

09.MOD_MPPXOM MODIFICACIÓN DA ORDENACIÓN DO PXOM**01MX MEMORIA XUSTIFICATIVA**

1. INTRODUCCIÓN	1
2. MODIFICACIÓNS INTRODUCIDAS NO PXOM	2
2.1. SOLO URBANO CONSOLIDADO	2
2.1.1. ETAP de Coiñas	2
2.1.2. Quinteiros de solo urbano consolidado na rúa do Vinteún. "SUC- O vinteún"	5
2.2. SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	9
2.2.1. POL-5.....	9
2.2.2. Polígono Camiño Paraíso.....	14
2.3. SOLO DE NÚCLEO RURAL COMÚN OS COIÑAS	15
2.4. SUELO URBANIZABLE. SECTOR SU-1.....	17
3. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DE RESERVAS DE SISTEMAS XERAIS DAS MODIFICACIÓNS DO PXOM	18

1. INTRODUCCIÓN

O PIA prevé a modificación de varios aspectos do planeamento municipal vixente. A este respecto establecer que o planeamento en vigor en Ourense é o PXOM-1986, pero dende fai anos atópase en redacción un novo PXOM o cal está na actualidade en fase de aprobación definitiva (PXOM-AP). O PIA ten en consideración ambos dous documentos de PXOM, prevendo as determinacións necesarias cara a garantir, tanto a seguridade xurídica dos terreos desta zona, como a adecuada execución da actuación de creación de solo destinado maioritariamente á construción de vivendas protexidas.

Conforme o establecido na LOT, o PIA é un instrumento de ordenación do territorio, polo que a súa aprobación leva consigo que as súas determinacións de aplicación directa serán inmediatamente aplicables nos terreos sobre os que incidan e, como determinacións de ordenación territorial, prevalecerán sobre as previsións contrarias do planeamento municipal. Neste senso destacar que, en aplicación do establecido no artigo 20 da citada LOT, as determinacións do presente PIA respecto do sector SU-1 son determinacións de aplicación directa, así como nos ámbitos de solo urbano consolidado do sur e oeste e no POL-5; e o resto de determinacións considéranse determinacións orientativas para o planeamento.

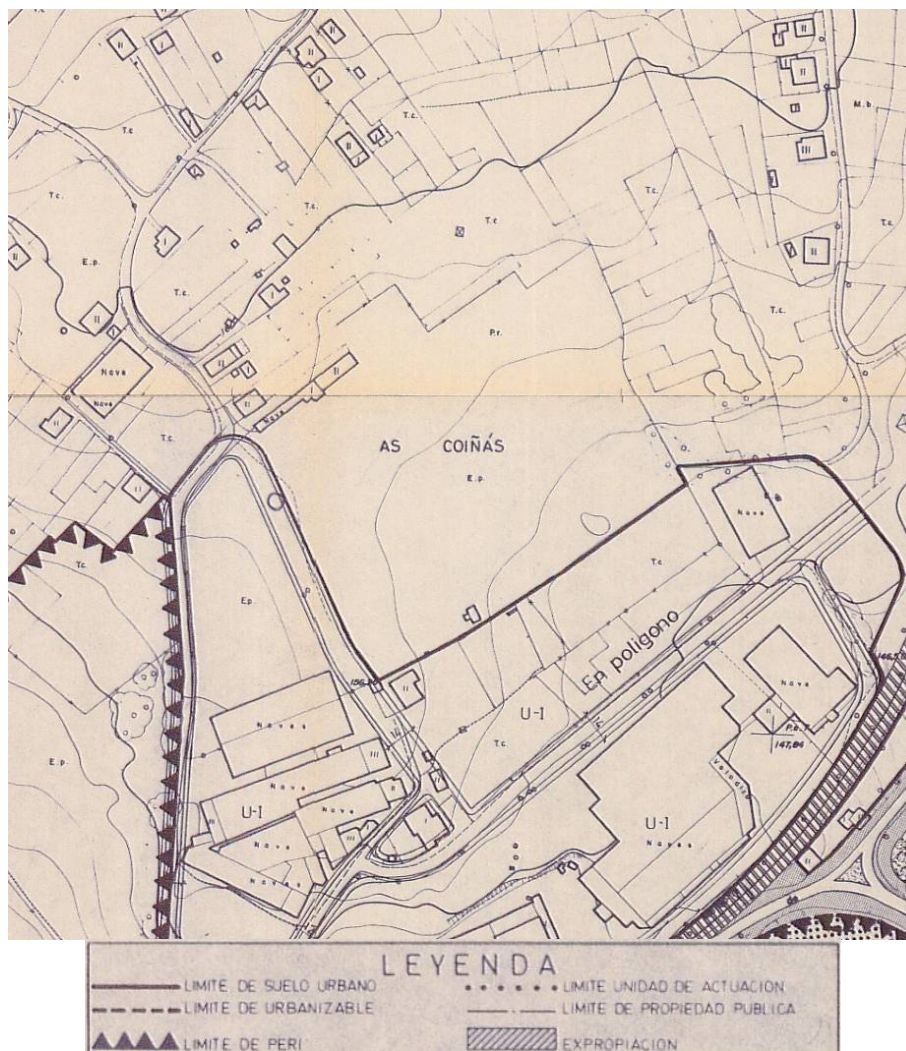
2. MODIFICACIÓNS INTRODUCIDAS NO PXOM

2.1. SOLO URBANO CONSOLIDADO

2.1.1. ETAP de Coiñas

A ETAP de Coiñas é titularidade de Acuaes, entidade dependente do Ministerio para a Transición Ecolóxica e o Reto Demográfico, e é xestionada por Viaqua. Esta infraestrutura está en uso dende o ano 2014 e abastece a 100.000 habitantes.

