampliación de los sondeos 5 y 6 junto con sus fichas de registro.

El informe se adjunta en el **Anexo A16 Ampliación de sondeos 5 y 6**. De las conclusiones de dicho informe, éste no considera preciso alterar la actual delimitación de las áreas de protección del castro.

9. Tendo en conta o resultado das actuacións arqueolóxicas realizadas e có obxecto de documentar todas as estruturas que poidan ser localizadas vinculadas á evolución histórica do ámbito de actuación, haberá que facer extensivo a todo o ámbito do plan parcial o control arqueolóxico dos traballos de urbanización. O cal deberá facerse constar na normativa do plan parcial.

Para isto antes do inicio das obras de urbanización terá que presentarse para a súa autorización polo órgano competente da Consellería de Cultura un proxecto de control arqueolóxico dos traballos de limpeza de vexetación e de movemento de terras das obras previstas, asinado por técnico competente, que cumpra cos requisitos esixidos no Decreto 199/1997. Os traballos de desbroce, limpeza e movemento de terras de ditas obras non poderán iniciarse ata que dito proxecto non sexa autorizado.

En el apartado **OR.3 Normas Generales de Urbanización, art. 56**, así como en el **Art.10 Proyecto de Urbanización** de la Normativa Urbanística se indican estos aspectos.

10. Corrixiranse na normativa o seguinte:

- Nos apartados "1.3 Xustificación da procedencia, conveniencia e oportunidade da redacción do plan parcial", "2.2 Descrición do sector SUD-11", e "3.1 Obxectivos e criterios de ordenación", deberá eliminarse a seguinte referencia: "previo convenio coa Consellería de Cultura".

Se elimina la referencia en los apartados indicados de la memoria.

- Na ordenanza "OR.6 Normas de ordenación dos sistemas" haberá que incorporar no artigo 81 que nas parcelas SLEL-3 e SLEL-5 non se desenvolverán traballos de explanación.

Se incorpora en el **art.80** de la normativa Urbanística que en las parcelas SLEL-3 y SLEL-5 no se desarrollarán trabajos de explanación.

- Na ordenanza "OR.10 Xestión do patrimonio arqueolóxico. Normas específicas" deberán eliminarse as seguintes referencias:

*A que será o concello que determine o local de depósito provisional dos restos arqueolóxicos que poidan ser localizados, dado que é una competencia exclusiva da Consellería de Cultura.*

*Ao prazo de comunicación do descubrimento de restos arqueolóxicos xa que este está establecido na normativa que regula a actividade arqueolóxica en Galicia.*

Se eliminan en el apartado **OR.10** de la Normativa urbanística las referencias señaladas.

### **Conclusión**

*En consecuencia por todo o antedito a dirección xeral do Patrimonio Cultural, dentro do ámbito das súas competencias emite, respecto ao documento "plan parcial do sector SUD-11. Dorneda-Campo de Golf do PXOM de Oleiros. A Coruña (documento con aprobación inicial que incorpora os cambios derivados dos informes sectoriais, informe urbanístico e alegacións) coa data de 4 de novembro de 2011", **informe favorable condicionado á introducción das medidas protectoras e correctoras expostas.***

*Santiago de Compostela, 17 de febrero de 2012  
O director xeral de Patrimonio Cultural*

*José Manuel Rey Pichel*

### 3. ALEGACIONES

Modificaciones introducidas en el documento de Plan Parcial en atención a las alegaciones recibidas y estimadas:

A continuación se indica con una "x" las alegaciones que conllevan alguna modificación en el documento de Plan Parcial:

Nº alegación	Fecha	Registro	Interesado	Modificación
1	1-dic-10	22454	Felisindo Martínez Pérez	X
2	3-dic-10	22670	Francisco Barreiro Neira	X
3	7-dic-10	22710	Manuel Fraga Castro	X
4	21-dic-10	23567	Antonio García Arévalo.	X
5	23-dic-10	23795	Francisco Salinas Fernández	
6	30-dic-10	24175	Manuel Sánchez Naveira	X
7	3-ene-11	36	Servicio Regional Patrimonio Estado	X
8	10-ene-11	180	Genoveva Barreiro González	X
9	12-ene-11	301	Jose-Manuel Couto Antelo E Outra	X
10	13-ene-11	358	Xose Francisco Freire Corzo	
11	13-ene-11	366	Isabel Bello Remuiñan	
12	13-ene-11	368	Jorge Sanjurjo Saez e Outros	
13	13-ene-11	369	Manuel García García e Outra	X
14	13-ene-11	370	Fernando Castro Ponte	
15	20-ene-11	757	Marina Pego Fernández	X
16	25-ene-11	1019	Benigno Mahía Vázquez	
17	26-ene-11	1057	Manuel Prada Nogueira	
18	28-ene-11	1154	Mª Victoria Alonso Alonso	X
19	2-feb-11	1445	María Garrido Temprano e Outra	X
20	25-feb-11	2910	Eduardo Viqueira Crespo e Outros	X
21	2-mar-11	3166	Juan Bort Castro	

Modificaciones introducidas en el documento:

- **Alegación nº1.**  
Se corrige en el plano de propietarios **I.15.02** una errata detectada en la parcela 401 del polígono 15.
- **Alegación nº2, 4, 8, 18, 19, 20.**  
Se corrigen en el plano de propietarios **I.15.02** los datos de propiedad de las siguientes parcelas:  
 Alegación 2: Parcela 231 del polígono 15  
 Alegación 4: Parcela 156 del polígono 14  
 Alegación 8: Parcela 642 del polígono 17  
 Alegación 18: Parcelas 480 y 492 del polígono 14  
 Alegación 19: Parcelas 299 y 311 del polígono 15  
 Alegación 20: Parcela 250 del polígono 15

- **Alegación nº3.**  
Se corrige el plano de propietarios **I.15.01** e **I.15.02** eliminando la parcela 130 del polígono 14 por no pertenecer al sector.
- **Alegación nº6.**  
Se corrige el plano de propietarios **I.15.01** e **I.15.02** eliminando la parcela 461 del polígono 15 por no pertenecer al sector.
- **Alegación nº7.**  
Las parcelas con propietario desconocido pasan a Patrimonio del Estado. Son las siguientes: parcelas 123, 149 y 175 del polígono 14, parcelas 239, 395, 396 y 488 del polígono 15 y parcela 604 del polígono 17. Se corrige el plano de propietarios **I.15.01** e **I.15.02**
- **Alegación nº13.**  
Se corrige el plano de propietarios **I.15.02** incorporando la parcela 281 del polígono 14.
- **Alegación nº15.**  
Se desplaza el vial que pasa tangente a la parcela RF-12.2 en su lado este hasta quedar a una distancia superior a 5m de la vivienda existente. Como consecuencia de ello, el ámbito golf reduce su superficie a favor del ámbito residencial en un porcentaje mínimo.

#### 4. OTRAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS

**Documentación incorporada en el documento de Plan Parcial con Aprobación Inicial tras las REUNIONES mantenidas con PATRIMONIO una vez recibido el Informe a dicho documento:**

- Se elimina la rotonda ubicada sobre el vial principal y próxima al acceso del Castro.
- Se incorpora en el Plan Parcial un **Anexo Arqueológico**.
- Se incorpora en el Plan Parcial un **Anexo Fotográfico** con el vuelo realizado en Julio de 2011 sobre el sector (**Anexo A7**).

**Modificaciones introducidas en el documento relacionadas con las REUNIONES mantenidas con el AYUNTAMIENTO:**

- Se recupera el camino de O Cubo localizado entre el ámbito residencial y ámbito golf, tangente a la finca del Pazo por su lado oeste. En este sentido se realiza una senda peatonal desde el muro de cierre de la finca del Pazo hasta la parcela SLEL-6 localizada en la zona central de la ordenación. La sección de la senda es de 5m en la parte tangente a la finca del Pazo y de 3m de ancho en el resto. Como consecuencia de ello, el ámbito golf reduce su superficie a favor del ámbito residencial en un porcentaje mínimo.

**Otros temas:**

- Camino tangente al castro:  
Se elimina la ampliación del camino tangente al Castro. La parcela del Castro no sufre ninguna alteración.
- Se reenumeran los anexos incorporando nueva documentación, distinguiendo los anexos informativos, anexos de ordenación y anexo arqueológico. Se modifica así el índice de los anexos.
- Se grafía en el plano **O.21.in** el punto de conexión con la red exterior.
- Se modifica y/o completa el capítulo de la memoria **MJ.5 Características y trazado de las infraestructuras**.
- Se completan algunos planos de infraestructuras.
- Se desplaza la parcela CT-3 hacia la derecha, se elimina la parcela CT-6 y se añade otra parcela CT dando al vial principal junto a la parcela TER-2, todo ello como consecuencia de un mejor ajuste de los mismos. Se reenumeran en consecuencia, las parcelas con nomenclatura CT. Estos cambios se reflejan gráficamente en todos los **planos de ordenación**.
- Se realizan pequeños ajustes en el plano **O.19.in** en el reparto de parcelas entre los CTs.
- El plano O.13 se completa su documentación. Además el vial tipo 1 proyectado de 16m de ancho con aceras de 4m, reduce las aceras a 2,5m para poder ejecutar dentro de los límites del sector el talud necesario.

## MODIFICACIONES DERIVADAS DE LA MEMORIA AMBIENTAL

Obtenidos todos los Informes favorables de las distintas administraciones (Dirección General de Patrimonio Cultural, Dirección General de Infraestructuras, Aguas de Galicia), se solicita a la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras de la Xunta de Galicia que emita Memoria Ambiental.

Con fecha 20 de Julio de 2012, se aprobó por parte de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras de la Xunta de Galicia, la **Memoria Ambiental** del Plan Parcial.

La Memoria Ambiental establece la necesidad de completar el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) en determinados aspectos, así como algunos aspectos del Plan Parcial relacionados con la vegetación existente junto al regato de xaz a su paso por el ámbito residencial. En este sentido el Plan Parcial, una vez estudiada dicha vegetación, reduce la superficie de la parcela RB-2.4 en favor de la parcela ELNC-1 incrementando así la zona verde sobre el regato existente, y establece sobre la parcela residencial RB-2.4 dos áreas sobre las que se deberá mantener la vegetación existente. De este modo se modifican las áreas de movimiento de las futuras edificaciones en dicha parcela y se reajusta la edificabilidad de las parcelas RB-2.

## MODIFICACIONES DERIVADAS DE SENTENCIA JUDICIAL

Con fecha 26 de Julio de 2012 el Tribunal Superior de Justicia (TSJ) de Galicia, dicta sentencia al recurso Contencioso-administrativo impuesto contra la *Orden 11-3-09 de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Transportes*, actuando como codemandados el Ayuntamiento de Oleiros y la Asociación Gestora del Sector de Xaz. El nº de Recurso es el 4388/2009 y nº de Resolución 776/2012.

### Modificaciones en el PGOM:

El fallo de dicha sentencia, implica la modificación en el PGOM de Oleiros de la delimitación del sector SUD-11, dejando fuera de dicho sector las parcelas catastrales 247 y 248 del polígono 15, localizadas en el extremo noroeste del sector SUD-11, pasando de ser clasificadas urbanizables a urbanas.

El Ayuntamiento de Oleiros realiza el reajuste de la delimitación del sector SUD-11, grafiándose en los planos del PGOM.

### Modificaciones en el Plan Parcial:

La reducción de la superficie del sector afecta al ámbito residencial del mismo. Al reducirse la superficie del sector, la superficie edificable en el Plan Parcial también se reduce, así como el número máximo de viviendas que sobre el sector se pueda materializar.

En la ordenación propuesta para el sector, los ajustes que se realizan son los siguientes: En cuanto al **número de viviendas**, la parcela de vivienda unifamiliar aislada RF-8 se reduce de 13 unidades a 8 unidades, mientras que la parcela plurifamiliar libre RB-1.2 pasa de 107 viviendas a 108 viviendas.

En cuanto a la **superficie edificable**, se ajustan para las viviendas unifamiliares aisladas y las viviendas plurifamiliares protegidas. Así mismo se ajusta la superficie edificable para la parcela TER-2.

## MODIFICACIONES RELATIVAS A LA NORMATIVA DE APLICACIÓN (LOUGA)

Con fecha 29 de junio de 2012, se aprueba la **Ley 8/2012, de 29 de Junio, de Vivienda en Galicia**, entrando en vigor a los 20 días de su publicación en el DOG. Se publicó en el **DOG nº 141** del 24 de Julio de 2012.

Algunas de las Disposiciones Adicionales y Derogativas que se contemplan en dicha Ley, modifican y derogan determinados artículos de la **Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia (LOUGA)**, de aplicación directa en el Plan Parcial del sector SUD-11.

La Disposición derogativa segunda afecta directamente a la ordenación del SUD-11:

**Disposición derogativa segunda:**

*“Quedan derogados los apartados 10 y 13 del artículo 47, el apartado 3 del artículo 174 y el apartado 6 del artículo 177 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia”.*

El apartado 10 del artículo 47 de la LOUGA, establece lo siguiente:

**Art.47.10 LOUGA:**

*“Los planes establecerán en aquellos sectores de suelo urbanizable para los que se contemplen usos residenciales, aun cuando estos usos no fueran los predominantes, una reserva de suelo con el carácter de dotación autonómica para construcción de viviendas de promoción y titularidad pública en cuantía de 2,5m<sup>2</sup> de suelo por cada 100m<sup>2</sup> edificables de uso residencial.*

*La edificabilidad que se asigne a estos terrenos vendrá justificada por el plan después de estudiar las rentas de la población municipal y la demanda de vivienda prevista para la población de las rentas más bajas. En todo caso, la edificabilidad total no podrá sobrepasar el 2,5% de la establecida para el uso residencial en la totalidad del sector de que se trate, teniéndose en cuenta para el cálculo de las demás dotaciones, equipamientos y espacios libres locales”.*

En este sentido, la ordenación del sector SUD-11 del Documento Refundido se reajusta para adaptarse a la normativa vigente de aplicación. Con ello, la parcela definida con anterioridad como “D. AUT” (sin superficie edificable asignada en el plan parcial), desaparece como tal de la ordenación, incorporándose su superficie a la parcela colindante RB-2.2 de vivienda de protección pública. Este reajuste implica un mayor esponjamiento para las futuras edificaciones que se materialicen en la parcela RB-2.2, ajustando las áreas de movimiento de dichas edificaciones de tal forma que los espacios entre dichas áreas de movimiento se proyectan más generosos facilitando así la conexión visual del entorno con el campo de golf.

**MODIFICACIONES introducidas en MARZO 2013, RELATIVAS AL ACUERDO DE FECHA 7 DE ENERO DE 2013 ADOPTADO POR EL AYUNTAMIENTO DE OLEIROS EN RELACIÓN AL REQUERIMIENTO REFERIDO AL ACUERDO PLENARIO DEL AYUNTAMIENTO DE OLEIROS DE FECHA 25 DE SEPTIEMBRE DE 2012 SOBRE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL.**

Con fecha 22 de Noviembre de 2012 se emitió por parte de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, Requerimiento referido al Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Oleiros de fecha 25 de Septiembre de 2012, sobre la Aprobación Definitiva del Plan Parcial del sector SUD-11.

En base a dicho Requerimiento y al Acuerdo adoptado el Ayuntamiento al respecto, el presente documento corrige los siguientes aspectos:

- . En plano I.05, la delimitación del sector en sus límites exteriores se ajusta a la delimitación establecida en el PGMO.
- . En planos O.26 y O.27, quedan reflejadas fuera del sector únicamente las alineaciones que marca el PGMO.
- . Se realiza un ajuste en el viario local que comunica con el acceso A2, y en consecuencia la parcela RF-1.5 reduce su superficie en un porcentaje mínimo.

El ajuste en el plano I.05 deja fuera del sector la parcela catastral 315 del polígono 15 enclavada sobre el viario principal del sector. En este sentido, el presente documento al amparo de lo previsto en el artículo 62.1.a de la LOUGA, altera la calificación del suelo prevista en la ordenanza detallada del vigente PGOM de Oleiros, manteniendo su clasificación como suelo urbano consolidado.

En efecto, las exigencias de ordenación del Plan Parcial obligan a imponer sobre la parcela una calificación de viario local sustituyendo la de uso residencial, ordenanza 2c, con el objeto de mejorar sustancialmente la ordenación urbanística vigente en esta zona de contacto entre el ámbito y el suelo urbano colindante, para la resolución del trazado de la red viaria y optimizar la solución a los problemas de circulación que se generarían en caso contrario.

Estos ajustes implican una variación de la superficie del sector, reduciéndose ésta en un porcentaje mínimo, y como consecuencia se reduce el nº máximo de viviendas, las cesiones mínimas y la superficie edificable máxima. En este sentido se ajustan las superficies edificables de las parcelas RB-2 y TER-2

Las superficies definitivas del sector quedan del siguiente modo:

	A inicial	Refundido Marzo 2013
Sup ámbito residencial	354.921,58m <sup>2</sup>	347.238,13 m <sup>2</sup>
Sup sector SUD-11	1.169.020,02m <sup>2</sup>	1.158.932,02 m <sup>2</sup>
Sup edificable	128.472,02 m <sup>2</sup> e	127.378,66 m <sup>2</sup> e
Nº viviendas máximo	694 viviendas	688 viviendas

## **CONCLUSIÓN**

El Documento Refundido que se presenta, da cumplimiento al informe urbanístico municipal, a cada uno de los Informes sectoriales recibidos, a las alegaciones estimadas, a lo establecido en la Memoria Ambiental, a lo establecido en la STSJ, a la normativa de aplicación y al Acuerdo adoptado en relación al requerimiento de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras de fecha 21 de noviembre de 2012 que referida al Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Oleiros de fecha 25 de septiembre de 2012 sobre Aprobación Definitiva del Plan Parcial, y la formulación de este nuevo documento.

## MJ. 1. OBJETO Y DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

### 1.1 OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL

El PGOM de Oleiros está redactado conforme a la Ley de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural 9/2002 de 30 de Diciembre y sus modificaciones a través de la Ley 15/2004, de 29 de Diciembre.

El presente Plan Parcial tiene por objeto la ordenación pormenorizada del sector clasificado como Suelo Urbanizable Delimitado por el Plan General de Ordenación Municipal del Ayuntamiento de Oleiros denominado como SUD-11. Dorneda-Campo de Golf, tal y como se indica en el artículo 63 de la Ley 9/2002 de 30 de Diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (en adelante LOUGA).

*Artículo 63. Planes parciales: objeto.*

*1. 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.*

El presente Plan Parcial contiene la documentación necesaria en cumplimiento de los artículos 64 y 65 de la LOUGA, así como las modificaciones introducidas por la Ley 15/2004 de 29 de Diciembre.

*Artículo 64. Determinaciones de los planes parciales.*

*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) Señalamiento de reservas de terrenos para dotaciones urbanísticas en proporción a las necesidades de la población y de conformidad con las reservas mínimas establecidas en el artículo 47 de esta 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 señalamiento 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, gas y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.*
- f) Derogado.*
- g) Determinaciones necesarias para la integración de la nueva ordenación con los elementos valiosos del paisaje y la vegetación.*
- h) 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 a utilizar por la población futura. Igualmente deberá 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, residuos sólidos y otros.*  
*Los servicios técnicos municipales y las empresas suministradoras deberán informar sobre la suficiencia de las infraestructuras y servicios existentes y previstos antes de iniciar la tramitación del plan parcial.*
- i) Ordenación detallada de los suelos destinados por el plan general a sistemas generales incluidos o adscritos al sector, salvo que el municipio opte por su ordenación mediante plan especial.*
- j) Plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de las personas propietarias, entre ellos los de urbanización y edificación. Los plazos que se fijen para cumplir los deberes de edificación de las viviendas con protección pública no podrán ser superiores a los que se fijen para edificar las viviendas libres.*
- k) Delimitación de los polígonos en que se divida el sector y determinación del sistema de actuación de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley.*
- l) 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 65. Documentación de los planes parciales*

*Los planes parciales comprenderán los planos de información, incluido el catastral, memoria justificativa de sus determinaciones, estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico, evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los*

*sistemas generales existentes y su ampliación o refuerzo, planos de ordenación urbanística y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución, todos ellos con el contenido que se fije reglamentariamente.  
"Si el plan parcial fue sometido a la evaluación ambiental estratégica no será necesario el estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico."*

En la información gráfica y en esta memoria se señalan:

- Delimitación del sector SUD-11.
- Calificación de los terrenos, usos pormenorizados, tipologías edificatorias y niveles de intensidad de cada zona.
- Señalización de las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas.
- Trazado y características de la red de comunicación con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria.
- Características y trazado de las redes de: abastecimiento de agua, pluviales, residuales, energía eléctrica, iluminación pública, telecomunicaciones y gas.
- Reserva de suelo para viviendas de protección pública.
- Determinaciones para la integración de la ordenación con los elementos del paisaje y la vegetación.
- 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 a utilizar por la población futura
- Solución de enlaces con las carreteras o vías actuales y con las redes de servicios de infraestructuras
- Ordenación detallada de los suelos destinados por el plan general o sistemas generales incluidos o adscritos al sector, salvo que el municipio opte por la ordenación mediante plan especial.
- Plan de etapas.
- Delimitación de polígonos en que se divide el sector y determinación de su sistema de actuación.
- Valoración económica de implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización incluyendo la conexión a sistemas generales y en su caso, a las obras de ampliación o refuerzo de los mismos.

Seguendo el Art. 65 de la LOUGA la documentación comprende:

Memoria:

- Memoria justificativa de sus determinaciones
- Evaluación Ambiental Estratégica o en su defecto, Estudio de sustentabilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico
- Ordenanzas reguladoras
- Evaluación económica de la implantación de los servicios y obras de urbanización.
- Fichas de los elementos catalogados. Medidas de protección, conservación, recuperación y aprovechamiento social y cultural.

Planos:

- Planos de información, incluido el catastral
- Planos de Ordenación
- Planos de Infraestructuras

## 1.2 TRAMITACIÓN Y VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL

La tramitación y vigencia de este Plan Parcial, sigue las determinaciones establecidas en los artículos 86, 90 y 92 de la LOUGA:

*Artículo 86. Tramitación de planeamiento de desarrollo.*

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

a) El órgano municipal competente procederá a su aprobación inicial y lo someterá a información pública como mínimo durante un mes y como máximo durante dos meses, mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en dos de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Simultáneamente se notificará individualmente a todas las personas propietarias de los terrenos afectados. A estos efectos, únicamente será obligatoria la notificación a las personas titulares que figuren en el catastro, debiendo figurar la relación en la documentación del plan.

b) Durante el mismo tiempo en que se realiza el trámite de información pública, la Administración municipal deberá recabar de las administraciones públicas competentes los informes sectoriales que resulten preceptivos, que habrán de ser emitidos en el plazo máximo de un mes, salvo que la legislación sectorial señale otro plazo.

c) Los servicios técnicos y jurídicos municipales deberán emitir informe respecto a la conformidad del plan con la legislación vigente y la calidad técnica de la ordenación proyectada.

e) 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.

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

g) En caso en que los planes de desarrollo a que se refiere este artículo hayan de someterse a evaluación ambiental estratégica, serán asimismo de aplicación las previsiones contenidas en los artículos 84.5y6 y 85.2,3,4,5y6, con la especificidad de que el documento de inicio no vendrá obligado a contener el estudio detallado de medio rural, modelo de asentamiento y del sistema de núcleos que se proponga por el plan general, y que el acuerdo de aprobación inicial, simultáneamente con su sometimiento a información pública, se notificará individualmente a todas las personas propietarias de los terrenos afectados. A estos efectos, únicamente será obligatoria la notificación a las personas titulares que figuren en el catastro, debiendo figurar la relación en la documentación del plan.

*Artículo 90. Plazos para la aprobación definitiva de instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa particular.*

1. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación inicial de planes de desarrollo del plan general 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 haya recaído resolución expresa, podrá entenderse 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, y para la aprobación definitiva de estudios de detalle será de tres meses, a contar desde el acuerdo de aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin que se procediese a la notificación de la resolución, podrá entenderse aprobado definitivamente el plan, siempre que se hubiera realizado el trámite de información pública y obtenido los informes preceptivos en sentido favorable, de conformidad con la legislación aplicable, o, en su caso, hubiesen sido recabados los informes y hubieran transcurrido los plazos para emitirlos.

3. No se aplicará el silencio administrativo estimatorio cuando los planes o instrumentos contuviesen determinaciones contrarias a la ley, a los planes de superior jerarquía o a las directrices de ordenación del territorio de Galicia.

*Artículo 92. Vigencia de los planes.*

1. Los planes de ordenación tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación y revisión.

2. El acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento habrá de publicarse, en el plazo de un mes desde su adopción, en el Diario Oficial de Galicia, y el documento que contenga la normativa y las ordenanzas, en el Boletín Oficial de la Provincia.

3. Cuando la competencia para la aprobación definitiva corresponda al ayuntamiento, ésta será comunicada a la consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, a la vez que se le dará traslado de una copia autenticada de dos ejemplares del instrumento aprobado definitivamente con todos los planos y documentos que integran el plan sobre los que hubiera recaído el acuerdo de aprobación definitiva, debidamente diligenciados por el secretario del ayuntamiento, haciendo constar dicho extremo. En el anuncio de aprobación definitiva se hará constar la remisión de la documentación a la consellería.

4. La eficacia del acto de aprobación definitiva y la entrada en vigor del plan aprobado quedan condicionadas al cumplimiento de lo dispuesto en este artículo y a lo que disponga al efecto la legislación reguladora de la administración actuante.

5. En las materias reguladas por la presente Ley, será la consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio la que tenga la competencia para proceder al requerimiento de anulación de los actos y acuerdos de las corporaciones locales, regulado por el artículo 217 de la Ley 5/1997, de Administración Local de Galicia, y por los artículos 65 y 66 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Es asimismo esta consellería a la que habrá de efectuarse la comunicación de los actos y acuerdos municipales según lo previsto en la legislación del régimen local. Los plazos a que hacen referencia los preceptos citados comenzarán a contar desde la recepción de la documentación en el registro de la consellería, correspondiendo al conselleiro formular, en su caso, el correspondiente requerimiento.

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

El desarrollo del sector SUD-11 está justificado por los siguientes aspectos:

- El Convenio urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de Oleiros y la Asociación Gestora para el desarrollo del sector de Xaz, establece la obligación de iniciar el desarrollo del sector a partir de la aprobación definitiva del PGOM.
- El PGOM de Oleiros contiene la delimitación de suelos urbanizables distinguiendo entre delimitados y no delimitados.
- El sector SUD-11 se incluye dentro de los suelos urbanizables delimitados del PGOM. El uso global a que se destina el sector es *Residencial, Terciario, Deportivo extensivo privado*. Es el único sector de uso global residencial del PGOM que tiene asociado un uso deportivo. Esta diferencia vendría a completar las necesidades deportivas de la provincia.
- El desarrollo del sector es interesante para el Ayuntamiento desde el punto de vista en que interrelaciona Santa Cruz, Dorneda y Oleiros.
- El desarrollo del sector es una extensión ordenada de Santa Cruz de Oleiros.
- La actividad económica y turística que se genere por el campo de golf potenciará el turismo de Oleiros provocando un tráfico de turismo interno gallego por un periodo de 1 ó 2 días y que será un complemento al turismo de mar existente en el municipio.
- El sector aporta la superficie de terreno necesaria para la ubicación de otra instalación deportiva además del campo de golf, cuyo destino es un campo de fútbol reglamentario con aparcamiento e instalaciones complementarias.
- El Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y la Asociación Gestora para el desarrollo del sector de Xaz, establece la cesión de una superficie de suelo aproximada de 10.000m<sup>2</sup> destinada a completar el Parque Litoral de Bastiagueiro.
- El sector tiene imputado (entre otros) un sistema general interior de conexión viaria con la vía Ártabra. El desarrollo del sector va a beneficiar el acceso desde la vía Ártabra a Santa Cruz y a la parroquia de Dorneda.
- El sector desarrolla un vial paralelo a la carretera DP-5812 (Santa Cruz-Meirás) de conexión con la vía Ártabra y carácter circunvalatorio.

- El Ayuntamiento destina la finca denominada como Bosque de Xaz a usos de carácter recreativo y de ocio, básicamente de parque forestal. Esta finca se imputa al sector como sistema local de espacios libres y zonas verdes públicas.
- El Ayuntamiento recupera los elementos catalogados de Castro de Xaz y Bosque de Xaz. Con respecto al Castro de Xaz el Ayuntamiento tiene previsto desarrollar un Plan Especial vigente. El Castro se imputa al sector como sistema general interior de espacios libres y zonas verdes públicas.  
El Pazo de Xaz, catalogado como elemento de interés histórico artístico, arquitectónico y ambiental, el PGOM fija una protección integral del Pazo y de los jardines que se localizan dentro de la finca amurallada donde se ubica. Esta finca amurallada junto con el Pazo y los jardines se añade al ámbito de campo de golf del sector SUD-11 con destino a instalaciones de apoyo del mismo.
- El desarrollo del sector refuerza la red de abastecimiento de la zona ya que implica la ampliación del depósito de los Galgos localizado sobre terrenos al noreste del sector.
- El Plan Parcial recupera y consolida los cursos hidráulicos existentes en el sector, desarrollando sobre ellos zonas verdes y de esparcimiento.
- Todos estos hechos unidos a la iniciativa particular con que se promueve el sector SUD-11 vendrían a justificar la priorización de su desarrollo frente a otros sectores de uso global residencial dentro del municipio.

#### **1.4 OBLIGATORIEDAD DEL PLAN PARCIAL**

El presente Plan Parcial una vez aprobado definitivamente será vinculante tanto para las administraciones públicas como para particulares, tal y como se indica en el artículo 101 de la LOUGA.

*Artículo 101. Obligatoriedad.*

*1. Los particulares, al igual que la administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la presente Ley, en las normas que la desarrollan y en los instrumentos de ordenación aprobados con arreglo a la misma.*

*2. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuviesen en los planes ordenanzas, así como las que, con independencia de los mismos, se concediesen.*

#### **1.5 SUBSIDIARIEDAD DEL PGOM DE OLEIROS CON RESPETO AL PLAN PARCIAL**

Todos los aspectos no desarrollados en el presente Plan Parcial, les será de aplicación lo dispuesto en el PGOM de Oleiros.

#### **1.6 MARCO NORMATIVO**

El Plan General de Ordenación Municipal de Oleiros obtuvo aprobación definitiva parcial por la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Transportes, por Orden de 11 de Marzo de 2009, y publicada en el DOG N° 73 de 17 de Abril de 2009 y en el BOP N°75 de 2 de Abril de 2009.

El PGOM delimita dentro de los suelos urbanizables delimitados el sector **SUD-11. Dorneda-Campo de Golf**. Este sector se encuentra dentro de los sectores del PGOM de Oleiros aprobados definitivamente por la Orden de 11 de Marzo de 2009.

El marco legal para el desarrollo del sector SUD-11 lo constituye lo dispuesto por:

- El Plan General de Ordenación Municipal del Ayuntamiento de Oleiros (PGOM), que incluye el Convenio Urbanístico otorgado con la Asociación Gestora y las correcciones posteriores en la Adenda al mismo de 24 de Noviembre de 2008, incorporadas a la documentación del PGOM.
- La Ley 9/2002, de 30 de Diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (en adelante LOUGA), con las modificaciones introducidas por la Ley 15/2004 para el suelo urbanizable delimitado.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.
- El Real Decreto 3288/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (RGU)
- El Decreto 2159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RPU)
- La Ley 8/1997, de 20 de Agosto de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad Autónoma de Galicia y el Decreto 35/2000, de 28 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo y Ejecución de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad autónoma de Galicia.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de Febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Decreto 29/2010, de 4 de Marzo, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad de Viviendas en Galicia.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Ley 8/2012, de 29 de Junio, de Vivienda de Galicia
- Resto de cualquier Normativa vigente que le sea de aplicación.

## 1.7 PROMOTOR Y REDACTOR DEL PLAN PARCIAL

Se promueve por iniciativa de la *Asociación Gestora para el desarrollo del sector de Xaz*, siendo propietarios mayoritarios del sector en régimen de proindiviso.

Los propietarios incorporados a la Asociación Gestora representan un porcentaje del **59,83%** del total según los datos de superficie que reflejan las Certificaciones Catastrales de cada una de las parcelas que componen el sector y cuyos datos se reflejan en los planos I.15 de la documentación gráfica.

En el cuadro siguiente se resumen dichos datos:

Propietarios Incorporados a la Asociación Gestora	59,83%
Propietarios NO incorporados a la Asociación Gestora	37,35%
En Investigación a Patrimonio del Estado	1,22%
Ayuntamiento (como propietario)	1,60%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

La redacción del presente Plan Parcial se realiza por el Arquitecto D. Jaime Martínez Molina con número de colegiado 1423 del C.O.A.G.

## MJ. 2. DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO

### 2.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR SUD-11

El sector viene delimitado en el PGOM cuya documentación gráfica se obtiene en soporte papel. En base a esto se realiza un levantamiento topográfico del sector con fecha Marzo de 2009, obteniendo la documentación en formato digital.

El sector lo forman (según se indica en la ficha del PGOM, art.67) distintos ámbitos y los sistemas generales interiores imputados:

- Ámbito de Campo de Golf
- Ámbito Residencial Complementario
- Ámbito de Bosque de Xaz
- Sistema General interior de Castro de Xaz
- Sistema General interior de Conexión viaria con vía Ártabra

Así mismo tiene adscrito un sistema general exterior:

- Sistema General exterior Depuradora de Oleiros

Siguiendo la delimitación marcada por el PGOM y existiendo dentro del sector SUD-11 una pequeña zona compuesta por tres viviendas unifamiliares ya colmatada localizada en la parte norte del "ámbito del campo de golf", se ajusta esta zona de viviendas incluyéndola en el perímetro del "ámbito residencial complementario". Este ajuste se realiza entre ámbitos de ordenación (art. 62.2 del PGMO), no afectando a los límites exteriores del sector.

El ajuste se realiza para mantener compatibles con la ordenación las tres viviendas existentes evitando desplazamientos de la población, los costes sociales y aumentos de gastos de urbanización.

El documento de Plan Parcial se realiza con los ajustes propuestos en el interior del ámbito una vez consensuados con los técnicos municipales y cumpliendo lo establecido en el artículo 62.2 de la LOUGA.

*Artículo 62. Disposición común a los planes de desarrollo.*

*1. Los planes parciales y planes especiales podrán modificar la ordenación detallada establecida por el plan general de ordenación con arreglo a las siguientes condiciones:*

*a) Que tengan por objeto la mejora sustancial de la ordenación urbanística vigente, la mejora de 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 circulación o la formalización de operaciones de reforma interior en suelo urbano o de actuaciones de carácter integral en suelo de núcleo rural, no revistas por el plan general, y otros fines análogos.*

*b) Que no afecten ni alteren de ningún modo a las determinaciones del plan general señaladas en los artículos 53, 55. 2, 56°.2.a) y 57.1) de esta Ley, sin perjuicio de los ajustes necesarios para garantizar las conexiones.*

*c) Que no impliquen un incremento de la superficie edificable total ni un incremento de la altura o de los usos globales que se establezcan en el plan general.*

*d) Que no supongan una disminución, fraccionamiento o deterioro de la capacidad de servicio y de la funcionalidad de los espacios previstos para las dotaciones locales.*

*2. El planeamiento de desarrollo podrá reajustar, por razones justificadas, la delimitación de los sectores y áreas de reparto, siempre que el reajuste no afecte en ningún caso a la clasificación urbanística del suelo ni a dotaciones públicas y que no suponga una alteración igual o superior al 5% del ámbito delimitado por el plan general. En todo caso, será necesaria la previa audiencia a los propietarios o propietarias afectados.*

El levantamiento topográfico realizado del sector SUD-11, permite definir con exactitud las superficies del mismo.

En el siguiente cuadro se muestran las superficies del sector indicando las reflejadas en el PGOM y las superficies definitivas con las que se desarrolla el presente Plan Parcial en base al levantamiento topográfico realizado y con los ajustes comentados en el párrafo anterior:

	Ficha PGOM	DELIMITACIÓN
<b>SECTOR SUD-11</b>	Ámbito Campo de Golf	577.309,95 m <sup>2</sup>
	Pazo Xaz	18.020,86 m <sup>2</sup>
	Ámbito Residencial Complementario (incluye tramo norte de la AC-181 (2.014,38m <sup>2</sup> )).	Sin definir
	Ámbito Bosque de Xaz *	158.754,93 m <sup>2</sup> *
	S.G. interior Castro de xaz	49.136,89 m <sup>2</sup>
	S.G. interior Conexión Vía Ártabra (incluye tramo DP-5812 (357,95m <sup>2</sup> )).	7.388,00 m <sup>2</sup>
	AC-181 (entre golf y bosque)	1.083,26m <sup>2</sup>
	<b>total</b>	<b>1.158.932,02 m<sup>2</sup></b>
	S.G exterior adscrito Depuradora	15.528,20 m <sup>2</sup>

\* La superficie del Ámbito de Bosque de Xaz delimitada en el Plan Parcial en relación a la superficie que fija el PGOM es inferior en un porcentaje mínimo debido a que se ha tenido en cuenta la superficie ya expropiada para la ejecución de la vía Ártabra y la superficie prevista para la ampliación de la carretera AC-181 según se desprende de las alineaciones fijadas por el PGOM para dicha carretera.

## 2.2 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR SUD-11

### Descripción de los ámbitos:

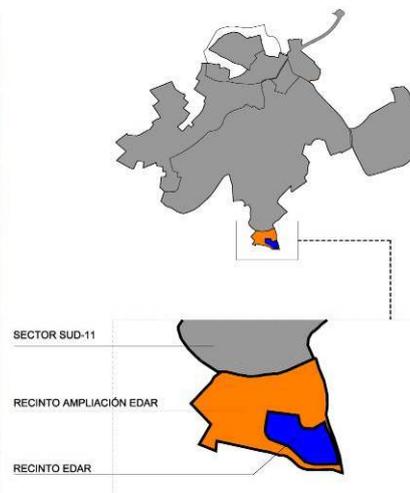
- **Ámbito de Campo de Golf:** constituye la pieza central de la actuación con una extensión superficial de 577.309,95 m<sup>2</sup> que por exigencias del PGOM (Adenda al Convenio) tiene como única limitación la de que cada una de las dos piezas a las que se hará referencia deberá constituir una finca registral independiente a fin de facilitar la ejecución y explotación de este equipamiento. A esta pieza se vincula una finca amurallada de 18.020,86 m<sup>2</sup> de superficie de suelo actualmente ocupada por el Pazo de Xaz que se destina a instalaciones de apoyo, manteniendo el propio Pazo su actual techo edificado. Este ámbito se destinará a la ejecución y explotación de un Campo de Golf. Se localiza en la zona sur del sector. Linda al norte con el ámbito residencial complementario del sector, siendo el resto de lindes prácticamente suelo especialmente protegido clasificado así por el PGOM a excepción de dos pequeñas zonas de suelo urbano al oeste y sureste.
- **Ámbito Residencial complementario:** esta pieza está en contacto directo con el suelo urbano del núcleo de Abeleiras-Xaz. La actuación en este ámbito es complementaria al Campo de Golf y se destina a uso Residencial y Terciario con un 85% de uso residencial y un 15% de uso terciario. Al norte y oeste linda con el núcleo urbano mencionado mientras que el sur está directamente en contacto con el campo de golf. Al este linda con suelo especialmente protegido y suelo de protección ordinaria clasificado así por el PGOM.
- **Ámbito de Bosque de Xaz:** comprende la finca denominada Bosque de Xaz. Esta pieza se mantiene al margen de los usos propuestos de Campo de Golf y residencial, destinándose a aquellos otros de carácter recreativo y de ocio, básicamente parque forestal. Corresponde con el sistema local de espacios libres y zonas verdes públicas para el sector SUD-11 según indica el PGOM. Por el norte y por el sur esta finca linda con suelo especialmente protegido, al este linda con el trazado de la vía Ártabra y al oeste con el campo de golf.

### Descripción de los Sistemas Generales interiores:

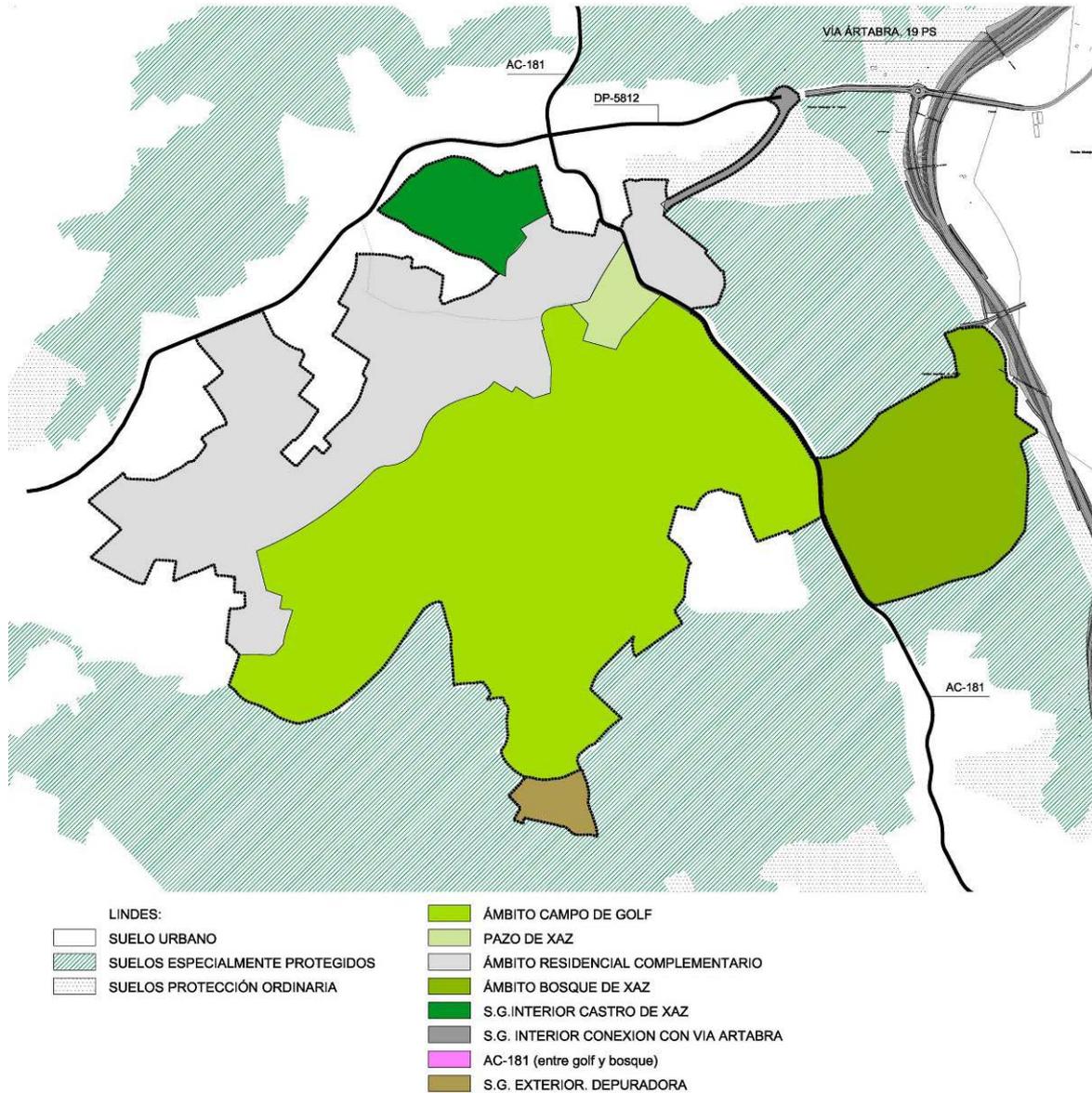
- **Castro de Xaz:** esta pieza corresponde a la cesión para sistema general de espacios libres y zonas verdes públicas, que se entrega al Ayuntamiento para que se desarrolle el Plan Especial vigente. Se localiza al norte del sector y linda al norte, este y oeste con el núcleo urbano y al sur tiene contacto directo con el ámbito residencial complementario del sector. El PGOM lo incluye dentro de sus bienes culturales catalogados (patrimonio arqueológico) con código E06 cuya ficha se adjunta en el anexo A3 del presente documento. Tiene además un área de protección definida en el PGOM y coincidente con la reflejada en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.
- **Conexión viaria con vía Ártabra:** El trazado de la Vía Ártabra sigue la dirección norte-sur entre los Ayuntamientos de Sada y Oleiros. El sector en su extremo Noreste se prolonga formando el sistema general viario interior imputado al sector. Con este sistema general viario y a través de un pequeño tramo de 300m de la DP-5812 el sector se conecta a la vía Ártabra.

#### Descripción del Sistema General exteriores al sector:

- **Depuradora de Oleiros:** Al sur del sector se localiza una parcela en la que se asienta la estación depuradora de Oleiros. A esta parcela se le añade la superficie de suelo existente entre la misma y el sector para posibilitar la ampliación de la depuradora existente. El conjunto formado por la parcela donde se asienta la depuradora y la ampliación es la que se imputa al sector como sistema general exterior siendo su superficie total de 15.528,20m<sup>2</sup>.



La totalidad del sector y el sistema general exterior imputado al mismo se refleja en el siguiente plano indicando su relación con el entorno más inmediato:



## 2.3 ELEMENTOS CATALOGADOS POR EL PGOM

- **Pazo de Xaz y jardines:** El Pazo de Xaz y sus jardines están catalogados por el PGOM en la ficha B05 como *Arquitectura Civil*, y se engloba dentro de la tipología de *Elemento de interés histórico-artístico, arquitectónico o ambiental*, con un grado de protección integral. Tal y como se contempla en el artículo 152.2 sobre obras permitidas en edificios conjuntos y elementos objeto de Protección Integral del PGOM, las obras que se realicen de consolidación y rehabilitación del Pazo para destinarlo (tal y como indica la ficha urbanística del sector (art.67 PGOM)) a instalaciones de apoyo al campo de golf (Casa Club), deberán tener su justificación en la memoria del proyecto que se acompañe a su licencia, de todas las estancias necesarias para el funcionamiento de dicha instalación (salones, comedores, cafetería, cocinas, cuartos de buggies y palos, vestuarios, aseos, tienda master caddy ...).  
La ficha B05 se adjunta a la presente memoria en el Anexo A3.
- **Castro de Xaz:** El Castro de Xaz está catalogado por el PGOM en la ficha E06 como *Patrimonio Arqueológico*, dentro de la tipología de Castro (asentamiento fortificado) en la que se define el área de protección integral así como el área de protección del Castro. La ficha E06 se adjunta a la presente memoria en el Anexo A3.

## 2.4 ELEMENTOS CATALOGADOS EN EL PRESENTE PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial incorpora un *“Catálogo de elementos localizados sobre el sector SUD-11”* que se corresponde con el **anexo A.4**. Este catálogo recoge tanto los elementos ya catalogados por el PGOM ampliando su documentación, así como otros elementos que cataloga el Plan Parcial. Estos últimos elementos son las fuentes y lavaderos asociados al regato de Xaz que atraviesa el sector y que se localizan sobre el ámbito residencial. A estos elementos se les asigna un grado de protección no integral. La intención del presente documento al incorporar las fuentes y los lavaderos al catálogo es la de mantener dichos elementos e integrarlos dentro de la ordenación del sector.

## 2.5 DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

El *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas*, define en su artículo 2 el Dominio Público Hidráulico:

*Artículo 2. Definición de dominio público hidráulico.*

*Constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley:*

- a. Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.*
- b. Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.*
- c. Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.*
- d. Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.*
- e. Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.*

Para la definición del Dominio Público Hidráulico de los regatos existentes dentro del sector SUD-11, se ha realizado un Estudio Hidrológico (que se incorpora al expediente municipal) en el que se define el cauce de cada uno de ellos (nivel máximo de crecida) para los períodos de 2, 2.5, 5, 7, 25, 50, 100 y 500 años. Queda definido así, el deslinde del Dominio Público Hidráulico de dichos regatos.

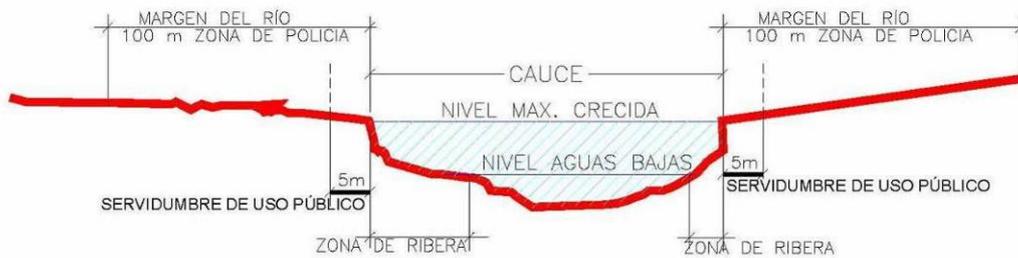
La delimitación del sector incluye la totalidad del Dominio Público Hidráulico asociado a los cauces existentes dentro del mismo.