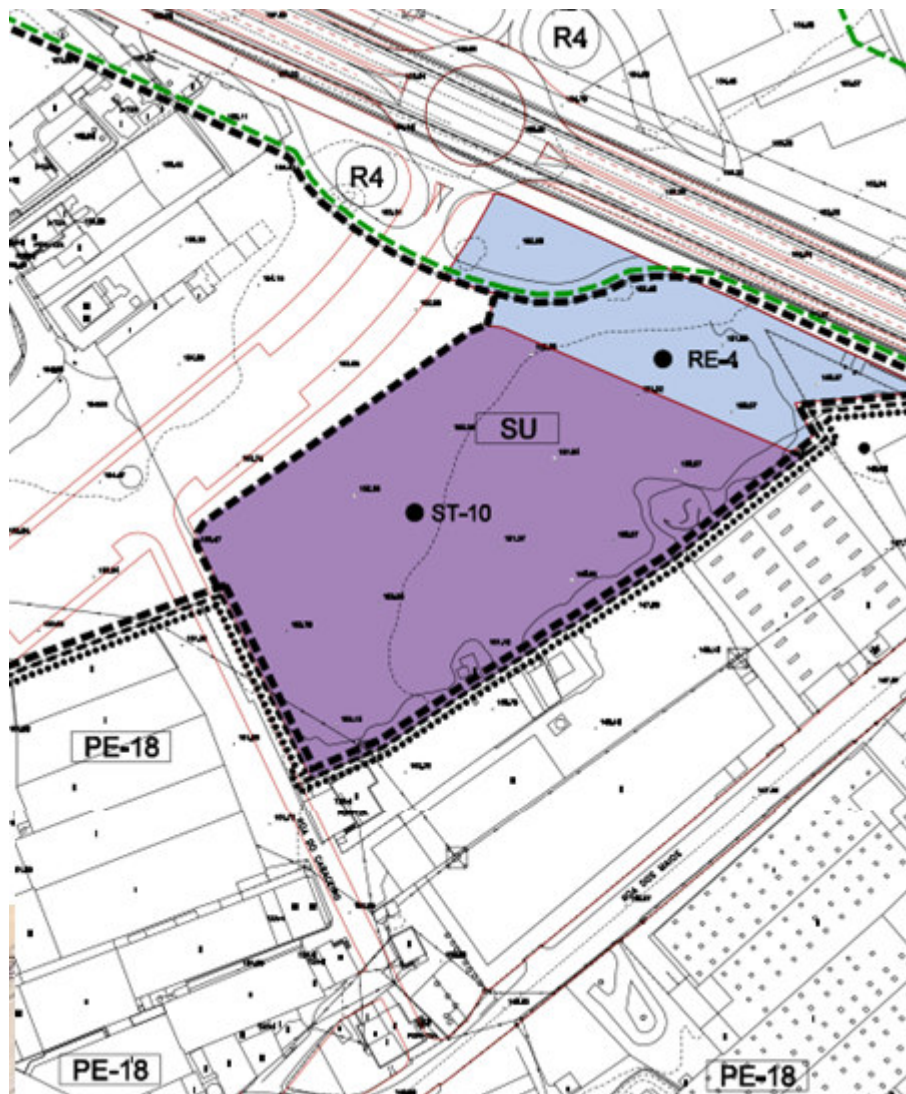
A continuación inclúese a ordenación en vigor desta parcela no PXOM-1986.



Fonte: PXOM de Ourense 1986. Ordenación.

Tal e como se observa, a parcela atópase en solo rústico e linda polo sur e oeste co solo urbano consolidado da zona industrial O Vinteún.

A continuación inclúese a ordenación en tramitación desta parcela no PXOM-AP; tal e como se observa inclúese no sector de solo urbanizable SU-1, coa calificación de sistema xeral de servizos técnicos de infraestruturas; e delimita outra zona na zona lindeira polo nordeste como equipamento.

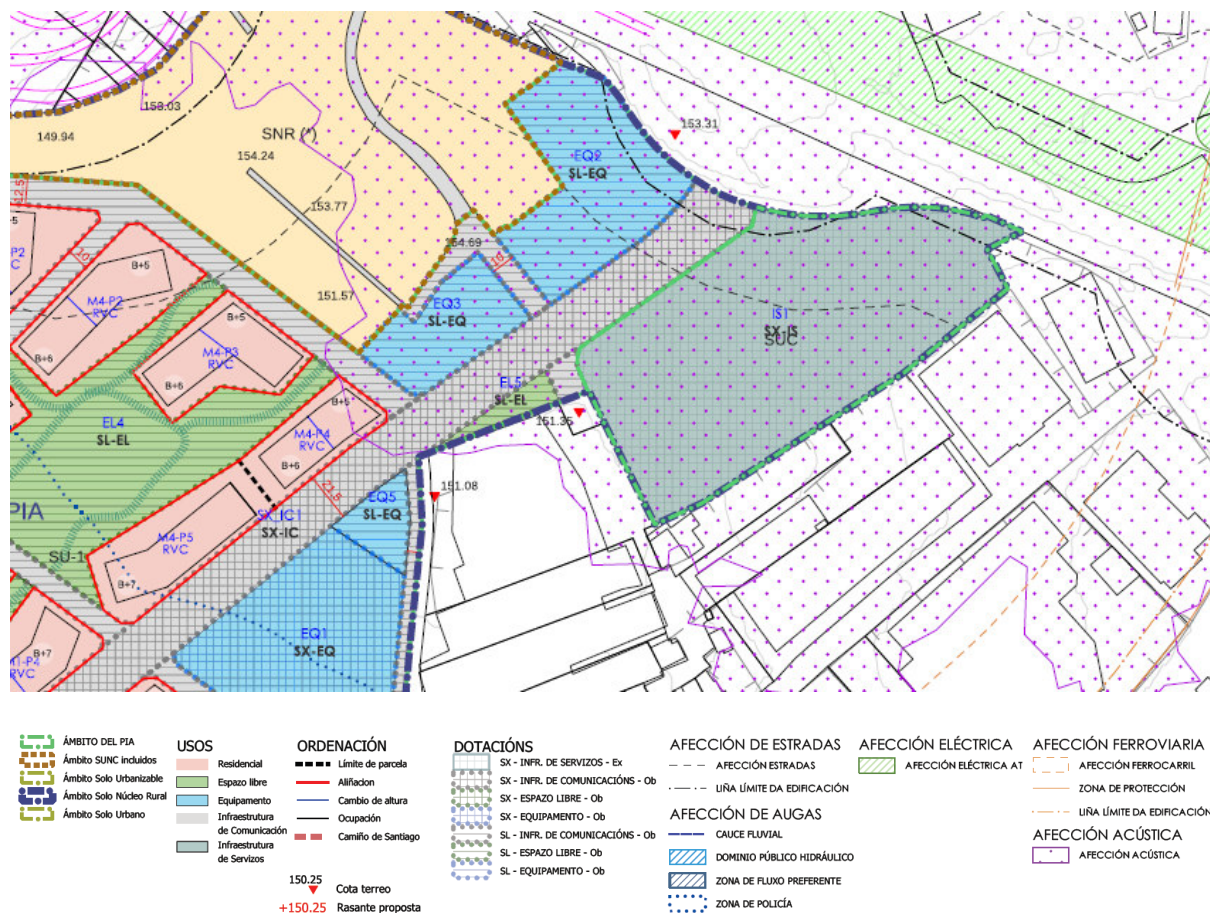


— — — — —	LÍMITE DE SOLO URBANO / ORDENANZA	● ● ● ● ● ●	ÁMBITO PLAN ESPECIAL		
— — — — —	LÍMITE DE SOLO URBANO / ORDENACIÓN SUBSISTENTE	● ● ● ● ● ●	ÁMBITO PLAN ESPECIAL SUBSISTENTE		
POL-1	SOLO URBANO NON CONSOLIDADO / POL-1, PERI-3, Z-3-SU-28	○	ORDENANZA Nº		
— — — — —	LÍMITE DE SOLO DE NÚCLEO RURAL / ORDENANZA	○	ALTURA E FONDO MÁX. DA EDIFICACIÓN		
— — — — —	ÁMBITO DE SOLO URBANIZABLE / SU-1	— — — — —	CAMBIO DE ALTURA / FONDO DA EDIFICACIÓN		SERVIZOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUTURAS
— — — — —	SOLO URBANIZABLE / PLANEAMENTO SUBSISTENTE	— — — — —	ALIRACIÓN PROPOSTAS		● REFERIDO A SISTEMA XERAL
— — — — —	LÍMITE DE AVENIDA MÁXIMA PARA 100 ANOS (Q100)	— — — — —	DISTANCIA ENTRE ALIRACIÓN		● ELEMENTOS DO CATÁLOGO
— — — — —	LÁMINA INUNDACIÓN PARA 500 ANOS	— — — — —	PUNTO ALTIMÉTRICO DE RASANTE NO NOVO VIARIO		
		— — — — —	VIARIO PROPOSTO		

Fonte: PXOM-AP de Ourense. Ordenación. Ordenación Urbanística.