La superficie total de DPH asociado a los cauces y que refleja los cuadros de superficie del presente plan parcial es de 7.920,90m<sup>2</sup>. Esta superficie no genera edificabilidad, por lo que no se tendrá en cuenta en el cálculo de superficie edificable del sector.

El artículo 6 del RDL 1/2001 determina las zonas de servidumbre y policía:

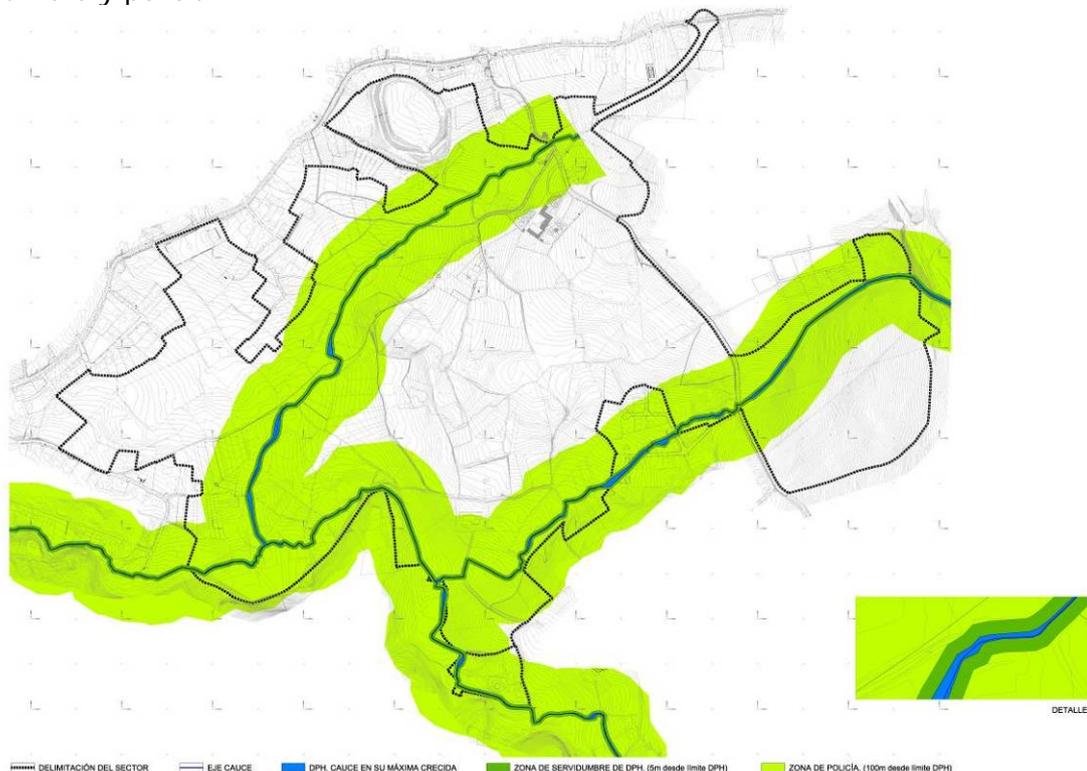
La zona de servidumbre de 5m de anchura, será para uso público y se regulará reglamentariamente.

La zona de policía de 100m de anchura tiene condicionado el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.



En la documentación gráfica del presente documento se grafía el DPH, la zona de servidumbre de uso público (5m medidos desde el límite del DPH) y la zona de policía (100m desde el límite del DPH) de cada uno de los regatos. Así mismo la zona de servidumbre de uso público se clasifica en el plan parcial como zona verde y espacio libre público.

A continuación se grafía sobre topográfico los cauces existentes y sus zonas de servidumbre y policía.



## 2.6 DESCRIPCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VIARIA

### ▪ Infraestructura viaria exterior al sector

Las principales vías de acceso al Concello de Oleiros son:

- Desde la A6 por la salida a San Pedro de Nós o Puente Pasaje, enlazando en los dos casos con la N-VI que cruza el término municipal de Este a Oeste, desde Iñas hasta Portillo.
- Desde Betanzos por la N-VI hacia Iñas o dirigiéndose hacia Sada y de allí por la carretera de Oleiros-La Coruña, o por la carretera de la costa entrando en el Concello de Lorbé.

Dentro del Concello de Oleiros, la estructura viaria favorece la comunicación del sector con las distintas poblaciones.

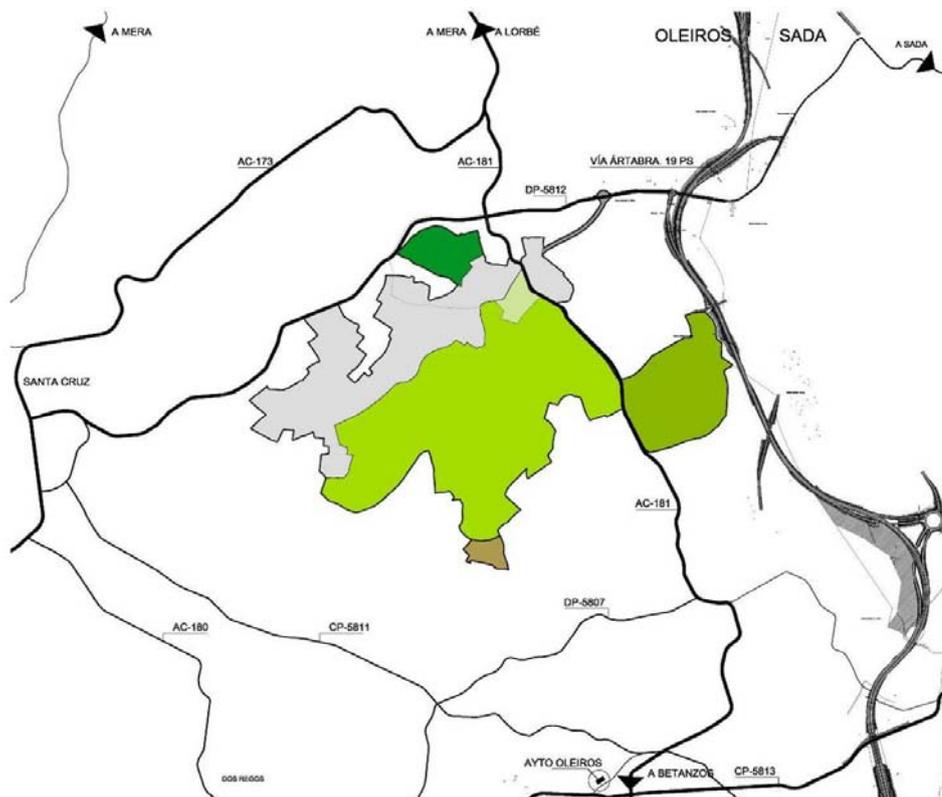
La Vía Ártabra comunica el Norte del Municipio de Oleiros y de Sada con la Autovía A-6. Próximo al sector, discurre sobre el límite de los Ayuntamientos de Sada y Oleiros.

El desarrollo del Sector se vincula a la Vía Ártabra al menos en los tramos que enlaza con la carretera de Santa Cruz-Meirás, garantizando un correcto acceso y una menor interferencia e incremento del tráfico en el resto del sistema viario municipal.

La carretera DP-5812 tiene conexión directa con la vía Ártabra. El trazado de esta carretera sigue la dirección Este-Oeste quedando al Norte del sector SUD-11. Es un eje vertebrador de ámbito territorial que además de tener conexión directa con la vía Ártabra pone en comunicación el Ayuntamiento de Sada con Santa Cruz (Oleiros).

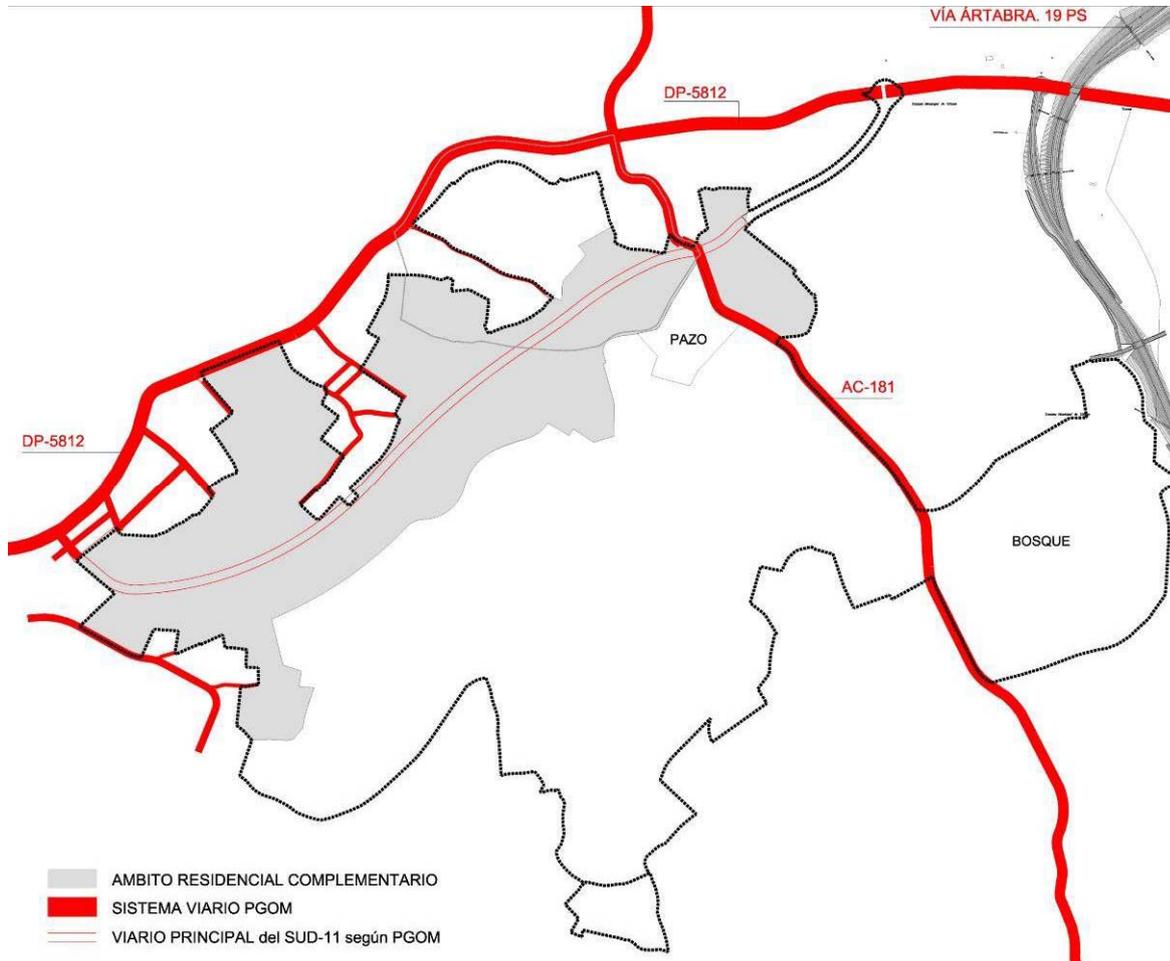
La carretera AC-181 sigue una dirección Norte-Sur, pasa por el este del sector SUD-11 y pone en comunicación los municipios de Mera y Lorbé al Norte, con el de Betanzos al Sur.

En el siguiente plano se indica la relación del viario existente con el sector SUD-11 y su conexión con las distintas poblaciones del entorno:



▪ **Infraestructura viaria directamente relacionada con el sector**

La carretera AC-181 es tangente al sector por el ámbito de campo de Golf y atraviesa el sector SUD-11 en dos zonas, junto al Pazo de Xaz y junto a la finca del Bosque de Xaz. En la zona junto al Pazo es donde el vial principal del plan parcial que se ejecute tiene su conexión con esta carretera. Este vial principal que se proyecta dentro del sector discurre paralelamente a la DP-5812 y tiene carácter circunvalatorio.



El viario principal del sector que se ejecute paralelo a la DP-5812, conecta con la DP-5812.

A la carretera DP-5812, a su paso por el núcleo urbano de Abeleiras-Xaz llegan distintos viales secundarios que dan acceso a las distintas parcelas unifamiliares existentes, parcelas que lindan con el sector SUD-11. Estos viales quedan interrumpidos bruscamente en su encuentro con el sector provocando que la trama existente quede incompleta.

A fin de dar cumplimiento al art. 67 del PGMO en lo relativo a "determinación de estructura" párrafo segundo, que requiere la ejecución de un vial estructurante de 16 metros sin que desde este se produzcan los accesos directos a los nuevos cuerpos edificadas, es necesario la previsión de otro viario paralelo que solucione los accesos a edificios, reservas de aparcamiento, etc, sin embargo en este punto concreto el espacio existente entre el curso del río y la parcela catastral 315 del Polígono 5 tiene un estrechamiento que impide respetar el doble trazado viario sin afectar obligatoriamente a la parcela en cuestión al no poderse alterar el curso del río.

## 2.7 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR SUD-11

### Forma y límites:

El sector delimitado tiene una forma irregular dada las características tanto de la propiedad como del uso del suelo en el que se inserta. Al Norte y Noroeste del sector, el ámbito residencial se recorta salvando las viviendas unifamiliares existentes dentro del núcleo urbano de Abeleiras-Xaz. Al sur y suroeste el suelo especialmente protegido definido en el PGOM limita con el sector. Al este la carretera AC-181 marca un límite claro del sector con el suelo especialmente protegido separando además el ámbito golf de la finca destinada a Bosque de Xaz.

### Localización territorial sobre valle fluvial:

El sector está localizado en la mitad alta de un amplio valle fluvial entorno a la ensenada de Santa Cruz, dentro del municipio de Oleiros y sobre la parroquia de Dorneda El valle fluvial lo forman cinco pequeños ríos o regatos (del Bosque, de Xaz, do Couto, do Seixo y regueira Xubin) que desembocan en Santa Cruz y son el regato de Xaz, de Xubin y del Bosque los que atraviesan y/o pasan tangentes al sector.

El hecho de que el sector esté directamente relacionado con pequeños ríos o regatos, sirve para mejorar la propuesta de ordenación que se pretende en el Plan Parcial. La posibilidad de crear paseos fluviales o potenciar las zonas verdes localizándolas sobre los regatos da un valor añadido a éstos, a la vez que se recuperan y consolidan los pequeños regatos. La zona de servidumbre del Dominio Público Hidráulico (5m desde límite exterior de los cauces) de los cauces existentes dentro del sector, se clasifica como espacio libre y zona verde en el presente plan parcial, garantizando la realización de paseos fluviales.

### Topografía:

El sector tiene en general una topografía suave en dirección suroeste, con la singularidad del Castro de Xaz y la finca denominada Bosque de Xaz.

El Castro de Xaz localizado a media ladera en un lugar de escasa pendiente tiene un amplio recinto central de forma ovalada delimitada por una muralla y un profundo foso rodeado por un parapeto. Entorno al Castro existe una amplia red de terrazas agrícolas algunas de ellas asociadas al Pazo de Xaz dada su proximidad.

La finca Bosque de Xaz tiene una pendiente moderada en dirección este-oeste.

La suave topografía localizada sobre el ámbito residencial complementario favorece la implantación de las edificaciones.

### Geología e hidrogeología:

Se realizó un Estudio Geológico e Hidrogeológico del sector con fecha Junio de 2010.

En cuanto a la descripción geotécnica de los materiales realizada en dicho estudio, éste diferencia niveles de tierra vegetal, sedimentos cuaternarios (coluvial y depósitos aluviales), sustrato metamórfico residual a completamente meteorizado, y sustrato metamórfico muy meteorizado.

En cuanto a la caracterización hidrogeológica, la zona investigada perteneciente a la cuenca hidrológica del río que desde Oleiros desemboca en Santa Cruz, se encuentran (a grandes rasgos) dos conjuntos de terrenos, los precámbricos y paleozoicos y los sedimentos cuaternarios.

Ante las características del emplazamiento hidrogeológico, el EGH aconseja la ejecución de un sistema de drenaje perimetral que no permita el paso de aguas de escorrentía hacia las zonas más deprimidas.

En la zona más baja deberá sanearse los materiales aluviales de elevado contenido en materia orgánica, así como los suelos de compacidad muy suelta de baja o nula capacidad portante hasta alcanzar el suelo de alteración o sustrato completamente meteorizado más competente.

A fin de evitar la afección del nivel freático al cuerpo del terraplén el EGH propone la extensión de una escollera drenante.

Con respecto a la excavabilidad, el EGH indica que todos los suelos identificables son excavables mediante medios mecánicos convencionales.

Con respecto a la validez del terreno para relleno el EGH indica que son tolerables los materiales de tipo coluvial o muy meteorizados (grado IV).

Para la formación de explanadas en las zonas de viales el EGH recomienda retirar los suelos orgánicos y los de compacidad suelta de baja o nula capacidad portante. Para la ejecución de la escollera drenante (una vez retirados los suelos de pobres características geotécnicas), emplear materiales pétreos procedentes de voladura, extendidos por tongadas e hincados en el terreno a través de un proceso de vibro-compactación.

En cuanto a la capacidad de carga del terreno, el EGH indica que para la implantación de las edificaciones deberá completarse la investigación geotécnica una vez se tenga su implantación concreta. Así mismo, el EGH analiza desde el punto de vista de la acción de cargas verticales las capas que conforman el subsuelo más superficial, nivel coluvial y sustrato metamórfico.

El Proyecto de Urbanización recogerá la obligatoriedad de cumplir con los siguientes parámetros:

- Ejecutar un sistema de drenaje perimetral de los cursos de los regatos existentes.
- Sanear los materiales aluviales de elevado contenido en materia orgánica, así como los suelos de compacidad muy suelta.
- Extender en la zona más baja del ámbito una escollera drenante que evite la afección del nivel freático al cuerpo del terraplén, de material petreo procedente de voladura, extendido por tongadas e hincado mediante vibrocompactación.
- Retirar los suelos orgánicos y los de compacidad suelta de baja o nula capacidad portante en las zonas de viales para la formación de explanadas.
- Realizar estudio geotécnico para la implantación concreta de las edificaciones.

### **Vegetación:**

En el sector SUD-11 se pueden definir varias unidades paisajísticas: el Pazo y sus Jardines, el Castro, los Prados en el área central y Repoblaciones en el resto del sector.

El Pazo se encuentra inducido por la construcción señorial y los jardines a la italiana, con setos geométricos recortados, encerrando arrietes de vivaces y anuales de flor. Su calidad es muy alta y destaca por la serenidad y la complejidad del escenario. Existen cedros, cipreses y hayas de gran altura que flanquean el acceso al Pazo.

El acceso al Castro está ocupado por rodales mixtos de pinos, robles, eucaliptos, tojos y silvas. Tiene sus fosos cubiertos de vegetación enmarañada. La croa o explanada del

Castro en cultivo y el abandono secular absolutamente presente en cada dirección comunica a este residuo del pasado las notas negativas de la unidad paisajística de los montes repoblados.

Las repoblaciones tienen una masiva presencia de pinares y eucaliptos, que junto con los tojos, sauces, alisos y las masas vegetales descuidadas, ocultan el relieve.

Excluyendo el Pazo y sus jardines, no existen elementos singulares, ni ejemplares de la flora autóctona o introducida. Se trata de especies de crecimiento rápido, absolutamente comunes y de arbustos y herbáceas muy comunes en el territorio gallego.

#### **Red de caminos existentes:**

Existe una red de caminos dentro del sector, así como sendas y servidumbres de acceso a fincas. La red de caminos públicos es clara y da continuidad al territorio atravesando el sector en dirección norte-sur y este-oeste.

#### **Estructura de la propiedad:**

El conocimiento de la estructura de la propiedad del suelo permite evaluar la futura gestión que habrá de llevar a la práctica las previsiones del Plan Parcial, en la fase de su ejecución. Este proceso requiere generalmente distribuir entre los distintos propietarios los beneficios y cargas de la ordenación a través de reparcelación o compensación.

Es conveniente conocer previamente la composición de los propietarios de un sector de planeamiento, con objeto de saber si existen propietarios mayoritarios, tamaño de las parcelas, etc.

En nuestro caso, las propiedades son amplias, con un número reducido de propietarios, que además han formulado, en su mayoría (tal y como se indica en el apartado 1.7 de la presente memoria), un Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento, lo que permite el desarrollo del Sector.

En el plano de información I.15 de la documentación gráfica se representa en tramas las distintas propiedades.

#### **Infraestructuras existentes:**

La conexión con los servicios urbanísticos para las parcelas residenciales y el viario local será inmediata dada la existencia de las distintas redes en contacto con el sector delimitado.

Los servicios urbanísticos de que dispondrá el sector son:

- Red de abastecimiento y riego
- Red de residuales
- Red de pluviales
- Red de energía eléctrica y alumbrado público
- Red de telecomunicaciones
- Red de gas
- Red de recogida de residuos sólidos urbanos (RSU)

### Afecciones del sector:

- Aguas:

El regato de Xaz cruza el ámbito residencial en dirección este-oeste por una zona de prados. Existe además un río cuyo trazado pasa sobre el ámbito de Golf (Xubín y Bosque). El Estudio Hidrológico realizado al respecto, define los cauces del regato de Xaz y del río mencionado, indicando la zona de dominio público hidráulico (nivel de máxima crecida). Se define además en el presente plan parcial la zona de servidumbre de uso público formada por una franja continua en toda su longitud de 5m de ancho a cada margen del límite del dominio público hidráulico.

En el plano *O.06 Ámbito territorial. Estructura viaria: propuesta itinerarios peatonales*, el itinerario peatonal que se propone sobre el ámbito golf se realiza en ocasiones sobre la servidumbre de uso público del cauce.

En el plano O.25 Afecciones del sector se grafía las zonas de dominio público, servidumbre y afección de los regatos y ríos existentes dentro del sector.

La red viaria que se proyecta, así como los senderos peatonales previstos, atraviesan en varios puntos el dominio público hidráulico. En este sentido, el Proyecto de Urbanización que se realice para el sector, definirá todas las obras que se sitúen **dentro o sobre el dominio público hidráulico**, las cuales precisarán de autorización administrativa previa de la *Subdirección General de Gestión del DPH, Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras* para su ejecución.

Según se desprende del artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, solo se podrán autorizar edificaciones **en zona de servidumbre** en casos muy justificados. Las obras que por su singularidad necesiten establecerse en las zonas de servidumbre del dominio público hidráulico, necesitarán autorización previa de la Administración hidráulica.

- Protección de Patrimonio:

El **Castro de Xaz** tiene un área de protección arqueológica delimitada en el PGOM. Dicha área es objeto de una **Prospección Arqueológica** y una **Intervención Arqueológica Previa**. Estos documentos se incorporan al **Anexo Arqueológico**. El área de protección arqueológica viene grafada en la documentación gráfica del presente Plan Parcial una vez obtenidos los resultados de la Intervención Arqueológica Previa que permiten determinar que no hay indicios de restos arqueológicos más allá de dicha delimitación. La delimitación del área de protección del Castro es coincidente con la delimitación vigente definida en el PGOM (en la ficha E06 del catálogo de bienes culturales).

El **Pazo de Xaz y sus Jardines**, están catalogados por el PGOM en la ficha B05 del catálogo de bienes culturales dentro de la categoría de "Arquitectura Civil" incluyendo el Pazo la capilla anexa al mismo, otras dependencias y los jardines de trazados geométricos. Todos estos elementos se localizan dentro de la **Finca amurallada**.

Dentro del ámbito Golf y a excepción de la Finca del Pazo junto con sus edificaciones y sus jardines, no existe ningún elemento catalogado ni protegido, ni susceptible de serlo.

### **Estructuras** relacionadas con el **uso y almacenaje de agua.**

Existe dentro del sector **dos lavaderos y dos fuentes** situados próximos al regato de Xaz y a la finca amurallada del Pazo. Estos elementos, dadas sus características, su vinculación directa con el regato de xaz y su estado de conservación se incorporan al catálogo de elementos del presente Plan Parcial, para que se conserven e integren en la ordenación del sector.

Todos estos elementos se recogen en el **anexo A.4** "Catálogo de elementos localizados sobre el sector SUD-11".

- Carreteras:

El trazado de la Vía Ártabra discurre tangente a la finca del Bosque de Xaz y a más de 400m de los ámbitos residencial-terciario y golf.

Con respecto al Bosque de Xaz, la delimitación del sector deja fuera la zona de expropiación de la finca para la ejecución de la Vía Ártabra. Dicha delimitación ha sido consensuada con los técnicos correspondientes. Con respecto al resto de ámbitos del sector SUD-11 y dada la distancia que los separa del trazado de la Vía Ártabra, no existen afecciones.

La carretera AC-181 tiene un trazado en dirección norte-sur, es tangente al ámbito golf del sector SUD-11 y lo atraviesa en dos zonas, en la zona sur tangente a la finca Bosque de Xaz y al ámbito Golf, y al norte en ámbito residencial. El PGOM marca una distancia entre alineaciones de 18m. Estas alineaciones se contemplan en la documentación gráfica del presente plan parcial.

La carretera DP-5812, tiene un trazado en dirección este-oeste y se localiza en la zona norte del sector SUD-11, siendo tangente al mismo en determinados tramos. El PGOM marca una distancia entre alineaciones de 23m. Estas alineaciones se contemplan en la documentación gráfica del presente plan parcial.

La carretera DP-5812 y AC-181 pertenecen a la red viaria municipal de tipo III según el PGOM. Tienen según la normativa de aplicación de Carreteras, el límite de edificación a 7m desde el límite del dominio público (arista exterior de la explanación), una servidumbre de 2m y una afección de 30m desde el límite del dominio público.

En el plano O.25 Afecciones del sector se grafía las zonas de dominio público, servidumbre y afección de ambas carreteras.

- Instalaciones Eléctricas de Media Tensión:

La instalación eléctrica de media tensión existente dentro del sector se soterra, por lo que el sector no se ve afectado por ella. En el plano O.25 de afecciones, se indica la afección que esta instalación tiene en los tramos fuera del sector, próximos a él.

## 2.8 DETERMINACIONES DEL PGOM DE OLEIROS.

El artículo 67 del PGOM del Ayuntamiento de Oleiros recoge las determinaciones para el desarrollo del sector SUD-11. Dorneda-Campo de Golf.

En el anexo A2 se adjunta la ficha urbanística para el sector SUD-11, correspondiente al artículo 67 del PGOM de Oleiros.

## MJ. 3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

### 3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El objetivo prioritario del documento de Plan Parcial es realizar la ordenación pormenorizada del sector, en base a los parámetros establecidos en el PGOM de Oleiros para el mismo, en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y la mayoría de los propietarios y atendiendo a lo establecido en la legislación de aplicación, en particular la LOUGA.

Dichos objetivos se concretan en:

- Ceder al Ayuntamiento los terrenos donde se localiza el **Castro de Xaz** imputados al sector como sistema general interior, para que se desarrolle el Plan Especial vigente.
- Ceder los terrenos imputados al sector como sistema general interior necesarios para la conexión del sector con la **vía Ártabra**
- Participar en la proporción que le corresponda al sector en la financiación para la obtención, en su caso, del suelo destinado a la ampliación de la **depuradora de Oleiros** situada al sur del sector.
- Participar en la proporción que le corresponda al sector de acuerdo con lo previsto en el PGOM, en la financiación para la obtención de suelo para la instalación vinculada al suministro de agua, concretamente suelo para el **depósito de los Galgos**, así como para la ejecución de la instalación.
- Reservar suelo con una superficie no inferior a 15.000m<sup>2</sup> para la localización de un nuevo **campo de fútbol** con dimensión reglamentaria y aparcamiento.
- Proteger y catalogar, en su caso, los elementos que puedan aparecer dentro del sector que por su interés histórico, artístico, cultural o ambiental deban protegerse y catalogarse y que no hayan sido protegidos ni catalogados por el PGOM.
- Desarrollar un **vial paralelo** a la carretera Sta Cruz-Meirás de conexión con la vía Ártabra y carácter circunvalatorio, controlando especialmente la accesibilidad directa de los nuevos cuerpos edificatorios desde el mismo.
- Costear y ejecutar las infraestructuras de la conexión del Sector con el Sistema General constituido por la carretera DP-5812 a través de los dos tramos señalados en la documentación gráfica de este plan parcial (acceso A1 y acceso A2, planos O.26 y O.27) sin alterar desde este documento las alineaciones fijadas al efecto por el PGOM para este tramo de conexión exterior. Art. 22 c) de la Ley 9/2002 en relación con el art. 67 del PGMO.
- Completar la trama urbana existente del núcleo de Abeleiras-Xaz en contacto con el sector y darle continuidad a través del sector.
- Establecer las conexiones a los actuales colectores de residuales y pluviales y a la red de abastecimiento estableciendo su refuerzo, así como el trazado pormenorizado de las distintas redes.
- Deslindar los cauces existentes dentro del sector y calificarlos como espacios libres y zonas verdes.

- Establecer parámetros de carácter general para la futura actuación en el ámbito de golf, así como en la finca amurallada asociada al mismo, el Pazo y los jardines.
- Establecer dos tipologías edificatorias, la residencial unifamiliar priorizando la aislada y pareada, y la residencial plurifamiliar de acuerdo a las previsiones establecidas en el PGOM para este sector, para garantizar la diversidad arquitectónica con distintas soluciones tipológicas. Distribuir la edificabilidad residencial en el porcentaje que establece el PGOM para cada tipología.

Los criterios a aplicar para conseguir dichos objetivos son los siguientes:

- Realizar un Estudio Hidrológico que permita deslindar el dominio público hidráulico de los cauces existentes en el sector.
- Ordenar el ámbito residencial complementario a través de una trama viaria que se genere a partir del vial principal marcado por el PGOM y que complete el viario existente en el núcleo de Abeleiras-Xaz en su encuentro con el sector, logrando así una continuidad del mismo.
- Ubicar los usos residenciales dentro de la ordenación de forma acertada de manera que se genere una edificación escalonada en altura y se favorezca la relación de estos usos con los espacios libres y zonas verdes públicas así como de los equipamientos tanto a nivel local como general, con las siguientes características generales:

Residencial unifamiliar:

Completando la trama urbana existente en el núcleo urbano al norte y al oeste del sector generando así una zona con idéntica tipología a la existente, localizando el resto de vivienda unifamiliar prevista en el Plan Parcial en zonas próximas al golf.

Residencial plurifamiliar en todas sus tipologías:

Localizándolas de forma centrada junto al eje principal viario de la ordenación en toda su longitud así como en zonas próximas al campo de golf.

- Crear parcelas de Sistema Local para Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas además de la finca Bosque de Xaz establecida por el PGOM y ubicada fuera del ámbito residencial, localizándolas en distintas zonas, sobre elementos paisajísticos existentes (regatos), o junto a elementos de gran valor cultural (Castro de Xaz) protegiéndolos y aportando mayor calidad a la ordenación y a las propias zonas verdes.
- Crear parcelas para Sistema Local de equipamiento, localizando la parcela para campo de fútbol y aparcamiento del mismo establecida por el PGOM en un lugar estratégico sobre vial principal, y creando una pequeña parcela para un equipamiento menor centrado en la ordenación.
- Delimitar la parcela de Sistema General de Espacios Libres (en los terrenos donde se localiza el Castro de Xaz) al Noreste del sector y favorecer su protección localizando espacios libres y zonas verdes públicas próximas a ella.
- Delimitar una parcela de Sistema General de Equipamiento y ubicarla de forma estratégica sobre el vial principal de la ordenación favoreciendo dado su carácter

general el uso del equipamiento más allá del sector SUD-11, cumpliendo con la superficie mínima establecida en la Legislación aplicable.

- Crear plazas de aparcamiento localizadas sobre viario, cumpliendo en número y dimensiones lo establecido en la Legislación aplicable, teniendo en cuenta una mayor densidad de plazas en zonas con mayor número de viviendas.
- Establecer las ordenanzas de edificación de aplicación a la tipología de edificación que se generen, con criterios tales que ayuden a la creación de un modelo de ciudad de calidad, estableciendo así mismo el uso de materiales de calidad y en consonancia con el entorno.
- Delimitar la parcela para campo de golf
- Establecer una ordenanza específica para el uso deportivo extensivo privado asociado al ámbito de golf.
- Documentar cada uno de los elementos patrimoniales localizados dentro del sector.

### 3.2 PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE PARTIDA

Los parámetros urbanísticos para el sector SUD-11 vienen fijados en el artículo 67 del PGOM y cumplen con lo establecido en el artículo 46 de la LOUGA. Dichos parámetros son los siguientes:

USO GLOBAL: Residencial, Terciario, Deportivo extensivo privado.

INDICE DE EDIFICABILIDAD MAXIMO	0,111 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
DENSIDAD MAXIMA RESIDENCIAL	6 Viv/Ha
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS s/ PGOM	700 viviendas

	SUPERFICIE	
	Según PGOM	Plan Parcial (s/delimitación)
<b>SECTOR SUD-11</b>	<b>1.152.695 m<sup>2</sup></b>	<b>1.158.932,02 m<sup>2</sup></b>
<b>SS.GG. INCLUIDOS</b>		
PARQUE DEL CASTRO DE XAZ (S.G.E.L.)	47.880 m <sup>2</sup>	49.136,89 m <sup>2</sup>
CONEXIÓN VIARIA CON VIA ARTABRA (incluye tramo DP-5812 (357,95m <sup>2</sup> )).	7.388 m <sup>2</sup>	7.388,00 m <sup>2</sup>
<b>RESTO</b>		
AMBITO DE BOSQUE DE XAZ*	165.000 m <sup>2</sup>	158.754,93 m <sup>2</sup>
AMBITO CAMPO DE GOLF	580.000 m <sup>2</sup>	577.309,95 m <sup>2</sup>
Complementario a GOLF (Pazo Xaz)	No especifica	18.020,86 m <sup>2</sup>
AMBITO RESIDENCIAL COMPLEMENTARIO (incluye tramo norte de AC-181 (2.014,38m <sup>2</sup> ))	No especifica	347.238,13 m <sup>2</sup>
AC-181 (tramo entre golf y bosque)	No especifica	1.083,26 m <sup>2</sup>
<b>SS.GG. ADSCRITOS</b>		
SUELO DEPURADORA + AMPLIACIÓN	<b>14.950 m<sup>2</sup></b>	<b>15.528,20 m<sup>2</sup></b>
<b>SUP. TOTAL incluido suelo depuradora</b>	<b>1.167.645 m<sup>2</sup></b>	<b>1.174.460,22 m<sup>2</sup></b>

\* La superficie del Ámbito de Bosque de Xaz delimitada en el Plan Parcial en relación a la superficie que fija el PGOM es inferior en un porcentaje mínimo debido a que se ha tenido en cuenta la superficie ya expropiada para la ejecución de la vía Artabra y la superficie prevista para la ampliación de la carretera AC-181 según se desprende de las alineaciones fijadas por el PGOM para dicha carretera.

Para el cálculo de la superficie edificable máxima del sector SUD-11, se debe extraer de la superficie total del sector, aquellas superficies de uso y dominio público que no generan edificabilidad. En este sentido, las superficies que no serán tenidas en cuenta a esos efectos serán:

La superficie ocupada por el dominio público hidráulico de los cauces existentes en el sector.

La superficie de la carretera DP-5812 localizada dentro del sector.

La superficie de la carretera AC-181 localizada dentro del sector.

La superficie del sector a efectos de cálculo de edificabilidad se describe en el siguiente cuadro:

Superficie sector	1.158.932,02 m <sup>2</sup>
Superficie de cauces (DPH)	7.920,90 m <sup>2</sup>
Superficie carretera DP-5812	357,95 m <sup>2</sup>
Superficie carretera AC-181 (2.014,38m <sup>2</sup> +1.083,26m <sup>2</sup> ).	3.097,64 m <sup>2</sup>
<b>Total superficie sector a efectos de cálculo de edificabilidad</b>	<b>1.147.555,53 m<sup>2</sup></b>

La superficie edificable máxima del sector es la siguiente:

Superficie sector a efectos de cálculo de edificabilidad	1.147.555,53 m <sup>2</sup>
Índice de edificabilidad máximo	0,111 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Superficie edificable máxima</b>	<b>127.378,66m<sup>2</sup></b>

El número de viviendas máximas a realizar en el Plan Parcial viene limitado por la densidad de vivienda (6viv/Ha) y como máximo 700 viviendas, fijados por el PGOM.

El Plan General en su artículo 55 indica:

*"Densidad máxima en viviendas por hectárea. Será la densidad residencial media sobre el ámbito total del sector, computada con los criterios del art.46.6 LOUG".*

El art.46.6 de la LOUGA, en su apartado b) indica:

"b) El índice de edificabilidad se aplicará sobre la superficie total del ámbito, computando los terrenos destinados a nuevos sistemas generales incluidos en el mismo, y con exclusión, en todo caso, de los terrenos reservados para dotaciones públicas existentes que el plan mantenga, y de los destinados a sistemas generales adscritos a efectos de gestión que se ubiquen fuera del ámbito".

En aplicación de la LOUGA no se consideran en el presente Plan Parcial ni los cauces (7.920,90m<sup>2</sup>) ni los pequeños tramos de carreteras existentes dentro del sector (AC-181 (3.097,64m<sup>2</sup>) y DP-5812 (357,95m<sup>2</sup>)) que se mantienen.

La superficie del sector a efectos de cálculo de densidad se describe en el siguiente cuadro:

Superficie sector	1.158.932,02 m <sup>2</sup>
Superficie de cauces (DPH)	7.920,90 m <sup>2</sup>
Superficie carretera DP-5812	357,95 m <sup>2</sup>
Superficie carretera AC-181 (2.014,38m <sup>2</sup> +1.083,26m <sup>2</sup> ).	3.097,64 m <sup>2</sup>
<b>Total superficie sector a efectos de cálculo de densidad</b>	<b>1.147.555,53 m<sup>2</sup></b>

Superficie sector a efectos de cálculo de densidad	<b>1.147.555,53 m<sup>2</sup></b>
Densidad máxima residencial	6 viv/Ha
<b>Nº máximo de viviendas:</b>	<b>688 viviendas*</b>

$$* 1.147.555,53\text{m}^2 = 114,755553\text{Ha}$$

$$114,735553\text{Ha} \times 6\text{viviendas} = 688,53 \text{ viviendas}$$

### 3.3 CALIFICACIÓN, USOS, TIPOLOGÍAS Y NIVELES DE INTENSIDAD

El sector tiene un uso destinado a la ejecución y explotación de un CAMPO DE GOLF, estableciendo una actuación COMPLEMENTARIA RESIDENCIAL Y TERCIARIA en un entorno colindante con clasificaciones actuales de suelo urbano.

En la zona residencial se desarrollan dos tipologías de vivienda, residencial unifamiliar con altura de B+1 y residencial plurifamiliar con B+2. Las especificaciones para cada tipología vienen fijadas en las ordenanzas reguladoras del presente Plan Parcial.

Los parámetros urbanísticos fijan una edificabilidad máxima total, y una edificabilidad máxima residencial. El coeficiente de edificabilidad se establece en **0.111m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**. La edificabilidad residencial se fija en un **85%** de la total y el resto, **15%** para uso terciario. La densidad residencial de referencia viene fijada en **6 viv/Ha** con un tope máximo de **700 viviendas**.

Según se indica en el apartado anterior, el número máximo de viviendas en el presente plan parcial es de **688 viviendas**.

La edificabilidad residencial se distribuye en un 50% para vivienda unifamiliar y un 50% para vivienda plurifamiliar. Con carácter preliminar se respeta el mínimo del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, sin perjuicio de lo que resulte de la aplicación de las determinaciones que al respecto establezcan la legislación de vivienda y los acuerdos que, en su ejecución, pueda adoptar la Administración competente y de los que podría resultar, en su caso, una modificación de ese porcentaje de reserva.

Las intensidades vienen definidas en los cuadros de superficie del Plan Parcial.

El aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento tanto de aportaciones de terreno en el sector como por su participación en el 10% del aprovechamiento del sector se materializa con arreglo a las siguientes determinaciones\*:

- El Ayuntamiento como administración actuante participa, sin perjuicio de las determinaciones que finalmente resulten del instrumento de equidistribución, en un 10% de aprovechamiento de cada uno de los usos previstos (residencial unifamiliar y colectivo, terciario y deportivo).
- La totalidad de los propietarios del sector participan en el 90% restante de aprovechamiento del sector, repartido según porcentaje de propiedad.

En ejecución del artículo 14 del PGOM, los coeficientes de ponderación, en su caso, se concretarán en la forma que establezca el instrumento de equidistribución de cargas y beneficio

Las parcelas GOLF-1 y GOLF-2 deberán constituir, cada una de ellas, una única finca registral a fin de facilitar la ejecución y explotación de este equipamiento. No obstante la Casa-Club que se ubicará en parte de la edificación del Pazo existente sobre parcela GOLF-2 (finca amurallada) queda vinculada a la parcela GOLF-1.\*\*.

\*según Convenio Urbanístico suscrito entre Ayuntamiento y Asociación Gestora para el desarrollo del sector de Xaz.

\*\*según Adenda al Convenio

### 3.4 ESTRUCTURA Y ZONIFICACIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

#### 3.4.1 Red viaria

El **Sistema General Viario** de conexión con la vía Ártabra se localiza en la zona noreste del sector. La delimitación del sector en esta zona se ajusta al trazado del vial que se ejecutará (según establece el PGOM) con un ancho de 16m. En este sentido cabe indicar que la ejecución de este tramo incorporará los taludes correspondientes a cada lado del vial dentro de los 16m de sección para que el conjunto de vial y taludes queden localizados íntegramente dentro del sector. La sección que se propone deja 4m de ancho a cada lado de la calzada para ejecutar tanto la acera (propuesta de 2,5m) y el talud (1,5m ancho). Estas dos medidas podrán reajustarse entre ellas en el Proyecto de Urbanización en un intervalo de 0,5m. Este vial se corresponde con el vial tipo 1 de la documentación gráfica.

Partiendo del Sistema General Viario de conexión con la Vía Ártabra se genera, tal y como determina el PGOM, el vial principal de la ordenación, que discurre paralelo a la DP-5812 y atraviesa el ámbito residencial complementario en dirección Noreste-Suroeste. El trazado de este vial en el PGOM tiene un carácter orientativo. En el desarrollo de las alternativas de planeamiento que se grafían en el plano O.00 del presente documento queda constancia que para conseguir una ordenación coherente es necesario llevar el trazado del vial próximo al núcleo urbano, favoreciendo además su vinculación con las áreas urbanas existentes. El Plan Parcial traza dicho vial en esta zona, como solución más favorable para la ordenación del ámbito.

Esta decisión de alterar la ubicación (orientativa en el PGOM), del trazado del vial principal, determina que, al amparo de lo previsto en el artículo 62.1.a) de la Ley 9/2002, el plan parcial altere en la parcela catastral 315 del Polígono 15, enclavada en el

referido nuevo trazado del viario principal del Sector paralelo a la DP-5812, la calificación del suelo prevista en la ordenación detallada del vigente PGOM de Oleiros, manteniendo su clasificación como suelo urbano consolidado.

Se establece pues sobre esta parcela una calificación de viario local sustituyendo la de uso residencial, ordenanza 2C, con el objeto de mejorar sustancialmente la ordenación urbanística vigente en esta zona de contacto entre el ámbito y el suelo urbano colindante, para la resolución del trazado de la red viaria y optimizar la solución a los problemas de circulación que se generaría en caso contrario.

A este vial principal únicamente se accede desde puntos concretos dentro del sector con la intención de caracterizarlo como principal evitando dar acceso a las distintas parcelas que acometen a él. Para resolver el acceso a estas parcelas se proyecta un viario secundario paralelo al vial principal.

A los accesos al vial principal proyectado llegan otras tantas vías que en ocasiones son una prolongación del sistema viario del núcleo urbano de Abeleiras-Xaz existente (que muere de forma brusca contra el sector). Esta prolongación garantiza la integración de la trama urbana proyectada con el tejido urbano existente.

La **trama viaria** del sector se completa con viales menores que definen las distintas parcelas de la ordenación.

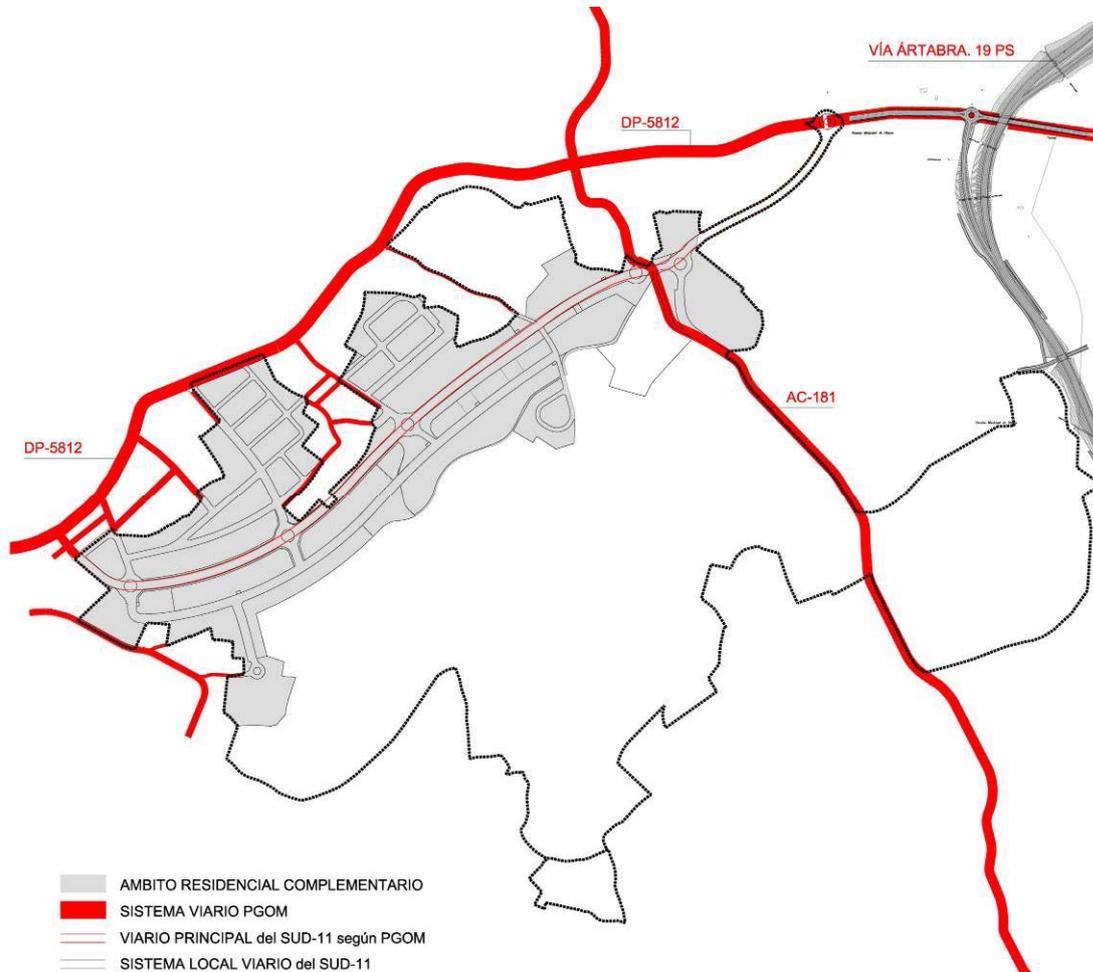
Las secciones viarias que se proyectan siguen el criterio general que establece el PGOM en su *artículo 119 Condiciones generales de la red urbana del sistema viario* en su apartado b), con respecto a su anchura total, dimensión de calzada, dimensión de aceras, ubicación de aparcamiento, carril bici y arbolado.

Con respecto a la ubicación de **aparcamiento** sobre el viario, en la ordenación se ha tenido en cuenta lo establecido en el *artículo 179 estacionamiento en la vía pública* del PGMO, en cuanto a dimensiones mínimas según el ancho de calzada y la unidireccionalidad o bidireccionalidad del viario, ubicando un árbol cada tres plazas para disciplinar la posición de los vehículos.

La distribución del aparcamiento atiende a la posible demanda según la zona en que se localiza. En zonas donde el viario proyectado no tiene aparcamiento dada su sección menor (en zonas de vivienda unifamiliar), se han creado pequeñas áreas de aparcamiento accediendo al mismo directamente desde el viario.

El itinerario de **carril bici** que se proyecta, discurre sobre el vial principal (vial tipo 2 y 3) de la ordenación y sobre la zona verde anexa a dicho vial en los tramos donde existe. Se propone además continuar el carril bici por la carretera AC-181 (vial tipo 8). El carril bici proyectado tiene un ancho de 2m permitiendo que sea de doble sentido. Cuando se proyecta sobre el vial principal (en la zona oeste del sector, donde no existe zona verde anexa, vial tipo 3) y sobre la carretera AC-181 (vial tipo 8), se introduce junto al carril bici una franja verde de 1m como elemento protección del carril bici en relación a la calzada, considerando así las preferencias establecidas en el PGOM en su artículo 162.14. En la AC-181, en la zona lindante con el campo de golf, la parcela de golf se retrasa hasta la alineación marcada por el PGOM para esta carretera (con una sección de 18m). El plan parcial propone una sección viaria (vial tipo 8) que se refleja en el plano O.13. En ella se da continuidad al carril bici proyectado, realizando el tránsito entre la parcela de golf y el viario mediante un elemento vegetal. En contacto con la parcela de golf se propone un sendero de 3m de tierra compacta y una franja verde de 0,5m. La parcela de golf se cerrará con un elemento ligero que permita percibir el campo de golf desde el sendero.

Con respecto a la DP-5812, el PGMO marca unas alineaciones de 23m. En este sentido, en la zona donde el plan parcial linda con la carretera (zona donde está el campo de fútbol existente), las parcelas privadas se retrasan hasta la alineación (11,5m desde eje de calzada), permitiendo de este modo que se desarrolle la sección viaria en un futuro. El siguiente esquema refleja el viario proyectado, en el que se aprecia la relación del sector con la DP-5812, la AC-181 y la vía Ártabra, y la continuidad de los viales menores proyectados con los viales menores existentes en el núcleo urbano existente:



Para garantizar la conexión del vial principal del sector en la zona oeste del mismo con la carretera DP-5812 (sistema general viario), en el presente plan parcial se contempla, de conformidad con el art. 22 c) de la Ley 9/2002 y art. 67 del PGMO la urbanización de dos viales (viales de conexión con el sistema general existente) localizados sobre suelo urbano y exteriores al sector.

Ambos viales son los grafiados como acceso A1 y acceso A2 en los planos O.26 y O.27 de la documentación gráfica y en ningún caso modifican o redefinen las alineaciones del PGOM exteriores al ámbito de actuación, que se mantienen inalterables.

### 3.4.2 Aparcamiento

La LOUGA fija un mínimo de 2 plazas/100m<sup>2</sup> de edificabilidad, de las cuales el 25% deben ser públicas.

En el siguiente cuadro se indica el estándar mínimo de plazas de aparcamiento para el sector:

	NORMATIVA	Edificabilidad del sector	Nº plazas
Mínimo	2/100m <sup>2</sup> c	127.378,66m <sup>2</sup>	2.548
Plazas públicas	25%		637
Resto			1.911
<b>TOTAL PLAZAS</b>			<b>2.548</b>

Las plazas de aparcamiento públicas se realizan sobre el viario en las tipologías que se definen en el plano *O.13 Estructura Viaria: perfiles transversales*. Las plazas de aparcamiento tienen en general una dimensión de 2,50x4,50m y 2,25x6,00m según la sección viaria en que se localicen.

Así mismo, en los viales en cuya tipología no está establecida la disposición de aparcamiento, en ocasiones se proyectan pequeñas zonas de aparcamiento tal y como se ha comentado en el apartado anterior.

De las plazas públicas, se destina un mínimo de **17 plazas** para usuarios con movilidad reducida en aplicación de la Orden VIV/561/2010.

La reserva mínima de plazas se indica en el siguiente cuadro:

Nº mínimo de plazas adaptadas	Nº plazas públicas	Nº plazas adaptadas mínimas
1 por cada 40 o fracción	637	16 plazas

Estas plazas son adaptadas al tener una dimensión de 3,70x6,00m superior a lo establecido en el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010, y se distribuyen por la ordenación de forma estratégica.

Con respecto al resto de plazas de aparcamiento, en el siguiente cuadro se hace una relación del estándar mínimo para cada ordenanza y el nº de plazas asignado:

Uso		estandar	Referencia	Nº viv ó E	Nº plazas
Residencial	Libre	2 plazas / vivienda	Art. 95 pgom	375viv	750 plazas
	Protección	2 plaza / vivienda	Art. 95 pgom	313viv	626 plazas
Terciario	En general	1 plaza/30m <sup>2</sup> c		15.020 m <sup>2</sup>	501 plazas
	Comercial >500m <sup>2</sup> *	1 plaza/25m <sup>2</sup> c	Art. 97 pgom	12.525 m <sup>2</sup>	501 plazas
Golf	GOLF-2	1 plaza/150m <sup>2</sup> c		2.950,20m <sup>2</sup>	20 plazas
	GOLF-1	1 plaza/20m <sup>2</sup> c		1.000m <sup>2</sup>	50 plazas
<b>Total</b>					<b>1.947 plazas</b>
<b>Mínimo</b>					<b>1.911 plazas</b>

### 3.4.3 Ordenación usos residenciales y complementarios

Uso Residencial:

La edificabilidad residencial que se corresponde con el 85% de la edificabilidad total se distribuye en parcelas residenciales unifamiliares y plurifamiliares. La altura máxima para las viviendas plurifamiliares es de b+2, mientras que en las unifamiliares es de b+1.

La ubicación residencial unifamiliar atiende de forma global a dos aspectos:

- Completar las áreas residenciales unifamiliares existentes en el suelo urbano del núcleo de Abeleiras Xaz, en contacto con el ámbito residencial de actuación, culminando la trama urbana con la misma tipología existente.
- Ubicar el resto de viviendas unifamiliares próximas al campo de golf, potenciando de este modo esta tipología.

Dentro de la vivienda unifamiliar se proyectan parcelas de tipología aislada y pareada, consiguiendo de este modo que exista una mayor diversidad en cuanto al diseño arquitectónico de las viviendas que en un futuro se proyecten.

A continuación se describen las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar:

Unifamiliar Aislada:

PARCELA	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS	SUP. EDIF.
RF-1	3.461,37 m <sup>2</sup>	5	1.850 m <sup>2</sup>
RF-2	5.777,95 m <sup>2</sup>	6	2.220 m <sup>2</sup>
RF-3	840,41 m <sup>2</sup>	1	370 m <sup>2</sup>
RF-4	3.116,88 m <sup>2</sup>	4	1.480 m <sup>2</sup>
RF-5	2.802,00 m <sup>2</sup>	4	1.480 m <sup>2</sup>
RF-6	4.368,70 m <sup>2</sup>	4	1.480 m <sup>2</sup>
RF-7	2.405,56 m <sup>2</sup>	3	1.110 m <sup>2</sup>
RF-8	6.671,71 m <sup>2</sup>	8	2.960 m <sup>2</sup>
RF-9	6.801,60 m <sup>2</sup>	9	3.330 m <sup>2</sup>
RF-10	10.024,92 m <sup>2</sup>	16	5.920 m <sup>2</sup>
RF-11	5.639,46 m <sup>2</sup>	5	1.850 m <sup>2</sup>
RF-12	2.547,87 m <sup>2</sup>	2	740 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>54.458,43 m<sup>2</sup></b>	<b>67</b>	<b>24.790 m<sup>2</sup></b>

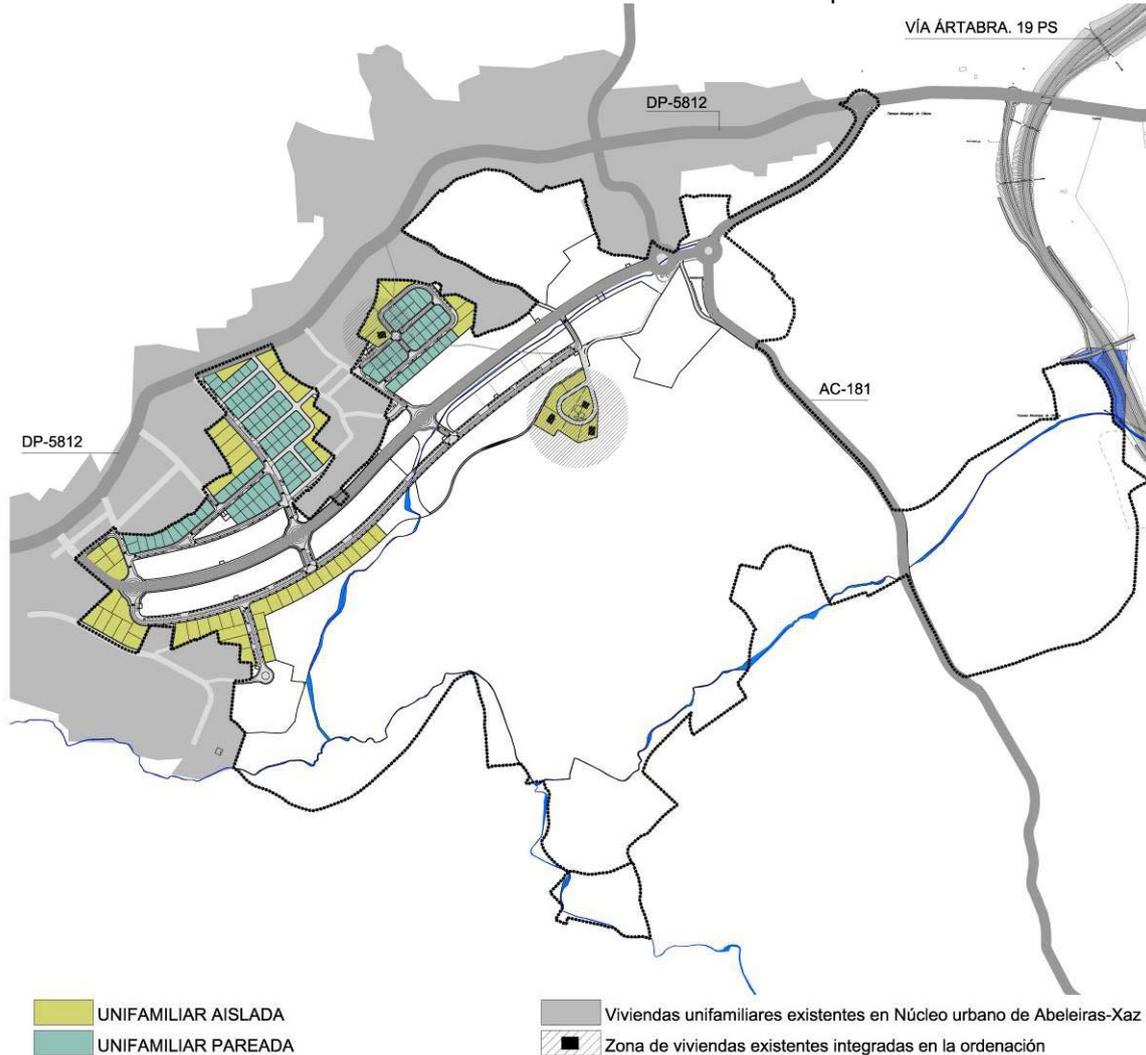
Unifamiliar Pareada:

PARCELA	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS	SUP. EDIF.
RP-1	5.008,32 m <sup>2</sup>	12	2.760,00 m <sup>2</sup>
RP-2	2.132,39 m <sup>2</sup>	6	1.380,00 m <sup>2</sup>
RP-3	4.515,82 m <sup>2</sup>	12	2.760,00 m <sup>2</sup>
RP-4	2.489,78 m <sup>2</sup>	8	1.840,00 m <sup>2</sup>
RP-5	3.631,33 m <sup>2</sup>	12	2.760,00 m <sup>2</sup>
RP-6	3.631,33 m <sup>2</sup>	12	2.760,00 m <sup>2</sup>
RP-7	3.676,74 m <sup>2</sup>	12	2.760,00 m <sup>2</sup>
RP-8	2.632,01 m <sup>2</sup>	8	1.840,00 m <sup>2</sup>
RP-9	1.205,49 m <sup>2</sup>	4	920,00 m <sup>2</sup>
RP-10	3.173,70 m <sup>2</sup>	10	2.300,00 m <sup>2</sup>
RP-11	3.146,92 m <sup>2</sup>	10	2.300,00 m <sup>2</sup>
RP-12	3.506,44 m <sup>2</sup>	10	2.300,00 m <sup>2</sup>
RP-13	3.626,84 m <sup>2</sup>	12	2.760,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>42.377,11 m<sup>2</sup></b>	<b>128</b>	<b>29.440,00 m<sup>2</sup></b>

Dentro de la ordenación se respetan cuatro viviendas unifamiliares aisladas existentes dado su buen estado de conservación y construcción reciente. Se localizan sobre las parcelas de la ordenación denominadas RF-6.1, RF-11.3, RF-11.5 y RF-12.2, rodeadas por vivienda con la misma tipología, garantizando de este modo su correcta integración.

Estas parcelas tienen asignada una superficie edificable idéntica al resto de parcelas para viviendas unifamiliares aisladas del plan parcial (370m<sup>2</sup>), siendo en cada uno de los cuatro casos superior a la superficie ya construida según catastro. Estas parcelas podrán agotar la edificabilidad establecida, en las mismas condiciones que el resto de parcelas.

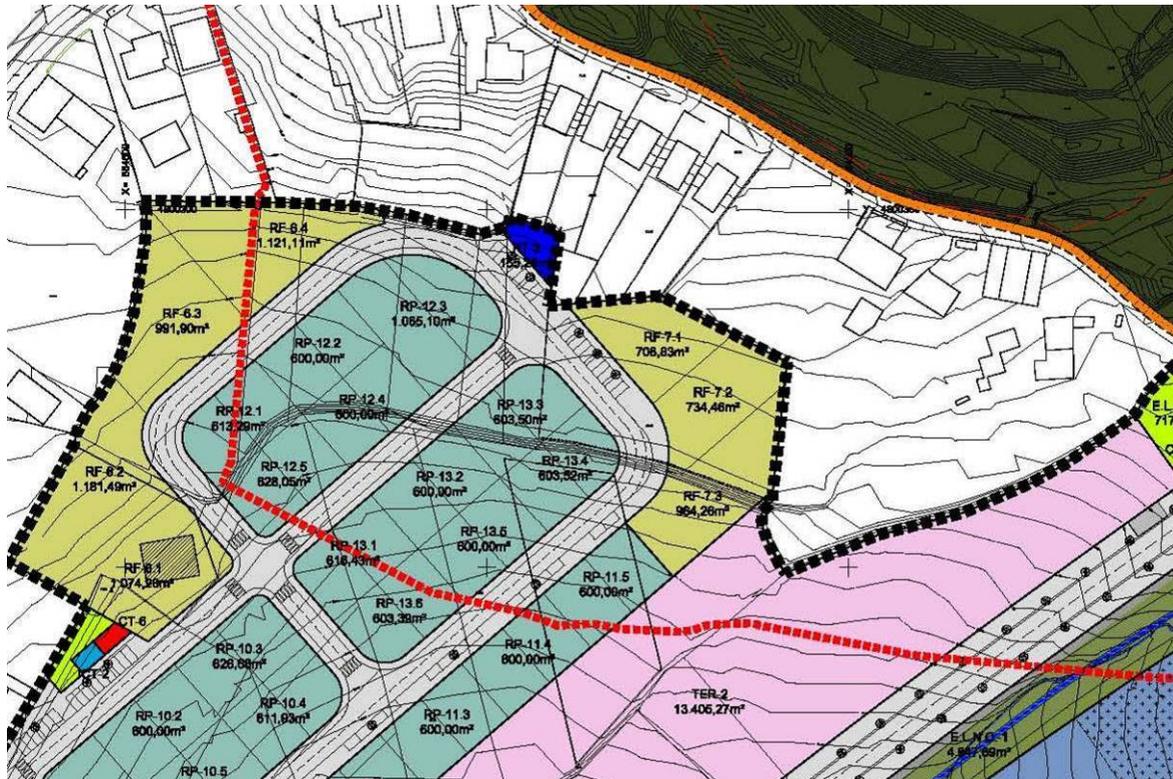
En el siguiente plano se señalan las parcelas proyectadas para ubicar la vivienda unifamiliar así como la localización de las viviendas existentes que se mantienen:



Para las parcelas localizadas total o parcialmente sobre el área de protección del Castro, ha sido realizada la Intervención Arqueológica previa mediante sondeos manuales. Los resultados de dicha intervención se incluyen en el Anexo Arqueológico del presente documento.

Estas parcelas son las reflejadas en los planos de ordenación O.01 con las siguientes nomenclaturas:

RF-6.4, RF-7.1, RF-7.2, RF-7.3  
RP-11.4, RP-11.5  
RP-12.1, RP-12.2, RP-12.3, RP-12.4, RP-12.5  
RP-13.1, RP-13.2, RP-13.3, RP-13.4, RP-13.5, RP-13.6



Detalle del plano de ordenación con las parcelas afectadas por la zona de protección del Castro

La ubicación de la vivienda plurifamiliar se concreta a ambos lados del vial principal interior del sector y en dos parcelas junto al campo de golf.

El criterio seguido para la ubicación de estas parcelas permite que en la ordenación se produzca una distribución de las edificaciones en altura controladas, generando un escalonamiento en la relación de la vivienda plurifamiliar con la unifamiliar. Este escalonamiento es pequeño dado que la altura permitida para la vivienda plurifamiliar es b+2. Las dimensiones de las parcelas plurifamiliares permiten que los proyectos arquitectónicos futuros se desarrollen en pequeños bloques aislados distribuidos en cada parcela con pequeños espacios libres entre los bloques evitando el efecto pantalla que la construcción de grandes bloques de viviendas pudiera generar, y contribuyendo de este modo que se tenga una perspectiva del campo de golf y del resto del paisaje.

A continuación se describen las características de las parcelas destinadas a RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR:

Plurifamiliar Libre:

PARCELA	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS	SUP. EDIF.
RB-1.1	11.905,43 m <sup>2</sup>	72	8.640,00m <sup>2</sup>
RB-1.2	17.375,62 m <sup>2</sup>	108	12.960,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>29.281,05m<sup>2</sup></b>	<b>180</b>	<b>21.600,00 m<sup>2</sup></b>

Plurifamiliar Protección Pública:

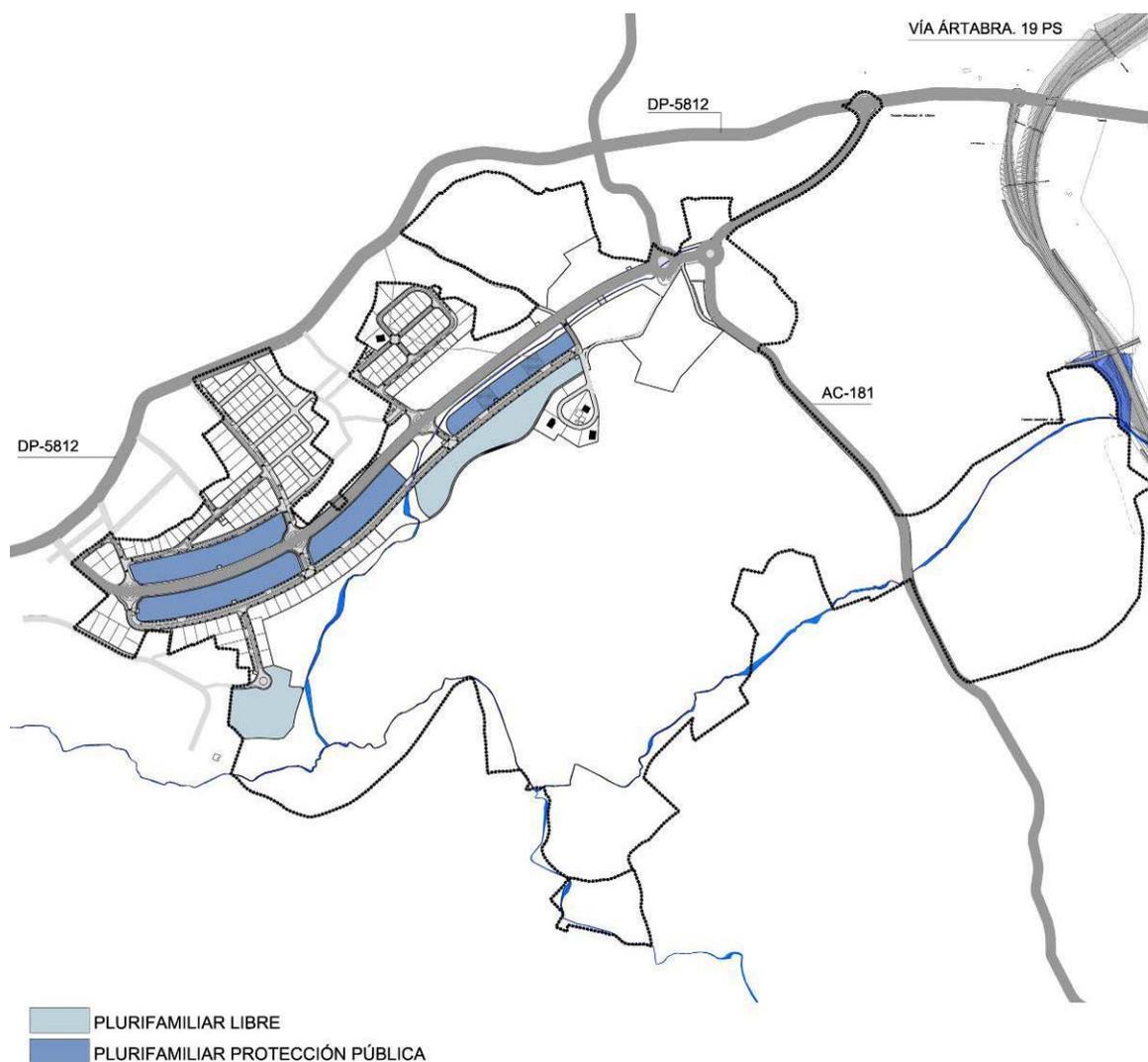
Como se ha señalado, con carácter preliminar se respeta el mínimo del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, sin perjuicio de lo que resulte de la aplicación de las determinaciones que al respecto establezcan la legislación de vivienda y los acuerdos que, en su ejecución, pueda adoptar la Administración competente y de los que podría resultar, en su caso, una modificación de ese porcentaje de reserva.

PARCELA	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS	SUP. EDIF.
RB-2.1	12.714,82 m <sup>2</sup>	85	8.840,00 m <sup>2</sup>
RB-2.2	13.227,43 m <sup>2</sup>	86	8.944,00 m <sup>2</sup>
RB-2.3	9.494,97 m <sup>2</sup>	76	7.904,00 m <sup>2</sup>
RB-2.4	8.507,77 m <sup>2</sup>	66	6.864,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>43.944,99 m<sup>2</sup></b>	<b>313</b>	<b>32.552,00 m<sup>2</sup></b>

En el supuesto de que, en cumplimiento de la legislación de vivienda y sus actos de aplicación, se modifique el porcentaje de reserva de la vivienda plurifamiliar de protección pública, los bloques de las parcelas RB-2.2, RB-2.3 y RB-2.4 podrán destinarse, alternativamente, a vivienda plurifamiliar libre.

Es por ello que el resto de referencias de este Plan Parcial al porcentaje de reserva para vivienda plurifamiliar de protección pública, deban entenderse realizadas con carácter preliminar y siempre sin perjuicio de posibles variaciones de origen legal.

En el siguiente plano se señalan las parcelas proyectadas para ubicar vivienda plurifamiliar:



En la parte de la parcela RB-2.4 localizada sobre el área de protección del Castro, se ha realizado la Intervención Arqueológica previa mediante sondeos manuales. Los resultados de dicha intervención se incluyen en el Anexo Arqueológico del presente documento. Así mismo, y tras las determinaciones de la Memoria Ambiental recibida con fecha Julio de 2012, se establecen para la parcela RB-2.4 dos áreas grafiadas en los planos de ordenación, en las que se deberá mantener la vegetación existente.

En el cuadro siguiente se refleja la distribución de cada una de las tipologías residenciales:

TIPO	Nº viv	%E Resid
UNIFAMILIAR AISLADA	67	22,873
UNIFAMILIAR PAREADA	128	27,163
PLURIFAMILIAR LIBRE	180	19,930
PLURIFAMILIAR DE PROTECCIÓN PÚBLICA	313	30,035
<b>TOTAL</b>	<b>688</b>	<b>100,00</b>

El porcentaje de edificabilidad residencial asignado a vivienda unifamiliar y plurifamiliar viene fijado en la ficha urbanística correspondiente (art.67 PGOM). La localización de las viviendas unifamiliares permite completar tramas urbanas existentes con la misma tipología.

Si bien el consumo energético de una vivienda unifamiliar supera (con carácter general) el consumo de una vivienda de tipología plurifamiliar, las determinaciones que fija el PGOM para el sector así como el hecho de completar la trama urbana existente con idéntica tipología justifican la ordenación propuesta.

#### Uso Terciario:

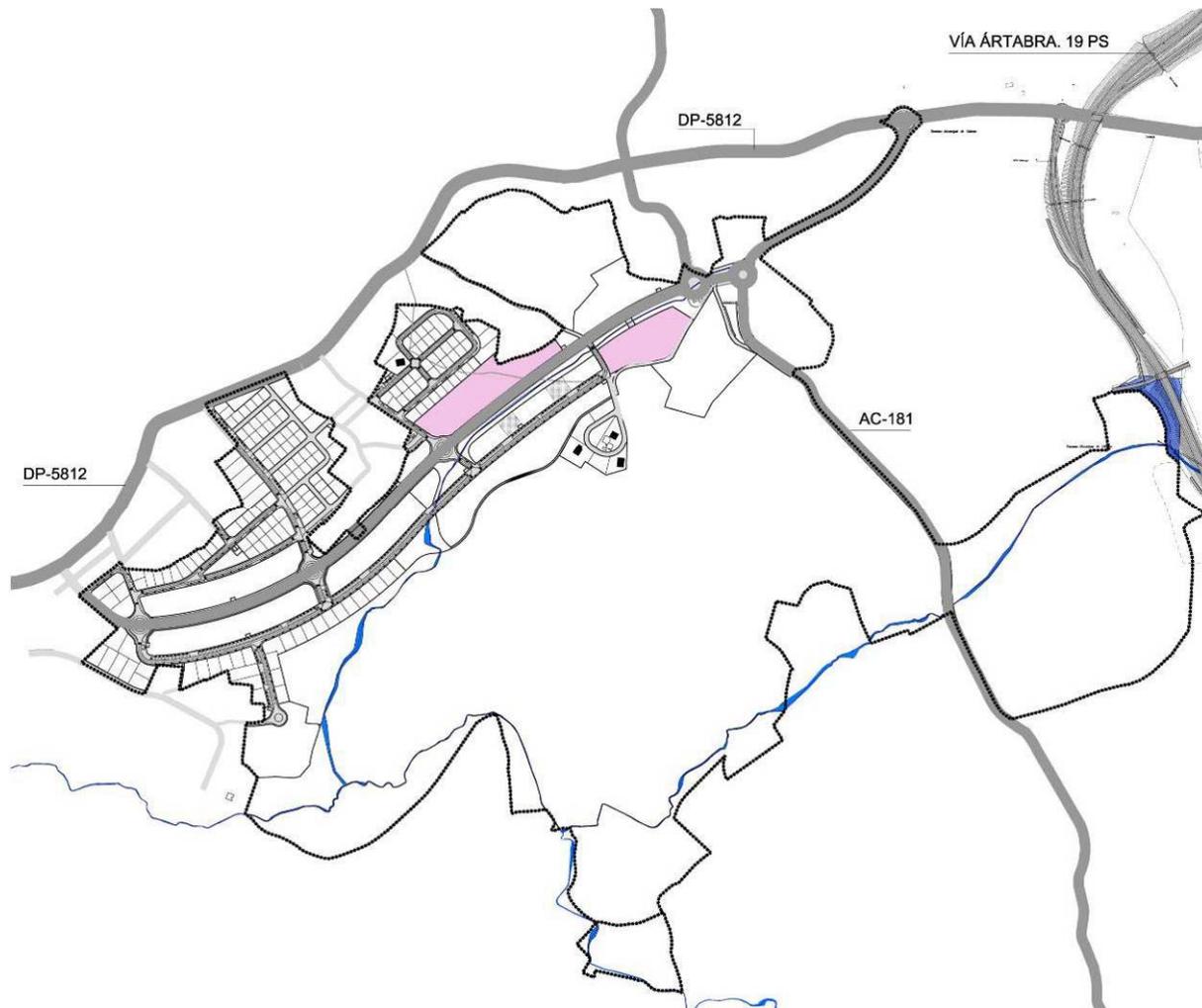
La edificabilidad de uso terciario, que se corresponde junto con la edificabilidad de uso golf, con el 15% de la edificabilidad total del sector, se reparte en dos parcelas.

La primera parcela se localiza próxima al vial principal de la ordenación, lindando con la finca del Pazo de Xaz y el Campo de Golf, cuya relación directa con ambas piezas permite que el destino final de la parcela pueda ser un complemento añadido a la actividad de golf.

La segunda parcela se localiza sobre el vial principal de la ordenación, pero a diferencia de la anterior, tiene una relación directa con las parcelas residenciales, siendo una buena ubicación para una actividad comercial, no solo para las viviendas del sector, sino para cubrir las necesidades de un mayor entorno, al localizarse sobre el vial principal de conexión con las principales vías municipales.

Las características de las parcelas de TERCIARIO son las siguientes:

Parcela	Superficie de suelo	Superficie edificable
TER-1	9.640,43 m <sup>2</sup>	2.495,00 m <sup>2</sup>
TER-2	13.405,27 m <sup>2</sup>	12.551,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>15.046,00 m<sup>2</sup></b>



Sobre las parcelas TER-1 y TER-2 localizadas (total y parcialmente, respectivamente) sobre el área de protección del Castro, se ha realizado la Intervención Arqueológica Previa mediante sondeos manuales. Los resultados de dicha intervención se incluyen en el Anexo Arqueológico del presente documento.

Si bien, para la parcela TER-2 el área de movimiento de la futura edificación queda fuera del área de protección del Castro.

#### Uso Golf:

El Ámbito del campo de golf tiene asignadas gráficamente dos parcelas.

La parcela **GOLF-1** está formada por el ámbito de golf, y la parcela **GOLF-2** es la formada por la finca amurallada en la que se localiza el Pazo de Xaz y los jardines, vinculada a la primera, tal y como especifica el PGOM. Sin perjuicio de su expresión gráfica en estas dos parcelas, a efectos de la posterior gestión urbanística del Plan Parcial y como única limitación impuesta por el Convenio y su Adenda incorporados al PGOM, cada una de ellas deberá constituir una única finca registral a fin de facilitar la ejecución y explotación de este equipamiento.

La parcela identificada gráficamente como GOLF-1 es la que se destina a uso deportivo extensivo privado, y que albergará un campo de golf de 18 hoyos. El proyecto de dicho campo es independiente del presente plan parcial.

Esta parcela tiene asignada una edificabilidad de 1.000m<sup>2</sup> que se destinará entre otros, a la realización de la nave de mantenimiento del campo de golf. Esta edificación será de una única planta con una altura máxima de 4,00m y su localización se concretará con el futuro diseño del campo de golf.

Para el campo de golf queda previsto que las redes de drenaje viertan las aguas captadas, siempre que sea posible por cota topográfica, hacia los lagos del propio campo, siendo este caso representativo para la mayor parte de la superficie sembrada. En los casos donde esto no sea posible, la evacuación de drenajes se realizará mediante salidas controladas por zonas filtro. Estas mismas zonas filtro se dispondrán también en las inmediaciones de los aliviaderos de lagos.

Las zonas filtro consistirán en la formación de humedales de distintos tamaños según sea el caso. Estas lagunas serán de tipo natural sin impermeabilizar, de pequeño tamaño y profundidad, con el objetivo de realizar una retención de agua sobre todo en épocas donde se produzcan pequeños caudales. Tanto en su perímetro como en la parte inundada se implantarán diversas especies vegetales de carácter higrófilo que favorezca la captación de nutrientes y otros elementos.

Entre las especies previstas para estos pequeños humedales pueden considerarse:

- Vegetación arbórea: Especies como el aliso (*Alnus glutinosa*) o el sauce (*Salix spp.*), muy presentes en las riberas de los cauces actuales, y que tienen potentes sistemas radiculares que ejercen una fuerte absorción de agua y nutrientes. Resisten la inundación del terreno durante una parte del año
- Vegetación Herbácea: A implantar sobre los márgenes inmediatos de lámina de agua, o incluso parcialmente sumergida, tendría como principales representantes los cañizos (*Arundo donax*), espadañas (*Sparganium erectum*), carrizos (*Phragmites australis*), juncos (*Juncus acutiflorus* y otras) y herbáceas (*Filipendula ulmaria*, *Sanguisorba officinalis*, *Molina caerulea*, y otras).

Para las épocas donde puedan producirse lluvias de carácter intenso hay que considerar que la retención de caudal será mínima, lo cual implica que los excedentes de agua llegarán con rapidez a los cauces, pero siempre con la consideración que los efectos de los lixiviados se ven enormemente amortiguados debido a que con grandes caudales ha de suponerse también dos premisas:

- Caudales altos, tanto en excedente de lagos como en cauces naturales implican grandes diluciones de nutrientes, llegando a niveles tan bajos como para poder considerarlos inapreciables.
- Las épocas de lluvias suelen ser coincidentes con fases del mantenimiento del campo de golf donde no se realiza ningún tratamiento fitosanitario ni de fertilización.

La parcela identificada gráficamente como GOLF 2 localiza el Pazo de Xaz. El Pazo se destinará, entre otros, a instalaciones de apoyo al campo de golf, incluyendo la de Casa-club, respetando el techo edificable del Pazo, siendo éste en la actualidad de 2.313,15m<sup>2</sup> construidos (incluyendo superficie cerrada, abierta, terraza y escaleras) de los cuales 1.788,20m<sup>2</sup> son computables según se desprende de la ficha realizada en este Plan Parcial, pues hay varias estancias que se han considerado como no computables en función de su uso actual (anexo A7). Dentro de la finca amurallada existe una zona despejada no ajardinada. Es en esta zona donde el plan parcial prevé la localización de la instalación complementaria a la casa club, para eventos propios de la misma, como pueden ser entrega de premios de campeonatos que se realicen y otras actividades de reunión como conferencias, cursillos y celebraciones. Para poder materializar esta instalación el plan parcial establece (según las condiciones

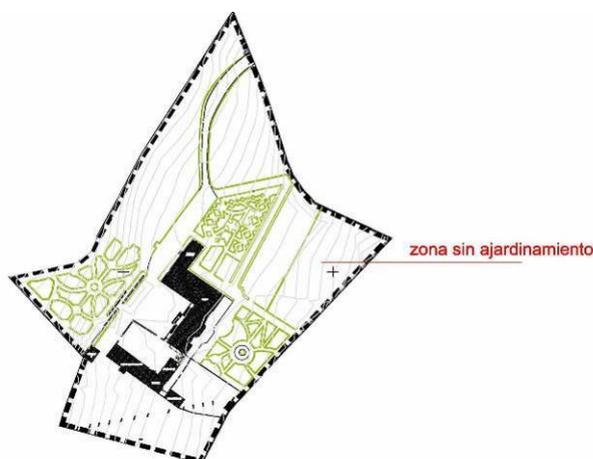
establecidas en el Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de fecha 17 de Febrero de 2012 (informe favorable con condiciones)) una edificabilidad máxima sobre rasante tal que no supere la ocupación de las edificaciones que conforman el Pazo (excluyendo cobertizos, lavaderos...). En este sentido el Plan Parcial fija un máximo de 662m<sup>2</sup> de superficie edificable sobre rasante, que equivale a la suma de la ocupación en planta del Pazo (572m<sup>2</sup>) y la capilla (90m<sup>2</sup>)

Las características de las parcelas destinadas a GOLF son las siguientes:

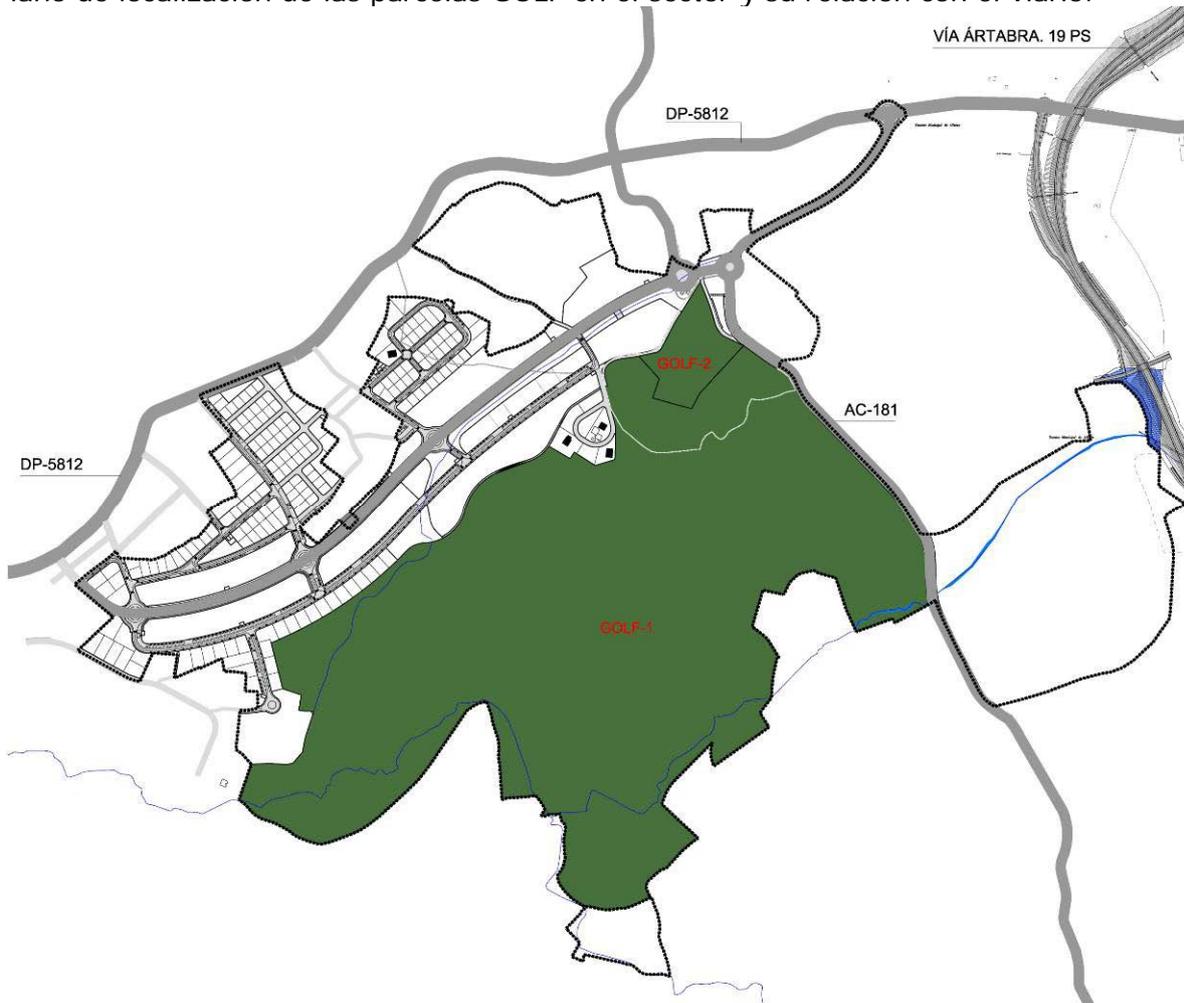
Parcela	Sup. de suelo	Sup. Edificable	
GOLF-1	549.630,67 m <sup>2</sup>	1.000,00m <sup>2</sup>	
GOLF-2	18.020,86 m <sup>2</sup>	2.288,20 m <sup>2</sup>	para Pazo, Capilla, <b>Casa de Servicios, Cobertizos y bajo rasante</b>
		662,00 m <sup>2</sup>	Instalación complementaria <b>sobre rasante</b>
<b>TOTAL</b>	<b>567.651.53m<sup>2</sup></b>	<b>3.950,20 m<sup>2</sup></b>	

Se establece para las edificaciones existentes en la parcela GOLF-2 (Pazo, Capilla, Casa de Servicio, Cobertizos y bajo rasante) una superficie edificable mayor a la superficie computable actual según la ficha del Pazo (Anexo 7), dado que puede ser alterados los criterios de cómputo, en función de lo establecido tanto en la LOUGA como en el PGOM y en este documento, que obliga a computar todas las superficies edificables lucrativas, cualquiera que sea el uso a que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo, con la única excepción de las construidas en el subsuelo destinadas a aparcamiento y cuartos de instalaciones.

Detalle de la finca amurallada con el Pazo y los jardines:



Plano de localización de las parcelas GOLF en el sector y su relación con el viario:



El siguiente cuadro resume la distribución de la edificabilidad del sector:

	%E
RESIDENCIAL	85
TERCIARIO y GOLF	15
TOTAL	100

Las parcelas correspondientes a las cesiones de suelo destinadas a equipamientos, espacios libres y zonas verdes públicas se describen en el apartado 4 de la presente memoria.

### 3.4.4 Resumen parámetros urbanísticos de la ordenación

Superficie del Sector:	1.158.932,02 m <sup>2</sup>
Superficie de Sistema General Viario:	7.388,00 m <sup>2</sup>
Superficie de Sistema General Castro Xaz:	49.136,89 m <sup>2</sup>
Índice de Edificabilidad:	0,111 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad Máxima Total:	127.378,66m <sup>2</sup>
Densidad Máxima De Viviendas:	6Viv/Ha (y máximo 700 viviendas)

Aplicamos estos parámetros a la ordenación propuesta y obtenemos:

Uso residencia: 85% edificabilidad total

Tipo	Nº viv	m <sup>2</sup> /viv	%E Resid	Superficie edificable
UNIF AISLADA	67	370	22,873	24.790 m <sup>2</sup>
UNIF PAREADA	128	230	27,163	29.440 m <sup>2</sup>
PLURIF LIBRE	180	120	19,930	21.600 m <sup>2</sup>
PLURIF PROTECCIÓN PÚBLICA	313	104	30,035	32.552 m <sup>2</sup>
<b>SUBTOTAL</b>	<b>688</b>			<b>108.382,00 m<sup>2</sup></b>

Uso Terciario y Golf: 15% edificabilidad total

	Superficie edificable
GOLF-1	1.000,00m <sup>2</sup>
GOLF-2	2.950,20m <sup>2</sup>
TER-1	2.495 m <sup>2</sup>
TER-2	12.551 m <sup>2</sup>
<b>SUBTOTAL</b>	<b>18.996,20 m<sup>2</sup></b>

La edificabilidad total que se materializa en las parcelas es inferior a la permitida por el planeamiento.

	%	Superficie edificable
RESIDENCIAL	85	108.382,00 m <sup>2</sup>
TERCIARIO	15	18.996,20 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>127.378,20 m<sup>2</sup></b>
máximo		127.378,66 m <sup>2</sup>

De acuerdo con la legislación vigente, corresponde a los particulares el 90% del aprovechamiento lucrativo del sector.

El 10% restante del aprovechamiento lucrativo del sector corresponde al Ayuntamiento.

	SUELO	Superficie EDIFICABLE		
		90%	10%	100%
<b>total</b>	1.158.932,02m <sup>2</sup>	114.640,79 m <sup>2</sup>	12.737,87m <sup>2</sup>	<b>127.378,66 m<sup>2</sup></b>

El Ayuntamiento como propietario de algunas parcelas participa de ese 90% en el porcentaje que le corresponda.

El Proyecto de Equidistribución, fijará la situación del 10% de aprovechamiento municipal.

Con respecto a los caminos públicos municipales existentes dentro del sector, su localización y superficie se concretará en el proyecto de equidistribución.

## MJ. 4. RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS

Las cesiones mínimas en aplicación del artículo 47 de la LOUGA para el sector se reflejan en el siguiente cuadro:

Sistema General E Libres y Z V Públicas	15m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> e.resid
Sistema General Equipamiento	5m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> e.resid
Sistema Local E Libres y Z V Públicas	18m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> e. y mínimo 10% sup ámbito
Sistema Local Equipamiento	10m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edificables

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

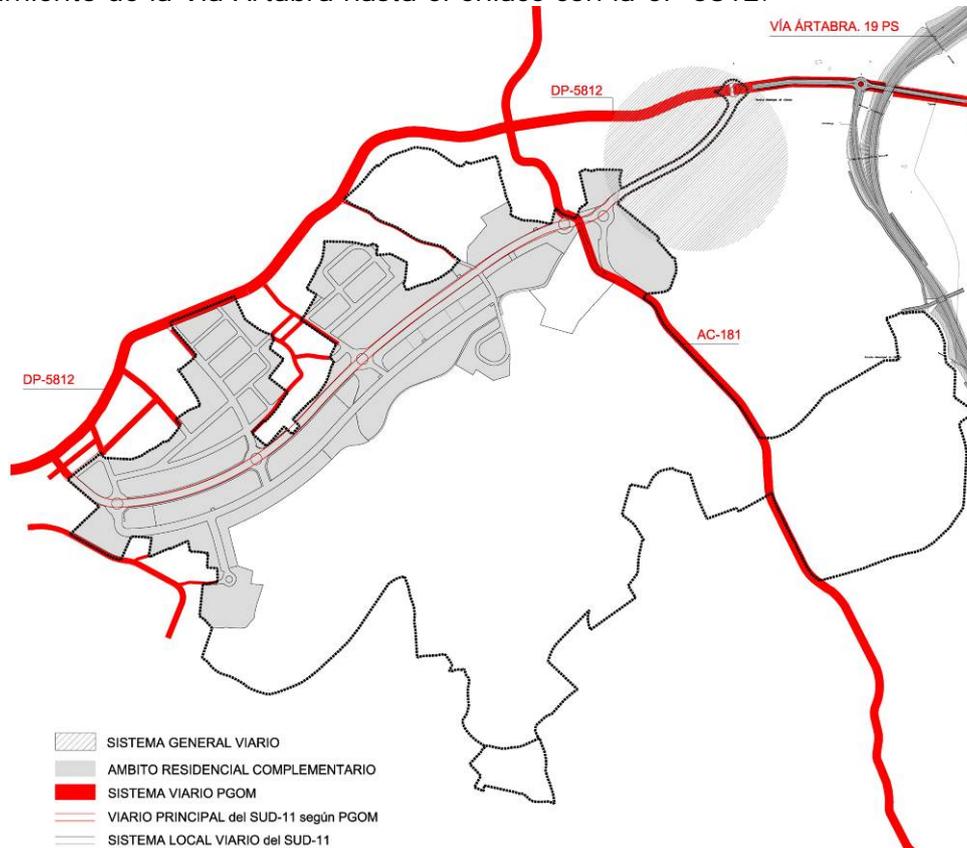
### 4.1 Reserva de suelo para Sistema General:

#### 4.1.1. Suelo para Sistema General Viario

El PGOM establece para el sector un sistema general viario de conexión con la vía Ártabra. Este suelo se localiza al noreste del sector y tiene su continuación con el viario principal del sector, que fija el PGOM con una sección mínima de 16m.

Dada la estrechez de la delimitación del sector en este tramo, la sección viaria de 16m que se proyecta incluye los taludes necesarios correspondientes a cada lado del vial.

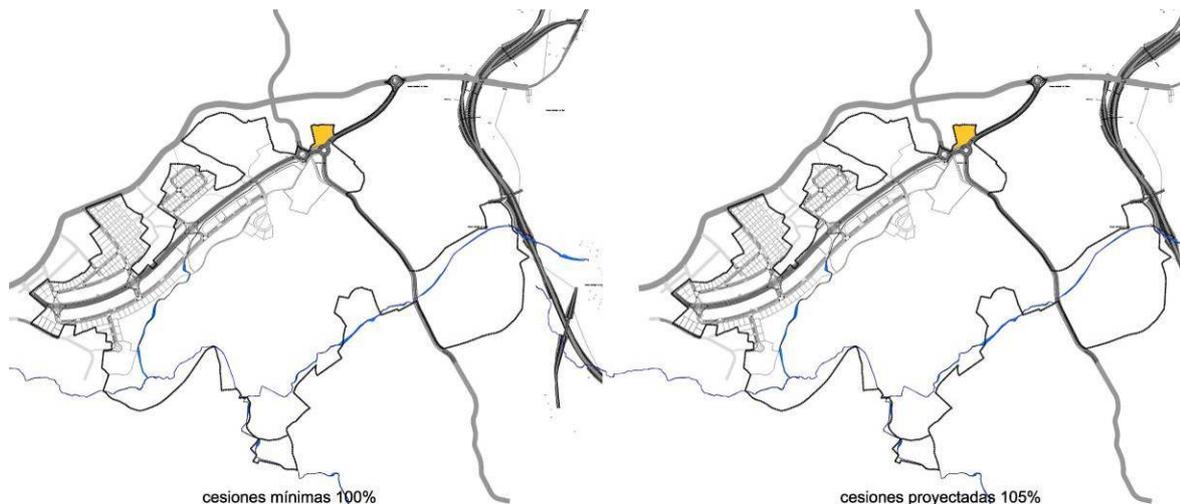
Es condición imprescindible para el funcionamiento del sector la puesta en funcionamiento de la Vía Ártabra hasta el enlace con la CP-5812.