Neste senso destacar que trátase dunha dotación urbanística existente que necesariamente tense que manter, aspecto que complica a súa inclusión no novo sector de solo urbanizable delimitado no PIA, xa que a súa execución prevese polo sistema de expropiación.

Por outra banda o feito de que constituía unha parcela de equipamento público non supón un incremento da capacidade residencial do PXOU e por tanto non é necesario incrementa-las reservas de Sistemas Xerais do mesmo.

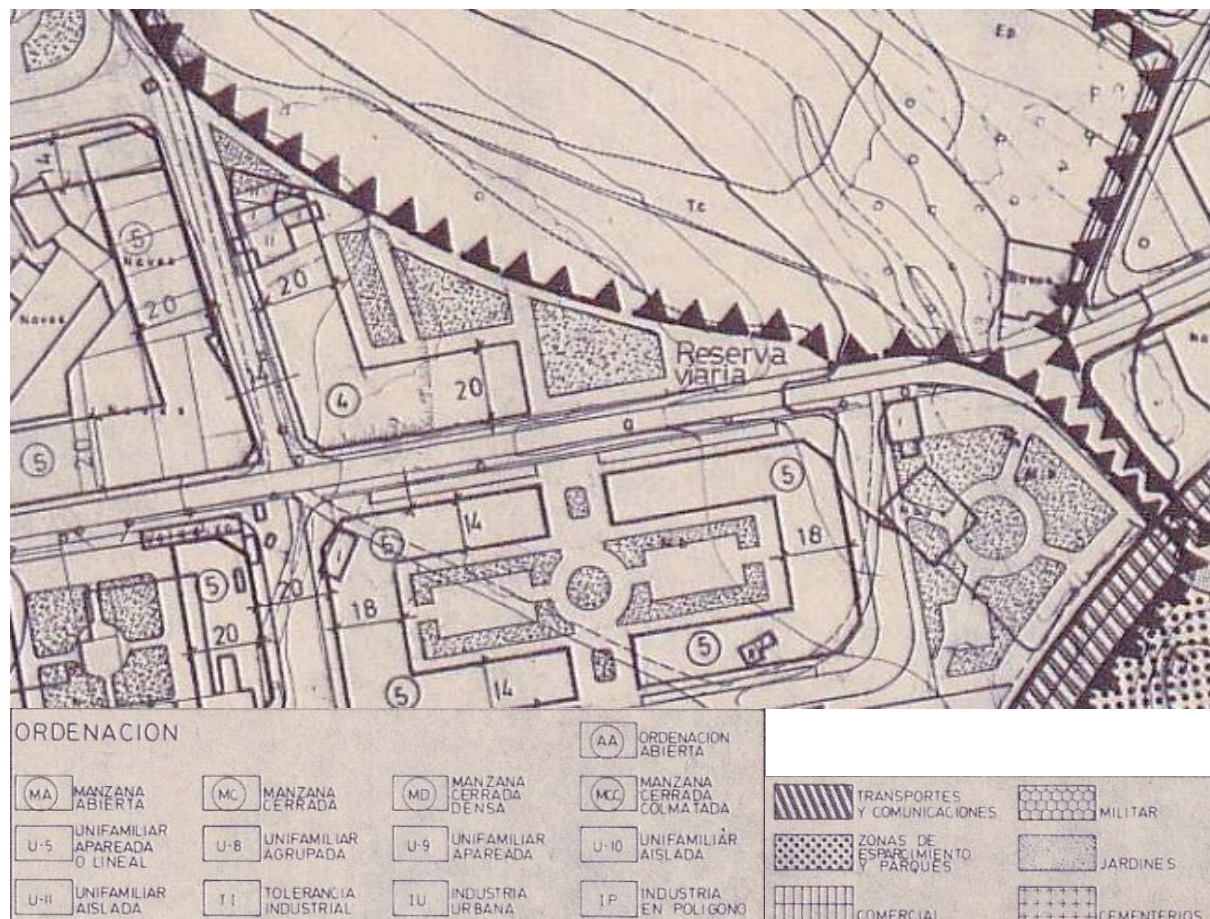


Plano de ordenación OR.01. Zonificación. Asignación de usos pormenorizados

2.1.2. Quinteiros de solo urbano consolidado na rúa do Vinteún. “SUC- O vinteún”

A solicitude do Concello de Ourense, o PIA inclúe a mellora da ordenación prevista no PXOM-AP, para os quinteiros de solo urbano consolidado atopados entre o sector SU-1 e a rúa do Vinteún, a cal é diferente á prevista no PXOM-1986.

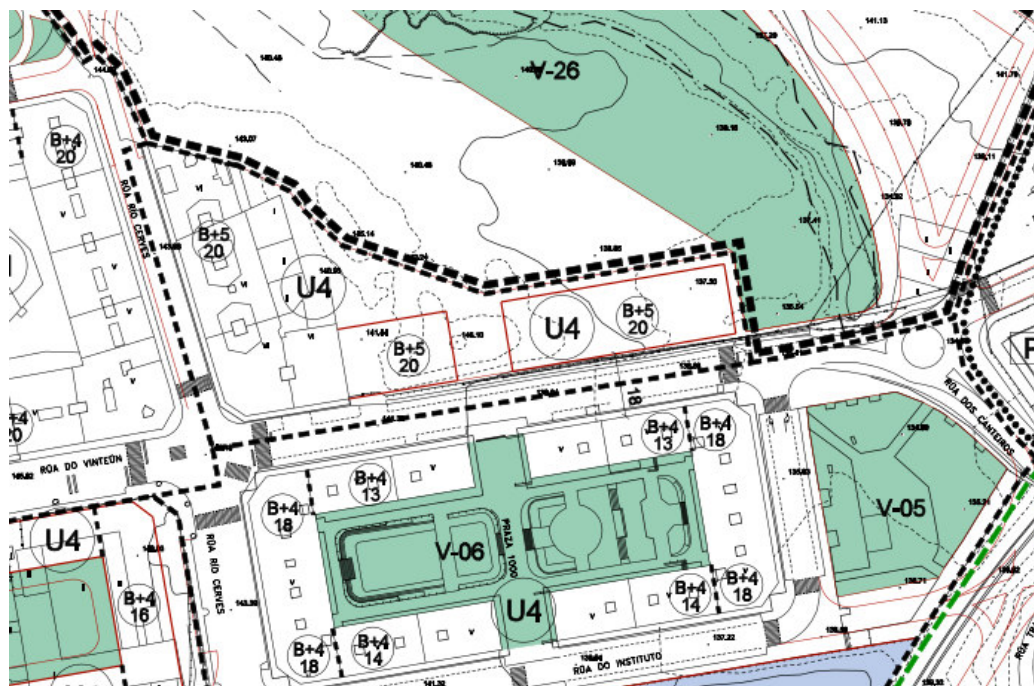
A continuación inclúese a ordenación en vigor desta zona no PXOM-1986.