#### 4.1.2 Suelo para Sistema General de Equipamiento:

Para cumplir con las necesidades de Sistema General de Equipamiento que establece la Legislación, se ha previsto una única parcela, de 5.686,00m<sup>2</sup> de superficie, frente al mínimo de 5.413,59m<sup>2</sup>. Esto implica que se aumenta en un 5,03% el mínimo exigido.

Dado su carácter de Sistema General, y por tanto vinculado a un uso por parte de todos los ciudadanos del municipio de Oleiros, se ha buscado una localización bien comunicada con el resto del municipio; para ello, se ha elegido una parcela situada sobre el vial principal del sector, próxima al punto de encuentro con la carretera AC-181, lo que garantiza una buena comunicación viaria del equipamiento con el resto del territorio.

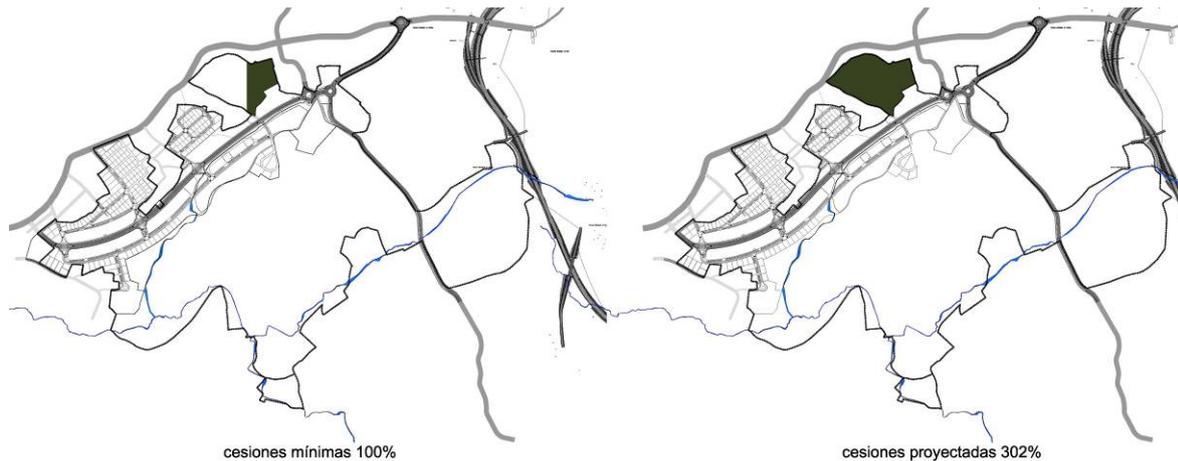


#### 4.1.3. Suelo para Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas:

Las cesiones de Sistema General de Espacios Libres, se fijan en la parcela delimitada como Castro de Xaz cumpliendo así con la determinación fijada por el PGOM para esta cesión. La superficie delimitada según levantamiento topográfico para el Castro de Xaz es de 48.805,81m<sup>2</sup>.

El cumplimiento de las determinaciones del PGOM para el sector con respecto a esta cesión implica un porcentaje del **302,55%** con respecto al **100%** que representa la cesión mínima exigida por la LOUGA, pasando de 16.240,78m<sup>2</sup> de superficie mínima de cesión a 49.136,89m<sup>2</sup> de superficie proyectada.

La realización de esta cesión va a facilitar la recuperación de un Castro de alto valor arqueológico. Los estudios realizados sobre el mismo indican que es un castro con un gran recinto central de forma ovalada, delimitado por una muralla y un profundo foso rodeado de un parapeto e incluso algún otro elemento que pudiera ser un torreón defensivo. Esta recuperación así como el Plan Especial que se desarrolle sobre él y la propuesta del Plan Parcial a su entorno más cercano va a evitar actuaciones que puedan afectar a la conservación del mismo, tal y como ocurre en su lado Este en el que las viviendas existentes construidas han afectado a distintos elementos.



## 4.2 Reserva de suelo para Sistema Local:

### 4.2.1 Suelo para Sistema Local de Equipamiento:

La legislación autonómica establece que el planeamiento debe reservar un mínimo de 10m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> edificables para equipamientos locales. Además, el PGOM establece que deberá hacerse una reserva obligatoria del sistema local de equipamiento para la localización de un campo de fútbol reglamentario, que deberá contar con un mínimo de 15.000m<sup>2</sup>, incorporando aparcamiento complementario para los usuarios.

Con este único equipamiento se estaría cumpliendo el estándar legal, incluso por encima del mínimo exigido.

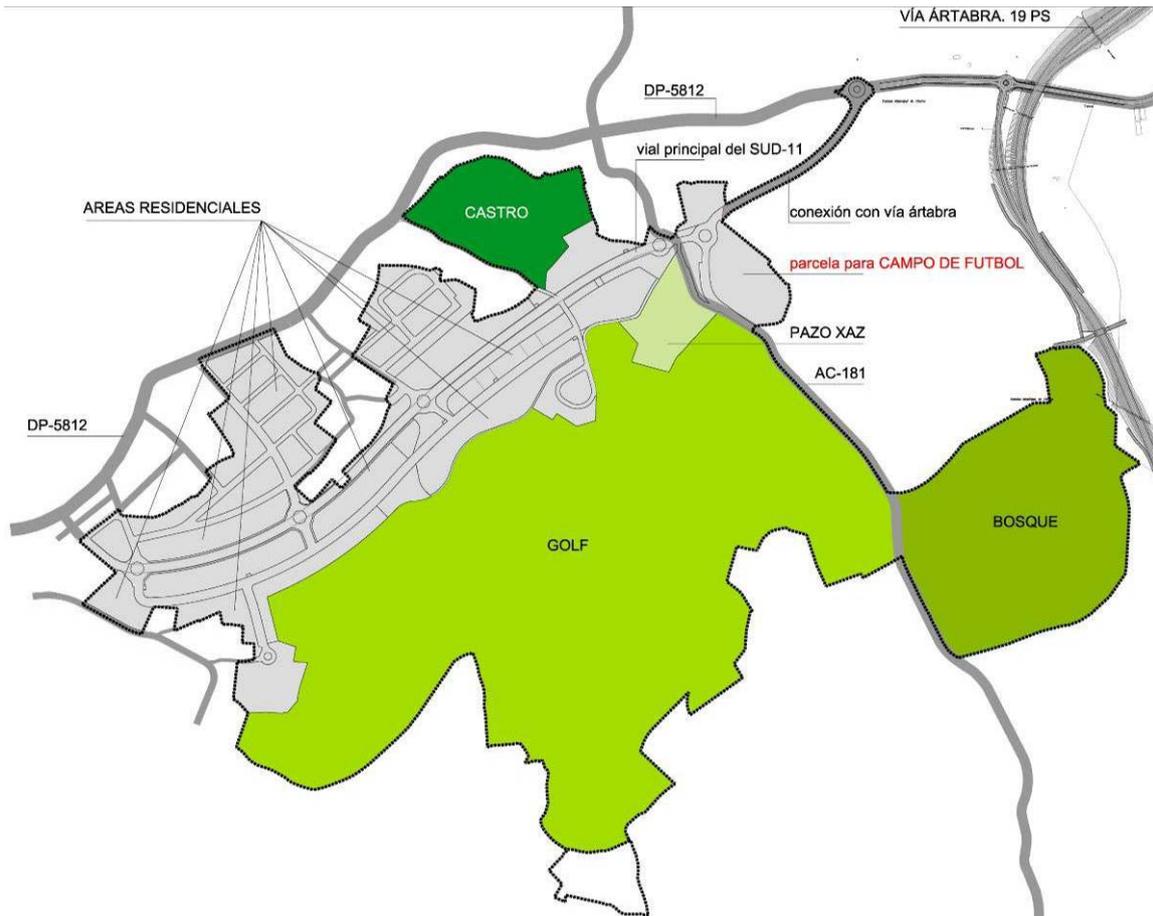
La ordenación realizada prevé una segunda parcela situada en el centro del Sector, y por tanto más próxima a las parcelas residenciales; el objetivo es localizar un equipamiento municipal de menor tamaño, que cubra los servicios de la población del Sector, y que permita el acceso peatonal al mismo desde las viviendas.

Para la localización de ambas parcelas, el uso previsto para las mismas ha influido de forma destacada; ya se han justificado los motivos de localizar la parcela de menor tamaño, es decir por proximidad, mientras que la parcela prevista para instalar un campo de fútbol debía cumplir dos objetivos básicos:

- a. contar con buenos accesos
- b. estar alejada de las parcelas residenciales, por el ruido generado.

Con estas premisas, se ha localizado el equipamiento en una parcela de 17.685,39m<sup>2</sup> frente al acceso actual del Pazo de Xaz, pues además de cumplir, de forma excepcional, con ambos propósitos, permite que el aparcamiento del campo de fútbol sea utilizado como complemento del previsto para el equipamiento deportivo. Con acceso directo desde la rotonda principal del Sector, la comunicación de la parcela con el resto del municipio, y con los limitrofes a través de la vía Artabra, queda garantizada.

En el siguiente plano, se indica la localización de la parcela para campo de fútbol, su relación con el uso residencial y su conexión con el sistema viario:



En el croquis siguiente se grafía una propuesta de ordenación no vinculante para la parcela de campo de fútbol.

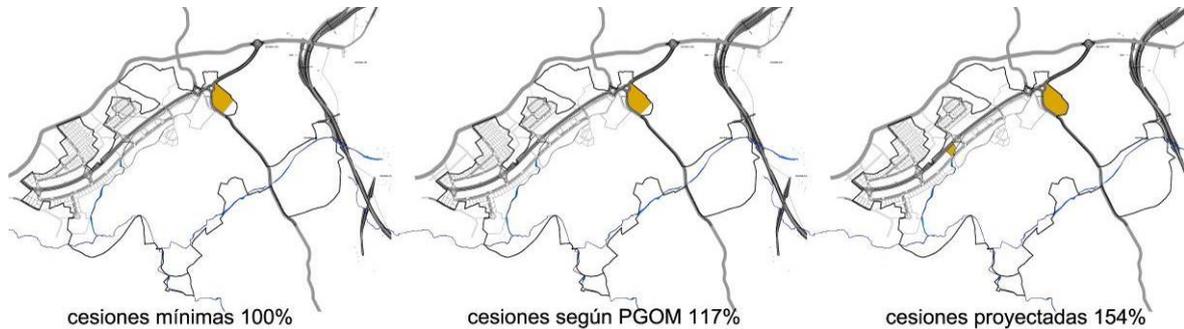
Esta propuesta permite ubicar alrededor de 170 plazas de aparcamiento mediante plataformas conectadas a través de un vial interior además de una zona de estacionamiento para autobuses, un campo de fútbol con dimensiones reglamentarias y un cuerpo adosado a uno de los laterales del campo que albergaría la zona de vestuarios y sobre ellos unas gradas. Así mismo, la superficie proyectada para la parcela (17.685,39m<sup>2</sup> frente a los 15.000m<sup>2</sup> que indica la ficha urbanística) y la organización de las distintas piezas dentro de la parcela permite crear una zona verde en la parte sur de la parcela.



Propuesta no vinculante para la parcela S.L.EQ-1

El cumplimiento de la LOUGA está también justificado, en tanto que las necesidades que prevé la Ley se han superado en más de un **54%** respecto al estándar.

A continuación se indica esquemáticamente las cesiones para equipamiento:



#### 4.2.2 Suelo para Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas:

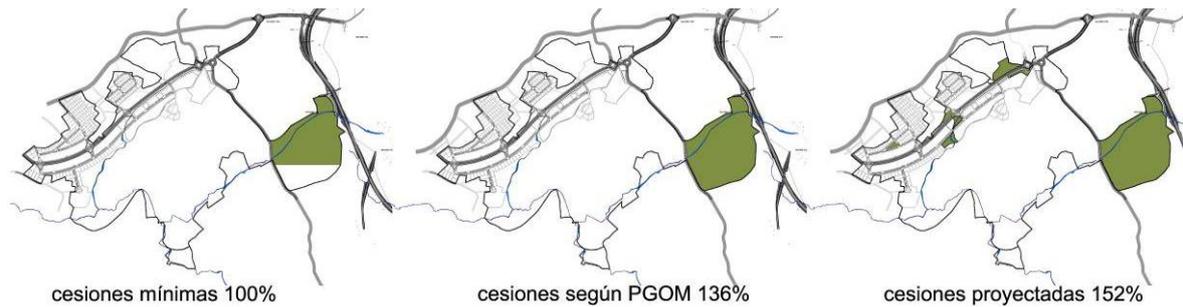
EL PGOM establece que las cesiones de Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes, se localicen en la finca denominada Bosque de Xaz. La superficie delimitada según levantamiento topográfico para el Bosque de Xaz es de 158.754,93m<sup>2</sup>. Esta superficie se reduce en un porcentaje mínimo debido a la superficie ya expropiada para la ejecución de la vía Ártabra y la superficie prevista para la ampliación de la carretera AC-181 según se desprende de las alineaciones fijadas por el PGOM para dicha carretera. Así mismo se descuenta la superficie ocupada por el cauce del río que atraviesa la finca (dominio público hidráulico). La superficie neta resultante es de 155.775,88m<sup>2</sup>.

Sin embargo, la ordenación realizada en el Sector ha previsto parcelas adicionales para el uso de Espacios Libres, con objeto de dotar al ámbito residencial de áreas de esparcimiento de los residentes más en contacto con las viviendas proyectadas, en donde además se puedan ubicar zonas de paseo y de juegos infantiles. Así mismo, la presencia del Castro de Xaz en contacto con el ámbito residencial, sugiere la necesidad de crear una gran parcela de zona verde y espacio libre que lo proteja y que permite que el Castro sea visible desde el vial principal de la urbanización, a la vez que obtenemos un espacio público como complemento del mismo.

Hay que añadir que en relación a las fuentes y lavaderos que el presente documento cataloga en el anexo A.4, en la ordenación que se propone éstos quedan localizados sobre una de las parcelas destinadas a espacio libre y zona verde pública localizada en contacto directo con el regato de Xaz, permaneciendo así la excelente relación entre estos elementos y el regato.

Computando solamente la cesión de la finca del Bosque de Xaz para sistema local de espacios libres y zonas verdes públicas, ya se obtiene un aumento superior al **36%** con respecto al mínimo exigido por la LOUGA.

Incorporando las parcelas adicionales que se delimitan, este porcentaje aumenta hasta el **52%** sobre el mínimo legal, lo cual garantiza que el Plan Parcial cuenta con suficientes zonas verdes, y repartidas por diferentes puntos del ámbito.



Se proyectan además parcelas situadas sobre el regato existente que atraviesa el ámbito residencial y ámbito de golf, creando un paseo fluvial siendo éste paralelo al vial principal de la ordenación en ámbito residencial, dejando el regato a cielo abierto y dando una singularidad específica a esta zona verde. Estas parcelas con nomenclatura E.L.N.C., suman una superficie total de 29.000,82m<sup>2</sup> que no se computa a efectos de cesión.

#### 4.3 Reserva de suelo para viviendas con algún régimen de protección

##### Vivienda de protección pública

La ordenación propuesta prevé vivienda de protección pública cumpliendo el porcentaje mínimo que fija la normativa. Este porcentaje, con carácter preliminar, es de un 30% con respecto a la edificabilidad residencial proyectada.

Como se ha señalado, en el supuesto de que, en cumplimiento de la legislación de vivienda y sus actos de aplicación, se modifique el porcentaje de reserva de la vivienda plurifamiliar de protección pública, los bloques de las parcelas RB-2.2, RB-2.3 y RB-2.4 podrán destinarse, alternativamente, a vivienda plurifamiliar libre.

La localización de las parcelas destinadas a vivienda de protección pública se realiza sobre el vial principal de la ordenación, en toda su longitud, garantizando la integración de las mismas en la trama urbana proyectada. En el apartado 3.4.3 se muestra el plano con su localización concreta.

## MJ. 5. CARACTERÍSTICAS Y TRAZADO DE LAS INFRAESTRUCTURAS

### 5.1 Red de abastecimiento de agua

Para la definición y dimensionamiento de la red de abastecimiento de agua, 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*".

La dotación por vivienda y trimestre es de  $42,66\text{m}^3$ , según datos actuales facilitados por la empresa Sergesco. Suponiendo un aumento en el año horizonte de 2.035 de un 25%, la dotación por vivienda y trimestre pasa a ser de  $53,33\text{m}^3$ . Con estos datos de consumo en viviendas y con el visto bueno de los técnicos municipales de servicios, se procede al cálculo del consumo por parte de la urbanización obteniendo un caudal de  $574,11\text{ m}^3/\text{d}$ .

#### Acometida red exterior

El suministro de agua potable se acometerá a la red municipal existente, estableciendo redes malladas, que permiten equilibrar los consumos y las presiones en la red. Se acometerá a la red existente en el Este, en la Avenida de la República de Uruguay que posee un diámetro de 200 mm.

Se realizarán conexiones de la Red del SUD-11 con la Red General de distribución de agua potable que abastece el Núcleo Urbano de Abeleiras-Xaz (Dorneda), para integrar la nueva red a la existente en la zona, mejorando así el funcionamiento del conjunto de la red mallada.

Los puntos de conexión de la Red del SUD-11 con la red general de distribución de agua del Núcleo Urbano de Abeleiras-Xaz propuestos son:

- Una conexión en el final de la Rúa Castro de Xaz (Abeleiras-Dorneda)
- Tres conexiones en Rúa Goxende (Abeleiras-Dorneda)
- Dos conexiones en Avda. Emilia Pardo Bazán (Abeleiras-Dorneda)
- Una conexión en el final de Rúa Loural (Franzomel-Dorneda)
- Dos conexiones en Rúa das Cerdeiras (Franzomel-Dorneda)
- Una conexión en Rúa da Xenza (Franzomel-Dorneda)

La red de abastecimiento conecta la acometida de red general con el futuro depósito de Os Galgos situado más al Norte del sector SUD-11 y desde aquí desciende hacia la urbanización. El diámetro adoptado para las tuberías de ascenso y descenso al depósito de Os Galgos se fija, en principio, en 300mm, sin perjuicio de que los cálculos más precisos propios del proyecto de urbanización determinen como suficiente un diámetro inferior.

El Proyecto de Urbanización recogerá las especificaciones técnicas para la realización del depósito de Os Galgos. La Licencia de primera ocupación de las viviendas estará supeditada a la ejecución de dicho depósito, garantizando de este modo el abastecimiento de agua al sector.

#### Red interior

Dentro de la urbanización la red sigue una distribución mallada. Se ha realizado una primera aproximación del diámetro de las tuberías de abastecimiento de agua interiores a la urbanización obteniendo tuberías de fundición de 150 mm de diámetro

a lo largo del vial principal de la urbanización y tuberías de fundición de 100 mm de diámetro en el resto de calles, debido a las obligaciones impuestas por las Ordenanzas de Proyectos de Urbanización del Concello de Oleiros, que indican un diámetro mínimo de 100 mm bajo la red viaria pública, en todas las zonas las tuberías utilizadas serán de fundición.

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

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

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

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

Toda la red de abastecimiento se grafía en los planos O.14.ex y O.14.in de la documentación gráfica del Plan Parcial. Los diámetros que se indican en la presente memoria aparecen reflejados en dichos planos y deben ser entendidos a título orientativo, ajustándose los valores definitivos en el proyecto de urbanización.

## 5.2 Red de Riego

Según la "*Ordenanza para la redacción de Proyectos de Urbanización, control de las obras y recepción de estas, en el Ayuntamiento de Oleiros*", se establecerán en todas las zonas de parque, jardines y demás espacios públicos libres, las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de 20m<sup>3</sup> por hectárea.

Las bocas de riego estarán conectadas a redes independientes derivadas de la red general, con sus correspondientes llaves de paso. Se han dispuesto de tal forma que ningún espacio quede sin cubrir, solapando el radio de acción sin que sea necesario utilizar mangueras superiores a 25 m. Se utilizan para limpieza de viales, riego y también como medida de protección contra incendios.

Todas las tomas para riego de las zonas verdes municipales serán instaladas siempre con equipo contador de agua y su correspondiente llave de corte, así como, discriminador en los riegos automáticos para evitar regar los días de lluvia.

La tubería de la red de riego será de polietileno y se prevé de 100 mm de diámetro y baja densidad. A esta red se acometen las tuberías sectoriales de cada sector de riego y la secundaria de abastecimiento para las cámaras de descarga.

Toda la red de riego e hidrantes se grafía en el plano O.17.in de la documentación gráfica del Plan Parcial. Los diámetros que se indican en la presente memoria aparecen

reflejados en dicho plano y deben ser entendidos a título orientativo, ajustándose los valores definitivos en el proyecto de urbanización.

### 5.3 Red de pluviales

En aplicación de la "*Ordenanza para la redacción de proyectos de urbanización, control de las obras y recepción de estas en el Ayuntamiento de Oleiros*", se emplea una red separativa de pluviales y residuales.

La red de pluviales se sitúa bien en el centro del viario (en la zona de viviendas unifamiliares y cuando la calle es estrecha), bien al borde de la calzada o bajo los aparcamientos (garantizando la localización de todos los elementos de la red sobre zona o espacio público), recogiendo las aguas a partir de sumideros situados al borde de las aceras.

El agua circula debido a la pendiente que tiene el colector. La energía que produce el movimiento del agua es la energía de elevación o potencial que, en el campo gravitacional, es la fuerza que impulsa el agua de una altura mayor a otra menor. Esta es la forma de transporte que se utiliza para proyectar, usando generalmente fórmulas empíricas que relacionan la pendiente del conducto, la sección transversal de paso y la rugosidad de la superficie del material en contacto con el fluido.

El caudal de aguas pluviales a desaguar se obtiene por el método racional. Con este caudal, se calcula la red de pluviales utilizando tuberías de PVC de 250, 315, 400, 500, 600, 800 y 1000 mm de diámetro aumentando el diámetro a medida que se desciende por la red. Estos diámetros se entienden como orientativos, siendo el Proyecto de Urbanización quien los determine.

Se tiene un punto bajo de vertido, si bien queda pendiente para el proyecto de urbanización el estudio de posibles puntos de vertido intermedio, con la finalidad de evitar grandes diámetros en la parte baja de la red.

En la parte baja de la red, en la zona suroeste del sector, hay dos tramos que no forman parte de la red general de pluviales. Estos dos tramos están más bajos y se conectan a la red general de residuales. Un pequeño tramo lo hace en la "Rúa da Xenza" y otro pequeño tramo en la "Rúa das Cerdeiras". Estos tramos se conectan a la red general de residuales debido a que su cota es inferior a la cota de la estación de bombeo y por tanto, no sería posible el funcionamiento hidráulico del sistema por gravedad.

El tanque de tormentas se sitúa en el punto bajo, en la parcela GOLF-1 en la zona lindante con la parcela RB-1.1.

Cuando el tanque de tormentas rebose, parte de esta agua se deriva a un pozo de bombeo donde se bombearía esta hacia el lago de mayor cota del campo de golf, a través de una tubería de fundición de 125 mm de diámetro.

Toda la red de pluviales se grafía en el plano O.16.in de la documentación gráfica del Plan Parcial. Los diámetros que se indican en la presente memoria aparecen reflejados en dicho plano y deben ser entendidos a título orientativo, ajustándose los valores definitivos en el proyecto de urbanización

## 5.4 Red de residuales

La red de aguas residuales se sitúa bajo las zonas de aparcamientos que hay junto a las aceras o al borde de calzada, con el fin de reducir las dificultades de colocación del resto de los servicios, ante la limitación de espacio del que se dispone en las aceras.

La dotación, tal y como indica la ordenanza, se calcula de la misma forma que para el abastecimiento.

La red de la urbanización será de distribución mallada con diferentes diámetros dependiendo de la localización.

La práctica totalidad de la red estará formada por canalizaciones de PVC de 250 mm, tan sólo en el tramo final de la misma el diámetro asciende a 315 mm. Los diámetros de las conducciones deben entenderse a título orientativo, que se concretarán en el Proyecto de Urbanización.

La red se conecta a una estación de bombeo situada en la zona de la parcela RB-1.1. Desde ahí el agua se bombea mediante una tubería de fundición de 150 mm a la EDAR de Oleiros (Xubín).

Quedan al margen de este bombeo los últimos metros de la red, al oeste de la estación de bombeo, ya que están más bajos y se conecta a la red general de residuales. Un pequeño tramo lo hace en la "Rúa da Xenza" y otro pequeño tramo en la "Rúa das Cerdeiras". Estos dos tramos se conectan a la red general de residuales debido a que su cota es inferior a la cota de la estación de bombeo y por tanto, no sería posible el funcionamiento hidráulico del sistema por gravedad.

Para conectar el bombeo con la estación depuradora, en un primer tramo se emplea el centro de los viales, hasta salir al campo de golf en la zona de la parcela SLEL-7.

En el campo de golf la red ha de cruzar obligatoriamente un regato. El cruce de la canalización de la red de residuales con el regato se realizará preferentemente mediante perforación dirigida con balizamiento en los márgenes. El Proyecto de Urbanización definirá con detalle las características del cruce.

Mediante bombeos sucesivos la red llega a la EDAR. En este sentido, el trazado de la red por la parcela de golf se concretará en el Proyecto de Urbanización, así como las estaciones de bombeo necesarias.

Dado que en el momento de formulación y aprobación del presente plan parcial no es posible determinar si la actual EDAR de Xubin tiene capacidad suficiente para asumir los caudales que se produzcan en el sector SUD-11, el Proyecto de Urbanización que haya de tramitarse para su ejecución tendrá que valorar ese extremo. En caso de que el referido proyecto establezca que la capacidad actual no es suficiente, el presente plan parcial le impone la obligación de incluir entre sus determinaciones la ampliación de las instalaciones de la EDAR que resulte necesaria para dar solución a los caudales generados por el Sector SUD-11, bien con la instalación de un reactor biológico y los complementos que conlleve o bien mediante la solución que se estime más ajustada a las necesidades que se generen.

Toda la red de residuales se grafía en los planos O.15.ex y O.15.in de la documentación gráfica del Plan Parcial. Los diámetros que se indican en la presente memoria aparecen reflejados en dichos planos y deben ser entendidos a título orientativo, ajustándose los valores definitivos en el proyecto de urbanización.

## 5.5 Red eléctrica

La conexión con la red existente de FENOSA se llevará a cabo en Canide tal y como indica la documentación gráfica facilitada por la compañía y que se adjunta como anexo A8. Desde aquí discurrirá subterránea, hasta enlazar con la urbanización en extremo de contacto con la Avenida Emilia Pardo Bazán, a la altura de la glorieta principal.

Desde este punto se establece el suministro de la red de Media Tensión, que alimentará los Centros de Transformación y desde los que se partirá con la red de Baja Tensión. Los tendidos de líneas de media o baja tensión aéreas, serán obligatoriamente subterráneos y aquellos que ya existan dentro del ámbito deberán ser transformados en subterráneos.

Los Centros son de Compañía y tendrán por lo tanto la finalidad de suministrar energía de la misma Media Tensión. La energía será suministrada por la Compañía Unión Fenosa a la tensión de 20 KV. Trifásica y 50 sf de frecuencia, siendo la acometida a las celdas por cableado subterráneo. Los centros de transformación se situarán en las parcelas concretas destinadas a este tipo de instalación denominadas CT, y en los edificios, bien sea prefabricado en el interior de una edificación, quedando totalmente prohibidos transformadores de intemperie o aéreas. Se cerrarán con anillo como garantía de suministro.

Como norma general los centros de transformación tendrán una potencia inferior a los 1000 KVA.

Los Centros de Transformación constarán únicamente de una envolvente, en la que se encuentra toda la paramenta electromecánica. Tendrán un tratamiento superficial en todo su exterior, que permita su armonía con el entorno. Los detalles se desarrollarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

La protección respecto a una posible sobrecarga de las líneas se realizará por medio de cortocircuitos fusibles situados en los Centros de Transformación. Se cuidará especialmente la toma de tierra en los distintos puntos críticos de las redes: en las líneas en MT se pondrán a tierra la pantalla conductora, los elementos metálicos (flejes, herrajes, accesorios, etc.) mediante electrodos de hierro sin galvanizar con protección catódica.

Las líneas de baja tensión también adoptarán electrodos de toma de tierra en hierro sin galvanizar, poniéndose también a tierra el conductor neutro, tanto en las proximidades de los Centros de Transformación, como a lo largo de la red. En cuanto a los Centros de Transformación propiamente dichos, en los mismos se considerarán dos tipos de tierras independientes: la tierra de masas (a la que se conectarán todos los elementos metálicos) y la tierra de neutro (a la que se conectará el neutro del sistema en baja tensión a que antes hemos hecho referencia).

Finalmente indicaremos que las características de la energía responderán a una distribución en trifásica a cuatro hilos y 220 / 380 V y en utilización, en monofásica a 220 V y en trifásica a 380 V.

Toda la red eléctrica se grafía en los planos O.18.ex, O.18.sus, O.18.in y O.19.in de la documentación gráfica del Plan Parcial.

## 5.6 Red de alumbrado público

La Red de alumbrado se desarrollará partiendo del criterio de iluminación de superficie a través de elementos como balizas, iluminación de señalización, etc., unido a un diseño general de iluminación de calidad paisajística con diferentes grados de intensidad, temperatura de color, etc., evitando las propuestas de alumbrados tradicionales del tipo Urbano basadas exclusivamente en parámetros físicos de iluminación (luxes/m<sup>2</sup>, índices de uniformidad, etc.)

Los tendidos de líneas de alumbrado público aéreos, serán obligatoriamente subterráneos y aquellos que ya existan dentro del ámbito deberán ser transformados en subterráneos.

Toda la red de alumbrado público se grafía en el plano O.20.in de la documentación gráfica del Plan Parcial.

## 5.7 Red de telecomunicaciones

Según la "*Ordenanza para la redacción de Proyectos de Urbanización, control de las obras y recepción de estas, en el Ayuntamiento de Oleiros*", los proyectos de urbanización deberán incluir la red de telecomunicaciones que sea necesario realizar para dotar de los servicios de telecomunicaciones a todas las parcelas. Este será obligatoriamente en modo subterráneo, asimismo se suprimirán todos los tendidos aéreos existentes y se transformarán en subterráneos.

Además de la previsión de teléfono, se efectuará una previsión para las nuevas tecnologías, es decir, red digital de servicios integrados (RDSI, ADSL,...) y televisión por cable.

Las conducciones serán de PVC y se colocarán arquetas de tipo normalizado por la compañía distribuidora:

- Cada 100 m.
- En los cambios de dirección superiores a 90°, excepto cuando se empleen piezas especiales, como codos y curvas.
- En todos los cruces de calzada en ambos extremos.

En la parte de conexión con las infraestructuras de las compañías suministradoras el diseño de la red se consensuará con éstas y con el Ayuntamiento.

En el plano O.21, se indica la situación de la urbanización y la red general de una compañía suministradora, indicando las parcelas denominadas ICT en las que se ubicarán los centros de telefonía.

El tramo de conexión entre la red de la urbanización y la red existente tiene su punto de origen en el extremo del sector, limitando con la calle Cerdeiras. Desde aquí, el trazado discurrirá bajo la Avenida Emilia Pardo Bazán, hasta conectarse con la red actual a la altura de la intersección con la Rúa do Atallo.

El diámetro y tipo de tuberías coincide con los existentes, teniendo tuberías de PVC de 63 mm.

Toda la red de telecomunicaciones se grafía en los planos O.21.ex y O.21.in de la documentación gráfica del Plan Parcial.

## 5.8 Red de gas

La red será ramificada, no admitiéndose la ejecución de tanques de almacenamiento, partiendo por tanto de una conexión con la red general de gas hasta los propios edificios mediante tuberías a media presión.

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

En las redes de distribución, la profundidad media a que las conducciones se disponen es de:

- 60 cm debajo de aceras
- 65 cm. Bajo calzado
- 60 cm. En zona ajardinada con hormigón
- 80 cm. En zona ajardinada sin hormigón

medidos sobre la generatriz superior del tubo.

Se dispondrá el número mínimo de válvulas que garantice el aislamiento de sectores en previsión de las pruebas de estanqueidad o ante posibles situaciones de emergencia.

Se dispondrán válvulas de derivación en línea como mínimo:

- Cada 200 m. en línea
- Cada 500 usuarios

Las ventajas que reporta una red de este tipo son, fundamentalmente, las siguientes: disposición instantánea en cantidades prácticamente ilimitadas de la cantidad de energía necesaria para los usos domésticos sin problemas de sobrecargas de la red en horas punta; constancia de la cantidad del gas y garantía de su exacta medición individual; disminución de la contaminación atmosférica por estar los productos de la combustión exentos de cenizas, polvos, humos negros, compuestos sulfurados, etc.

Las tuberías empleadas, su diámetro y distribución aparecen reflejadas en el plano correspondiente.

Se emplean tuberías de polietileno de los siguientes diámetros:

- PE-160
- PE-110
- PE-90
- PE-63

La red de gas interior del sector se grafía en el plano O.22.in de la documentación gráfica del Plan Parcial. Los diámetros que se indican en la presente memoria aparecen reflejados en dicho plano y deben ser entendidos a título orientativo, ajustándose los valores definitivos en el proyecto de urbanización.

Las conexiones con la red existente se llevan a cabo en la calle Emilia Pardo Bazán y después de distribuirse por toda la red, desemboca de nuevo en la red general a la altura de la calle. La canalización desde la conexión en la calle Emilia Pardo Bazán hasta el sector se realiza con un diámetro de 200mm, mientras que la canalización del sector hasta conectarse con la calle Castranelas se realiza con un diámetro de 160mm.

Las conexiones con la red existente de gas se grafía en el plano O.22.ex de la documentación gráfica del Plan Parcial y se concretará en el Proyecto de Urbanización.

## 5.9 Residuos sólidos urbanos

Según la "Ordenanza para la redacción de Proyectos de Urbanización, control de las obras y recepción de estas, en el Ayuntamiento de Oleiros", la dotación por vivienda para la recogida de basura es la siguiente:

Orgánicos: 50 l/viv.  
Inorgánicos: 50 l/viv.  
Vidrio: 30 l/viv.  
Papel: 30 l/viv.

Los contenedores serán siempre soterrados. Teniendo en cuenta las capacidades típicas de cada contenedor, se ha fijado que en cada punto de recogida se dispongan dos contenedores para materia orgánica, dos para inorgánica, uno para vidrio y otro para papel. Esto supone por punto una parcela de unos 9x2,5 m, tratando de situarlas en el centro de gravedad de las viviendas a las que sirve, así como en los espacios libres o de equipamientos, y siempre accesibles para los camiones de recogida.

Como complemento se incorporan las papeleras necesarias, a razón de una cada 50 m con disposición al tresbolillo.

Toda la red de residuos sólidos urbanos se grafía en el plano O.23.in de la documentación gráfica del Plan Parcial.

## 5.10 Movimientos de tierras

El movimiento de tierras consistirá en la realización de una pasada de eliminación de la capa vegetal, acumulándose para su posterior incorporación en las zonas verdes.

Se realizará un desmonte de las zonas marcadas en los perfiles con un monto total de 143.910,50m<sup>3</sup>. Se realizará un relleno de las zonas marcadas en los perfiles con un monto total de 129.511,53m<sup>3</sup>.

	Volumen desmonte	Volumen terraplén	Presupuesto desmonte	Presupuesto terraplén	Presupuesto total
PARCELAS	94.659,65	58.808,38	594.808,8044	143.934,3897	738.743,1941
EJES	61.609,44	84.141,63	303.440,2829	172.816,5231	476.256,806
TOTAL	156.269,09	142.950,01		<b>TOTAL</b>	<b>1.215.000</b>

Las diferencias existentes entre desmonte y relleno son absorbidas por los tratamientos que se realizarán en las parcelas de la urbanización, en forma de préstamos o rellenos, según necesidades y las órdenes que dicte el Ingeniero Director de Obra.

De acuerdo con la topografía del terreno, se han adoptado unas rampas y pendientes longitudinales para el sistema viario que oscilan entre el 0,8% y el 6%, asegurándose la evacuación de las aguas pluviales mediante ellas y su pendiente transversal, a través de la red de drenaje que se proyecta.

Con el fin de limitar en lo posible el movimiento de tierras a realizar y los desniveles con las parcelas, colindantes con los viales, los cambios de rasante se han resuelto mediante acuerdos parabólicos.

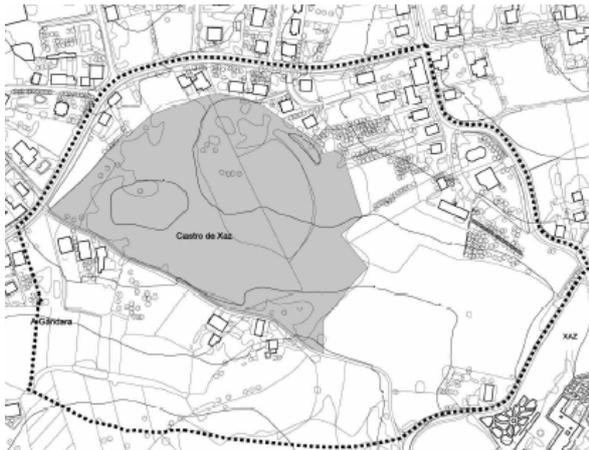
## MJ. 6. DETERMINACIONES NECESARIAS PARA LA INTEGRACIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN CON LOS ELEMENTOS VALIOSOS DEL PAISAJE Y LA VEGETACIÓN.

Los elementos paisajísticos y de vegetación localizados sobre el sector SUD-11 han sido considerados a la hora de proyectar la ordenación del territorio.

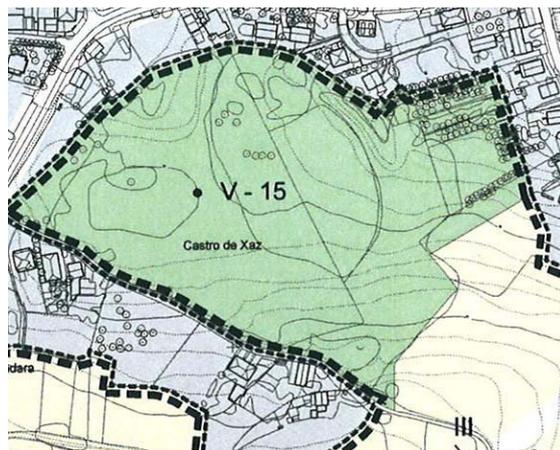
### CASTRO DE XAZ

El Castro de Xaz está catalogado por el PGOM con ficha nº E06, así como por el presente documento en su **anexo A.4**. La delimitación de la parcela del Castro reflejada en el PGOM engloba el recinto ovalado claramente reconocible y el entorno más cercano. La parcela delimitada del Castro en el presente documento es coincidente con la reflejada en los planos de ordenación del PGOM (plano 1.14) y se identifica como sistema general de espacios libres y zonas verdes, con nomenclatura **S.G.EL** en la documentación gráfica. El ámbito de **Castro de Xaz** tiene un Plan Especial vigente así como un área de protección arqueológica que se grafía en la documentación gráfica del presente documento y que es coincidente con la grafada en la ficha E06 del catálogo del PGOM.

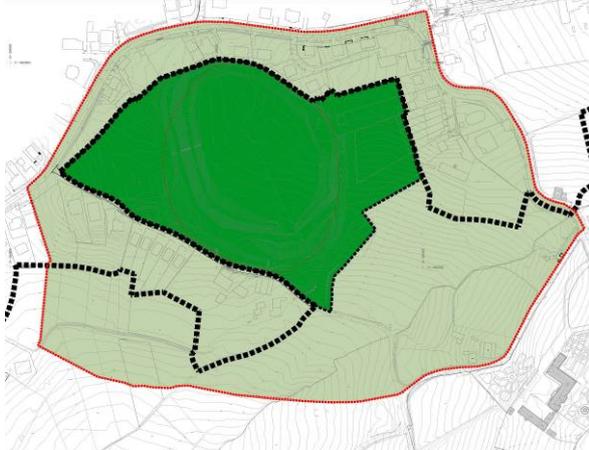
Delimitación área de protección del Castro en FICHA E06 del catálogo del PGOM:



Delimitación Castro en PGOM (plano ordenacion 1.14):



Delimitación del Castro y su área de protección en Plan Parcial:



- DELIMITACIÓN SECTOR SUD-11
- LÍMITE DEL ÁREA DE PROTECCIÓN INTEGRAL
- LÍMITE DEL ÁREA DE PROTECCIÓN DEL CASTRO
- RECINTO OVALADO DEL CASTRO
- CASTRO DE XAZ. PROTECCIÓN INTEGRAL
- ÁREA DE PROTECCIÓN DEL CASTRO

La **PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTENSIVA** realizada sobre el sector (Enero 2009) verificó la existencia de un único yacimiento, su relación con el valle de Xaz como área de explotación agrícola y la presencia de una serie de elementos significativos en el paisaje (terrazas agrícolas, taludes, caminos y regato) a tener en cuenta por las cautelas arqueológicas en el proceso de obra y desarrollo del sector SUD-11.

El **INFORME-MEMORIA DE LA PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA** realizado (diciembre 2009) se incorpora al **Anexo Arqueológico** del presente Plan Parcial.

Dicho informe incluye las siguientes conclusiones y valoraciones:

*1. En toda la superficie prospectada tan solo tenemos identificado el Castro de Xaz (GA 15058009). Quizá esta circunstancia se deba a la presencia de tres importantes monumentos, que en distintas épocas, tienen centralizada la actividad a su alrededor:*

- *El **Castro** en época protohistórica, con su centralización de la actividad y clara relación con el valle.*
- *El emplazamiento de la **Iglesia Parroquial de Dorneda** en otro valle próximo, con la consiguiente centralización de los aspectos rituales en el medievo en otro lugar.*
- *La presencia del **Pazo de Xaz** en las inmediaciones del Castro, que supone de hecho una apropiación del espacio agrícola del antiguo castro en época moderna.*
- *La escasa distancia, en la desembocadura del valle, se sitúa el emplazamiento costero de **Santa Cruz** que ofrece numerosas bondades náuticas como su **ensenada** o la **playa** (lugar de desembarque falto de muelle).*

*2. Centrados en el Castro de Xaz, su emplazamiento resulta especialmente relevante por la evidente relación con su entorno, localizándose a media ladera en un lugar de escasa pendiente en el inicio del valle abierto. Sin embargo denota una clara preferencia por el valle abierto, dominando todo el valle medio y bajo, dedicado preferentemente a cultivos extensivos (prados) e intensivos (policultivos). Esto indica un interés por ligar el emplazamiento con la práctica de la agricultura extensiva e intensiva.*

*El aprovechamiento forestal no aparece relegado. Las masas forestales se sitúan a escasa distancia, aunque en la parte trasera (ladera de transición a los llanos altos del dorsal).*

*Entorno al castro existe una amplia red de terrazas agrícolas, la mayor parte asociados (por proximidad) al Pazo de Xaz. Recientemente se han puesto de manifiesto la existencia de campos de cultivos de la Edad de Hierro próximos a los castros (áreas de habitación), a veces en forma de terrazas.*

*A tenor de la evidente proyección del Castro sobre el valle y sus potencialidades agrícolas, no debemos desestimar la posible relación del castro con el sistema de terrazas, aunque esto ha sido utilizado hasta nuestros días como en otros casos.*

*De la misma manera hay que llamar la atención sobre la red interna de caminos:*

- *En la actualidad la red principal une primero los núcleos parroquiales (red antigua), y en segundo lugar, lugares entre sí que han crecido (Sta Cruz y Oleiros).*
- *Una parte importante de este amplio valle está articulada por caminos tradicionales aislados de la red viaria actual.*
- *En las proximidades de la zona de acceso al castro, los caminos tradicionales aparecen asociados a las grandes terrazas agrícolas. La altura de los taludes indica un gran uso viario de los mismos.*
- *Por otra parte, estos caminos evitan la zona inundada inmediata (A Gándara) a poca distancia del acceso al castro.*

*3. Estructuras no visibles.*

*Distintas actuaciones preventivas, efectuadas en entornos de castros, advierten de la presencia de estructuras no visibles de extensión de los límites defensivos más allá de los actualmente perceptibles.*

*Aunque en las dos actuaciones, una en la zona noreste y otra en la zona oeste, no se ha confirmado la presencia de este tipo de estructuras en Xaz, no se puede descartar a priori su existencia.*

*El Rio de Xaz constituye un valioso recurso por su proximidad al castro y facilidad de captación. Transita por una zona de prados aparentemente inalterada.*

*En el mundo castreño son conocidas múltiples estructuras relacionadas con el uso y almacenaje de agua, por lo que no podemos descartar la presencia de alguna estructura asociada a este recurso.*

Relativo a la **INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA PREVIA**, los **SONDEOS MANUALES** realizados (Julio, Agosto y Septiembre 2011) según el **PROYECTO ARQUEOLÓGICO DE SONDEOS MANUALES** confirmaron la inexistencia de elementos arqueológicos distintos de los ya catalogados en el PGOM.

Las conclusiones de dichos trabajos se recogen en el **Anexo Arqueológico** del presente Plan Parcial.

En relación a los distintos trabajos arqueológicos realizados sobre el sector, la ordenación que se presenta da respuesta a las conclusiones y valoraciones reflejadas en los correspondientes informes (el de la Prospección Arqueológica y el de la Intervención Arqueológica). En este sentido se tiene especial respeto con el Castro y el Pazo manteniendo su protección arqueológica y patrimonial y resolviendo la ordenación de tal forma que ambos elementos quedan integrados y protegidos y conservando la relación existente entre ellos, localizando entre ambos elementos parcelas de espacios libres y zonas verdes públicas.

En relación al **regato** existente entre el Castro y el Pazo, éste se canaliza resolviendo el problema de la inundabilidad de la zona en la actualidad. Se recuperan y catalogan además dos fuentes y dos lavaderos existentes en la proximidad del regato dada su relación directa con él y su estado de conservación.

Respecto a los **caminos** existentes en torno al Castro y el Pazo, el camino tangente al Castro no sufre ningún tipo de alteración, y se conecta a la ordenación mediante un pequeño vial (vial tipo 10) de tráfico reducido dada su sección de 6m con pavimento uniforme para tráfico mixto. Las características de esta conexión protegen el acceso actual al Castro.

El camino existente tangente al Pazo por su lado oeste, se mantiene como senda peatonal, protegiendo de este modo el muro de cierre de la finca del Pazo.

En relación a las **afecciones** que pudieran tener las **futuras edificaciones** localizadas en las proximidades del Castro, hay que indicar lo siguiente:

- Se ha realizado la **Intervención Arqueológica Previa** mediante sondeos manuales sobre las parcelas localizadas sobre el área de protección arqueológica, cuyos resultados quedan recogidos en el **Anexo Arqueológico**.

El Proyecto de Urbanización realizará el control arqueológico de las parcelas afectadas por la protección del Castro contemplando la nivelación de las mismas, y documentará una a una dichas parcelas, con la intención de poder liberarlas de control arqueológico con posterioridad a dicho Proyecto de Urbanización.

Cualquier actuación que se realice sobre las parcelas afectadas por la protección del Castro estará supeditada a **autorización** por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Xunta de Galicia.

- Para las parcelas SLEL-3 y SLEL-5 (parcelas de zonas verdes y espacios libres públicos afectadas por el área de protección) la ordenanza determina la prohibición de cualquier construcción (ni de realización de trabajos de explanación), quedando únicamente como espacio libre público y zona verde sin ningún tipo de construcción, dando así una mayor protección al Castro.
- Para la parcela TER-2, la delimitación del área de movimiento de la edificación que se realiza en el presente documento, excluye toda la zona afectada por el

área de protección del Castro, permitiendo únicamente en esa zona aparcamiento al aire libre y ajardinamiento.

- Para la parcela TER-1 y la parcela RB-2.4 afectadas (totalmente la primera y parcialmente la segunda) por el área de protección, éstas se sitúan respecto al Castro del otro lado del regato en la otra ladera del valle, por tanto en un espacio distinto al del Castro, y en la zona más alejada del mismo dentro de su área de protección. Se aporta en el plano O.29 de la documentación gráfica un estudio de la volumetría máxima permitida por la ordenanza específica, con una sección esquemática reflejando el escaso impacto de la futura edificación sobre el Castro y el Pazo.

## PAZO DE XAZ

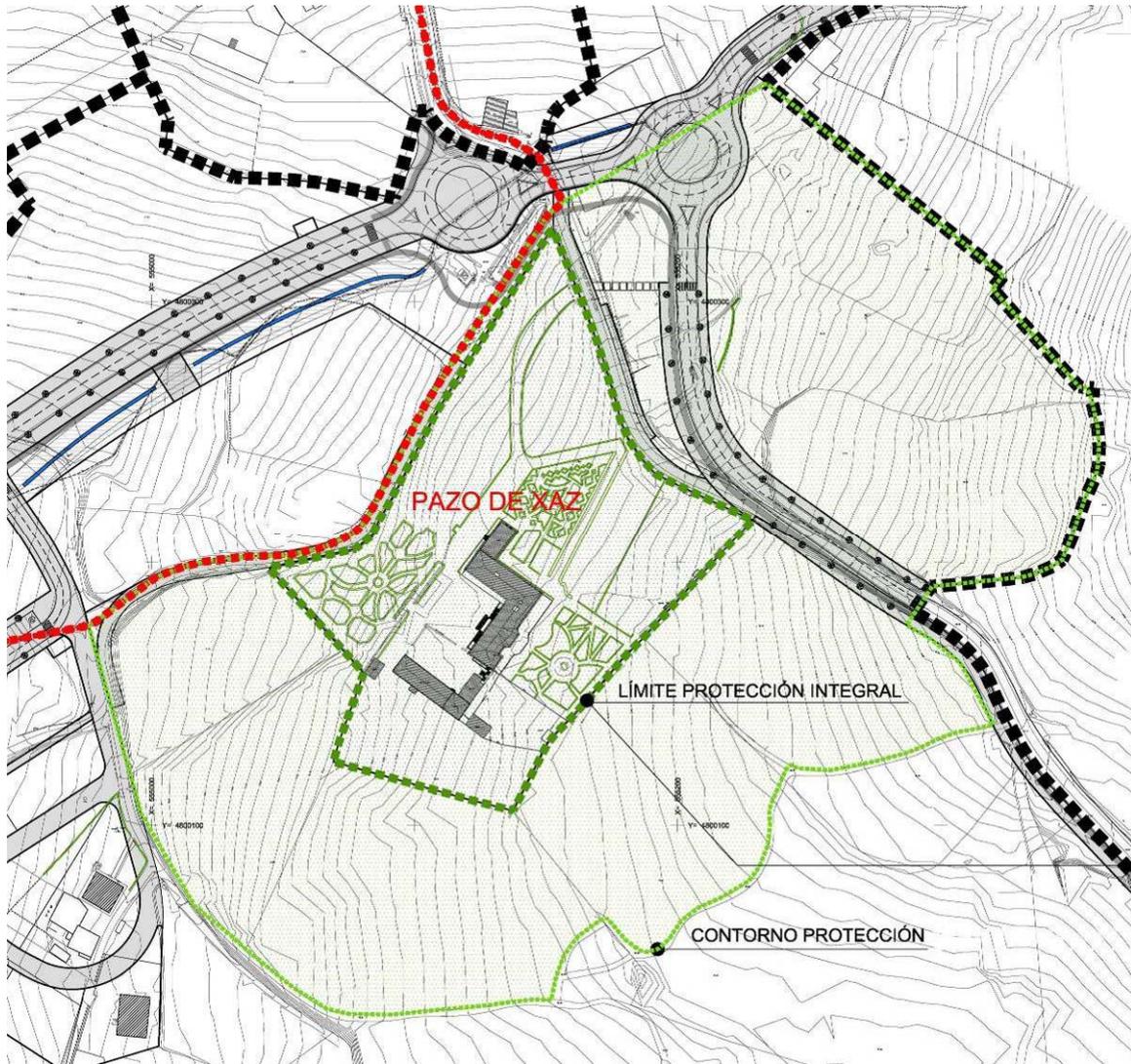
La finca amurallada donde se localiza el **Pazo de Xaz y sus jardines**, está catalogada por el PGOM en la ficha B05 como *Arquitectura Civil*, y se engloba dentro de la tipología de *Elemento de interés histórico-artístico, arquitectónico o ambiental*, con un grado de protección integral. El presente Plan Parcial cataloga estos elementos ampliando su documentación en el **Anexo A.4**

La Finca se integra dentro de la ordenación propuesta no sufriendo ningún tipo de alteración en su delimitación y conservando todos los elementos protegidos localizados sobre ella (Pazo, Jardines, Capilla...). Esta finca se protege con áreas de espacios libres y deportivos (golf) en su entorno y conservando el camino existente lateral a la finca en su lado noroeste y caracterizándolo como **senda peatonal**.

Las obras que se realicen de consolidación y rehabilitación del Pazo y sus anexos (cobertizos...) deberán tener su justificación en la memoria del proyecto que se acompañe a su licencia, de todas las estancias necesarias para el funcionamiento de dicha instalación. Así mismo, para la realización de dichas obras deberá obtenerse autorización del órgano competente de la Consellería de Cultura.

En relación a las afecciones que pudieran tener las futuras edificaciones localizadas cerca de la Finca del Pazo (parcela TER-1), se incorpora el plano O.29 tal y como se indica en el apartado anterior.

Según las condiciones establecidas en el Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de fecha 17 de Febrero de 2012 (informe favorable con condiciones), se incorpora un **contorno de protección** para el Pazo y su finca que incluye hacia el suroeste la zona de la parcela GOLF-1 destinada a aparcamiento, el área comprendida entre el Pazo y los caminos más próximos al sur y al este grafiados en la cartografía del plan parcial, así como las parcelas ELNC-4 y SLEQ-1. Hacia el noroeste, el contorno de protección se integra con el ámbito de protección del Castro.



## FUENTES Y LAVADEROS

Vinculados al regato existente dentro del ámbito residencial, existen dos **lavaderos** y dos **fuentes**. Estos elementos se catalogan en el presente Plan Parcial en su **Anexo A.4**, fijando para cada uno de ellos una **Protección No Integral**.

La ordenación que se propone conserva estos elementos y los integra dentro de la parcela de espacio libre y zona verde pública S.L.EL-5 proyectada.

## HORREOS

Existen dentro del ámbito residencial y próximo a la Finca del Pazo, **cuatro hórreos**. El presente Plan Parcial los documenta en su **Anexo A.5** incluyendo además un informe justificativo de su exclusión del catálogo de elementos que se realiza en el Anexo A.4. De los cuatro hórreos, tres están en estado de ruina y el cuarto (en buen estado aunque carente de cualquier tipo de interés) está localizado dentro de la propiedad de una de las viviendas existentes que se mantienen en el sector.

## REGATOS Y MASAS FORESTALES

El ámbito residencial y ámbito del golf es atravesado por una serie de **regatos**. Sobre el trazado de los mismos se ha proyectado una franja verde a ambos márgenes de cada uno, generando un sendero que además de proteger cada regato, permite conectar las distintas parcelas de espacios libres y zonas verdes públicas.

En el ámbito residencial, el estado del dosel arbóreo que acompaña al regato existente es de baja calidad y en un estado de conservación deficiente, lo cual forma una maraña inextricable y de difícil acceso en muchos tramos impidiendo observar el regato. Esta formado fundamentalmente por ameneiros y salgueiros, con una excesiva ramosidad y frecuentes pies muertos y/o caídos. Esta vegetación en los tramos en los que es afectada, aun de forma mínima, será sustituida por especies autóctonas adaptadas al ecotopo ripario, y objeto de cuidados silvícolas para mejorar la calidad visual de este espacio. En todo caso, la afección en esta zona por la ejecución del vial principal de la ordenación es mínima. Así mismo el regato quedará canalizado a cielo abierto en todo su recorrido (a excepción de los pasos bajo los cruces de viales) y se colocará la franja verde (a ambos lados del vial) con un ancho total de 12m.

En la Memoria Ambiental quedan reflejadas las posibles afecciones así como una serie de medidas destinadas a minimizar los impactos que puedan suceder durante la ejecución de las obras definidas en el Plan Parcial y el correspondiente Proyecto de Urbanización sobre la vegetación riparia de los regatos.

Los pasos bajo los cruces de viales quedarán definidos en el correspondiente proyecto de urbanización, y para su ejecución se deberá obtener autorización previa por parte de la Administración Hidráulica.

El ámbito destinado a la ejecución de un campo de golf además de respetar el curso de los regatos y protegerlos, preserva sus **masas forestales** que serán parte integrante del futuro diseño del campo. En este sentido se ha elaborado un inventario de árboles y masas arbóreas de todo el ámbito golf.

Con respecto a la parcela denominada **Bosque de Xaz**, ésta se destina tal y como indica el Convenio y el PGOM a espacio libre y zona verde, respetando en su totalidad los árboles y masas arbóreas que hay sobre él.

## **MJ. 7. SISTEMA DE ACTUACIÓN**

Se fija un Polígono Único, previéndose su desarrollo por el **Sistema de Compensación** dadas las características de la estructura de la propiedad. Se aplica este sistema al existir la mayoría mínima requerida puesto que el Convenio Urbanístico con fecha Mayo de 2.005 (Adenda Noviembre 2008) está suscrito entre la mayoría de los propietarios.

Deberán presentar los **Estatutos y Bases de actuación** en el plazo máximo de **dos meses** desde la publicación del anuncio de aprobación definitiva del Plan Parcial.

La **Junta de Compensación** deberá constituirse en el plazo máximo de **dos meses** desde la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases.

En todo caso y atendiendo a lo dispuesto en el artículo 91 LOUGA, los propietarios podrán presentar para su tramitación simultánea, en expedientes separados, el planeamiento que contenga la ordenación detallada y el proyecto de urbanización, así como, en su caso, los proyectos de estatutos y las bases de actuación y de compensación.

Deberá tramitarse el correspondiente Proyecto de Urbanización y el de Equidistribución.

Los refuerzos necesarios para el buen funcionamiento del ámbito de las infraestructuras existentes (conexiones viales a suelo urbano para incorporación de tráfico del sector a la carretera de la Diputación Santa Cruz-Meirás y la obtención de terrenos para sistema general de depósito de agua en Dorneda) se obtendrán por expropiación siendo beneficiaria la Junta de Compensación que se constituya.

Los refuerzos necesarios para el buen funcionamiento del ámbito de las infraestructuras existentes (conexiones viales a suelo urbano para incorporación de tráfico del sector a la carretera de la Diputación Santa Cruz-Meirás y la obtención de terrenos para sistemas generales de acuerdo con el artículo 22 c) y 57 de la LOUGA, y art. 67 del PGM) se obtendrán por expropiación siendo beneficiaria la Junta de Compensación que se constituya.

## TÍTULO 2. ORDENANZAS REGULADORAS

### OR.1 DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### 1.1 ÁMBITO, MARCO LEGAL Y VIGENCIA

##### **Art 1. Ámbito**

El presente Plan Parcial desarrolla el sector SUD-11. DORNEDA. CAMPO DE GOLF localizado en Suelo Urbanizable Delimitado definido por el Plan General de Ordenación Municipal de Oleiros.

Las presentes Ordenanzas serán de aplicación obligatoria para la redacción de Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y de Edificación, tanto privados como de carácter público que se pretendan realizar dentro del sector SUD-11 del PGOM de Oleiros.

##### **Art 2. Marco Legal**

###### **Art. 2.1 Relación con el PGOM de Oleiros:**

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

###### **Art. 2.2 Alcance normativo del Plan Parcial:**

El alcance normativo del Plan deriva del contenido normativo de los documentos que lo integran y que tendrán carácter obligatorio. Dichos documentos son los siguientes:

- Memoria Justificativa de Ordenación
- Ordenanzas reguladoras
- Planos de ordenación urbanística
- Estudio Económico y financiero
- Plan de Etapas
- Estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico

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

###### **Art. 2.3 Modificaciones:**

La modificación de cualquiera de los elementos del Plan Parcial se ajustará a lo previsto en los artículos 93 y 94 de la LOUGA y en lo no previsto a lo dispuesto en el PGOM de Oleiros.

Las modificaciones no podrán alterar en ningún caso el techo máximo de viviendas, cambiar el uso de zonas dotacionales a residenciales, debiendo justificarse la conveniencia y oportunidad de las mismas.

###### **Art. 2.4 Documentos obligados para desarrollar el presente Plan Parcial:**

Para el desarrollo del presente Plan Parcial se redactará obligatoriamente el Proyecto de Urbanización correspondiente, para la totalidad del sector, que deberá resolver la conexión a los servicios generales.

Los usos y tipologías fijados en el presente plan parcial son inalterables, la modificación de alineaciones, así como el desarrollo de las áreas destinadas a los

usos terciarios exigirán la redacción de los Estudios de Detalle, bien para fijar las nuevas líneas o para la composición de los volúmenes cuando no están definidos.

El Sistema General de Castro de Xaz se desarrollará mediante el Plan Especial vigente que existe a tales efectos. El desarrollo de dicho Plan Especial tendrá previamente la conformidad de la Consellería de Cultura.

#### **Art. 2.5 Adecuación al Plan Parcial**

El Proyecto de urbanización se adecuará a lo previsto en el presente Plan Parcial. Las cotas de implantación de viario, podrán reajustarse por causas justificadas siempre que los reajustes no modifiquen la ordenación prevista.

Con respecto a los esquemas del trazado de las redes de infraestructuras que se representan en la documentación gráfica, el Proyecto de Urbanización desarrollará y completará dichos esquemas.

#### **Art. 2.6 Normativa de aplicación**

- PGOM de Oleiros. Documento con aprobación definitiva con carácter parcial por la Orden de 11 de Marzo, sobre aprobación definitiva del PGOM del Ayuntamiento de Oleiros.
- Ley 9/2002, de 30 de Diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (LOUGA)
- Ley 15/2004 de 29 de Diciembre de modificación de la Ley 9/2002.
- Ley 2/2010, de 25 de marzo, de medidas urgentes de modificación de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística
- Decreto 2159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- La Ley 8/1997, de 20 de Agosto de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad Autónoma de Galicia y el Decreto 35/2000, de 28 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo y Ejecución de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad autónoma de Galicia.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de Febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Decreto 29/2010, de 4 de Marzo, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad de Viviendas en Galicia.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Ley 8/2012, de 29 de Junio, de Vivienda de Galicia
- Cualquier normativa vigente que sea de aplicación

### **Art 3. Tramitación**

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

### **Art 4. Vigencia**

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

La vigencia será indefinida, sin perjuicio de su modificación y revisión.

### **Art 5. Ejecutividad, publicidad y obligatoriedad del Plan Parcial**

La ejecutividad de las determinaciones del presente Plan Parcial serán inmediatas una vez entre el vigor según lo dispuesto en el artículo anterior.

El presente Plan Parcial, será documento público y podrá ser consultado por cualquier ciudadano y pudiendo solicitar éste información escrita sobre su contenido.

Los particulares, igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Plan Parcial y en especial en esta Normativa, de tal manera que cualquier actuación o intervención de carácter provisional o definitiva sobre el sector SUD-11, sea de iniciativa pública o privada, deberá ajustarse a la misma.

## **1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

### **Art 6. Definición**

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

### **Art 7. Clasificación del suelo**

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

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

El Suelo Urbanizable Delimitado o Inmediato es el comprendido en sectores delimitados que tengan establecidos los plazos de ejecución y las condiciones para su transformación y desarrollo del Plan General. Se incluyen en esta categoría los

terrenos contiguos al suelo urbano que el PGOM ha considerado adecuados para ser urbanizados.

El artículo 56 del PGOM de Oleiros establece como Sector de Suelo Urbanizable Delimitado el sector SUD-11 sobre el que se desarrolla el presente Plan Parcial, con los siguientes parámetros urbanísticos:

Código	Nombre	E bruta	Densidad	Uso global
SUD-11	Dorneda. Campo de Golf	0,111m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	6 viv/Ha	Residencial terciario

El artículo 67 del PGOM de Oleiros establece las determinaciones para el desarrollo del sector SUD-11. Dorneda. Campo de Golf.

El presente Plan Parcial tiene establecidos los siguientes usos dentro de su ordenación:

ZONA	USO
SGEL	SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE Y ZONA VERDE
SGEQ	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO
SLEL	SISTEMA LOCAL DE ESPACIO LIBRE Y ZONA VERDE
SLEQ	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO
RF	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA
RP	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA
RB-1	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE
RB-2	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR de PROTECCIÓN PÚBLICA
TER	TERCIARIO
GOLF	GOLF
PT	PARCELA TÉCNICA
CT	PARCELA PARA CENTRO DE TRANSFORMACION
ICT	PARCELA PARA INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIÓN

### **Art 8. Derechos y deberes de la propiedad en Suelo Urbanizable**

Son los establecidos en los artículos 21 y 22 de la LOUGA.

## **1.3 PRESUPUESTOS DE EJECUCIÓN Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN**

### **Art 9. Presupuestos de la ejecución**

La ejecución del planeamiento requerirá la aprobación de la ordenación detallada en el presente Plan Parcial. Constituye así mismo un presupuesto de la ejecución del planeamiento la necesidad de aprobar el correspondiente Proyecto de Urbanización.

### **Art 10. Proyecto de Urbanización**

Objetos y contenido:

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

El Proyecto de urbanización podrá realizar pequeños ajustes según las determinaciones fijadas en el artículo 2.5 de la presente normativa. En ningún caso podrá modificar las previsiones del planeamiento, ni contener determinaciones sobre su ordenación, el régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Documentación:

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

Así mismo, el Proyecto de Urbanización incluirá el refuerzo de conexiones a sistemas generales viarios y redes de infraestructuras (media tensión, abastecimiento, pluviales, residuales, gas y telecomunicaciones).

Medidas correctoras derivadas de la Intervención Arqueológica Previa realizada mediante sondeos manuales, para las parcelas afectadas por la protección del Castro de Xaz:

El Proyecto de Urbanización realizará el control arqueológico de las parcelas afectadas por la protección del Castro contemplando la nivelación de las mismas, y documentará una a una dichas parcelas, con la intención de poder liberarlas de control arqueológico con posterioridad a dicho Proyecto de Urbanización.

Así mismo, y según las condiciones establecidas en el Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de fecha 17 de Febrero de 2012 (informe favorable con condiciones), el control arqueológico relativo a los trabajos de limpieza de vegetación y de movimientos de tierra de las obras previstas se hará extensivo a todo el ámbito de Plan Parcial. Para ello, antes del inicio de las obras de urbanización se presentará para su autorización por el órgano competente de la Consellería de Cultura, un Proyecto de Control Arqueológico de dichos trabajos de limpieza y movimientos de tierra, firmado por técnico competente, que cumpla con los requisitos exigidos en el Decreto 199/1997. Los trabajos de desbroce, limpieza y movimiento de tierras de dichas obras, no podrán iniciarse hasta que dicho proyecto no sea autorizado.

#### **Art 11. Sistema de actuación**

El sector SUD-11 se ejecutará por el sistema de Compensación en aplicación del artículo 15 del PGOM de Oleiros y según se especifica en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y la Asociación Gestora para el desarrollo del sector.

## OR.2 NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

### 2.1. DISPOSICIONES GENERALES

#### **Art 12. Objeto**

Las presentes Normas tienen por objeto, regular las condiciones aplicables a las construcciones y edificaciones que se realicen dentro del sector SUD-11 del PGOM de Oleiros.

Serán de aplicación con carácter general, independientemente de las propias ordenanzas particulares de la edificación establecidas en el apartado OR.5 de esta normativa.

#### **Art 13. Normativa de aplicación**

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

#### **Art 14. Control**

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

#### **Art 15. Definiciones**

##### **Alineación:**

Línea límite de parcela que la separa de los espacios libres públicos.

##### **Alineación Oficial:**

Las alineaciones adquieren carácter de oficiales a la aprobación definitiva del presente Plan Parcial. Pueden encontrarse bien en los planos de ordenación, bien en la Normativa.

##### **Línea de edificación:**

Es aquella línea que la futura edificación no podrá sobrepasar, salvo con vuelos cuando éstos sean permitidos. La línea de edificación puede ser exterior o interior.

Exterior: cuando se refiere a la fachada de la edificación que da frente a espacios libres públicos o a los privados que limiten con aquellos.

Interior: cuando se refiere a la fachada opuesta a la anterior. A su vez ésta puede ser:

- a. Línea de edificación interior en planta piso: es aquella que no puede ser rebasada por la edificación, salvo por la prolongación de la planta baja.
- b. Línea de edificación interior en planta baja: es aquella que sólo puede ser alcanzada por la prolongación de la planta baja, o por la edificación de planta baja al interior de la parcela que acoge la edificación principal.

##### **Parcela edificable:**

Es la parte del solar donde se permite situar la edificación comprendida entre la línea de edificación exterior y la línea de edificación interior.

##### **Retranqueo:**

Es el ancho de faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de edificación cuando ambas no coinciden. Así mismo, las separaciones de la edificación respecto a los demás linderos de la parcela edificable se denominarán:

*retranqueos laterales* cuando se refieran a los linderos laterales, ó *retranqueos posteriores* si se refieren al lindero posterior de la parcela.

**Rasante:**

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

Se utilizará *rasante del terreno* para referirse al perfil del terreno natural.

Para la medición de las alturas de la edificación se tomará como referencia la rasante de la acera en contacto con las alineaciones, o la natural del terreno según se establezca en las ordenanzas particulares de zona.

**Rasantes oficiales:**

Son las definidas en el Plan Parcial a partir de los puntos y cotas altimétricos establecidos en los planos de ordenación correspondientes.

**Líneas de cornisa:**

Es la línea resultante de la intersección del plano de fachada con el plano de cubierta. Puede ser real o resultado de la intersección de las prolongaciones en proyección de ambos planos.

**Altura de edificación:**

La altura de edificación es la dimensión vertical de un edificio. Para su regulación se podrán utilizar una o estas dos unidades de medida:

1. La distancia vertical en metros medida desde la rasante de la acera a la que da frente la edificación o la del terreno en la edificación exenta, hasta la línea de cornisa.
2. Número total de plantas, en las que se incluirán la planta baja y las plantas piso, y en los casos en los que se establezca en las condiciones generales de volumen, la planta semisótano.

**Altura máxima de edificación:**

Es aquella que la edificación no puede superar. Se establecerá en número máximo de plantas y/o en metros. Se habrán de respetar las dos.

**Altura de pisos:**

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

**Altura libre de pisos:**

Es la distancia desde la superficie del pavimento acabado hasta la superficie inferior del techo de planta correspondiente.

**Superficie ocupada:**

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la soterrada y los vuelos. En las ordenanzas de vivienda unifamiliar los aleros y cornisas no consumen ocupación hasta 0,50m.

**Superficie edificada o construida por planta:**

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de la planta.

**Superficie total edificada o construida:**

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas que componen el edificio.

**Superficie útil:**

Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales que es de directa utilización para el uso a que se destine. La superficie útil de una planta o de un edificio es la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará por la cara interior de los paramentos terminados.

**Coefficiente de edificabilidad:**

El coeficiente de edificabilidad (abreviadamente edificabilidad) es la razón entre la superficie total edificada o construida y la superficie de proyección horizontal del terreno.

Puede expresarse de dos formas:

1. Edificabilidad bruta. Cuando el coeficiente se expresa como razón entre la superficie total edificada y la superficie total de un sector o polígono de ejecución incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos libres e incluso los de cesión obligatoria.
2. Edificabilidad neta. Cuando el coeficiente se expresa como razón entre la superficie total edificada y la superficie neta de parcela o, de ser el caso, la superficie del sector o polígono de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

**Patio:**

Es todo espacio libre rodeado teóricamente o realmente por fachadas interiores. También será considerado patio cualquier espacio no edificado, interior a las alineaciones exteriores y que tenga su perímetro rodeado por la edificación por lo menos en dos terceras partes de su longitud total.

**Patio de parcela:**

Es aquel que se encuentra situado dentro de la parcela edificable.

**Patio inglés:**

Es el patio en fachada situado por debajo de la rasante de la acera o terreno.

**Pieza habitable:**

Es aquella que se destina a una permanencia continuada de las personas y por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, armarios, trasteros, depósitos y aparcamientos.

**Local:**

Es el conjunto de piezas contiguas destinadas al desarrollo y ejercicio de una determinada actividad.

Se considera que el local es exterior si todas sus piezas habitables dan a una vía pública o espacio libre público, o sobre espacio libre privado o patio que cumpla con las condiciones de dimensión de su norma u ordenanza reguladora. Así mismo deberá cumplir las condiciones correspondientes de superficie de huecos y ventilación.

**Planta baja, semisótano y sótano:**

Se entiende por planta baja la planta inferior del edificio donde el suelo se encuentra a una altura, por encima, o como máximo a 0,90m por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano aquella planta que teniendo el suelo a más de 0,90m por debajo de la rasante, tiene el techo a más de 0,60m por encima de dicha rasante.

Se entiende por sótano aquella planta que tiene el techo a menos de 0,60m por encima de la rasante o a cualquier distancia por debajo de dicha rasante.

Si por la configuración del terreno las condiciones antes mencionadas variasen a lo largo de la línea de edificación exterior, la calificación de sótano, semisótano y planta baja se adoptará en las partes de las plantas que en ese caso las cumplan en función de la superficie de la planta que mayoritariamente se encuentre en alguna de las condiciones establecida en las definiciones anteriores, o bien por partes, en aquellos casos en que las condiciones de distribución, iluminación o configuración arquitectónica así lo determine.

**Portal:**

Es el local de acceso al edificio que se desarrolla entre la puerta de entrada al edificio y la de los locales interiores, las escaleras y ascensores si los hubiese.

**Edificio exento:**

Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

**Edificación auxiliar:**

Es aquella destinada a complementar los usos de una edificación principal. Se realizará, de ser el caso, respetando los parámetros y determinaciones de cada ordenanza.

**Edificio exclusivo:**

Es aquel que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

**Cuerpo volado:**

Es la superficie construida por fuera de la alineación oficial. Los vuelos sobre parcela privada no tienen consideración de cuerpos volados sino de edificación.

**Art 16. Tipificación de las actuaciones de edificación**

Con la intención de determinar los contenidos generales de las actuaciones de edificación y la aplicación de estas normas, se definen los siguientes tipos de actuación:

1. Actuaciones de nueva edificación
2. Actuaciones en los edificios existentes
  - a. de ampliación
  - b. de reestructuración
  - c. de rehabilitación
  - d. de consolidación
  - e. de restauración
  - f. de conservación

**Art 17. Actuaciones de nueva edificación**

Se incluyen en este concepto los siguientes tipos de obras:

1. De nueva planta: sobre solares vacantes
2. De sustitución: construcción de un nuevo edificio previa demolición de otro existente en su lugar.
3. de reconstrucción: tiene por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente total o parcialmente desaparecido, en su mismo lugar y reproduciendo sus características morfológicas.

Estas actuaciones se ajustarán a las normas generales de edificación de este plan parcial, así como a sus ordenanzas particulares.

**Art 18. Actuaciones en los edificios existentes**

Según lo establecido en el artículo 112 del PGOM

**2.2 CONDICIONES DE PARCELA**

**Art 19. Ámbito de aplicación**

Las condiciones de parcela serán de aplicación en todas sus categorías, a las obras de nueva edificación que se proyecten en el sector SUD-11.

Sólo se podrán considerar aptas para la edificación, las parcelas que reúnan las dimensiones requeridas para ello en las ordenanzas particulares de esta normativa.

**Art 20. Segregación y agregación de parcelas**

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

## 2.3 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### Art 21. Ámbito de aplicación

Las condiciones de posición de la edificación en las parcelas serán de aplicación en todas sus categorías, a las obras de nueva edificación que se proyecten en el sector SUD-11.

Sólo se podrán considerar aptas para la edificación, las parcelas que reúnan las dimensiones requeridas para ello en las ordenanzas particulares de esta normativa.

### Art 22. Alineaciones

Son las definidas en el presente documento.

### Art 23. Líneas de edificación

La línea de edificación coincide generalmente con la alineación salvo cuando se diferencia explícitamente en los planos de ordenación o en las ordenanzas reguladoras o implícitamente al permitir y regular retranqueos.

### Art 24. Rasantes

Se considerará como rasante el perfil longitudinal de la calle.

## 2.4 CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO

### Art 25. Ámbito de aplicación

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

### Art 26. Ocupación

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

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

### Art 27. Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima establecida para el sector SUD-11 aplicando las determinaciones establecidas en el PGOM es de 127.378,66m<sup>2</sup>, de los cuales el 85% debe destinarse a uso residencial y el 15% a terciario.

A efectos de cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en el artículo 28 de la presente Normativa.

### Art 28. Cómputo de edificabilidad

De acuerdo con lo establecido en el artículo 46.6 a) de la LOUGA, se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo-cubierta, con la única excepción de las construidas en el subsuelo destinadas

a trastero de superficie inferior a 10m<sup>2</sup> vinculados a las viviendas del edificio aparcamientos e instalaciones de servicio como las de calefacción, electricidad, gas o análogas.

## 2.5 CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS

### **Art 29. Ámbito y normativa de aplicación**

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

Serán de obligado cumplimiento las Normas del Hábitat Gallego aprobadas por el Decreto 262/2007, de 20 de diciembre y la nueva redacción dada por el Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

### **Art 30. Medición de alturas**

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: distancia vertical y número de plantas. Cuando las ordenanzas señalen ambos tipos, se habrán de respetar los dos. Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada y se medirá a partir de la rasante de la acera o del terreno, no pudiendo haber en los extremos de la fachada o fachadas, variaciones superiores a 1,2m sobre la altura máxima permitida, debiéndose en caso contrario graduar la construcción adaptándola al perfil de la vía o del terreno de forma que cada ramo de fachada cumpla con esta limitación. Para la medición de altura por número de plantas, se contabilizarán las plantas piso y planta baja. No se contabilizará el semisótano.

### **Art 31. Construcciones por encima de la altura**

Las edificaciones podrán cubrirse por tejados o azoteas, y en ambos casos se permitirán las siguientes instalaciones: maquinaria de ascensor, calefacción, aire acondicionado, caja de escaleras, antenas y chimeneas. Todas ellas, excepto las antenas y las chimeneas, estarán inscritas dentro del plano de 30° desde la altura máxima en línea de fachada y patios, no pudiendo sobrepasar en altura más de 3,50m sobre la máxima permitida, o la que se ejecute realmente si esta es inferior, salvo condiciones particulares reguladas por las ordenanzas correspondientes. Las vertientes de las cubiertas serán continuas y sin quiebros. El aprovechamiento bajo-cubierta podrá destinarse a usos complementarios de la edificación como trasteros o a los usos permitidos en la planta inmediata inferior siempre que su utilización esté vinculada a la misma y se cumplan las condiciones de iluminación de las Normas del Hábitat Gallego.

En ordenanzas de vivienda unifamiliar se autorizan buhardillas con anchura máxima de 2,50m y altura no superior a la cumbre, siempre que se recubra del mismo material de cubierta o de vidrio que se sitúen en plano de fachada y no ocupen más de 1/3 de la longitud de cada fachada.

### **Art 32. Altura en edificación aislada o exenta.**

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

### **Art 33. Sótanos y semisótanos**

Los sótanos no serán habitables, pudiéndose utilizar como almacenes, aparcamientos o cuartos de instalaciones o servicio de los usos de las plantas superiores. Su altura libre no será inferior a 2,30m ni superior a 3,60m para uso residencial. Para uso comercial la altura libre del semisótano y primer sótano no podrá ser inferior a 3,50m. Deberán tener ventilación suficiente.

### **Art 34. Planta baja**

Salvo los edificios industriales y dotacionales, la altura libre de esta planta no será superior a 4,00m ni inferior a 2,60m.

Las plantas bajas podrán destinarse a los usos que se establezcan. En aquellas zonas donde se permita el uso de vivienda en planta baja, estará condicionado a que el suelo de esta planta, en la parte que se dedique a este uso, se sitúe como mínimo a 0,30m por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. En el caso de que no existiera por debajo de esta planta, sótano o semisótano, deberá disponerse el debido aislamiento del terreno.

Cuando la ordenanza específica permita la prolongación de la planta baja, la altura máxima habrá de cumplirse en cualquier punto de la planta. Si la parcela da frente a dos vías de distinta rasante, habrá de producirse el necesario escalonado para cumplir tal condición.

### **Art 35. Planta piso**

La altura libre de la planta piso no será inferior a 2,60m en uso residencial y 3,00m en uso terciario a excepción del uso comercial diferente de restaurantes, bares, cafés-bares y cafeterías que no podrá ser inferior a 3,50m. Para establecimientos comerciales con una superficie superior a 3.000m<sup>2</sup> la altura libre no podrá ser inferior a 4,00m.

### **Art 36. Edificios semienterrados**

Los edificios situados en terrenos en los que, por sus condiciones topográficas, resulten piezas vivideras situadas por debajo de la rasante natural del terreno, para poder abrir huecos de ventilación e iluminación al espacio libre privado, se establecerá una separación a la caja de desmonte del terreno no inferior a la que correspondería en aplicación de la normativa que regula los patios de parcela para ese tipo de edificación.

### **Art 37. Entrantes, salientes y vuelos**

La línea de fachada respetará la línea de edificación definida por la alineación y condiciones de retranqueo mínimos. Por fuera de esta línea sólo se autorizarán aleros de hasta 0,50m.

### **Art 38. Cuerpos volados cerrados**

Se autorizarán por cada ordenanza con un mínimo de 1 metro. La separación lateral de otras propiedades debe ser al menos igual a la dimensión del vuelo. La altura libre inferior sobre el espacio público será como mínimo de 3,60m. No se autorizarán cuerpos volados en espacios menores de 12 metros.

### **Art 39. Balcones, terrazas, cornisas y aleros.**

Se considerarán como cuerpos volados.

#### **Art 40. Patios de parcela**

Según el artículo 113.17 del PGOM y la nueva redacción del Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

#### **Art 41. Patios de parcela abiertos o mixtos**

Según el artículo 113.18 del PGOM y la nueva redacción del Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

#### **Art 42. Patios mancomunados**

Según el artículo 113.19 del PGOM y la nueva redacción del Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

### **2.6 CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS**

#### **Art 43. Ámbito y normativa de aplicación**

Estas condiciones establecen las limitaciones a las que tienen que sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, en cuanto a condiciones ambientales e higiénicas.

Serán de obligado cumplimiento las Normas del Hábitat Gallego aprobadas por el Decreto 29/2010.

#### **Art 44. Condiciones de los locales**

Según el artículo 113.22 del PGOM y la nueva redacción del Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

#### **Art 45. Protección**

Según el artículo 113.25 del PGOM y la nueva redacción del Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

#### **Art 46. Aislamiento**

Según el artículo 113.26 del PGOM y la nueva redacción del Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

#### **Art 47. Energía eléctrica**

Según el artículo 113.27 del PGOM y la nueva redacción del Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

#### **Art 48. Calefacción**

Según el artículo 113.28 del PGOM y la nueva redacción del Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

#### **Art 49. Aparatos elevadores**

Según el artículo 113.29 del PGOM y la nueva redacción del Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

#### **Art 50. Evacuación de residuos sólidos**

Según el artículo 113.30 del PGOM y la nueva redacción del Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

#### **Art 51. Aparcamientos obligatorios**

Según el artículo 113.31 del PGOM y la nueva redacción del Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

**Art 52. Condiciones de las instalaciones**

Según el artículo 113.32 del PGOM y la nueva redacción del Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

**Art 53. Prevención de incendios**

Según el artículo 113.33 del PGOM y la nueva redacción del Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

**Art 54. Control de las condiciones ambientales**

Según el artículo 113.34 del PGOM y la nueva redacción del Decreto 29/2010 de Hábitat Gallego.

**2.7 CONDICIONES ESTÉTICAS Y TRATAMIENTO DE FACHADAS**

**Art 55. Ámbito y normativa de aplicación**

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

### OR.3 NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

#### Art 56. Objeto

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

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

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

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

Es condición imprescindible para el funcionamiento del sector la puesta en funcionamiento de la Vía Ártabra hasta el enlace con la CP-5812.

Relativo a las medidas correctoras derivadas de la Intervención Arqueológica Previa realizada mediante sondeos manuales para las parcelas afectadas por la protección del Castro de Xaz, el Proyecto de Urbanización realizará el control arqueológico de las parcelas afectadas por la protección del Castro contemplando la nivelación de las mismas, y documentará una a una dichas parcelas, con la intención de poder liberarlas de control arqueológico con posterioridad a dicho Proyecto de Urbanización. Así mismo, y según las condiciones establecidas en el Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de fecha 17 de Febrero de 2012 (informe favorable con condiciones), el control arqueológico relativo a los trabajos de limpieza de vegetación y de movimientos de tierra de las obras previstas se hará extensivo a todo el ámbito de Plan Parcial. Para ello, antes del inicio de las obras de urbanización se presentará para su autorización por el órgano competente de la Consellería de Cultura, un Proyecto de Control Arqueológico de dichos trabajos de limpieza y movimientos de tierra, firmado por técnico competente, que cumpla con los requisitos exigidos en el Decreto 199/1997. Los trabajos de desbroce, limpieza y movimiento de tierras de dichas obras, no podrán iniciarse hasta que dicho proyecto no sea autorizado.

## OR.4 NORMAS GENERALES DE USO

### 4.1 DISPOSICIONES GENERALES

#### Art 57. Concepto de uso

Se entiende por uso del suelo la actividad o actividades básicas a las que esté destinado en la actualidad, o a la que se proyecte destinar, de acuerdo con los criterios y determinaciones de la presente Normativa.

Dentro de un mismo edificio o instalación, podrán coexistir dos o más usos básicos, en las condiciones y dentro de los límites establecidos en estas Normas Urbanísticas.

Se considera uso global, el uso o conjunto de usos pormenorizados atribuidos a las distintas áreas que se delimitan.

Se considera uso pormenorizado o detallado, el uso o usos básicos especificados a que deben destinarse las diferentes parcelas.

Los usos se dividen en permitidos y prohibidos s/ art.93 pgom.

Serán **usos permitidos** los establecidos en base a su adecuación a cada sector de suelo, a los fines de la ordenación y a la compatibilidad de los usos entre sí.

Se consideran **usos prohibidos** todos los no comprendidos en la calificación de permitidos o autorizables.

Por la relación entre ellos, los usos pueden ser **compatibles o incompatibles**. La incompatibilidad implica la prohibición de usos en las zonas determinadas.

Se definen a continuación los usos globales/principales, permitidos en función de la compatibilidad con el uso principal, y prohibidos el resto por incompatibles.

Usos Globales	Usos Permitidos	Usos prohibidos
Residencial	Vivienda unifamiliar aislada o pareada	El resto
	Vivienda plurifamiliar	
Deportivo Extensivo Privado	Aparcamiento en categoría 1ª y 2ª	
	Campo de Golf, Hostelería, hotelero, religioso, Aparcamiento en categoría 1ª y 2ª	
Terciario	Hotelero, hostelería	El hotelero se refiere a los apartamentos, moteles y viviendas turísticas reguladas en la Ley 14/2008 de Turismo de Galicia
	Comercial	
	Oficinas	
	Recreativo	
Dotaciones	Garajes	El resto
	Centros Culturales	
	Centros de Interés Público	
	Servicios Urbanos	

Texto modificado por acuerdo plenario de 28.07.2023, consúltalo a continuación:  
**MODIFICACION PUNTUAL PARA INCORPORACION DE NUEVOS USOS DENTRO DE LA ORDENANZA DE USOS TERCIARIOS.**

### **Art 58. Relación de usos regulados por el presente Plan Parcial**

Uso global: Residencial, terciario, deportivo extensivo privado.

Usos compatibles: Aparcamiento, dotacional.

Usos prohibidos: el resto

## **4.2 CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS**

### **Art 59. Clasificación y categorías de usos globales**

#### **Uso global Residencial:**

El que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

#### **Uso global Terciario:**

El uso terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio o venta al por menor, servicios personales, información, administración, gestión pública o privada, actividades y servicios financieros y profesionales.

#### **Uso global Deportivo Extensivo Privado:**

El uso global deportivo extensivo privado, es al que se destina única y exclusivamente el ámbito de campo del golf, así como la finca amurallada que se añade al mismo. Comprende la actividad concreta de un campo de golf, así como las instalaciones de apoyo y complementarias al mismo, como casa club, espacios para eventos directamente relacionados y nave de mantenimiento del campo de golf.

#### **Uso global Dotacional:**

El uso global Dotacional es el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que facilite y posibilite su educación, enriquecimiento cultural, su salud y bienestar, y para proporcionarles servicios propios de la vida urbana tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructuras.

Los espacios, edificables o no, asociados a la ordenación de los sistemas generales y locales de transporte y comunicación, espacios libres y usos singulares especiales vinculados a la estructura general y orgánica del territorio se regularán por la normativa específica de sistemas.

### **Art 60. Usos pormenorizados**

Se establecen para cada uso global los siguientes usos pormenorizados:

**Uso vivienda:** cuando la residencia se destina al alojamiento de unidades familiares o asimilables.

**Uso hotelero:** comprende el uso terciario de servicio al público de alojamiento temporal.

**Uso comercial:** comprende el servicio terciario destinado a suministrar mercancías al público mediante venta al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo no local o prestación de servicios personales.

**Uso oficinas:** comprende las actividades terciarias que se dirigen como función principal a la prestación de servicios administrativos, de gestión, información, financieros o profesionales.

**Uso salas de reunión y espectáculos:** comprende las actividades ligadas a la vida de relación acompañadas de espectáculos.

**Uso garaje-aparcamiento y servicio del automóvil:** es el correspondiente a la guarda y estacionamiento habitual de vehículos, así como su mantenimiento.

**Uso docente:** comprende el uso dotacional correspondiente a las actividades formativas y de enseñanza y a las de investigación relacionadas con ellas.

**Uso sanitario:** comprende las actividades de prestación de asistencia médica y servicios sanitarios y hospitalarios.

**Uso asistencial:** comprende aquellas actividades de tipo social de servicio a grupos que demandan una atención diferenciada (centros de ancianos, de minusválidos, asilos, guarderías, etc...)

**Uso sociocultural:** comprende las actividades culturales asociativas y de relación social que impliquen locales permanentes (casas de cultura, museos, bibliotecas, centros sociales, etc...)

**Uso religioso:** comprende las actividades relacionadas con el culto.

**Uso deportivo:** se refiere a las actividades relacionadas con la práctica de la cultura física y del deporte.

**Uso recreativo:** comprende las actividades relacionadas con el ocio y el recreo tales como teatro, cine, circo, espectáculos, discotecas, música, etc..., que requieren de espacios especializados para su desarrollo.

**Uso servicios urbanos:** comprende aquellas dotaciones destinadas a la provisión de servicios públicos de carácter específico, desarrolladas por organismos públicos o por entidades privadas de carácter subsidiario, tales como mercados de abasto, centros de comercio básico, mataderos, cementerios, instalaciones de comunicación, de suministro de servicios urbanísticos, etc.

**Uso administración pública:** comprende las dotaciones terciarias destinadas al ejercicio de la administración pública, el desarrollo de las funciones públicas institucionales y a la prestación de servicios públicos.

**Uso zonas verdes y espacios libres públicos:** formado básicamente por plazas, jardines y espacios libres públicos.

**Uso viario y aparcamiento:** formado básicamente por el viario, comunicación y aparcamiento así como carril bici.

### 4.3 NORMAS GENERALES DE USO RESIDENCIAL

#### Art 61. Concepto

El uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

#### Art 62. Condiciones generales de uso residencial

No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.

Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que tenga por lo menos el salón y otra pieza habitable con huecos a la calle, plaza o espacio libre público a que dé frente la parcela edificable. Las restantes piezas habitables contarán con iluminación natural y relación directa con el exterior a través de un espacio libre exterior de calidad que sea público o privado.

En ordenanzas de bloque abierto se entiende por vivienda exterior aquella que tiene por lo menos el salón y otra pieza habitable con frente a espacios exteriores libres de parcela donde sea posible la inscripción de un círculo de diámetro H, siendo H la altura de la edificación más desfavorable que configure dicho espacio.

Las viviendas sujetas a algún tipo de protección oficial estarán, con respecto a las condiciones de programa y proyecto, a sus disposiciones legales.

#### Art 63. Categorías de uso residencial

**Unifamiliar:** es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o adosado a otro horizontalmente pero con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.

**Plurifamiliar:** es la situada en parcela o edificio constituido por varias viviendas con acceso y /o elementos comunes.

#### **Art 64. Condiciones de habitabilidad higiénico-sanitarias**

Será de obligado cumplimiento las disposiciones de la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en la Comunidad Autónoma de Galicia, y del Reglamento que la desarrolla (Decreto 35/2000, de 28 de enero) o normativa que las sustituya, así como por la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.. Para las condiciones de habitabilidad, se estará a lo dispuesto en el Decreto 29/2010, de 4 de Marzo por el que se aprueban las Normas de habitabilidad de Viviendas en Galicia.

Se cumplirá lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

### **4.4 NORMAS GENERALES DE USO TERCIARIO**

#### **Art 65. Concepto**

Texto modificado por acuerdo plenario de 28.07.2023, consúltalo a continuación:  
**MODIFICACION PUNTUAL PARA INCORPORACION DE NUEVOS USOS DENTRO DE LA ORDENANZA DE USOS TERCIARIOS.**

#### **Art 66. Condiciones generales**

Se estará a lo dispuesto en el PGMO en los siguientes artículos, según el destino final

Texto modificado por acuerdo plenario de 28.07.2023, consúltalo a continuación:  
**MODIFICACION PUNTUAL PARA INCORPORACION DE NUEVOS USOS DENTRO DE LA ORDENANZA DE USOS TERCIARIOS.**

*reuniones y espectáculos.*

### **4.5 NORMAS GENERALES DE USO DEPORTIVO EXTENSIVO PRIVADO**

#### **Art 67. Concepto**

Comprende la superficie de suelo destinada exclusivamente a la ejecución de un campo de golf, así como a sus instalaciones de apoyo y complementarias, entendiendo éstas como Casa club, locales para eventos vinculados al juego de golf, deportivo y nave de mantenimiento del campo.

#### **Art 68. Condiciones generales**

El diseño del campo de golf deberá tener en cuenta la topografía existente, respetará la vegetación, y dejará sobre el río existente una servidumbre de al menos 5m a cada margen. La servidumbre tendrá sus límites cerrados con un elemento ligero, evitando acceder por ella al campo de golf. El juego se podrá establecer a un lado y otro de la servidumbre.

El campo se proyectará de 18 hoyos.

La Casa-Club, se ubicará sobre la parcela GOLF-2 (finca amurallada) en el Pazo existente. Se respetarán todos los jardines catalogados de dicha finca. En la zona donde no exista jardinería se podrá localizar una instalación de apoyo a la casa club con la edificabilidad que fija el plan parcial.

La nave de mantenimiento del campo de golf se ubicará sobre la parcela GOLF-1, será de una única planta y tendrá una altura máxima de 4,00m.

#### 4.6 NORMAS GENERALES DE USO GARAJE-APARCAMIENTO

##### Art 69. Concepto

Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado específicamente a la estancia de vehículos de cualquier clase para ser guardados.

Para los efectos de aplicación de esta Norma se establece la siguiente clasificación:

Categoría 1ª: garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano y sótano.

Categoría 2ª: garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de parcela y espacios libres públicos.

Categoría 3ª: garaje-aparcamiento en edificio exclusivo

Las instalaciones y uso de garaje-aparcamiento deberán sujetarse a las prescripciones de estas Normas y de las ordenanzas de zona y demás disposiciones vigentes.

##### Art 70. Condiciones generales.

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, si fuese obligatorio, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.

Queda prohibido realizar garaje-aparcamiento individualizados en todo el frente de planta baja de un edificio con acceso directo de cada uno a la calzada, a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos.

##### Art 71. Previsión de aparcamiento

Sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas en las Ordenanzas de aplicación, en todas las edificaciones de nueva planta deberá preverse plazas de aparcamiento bien en el interior del edificio, bien en el interior de la parcela a edificar, en suelo o subsuelo.

Las plazas mínimas de aparcamiento a prever para cada uso cumplirán con los estándares establecidos en el artículo 47.2 de la Ley 9/2002.

Para la dotación de aparcamiento en edificios de viviendas, esta será de dos plazas por cada unidad de vivienda.

Las actuaciones destinadas a la construcción de viviendas sujetas a cualquier tipo de protección, el estándar de aparcamiento es de dos plazas por vivienda. No obstante, en el supuesto que la parcela permita más plazas de garaje, estas deberán venderse o tramitarse también a precios de protección oficial.

La previsión de aparcamiento para cada uno de los usos establecidos en el presente plan parcial cumplirá con lo establecido en el siguiente cuadro:

Uso		estándar
Residencial	Libre	2 plazas / vivienda
	Protección Pública	2 plazas / vivienda
Terciario	En general	1 plaza/30 m <sup>2</sup> c
	Comercial >500m <sup>2</sup> *	1 plaza/25 m <sup>2</sup> c
Golf	Casa-club	1 plaza/150 m <sup>2</sup> c
	Nave mantenimiento	1 plaza/20 m <sup>2</sup> c

\*En edificios con más del 60% de la superficie total destinada a usos comerciales.