Fonte: PXOM de Ourense 1986. Ordenación.

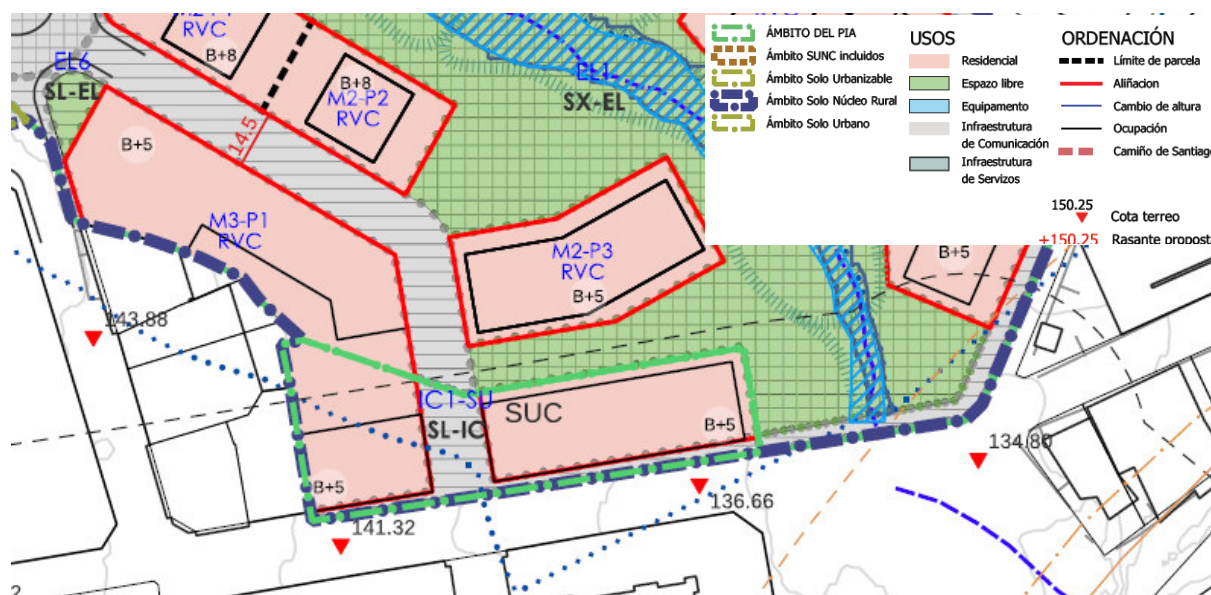
Tal e como se observa, esta zona atópase en solo urbano consolidado e linda polo sur coa rúa Vinteún, e polo norte co PERI; e nela está prevista a execución dunha edificación de uso residencial (ordenanza 4), un xardín (no extremo oeste) e unha zona de reserva viaria (no extremo leste).

O PXOM-AP modifica a ordenación prevista para esta zona, mantendo a súa clasificación como solo urbano consolidado, pero previndo outra edificación de vivenda colectiva en altura (ordenanza U4), e eliminando a previsión do xardín e a reserva de viario. A continuación inclúese a ordenación prevista no documento en tramitación.



Fonte: PXOM-AP de Ourense. Ordenación. Ordenación Urbanística.

O PIA incorpora a ordenación prevista nesta zona no PXOM-AP, a fin de posibilitar a conexión viaria do novo sector de solo urbanizable SU-1 coa rúa Vinteún, a través de esta zona de solo urbano consolidado, que denominaremos “SUC- O vinteún”, tal e como obsérvase na seguinte imaxe, modificando con elo as determinación en vigor no PXOM-1986.



Plano de ordenación OR.01. Zonificación. Asignación de usos pormenorizados

As determinacións normativas son as seguintes para esta edificación, seguindo o establecido no documento de aprobación provisional do PXOM en revisión:

Art. 142. Ordenanza U4. Edificación aberta.**1. Delimitación e ámbito.**

Aplícase esta ordenanza a actuacións singulares non incorporables ás morfologías en cuarteirón ou en liña, xeralmente resultantes de actuacións de xestión urbanística, segundo se delimita en planos de ordenación.

2. Sistema de ordenación.

Fíxase un tipo de edificación exenta con fachada a todos os lindes da parcela ou adosada en liña sobre aliñacións.

3. Parámetros e condicións da edificación.

En planos de ordenación establécese a planta neta e altura máxima do volume edificado.

A altura máxima da edificación en número de plantas, non poderá superar en metros as seguintes magnitudes:

- 10,90 Metros para 3 plantas (baixo máis dúas).
- 14,10 Metros para 4 plantas (baixo máis tres).
- 17,30 Metros para 5 plantas (baixo máis catro).
- 20,50 Metros para 6 plantas (baixo máis cinco).
- 23,70 Metros para 7 plantas (baixo máis seis).
- 26,90 Metros para 8 plantas (baixo máis sete).
- 30,10 Metros para 9 plantas (baixo máis oito).
- 33,30 Metros para 10 plantas (baixo máis nove).
- 36,50 Metros para 11 plantas (baixo máis dez).

Esta altura medirase sobre a rasante da vía á que dea fronte a edificación e deberá respectarse en toda a profundidade edificable.

Por enriba da altura máxima estarase ao establecido na Ordenanza U1 de cuarteirón no que a construción e usos autorizados se refire.

Non se autorizarán voos sobre as liñas de edificación exteriores.

Autorizaranse semisotos sempre que queden incluídos na altura máxima permitida, computando como planta. Os usos autorizados para semisotos serán os complementarios aos autorizados nas plantas baixas ademais do uso de garaxe. Igualmente autorízanse a construción de plantas soto para albergar as instalacións técnicas do edificio, usos complementarios aos autorizados na planta baixa e garaxe-aparcamento. Tanto os sotos como os semisotos manteranse ao interior da proxección vertical das plantas piso, podéndose autorizar maiores ocupacións de parcela privada coa única finalidade de localizar as prazas de aparcamento obrigatorias.