#### **Art 72. Condiciones de emplazamiento**

En el subsuelo de las parcelas edificables, se podrá disponer aparcamiento más allá de la proyección vertical de la superficie ocupada por la edificación sobre rasante, siempre y cuando se respeten las alineaciones oficiales establecidas.

#### **Art 73. Condiciones particulares**

Se cumplirá lo establecido en el Título III, Capítulo I, artículo 105 del PGOM de Oleiros.

### **4.7 RESTO DE USOS**

#### **Art 74. Normativa aplicable**

Para el resto de usos, será de aplicación lo establecido en el Título III, Capítulo I, del PGOM de Oleiros.

### **4.8 LIMITACIONES DERIVADAS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.**

#### **Art 75.**

1. La totalidad del ámbito de la Modificación Puntual del Plan Parcial se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes al aeropuerto de A Coruña. En los planos 1.1 y 1.3 que se adjuntan como Anexo I a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidos sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

2. La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno de la aérea de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del aeropuerto de A Coruña queda sujeta a un servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

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

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

3. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. 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 evacua no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

## **OR.5 NORMAS DE ORDENACIÓN. ORDENANZAS**

### **Art 76. Ordenanza de vivienda unifamiliar aislada y pareada. RF, RP**

#### **1 Definición**

Edificación residencial unifamiliar formada por vivienda aislada o pareada.

#### **2 Ámbito de aplicación**

Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas RF para vivienda aislada y RP para vivienda pareada de los planos de Ordenación "O.01".

#### **3 Usos permitidos**

Residencial unifamiliar:

- Planta sótano: se destinará a cuartos de instalaciones, trastero y/o garaje.
- Planta baja: se destinará a vivienda, trastero, garaje y/o cuarto de instalaciones
- Planta tipo: se destinará únicamente a vivienda
- Planta bajo-cubierta: se destinará a vivienda, trastero o cuarto de instalaciones.

#### **4 Edificabilidad y cómputo de superficie edificable**

##### **Edificabilidad:**

El presente Plan Parcial establece una edificabilidad máxima para cada parcela o manzana que se determina en los cuadros de superficie de la presente memoria y en los planos de Ordenación "O.01".

##### **Cómputo:**

Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo-cubierta, con la única excepción de las construidas en el subsuelo destinadas a trastero de superficie inferior a 10m<sup>2</sup> vinculados a las viviendas del edificio aparcamientos y cuartos de instalaciones.

#### **5 Estudio de detalle**

Mediante Estudio de Detalle y previa parcelación, división, segregación o agregación de parcela o manzana, se podrá redistribuir su edificabilidad siempre que el cómputo

global no sea superior al fijado para las mismas en los cuadros de superficie de la memoria del plan parcial.

## **6 Condiciones de parcela**

### **Parcela mínima:**

Para las parcelas grafiadas con las siglas RF: 600m<sup>2</sup> de parcela mínima con un frente mínimo de 12,00m a viario público.

Para las parcelas grafiadas con las siglas RP: 600m<sup>2</sup> de parcela mínima para la realización de dos viviendas pareadas mediante proyecto único y edificación simultánea. El frente mínimo de parcela será de 20,00m a viario público. Excepcionalmente se podrá autorizar la división en dos parcelas de 300m<sup>2</sup> y frente mínimo de 10m siempre que se garantice el proyecto único y la edificación simultánea.

### **Condiciones interiores de parcela:**

## **7 Condiciones de edificación:**

### **7.1 Condiciones generales:**

#### **Tipología:**

Parcelas con siglas RF: se admitirá únicamente vivienda unifamiliar aislada.

Parcelas con siglas RP: se admitirá únicamente vivienda unifamiliar pareada.

**Alineaciones:** Las alineaciones serán las que figuren en los planos de ordenación *O.02 Alineaciones, rasantes y tipos de viario*, de la documentación gráfica.

**Rasantes:** Las rasantes serán las que figuren en los planos de ordenación *O.02 Alineaciones, rasantes y tipos de viario*, de la documentación gráfica.

El Proyecto de Urbanización podrá ajustar las rasantes, que serán las que se aplicarán para los proyectos de edificación.

**Ocupación de parcela:** La ocupación máxima de la edificación sobre parcela edificable será para las parcelas RF del 30%, y para las parcelas RP del 40%.

**Retranqueo a viales:** Si fija un retranqueo mínimo en frente de parcela de 2m.

#### **Retranqueo a linderos:**

Para el lindero posterior se fija un retranqueo mínimo de 5m.

Para linderos laterales, en parcelas con siglas RF (aislada) se fija un retranqueo mínimo de 2,00m. En parcelas con siglas RP (pareadas) se fija un retranqueo mínimo de 2,00m en el lindero lateral contrario al adosado.

#### **Edificaciones auxiliares:**

Los sótanos y semisótanos no computarán edificabilidad, si bien los semisótanos estarán dentro de la altura máxima permitida.

Se permiten garajes, pequeños almacenes, dependencias de servicio y bodegas que computarán ocupación y tendrán una altura máxima de 3m medidos hasta la

cumbrera. Deberán adosarse a la edificación principal debiendo cumplir las condiciones de retranqueo fijadas en la parcela concreta.

**Aparcamiento:**

Será obligatoria la previsión de dos plazas de aparcamiento por vivienda.

El aparcamiento podrá en subsuelo realizarse mas allá de los retranqueos fijados para cada parcela, y la ocupación máxima asignada a la misma.

**7.2 Condiciones de volumen y forma:**

**Condición de envolvente:** Se permite cubierta plana y/o inclinada. La cubierta inclinada tendrá una pendiente máxima del 30%. Se permite bajo-cubierta siempre que quede inscrito en la pendiente máxima de la cubierta.

**Nº de plantas:** B+1+BC

**Altura de edificación:** Altura máxima hasta la línea de cornisa 7,00m, pudiendo ser mayor en la zona de acceso a garaje.

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

**8 Condiciones estéticas**

La estética de las edificaciones es libre, siempre que exista una coherencia con el entorno. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 1,80m en general pudiendo llegar a 2,20m en zonas de acceso a parcela, de forma que sean opacos con una altura máxima de 0,60m desde la rasante de la calle, y de cerrajería abierta o vegetales el resto. Se cuidarán especialmente los cerramientos de parcelas posteriores. Cuando éstos den a calle el tratamiento será de fachada principal, con iguales acabados y calidades.

**9 Promociones conjuntas**

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

**10 Proyecto de urbanización**

El Proyecto de Urbanización recogerá la explanación de todas las parcelas.

Para las parcelas localizadas total o parcialmente sobre el área de protección del Castro, el Proyecto de Urbanización realizará el control arqueológico de dichas parcelas afectadas contemplando la nivelación de las mismas, y las documentará una a una, con la intención de poder liberarlas de control arqueológico con posterioridad a dicho Proyecto de Urbanización.

**Art 77. Ordenanza vivienda plurifamiliar (libre y protección pública) RB**

**1 Definición**

Edificación residencial plurifamiliar formada por bloques exentos.

## 2 Ámbito de aplicación.

Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas RB-1 para vivienda plurifamiliar libre y RB-2 para vivienda plurifamiliar de protección, de los planos de ordenación "O.01".

En el supuesto de que, en cumplimiento de la legislación de vivienda y sus actos de aplicación, se modifique el porcentaje de reserva de la vivienda plurifamiliar de protección pública, los bloques de las parcelas RB-2.2, RB-2.3 y RB-2.4 podrán destinarse, alternativamente, a vivienda plurifamiliar libre.

## 3 Usos permitidos

Residencial plurifamiliar:

- Planta sótano: se destinará a cuartos de instalaciones, trastero y/o garaje.
- Planta baja: se destinará a vivienda, trastero, garaje y/o cuarto de instalaciones
- Planta tipo: se destinará únicamente a vivienda
- Planta bajo-cubierta: se destinará a vivienda, trastero o cuarto de instalaciones.

## 4 Edificabilidad y cómputo de superficie edificable

### Edificabilidad:

El presente Plan Parcial establece una edificabilidad máxima para cada parcela o manzana que se determina en los cuadros de superficie de la presente memoria y en los planos de Ordenación "O.01".

### Cómputo:

Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo-cubierta, con la única excepción de las construidas en el subsuelo destinadas a trastero de superficie inferior a 10m<sup>2</sup> vinculados a las viviendas del edificio aparcamientos y cuartos de instalaciones.

## 5 Estudio de detalle

Mediante Estudio de Detalle y previa parcelación, división, segregación o agregación de parcela o manzana, se podrá redistribuir su edificabilidad siempre que el cómputo global no sea superior al fijado para las mismas en los cuadros de superficie de la memoria del plan parcial.

## 6 Condiciones de parcela

### Parcela mínima:

1.800m<sup>2</sup>

### Condiciones interiores de parcela:

Se urbanizarán y ajardinarán los espacios libres privados de las parcelas.

## 7 Condiciones de edificación:

### 7.1 Condiciones generales:

#### Tipología:

Parcelas con siglas RB-1: se admitirá únicamente vivienda plurifamiliar libre.

Parcelas con siglas RB-2: se admitirá vivienda plurifamiliar libre o, alternativamente, vivienda plurifamiliar de protección pública hasta el porcentaje que resulte necesario en el supuesto de que, en cumplimiento de la legislación de

vivienda y sus actos de aplicación, se modifique el porcentaje de reserva de la vivienda plurifamiliar de protección pública.

**Alineaciones:** Las alineaciones serán las que figuren en los planos de ordenación *O.02 Alineaciones, rasantes y tipos de viario*, de la documentación gráfica.

**Rasantes:** Las rasantes serán las que figuren en los planos de ordenación *O.02 Alineaciones, rasantes y tipos de viario*, de la documentación gráfica.

El Proyecto de Urbanización podrá ajustar las rasantes, que serán las que se aplicarán para los proyectos de edificación.

**Ocupación de parcela:** La ocupación máxima de la edificación sobre parcela edificable será del 50%.

**Retranqueo a viales:** Se fija un retranqueo mínimo de 3m.

**Retranqueo a linderos:** Será como mínimo la mitad de la altura del edificio y nunca inferior a 3m.

**Separación mínima entre edificios:** será H, siendo H la altura de los edificios que conforman el espacio.

**Aparcamiento:** Será obligatorio la previsión de dos plazas de garaje en la parcela por vivienda. El aparcamiento podrá en subsuelo realizarse mas allá de los retranqueos fijados para cada parcela, y la ocupación máxima asignada a la misma.

## 7.2 Condiciones de volumen y forma:

**Condición de envoltente:** Se permite cubierta plana y/o inclinada. La cubierta inclinada tendrá una pendiente máxima del 30%. Se permite bajo-cubierta siempre que quede inscrito en la pendiente máxima de la cubierta.

**Nº de plantas:** B+2+BC

**Altura de edificación:** Altura máxima hasta la línea de cornisa 10,50m. Por encima de la altura máxima podrá autorizarse uso de vivienda siempre que se vincule mediante escalera interior a la planta inmediatamente inferior del edificio y estar inscrito dentro del plano y altura máxima de cubierta definidos de acuerdo con el artículo 31 de la presente norma.

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

## 8 Condiciones estéticas

La estética de las edificaciones es libre, siempre que exista una coherencia con el entorno. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 1,80m en general pudiendo llegar a 2,20m en zonas de acceso a parcela, de forma que sean opacos con una altura máxima de 0,60m desde la rasante de la calle, y de cerrajería abierta o vegetales el resto. Se cuidarán especialmente los cerramientos de parcelas posteriores. Cuando éstos den a calle el tratamiento será de fachada principal, con iguales acabados y calidades.

## 9 Proyecto de urbanización

El Proyecto de Urbanización recogerá la explanación de todas las parcelas.

Para la parcela RB-2.4 localizada parcialmente sobre el área de protección del Castro, el Proyecto de Urbanización realizará el control arqueológico de la misma contemplando su nivelación, y la documentará, con la intención de poder liberarla de control arqueológico con posterioridad a dicho Proyecto de Urbanización.

## Art 78. Ordenanza de uso terciario TER

### 1 Definición

Parcela destinada a un uso terciario.

### 2 Ámbito de aplicación

Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas TER de los planos de Ordenación "O.01".

### 3 Usos permitidos

Terciario

Garaje-aparcamiento

Texto modificado por acuerdo plenario de 28.07.2023, consúltalo a continuación:

MODIFICACION PUNTUAL PARA INCORPORACION DE NUEVOS USOS DENTRO DE LA ORDENANZA DE USOS TERCIARIOS.

### 4 Edificabilidad y cómputo de superficie edificable

#### Edificabilidad:

El presente Plan Parcial establece una edificabilidad máxima para cada parcela o manzana que se determina en los cuadros de superficie de la presente memoria y en los planos de Ordenación "O.01".

#### Cómputo:

Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo, con la única excepción de las construidas en el subsuelo destinadas a aparcamientos y cuartos de instalaciones.

### 5 Estudio de detalle

Mediante Estudio de Detalle y previa parcelación, división, segregación o agregación de parcela o manzana, se podrá redistribuir su edificabilidad siempre que el cómputo global no sea superior al fijado para las mismas en los cuadros de superficie de la memoria del plan parcial.

### 6 Condiciones de parcela

#### Parcela mínima:

3.000m<sup>2</sup>

#### Condiciones interiores de parcela:

Se urbanizarán y ajardinarán los espacios libres privados de las parcelas.

### 7 Condiciones de edificación:

#### 7.1 Condiciones generales:

##### Tipología:

Edificación exenta

**Alineaciones:** Las alineaciones serán las que figuren en los planos de ordenación *O.02 Alineaciones, rasantes y tipos de viario*, de la documentación gráfica.

**Rasantes:** Las rasantes serán las que figuren en los planos de ordenación *O.02 Alineaciones, rasantes y tipos de viario*, de la documentación gráfica.

El Proyecto de Urbanización podrá ajustar las rasantes, que serán las que se aplicarán para los proyectos de edificación.

**Ocupación de parcela:** La ocupación máxima de la edificación sobre parcela edificable será del 50%.

Para la parcela TER-1, en la zona fuera del área de movimiento de la edificación, podrán localizarse instalaciones deportivas tales como pistas de paddel, tenis, piscinas y las construcciones auxiliares necesarias para el mantenimiento y funcionamiento de las mismas. Las superficies cerradas de estas construcciones auxiliares computarán edificabilidad.

**Retranqueo a viales:** Se fija un retranqueo mínimo de 5m.

**Retranqueo a linderos:**

Será como mínimo la mitad de la altura del edificio y nunca inferior 5m.

**Aparcamiento:** En general será obligatorio la previsión de una plazas de aparcamiento por cada 30m<sup>2</sup> construidos. Para edificaciones con superficie superior a 500m<sup>2</sup> con más del 60% de su superficie total destinada a uso comercial el estándar a aplicar será de 1 plaza por cada 25m<sup>2</sup> construidos.

La parcela TER-2 tiene definida un área libre de edificación donde se localizará el aparcamiento. Para esta zona se utilizarán elementos vegetales integrados e incluso el propio pavimento.

## 7.2 Condiciones de volumen y forma:

**Cubierta:** Se permite cubierta plana y/o inclinada. La cubierta inclinada tendrá una pendiente máxima del 30%.

**Nº de plantas:** B+2

**Altura de edificación:** Altura máxima 10,50m.

**Crujía máxima:** Para la parcela TER-1 la crujía máxima o fondo máximo de los volúmenes en los que se materialice la edificabilidad asignada a dicha parcela debe corresponderse con la crujía media de los volúmenes principales que forman el Pazo.

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

## 8 Condiciones estéticas

La estética de las edificaciones es libre, siempre que exista una coherencia con el entorno en cuanto a materiales locales, tipología constructiva y volumetría, debiendo así mismo cumplir con lo establecido en el artículo 104 de la LOUGA en cuanto a adaptación al ambiente.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 1,80m en general pudiendo llegar a 2,20m en zonas de acceso a parcela, de forma que sean opacos con una altura máxima de 0,60m desde la rasante de la calle, y de cerrajería abierta o vegetales el resto. Se cuidarán especialmente los cerramientos de parcelas posteriores. Cuando éstos den a calle el tratamiento será de fachada principal, con iguales acabados y calidades.

## 9 Proyecto de urbanización

El Proyecto de Urbanización recogerá la explanación de todas las parcelas.

Al estar las parcelas TER-1 y TER-2 localizadas total y parcialmente (respectivamente) sobre el área de protección del Castro, el Proyecto de Urbanización realizará el control arqueológico de las mismas contemplando su nivelación, y las documentará una a una, con la intención de poder liberarlas de control arqueológico con posterioridad a dicho Proyecto de Urbanización.

### Art 79. Ordenanza uso GOLF.

#### 1 Definición

Parcela destinada a un uso golf y complementario a golf.

#### 2 Ámbito de aplicación

Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas GOLF de los planos de Ordenación "O.01".

#### 3 Usos permitidos

Golf y complementario a golf.

#### 4 Edificabilidad y cómputo de superficie edificable

##### Edificabilidad:

El presente Plan Parcial establece una edificabilidad máxima para cada parcela o manzana que se determina en los cuadros de superficie de la presente memoria y en los planos de Ordenación "O.01".

Para la parcela GOLF-2 se fija la edificabilidad tal que permite consolidar la totalidad de la superficie construida actual del Pazo, Capilla, Casa de Servicio, Cobertizos y nuevos usos bajo rasante fuera del edificio principal, dadas las condiciones de cómputo de superficie establecidas tanto en la LOUGA como en el PGOM y en este documento. Para las instalaciones complementarias al Pazo en dicha parcela GOLF-2 se fija una nueva edificabilidad máxima sobre rasante tal que no supere la ocupación de las edificaciones que conforman el Pazo (excluyendo cobertizos, lavaderos...). En este sentido se fija 662m<sup>2</sup> de superficie edificable sobre rasante, que es la equivalente a la suma de la ocupación en planta del Pazo (572m<sup>2</sup>) y la capilla (90m<sup>2</sup>).

Para la parcela GOLF-1 se fija una edificabilidad de 1.000m<sup>2</sup>.

##### Cómputo:

Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo, con la única excepción de las construidas en el subsuelo destinadas a aparcamientos y cuartos de instalaciones.

#### 5 Condiciones de parcela

##### Parcela mínima:

5.000m<sup>2</sup>

##### Condiciones interiores de parcela:

Se urbanizarán y ajardinarán los espacios libres privados de las parcelas.

## **6 Condiciones de edificación:**

### **6.1 Condiciones generales:**

#### **Tipología:**

Edificación exenta

**Alineaciones:** Las alineaciones serán las que figuren en los planos de ordenación *O.02 Alineaciones, rasantes y tipos de viario*, de la documentación gráfica.

**Rasantes:** Las rasantes serán las que figuren en los planos de ordenación *O.02 Alineaciones, rasantes y tipos de viario*, de la documentación gráfica.

El Proyecto de Urbanización podrá ajustar las rasantes, que serán las que se aplicarán para los proyectos de edificación.

**Ocupación de parcela:** La ocupación máxima de la edificación sobre parcela edificable será del 1% en parcela GOLF-1 y del 13% en parcela GOLF-2.

**Retranqueo a viales:** Será como mínimo la mitad de la altura del edificio con un mínimo de 10m en parcela GOLF-1 y 5m en parcela GOLF-2.

#### **Retranqueo a linderos:**

Para edificaciones de nueva planta será como mínimo la mitad de la altura del edificio con un mínimo de 5m en parcela GOLF-2 y 10m en parcela GOLF-1.

**Aparcamiento:** En parcela GOLF-1 será obligatorio la previsión de una plazas de aparcamiento por cada 20m<sup>2</sup> construidos, y en parcela GOLF-2 una plaza por cada 150m<sup>2</sup> construidos. La localización del aparcamiento correspondiente a la edificabilidad de la parcela GOLF-2 que se materialice, será sobre la parcela GOLF-1 y tendrá conexión directa con la parcela GOLF-2.

### **6.2 Condiciones de volumen y forma:**

**Cubierta:** Se permite cubierta plana y/o inclinada. La cubierta inclinada tendrá una pendiente máxima del 30%.

**Nº de plantas:** Una planta para edificios de nueva construcción e instalaciones complementarias al Pazo.

**Crujía máxima:** Para la parcela GOLF-2 la crujía máxima o fondo máximo de los volúmenes en los que se materialice la nueva edificabilidad (662m<sup>2</sup>) debe corresponderse con la crujía media de los volúmenes principales que forman el Pazo.

**Altura de edificación:** Altura máxima 4,00m para edificios de nueva construcción e instalaciones complementarias al Pazo.

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

### **6.3 Condiciones particulares al edificio del Pazo de Xaz.**

Será de aplicación lo establecido en los artículos 151 y 152 del PGOM para edificios catalogados con protección integral.

## **7 Condiciones estéticas**

La estética de las edificaciones es libre, siempre que exista una coherencia con el entorno. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 1,80m en general pudiendo llegar a 2,20m en zonas de acceso a parcela, de forma que sean opacos con una altura máxima de 0,60m desde la rasante de la calle, y de cerrajería abierta o vegetales el resto. Se cuidarán especialmente los cerramientos de parcelas posteriores. Cuando éstos den a calle el tratamiento será de fachada principal, con iguales acabados y calidades.

## **8 Gestión**

A efectos de la gestión urbanística del Plan Parcial y como única limitación impuesta por el Convenio y su Adenda incorporados al PGOM, ambas parcelas deberán constituir una única finca registral a fin de facilitar la ejecución y explotación de este equipamiento

## **OR.6 NORMAS DE ORDENACIÓN DE LOS SISTEMAS**

### **Art 80. Sistemas de Comunicaciones. Viario V**

#### **Definiciones**

El sistema viario comprende el conjunto de vías de dominio y uso público proyectadas en el plan parcial con destino al movimiento de vehículos y circulación de peatones, bicicletas, automóviles y medios de transporte rodado, así como el estacionamiento de vehículos.

Se distingue entre Sistema General Viario y Sistema Local Viario.

El Sistema General Viario, comprende las infraestructuras y terrenos destinados a la comunicación y transporte rodado de personas y mercancías, vinculados a la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establece el PGOM. Dentro del plan parcial se establece el vial de conexión viaria con la vía Ártabra que forma el sistema general viario inscrito al sector.

El sistema local viario comprende los terrenos e infraestructuras que completan el acceso rodado y peatonal público desde el sistema general viario a los edificios y terrenos del sector SUD-11.

#### **Clasificación de las carreteras y vías del sistema general**

Las redes interurbanas de carreteras del sistema general se definen, clasifican y ordenan según lo dispuesto en la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras, de las Cortes Generales y sus disposiciones complementarias y reglamentarias, así como en la Ley 4/94 del 14 de septiembre del Parlamento de Galicia, de carreteras de Galicia. El sector se localiza junto a una carretera de la red viaria comarcal del Tipo II s/pgom:

Vía Ártabra. Oleiros-Porto de Lorbé. Vial 19 y 19.1. Plan sectorial

así como dos carreteras de la red viaria municipal del tipo III s/pgom:  
Carretera AC-181.  
Carretera DP-5812. Santa Cruz-Meirás

### **Clasificación de las vías del sistema local**

Las condiciones de alineaciones y secciones de la red viaria local quedan definidas en los planos de ordenación O.01, O.02, O.12 y O.13 de la documentación gráfica.

La red viaria proyectada tendrá todas sus calzadas pavimentadas, arboladas en su caso, estar dotadas de bordillos y disponer de drenaje y escorrentía adecuados según las normas específicas tipo que le Ayuntamiento elabore.

### **Art 81. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes EL**

Comprende los espacios destinados a zonas verdes y espacios libres denominados S.L.EL en los planos de ordenación. Serán de uso público y estarán destinados a parques o jardines para juego de niños, recreo de los ciudadanos y mejora del ornato público. Las parcelas de superficie superior a 5.000m<sup>2</sup> tienen la condición de jardines.

Estos suelos deberán en general acondicionarse con arbolado, jardinería, sendas, elementos ornamentales y otros elementos accesorios que no ocupen más del 5% de su superficie. Cuando su superficie y características lo permitan, se admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios para ocio, o recreo y la cultura, sin que la superficie ocupada por éstos últimos pase del 10% de su ámbito. Estas instalaciones o construcciones serán públicas y no limitarán o interferirán su calidad vegetal ni las vistas. La altura máxima de cualquier tipo de edificación será de 10m.

En las parcelas S.L.EL-3 y S.L.EL-5 localizadas dentro del área de protección del Castro de Xaz, no se permitirá ningún tipo de edificación, ni se desarrollarán trabajos de explanación.

Se prevé la posibilidad de implantar aparcamientos subterráneos públicos, en las condiciones establecidas en el PGM, sin perjuicio del uso público en superficie, ni el carácter de dominio público del suelo y subsuelo.

Al sistema local de espacios libres se incorporarán las fuentes y lavaderos, estableciéndose un ámbito de 10m de radio alrededor de dichos elementos para actuaciones de acondicionamiento para su mejor uso.

El Proyecto de Urbanización recogerá la explanación de todas las parcelas a excepción de la parcela S.G.E.L. correspondiente al Castro de Xaz, y la parcela S.L.E.L.-7 correspondiente al Bosque de Xaz.

Las actuaciones en la parcela SGEL (Castro de Xaz) sujeta a protección integral, serán labores de protección, consolidación y restauración arqueológica, encaminadas a favorecer su conservación y para permitir su disfrute y facilitar su crecimiento, tal y como señala el artículo 57 de la Ley 8/1995, de 30 de Octubre, de Patrimonio Cultural de Galicia.

### **Art 82. Sistema de equipamiento EQ**

#### **1 Definición**

Comprende las superficies destinadas a usos públicos o colectivos para servicio directo a los ciudadanos.

## 2 Ámbito de aplicación

Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas SLEQ y SGEO de los planos de Ordenación "O.01".

## 3 Usos permitidos

Docente, deportivo, sanitario y asistencial, sociocultural, religioso, público-administrativo, mercados y abastecimientos y elementos funcionales de las infraestructuras de transporte.

## 4 Condiciones de parcela

**Parcela mínima:** 1.000m<sup>2</sup>

### Condiciones interiores de parcela:

Cuando por la forma de la edificación resulten espacios libres interiores de amplitud suficiente se tratarán con jardinería y arbolado.

## 5 Condiciones de edificación:

### 5.1 Condiciones generales:

**Tipología:** Edificación exenta

**Alineaciones:** Las alineaciones serán las que figuren en los planos de ordenación *O.02 Alineaciones, rasantes y tipos de viario*, de la documentación gráfica.

**Rasantes:** Las rasantes serán las que figuren en los planos de ordenación *O.02 Alineaciones, rasantes y tipos de viario*, de la documentación gráfica.

El Proyecto de Urbanización podrá ajustar las rasantes, que serán las que se aplicarán para los proyectos de edificación.

**Ocupación de parcela:** La ocupación máxima de la edificación sobre parcela edificable será del 50%.

**Retranqueo a viales:** Se fija un retranqueo mínimo de 5m.

**Retranqueo a linderos:** Será como mínimo la mitad de la altura del edificio con un mínimo de 5m.

**Aparcamiento:** será obligatorio la previsión de una plazas de aparcamiento por cada 100m<sup>2</sup> construidos.

### 5.2 Condiciones de volumen y forma:

**Cubierta:** Se permite cubierta plana y/o inclinada. La cubierta inclinada tendrá una pendiente máxima del 30%.

**Nº de plantas:** B+2.

**Altura de edificación:** Se adaptará al uso específico del edificio. Se procurará que la altura de la edificación no pase de los 12m sobre la cota natural del terreno.

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

## 6 Condiciones estéticas

La estética de las edificaciones es libre, siempre que exista una coherencia con el entorno. No obstante, se podrán adaptar a las condiciones de edificación, estándares y programas correspondientes a su legislación específica.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 1,80m en general pudiendo llegar a 2,20m en zonas de acceso a parcela, de forma que sean opacos con una altura máxima de 0,60m desde la rasante de la calle, y de cerrajería abierta o vegetales el resto. Se cuidarán especialmente los cerramientos de parcelas posteriores. Cuando éstos den a calle el tratamiento será de fachada principal, con iguales acabados y calidades.

## 7 Proyecto de urbanización

El Proyecto de Urbanización recogerá la explicación de todas las parcelas. Con respecto a la parcela SLEQ-1 destinada a un campo de fútbol, el Proyecto de Urbanización recogerá el desmonte principal de dicha parcela.

### **Art 83. Sistemas de Infraestructuras y Servicios DEP, PT, CT, ICT**

El presente plan parcial contiene la calificación y ordenación de las infraestructuras de los servicios técnicos (de electricidad, abastecimiento de agua, estación depuradora, y otros), y a este fin establece las reservas de suelo necesarias, todo esto sin perjuicio de que estos servicios queden sujetos en su desarrollo y ejecución, a la legislación específica que les sea de aplicación.

A este fin, se ordenan las parcelas denominadas DEP, PT, CT e ICT en los planos de ordenación, siendo:

- DEP: depuradora de Xubín y suelo para su ampliación (s.g. exterior)
- PT: parcela técnica para localización de puntos limpios o cualquier otra instalación que se necesite
- CT: parcela para centro de transformación
- ICT: parcela para infraestructuras comunes de telecomunicaciones

Los espacios libres de edificación que constituyen el contorno de estos servicios en dichas parcelas se considerarán y sistematizarán como espacios libres verdes. Sólo se permitirán los usos propios o directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate.

El Proyecto de Urbanización recogerá la explicación de todas las parcelas.

## OR.7 ELEMENTOS SUJETOS A PROTECCIÓN Y CATALOGACIÓN.

El PGOM de Oleiros cataloga los siguientes elementos dentro del sector SUD-11:

- Castro de Xaz, ficha E06
- Pazo de Xaz y sus jardines, ficha B05

Ambos elementos son en consecuencia integrantes del Inventario General de Patrimonio Cultural de Galicia.

El presente Plan Parcial incorpora un catálogo de elementos localizados sobre el sector SUD-11 incluyendo los elementos catalogados por el PGOM (Castro y Pazo) y otros elementos relacionados con el almacenamiento de agua (fuentes y lavaderos) localizados sobre el sector.

### OR.7.1 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO. PROTECCIÓN INTEGRAL. CASTRO DE XAZ

#### Localización:

El **CASTRO DE XAZ** está situado a media ladera del valle del *Monte da Costa* en el núcleo de Abeleiras y conforma una meseta de cota máxima 78m con suave declive en dirección Oeste.

Al estar rodeado por una corona de árboles de gran porte, la visión desde el exterior del mismo es percibida como una masa arbórea sin que sea posible distinguir los banqueros formados por las murallas concéntricas.

Desde la DP-5812 esta visión exterior se percibe inmediatamente antes del punto de arranque del camino localizado tangente al Castro en su lado Oeste. A partir de ahí, la existencia de edificaciones vinculadas a la vía y el trazado especialmente curvo de la misma en este tramo imposibilitan su visión.

El Castro de Xaz tiene una planta elíptica de dimensiones considerables (170mx210m aprox.), como también lo son las de sus potentes murallas y fosos, así como las de la especie de revellín que refuerza las defensas de la zona de acceso.

Su interior está claramente delimitado por las murallas y dedicado a cultivos agrícolas.

#### Protección:

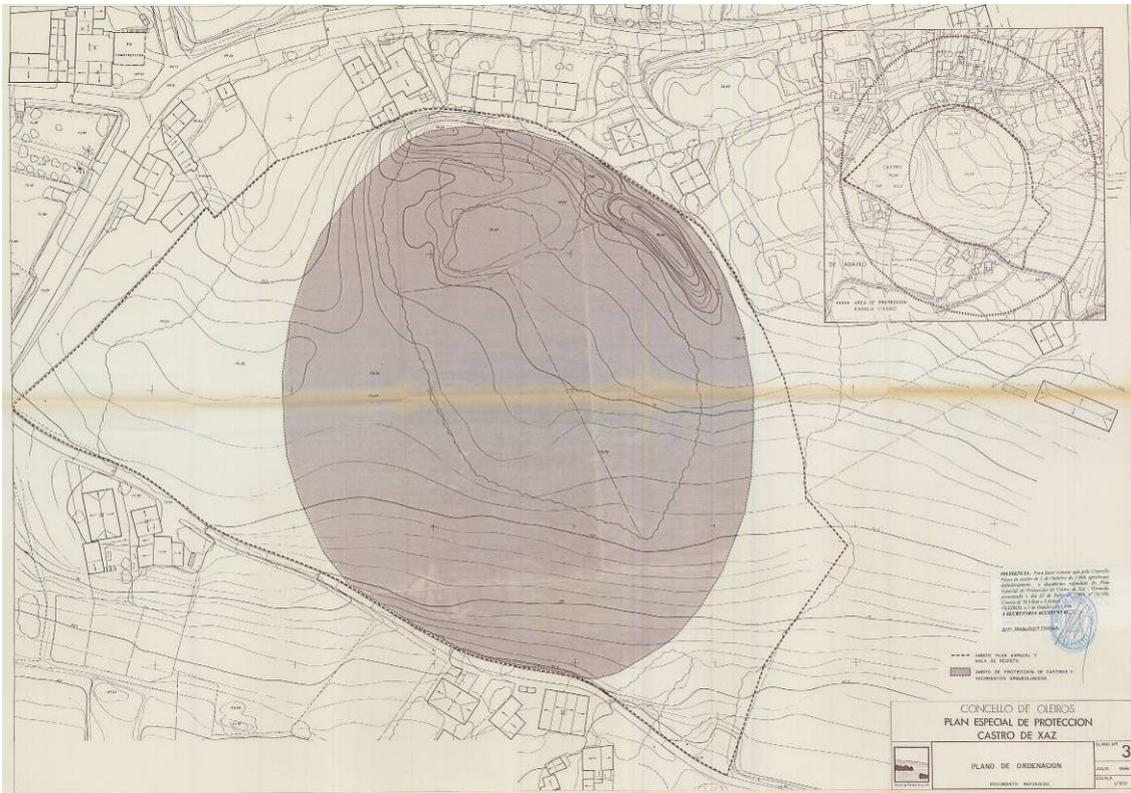
El **CASTRO DE XAZ** es un asentamiento fortificado con **protección arqueológica integral**.

Tiene un *Plan Especial de Protección del Castro de Xaz* vigente, con aprobación definitiva por el Ayuntamiento en la sesión ordinaria celebrada el día 1 de octubre de 1998, y publicado en el BOP nº 271 del 25 de noviembre de 1998.

El principal objetivo del Plan Especial del Castro de Xaz es la preservación y puesta en valor del patrimonio arqueológico para su incorporación al disfrute, ocio y cultura de la población como un elemento perteneciente al Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas.

Para cumplir este objetivo, el Plan Especial establece un área de respeto y publicación de la misma que garantice una intervención pública de recuperación y protección del patrimonio arqueológico, unas normas de protección, de acondicionamiento del ámbito y un orden de prioridades de la actuación que garantice la preeminencia de los valores de la protección arqueológica.

El ámbito de aplicación del Plan Especial (según se especifica en dicho documento) es el establecido en los planos de ordenación como **área de respeto**, reajustando el límite zonal fijado en el Plan General que desarrolla.



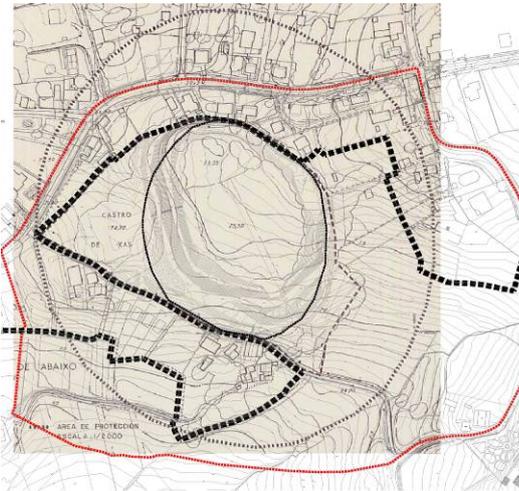
Plano de ordenación del Plan Especial de Protección del Castro

Según establece el Plan Especial, el **ámbito de protección** no solo afecta al **área de respeto** delimitada sino que **se hace extensivo a su entorno** para garantizar el mantenimiento y significado del elemento protegido y su libre acceso y contemplación. Este entorno será (según especifica el Plan Especial) el incluido entre el perímetro situado a 100 metros de la pared exterior del ámbito de protección de castros y yacimientos arqueológicos y el delimitado por el área de respeto.

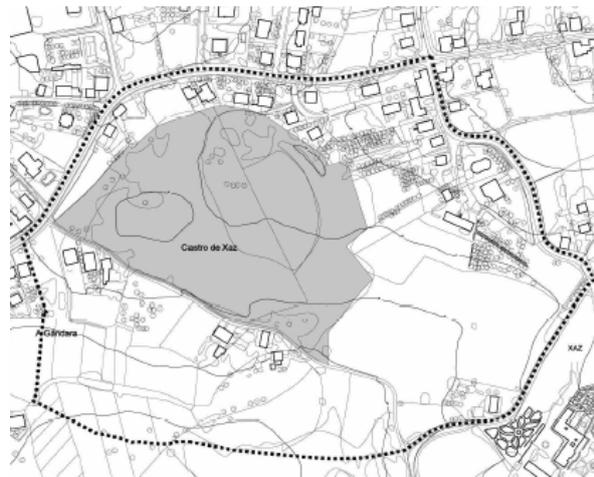
El **PGOM** vigente (con Aprobación definitiva parcial con fecha 13 de Marzo de 2009), mantiene el Plan Especial de Protección del Castro de 1998, a la vez que amplía la delimitación del ámbito de protección del Castro que refleja el Plan Especial en la parte que se localiza sobre el sector SUD-11.

La delimitación del área de protección del Castro queda definida en la **ficha E06 del catálogo del PGOM** de Oleiros.

A continuación se muestra una comparativa de la delimitación del área de protección establecidas en el Plan Especial y en el PGOM:



Montaje delimitación PE (en negro) y PGOM (en rojo)



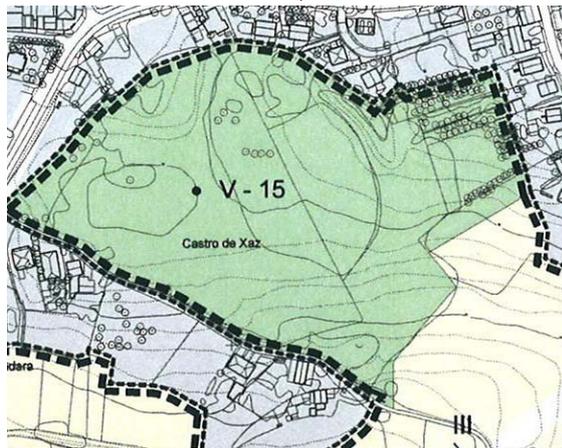
Delimitación en la ficha E06 del catálogo del PGOM

Los resultados de la Intervención Arqueológica Previa realizada en los meses de Julio Agosto y septiembre de 2011 sobre el área de protección del Castro cuyos resultados se recogen en el Anexo Arqueológico del presente documento, permiten establecer como innecesaria la ampliación de la zona de protección dado que no aparecieron indicios de patrimonio arqueológico más allá de la zona ya delimitada y estudiada. En este sentido, el presente Plan Parcial toma como delimitación del área de protección del Castro la grafiada en el PGOM vigente, y así se grafia en los planos de ordenación del presente documento.

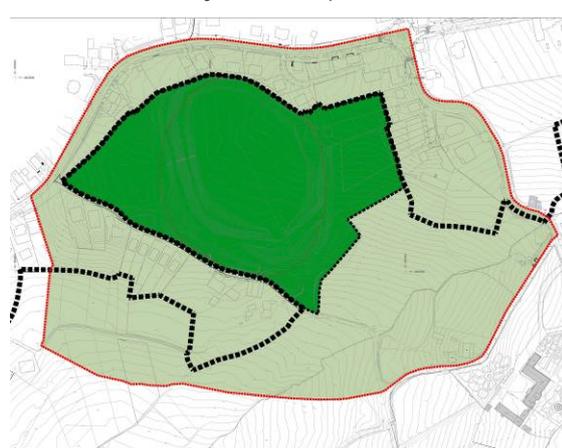
La delimitación de la parcela del Castro reflejada en el PGOM engloba el recinto ovalado claramente reconocible y el entorno más cercano.

La parcela delimitada del Castro en el presente documento es coincidente con la reflejada en los planos de ordenación del PGOM (plano 1.14) y se identifica como sistema general de espacios libres y zonas verdes, con nomenclatura **S.G.EL** en la documentación gráfica.

Delimitación Castro en PGOM (plano ordenacion 1.14):



Delimitación del Castro y su área de protección en Plan Parcial:



- ■ ■ ■ DELIMITACIÓN SECTOR SUD-11
- LÍMITE DEL ÁREA DE PROTECCIÓN INTEGRAL
- ..... LÍMITE DEL ÁREA DE PROTECCIÓN DEL CASTRO
- RECINTO OVALADO DEL CASTRO
- CASTRO DE XAZ. PROTECCIÓN INTEGRAL
- ÁREA DE PROTECCIÓN DEL CASTRO

La regulación de los usos del suelo localizados dentro del límite definido como área de protección del castro, se hará según las determinaciones establecidas en el presente documento en aplicación de las determinaciones del PGMO de Oleiros.

Al Castro de Xaz le es de aplicación el artículo 154 del PGOM de Oleiros catalogado con la clave identificativa **GA15058009**, con **protección integral** para la totalidad de la parcela sobre la que se localiza (parcela SGEL delimitada en el presente documento) y un **área de protección** alrededor de dicha parcela.

#### **Artículo 154. Patrimonio Arqueológico**

*La normativa de protección del Patrimonio Cultural así como la que atañe a la regulación de la actividad arqueológica debe su marco legal al determinado en el Título V de la Ley 16/1985 de 25 de Junio de Patrimonio Histórico Español, en la Ley 8/1995, de 30 de octubre, del Patrimonio Cultural de Galicia, así como en el Decreto 199/1997, del 10 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Galicia, y regirá así mismo, para aquellos aspectos no previstos en las ordenanzas del presente Plan General.*

*El ámbito de aplicación de esta normativa afecta a las zonas (yacimientos y contornos) que se catalogan en el presente Plan en base a la presencia acreditada de depósitos arqueológicos o bien a la documentación y referencias cualificadas que permiten suponer la existencia de restos soterrados u ocultos, en todo caso derivados de la prospección arqueológica previa del territorio municipal.*

*El catálogo recogido en estas normas permanecerá abierto a la incorporación de nuevos bienes arqueológicos que sean descubiertos casualmente o como consecuencia de actividades regladas. Del mismo modo, los niveles y áreas de protección definidos para los mismo, podrán sufrir modificaciones en función de los resultados de las intervenciones arqueológicas que les afecten, o bien por la localización de evidencias arqueológicas en procesos de movimientos de tierras.*

*El número de catálogo será coincidente, en el caso de los yacimientos arqueológicos acreditados, con los tres últimos dígitos del código de inventario de la Xunta de Galicia, igual que en el caso de las referencias incorporadas con cautelas asociadas.*

*A estos bienes les será de aplicación la ordenanza específica de protección correspondiente, atendiendo a la clasificación del suelo en que se localizan (urbano, urbanizable o rústico), al tiempo que se definen y delimitan sus niveles y áreas de protección de forma pormenorizada según la casuística particular (adscripción cultural y tipológica, contorno, estado de conservación).*

*Quedan establecidos tres grandes grados de protección:*

#### **Grado I**

*Establecido para los yacimientos declarados o incoados BIC (Bien de Interés Cultural). Supone un mayor grado de protección para un elemento patrimonial. También hay que resaltar que a partir del artículo 40.2 de la Ley 16 de 25 de junio de 1985 del Patrimonio Histórico Artístico Español, quedaron declarados como Bienes de Interés Cultural por ministerio de la propia Ley los lugares con representaciones gráficas al aire libre (esto significa que todos los petroglifos de la Comunidad Autónoma de Galicia poseen esa misma consideración y disfrutan de la máxima protección patrimonial).*

#### **Grado II**

*Establecido para casi todos los elementos arqueológicos catalogados (clave identificativa GA). Se divide en dos niveles, según las características de cada elemento.*

##### **G.II.1 Área de protección integral**

*Es el espacio existente dentro del perímetro más externo del yacimiento que se protege y que viene delimitado por las estructuras arqueológicas visibles del mismo; en ciertos*

casos, esta área, también podría estar definida por la aparición de una o más áreas de dispersión de material arqueológico.

En esta zona no podrán realizarse construcciones, tendidos e instalaciones aéreas o enterradas (electricidad, saneamiento, agua, ...) excavaciones, rellenos o movimientos de tierra en general, así como la plantación y arranque de árboles, los cultivos que requieran labores profundas y la apertura de pozos o minas.

En estas áreas solo se permitirán actuaciones encaminadas a su conservación, protección, consolidación, investigación y puesta en valor, que se regirán por el Decreto 199/97 que regula la Actividad Arqueológica en la Comunidad Autónoma de Galicia. Así mismo, se permitirán los usos agropecuarios tradicionales, siempre que no alteren el substrato arqueológico. Por lo tanto, dentro de este ámbito no se podrá llevar a cabo ninguna intervención de carácter no patrimonial que pueda suponer una alteración del yacimiento arqueológico, y solo se autorizarán las obras que sean compatibles con el bien o con su puesta en valor.

#### **G.II.2. Área de cautela o respeto**

Viene definida por el contorno inmediato a las áreas de protección integral, es decir, alrededor del perímetro exterior del bien. En ciertos casos puede suceder que estas áreas de cautela estén relacionadas con elementos catalogados en ayuntamientos limítrofes. La tramitación de la licencia para la realización de cualquier tipo de obra deberá ser informada preceptivamente por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Dicho informe será vinculante.

En suelo rústico solo se permitirán usos agrícolas y forestales, siempre que se vengam produciendo de modo tradicional y, con expresa prohibición, de realizar rotulaciones que pudieran deteriorar el substrato arqueológico. Se prohíben movimientos de tierras que modifiquen el perfil actual de los terrenos; tampoco serán admitidos, salvo informe favorable del organismo competente de la Consellería de Cultura los tendidos aéreos, o enterrados de líneas de infraestructura eléctrica, gas, antenas, abastecimiento de auga...

En suelo urbano, cualquier clase de obra que afecte al subsuelo tendrá que ser informado por el organismo competente de la Consellería de Cultura, quien determinará la viabilidad de la misma y la necesidad de acometer una intervención arqueológica. Ésta, salvo excepciones, deberá ser realizada antes de la concesión de la licencia municipal de edificación. En función de los resultados de la intervención arqueológica, el organismo competente de la Consellería de Cultura informará, con carácter vinculante, sobre la viabilidad de las obras que afecten al subsuelo (cimentaciones, sótanos, ...) o sobre las condiciones de conservación de los restos arqueológicos que tendrá que reunir el proyecto de edificación.

En suelo urbanizable, además de la aplicación de la normativa anterior en su caso, la redacción del planeamiento secundario deberá estar supeditada a los resultados de una intervención arqueológica previa, con la finalidad de delimitar el yacimiento y determinar las áreas que deberán ser objeto de protección arqueológica especial. El planeamiento tratará que estas zonas sean incluidas preferentemente en los terrenos de cesión obligatoria, y serán sometidos a informe del organismo competente de la Consellería de Cultura.

#### **Grado III**

Establecido en áreas donde existen indicios y/o referencias sobre la existencia de yacimientos y/o materiales arqueológicos, y en general en yacimientos muy degradados, o en un contorno especialmente alterado, previamente protegidos por haber indicios suficientes que hicieran pensar en la posibilidad de encontrar restos arqueológicos, o bien en aquellas zonas donde se produjeran hallazgos aislados de materiales. En estos yacimientos podrán efectuarse obras siempre y cuando se realice una intervención arqueológica previa.

Para esto deberá remitirse a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural un proyecto detallado con las obras a realizar. A partir de aquí, ésta resolverá sobre la pertinencia de dicha obra que, en todo caso, estará condicionada por la realización previa de una intervención arqueológica que garantice la correcta documentación e investigación de los posibles restos arqueológicos existentes.

## TRAMITACIÓN ARQUEOLÓGICA REALIZADA:

En el mes de Noviembre de 2009 se realizó por parte del Arqueólogo contratado por la Asociación Gestora (D Antón Fdez. Malde) una **Prospección Arqueológica** sobre el Castro de Xaz y su zona de protección. Posteriormente se redactó el Informe de dicha prospección. Dicho Informe tuvo entrada en el registro de la Consellería de Cultura y Turismo de la Xunta de Galicia con fecha 2 de Diciembre de 2009.

Según se desprende de los resultados de la **Prospección Arqueológica Superficial Intensiva** realizada, los restos del Castro no parecen extenderse más allá del perímetro de protección integral. Estos resultados sirven para guiar un proyecto arqueológico de sondeos manuales con el objetivo de declarar la zona de protección.

Con posterioridad se realizó un **Proyecto Arqueológico de sondeos manuales para el desarrollo del Plan Parcial**, y se entregó a la Consellería de Cultura y Turismo de la Xunta de Galicia con fecha de registro de entrada de 15 de abril de 2011.

Para la realización de los trabajos de **Sondeos Manuales**, se obtuvo autorización por parte de la *Comisión Territorial de Patrimonio Cultural* el 20 de Junio de 2011.

En los meses de Julio, Agosto y Septiembre de 2011 se realizaron los trabajos de sondeos manuales.

Los resultados y conclusiones finales de la Intervención Arqueológica Previa (sondeos manuales) así como el resto de documentos de tramitación arqueológica realizados se incluyen en el **Anexo Arqueológico** del presente documento.

El Proyecto de Urbanización realizará el control arqueológico de las parcelas afectadas por la protección del Castro contemplando la nivelación de las mismas, y documentará una a una dichas parcelas, con la intención de poder liberarlas de control arqueológico con posterioridad a dicho Proyecto de Urbanización.

Cualquier actuación en estas parcelas quedará supeditada a **autorización** por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Xunta de Galicia.

## OR.7.2. ARQUITECTURA CIVIL. PROTECCIÓN INTEGRAL. PAZO DE XAZ Y JARDINES

La finca del Pazo constituye un cinturón que rodea un claro central ocupado por los jardines y el Pazo. Presenta un tratamiento de parque y guarda las reglas de las construcciones palaciegas del S. XVIII. Los jardines a la italiana, son de gran interés.

El edificio principal se desarrolla en planta en forma de L prolongada en una de sus alas por la capilla. La fábrica es de sillería de granito y cantería. Consta de tres plantas y la fachada principal tiene una gran escalinata y patín de acceso. Se halla en buen estado y es objeto de **protección integral**.

El **PAZO DE XAZ y sus JARDINES**, están catalogados por el PGOM y definidos en la ficha B05, así como por el presente documento en su **Anexo A.4 Catálogo de elementos localizados sobre el sector SUD-11**. Al ser un conjunto con **protección integral** le es de aplicación el artículo 152 del PGOM:

### **Artículo 152 Edificios, conjuntos y elementos objeto de protección integral.**

#### **1. Alcance de la protección**

*Se distinguen los siguientes casos en función de la naturaleza del objeto protegido:*

**a.** Cuando el objeto protegido sea un edificio y en el Catálogo figure exclusivamente como tal, la protección se entiende que se extiende a toda la parcela donde se localice la edificación, quedando excluida para edificios protegidos en suelo urbano o rústico cualquier segregación en nuevas parcelas.

*En el caso de edificios situados en el medio rural con parcelas de gran extensión esta condición se entenderá referida como mínimo al área definida por una línea nomotética trazada a 50m de distancia de los muros exteriores de la edificación o grupo de edificaciones que integran el conjunto edificatorio a proteger (edificio principal y sus edificaciones auxiliares; iglesia y atrio; etc).*

En cualquier caso toda nueva edificación que se fuese a situar en las inmediaciones del elemento protegido, se atenderá a lo establecido en el art.104 de la LOUGA.

**b.** Cuando el objeto protegido sea un edificio o edificios y los jardines o espacios libres que con él forman una unidad (iglesia y atrio, casa-pazo y jardín-huerta, etc) o conjunto (iglesia, casa rectoral, iglesario y campo de fiestas, etc) quedará excluida cualquier segregación del ámbito protegido. En los espacios no ocupados por la edificación, cualquier modificación de los elementos que configuren formalmente el ámbito será objeto de licencia. El Ayuntamiento deberá solicitar informe de facultativos u organismos competentes cuando la modificación pretendida no se justifique como conservación o mantenimiento y pueda suponer un cambio de carácter del ámbito protegido. Expresamente queda prohibida la tala de especies arbustivas o arbóreas que por su porte, edad o situación estratégica, sean autóctonas o no, formen parte importante de la jardinería o del contorno inmediato. Para las nuevas edificaciones que se vayan a situar en las inmediaciones del conjunto protegido se estará a lo establecido en el art.104 de la LOUGA.

#### **2. Obras permitidas**

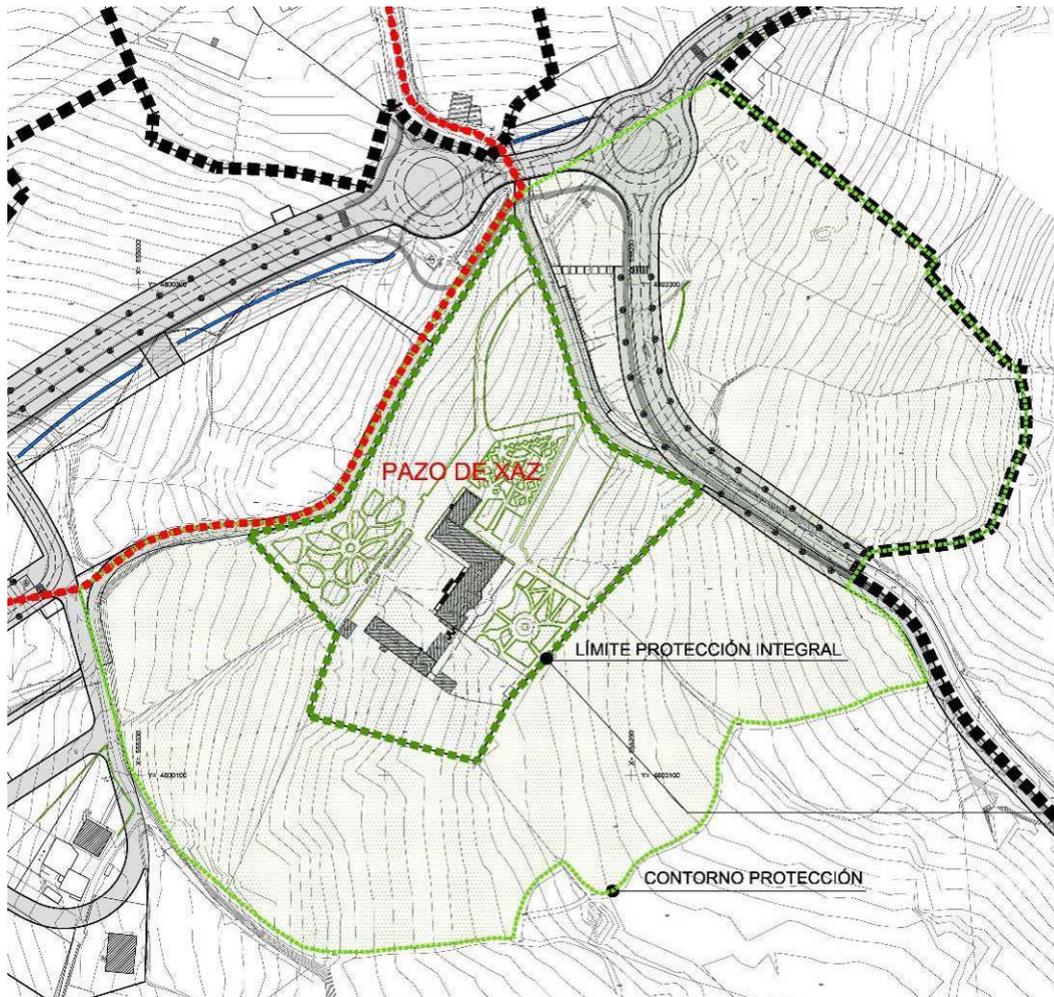
*Con carácter general se autorizan obras de restauración y de conservación.*

*En el caso de que en un edificio catalogado y objeto de protección integral se pretendiese efectuar alguna obra no clasificable como de conservación o restauración y si de consolidación y rehabilitación, la necesidad y oportunidad de dichas obras habrá de justificarse en la memoria del proyecto que acompañe a la solicitud de licencia. El Ayuntamiento podrá denegar dicha licencia si considerase que es posible y conveniente un mayor grado de protección y conservación. A tal efecto, el Ayuntamiento podrá solicitar informe previo de facultativos u organismos competentes.*

*Explícitamente quedan prohibidas las obras de reestructuración y derribo parcial o total. Igualmente las de rehabilitación que supongan un cambio tipológico.*

Según las condiciones establecidas en el Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de fecha 17 de Febrero de 2012 (informe favorable con condiciones), se incorpora un **contorno de protección** para el Pazo y su finca que incluye hacia el suroeste la zona de la parcela GOLF-1 destinada a aparcamiento, el área comprendida entre el Pazo y los caminos más próximos al sur y al este grafiados en la cartografía del plan parcial, así como las parcelas ELNC-4 y SLEQ-1. Hacia el noroeste, el contorno de protección se integra con el ámbito de protección del Castro.

La sede social de la actividad del campo de golf se ubicará en el interior de la finca amurallada ocupando parte de la edificación Pazo de Xaz.



### **OR.7.3 ELEMENTOS ETNOGRÁFICOS. PROTECCIÓN NO INTEGRAL. FUENTES Y LAVADEROS**

Dentro del nivel de **protección no integral** se incluyen las fuentes y lavaderos localizados sobre el sector que, sin poseer características artísticas de singularidad, merecen ser conservados al ser elementos que identifican un ámbito paisajístico relacionado con el regato de Xaz y por la utilización de materiales tradicionales (piedra de mampostería).

Para este nivel de protección, se estará a lo dispuesto en el *artículo 153 Edificios, conjuntos y elementos objeto de protección no integral* del PGOM de Oleiros.

Por contribuir a la configuración del entorno, el conjunto de fuentes y lavaderos deberán conservarse con los detalles ambientales y estéticos originales que los caracterizan.

#### **Alcance de la protección:**

La protección de estos elementos afecta no solo a los mismos sino también al contorno que garantice el mantenimiento del significado del elemento y su libre acceso y contemplación. Este contorno será como mínimo de 3m alrededor de todo el perímetro de cada elemento.

#### **Obras permitidas:**

Se autorizan obras de restauración, conservación, consolidación y rehabilitación.

Los **lavaderos y fuentes** a que hace referencia el presente apartado se localizan sobre la parcela catastral 15059A014000070000TZ próximos al regato de xaz en su paso por el ámbito residencial del sector. Se integran en la ordenación propuesta quedando sobre la parcela de espacio libre y zona verde pública S.L.EL-5 proyectada.

En el **Anexo A.4 Catálogo de elementos localizados sobre el sector SUD-11** se incluyen unas fichas con cada uno de estos elementos.

## **OR.8 ELEMENTOS ETNOGRÁFICOS EXISTENTES EN EL SECTOR.**

### **OR.8.1 HORREOS**

En virtud del *Decreto 449/1973 de 22 de febrero, por el que se colocan bajo la protección del Estado los hórreos o cabazos antiguos existentes en Asturias y Galicia*, hay que indicar que los **hórreos** localizados sobre el sector (cuatro hórreos) carecen de valores que lo hagan merecedor de ser conservados y protegidos.

Tres de los cuatro hórreos están en estado de ruina y carecen de uso en la actualidad.

El cuarto hórreo está localizado dentro de una de las parcelas con edificación residencial unifamiliar existente y que se mantiene (ver ficha M.6).

En el **Anexo A5 Estudio de elementos etnográficos existentes en el sector** se incluyen unas fichas que documentan cada uno de estos elementos.

Los instrumentos que desarrollen el presente Plan Parcial deberán valorar la conservación de los hórreos 1, 2 y 3 reflejados en el Anexo A5.

## **OR.9 REGIMEN DE AUTORIZACIONES**

**Régimen de autorizaciones a las que quedan sometidas las intervenciones que se realicen en el entorno de los elementos protegidos dentro del sector.**

### **OR.9.1 ENTORNO DEL CASTRO DE XAZ**

A los efectos prevenidos en la Ley 8/1995 de Patrimonio Cultural de Galicia, cualquier intervención que se realice en la zona de respeto del Castro de Xaz requerirá de autorización del órgano competente de la Consellería de Cultura de la Xunta de Galicia, independientemente de que las parcelas estén liberadas o no de control arqueológico.

### **OR.9.2 ENTORNO DE LA FINCA DEL PAZO DE XAZ**

A los efectos prevenidos en la Ley 8/1995 de Patrimonio Cultural de Galicia, cualquier intervención que se realice en el entorno de la finca del Pazo de Xaz requerirá autorización del órgano competente de la Consellería de Cultura de la Xunta de Galicia, independientemente de que las parcelas estén liberadas o no de control arqueológico.

### **OR.9.3 ENTORNO DE LAS FUENTES Y LAVADEROS**

A los efectos prevenidos en la Ley 8/1995 de Patrimonio Cultural de Galicia, cualquier intervención que se realice en el entorno de las fuentes y lavaderos catalogados por este Plan Parcial requerirá autorización del órgano competente de la Consellería de Cultura de la Xunta de Galicia, independientemente de que las parcelas estén liberadas o no de control arqueológico.

**Régimen de autorizaciones a las que quedan sometidas las intervenciones que se realicen en los elementos protegidos dentro del sector.**

#### **OR.9.4 CASTRO DE XAZ**

A los efectos prevenidos en la Ley 8/1995 de Patrimonio Cultural de Galicia, cualquier intervención que se realice en el Castro de Xaz requerirá de autorización del órgano competente de la Consellería de Cultura de la Xunta de Galicia.

#### **OR.9.5 PAZO DE XAZ y JARDINES**

A los efectos prevenidos en la Ley 8/1995 de Patrimonio Cultural de Galicia, cualquier intervención que se realice dentro o fuera del Pazo de Xaz y en sus jardines requerirá autorización del órgano competente de la Consellería de Cultura de la Xunta de Galicia.

#### **OR.9.6 FUENTES Y LAVADEROS**

A los efectos prevenidos en la Ley 8/1995 de Patrimonio Cultural de Galicia, cualquier intervención que se realice sobre las fuentes y lavaderos catalogados por este Plan Parcial requerirá de autorización del órgano competente de la Consellería de Cultura de la Xunta de Galicia.

#### **OR.9.7 DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONA DE SERVIDUMBRE**

Cualquier obra que se realice **dentro o sobre el dominio público hidráulico** de los regatos existentes dentro del sector, deberá estar definida en el Proyecto de Urbanización (o en su defecto en los ulteriores de construcción), que para su ejecución precisarán de autorización administrativa previa de la Administración Hidráulica.

Según se desprende del artículo 7 del *Reglamento del Dominio Público Hidráulico*, solo se podrán autorizar edificaciones en **zona de servidumbre** en casos muy justificados. Las obras que por su singularidad necesiten establecerse en las zonas de servidumbre del dominio público hidráulico, necesitarán autorización previa de la Administración Hidráulica.

## OR.10 GESTIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO. NORMAS ESPECÍFICAS

### Ámbito:

El ámbito de aplicación de estas normas será el coincidente con el ámbito de protección del Castro definido en la documentación gráfica del PGOM de Oleiros como "ámbito de respeto" y en la del presente Plan Parcial como "área de protección del Castro".

### Competencias:

El Ayuntamiento de Oleiros será el encargado de proteger y conservar los restos arqueológicos que aparezcan dentro del ámbito de aplicación de estas normas y el responsable de los trabajos derivados de su exhumación y estudio, todo ello sin perjuicio de las necesarias autorizaciones, inspecciones y controles que correspondan a la administración competente de la Xunta de Galicia en ejecución de las atribuciones que le confiere la *Ley 5/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español* y *Ley 8/1995 de 30 de octubre del Patrimonio Cultural de Galicia*.

### Ordenación de la actividad arqueológica:

La actividad arqueológica en el ámbito de aplicación de estas normas se registrará por lo dispuesto en la *Ley 8/1995 de 30 de octubre del Patrimonio Cultural de Galicia* y complementariamente, por lo dispuesto en el *Decreto 199/1997 de 10 de julio, de la Consellería de Cultura por la que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Galicia*, sin perjuicio de que la misma pueda ser convenida entre el Ayuntamiento de Oleiros y la Dirección General de Patrimonio.

La administración competente podrá ordenar la ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en el área de protección del Castro definido en el presente documento. A efectos de la correspondiente indemnización registrará lo dispuesto en la legislación vigente sobre expropiación forzosa.

En tanto en cuanto no se proceda a la investigación arqueológica regulada en el presente apartado no podrá realizarse en el ámbito de aplicación del mismo, ningún tipo de edificación de nueva planta o reforma o de obras que afecten a movimientos de tierras, modificaciones de cierres, vallados o terrazas, disposición de caminos, urbanización, ni siquiera colocación de tendido aéreo, publicidad u otras que puedan afectar al entorno aparente o a las condiciones de yacimientos supeditándose cualquier actuación que suponga modificación de las condiciones originales al resultado de la investigación previa.

El ámbito de protección no solo afecta al área de respeto delimitada en el Plan Especial sino que se hace extensivo a su entorno para garantizar el mantenimiento y significado del elemento protegido y su libre acceso y contemplación. Este entorno es el grafiado en los planos de ordenación urbanística del PGOM de Oleiros como **ámbito de respeto** y que recoge este documento de Plan Parcial en sus planos de ordenación como **área de protección arqueológica**, regulándose sus determinaciones de uso por las establecidas en el presente documento en aplicación de las determinaciones del PGMO de Oleiros.

En caso de que apareciesen restos arqueológicos fuera del ámbito de protección del Castro, deberá procederse en relación a la gestión de los mismos de forma idéntica a lo establecido para los restos que pudiesen aparecer en el ámbito de protección del Castro, debiendo si es el caso, reconsiderarse la ordenación en la zona afectada por la localización de los mismos.

El descubridor o conocedor de restos arqueológicos aparecidos en el ámbito de aplicación de esta norma, está obligado a comunicarlo al Ayuntamiento de Oleiros además de

comunicarlo al organismo competente de la Xunta de Galicia. El incumplimiento de este deber puede conllevar las responsabilidades a que hubiere lugar, de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 44 de la Ley del Patrimonio Histórico español y artículos 59 y 62 de la Ley de Patrimonio Cultural de Galicia.

Cualquier deterioro, negligencia o abandono del Patrimonio Arqueológico en el ámbito de aplicación de esta norma, sin perjuicio de exigir la reparación del daño, será sancionado con arreglo a la legislación del Patrimonio y demás que le sea de aplicación.

**Usos:**

Los usos tolerados en el ámbito del Castro y de protección del mismo, son los establecidos en el presente documento en aplicación de las determinaciones del PGOM de Oleiros.

## OR.11 NORMATIVA RELATIVA A LA MEMORIA AMBIENTAL

### OR.11.1 CATÁLOGO DE MEDIDAS CORRECTORAS.

Las medidas correctoras definidas en el apartado 8.3.3 del ISA son las siguientes:

#### **8.3.3.- MEDIDAS CORRECTORAS**

*Aparte del contenido del proyecto de ajardinamiento, que creemos debe acompañar al de Urbanización en su momento y que constituye una medida correctora desde el punto de vista ambiental, se propone que durante la fase de ejecución, y en función de los resultados que se observen durante el Programa de Vigilancia Ambiental, para corregir la posible emisión de partículas y polvo a la atmósfera, se efectúe el **riego de las superficies de actuación**, de tal manera que la humectación de la primera capa de suelo disminuya este efecto.*

#### **PROPUESTA DE MEDIDAS CORRECTORAS EN EL CAMPO DE GOLF.**

*La propuesta de introducir medidas protectoras, correctoras o compensatorias, consiste en modificaciones de localización, tecnología, tamaño, diseño, materiales del proyecto o la introducción de nuevos elementos. El objetivo de las medidas correctoras consiste en:*

- Evitar, disminuir, modificar o compensar el efecto del proyecto en el medio ambiente.
- Mejor aprovechamiento de las oportunidades que brinda el medio para el mejor éxito del proyecto, de acuerdo con el principio de integración ambiental.

*El campo de golf puede proveer condiciones de hábitat para la flora y la fauna. Es un hecho comprobado que la presencia de muchas especies está decayendo en su ubicación natural como consecuencia de la pérdida o degradación de su hábitat natural, la presión que ejerce la caza y los efectos de los pesticidas agrícolas. Por tanto una buena gestión de medidas correctoras y preventivas hará que el campo de golf sea un buen hábitat para la fauna y flora. Los objetivos a seguir serán:*

- Buena práctica ecológica y desarrollo sostenible.
- Introducción de estrategias de Gestión Integrada de las Plagas para recortar el uso de pesticidas y otros controles
- Mantenimiento de estanques, lagos, arroyos, zanjas
- Gestión general del paisaje: Podas de conservación de la estructura en los Jardines del Pazo de Xaz.
- Restauración de arbustos, gestión del hábitat.
- Conservación de la biodiversidad.
- Conservación del paisaje y herencia cultural

#### **MEDIDAS CORRECTORAS PARA EL PAISAJE.**

*Para compensar el efecto de la ejecución de los proyectos de Urbanización y Construcción del Campo de Golf en el Sector SUD-11 Dorneda sobre el paisaje y particularmente en cuanto las edificaciones y estructuras permanentes se deben adaptar a las características de la zona, tratando de emular al componente paisajístico de la zona, en formas, colores, tonos. En definitiva intentar en la obra humana una mejor adaptación paisajística con el entorno.*

- Esto se realizará en lo posible utilizando los mismos materiales, formas, colores, componentes arquitectónicos, etc. (existentes en el entorno) fundidos ya entre sí, constituyendo en su integración, el paisaje.
- Se trata de conseguir que la cuenca visual del Sector, ampliada y embellecida en el diseño y modelado del campo de golf, transformen el entorno antropizado y restauren el medio perceptual, actualmente degradado.
- Para minimizar el impacto visual se llevará a cabo un plan de revegetación de especies existentes y representativas de la flora gallega, además se trasplantarán las especies vegetales existentes, creando verdaderos bosquetes imitando a aquellos que se desarrollan de forma natural.
- Estas medidas conseguirán, por una parte la minimización del impacto visual y por otra el mantenimiento de especies autóctonas conservando así su biodiversidad.
- El plan de paisajismo estará dirigido por el personal experto en la materia y teniendo las características del entorno.

### **MEDIDAS CORRECTORAS PARA LA FLORA.**

Con objeto de minimizar al máximo los efectos sobre la vegetación destacamos las siguientes medidas correctoras:

- *Preservación y potenciación de las especies. El punto más importante es el trasplante de las especies vegetales, tanto arbóreas como arbustivas, que tanto por su edad como por su singularidad resultan más interesantes. Respetando siempre las zonas de cauces o de especial interés, como las carballeiras, castaños y/o fragas. El trasplante se realizará en las condiciones adecuadas, por el personal indicado*
- *De la misma forma se insta, a la plantación y siembra de elementos arbóreos autóctonos en todas las áreas ajardinadas y funcionales, entre calles del campo, intentado siempre su integración paisajística.*

### **MEDIDAS CORRECTORAS PARA LA FAUNA.**

En este aspecto los campos de golf pueden servir como importantes santuarios contra la presencia humana. A través de una comprensión más profunda de la vida salvaje que habita en el entorno de los campos de golf, con la protección apropiada y las medidas de gestión adecuadas, los campos de golf puede realizar una contribución importante a la conservación de la biodiversidad del medio biótico.

Así en los espacios deportivos construidos en zonas periurbanas altamente degradadas como es el caso del entorno del Sector donde coinciden terrenos agrícolas abandonados o semiabandonados, la construcción y buena gestión del campo de golf supondrá un impacto altamente positivo sobre la fauna y el medio biótico en general.

En todo caso con vistas a minimizar al máximo los impactos sobre la fauna potencial, se aconseja la adopción de toda una serie de medidas correctoras:

- *Realización de las obras en el menor tiempo posible, así se intenta molestar lo menos posible a la fauna de los alrededores.*
- *Realización de las obras fuera de época de cría. La realización de las obras debería tener en cuenta las épocas de reproducción de las especies presentes en el entorno, es decir, evitar las obras de construcción en primavera, de forma que el impacto producido por el ruido y el trasiego de personas sea mitigado con el fin de no perturbar a la fauna.*
- *Se recomienda la instalación de nidos de madera en árboles de porte alto, para que la avifauna se instale en el área del campo de golf.*
- *Con la construcción del propio campo de golf, se puede considerar como la generación de un nuevo hábitat para especies, al minimizar una serie de puntos concretos como los alusivos a la supresión total de actividades cinegéticas y del furtivismo si se diera, con vistas a recuperar los niveles de presencia de especies amenazadas.*

### **MEDIDAS CORRECTORAS EN INFRAESTRUCTURAS.**

- *La señalada integración de los caminos-senderos que parten de Franzomel y afectan al Sector SUD-11 Dorneda, en los recorridos establecidos para circulación de los coches del golf y en todo caso su continuidad alternativa.*
- *Para minimizar los impactos de las infraestructuras, durante la fase de construcción se realizará una señalización de las obras y de los tramos afectados.*
- *La dotación anual de agua destinada al riego de las cincuenta y cinco hectáreas que en términos aproximados constituyen el campo de golf se estima entre 100.000 y 140.000 m<sup>3</sup>, con máximos en verano de 1.000-1.200 m<sup>3</sup> día.*
- *Los drenajes de todo el campo, tanto superficiales como los subterráneos, se distribuirán de manera que el agua colectada se reciba en su integridad en los lagos.*
- *Toda la red de tuberías de drenaje estará formada por una o varias principales, a las que estarán conectadas las otras tuberías de diferentes diámetros que a su vez serán las conecten con las arquetas (0.40 x 0.40 m) de desagüe.*
- *Recirculación de lagos: Los lagos estarán comunicados entre si en circuito cerrado, para ello se conectarán con una tubería de diámetro 250 mm. El agua de los lagos se suministrará por el drenaje de los hoyos del campo de golf, por la propia escorrentía, las aguas depuradas de la EDAR de Xubin y por los propios pozos de la finca.*
- *Todos los lagos tendrán aliviaderos con el fin de evitar inundaciones no deseadas.*
- *Impermeabilizar depósitos y soleras, equipar con dispositivos antivibratorios y sonoros de las bombas.*

### **MEDIDAS CORRECTORAS PARA EL SUELO Y EL AGUA.**

Para evitar contaminación del suelo y aguas superficiales por el uso de plaguicidas se van a seguir las siguientes recomendaciones:

- En primer lugar el respeto al recurso limitado agua potable estableciendo como se ha descrito en diversos puntos de este Estudio, el riego del campo de golf, máximo consumidor, a partir de residuales de la EDAR de Xubin, drenajes y escorrentías.
- Control integrado de plagas: Aplicación coordinada de diversos medios de combate de plagas, respetando la ecología del suelo y considerándolo como una unidad.
- Uso de dosis mínimas de plaguicidas: Se ha de respetar la dosis mínima recomendada, que deberá ser la cantidad más eficaz en cada caso para controlar la plaga o micosis surgida en el césped.
- Aplicación adecuada de plaguicidas: Debe contarse con los medios técnicos y humanos adecuados para una aplicación correcta del plaguicida, a fin de lograr una eficacia óptima.
- Selección de plaguicidas con escaso efecto residual o nulo. En esta línea de cantidades mínimas y gran eficacia se encuentra el actual desarrollo de los fitoquímicos.
- Para estimar la pérdida de plaguicidas en suelos y la posible contaminación de aguas superficiales y subterráneas, es necesario considerar su persistencia y la adsorción por la materia orgánica del thatch existente en la superficie del césped.
- Alternancia de plaguicidas: Es aconsejable cambiar el principio activo aplicado, evitando así el desarrollo de variedades resistentes y la acumulación de residuos.
- Se propone usar IPM metódicamente para la gestión del césped del campo del golf, con vistas a reducir al mínimo el uso de fertilizantes y pesticidas. Debe mantenerse un césped de alta calidad apropiado al estatus de campo de golf que se crea.

En cuanto a las prácticas de cultivo del césped se recomienda:

- La altura de siega estará ajustada en todas las áreas de césped para aprovechar al máximo el rendimiento del césped y reducir al mínimo los problemas de presión. La frecuencia de la siega está basada en quitar no más de la tercera parte de la hoja en cualquier corte. Este segado frecuente es mejor ya que reduce al mínimo la ruptura de la fotosíntesis y ayuda a fomentar el sano desarrollo de la raíz.
- El programa de fertilización estará basado en análisis del suelo. Se examinan la disponibilidad y el equilibrio del pH, calcio, magnesio, fósforo y potasio.
- La aportación del nitrógeno se determinará por el color del césped, la densidad y el ritmo de crecimiento (cantidad de cortes hierba producidos por el corte).
- La lixiviación del nitrato nitrógeno está regulada con seguridad realizando aplicaciones controladas y usando abonos de liberación lenta.
- Para optimizar la actividad microbial del suelo y mejorar la disponibilidad de nutrientes, el pH se mantendrá en unas series de 6,0-6.5.
- Para ayudar a desarrollar y mantener la calidad de la hierba, se usará un programa exhaustivo de prácticas de cultivo que implica segado vertical, aeración y abono. Estas operaciones alteran físicamente el entorno que rodea a las plantas, quitando y/o volviendo a colocar suelo y materiales orgánicos, o alterando el hábito del crecimiento del césped.
- Se harán comprobaciones diarias en los green y en los tees para asegurar la calidad del césped, así como la humedad de la tierra y cualquier existencia de enfermedades, malas hierbas e insectos.
- Se analizan los datos climáticos para conocer las condiciones medioambientales que pudieran provocar problemas de enfermedades y se consultarán los programas de software que aproximan a los momentos propicios o de máxima posibilidad de surgir una micosis o plaga. Se efectuará un reconocimiento semanal o quincenal de los fairways, lagos (por si hubiese señales de crecimiento de malas hierbas acuáticas) y la temperatura del suelo en todas las zonas.
- Se harán comprobaciones periódicas del perfil del suelo para examinar las condiciones anaeróbicas, colchón, pH, nivel de sales solubles, riego uniforme y desarrollo de las raíces.
- Los drenajes, filtración y los perfiles de sombra producidos por los árboles se examinarán bianualmente.
- Todos los pesticidas a usar estarán sujetos a un modelo de selección para determinar su sensibilidad medioambiental.
- Los métodos de aplicación de pesticidas siguen un estricto procedimiento de acuerdo con las instrucciones de la etiqueta y en los períodos establecidos en ellas bajo condiciones

- *medioambientales apropiadas (p.ej. no pulverizar en días de viento, o cuando se pronostica lluvia), y con un pulverizador de bajo volumen para reducir el riesgo de la corriente.*

*En cuanto a la seguridad con los pesticidas y mantenimiento de historial:*

- *Los pesticidas estarán almacenados en una dependencia construida para este propósito dentro de la nave de Mantenimiento y situada lejos de los conjuntos hídricos.*
- *La mezcla y la carga de todos los pesticidas, y la limpieza del equipamiento después de su uso se lleva a cabo en este área cerrada.*
- *El agua de lavar las descargas son recolectadas en un colector especial y canalizadas a la red de saneamiento y propia de la urbanización.*
- *El equipo de lavado, que no sea maquinaria de aplicación de pesticida, se hará en una plataforma especialmente construida para el lavado.*
- *Los residuos de siega y fragmentos de hojas se colectan en cestas filtro.*
- *El reabastecimiento de combustible sólo tiene lugar en una isleta de combustible, situada en una plataforma de hormigón.*
- *Las botellas vacías y bidones o latas se eliminarán de acuerdo a lo establecido en su etiqueta, la cual normalmente indica triple aclarado y reciclado, reacondicionar o perforar y eliminar.*
- *Se guardarán registros correctos de todos los pesticidas y de sus usos. Estos registros establecen pruebas de uso correcto, permiten la comparación fidedigna de resultados o diferentes tratamientos y/o encuentran causa de error.*

### **IMPACTOS RESIDUALES**

*Tras la aplicación de las medidas protectoras y correctoras, los impactos residuales debidos a la ejecución de las actuaciones propuestas en los futuros Proyectos de Urbanización y de Construcción del Campo de Golf, son aquellos cuya eliminación no han sido posibles o han sido reducidos de forma parcial.*

### **MEDIO FÍSICO**

#### **Alteraciones sobre el suelo**

*Los impactos producidos sobre la edafología por la ocupación de suelos no podrán ser corregidos. La pérdida de horizontes orgánicos y compactación de suelos podrán paliarse aplicando medidas correctoras y protectoras, como la retirada previa a la explanación de la capa superior del terreno (30 cm) y su posterior extensión como tierra vegetal y por último las labores agrícolas del terreno.*

#### **Alteraciones sobre la geomorfología**

*Las afecciones que sobre las formas topográficas hayan tenido lugar como consecuencia de los movimientos de tierra, no podrán ser corregidas. Los impactos debidos a la creación de préstamos y vertederos serán corregidos parcialmente aplicando las pertinentes medidas correctoras una vez que finaliza la fase de construcción. Para ello se definirá la ubicación concreta, el volumen a extraer y la redacción de un proyecto específico de restauración.*

### **RESIDUOS SÓLIDOS**

*Los impactos debidos al vertido de residuos sólidos pueden ser eliminados mediante la retirada de restos de materiales de construcción, escombros, etc., por lo que no deberían constituirse como impactos residuales.*

### **PAISAJE**

*Las alteraciones sobre el paisaje pueden crear en determinados parajes particularmente estéticos en el momento actual un cierto impacto residual. Pero dado que la calidad del paisaje invadido por los eucaliptales NO es destacable, salvo puntualmente será posible la recuperación de los escenarios más frecuentes e incluso su mejora con el aporte visual del Campo de Golf que introduce, matices y tonos de verde que amplían la visión y el contraste con las ornamentales y especies autóctonas plantadas y las conservadas y mejoradas en su estructura. Las labores de revegetación y jardinería paliarán a corto plazo los efectos negativos de las cortas y desbroces y a medio plazo de 5-8 años realmente mejorarán los entonces más variados escenarios del ámbito.*

### **VARIABLE SOCIOECONÓMICA**

*En el desarrollo del Plan Parcial del Sector SUD-11 así como del Proyecto de Urbanización, con el fin de reducir impactos sobre esta variable se tratará de:*

- *Considerar la estructura demográfica y socioeconómica del ámbito y del área de influencia Media.*
- *Contribuir a un entorno saludable Media-Alta*
- *Crear proximidad y mejorar la accesibilidad Media.*
- *El Sector SUD-11 se encuentra en una zona dinámica (Oleiros) como zona residencial lo que produce un efecto reclamo en la población.*
- *Más de la mitad de las viviendas lindan con áreas de esparcimiento (zonas verdes, espacios libres o de recreo).*
- *El sector cumplirá la legislación vigente, garantizando la accesibilidad a discapacitados - Se dispone a consulta pública según lo regulado en el artículo 10, de la ley 9/2006.*
- *Se producen mejoras en el sistema viario a su paso por el sector.*
- *Se crearán nuevos equipamientos deportivos y una zona de aparcamientos en el sector, además de las zonas verdes y las áreas de juego y recreo.*
- *Se favorecerá la cohesión social: aumentar la diversidad en la oferta de servicios.*

### **VARIABLE CICLO HÍDRICO**

- *En la fase de construcción se evitará aportar a los cauces elementos contaminantes como sólidos disueltos, aceites o grasas, que se decantarán en balsas o serán tratados en sistemas separadores diseñados para tal fin. No se verterán a la red de alcantarillado aguas sin que cumplan las condiciones establecidas por el Ayuntamiento de Oleiros.*
- *En el desarrollo del Sector SUD-11 se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales (red separativa), que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables.*
- *La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.*
- *El Proyecto de Urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente o con riesgos de inundabilidad.*
- *Durante la fase constructiva se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de las aguas subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales de aceites, grasas y combustibles, por lo que el mantenimiento de maquinaria habrá de realizarse en instalaciones autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal como establece la legislación aplicable, y en el caso de vertido accidental de sustancias contaminantes, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado*
- *Los Sistemas de Espacios Libres dispondrán de los mecanismos correspondientes de ahorro de agua. Se emplearán sistemas de riego que conlleven la minimización de la aspersión, empleándose en su caso sistemas de riego por exudación o goteo a fin de incrementar la eficacia y el ahorro del recurso. Siempre que sea posible se empleará el riego con agua reciclada y en último caso se empleará el riego con agua no potable. En el caso de necesidad de baldeo de los Viales interiores se empleará el sistema a alta presión, con una mayor eficacia en el resultado y disminución del consumo de agua, utilizando, siempre que sea posible, agua depurada o no potable.*
- *Al objeto de minimizar el gasto de agua, en los puntos de consumo se diseñarán mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro del fluido.*
- *Las especies vegetales introducidas en las zonas verdes tendrán mínimas exigencias de agua, con variedades y cultivares adaptadas al clima atlántico.*
- *Para el riego de las zonas verdes será prioritaria la utilización de aguas pluviales y/o aguas regeneradas captadas en las zonas residenciales o en los viales de acceso al Sector, mediante la implementación de estaciones de bombeo*
- *Utilización de riego por goteo en zonas arbustivas y en zonas de árboles*
- *Se priorizará en las zonas de arbolado del ámbito residencial al estudio de la posibilidad de trasplantar los ejemplares de mayor porte para su utilización en las zonas verdes, evitando en la medida de lo posible el corte y apeo de vegetación de ribera.*

## **VARIABLE ATMÓSFERA**

*Los impactos potenciales más continuos durante la construcción son la emisión de polvo y ruido, así como el movimiento de camiones. La corrección de estos elementos impactantes se centrará en el control de tres factores fundamentales: la fuente emisora, el medio de transmisión y el medio receptor.*

- *Uso de silenciadores, en aquellas fases del trabajo que lo permitan, reduciendo estos impactos de forma sustancial.*
- *Los camiones serán equipados y cubiertos con lonas o lienzos para evitar el polvo y los derrames de escombros durante el transporte de los materiales cargados.*
- *El equipo y maquinaria deben estar sujetos a un mantenimiento periódico de acuerdo a las especificaciones técnicas y operando para cumplir con límites de calidad de aire. Esta medida permitirá obtener una combustión completa, un funcionamiento adecuado de los diferentes equipos y una reducción en los niveles de ruido.*
- *Se efectuarán riegos periódicos a partir del momento en que comience el movimiento de tierras.*
- *Se potenciará el uso de la bicicleta y de vehículos que funcionan con energías limpias.*

## **VARIABLE ENERGIA**

*Medidas relacionadas con el ahorro energético:*

- *El diseño de los edificios tendrá en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno.*
- *Se recomienda la instalación de paneles solares térmicos para la producción de agua caliente sanitaria tanto en edificios públicos como privados.*
- *Se tendrá en cuenta y se dotará de los sistemas necesarios para lograr la iluminación natural en el diseño del edificio o construcción.*
- *Implantar farolas de iluminación en los espacios públicos y viarios interiores alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético (LED).*
- *Regulación de la intensidad lumínica mediante sistemas automáticos de control (empleo de iluminación pública sólo en las franjas horarias con mayores requerimientos de iluminación).*
- *Se recomienda la adopción de medidas en el proyecto de Urbanización del Sector SUD-11 y en la gestión del alumbrado público para reducir la contaminación lumínica y se recomienda prohibir el uso de cañones de luz o láseres, los anuncios luminosos y las lámparas de descarga a alta presión.*
- *Se tomarán medidas de eficiencia energética y de energía solar de carácter obligatorio.*
- *Aplicación del Código Técnico de la Edificación: (Artículo 15 del CTE)*

## **VARIABLE VEGETACION EXISTENTE**

***Medidas para proteger la vegetación:***

*Los espacios libres que se desarrollen sobre estas zonas respetarán siempre que sea posible la vegetación preexistente y adoptarán soluciones de diseño tendentes a restaurar la vegetación.*

*En caso de que se tengan irremediamente que desplazar pies arbóreos o arbustivos se hará dentro del ámbito cada actuación por personal técnico cualificado.*

*Respecto a la vegetación de ribera hay que establecer medidas especiales de protección:*

- *Exigir que se respeten las zonas de servidumbre y que se preserven y restauren adecuadamente.*
- *Restaurar y repoblar cualquier enclave o alledaño contiguo a la zona donde se lleva a cabo una actividad o uso concreto con vegetación de ribera.*
- *Restaurar las áreas degradadas y tratar de ampliar la superficie ocupada por vegetación de ribera.*
- *Para la revegetación en aquellas zonas que así lo necesiten se usarán especies autóctonas que se integren en el paisaje y se adapten bien a las condiciones ambientales. Así como aquellos árboles que hayan sido necesarios trasplantar.*

- 
- *En caso de que fuese necesario el arranque de árboles, identificar y preparar previamente al arranque las zonas donde vayan a ser trasplantados.*
- *Si es necesario realizar trasplantes y arranques, éstos deben realizarse durante la parada vegetativa.*
- *Para garantizar la correcta implantación de Árboles y arbustos, es necesario llevar unas buenas prácticas de plantación:*
  - *Realizar la plantación durante la parada vegetativa.*
  - *Evitar la plantación en suelos helados o encharcados.*
  - *Plantar a la correcta profundidad con suelo seco y luz.*
  - *Se puede añadir suelo mejorado: rellenar con cuidado alrededor de las raíces, remover los poros de aire mojando y rellenando.*
  - *Apuntalar los pies para evitar daños por viento*

#### **OR.11.2 DOCUMENTACION EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**

El Proyecto de Urbanización deberá incorporar:

- **Un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición**, conforme al establecido en el *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.*
- Establecer la **creación de pasos de fauna** que permeabilicen las barreras que interceptan el regato de xaz a su paso por la futura zona residencial
- **Un Programa de Vigilancia Ambiental** de las obras que contará con un Director Ambiental, que asesorará al Director de Obra en esta materia y será el responsable de la correcta aplicación del Programa de Vigilancia y de las medidas recogidas en el ISA.

#### **OR.11.3 PRESCRIPCIONES TECNICAS SOBRE CONTAMINACIÓN LUMÍNICA**

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

#### **OR.11.4 CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA SOBRE RUIDO**

Se deberá cumplir con las exigencias recogidas en la *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido* y en su normativa de desarrollo *Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre* y *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.*

#### **OR 11.5 REGULACION EN CUANTO A REUTILIZACIÓN DE AGUAS DEPURADAS**

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

## **OR. 11.6 MANTENIMIENTO DE ZONAS VERDES**

En el mantenimiento de las zonas verdes del Sector SUD-11 se establecerán los siguientes criterios con el objetivo de la racionalización de las dosis de pesticidas a utilizar (herbicidas, fertilizantes y fungicidas) así como las necesidades de irrigación:

- Se utilizarán especies cespitosas de variedades adaptados al sustrato y climatología de la zona (Ayto. Oleiros, Costa Coruña)
- Se emplearán cultivares que exijan bajas dosis de agua y fertilizantes para su establecimiento así como resistentes a los principales hongos patógenos presentes en nuestras latitudes, con el fin de reducir el uso de los mismos.
- El aporte de fertilizantes se realizará siempre mediante fertilizantes de liberación controlada encapsulados de esta forma aseguramos la óptima nutrición de las plantas en todas las fases de cultivo con mínimos aportes.
- Se utilizarán en la medida de lo posible, siempre bajo la dirección de un experto en la materia o empresa de jardinería especializada, el aporte acondicionadores orgánicos con la finalidad de protección máxima de acuíferos y ríos, ya que no contienen ningún tipo de agentes químicos.
- Para la distribución de las zonas verdes de ornamentales, estas se sectorizarán en función de sus necesidades hídricas, para racionalizar el consumo de agua y nutrientes.
- Se velará por el establecimiento de especies ornamentales xerófilas o con bajas necesidades hídricas y de nutrientes, minimizando en estos espacios los consumos y aportes de pesticidas.
- Se establecerá una malla de riego por aspersión y goteo para las zonas verdes divididas en sectores, con la finalidad de minimizar los consumos tanto hídricos como de nutrientes y otras enmiendas orgánicas.
- Para el riego de las zonas verdes será prioritaria la utilización de aguas pluviales y/o aguas regeneradas captadas en las zonas residenciales o en las los viales de acceso al Sector, mediante implementación de estaciones de bombeo.
- Se realizará una adecuada elección de elementos vegetales (especies autóctonas o adaptadas)
- Se utilizarán acolchados o mulch (disminuyen el consumo de agua, reducen presencia de malas hierbas y por tanto reducen las necesidades de uso de pesticidas)
- Se realizará riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles
- Para el diseño de todas las zonas verdes del ámbito del Plan Parcial se seguirán los criterios establecidos en el MANUAL DE CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD EN EL DISEÑO DE ZONAS VERDES editado por la Fundación Biodiversidad.

## **OR. 11.7 SEGUIMIENTO DE LOS EFECTOS EN EL MEDIO AMBIENTE (ANEXO II Memoria Ambiental)**

Corresponde a la Junta de Compensación del Sector de Xaz realizar el seguimiento de los efectos en el medio ambiente derivados de la ejecución del Plan Parcial y de la puesta en funcionamiento de la urbanización y del campo de golf en ejecución de lo establecido en el Anexo II de la Memoria Ambiental del Plan Parcial de 24 de julio de 2012.

## TÍTULO 3. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

### GASTOS DE IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

La evaluación de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresa su coste aproximado, según lo previsto en el plan de etapas.

Las evaluaciones se refieren a las siguientes obras y servicios:

Explanaciones, pavimentación, señalización y jardinería; Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; Red de alcantarillado; Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado; Red de gas; Infraestructura común de Telecomunicaciones necesaria para dar servicio a cada una de las parcelas; otras redes o canalizaciones o servicios que prevea el Plan; Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede; Obras especiales como paso a distinto nivel, desviación de redes de servicios existentes y otras; Explanación, deslinde, amojonamiento y cierre de las parcelas tanto privadas como públicas de cesión; Refuerzos necesarios en las infraestructuras y cualquier otra obra e instalación que exija la ejecución del Plan conforme a la Ley 9/2002, de 30 de Diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (LOUGA) y al PGOM de Oleiros.

El coste de las obras de Urbanización responde al siguiente resumen:

#### DATOS DE PARTIDA:

Superficie del sector	1.158.932,02m <sup>2</sup>
Superficie del sector a efectos cálculo edificabilidad	1.147.555,53 m <sup>2</sup>
Edificabilidad del sector	0,111 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad total	127.378,66 m <sup>2</sup> e
Edificabilidad lucrativa (90%)	114.649,79 m <sup>2</sup> e

#### CONEXIONES EXTERIORES:

REDES	TOTAL
<b>Abastecimiento:</b>	
Suelo depósito (2/3 SUD-11, 1/3 SUD-3)	4.667 €
Depósito (2/3 SUD-11, 1/3 SUD-3)	181.334 €
Red (2/3 SUD-11, 1/3 SUD-3)	273.334 €
Tubería bajo Vía Ártabra (2/3 SUD-11, 1/3 SUD-3)	8.067 €
<b>Subtotal</b>	<b>467.402 €</b>
<b>Residuales:</b>	
Tratamiento terciario	40.000 €
Refuerzo y Ampliación edar	212.000 €
Refuerzo de la instalación eléctrica de la edar	10.000 €
Colector	5.685 €
<b>Subtotal</b>	<b>267.685 €</b>
<b>Electricidad:</b>	
Refuerzo LMT, cierre CR Canide, Aliment. hasta sector	850.540 €
Proyecto y Estudios Técnicos	5.000 €
Trámites	30.000 €
<b>Subtotal</b>	<b>885.540 €</b>
<b>Gas:</b>	
Materiales	8.955 €
Obra civil	27.216 €
Montaje	9.485 €

<b>Subtotal</b>	<b>45.656 €</b>
<b>Conexiones viarias:</b>	
Enlace AC-181	30.700 €
Enlace DP-5812	65.000 €
Enlace del vial principal del SUD-11 en su extremo oeste con la carretera DP-5812	104.000 €
<b>Subtotal</b>	<b>199.700 €</b>
<b>TOTAL CONEXIONES EXTERIORES</b>	<b>1.865.983 €</b>

**GASTOS DE URBANIZACIÓN INTERIOR:**

Movimientos de tierra incluido explanación	1.215.000 €
Pavimentación, Señalización y Ajardinamiento	3.700.000 €
Red de abastecimiento, Riego e Hidrantes	800.000 €
Red de Residuales	950.000 €
Red de Pluviales	1.350.000 €
Tanque de tormentas	200.000 €
Bombeos	100.000 €
Red de Gas	700.000 €
Red Eléctrica	1.200.000 €
Red de Alumbrado Público	1.100.000 €
Red de Telecomunicaciones	550.000 €
Red de Residuos Sólidos Urbanos	750.000 €
<b>Total Urbanización Interior</b>	<b>12.615.000 €</b>

**RESUMEN EJECUCIÓN MATERIAL:**

Conexiones Exteriores	1.865.983 €
Urbanización Interior	12.615.000 €
<b>Subtotal Ejecución Material</b>	<b>14.480.983 €</b>
Gastos Generales 13%	1.882.528 €
Beneficio Industrial 7%	1.013.669 €
<b>Subtotal incluyendo GG y BI</b>	<b>17.377.180 €</b>
IVA 21%	3.649.207,80 €
<b>Total Presupuesto Ejecución Material</b>	<b>21.026.387,80 €</b>

**OTROS CONCEPTOS:**

Honorarios	550.000 €
Control Arqueológico de los trabajos de urbanización	43.000 €
Plan de Seguimiento Ambiental de las obras de urbanización y Medidas correctoras	290.000 €
Junta de Compensación	600.000 €
Proyecto de Compensación	300.000 €
Indemnizaciones e imprevistos	50.000 €
<b>Subtotal otros conceptos</b>	<b>1.833.000 €</b>
IVA 21%	384.930 €
<b>Total Otros Conceptos</b>	<b>2.217.930 €</b>

**RESUMEN DE GASTOS:**

Ejecución Material	21.026.387,80 €
Otros conceptos	2.217.930,00 €
<b>Total Gastos (iva incluido)</b>	<b>23.244.317,80€</b>

**REPERCUSIÓN:**

Repercusión gastos por m <sup>2</sup> de suelo (iva incluido)	20,05 €/m <sup>2</sup>
Repercusión gastos por m <sup>2</sup> de edificabilidad (iva incluido)	182,48 €/m <sup>2</sup>
Repercusión gastos por m <sup>2</sup> Edif. Lucrativa (iva incluido)	202,74 €/m <sup>2</sup>

## TÍTULO 4. PLAN DE ETAPAS

La ejecución del Plan Parcial se desarrollará en una sola etapa, que durará como máximo cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de equidistribución del sistema de **Compensación**.