Non se autorizarán entreplantas.

4. Usos.

Estarase ao disposto na Ordenanza U1 de Cuarteirón Pechado.

5. Aliñacións e rasantes.

Son as establecidas nos planos de ordenación. Nas zonas en que os planos de ordenación non as determinen, conservaranse as existentes. As liñas de edificación no seu caso terán a consideración de fachadas exteriores.

Na remisión da ordenanza de aplicación á ordenanza U1, reproducése o que é de aplicación a presente ordenación:

Por enriba da altura máxima definida poderán autorizarse, nas condicións establecidas no art. 127.6 da presente Normativa, usos dos permitidos na planta inmediatamente inferior, vinculada funcionalmente a ela mediante escaleira interior, e usos complementarios de trasteiros e tendedeiros nas condicións que se fixan nas normas de habitabilidade.

Por outra banda, en canto os usos permitidos, serán os seguintes:

4. Usos.

Permítense os seguintes usos:

- . Residencial de vivenda colectiva (agás en planta baixa).
- . Hoteleiro.
- . Comercial: Categoría 1ª e 2ª.
- . Hosteleiro: Categoría 1ª
- . Actividades públicas e recreativas: Categoría 1ª
- . Oficinas: Cando a superficie destinada a este uso supere o 40% do total en plantas altas dispoñerán de acceso independente.
- . Asistencial.
- . Industrial: Nas seguintes categorías e grupos:
 - Categoría 1ª, Grupo 5º, 6º e 7º. Os almacéns destas actividades industriais deberán adaptarse ás condicións establecidas no art. 115.
 - Categoría 2ª, Grupo 5º e 7º.
- . Garaxe aparcamento e servizo do automóbil nas seguintes categorías e graos:
 - Categoría 2ª, Grao 1º, 2º e 3º.
 - Categoría 3ª.
 - Categoría 5ª, sempre que non impliquen operacións de chapistería e pintura. En calquera caso, deberá garantirse a ausencia de vertidos que poidan deteriorar as instalacións de rede de sumidoiros e depuración, mediante a introdución dos correspondentes mecanismos correctores (explicitamente prohibiranse os vertidos de graxas e aceites ademais dos especificados para cada uso na Normativa Xeral).
- . Docente.
- . Sanitario.
- . Cultural.
- . Relixioso.
- . Deportivo.
- . Servizos urbanos.
- . Administración pública.

A regulación pormenorizada dos usos é a determinada no documento de aprobación provisional do PXOM de Ourense.

A ordenación prevé a construción de dous bloques edificatorios, o primeiro no linde oeste, un bloque de Baixo máis cinco plantas altas de 622 m² de superficie, formalízase co obxectivo de cerrar unha medianeira existente e coincide con ordenado no vixente PXOU de 1986. O segundo bloque, de carácter illado, situado ao linde Este desta zona de SUC ocupa unha superficie sobre rasante de 1.280 m² e enmarca a entrada do sistema viario ao SU-1 e o límite co Sistema de Espazos libres que se configura ao marxe do regato do Cudeiro. Este bloque 2, de nova creación incrementa a capacidade residencial do PXOU en vigor en 7.680 m² (1.280 m² de superficie do bloque 2 x 6 plantas). Aínda que a planta baixa debe destinarse a usos non residenciais a ordenanza permite o uso hoteleiro, polo que a efectos xustificativos considérase o 100% da edificabilidade desta zona.

Deste xeito o presente documento debe xustificar o incremento correspondente de Sistemas xerais de Espazos Libres e de Equipamentos, para dotar esta nova edificabilidade residencial, para cumprir o determinado na LSG e no RLSG ao respecto.

CÁLCULO DE RESERVAS SUC- O Vinteun			
BLOQUE 2			
Edificabilidad	7.680 m ² e		
Edif. residencial	6.400 m ² e		
Edif. comercial	1.280 m ² e		
RESERVA	LSG		PROPUESTA
SG-EL	15 m ² s/100m ² e	1.152,00 m ²	0 m ²
SG-EQ	5 m ² s/100m ² e	384,00 m ²	0 m ²

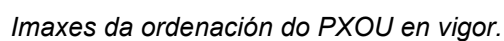
É dicir, debe preverse un Sistema Xeral de Espazos libres de 1.152 m² y 384 m² de Sistema Xeral de Equipamentos, o que se xustificará nun epígrafe independente mais adiante.

2.2. SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

2.2.1. POL-5.

A solicitude do Concello de Ourense, o PIA inclúe a ordenación detallada do polígono de solo urbano non consolidado POL-5, prevista no documento en tramitación PXOM-AP.

No vixente PXOU a zona está ordenada conforme ao solo urbano, cunha ordenación diferente da promovida na revisión do PXOM.



Imaxes da ordenación do POL-5 na Aprobación Provisional do PXOM.

POL-5. RÍO CERVANTES.

Planos de Ordenación: 2.10.Q
3.39

A ordenación desta peza de solo urbano non consolidado ten por obxecto a formalización e acabado da estrutura urbana existente sobre a Avenida de Santiago, un dos principais eixes de accesibilidade da Cidade, propiciando a relación entre este e o novo desenvolvemento previsto a través do solo urbanizable SU-1 O Escorial.

Parámetros:

- Superficie total:	24.931 m ²
- Edificabilidade máxima:	1,20 m ² /m ²
- Usos previstos:	vivenda colectiva (73,3%) libre e de protección e usos complementarios en planta baixa (26,7%)
- Aproveitamento tipo:	1,072 m ² /m ²
- Uso característico:	vivenda colectiva
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (ZL-88/ZL-89/EL-5)	2.085 m ²
Viario: o resultante da ordenación pomenorizada	
Prazas de aparcamento de titularidade pública:	100
Árbores:	300
- Altura máxima:	baixo e catro plantas
- Sistema xeral de dotacións incluído:	
. Equipamento (RE-1)	2.137 m ²
. Sistema viario	2.890 m ²
- Sistema xeral de dotacións adscrito:	
. Centro Cívico Vinteún (SC-62)	625 m ²

En relación á regulación de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ao disposto nas ordenanzas U1 e U4.

Para os efectos de xestión, o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, incluído no Distrito Norte.

O 30% da edificabilidade residencial destinarase a vivenda suxeita a algún réxime de protección oficial.

Sobre esta ficha se incorporan exclusivamente os cambios seguintes:

- Se incorpora a totalidade da ZL-89 ó ámbito do Polígono, incluíndo a superficie existente a manter do mesmo, para un tratamento e reurbanización conxunta da mesma. A superficie bruta se amplía pero se mantén a superficie neta do polígono e a edificabilidade total.
- Se elimina o carácter de Sistema Viario do vial que discorre no eixo norte-sur para formalizar unha grande área de espazos libres e equipamentos no borde do Camiño de Santiago, limitando así o acceso rodado e promovendo a utilización peanil do mesmo e a súa utilización coma unha zona de lecer.
- Neste sentido, se incorpora a totalidade do RE-1 e o SC-62 (sistema existente a manter) para un tratamento e reurbanización conxunto do mesmo, reordenando unha gran zona de Espazos libres e Equipamentos. A superficie bruta do polígono se amplía pero se mantén a superficie neta do polígono e a edificabilidade total.

- Co reaxuste da delimitación, incluíndo ambas zonas existentes no perímetro, se ordena un ámbito de 30.417 m² de superficie bruta, permanecendo invariable a superficie neta en 24.301 m² e a edificabilidade total de 29.161 m²_e do polígono.
- O sistema de actuación será o de Cooperación.
- Se modifican as reservas de Sistemas locais e Sistemas Xerais. O conforme o seguinte cadro:

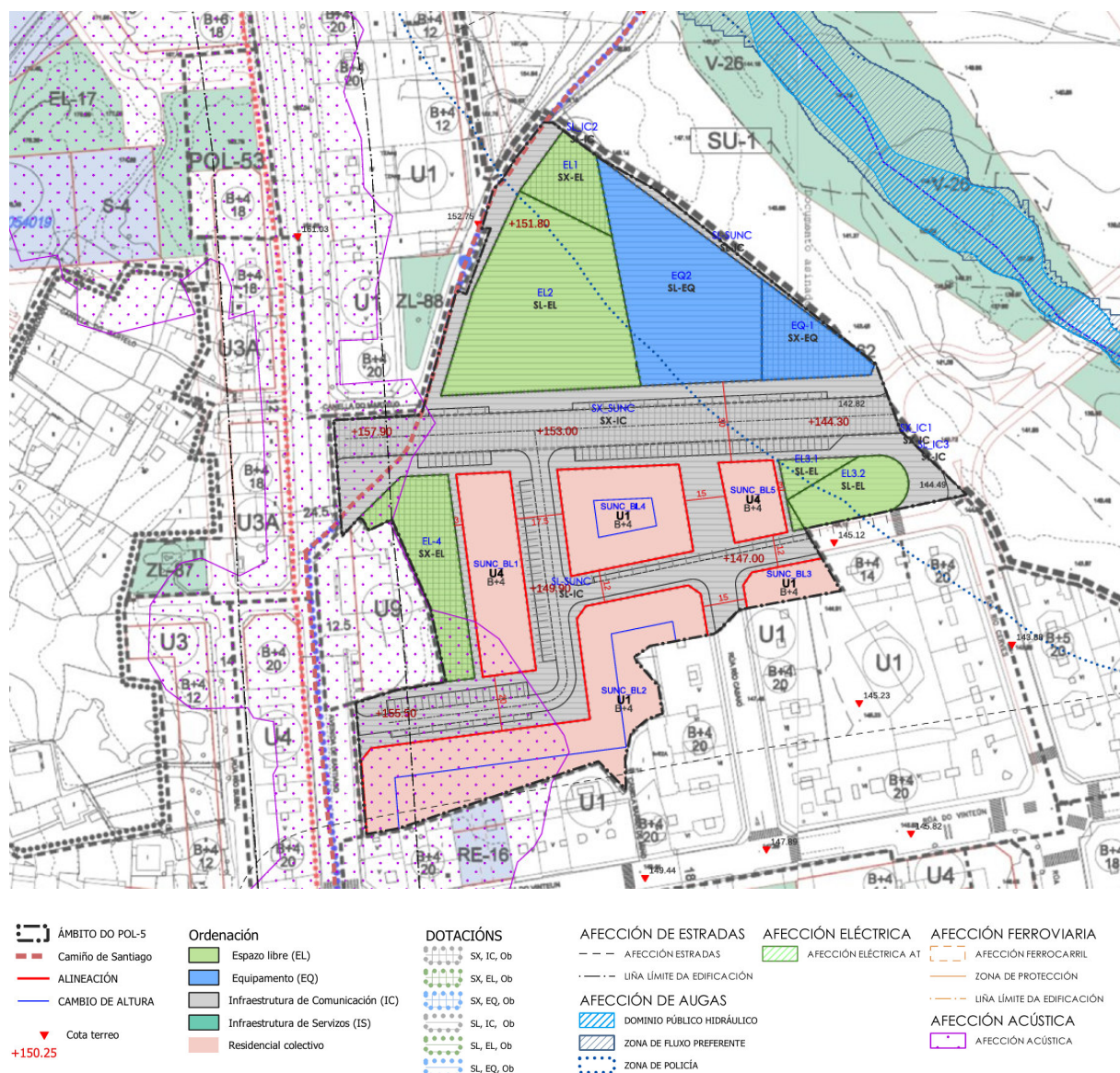
CÁLCULO DE RESERVAS POL-5			
Superficie bruta	30.417 m ²		
Superficie neta	24.301 m ²		
Coef. edificabilidade	1,20 m ² _e /m ² _s		
Edificabilidade	29.161 m ² _e		
Edif. residencial	21.384 m ² _e		
Edif. comercial	7.777 m ² _e		
RESERVA	LSG		PROPUESTA
SG-EL	15 m ² _s /100m ² _e	4.374,18 m ²	660 m ²
SG-EQ	5 m ² _s /100m ² _e	1.458,06 m ²	840 m ²
SL-EL,ZV computables	10 % superficie	3.041,70 m ²	5.954 m ²
	18 m ² _s /100m ² _e	5.249,02 m ²	
SL-EQ	10 m ² _s /100m ² _e	2.916,12 m ²	2.990 m ²
Plazas aparc. públicas	0,25 plazas/100m ² _e	72,9 plazas	100 plazas
adaptadas	1 adaptada/40plazas	1,8 plazas	4 plazas
Arbolado	1 árbol/100m ² _e	292 árboles	>300 árboles

Deste xeito cómprese o establecido na aprobación provisional do PXOM para este ámbito en canto a superficie neta e superficie máxima construíble:

1.- DISTRITO NORTE

ÁMBITO SUNC	SITUACIÓN	SUP. NETA	EDIFIC.	SUP. CONSTR.
POL-5	Rio Cervantes	24.301	1,20	29.161

Deste xeito recóllese a seguinte ordenación pormenorizada do ámbito:



Plano de zonificación e usos coa ordenación pormenorizada do POL-5.

Para unha correcta integración da ordenación no PXOU en vigor, e dado que pode supor un incremento da capacidade residencial do PXOU, alo menos de forma parcial, fanse a continuación os cálculos das reservas de forma autónoma do PXOU en vigor, para todo este Polígono, dotando a totalidade da edificabilidade para Sistemas Locais, cumprindo os estándares legais.

A dotación para sistemas Xerais da total da edificabilidade deste polígono faise conxuntamente co resto dos ámbitos do PIA e de Urbano Consolidado que se inclúen como de aplicación directa neste documento de Modificación do PXOU, como se xustificará en epígrafe independente máis adiante.

2.2.2. Polígono Camiño Paraíso

Inclúe as edificacións de uso industrial en actividade na zona industrial a carón do camiño Paraíso.



Fonte: Elaboración propia. Imaxe do Camiño Paraíso dende varias perspectivas.

Trátase dunha zona en gran parte edificada con edificacións maiormente de tipoloxía de nave industrial en actividade e con usos industriais mesturados cos residencias, que precisan dun proceso de reordenación y re-urbanización polo que se propón no presente PIA, de forma orientativa no presente documento, que se incorpore no Planeamento Xeral actualmente en redacción como un Solo Urbano Non Consolidado coas determinacións que estableza o Concello para o seu desenvolvemento e transformación.

Conta cos servizos básicos de infraestruturas e fronte a vía pública aínda que precisa dun estudo pormenorizado para posibilitar unha reorganización da zona e a súa adaptación ao contorno (maiormente de uso residencial).



Imaxes da ordenación do PXOU en vigor.

2.3. SOLO DE NÚCLEO RURAL COMÚN OS COIÑAS

Inclúe a zona norte do ámbito do PIA en colindancia coa N-525 e a N-544 e se trata dunha zona altamente edificada maiormente con edificacións de tipoloxía unifamiliar de diversa antigüidade e estado de conservación. Existe inxerida nesta zona unha edificación de uso industrial vinculada ao transporte cunha parcela destinada a aparcamento de vehículos industriais.



Fonte: Google Earth. Zona edificada ao Norte do ámbito do PIA

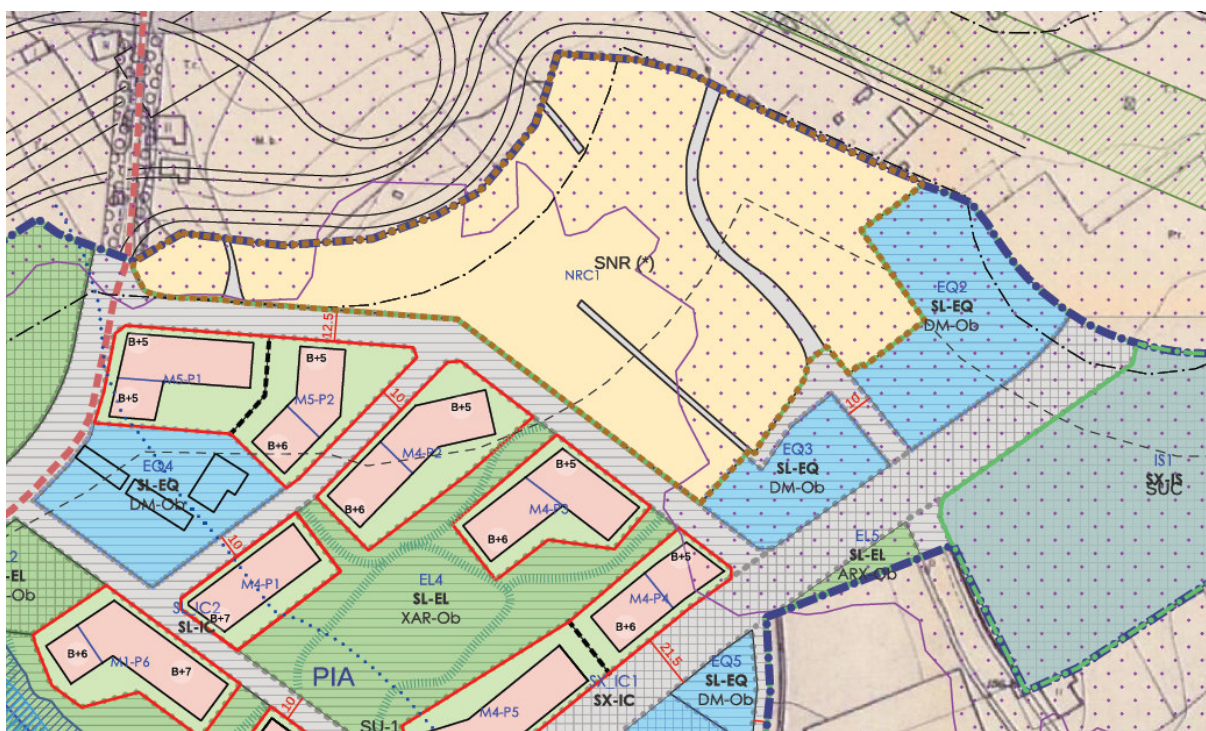


Fonte: Elaboración propia. Imaxe da Rúa das Coiñas dende varias perspectivas.

O PXOU en vigor contemplaba esta zona como solo rústico, e xa figuran na cartografía algunhas das edificacións existentes, se ben no tempo transcorrido na zona, de carácter maiormente rural, continuou un proceso de construción con edificacións de tipoloxía unifamiliar, (amparadas posiblemente pola Lei do solo de 1997 que permitía a nova construción de vivendas unifamiliares en solo rústico) que forman na actualidade unha agrupación edificatoria definida geograficamente e que conta cos servizos básicos de infraestruturas. Consecuentemente, propónse de forma orientativa que o Concello a incorpore no documento de Plan Xeral actualmente en Revisión como un Solo de Núcleo Rural, coa denominación de Núcleo de “Os Coiñas”.



Imaxes da ordenación do PXOU en vigor.



Proposta de ordenación como Solo de núcleo Rural

2.4. SUELO URBANIZABLE. SECTOR SU-1.

O ámbito do PIA recolle de forma xenérica as directrices da Revisión do PXOM en tramitación para o Sector SU-1, na súa aprobación provisional, se ben se redelimita tendo en conta a realidade física e a súa integración na malla urbana, con criterios de viabilidade económica e social. Deste xeito, da ficha orixinal se conservan as seguintes determinacións:

- Ordenase cunha edificabilidade máxima de $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- O seu uso é o residencial.
- Como medidas de preservación e para a integración ambiental e paisaxística, establécese a protección do Rego de Cudeiro, concentrando nos seus bordos o sistema de espazos libres e de equipamento extensivo descubertos, abranguendo como mínimo a zona de fluxo preferente establecida na cartografía de Zonas inundables.
- As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LSG.

Deste xeito o ámbito delimitado como SU-1 se desenvolve cos seguintes datos, cumprindo os estándares legais:

CÁLCULO DE RESERVAS SECTOR		
Superficie bruta	133.048 m ²	
Superficie neta	122.413 m ²	
Coef. edificabilidad	1,00 m ² e/m ² s	
Edificabilidad	122.413 m ² e	
Edif. residencial	116.380 m ² e	
Edif. comercial	6.033 m ² e	
RESERVA	LSG	
SG-EL	15 m ² s/100m ² e	17.456,97 m ²
SG-EQ	5 m ² s/100m ² e	5.818,99 m ²
SL-EL,ZV computables	10 % superficie	13.304,80 m ²
	18 m ² s/100m ² e	20.948,36 m ²
SL-EQ	10 m ² s/100m ² e	11.637,98 m ²
Plazas aparc. públicas	0,25 plazas/100m ² e	306,0 plazas
adaptadas	1 adaptada/40plazas	7,7 plazas
Arbolado	1 árbol/100m ² e	1.224 árboles

A lo menos o 80% da edificabilidade residencial destinarase a vivendas sometidas a algún réxime de protección oficial.

O sistema de actuación será o de Expropiación.

Con estas determinacións desenvólvese a ordenación do SU-1 incluída no presente documento de PIA.

3. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DE RESERVAS DE SISTEMAS XERAIS DAS MODIFICACIÓNS DO PXOM

Neste epígrafe xustifícase o cumprimento das reservas necesarias de Sistemas Xerais para dotar a edificabilidade dos ámbitos de aplicación directa do presente documento e incorporadas como Modificación do PXOU, en aplicación das determinacións da LSG e do RLSG ao respecto:

Artículo 66. Reservas de suelo para sistemas generales

1. El plan general habrá de prever, justificadamente, las reservas de suelo necesarias para la implantación de los sistemas generales al servicio de todo el término municipal, en proporción adecuada a las características del ayuntamiento y a las necesidades de la población y teniendo en cuenta la capacidad máxima residencial derivada del plan (artículo 42.1 de la LSG).

Esta reserva de suelo para sistemas generales deberá dar solución a las necesidades que puedan derivarse de los nuevos desarrollos urbanísticos, procurando, asimismo, corregir los déficits que pueda presentar el ayuntamiento en el momento de iniciar la redacción del citado plan.

A tal efecto, se calculará la capacidad máxima residencial del plan según lo establecido en el artículo 67. Sobre la capacidad máxima residencial calculada se aplicarán los estándares establecidos en el apartado 2 de este artículo para las reservas de suelo del sistema general de espacios libres y zonas verdes y del sistema general de equipamientos que corresponda.

Asimismo, el plan general deberá prever la situación y la cuantía de las reservas de suelo que considere necesarias para el desarrollo de los sistemas generales de infraestructuras de comunicaciones y de redes de servicios en el término municipal, teniendo en cuenta lo dispuesto en la normativa y planificación sectorial correspondiente.

2. En los ayuntamientos con población superior a 5.000 habitantes y en ayuntamientos considerados nodos para el equilibrio del territorio en las Directrices de ordenación del territorio, estos sistemas generales serán, como mínimo, los siguientes:

a) Sistema general de espacios libres y zonas verdes de dominio y uso públicos: en proporción no inferior a 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.

b) Sistema general de equipamiento comunitario de titularidad pública: en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial (artículo 42.1 de la LSG).

A edificabilidade total de uso residencial que se inclúe no presente documento é a do SU-1, a do POL-5 e a do Solo Urbano Consolidado do vinteún “SUC- O vinteún”. A edificabilidade a efectos de cumprimentos de estándares do POL-5 considérase o 100% dado que o uso hoteleiro é compatible nas ordenanzas de aplicación, o mesmo criterio que aplicamos no SUC- O vinteún. Deste xeito as reservas dos tres ámbitos que se inclúen na presente modificación puntual do PXOU como determinacións de aplicación directa son las seguintes:

CÁLCULO DE RESERVAS SECTOR SU-1			
Superficie bruta	133.048 m ²		
Superficie neta	122.413 m ²		
Coef. edificabilidad	1,00 m ² e/m ² s		
Edificabilidad	122.413 m ² e		
Edif. residencial	116.380 m ² e		
Edif. comercial	6.033 m ² e		
RESERVA	LSG		PROPUESTA
SG-EL	15 m ² s/100m ² e	17.456,97 m ²	22.333 m ²
SG-EQ	5 m ² s/100m ² e	5.818,99 m ²	6.887 m ²
SL-EL,ZV computables	10 % superficie	13.304,80 m ²	21.218 m ²
	18 m ² s/100m ² e	20.948,36 m ²	
SL-EQ	10 m ² s/100m ² e	11.637,98 m ²	11.691 m ²
Plazas aparc. públicas	0,25 plazas/100m ² e	306,0 plazas	363 plazas
adaptadas	1 adaptada/40plazas	7,7 plazas	12 plazas
Arbolado	1 árbol/100m ² e	1.224 árboles	>1.449 árboles

CÁLCULO DE RESERVAS POL-5			
Superficie bruta	30.417 m ²		
Superficie neta	24.301 m ²		
Coef. edificabilidad	1,20 m ² e/m ² s		
Edificabilidad	29.161 m ² e		
Edif. residencial	21.384 m ² e		
Edif. comercial	7.777 m ² e		
RESERVA	LSG		PROPUESTA
SG-EL	15 m ² s/100m ² e	4.374,18 m ²	660 m ²
SG-EQ	5 m ² s/100m ² e	1.458,06 m ²	840 m ²
SL-EL,ZV computables	10 % superficie	3.041,70 m ²	5.954 m ²
	18 m ² s/100m ² e	5.249,02 m ²	
SL-EQ	10 m ² s/100m ² e	2.916,12 m ²	2.990 m ²
Plazas aparc. públicas	0,25 plazas/100m ² e	72,9 plazas	100 plazas
adaptadas	1 adaptada/40plazas	1,8 plazas	4 plazas
Arbolado	1 árbol/100m ² e	292 árboles	>300 árboles

CÁLCULO DE RESERVAS SUC- O Vinteun			
BLOQUE 2			
Edificabilidad	7.680 m ² e		
Edif. residencial	6.400 m ² e		
Edif. comercial	1.280 m ² e		
RESERVA	LSG		PROPUESTA
SG-EL	15 m ² s/100m ² e	1.152,00 m ²	0 m ²
SG-EQ	5 m ² s/100m ² e	384,00 m ²	0 m ²

De forma global dos tres ámbitos, os Sistemas xerais necesarios e propostos son os seguintes:

DOTACIÓN MÍNIMA LSG PROPUESTA			
SG- EL	22.983,15 m ²	22.993,00 m ²	
SG-EQ	7.661,05 m ²	7.727,00 m ²	
	30.644,19 m ²	30.720,00 m ²	

Cúmprese polo tanto coa dotación necesaria para o incremento residencial da actuación do PIA, tomando os datos máis desfavorables para todos os ámbitos, os usos posibles, e sen ter en conta que o PXOU en vigor xa considera a maior parte do POL-5 como Solo Urbano Consolidado e polo tanto dotado dentro do modelo territorial.

Pódese concluír que a actuación proposta é autónoma no cumprimento de estándares tanto dos Sistemas Locais do SU-1 e do POL-5, como dos Sistemas Xerais de Espazos libres e Equipamentos de todos os ámbitos a incluír como Modificación Puntual no PXOU como ámbitos con determinacións de aplicación directa.

En Ourense, xullo de 2025

Por FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.P., os arquitectos.

Álvaro Fernández Carballada

Beatriz Aneiros Filgueira

Laura Fernández Suárez