La ejecución del Campo de Golf será previa a la edificación de usos residenciales y terciarios. No obstante, teniendo en cuenta el grado de ejecución de la urbanización y las conexiones a sistemas generales y con las garantías (avales) que se establezcan, podrá ejecutarse simultáneamente a la obra de urbanización, la ejecución del campo de golf y las edificaciones residenciales y terciarias.\*

Se prevee la obligación de los propietarios de los solares resultantes de la ejecución de la urbanización de constituirse en Entidad Urbanística de Conservación.

El proyecto de Compensación se presentará para su aprobación definitiva por el Ayuntamiento en el plazo máximo de **un (1) año** desde la constitución de la Junta de Compensación. Previamente, deberán presentarse en su caso, el Proyecto de Expropiación de los terrenos no incorporados al ámbito. Sin la ocupación de las parcelas expropiadas no se podrá aprobar la Equidistribución\*.

Deberán presentarse los Estatutos y Bases de Actuación en el plazo máximo de **dos meses** desde la publicación del anuncio de aprobación definitiva del Plan Parcial, sin perjuicio, en su caso, de su tramitación simultánea con el instrumento de planeamiento urbanístico.

La Junta de Compensación deberá constituirse en el plazo de **dos meses** desde la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases.

En todo caso y atendiendo a lo dispuesto en el artículo 91 LOUGA, los propietarios podrán presentar para su tramitación simultánea, en expedientes separados, el planeamiento que contenga la ordenación detallada y el proyecto de urbanización, así como, en su caso, los proyectos de estatutos y las bases de actuación y de compensación.

El Proyecto de Urbanización redactará su propio Plan de Ejecución de obras que estará comprendido dentro de **los cuatro años** fijados. El Proyecto de Urbanización se presentará para su tramitación y aprobación en el plazo máximo de **tres (3) meses** desde la publicación de acuerdo de aprobación definitiva del PLAN PARCIAL, incluso sin perjuicio de su tramitación simultánea.

En cuanto a los plazos para solicitar las licencias de edificación que procedan se fija el plazo máximo de **dos años** ampliables en función del mercado inmobiliario y de la situación económica del momento, a contar desde la recepción de las obras de urbanización, que podrán realizarse de forma simultánea a las de edificación.

## TÍTULO 5. CUADROS DE SUPERFICIE

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-11. DORNEDA-CAMPO DE GOLF. OLEIROS. LA CORUÑA.			
JULIO 2013			
<b>DATOS DE PARTIDA</b>			
<b>AMBITOS</b>	GOLF	577.309,95 m <sup>2</sup>	
	PAZO XAZ. COMPLEMENTARIO A GOLF	18.020,86 m <sup>2</sup>	
	RESIDENCIAL-TERCIARIO (incluye tramo norte AC-181 (2,014,38m2))	347.238,13 m <sup>2</sup>	
	AC-181 (tramo entre Golf y Parque de Xaz)	1.083,26 m <sup>2</sup>	
	S.local. PARQUE XAZ. <small>Genera edificabilidad</small>	158.754,93 m <sup>2</sup>	
	S.G.Interior. VIA ARTABRA. (incluye tramo DP-5812 (357,95m2)) <small>Genera edificabilidad excepto DP5812</small>	7.388,00 m <sup>2</sup>	
	S.G.Interior. CASTRO DE XAZ (V-15). <small>Genera edificabilidad</small>	49.136,89 m <sup>2</sup>	
	<b>Total Superficie SECTOR SUD-11.</b>	<b>1.158.932,02 m<sup>2</sup></b>	
S.G. EXTERIOR ADSCRITO. Depuradora. Suelo de Protección de Infraestructuras (PGOM)	15.528,20 m <sup>2</sup>		
SECTOR SUD-11+ Sistema General Adscrito (depuradora)	1.174.460,22 m <sup>2</sup>		
<b>Sup. sin E</b>	<b>Superficies dentro del sector que no generan edificabilidad:</b>		
	CAUCES dentro del Sector: Dominio Público Hidráulico	7.920,90 m <sup>2</sup>	
	Sistema General Interior Viario existente (Carretera AC-181)	3.097,64 m <sup>2</sup>	
	Sistema General Interior Viario existente (Carretera DP-5812)	357,95 m <sup>2</sup>	
	<b>Total superficie que no genera edificabilidad</b>	<b>11.376,49 m<sup>2</sup></b>	
<b>Total SECTOR a efectos de cálculo de Edificabilidad</b>	<b>1.147.555,53 m<sup>2</sup></b>		
<b>EDIFICABILIDAD</b>	Coefficiente de Edificabilidad	0,111 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	Superficie Edificable	127.378,66 m <sup>2</sup>	
	Uso Residencial (85%)	PLURIFAMILIAR (50%)	108.271,86 m <sup>2</sup>
		PLURIFAMILIAR LIBRE (40%)	54.135,93 m <sup>2</sup>
		PLURIFAMILIAR PROTECCIÓN PÚBLICA (60%; 30% DEL TOTAL)	21.654,37 m <sup>2</sup>
		PLURIFAMILIAR PROTECCIÓN PÚBLICA (60%; 30% DEL TOTAL)	32.481,56 m <sup>2</sup>
		UNIFAMILIAR (50%)	54.135,93 m <sup>2</sup>
	Uso terciario (15%)	19.106,80 m <sup>2</sup>	
<b>Total Superficie Edificable</b>	<b>127.378,66 m<sup>2</sup></b>		
<b>DENSIDAD</b>	<b>Superficie a efectos de cálculo de Densidad</b>		
	Densidad Máxima s/pgom	6 viv/Ha	
	Nº máximo de viviendas	688,53 viv	
	Nº máximo de viviendas s/pgom	700 viv	
	<b>Nº máximo de viviendas en el Plan Parcial</b>	<b>688 viv</b>	
<b>CESIONES</b>			
<b>1</b>	<b>Sistemas Generales</b>	Art.47.1 LOUGA	minimo
		<b>Edificabilidad para el cálculo de cesiones ss.general</b>	<b>108.271,86 m<sup>2</sup></b>
	S.G. E.L. Y Z.V.	15m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edif residencial	16.240,78 m <sup>2</sup>
	S.G.EQ.	5m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edif. Residencial	5.413,59 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL SS.GG.</b>		<b>21.654,37 m<sup>2</sup></b>
<b>2</b>	<b>Sistemas Locales</b>	Art.47.2 LOUGA	
		<b>Edificabilidad para el cálculo de cesiones ss. local</b>	<b>127.378,66 m<sup>2</sup></b>
	S.LOCAL E.L. Y Z.V.	18m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edif total y <u>minimo 10%sup ambito.</u>	115.893,20 m <sup>2</sup>
	S.LOCAL EQ.	10m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edif total	12.737,87 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL SS.LOCAL</b>		<b>128.631,07 m<sup>2</sup></b>
	<b>Total Cesiones</b>		<b>150.285,44 m<sup>2</sup></b>
<b>Aparcamiento</b>	Art.47.2c LOUGA	nº plazas minimo	
	Minimo	2/100m <sup>2</sup> c	<b>2.548</b>
	Minimo plazas Públicas	25%	<b>637</b>

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA APROBACIÓN DEFINITIVA. DOCUMENTO REFUNDIDO  
 PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-11. DORNEDA-CAMPO DE GOLF. OLEIROS. LA CORUÑA  
 MARZO 2014**

RESIDENCIAL							
UNIFAMILIAR AISLADA RF. B+1							
	PARCELA	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS	EDIF/VIV	SUP EDIFICABLE	% E	USO CARACTERISTICO
	RF-1.1	619,01	1	370	370,00		
	RF-1.2	613,29	1	370	370,00		
	RF-1.3	979,53	1	370	370,00		
	RF-1.4	619,43	1	370	370,00		
	RF-1.5	630,11	1	370	370,00		
	RF-1	<b>3.461,37</b>	<b>5</b>	<b>370</b>	<b>1.850,00</b>		
	RF-2.1	795,80	1	370	370,00		
	RF-2.2	881,07	1	370	370,00		
	RF-2.3	939,32	1	370	370,00		
	RF-2.4	1.006,73	1	370	370,00		
	RF-2.5	1.095,35	1	370	370,00		
	RF-2.6	1.059,68	1	370	370,00		
	RF-2	<b>5.777,95</b>	<b>6</b>	<b>370</b>	<b>2.220,00</b>		
	RF-3.1	840,41	1	370	370,00		
	RF-3	<b>840,41</b>	<b>1</b>	<b>370</b>	<b>370,00</b>		
	RF-4.1	864,87	1	370	370,00		
	RF-4.2	713,76	1	370	370,00		
	RF-4.3	708,52	1	370	370,00		
	RF-4.4	829,73	1	370	370,00		
	RF-4	<b>3.116,88</b>	<b>4</b>	<b>370</b>	<b>1.480,00</b>		
	RF-5.1	746,31	1	370	370,00		
	RF-5.2	709,68	1	370	370,00		
	RF-5.3	715,62	1	370	370,00		
	RF-5.4	630,39	1	370	370,00		
	RF-5	<b>2.802,00</b>	<b>4</b>	<b>370</b>	<b>1.480,00</b>		
	RF-6.1**	1.074,20	1	370	370,00		
	RF-6.2	1.181,49	1	370	370,00		
	RF-6.3	991,90	1	370	370,00		
	RF-6.4	1.121,11	1	370	370,00		
	RF-6	<b>4.368,70</b>	<b>4</b>	<b>370</b>	<b>1.480,00</b>		
	RF-7.1	706,83	1	370	370,00		
	RF-7.2	734,47	1	370	370,00		
	RF-7.3	964,26	1	370	360,00		
	RF-7	<b>2.405,56</b>	<b>3</b>	<b>370</b>	<b>1.110,00</b>		
	RF-8.1	998,36	1	370	370,00		
	RF-8.2	1.013,49	1	370	370,00		
	RF-8.3	728,57	1	370	370,00		
	RF-8.4	744,72	1	370	370,00		
	RF-8.5	797,80	1	370	370,00		
	RF-8.6	800,00	1	370	370,00		
	RF-8.7	799,79	1	370	370,00		
	RF-8.8	788,98	1	370	370,00		
	RF-8	<b>6.671,71</b>	<b>8</b>	<b>370</b>	<b>2.960,00</b>		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA B+1
	RF-9.1	1.037,86	1	370	370,00		
	RF-9.2	736,58	1	370	370,00		
	RF-9.3	662,45	1	370	370,00		
	RF-9.4	606,11	1	370	370,00		
	RF-9.5	607,11	1	370	370,00		
	RF-9.6	604,88	1	370	370,00		
	RF-9.7	1.075,59	1	370	370,00		
	RF-9.8	786,34	1	370	370,00		
	RF-9.9	684,68	1	370	370,00		
	RF-9	<b>6.801,60</b>	<b>9</b>	<b>370</b>	<b>3.330,00</b>		
	RF-10.1	605,92	1	370	370,00		
	RF-10.2	600,03	1	370	370,00		
	RF-10.3	611,22	1	370	370,00		
	RF-10.4	862,03	1	370	370,00		
	RF-10.5	640,61	1	370	370,00		
	RF-10.6	606,63	1	370	370,00		
	RF-10.7	609,49	1	370	370,00		
	RF-10.8	627,47	1	370	370,00		
	RF-10.9	611,57	1	370	370,00		
	RF-10.10	602,27	1	370	370,00		
	RF-10.11	627,35	1	370	370,00		
	RF-10.12	604,22	1	370	370,00		
	RF-10.13	606,74	1	370	370,00		
	RF-10.14	603,04	1	370	370,00		
	RF-10.15	603,22	1	370	370,00		
	RF-10.16	603,11	1	370	370,00		
	RF-10	<b>10.024,92</b>	<b>16</b>	<b>370</b>	<b>5.920,00</b>		
	RF-11.1	876,54	1	370	370,00		
	RF-11.2	1.025,07	1	370	370,00		
	RF-11.3**	1.813,75	1	370	370,00		
	RF-11.4	823,74	1	370	370,00		
	RF-11.5**	1.100,36	1	370	370,00		
	RF-11	<b>5.639,46</b>	<b>5</b>	<b>370</b>	<b>1.850,00</b>		
	RF-12.1	964,17	1	370	370,00		
	RF-12.2**	1.583,70	1	370	370,00		
	RF-12	<b>2.547,87</b>	<b>2</b>	<b>370</b>	<b>740,00</b>		
	<b>SUBTOTAL RF</b>	<b>54.458,43</b>	<b>67</b>	<b>370</b>	<b>24.790</b>	<b>22,873%</b>	<b>unifamiliar aislada</b>

\*\*Nota: Parcela con vivienda existente a mantener. La edificabilidad asignada a la parcela es superior a la superficie construida según Catastro.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA APROBACIÓN DEFINITIVA. DOCUMENTO REFUNDIDO**  
**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-11. DORNEDA-CAMPO DE GOLF. OLEIROS. LA CORUÑA**  
**MARZO 2014**

UNIFAMILIAR PAREADA RP. B+1							
	PARCELA	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS	EDIF/VIV	SUP EDIFICABLE	% E	USO CARACTERISTICO
	RP-1.1	818,39	2	230	460,00		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA B+1
	RP-1.2	870,00	2	230	460,00		
	RP-1.3	876,77	2	230	460,00		
	RP-1.4	913,61	2	230	460,00		
	RP-1.5	751,09	2	230	460,00		
	RP-1.6	778,46	2	230	460,00		
	<b>RP-1</b>	<b>5.008,32</b>	<b>12</b>	<b>230</b>	<b>2.760,00</b>		
	RP-2.1	788,32	2	230	460,00		
	RP-2.2	600,00	2	230	460,00		
	RP-2.3	744,07	2	230	460,00		
	<b>RP-2</b>	<b>2.132,39</b>	<b>6</b>	<b>230</b>	<b>1.380,00</b>		
	RP-3.1	700,01	2	230	460,00		
	RP-3.2	600,03	2	230	460,00		
	RP-3.3	737,66	2	230	460,00		
	RP-3.4	973,17	2	230	460,00		
	RP-3.5	814,87	2	230	460,00		
	RP-3.6	690,08	2	230	460,00		
	<b>RP-3</b>	<b>4.515,82</b>	<b>12</b>	<b>230</b>	<b>2.760,00</b>		
	RP-4.1	674,09	2	230	460,00		
	RP-4.2	600,01	2	230	460,00		
	RP-4.3	600,00	2	230	460,00		
	RP-4.4	615,68	2	230	460,00		
	<b>RP-4</b>	<b>2.489,78</b>	<b>8</b>	<b>230</b>	<b>1.840,00</b>		
	RP-5.1	600,00	2	230	460,00		
	RP-5.2	600,00	2	230	460,00		
	RP-5.3	615,68	2	230	460,00		
	RP-5.4	615,65	2	230	460,00		
	RP-5.5	600,00	2	230	460,00		
	RP-5.6	600,00	2	230	460,00		
	<b>RP-5</b>	<b>3.631,33</b>	<b>12</b>	<b>230</b>	<b>2.760,00</b>		
	RP-6.1	600,00	2	230	460,00		
	RP-6.2	600,00	2	230	460,00		
	RP-6.3	615,65	2	230	460,00		
	RP-6.4	615,68	2	230	460,00		
	RP-6.5	600,00	2	230	460,00		
	RP-6.6	600,00	2	230	460,00		
	<b>RP-6</b>	<b>3.631,33</b>	<b>12</b>	<b>230</b>	<b>2.760,00</b>		
	RP-7.1	608,19	2	230	460,00		
	RP-7.2	600,00	2	230	460,00		
	RP-7.3	615,44	2	230	460,00		
	RP-7.4	615,56	2	230	460,00		
	RP-7.5	600,00	2	230	460,00		
	RP-7.6	637,55	2	230	460,00		
	<b>RP-7</b>	<b>3.676,74</b>	<b>12</b>	<b>230</b>	<b>2.760,00</b>		
	RP-8.1	626,83	2	230	460,00		
	RP-8.2	798,85	2	230	460,00		
	RP-8.3	603,15	2	230	460,00		
	RP-8.4	603,18	2	230	460,00		
	<b>RP-8</b>	<b>2.632,01</b>	<b>8</b>	<b>230</b>	<b>1.840,00</b>		
	RP-9.1	603,15	2	230	460,00		
	RP-9.2	602,34	2	230	460,00		
	<b>RP-9</b>	<b>1.205,49</b>	<b>4</b>	<b>230</b>	<b>920,00</b>		
	RP-10.1	735,09	2	230	460,00		
	RP-10.2	600,00	2	230	460,00		
	RP-10.3	626,68	2	230	460,00		
	RP-10.4	611,93	2	230	460,00		
	RP-10.5	600,00	2	230	460,00		
	<b>RP-10</b>	<b>3.173,70</b>	<b>10</b>	<b>230</b>	<b>2.300,00</b>		
	RP-11.1	746,92	2	230	460,00		
	RP-11.2	600,00	2	230	460,00		
	RP-11.3	600,00	2	230	460,00		
	RP-11.4	600,00	2	230	460,00		
	RP-11.5	600,00	2	230	460,00		
	<b>RP-11</b>	<b>3.146,92</b>	<b>10</b>	<b>230</b>	<b>2.300,00</b>		
	RP-12.1	613,29	2	230	460,00		
	RP-12.2	600,00	2	230	460,00		
	RP-12.3	1.065,10	2	230	460,00		
	RP-12.4	600,00	2	230	460,00		
	RP-12.5	628,05	2	230	460,00		
	<b>RP-12</b>	<b>3.506,44</b>	<b>10</b>	<b>230</b>	<b>2.300,00</b>		
	RP-13.1	616,43	2	230	460,00		
	RP-13.2	600,00	2	230	460,00		
	RP-13.3	603,50	2	230	460,00		
	RP-13.4	603,52	2	230	460,00		
	RP-13.5	600,00	2	230	460,00		
	RP-13.6	603,39	2	230	460,00		
	<b>RP-13</b>	<b>3.626,84</b>	<b>12</b>	<b>230</b>	<b>2.760,00</b>		
	<b>SUBTOTAL RP</b>	<b>42.377,11</b>	<b>128</b>	<b>230</b>	<b>29.440,00</b>	<b>27,163%</b>	unifamiliar pareada
	<b>TOTAL UNIFAMILIAR</b>		<b>195</b>		<b>54.230,00</b>	<b>50,04%</b>	
	(50% EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL)				<b>54.191,00</b>		

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA APROBACIÓN DEFINITIVA. DOCUMENTO REFUNDIDO**  
**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-11. DORNEDA-CAMPO DE GOLF. OLEIROS. LA CORUÑA**  
**MARZO 2014**

<b>PLURIFAMILIAR RB 1 libre. BAJA + 2 PLANTAS+BC</b>							
PARCELA	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS	EDIF/VIV	SUP EDIFICABLE	% E	USO CARACTERISTICO	
RB 1-1	11.917,56						PLURIFAMILIAR LIBRE
servidumbre DPH	12,13						
RB1-1	11.905,43	72	120	8.640,00			
RB 1-2	17.375,62	108	120	12.960,00			
<b>SUBTOTAL RB-1</b>	<b>29.281,05</b>	<b>180</b>	<b>120</b>	<b>21.600,00</b>	<b>19,930%</b>	plurifamiliar libre	
<b>PLURIFAMILIAR RB 2 de protección pública. BAJA + 2 PLANTAS+BC</b>							
PARCELA	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS	EDIF/VIV	SUP EDIFICABLE	% E	USO CARACTERISTICO	
RB 2-1	12.714,82	85	104	8.840,00	8,16%	PLURIFAMILIAR de PROTECCIÓN PÚBLICA	
RB 2-2	13.227,43	86	104	8.944,00	8,25%		
RB 2-3	9.494,97	76	104	7.904,00	7,29%		
RB 2-4	8.507,77	66	104	6.864,00	6,33%		
<b>SUBTOTAL RB-2</b>	<b>43.944,99</b>	<b>313</b>	<b>104</b>	<b>32.552,00</b>	<b>30,035%</b>		
			mínimo	32.481,56			
<b>TOTAL PLURIFAMILIAR</b>		<b>493</b>		<b>54.152,00</b>	<b>49,96%</b>		
<b>(50% EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL)</b>					54.191,00		
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>		<b>688</b>		<b>108.382,00</b>	<b>85,09%</b>		
<b>MAXIMO</b>		<b>688</b>		<b>108.271,86</b>			
<b>DENSIDAD MAXIMA: 6Viv/Ha</b>							

<b>GOLF Y TERCIARIO</b>							
PARCELA	SUPERFICIE	-	-	SUP EDIFICABLE	-	USO CARACTERISTICO	
Superficie Inicial:							
AMBITO GOLF	577.309,95						
COMPLEMENTARIO GOLF	18.020,86						
Pormenorización ámbito Golf:							
GOLF-1	549.630,67			1.000,00		INSTALACIONES GOLF	
C.T.-G	29,20					Centro de Transformación Golf	
cesión carretera AC-181	2.890,38					carretera AC-181	
cauces	5.045,60					cauces (DPH)	
servidumbre DPH (ELNC-6)	19.714,10					Espacios Libres y Zonas Verdes	
GOLF-2	18.020,86		Pazo Xaz E complementario	<b>2.288,20</b>		INSTALACIONES GOLF	
				<b>662,00</b>			
TER-1	9.640,43			2.495,00		TERCIARIO	
TER-2	13.405,27			12.551,00			
<b>TOTAL TERCIARIO y GOLF</b>				<b>18.996,20</b>	<b>14,91%</b>		
<b>15% EDIFICABILIDAD TOTAL</b>					19.106,73		
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD</b>				<b>127.378,20</b>			
<b>MAXIMO</b>				<b>127.378,66</b>			

<b>APARCAMIENTO</b>							
APARCAMIENTO EN VIALES				<b>649</b>	plazas		
		mínimo		<b>637</b>			

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA APROBACIÓN DEFINITIVA. DOCUMENTO REFUNDIDO**  
**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-11. DORNEDA-CAMPO DE GOLF. OLEIROS. LA CORUÑA**  
**MARZO 2014**

CESIONES SISTEMA GENERAL					
<b>SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES</b>					
	PARCELA	SUPERFICIE	% s/normativa	% s/convenio	USO CARACTERISTICO
	S.G.E.L.-1	49.136,89			Espacios Libres (Castro Xaz)
	<b>TOTAL S.G.E.L.</b>	<b>49.136,89</b>	<b>302,55%</b>		
	<b>MINIMO s/ Normativa</b>	<b>16.240,78</b>			
<b>SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS</b>					
	PARCELA	SUPERFICIE			USO CARACTERISTICO
	S.G.EQ.-1	5.686,00			Equipamiento
	<b>TOTAL S.G.EQ.</b>	<b>5.686,00</b>	<b>105,03%</b>		
	<b>MINIMO</b>	<b>5.413,59</b>			
<b>S.G. VIARIO VIA ARTABRA</b>					
	PARCELA	SUPERFICIE			USO CARACTERISTICO
	S.G. Conexión con Vía Artabra.	7.388,00			Viarío conexión con Vía Artabra
<b>S.G. INFRAESTRUCTURAS, DEPURADORA</b>					
	PARCELA	SUPERFICIE			USO CARACTERISTICO
	DEP inicial	15.528,20			
	DEP DPH	510,10			cauce
	DEP servidumbre	1.882,18			Espacios Libres y Zonas Verdes
	DEP final	13.135,94			Infraestructura
<b>CESIONES SISTEMA LOCAL</b>					
<b>SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES</b>					
	PARCELA	SUPERFICIE	% s/normativa	% s/convenio	USO CARACTERISTICO
	S.L.E.L.-1	1.429,55			Espacios Libres y zonas verdes
	S.L.E.L.-2	1.682,53			
	S.L.E.L.-3	9.608,15			
	S.L.E.L.-4 inicial	2.082,05			cauce
	S.L.E.L.-4 DPH	98,43			
	<b>S.L.E.L.-4 final</b>	<b>1.986,22</b>			Espacios Libres y zonas verdes
	S.L.E.L.-5 inicial	3.282,46			
	S.L.E.L.-5 DPH	115,51			cauce
	<b>S.L.E.L.-5 final</b>	<b>3.146,95</b>			Espacios Libres y zonas verdes
	S.L.E.L.-6 inicial	3.725,35			
	S.L.E.L.-6 DPH	368,80			cauce
	<b>S.L.E.L.-6 final</b>	<b>3.356,55</b>			Espacios Libres y zonas verdes
	S.L.E.L.-7 inicial	158.754,93	136,98%		
	S.L.E.L.-7 DPH	1.506,15			cauce
	cesión viaria AC-181	1.472,90			carretera AC-181
	<b>S.L.E.L.-7 total (incluye servidumbre DPH)</b>	<b>155.775,88</b>	<b>134,41%</b>		Bosque Xaz
	<b>TOTAL S.L.E.L.</b>	<b>176.985,83</b>	<b>152,71%</b>	-	
	<b>MINIMO por Normativa</b>	<b>115.893,20</b>	<b>100,00%</b>		
	<b>MINIMO por Convenio</b>	<b>115.893,20</b>	-	-	
<b>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES NO COMPUTABLES</b>					
	PARCELA	SUPERFICIE			USO CARACTERISTICO
	E.L.N.C.-1inicial	5.251,58			
	E.L.N.C.-1 DPH	403,89			cauce
	<b>E.L.N.C.-1 final</b>	<b>4.847,69</b>			Espacios libres y zonas verdes
	E.L.N.C.-2inicial	1.096,77			
	E.L.N.C.-2 DPH	76,10			cauce
	<b>E.L.N.C.-2 final</b>	<b>991,67</b>			Espacios libres y zonas verdes
	E.L.N.C.-3	717,27			Espacios libres y zonas verdes
	E.L.N.C.-4	2.366,13			Espacios libres y zonas verdes
	E.L.N.C.-5 inicial	411,33			
	E.L.N.C.-5 DPH	47,37			
	<b>E.L.N.C.-5 final</b>	<b>363,96</b>			Espacios libres y zonas verdes
	E.L.N.C.-6 (servidumbre DPH en ámbito golf)	19.714,10			Espacios libres y zonas verdes
	<b>TOTAL E.L.N.C.</b>	<b>29.000,82</b>			
<b>SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS</b>					
	PARCELA	SUPERFICIE	% s/normativa	% s/convenio	USO CARACTERISTICO
	S.L.EQ.-1	17.685,39			CAMPO DE FÚTBOL c/ APARCAMIENTO
	<b>minimo s/convenio</b>	<b>15.000,00</b>	<b>117,76%</b>		
	S.L.EQ.-2	2.014,24			GUARDERIA
	<b>TOTAL S.L.EQ.</b>	<b>19.699,63</b>	<b>154,65%</b>	<b>131,33%</b>	
	<b>MINIMO por Normativa</b>	<b>12.737,87</b>	<b>100,00%</b>		
	<b>MINIMO por Convenio</b>	<b>15.000,00</b>		<b>100,00%</b>	
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>					
	PARCELA	SUPERFICIE			USO CARACTERISTICO
	PT-1	311,28			PUNTO LIMPIO
	PT-2	194,12			PARCELA TECNICA
	PT-3	155,28			PARCELA TECNICA
	PT-4	86,72			PARCELA TECNICA
	PT-5	120,00			OPERADORES TELECOMUNICACIONES
	CT	549,20			CENTRO DE TRANSFORMACION
	ICT	80,00			INFRAEST. COMUNES TELECOMUNICACIONES
	<b>Total</b>	<b>1.496,60</b>			
<b>SISTEMA VIARIO (local y general)</b>					
	PARCELA	SUPERFICIE			USO CARACTERISTICO
	local	98.757,31			viario sistema local
	s. general	11.751,28			viario sistema general
	<b>TOTAL</b>	<b>108.508,59</b>			
<b>CAUCES (DPH)</b>					
	PARCELA	SUPERFICIE			USO CARACTERISTICO
	ámbito residencial	1.107,10			cauce
	ámbito residencial bajo vial	262,05			viario (cauce canalizado bajo vial)
	subtotal ámbito residencial	1.369,15			
	ámbito golf	5.045,60			cauce
	ámbito bosque	1.506,15			cauce
	<b>Total</b>	<b>7.920,90</b>			
<b>SERVIDUMBRE (5m desde límite DPH)</b>					
	PARCELA	SUPERFICIE			USO CARACTERISTICO
	ámbito residencial (y bajo viales)	8.265,86			Espacios Libres y Zonas Verdes/ Viario
	ámbito golf (E.L.N.C.-6)	19.714,10			Espacios Libres y Zonas Verdes
	ámbito bosque (incluido en SLEL-7)	4.905,10			Espacios Libres y Zonas Verdes
	<b>Total</b>	<b>32.885,06</b>			

MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA APROBACIÓN DEFINITIVA. DOCUMENTO REFUNDIDO  
 PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-11. DORNEDA-CAMPO DE GOLF. OLEIROS. LA CORUÑA  
 MARZO 2014

RESUMEN GENERAL DE SUPERFICIES. SECTOR SUD-11 OLEIROS				
	SUELO			EDIFICABILIDAD
	Plan Parcial	mínimo s/ Normativa	mínimo s/ Convenio	Lucrativa
<b>Suelo Residencial Privado</b>				
Suelo Residencial Plurifamiliar	73.226,04			54.230,00
Suelo Residencial Unifamiliar	96.835,54			54.152,00
<b>Total</b>	<b>170.061,58</b>			<b>108.382,00</b>
<b>Cesion Sistema General Espacios Libres</b>	49.136,89			
<b>Total</b>	<b>49.136,89</b>	16.240,78		
<b>Cesion Sistema General Equipamientos</b>	5.686,00			
<b>Total</b>	<b>5.686,00</b>	5.413,59		
<b>Suelo Viales Sistema General</b>				
conexión con vía Ártabra	7.388,00			
cesión carretera AC-181 zona ámbito Golf	2.890,38			
cesión carretera AC-181 zona bosque	1.472,90			
<b>Total</b>	<b>11.751,28</b>			
<b>Cesion Sistema Local Espacios Libres</b>	176.985,83			
<b>Total</b>	<b>176.985,83</b>	115.893,20		
<b>Espacios libres y Zonas verdes No Computables</b>	29.000,82			
<b>Total</b>	<b>29.000,82</b>			
<b>Cauces</b>	7.658,85			
<b>Total</b>	<b>7.658,85</b>			
<b>Cesion Sistema Local Equipamientos</b>	19.699,63			
<b>Total</b>	<b>19.699,63</b>	12.737,87	15.000,00	
<b>Suelo Viales Sistema Local</b>	96.757,31			
<b>Total</b>	<b>96.757,31</b>			
<b>Suelo Infraestructuras</b>	1.496,60			
<b>Total</b>	<b>1.496,60</b>			
<b>Suelo Golf</b>	567.651,53			3.950,20
<b>Total</b>	<b>567.651,53</b>			<b>3.950,20</b>
<b>Suelo Terciario</b>	23.045,70			15.046,00
<b>Total</b>	<b>23.045,70</b>			<b>15.046,00</b>
<b>TOTAL SUELO CESION PUBLICA</b>	<b>398.173,21</b>			
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>1.158.932,02</b>			<b>127.378,20</b>
máximo				127.378,66

## TÍTULO 6. ESTUDIO ACÚSTICO

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

*Artículo 56.8. del PGOM de Oleiros:*

*“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 sector SUD-11 sobre el que se desarrolla el presente plan parcial, no está afectado por ninguna infraestructura viaria que genere contaminación acústica al mismo.

El trazado de la Vía Ártabra, tangente a la finca del Bosque de Xaz, discurre a una distancia superior a 400m del ámbito residencial-terciario y del ámbito golf del sector SUD-11. El ruido generado por el tráfico en esta vía no afectará a las actividades que se desarrollen en dichos ámbitos.

Con respecto a las carreteras AC-181 y DP-5812 cuyo trazado en ocasiones es tangente o atraviesa el sector SUD-11, el tráfico que soportan no hacen necesario la realización de un estudio acústico.

Con respecto a la contaminación acústica de fuentes diferentes a la provocada por el tráfico en vías de circulación, el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) redactado para el sector SUD-11 y que se tramita conjuntamente, incorpora un análisis de los posibles impactos acústicos previsibles y propone unas medidas preventivas. El texto del ISA al que hacemos referencia, se transcribe a continuación:

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

#### **a) Durante la fase de construcción del Campo de Golf y de la Urbanización:**

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

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

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

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

#### **b) Durante la fase de funcionamiento:**

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

*En el área donde se ubicará el campo de golf tampoco se afecta a la calidad del aire durante la fase explotación en lo que a emisiones de gases se refiere, ya que no es una actividad que genere agentes contaminantes.*

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

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

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

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

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

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

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

*En cuanto a la importancia de las emisiones de ruido producidos por la maquinaria, tal y como se puede observar en el cuadro de emisión de ruidos por la maquinaria el equipo más ruidoso es el taladro. Se considera, a efectos de cuantificación del impacto de ruido que el equipo con mayor nivel sonoro estuviese funcionando en la proximidad de los núcleos poblacionales Xaz, Abeleiras y Gándara. En la ejecución de las actividades que corresponden al desarrollo de los futuros proyectos de Urbanización y Construcción del Campo de Golf, normalmente se utiliza un equipo de maquinaria de obra civil de potencia y número importantes, por lo que se puede considerar en todo caso un efecto de MEDIANA INTENSIDAD, aunque localizado en el espacio y en el tiempo, ya que se restringirá el área de actuación y se producirá únicamente en los momentos en que sea necesario un número de máquinas significativo (principalmente en las labores de explanación).*

*Las emisiones de ruido están relacionadas con el tránsito de la maquinaria pesada en la zona de obras, con los movimientos de tierra, las excavaciones necesarias para las cimentaciones, el hormigonado, etc. Estas emisiones pueden repercutir principalmente sobre la población existente en las proximidades, y sobre la fauna, aunque dado que la zona está muy atropizada, este último efecto será prácticamente insignificante.*

*De esta manera, se han identificado las zonas más próximas en las que se pueden producir efectos, para analizar si en estas zonas se cumplen los niveles legales. Las zonas más próximas son las viviendas de los lugares de Xaz, Gandara, Os cubos, Abeleiras, si bien dada su distribución aislada en el territorio, consideramos BAJA la incidencia del ruido en la población.*

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

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

- *Las acciones que conllevan un mayor movimiento de maquinaria y por tanto tendrán un mayor impacto sonoro, son las necesarias para realizar la explanación de la carretera de circunvalación al ámbito y los niveles posibles en*

- *la Zona Residencial, la construcción de los servicios y las relacionadas con el modelo del campo de golf.*
- *Los niveles sonoros esperados en las zonas sensibles más próximas, se sitúan en el entorno de menos de 57dB(A) para las viviendas de los lugares antes mencionados, ya que la distancia media es superior a 30m, si bien el cálculo de ha hecho en la situación identificada como más próxima.*
- *Este nivel de 57 dB(A) es inferior al marcado por la legislación para periodo diurno en este tipo de núcleos poblacionales. Como término de comparación indicamos que en áreas exteriores el valor objetivo es de 100dB(A) entre la 8 y 22 horas.*

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

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

#### **CATÁLOGO DE MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS.**

##### **MEDIDAS PREVENTIVAS. CONTROL DE RUIDOS EN EL ÁMBITO RESIDENCIAL.**

*Con particular importancia se dará cumplimiento a las disposiciones de detección y prevención acústica en la zona de Urbanización, por su relativa proximidad a los asentamientos poblacionales que se localizan en el entorno de la carretera que conduce desde Santa Cruz hasta as Abeleiras y Castro de Xaz, por citar lugares y parroquias del Concello de Oleiros.*

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

##### **PROPUESTA DE PLAN DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL: INDICADORES DE SEGUIMIENTO.**

##### **FASE DE FUNCIONAMIENTO VARIABLE: CONTROL DEL RUIDO**

**Indicador: Intensidad y composición del tráfico.**

*El nivel de ruido en el ámbito del Proyecto de Urbanización y Campo de Golf, lugares de As Abeleiras y Castro como más indicativos en la carretera a Santa Cruz, entendemos vendrá condicionado por la intensidad y composición del tráfico que circule por el vial citado, además del limitado soportado por los viales interiores de servicio, entre ellos la carretera perimetral al sector SUD 11 Dorneda que se define en el PGOM. Será necesario comprobar esos niveles periódicamente en días de tráfico normal, para obtener los datos de un día medio.*

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

*Resumen de programa de campañas de control del ruido:*

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

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

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

## **TÍTULO 7. ESTUDIO ELECTROMAGNÉTICO**

Con respecto a la necesidad de realizar un Estudio Electromagnético al que hace referencia el artículo 56 del PGOM cuya redacción se indica en el Título anterior, hay que indicar que dentro del sector no se va a localizar ninguna instalación que cambie la situación actual. En este sentido el sector SUD-11 no se encuentra dentro de ninguna área de influencia electromagnética de importancia, no existiendo en zonas cercanas líneas de alta tensión aéreas, ni antenas de telefonía celular que puedan generar una radiación electromagnética. Se entiende que toda instalación localizada en el área de influencia del sector en la actualidad, está dentro de la legalidad y cumple con la normativa específica de aplicación.

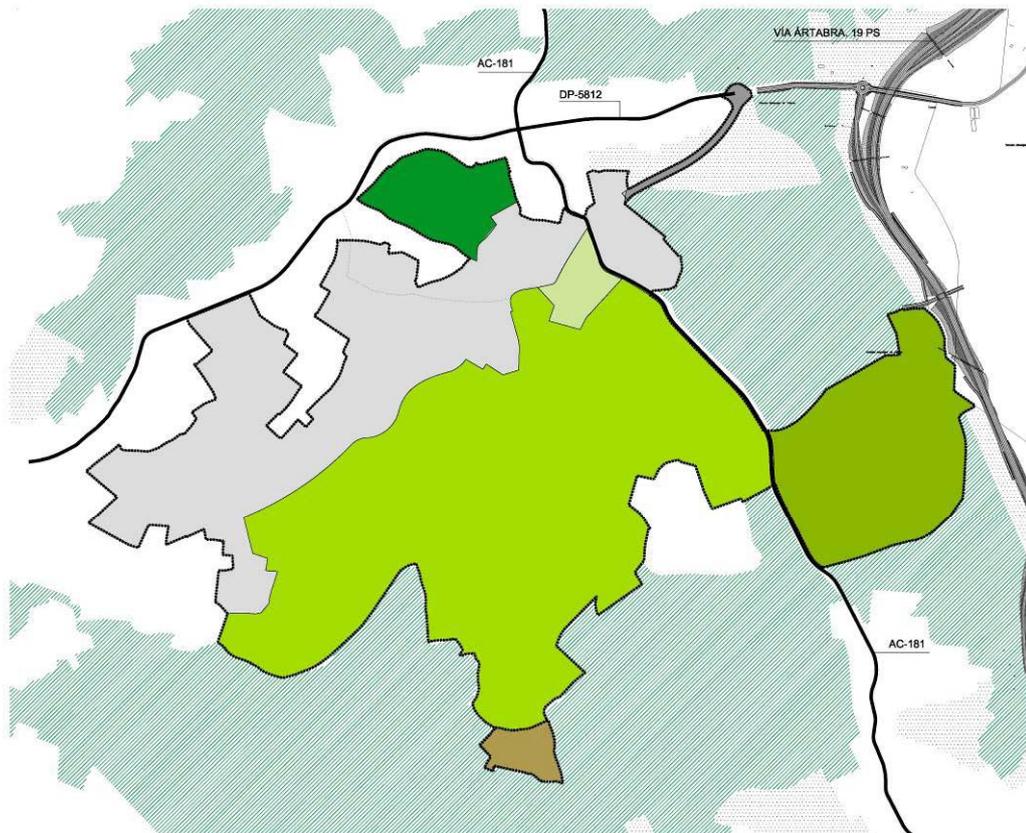
Por todo ello, el presente Plan Parcial cumple con lo establecido en el artículo 56.8 del PGOM de Oleiros en cuanto a contaminación electromagnética.

OLEIROS, MARZO DE 2014

EL ARQUITECTO

JAIME MARTINEZ MOLINA

# PLANOS



- |         |  |
|---------|--|
| LINDES: |  |
|         | SUELO URBANO                           |
|         | SUELOS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS        |
|         | SUELOS PROTECCIÓN ORDINARIA            |
|         | ÁMBITO CAMPO DE GOLF                   |
|         | PAZO DE XAZ                            |
|         | ÁMBITO RESIDENCIAL COMPLEMENTARIO      |
|         | ÁMBITO BOSQUE DE XAZ                   |
|         | S.G. INTERIOR CASTRO DE XAZ            |
|         | S.G. INTERIOR CONEXION CON VIA ARTABRA |
|         | AC-181 (entre golf y bosque)           |
|         | S.G. EXTERIOR. DEPURADORA              |



## RELACION DE PLANOS

### PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.01. SITUACIÓN SOBRE LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL PGOM
- I.02. SITUACIÓN SOBRE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PGOM Y LOCALIZACIÓN AEREA
- I.03. DELIMITACIÓN DEL SECTOR SOBRE PGMO
- I.04. DELIMITACIÓN DEL SECTOR SOBRE LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO
- I.05. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN EN LIMITES INTERIORES
- I.06. VEGETACION EXISTENTE SOBRE TOPOGRAFICO EN ÁMBITO GOLF
- I.07. REGATOS Y ESCORRENTIAS EXISTENTES
- I.08. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, zona de servidumbre y zona de policía DE CAUCES
- I.09. EDIFICACIONES EXISTENTES a mantener o eliminar
- I.10. ELEMENTOS CATALOGADOS Castro (E06), Pazo (B05)
- I.11. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:
  - I.11.01 RED DE ABASTECIMIENTO
  - I.11.02 RED DE RESIDUALES Y PLUVIALES
  - I.11.03 RED DE GAS
  - I.11.04 RED ELECTRICA MEDIA TENSION
  - I.11.05 RED DE TELECOMUNICACIONES
- I.12. CONEXIÓN VIARIA. Vía Ártabra (S.G. Interior), DP-5812, AC-181
- I.13. USOS ACTUALES
- I.14. PLANO CATASTRAL
- I.15. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
  - I.15.01 PLANO DE PROPIETARIOS
  - I.15.02 RELACIÓN DE PROPIETARIOS
- I.16. SECCIONES DEL TERRENO

### PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.00. ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO
- O.01. PLANO DE ORDENACIÓN
  - O.01.01 ZONIFICACION HOJA 1
  - O.01.02 ZONIFICACION HOJA 2
  - O.01.03 ZONIFICACION HOJA3
  - O.01.04 ZONIFICACION HOJA 4
  - O.01.05 ZONIFICACION HOJA 5
  - O.01.06 ZONIFICACION HOJA 6
  - O.01.07 ZONIFICACION HOJA 7
  - O.01.08 ZONIFICACION HOJA 8
  - O.01.09 ZONIFICACION HOJA 9

O.02. ALINEACIONES, RASANTES Y TIPOS DE VIARIO:

Alineaciones, Rasantes, Zonas de protección de la red viaria, Sentido de circulación (tráfico)

O.02.01 ALINEACIONES, RASANTES Y TIPOS DE VIARIO. HOJA 1 E 1/1000 A1

O.02.02 ALINEACIONES, RASANTES Y TIPOS DE VIARIO. HOJA 2 E 1/1000 A1

O.02.03 ALINEACIONES, RASANTES Y TIPOS DE VIARIO. HOJA 3 E 1/1000 A1

O.02.04 ALINEACIONES, RASANTES Y TIPOS DE VIARIO. HOJA 4 E 1/1000 A1

O.02.05 ALINEACIONES, RASANTES Y TIPOS DE VIARIO. HOJA 5 E 1/1000 A1

O.02.06 ALINEACIONES, RASANTES Y TIPOS DE VIARIO. HOJA 6 E 1/1000 A1

O.02.07 ALINEACIONES, RASANTES Y TIPOS DE VIARIO. HOJA 7 E 1/1000 A1

O.02.08 ALINEACIONES, RASANTES Y TIPOS DE VIARIO. HOJA 8 E 1/1000 A1

O.02.09 ALINEACIONES, RASANTES Y TIPOS DE VIARIO. HOJA 9 E 1/1000 A1

O.03. UNIDADES Y FASES DE EJECUCION

O.04. ORDENACION SOBRE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

O.05. CESIONES SISTEMA LOCAL y SISTEMA GENERAL

O.05.01 Cesiones de espacios libres y zonas verdes

O.05.02 Cesiones equipamiento

O.06. ÁMBITO TERRITORIAL. ESTRUCTURA VIARIA: Propuesta Itinerarios Peatonales

O.07. ÁMBITO TERRITORIAL. ESTRUCTURA VIARIA: Propuesta Carril Bici

O.08. ÁMBITO TERRITORIAL. ESTRUCTURA VIARIA. ANALISIS Propuesta Carril Bici

O.09. MOVILIDAD: conexión itinerarios con equipamientos y zonas verdes y e.l. públicos.

O.10. ESTRUCTURA VIARIA: CONEXIÓN CON ÁREAS COLINDANTES

Carretera DP-5812: carril de espera al Oeste y rotonda de conexión al Este

Carretera AC-181: enlace

O.11. ESTRUCTURA VIARIA: Viario, Carril Bici, Aparcamientos Públicos y Transp. Público

O.12. ESTRUCTURA VIARIA: Perfiles Longitudinales y Movimiento de tierras

O.13. ESTRUCTURA VIARIA: Perfiles Transversales.

O.14.ex RED DE ABASTECIMIENTO EXTERIOR AL SECTOR.

O.14.in RED DE ABASTECIMIENTO INTERIOR AL SECTOR.

O.15.ex RED DE RESIDUALES EXTERIOR AL SECTOR.

O.15.in RED DE RESIDUALES INTERIOR AL SECTOR.

O.16.in RED DE PLUVIALES.

O.17.in RED DE RIEGO E HIDRANTES.

O.18.ex RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA MEDIA TENSIÓN EXTERIOR AL SECTOR.

O.18.sus SUSTITUCIÓN O SOTERRAMIENTO DE LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN.

O.18.in RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA MEDIA TENSIÓN INTERIOR AL SECTOR.

O.19.in RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA BAJA TENSIÓN INTERIOR AL SECTOR.

O.20.in RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

O.21.ex RED DE TELECOMUNICACIONES EXTERIOR AL SECTOR.

O.21.in RED DE TELECOMUNICACIONES INTERIOR AL SECTOR.

O.22.ex RED DE GAS EXTERIOR AL SECTOR.

O.22.in RED DE GAS INTERIOR AL SECTOR.

O.23 RED DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS (RSU).

- O.24 DETALLE CANALIZACIÓN en ámbito residencial
- O.25 AFECCIONES. CARRETERAS, AGUAS, PATRIMONIO, ELECTRICIDAD
- O.26 CONEXIÓN EXTERIOR CON SISTEMA VIARIO. ACCESO A1
- O.27 CONEXIÓN EXTERIOR CON SISTEMA VIARIO. ACCESO A2
- O.28 PLANO DE IMAGEN
- O.29 SECCIONES ESQUEMÁTICAS
- O.30 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. SERVIDUMBRE DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS.
- O.31 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. SERVIDUMBRE DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES.