

01. MX MEMORIA XUSTIFICATIVA

PARTE II. XUSTIFICACIÓN

1. DESCRICIÓN DA ORDENACIÓN.....	1
1.1. OBXECTIVOS E CRITERIOS.....	1
1.2. ESTRUCTURA DA ORDENACIÓN PROPOSTA.....	2
1.3. ZONIFICACIÓN DO SOLO DOTACIONAL	4
1.3.1. Espazos libres e zonas verdes.....	5
1.3.2. Equipamentos.....	9
1.3.3. Prazas de aparcamento	11
1.3.4. Arbolado	13
1.3.5. Rede viaria.....	14
1.4. ZONIFICACIÓN DO SOLO CON APROVEITAMENTO LUCRATIVO	17
1.4.1. Zona de uso residencial	19
1.5. CARACTERÍSTICAS DAS INFRAESTRUTURAS E SERVIZOS.....	21
1.5.1. Abastecemento de auga.....	21
1.5.2. Saneamento. Fecais.....	21
1.5.3. Saneamento. Pluviais.....	22
1.5.4. Enerxía eléctrica.....	22
1.5.5. Alumeado público	22
1.5.6. Telecomunicacións.....	22
1.6. INTEGRACIÓN DO DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉXICO NO PIA.....	22
1.7. INTEGRACIÓN DA ORDENACIÓN NO MEDIO	23
1.8. XUSTIFICACIÓN DA CONEXIÓN DOS SISTEMAS PROPOSTOS COS SISTEMAS EXISTENTES, E SOBRE A NECESIDADE DA SÚA AMPLIACIÓN OU REFORZO	24
1.9. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA	24
2. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA LEXISLACIÓN SECTORIAL	29
2.1. LEI 13/2010 DE COMERCIO INTERIOR DE GALICIA	29
2.2. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA LEXISLACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDADE.....	30

2.3. NORMATIVA VIXENTE EN MATERIA DE HABITABILIDADE.....	31
2.4. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS DIRECTRICES DA PAISAXE	32
3. DETERMINACIÓN DOS POLÍGONOS DE EXECUCIÓN.....	36
4. PRAZOS PARA O DESENVOLVEMENTO DA ACTUACIÓN.....	37
5. DETERMINACIÓNS DE XESTIÓN.....	38

1. DESCRIPCIÓN DA ORDENACIÓN

1.1. OBXECTIVOS E CRITERIOS

O obxectivo principal do PIA é definir a ordenación detallada do sector de solo urbanizable SU-1 “O Escorial – O Vinteún” no Concello de Ourense, redelimitado no presente documento respecto ao PXOM en tramitación, co obxectivo de posibilitar o desenvolvemento de solo destinado maioritariamente á construción de vivendas protexidas. O desenvolvemento do sector dará cumprimento a todas as condicións recollidas na normativa sectorial aplicable, e integrárase na ordenación xeral do barrio do Vinteún e da súa contorna inmediata.

Os usos e intensidades previstos polo PXOM en revisión para este ámbito se modifican, conforme o determinado no presente documento e se aplicarán en virtude dos artigos 41, 42 e 43 da LSG, tendo en conta a equivalencia do contido do presente PIA con un Plan Parcial.

O obxectivo do presente documento é o establecemento das determinacións necesarias para a ordenación detallada da edificación, e o aproveitamento urbanístico asignado ao solo incluído no seu ámbito polo plan, de acordo coa lexislación urbanística en vigor, completando a trama de servizos da zona, efectuando a súa conexión aos sistemas xerais existentes no termo municipal, e integrando os elementos valiosos da paisaxe e a vexetación.

Deste xeito, os obxectivos xerais da ordenación proposta definirán un deseño urbanístico que cumpra cos seguintes criterios xerais:

1. **Minimizar a antropización do solo**, priorizando a ocupación en zonas xa desnaturalizadas e respectando as condicións topográficas da zona, reducindo ao mínimo os movementos de terras necesarios.
2. **Configurar un esquema viario adaptado á rede existente** e que favoreza a continuidade coa trama urbana consolidada do Vinteún. Establecerase unha xerarquía viaria eficiente, potenciando a mobilidade sostible peonil e ciclista integrada nos espazos libres, e reducindo ao mínimo os viarios de uso exclusivo rodado.
3. **Integrar os espazos libres co tecido residencial**, creando un gran eixo verde vinculado ao rego do Cudeiro que organice a ordenación, sirva de corredor ecolóxico e soporte para itinerarios sostibles, mantendo e incorporando exemplares arbóreos de interese en bo estado de conservación.
4. **Respectar e poñer en valor o Camiño de Santiago** (Camiño Portugués) que atravesa o ámbito polo Camiño Real de Cudeiro Sur, garantindo a súa continuidade, visibilidade e integración no espazo urbano e paisaxístico.

5. **Establecer transicións adecuadas cos núcleos e áreas preexistentes**, como o núcleo rural de Os Coiñas e as áreas industriais lindeiras, mediante franxas verdes e solucións edificatorias adaptadas.
6. **Xerar fachadas urbanas de calidade** cara aos principais accesos viarios e ás zonas de contacto coa cidade consolidada, favorecendo a imaxe urbana do norte de Ourense.
7. **Dispoñer zonas residenciais flexibles**, ben orientadas, con vivendas de alta calidade funcional, espacial e ambiental, e con diversidade volumétrica que permita a adaptación aos condicionantes de cada mazá.
8. **Incorporar usos complementarios de carácter terciario**, distribuídos estratexicamente, para favorecer a mestura de usos e a vitalidade do barrio.
9. **Garantir que polo menos o 80% da edificabilidade residencial** se destine a vivenda protexida, reservando o resto a vivenda libre para favorecer a cohesión social.

En definitiva, a proposta cumpre coas determinacións do planeamento e da normativa urbanística sectorial, integrándose na trama urbana existente e reforzando as conexións co barrio do Vinteún, co corredor ecolóxico do rego do Cudeiro e cos itinerarios do Camiño de Santiago, configurando un novo ámbito residencial sostible, cohesionado e de alta calidade ambiental.



1.2. ESTRUCTURA DA ORDENACIÓN PROPOSTA

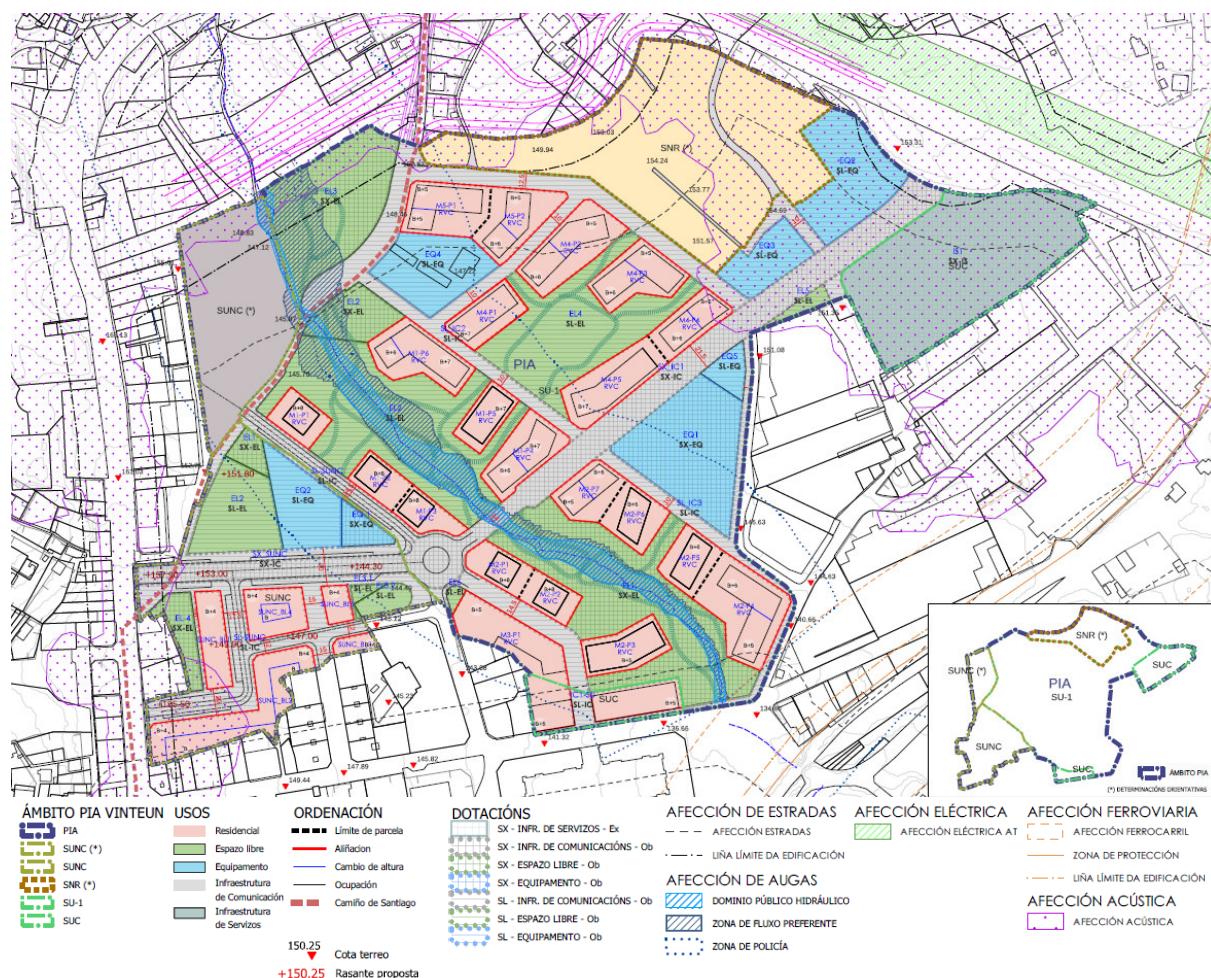
O presente documento establece a cualificación dos terreos incluídos no sector SU-1 “O Escorial – O Vinteún”, segundo a delimitación e ordenación definidas no presente PIA, entendida como a asignación detallada de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e niveis de intensidade correspondentes a cada zona. A continuación, inclúese a táboa resumen da ordenación proposta:

PIA – OURENSE									
Uso	Zona	Ordenanza	Superficie	Edificabilidad			Viviendas		
				Total	Residencial	Terciaria			
ZONAS PRIVADAS	Residencial colectiva	M1-P1	RVC	1.178 m²	3.138 m²e	3.138 m²e	0 m²e	31 viv	
		M1-P2	RVC	1.129 m²	3.138 m²e	3.138 m²e	0 m²e	31 viv	
		M1-P3	RVC	1.096 m²	3.138 m²e	2.790 m²e	349 m²e	28 viv	
		M1-P4	RVC	2.176 m²	7.147 m²e	7.147 m²e	0 m²e	71 viv	
		M1-P5	RVC	1.313 m²	5.579 m²e	5.579 m²e	0 m²e	56 viv	
		M1-P6	RVC	2.507 m²	9.313 m²e	9.313 m²e	0 m²e	93 viv	
					9.399 m²	31.453 m²e	31.105 m²e	349 m²e	311 viv
		M2-P1	RVC	1.246 m²	3.138 m²e	2.790 m²e	349 m²e	28 viv	
		M2-P2	RVC	1.092 m²	3.138 m²e	3.138 m²e	0 m²e	31 viv	
		M2-P3	RVC	1.864 m²	6.116 m²e	6.116 m²e	0 m²e	61 viv	
		M2-P4	RVC	3.606 m²	8.798 m²e	8.798 m²e	0 m²e	88 viv	
		M2-P5	RVC	1.502 m²	3.985 m²e	3.985 m²e	0 m²e	40 viv	
		M2-P6	RVC	1.622 m²	3.708 m²e	3.708 m²e	0 m²e	37 viv	
		M2-P7	RVC	1.640 m²	4.336 m²e	4.336 m²e	0 m²e	43 viv	
					12.572 m²	33.220 m²e	32.871 m²e	349 m²e	329 viv
		M3-P1	RVC	2.643 m²	11.222 m²e	8.918 m²e	2.304 m²e	89 viv	
		M4-P1	RVC	1.664 m²	6.303 m²e	5.516 m²e	788 m²e	55 viv	
		M4-P2	RVC	2.841 m²	7.359 m²e	7.359 m²e	0 m²e	74 viv	
		M4-P3	RVC	2.257 m²	7.455 m²e	6.301 m²e	1.154 m²e	63 viv	
		M4-P4	RVC	1.633 m²	5.170 m²e	5.170 m²e	0 m²e	52 viv	
		M4-P5	RVC	2.578 m²	8.717 m²e	7.628 m²e	1.090 m²e	76 viv	
					10.973 m²	35.006 m²e	31.974 m²e	3.032 m²e	320 viv
		M5-P1	RVC	2.404 m²	6.324 m²e	6.324 m²e	0 m²e	63 viv	
		M5-P2	RVC	2.326 m²	5.189 m²e	5.189 m²e	0 m²e	52 viv	
					4.730 m²	11.512 m²e	11.512 m²e	0 m²e	115 viv
		SUBTOTAL RESIDENCIAL				40.317 m²	122.413 m²e	116.380 m²e	6.033 m²e
	ZONAS PÚBLICAS	Equipamiento	SX-EQ01	EQ	6.887 m²				
			SL-EQ02	EQ	4.834 m²				
			SL-EQ03	EQ	2.215 m²				
			SL-EQ04	EQ	3.821 m²				
			SL-EQ05	EQ	821 m²				
		Subtotal EQ			18.578 m²				
		Espacio libre	SX-EL01	EL	12.665 m²				
SX-EL02			EL	2.068 m²					
SL-EL02			EL	12.769 m²					
SX-EL03			EL	7.600 m²					
SL-EL04			EL	8.449 m²					
SL-EL05			EL	492 m²					
Subtotal EL			44.225 m²						
Serv. urbanos	SU01	SL-SU	0 m²						
Viario	IC VIALES			29.926 m²					
SUBTOTAL DOTACIONAL PÚBLICO				92.729 m²					
TOTAL SECTOR				133.046 m²	122.413 m²	116.380 m²	6.033,23 m²	1.164 viv	
TOTAL ÁREA DE REPARTO				133.046 m²	122.413 m²	116.380 m²	6.033,23 m²	1.164 viv	

Tal e como se observa, a ordenación prevé a cesión de **92.729 m²** de solo dotacional público correspondentes ás zonas de equipamento (**18.578 m²**), espazo libre (**44.225 m²**) e viario (**29.926 m²**) incluídas no ámbito do sector SU-1 “O Escorial – O Vinteún”.

Estas zonas serán urbanizadas, e permitirán dotar ao novo desenvolvemento dos espazos libres, equipamentos e viarios necesarios para garantir a súa integración co tecido urbano existente e coa contorna, así como a continuidade dos itinerarios peonís e ciclistas ao longo do corredor verde do rego do Cudeiro e do Camiño de Santiago

Se adxunta imaxe da ordenación proposta no plano PORD_1USOS:



Fonte. Elaboración propia. Ordenación proposta. Plano de Ordenación PORD_01USOS



1.3. ZONIFICACIÓN DO SOLO DOTACIONAL

A continuación móstrase unha táboa resumo das parcelas de uso dotacional público previstas no ámbito do PIA. A este respecto, cómpre destacar que a ordenación destina 92.729 m² de solo a dotacións públicas (de uso e dominio público), o que representa arredor do 69,7 % da superficie total do sector.

ZONAS PÚBLICAS	Equipamiento	SX-EQ01	EQ	6.887 m²
		SL-EQ02	EQ	4.834 m²
		SL-EQ03	EQ	2.215 m²
		SL-EQ04	EQ	3.821 m²
		SL-EQ05	EQ	821 m²
		Subtotal EQ		
	Espacio libre	SX-EL01	EL	12.665 m²
		SX-EL02	EL	2.068 m²
		SL-EL02	EL	12.769 m²
		SX-EL03	EL	7.600 m²
		SL-EL04	EL	8.449 m²
		SL-EL05	EL	492 m²
		SL-EL06	EL	182 m²
	Subtotal EL			44.225 m²
	Serv. urbanos	SU01	SL-SU	0 m²
	Viario	IC VIALES		29.926 m²
	SUBTOTAL DOTACIONAL PÚBLICO			92.729 m²

Por último establecer que tanto o PXOM coma a LSG establecen as reservas mínimas de solo para sistemas xerais e locais, ás cales se dá cumprimento no presente documento. A este respecto establecer que, para o cálculo da reserva de sistemas locais de espazos libres e equipamentos considerouse o total da edificabilidade materializable independentemente do seu uso, equiparando así a reserva para o uso terciario comercial coa establecida para o residencial.

1.3.1. Espazos libres e zonas verdes

A ordenación prevé varias zonas diferenciadas con destino a espazos libres e zonas verdes dentro do ámbito do sector. A proposta parte da creación dun gran eixo verde vinculado ao rego do Cudeiro, que actúa como corredor ecolóxico e elemento estruturante da ordenación. Este eixo, que discorre de leste a oeste polo límite sur do sector, constitúe un espazo de alto valor paisaxístico e ambiental, configurando un ámbito de lecer e percorrido peonil que conecta coa trama urbana existente e co trazado do Camiño de Santiago (Camiño Portugués).

A partir deste corredor central organízase unha rede de espazos libres que vertebran o ámbito mediante eixos lonxitudinais e transversais, xerando unha malla que integra os quinteiros residenciais e garante que todas contén cun espazo libre próximo destinado ao lecer e ao uso comunitario. Esta disposición contribúe a mellorar a calidade ambiental e climática do conxunto, favorecendo a ventilación natural, a permeabilidade visual e a integración paisaxística da edificación.

A rede de espazos libres prolonga a súa influencia cara aos tecidos urbanos lindeiros, especialmente cara ao barrio do Vinteún e cara aos núcleos rurais próximos, favorecendo a mobilidade peonil e sostible, así como a continuidade dos itinerarios ciclistas e peonís ao longo do corredor do rego do Cudeiro.

No ámbito, esta rede convértese puntualmente en espazos máis urbanizados, configurando pequenas prazas e zonas estanciais en puntos estratéxicos, onde conflúen percorridos peonís e se concentran usos comunitarios.

O sistema complétase con zonas verdes perimetrais que actúan como transición ambiental cos ámbitos colindantes, especialmente coas áreas industriais e co viario de acceso ao norte do sector, reducindo o impacto visual e acústico.

Respecto os espazos libres, a LSG fixa a seguinte reserva:

Artigo 42. Calidade de vida e cohesión social

1. O plan xeral deberá de prever, xustificadamente, as reservas de solo necesarias para a implantación dos sistemas xerais ao servizo de todo o termo municipal (...)

Nos concellos con poboación superior a 5.000 habitantes e en concellos considerados nodos para o equilibrio do territorio nas Directrices de ordenación do territorio, estes sistemas xerais serán, como mínimo, os seguintes:

- a) Sistema xeral de espazos libres e zonas verdes de dominio e uso públicos: en proporción non inferior a 15 metros cadrados por cada 100 metros cadrados edificables de uso residencial.
- b) Sistema xeral de equipamento comunitario de titularidade pública: en proporción non inferior a 5 metros cadrados por cada 100 metros cadrados edificables de uso residencial.

2. Con independencia dos sistemas xerais, o plan que conteña a ordenación detallada establecerá no solo urbano non consolidado e no solo urbanizable as reservas mínimas de solo para os seguintes sistemas locais, ao servizo do polígono ou sector:

- a) Sistema de espazos libres públicos destinados a parques, xardíns, áreas de lecer, expansión e recreo da poboación:
 - En ámbitos de uso residencial ou hostaleiro: 18 metros cadrados de solo por cada 100 metros cadrados edificables e como mínimo o 10 % da superficie total do ámbito.
 - En ámbitos de uso terciario ou industrial: a superficie que, xustificadamente, establézase no plan de desenvolvemento.

Así, o cálculo de esta reserva queda do seguinte modo:

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
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	

Respecto á reserva de sistema xeral de espazos libres (SG-EL), a proposta do PIA prevé 22.333 m², superando o mínimo establecido pola LSG (17.456,97 m²)

En canto á reserva de sistema local de espazos libres e zonas verdes computables (SL-EL, ZV), o PIA destina 21.218 m², o que supón un valor superior ao mínimo exixido pola LSG (20.948,36 m²) e tamén ao valor resultante da aplicación do criterio de reserva mínima do 10% da superficie neta (13.304,80 m²).

A ordenación proposta distribúe estas zonas verdes de forma estratéxica, aproveitando a traza do rego do Cudeiro como elemento vertebrador do sistema de espazos libres, favorecendo a integración paisaxística, a mellora ambiental e a conectividade peonil e ciclista co barrio do Vinteún e co Camiño de Santiago.

Este deseño garante que os espazos libres cumpran non só coa súa función de reserva normativa, senón tamén co papel de infraestrutura verde que contribúe á cohesión territorial e á mellora da calidade de vida, en consonancia co recollido nas Directrices da Paisaxe de Galicia (Directriz DX.06.r).

Respecto a reserva de solo para espazos libres, o RLSG establece o seguinte:

Artigo 70. Condicións das reservas de solo para o sistema de espazos libres e zonas verdes

1. A efectos do cumprimento das reservas mínimas establecidas para o sistema xeral e local de espazos libres e zonas verdes, poderán computarse os espazos libres como prazas e áreas peonís, e as zonas verdes como xardíns, áreas de xogo, paseos peonís e parques, de uso e titularidade públicos que cumpran as condicións establecidas nos números seguintes.

2. Zonas verdes.

As reservas mínimas de solo para zonas verdes públicas deberán cumprir as seguintes determinacións:

- a) Ter garantido o adecuado soleamiento en relación coa edificación circundante, de acordo con o establecido no artigo 78.7.
- b) Ter as condicións apropiadas para a plantación de especies vexetais en, polo menos, o 50 % da súa superficie. No caso das áreas de xogo poderá reducirse esta porcentaxe ata o 25 %.
- c) A súa posición será a que preste mellor servizo ás persoas residentes e usuarias, garantindo a súa accesibilidade de acordo con a normativa sectorial na materia.
- d) Nunca se destinarán a zona verde porcións residuais da parcelación, nin se considerarán como tales as superficies de estrita funcionalidade viaria como as rotondas e illotes.
- e) Deberán dotarse co mobiliario urbano, axardinamento e tratamento acorde co seu uso.
- f) Estarán localizados ao aire libre, aínda que se permitirá a colocación de estruturas de cubrición en parte do espazo.

3. Dentro das zonas verdes considéranse as seguintes tipoloxías:

- a) Áreas de xogo: son terreos localizados ao aire libre e dotados do mobiliario e características adecuadas para ser destinados a xogos infantís ou a deporte ao aire libre. En todo caso terán consideración de sistema local.

As áreas de xogo deberán ter unha superficie mínima de 200 metros cadrados e admitir a inscrición dunha circunferencia de Ø 12 metros, cun ancho mínimo de 10 metros en todo caso.

Ademais, deberán estar equipadas co mobiliario e/o elementos de xogo adecuados para o desenvolvemento da actividade prevista, cumprindo as condicións que estableza a normativa sectorial de aplicación.

- b) Parques e xardíns: son espazos caracterizados por estar ao aire libre, ter carácter peonil, estar maioritariamente axardinados e destinarse á estancia e convivencia social e cidadá. Considéranse dentro desta categoría os viveiros e hortas urbanos colectivos. Poderán ter a consideración de sistema local ou de sistema xeral.

Os xardíns deberán ter unha superficie mínima de 1.000 metros cadrados e admitir a inscrición dunha circunferencia de Ø 30 metros, cun ancho mínimo de 15 metros en todo caso.

Os parques deberán ter unha superficie mínima de 25.000 metros cadrados e admitir a inscrición dunha circunferencia de Ø 100 metros, cun ancho mínimo de 25 metros en todo caso.

O sistema xeral de espazos libres e zonas verdes contará, como mínimo, cun parque por cada 25.000 habitantes previstos en total polo plan xeral no seu horizonte temporal.

- c) Paseos peonís: son terreos de desenvolvemento lineal e preferentemente arborizados, destinados ao paseo e a estancia das persoas.*

Os paseos peonís deberán ter unha superficie mínima de 500 metros cadrados e unhas dimensións de ancho-longo mínimos de 10 e 50 metros respectivamente.

Nos sectores e ámbitos de superficie superior a 20.000 metros cadrados, o conxunto de áreas de xogo e paseos peonís non poderá representar máis do 50 % da superficie total computable das reservas de solo para zonas verdes.

- 4. Espazos libres: son os espazos que non cumpren as condicións para ser considerados zonas verdes, pero que poden formar parte das reservas de solo deste sistema.*

Estes elementos son as prazas e as áreas peonís: son espazos caracterizados por estar preferentemente ao aire libre, ter carácter peonil, estar maioritariamente pavimentados e destinarse á estancia e convivencia social e cidadá. Poderá admitirse a colocación de estruturas de cubrición de parte do espazo.

Os espazos libres deberán ter garantido o adecuado soleamiento en relación coa edificación circundante, de acordo con o establecido no artigo 78.7.

Deberán ter unha superficie mínima de 500 metros cadrados e admitir a inscrición dunha circunferencia de Ø 20 metros, cun ancho mínimo de 20 metros no caso das prazas, e de 15 metros no caso das áreas peonís.

- 5. As reservas mínimas para os sistemas de espazos libres e zonas verdes realizaranse sen computar o viario.*

6. A fin de xustificar as reservas de solo para o sistema xeral, e para o sistema local de espazos libres e zonas verdes, a superficie considerada de espazos libres non poderá ser superior ao 25 % do sistema no ámbito correspondente, debendo corresponder como mínimo o 75 % da reserva a zonas verdes.

7. No interior dos espazos libres e das zonas verdes públicos poderán permitirse usos que resulten compatibles e complementarios coa súa finalidade ao servizo da colectividade, sen que poidan admitirse utilizacións que exclúan ou limiten o seu uso público. Neste sentido só se permitirán pequenas instalacións para uso recreativo, deportivo, de hostalería e quioscos.

Para ese efecto considéranse pequenas instalacións aquelas que se desenvolvan nunha soa planta e cuxa superficie construída total pechada non exceda os 200 metros cadrados.

Así mesmo, a superficie total do conxunto das citadas instalacións será sempre inferior ao 5 % da superficie do espazo libre ou zona verde na que se sitúen.

Non estarán sometidas a estas limitacións as pistas deportivas ao aire libre que non teñan edificación asociada e sexan de titularidade e uso públicos, que poderán formar parte dos espazos libres e zonas verdes en todo caso.

En canto ás características dos espazos libres propostos, as súas dimensións e nivel de axardinamento previsto cumpre as esixencias fixadas no artigo transcrito.

O espazo libre SX-EL01, que conforma o sistema xeral vinculado ao rego do Cudeiro, cumpre coa condición de xardín (zona verde), integrándose como elemento estruturante da ordenación e garantindo a conexión peonil e ciclista co barrio do Vinteún e co trazado do Camiño de Santiago.

Dentro do sistema local de espazos libres, o debe indicarse que as parcelas SL-EL05 (492 m²) e SL-EL06 (182 m²) teñen a cualificación de espazo libre tipo praza/área peonil, e non se computan para o cumprimento da reserva mínima de zonas verdes establecida no artigo 70.6 do RLSG

Os restantes espazos libres teñen a consideración de zonas verdes (xardíns e áreas de xogo), correspondéndose coas tipoloxías de xardín (XAR) e área recreativa/xogo (ARX) segundo a clasificación do plano de ordenación. Destaca que as zonas verdes de tipo xardín superan o 50% da superficie total destinada a zonas verdes, cumprindo así co requisito mínimo establecido na normativa.

Inclúese a continuación unha táboa indicando o tipo de espazo libre ou zona verde de cada unha das zonas que conforman o sistema proposto:

Espacio libre	SX-EL01	EL	12.665 m ²	XARDÍN
	SX-EL02	EL	2.068 m ²	ÁREA DE XOGO
	SL-EL02	EL	12.769 m ²	XARDÍN
	SX-EL03	EL	7.600 m ²	XARDÍN
	SL-EL04	EL	8.449 m ²	XARDÍN
	SL-EL05	EL	492 m ²	ÁREA DE XOGO
	SL-EL06	EL	182 m ²	ESPACIO LIBRE
Subtotal EL			44.225 m ²	

1.3.2. Equipamentos

A ordenación prevé varias zonas diferenciadas con destino a equipamentos públicos dentro do ámbito do sector. O sistema de equipamentos proposto dispónse co criterio de garantir unha adecuada accesibilidade dende as zonas residenciais e de manter a continuidade cos equipamentos existentes no barrio do Vinteún e na súa contorna, asegurando un equilibrio territorial na súa distribución.

Deste xeito, localízanse parcelas de equipamento en distintos puntos estratéxicos do sector, co obxectivo de dar servizo á poboación futura e favorecer a integración funcional co tecido urbano existente. A súa disposición permite compatibilizar os novos usos dotacionais con espazos verdes e zonas de lecer, creando ámbitos polivalentes que fomenten a convivencia cidadá.

Respecto aos equipamentos do sistema xeral e local, a LSG determina a seguinte reserva:

Artigo 42. Calidade de vida e cohesión social

1. (...)

Nos concellos con poboación superior a 5.000 habitantes e en concellos considerados nodos para o equilibrio do territorio nas Directrices de ordenación do territorio, estes sistemas xerais serán, como mínimo, os seguintes:

- a) *Sistema xeral de espazos libres e zonas verdes de dominio e uso públicos: en proporción non inferior a 15 metros cadrados por cada 100 metros cadrados edificables de uso residencial.*
- b) *Sistema xeral de equipamento comunitario de titularidade pública: en proporción non inferior a 5 metros cadrados por cada 100 metros cadrados edificables de uso residencial.*

2. (...)

- b) *Sistema de equipamentos públicos destinados á prestación de servizos sanitarios, asistenciais, docentes, culturais, deportivos e outros que sexan necesarios:*

- *En ámbitos de uso residencial ou hostaleiro: 10 metros cadrados de solo por cada 100 metros cadrados edificables.*
- *En ámbitos de uso terciario ou industrial: a superficie que, justificadamente, establézase no plan de desenvolvemento.*

Así, o cálculo desta reserva queda do seguinte modo:

CÁLCULO DE RESERVAS SECTOR SU-1			
Superficie bruta	133.048 m ²		
Superficie neta	122.413 m ²		
Coef. edificabilidade	1,00 m ² e/m ² s		
Edificabilidade	122.413 m ² e		
Edif. residencial	116.380 m ² e		
Edif. comercial	6.033 m ² e		
RESERVA	LSG		PROPUESTA
SG-EQ	5 m ² s/100m ² e	5.818,99 m ²	6.887 m ²
SL-EQ	10 m ² s/100m ² e	11.637,98 m ²	11.691 m ²

Obsérvase que a superficie do sistema xeral de equipamento prevista (6.887 m²) cumpre co mínimo establecido na LSG (5.818,99 m²), superándoo en 1.068,01 m², polo que o PIA garante esta condición.

Así mesmo, a superficie do sistema local de equipamento prevista (11.691 m²) supera tamén o mínimo exixido pola LSG (11.637,98 m²).

Tal e como se recolle no presente documento, a ordenación proposta prevé a execución de varias parcelas de equipamento situadas en posicións de boa accesibilidade dende as zonas residenciais, co obxectivo de dar servizo ás persoas residentes e usuarias de toda esta área da cidade.

Ademais, priorízase o contacto e integración con espazos libres, favorecendo a accesibilidade peonil e promovendo o desenvolvemento de actividades ao aire libre. O uso previsto para todos os equipamentos será o de dotacional múltiple, de modo que poidan acoller diferentes servizos de interese público segundo as necesidades futuras.

Respecto a reserva de solo para equipamentos, o RLSC establece o seguinte:

Artigo 71. Condicións das reservas de solo para o sistema de equipamentos

1. Formarán parte dos sistemas xeral e local de equipamentos as edificacións e instalacións de uso e titularidade públicos que poderán ter algún dos usos definidos a continuación:

- a) Sanitario-asistencial: instalacións e servizos sanitarios, de asistencia e benestar social.
 - b) Educativo: centros docentes e de ensino, en todos os seus niveis e para todas as materias obxecto de ensino.
 - c) Cultural: bibliotecas, museos, teatros, auditorios e outros de análoga finalidade.
 - d) Deportivo: instalacións para a práctica de deportes en recintos pechados, tanto ao aire libre como no interior.
 - e) Administrativo-institucional: edificios institucionais e dependencias administrativas xudiciais e outras de análoga finalidade.
 - f) Servizos públicos: protección civil, seguridade cidadá, cemiterios, prazas de abastos e outros análogos.
 - g) Dotacional múltiple: cualificación xenérica para reservas de solo con destino a equipamentos ás que non se lles asigna un uso específico no momento da redacción do plan, deixando a súa definición para un momento posterior.
2. A distribución por usos do solo destinado a equipamentos públicos e a súa superficie mínima non están suxeitas a estándares xenéricos; serán fixados polo plan correspondente, en cada caso, atendendo ás necesidades específicas do ámbito de plan e a súa posición relativa na contorna urbana e territorial, podendo os plans optar por unha cualificación xenérica como equipamento de uso dotacional múltiple cando

conveña deixar a definición do uso específico da dotación para un momento posterior á redacción do plan.

3. Os equipamentos de uso e/o titularidade privados non formarán parte dos sistemas xeral e local de equipamentos, e poderán ter usos distintos dos contemplados no apartado 1, como o relixioso ou o recreativo e de relación social, no que se incluírían, por exemplo, as instalacións das asociacións veciñais e deportivas, os zoológicos e os parques de atraccións.

En canto ás características destes equipamentos, cumpren as esixencias fixadas no artigo transcrito.

1.3.3. Prazas de aparcamento

Respecto ás prazas de aparcamento, se procederá á xustificación do seu cumprimento para o ámbito do sector. A este respecto, a LSG determina a seguinte reserva:

Artigo 42. Calidade de vida e cohesión social

(...)

2. (...)

c) Prazas de aparcamentos de vehículos: unha praza de aparcamento por cada 100 metros cadrados edificables, das que, como mínimo, a cuarta parte debe ser de dominio público.

A continuación, inclúese o cálculo da reserva necesaria para dar cumprimento á LSG.

CÁLCULO DE RESERVAS SECTOR SU-1			
Superficie bruta	133.048 m ²		
Superficie neta	122.413 m ²		
Coef. edificabilidade	1,00 m ² e/m ² s		
Edificabilidade	122.413 m ² e		
Edif. residencial	116.380 m ² e		
Edif. comercial	6.033 m ² e		
RESERVA	LSG		PROPUESTA
Plazas apar. públicas	0,25 plazas/100m ² e	306,0 plazas	363 plazas
adaptadas	1 adaptada/100plazas	3,1 plazas	12 plazas

A ordenación prevista para o sector posibilita a execución dun total de 363 prazas de aparcamento situadas no sistema local viario, todas elas de carácter público.

Respecto a as prazas de aparcamento reservadas para persoas con mobilidade reducida, das 363 previstas 12 prazas contarán con estas características, dando cumprimento á normativa sectorial de aplicación (a Lei 10/2014, 3 decembro, de accesibilidade, así como o Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia).

LEI 10/2014, 3 DECEMBRO, DE ACCESIBILIDADE

Artigo 8. Aparcamentos

1. En todas as zonas destinadas ao estacionamento de vehículos lixeiros, estean situadas en superficie ou subterráneas, que se sitúen en vías ou espazos de uso público reservaranse, con carácter permanente e tan preto como sexa posible dos accesos peonís, prazas debidamente sinalizadas para vehículos que transporten persoas con mobilidade reducida; como mínimo, reservarse unha de cada corenta prazas ou fracción. O número total destas prazas non se verá afectado polas

políticas restritivas do aparcamento que leven a cabo para fomentar a mobilidade sostible.

2. Os accesos peonís ás devanditas prazas cumprirán as condicións esixidas para ser accesibles.

3. As prazas reservadas para o uso de persoas con mobilidade reducida haberán de cumprir as especificacións e posuír as dimensións que se establezan regulamentariamente.

DECRETO 35/2000

ARTIGO 21. RESERVA DE PRAZAS ADAPTADAS

1. Nas zonas destinadas a estacionamento de vehículos lixeiros, sexan de superficie ou subterráneas, que se sitúen en vías ou espazos de uso público ou dean servizo a equipamentos comunitarios, reservaranse con carácter permanente e tan próximo como sexa posible dos accesos peonís, prazas debidamente sinalizadas para vehículos acreditados que transporten persoas en situación de mobilidade reducida.

2. As prazas adaptadas deberán ter un itinerario de peóns adaptado conforme ao establecido no código de accesibilidade que posibilite a comunicación desde as mesmas ata a vía pública.

3. Estas prazas e o itinerario de acceso ás mesmas sinalizaranse co símbolo internacional de accesibilidade situado sobre o pavimento. Así mesmo, instalaranse sinais verticais co texto: «Praza reservada para persoas con mobilidade reducida».

4. Un aparcamento considérase adaptado cando reúne as condicións establecidas na base 1.3 do código de accesibilidade.

Base 1.3. Aparcamentos

A. Dimensións.

Serán as que se derivan da necesidade de deixar un espazo libre no lateral do coche para permitir a transferencia ao vehículo.

	<i>Adaptado</i>	<i>Practicable</i>
A dimensión mínima dunha praza será:	3,50x5,00 m	3,00x4,50m

Se a praza sitúase de forma que sexa adxacente a un itinerario peonil este integrarase como parte do ancho da praza.

B. Sinalización.

As prazas reservadas para uso de persoas con mobilidade reducida sinalizaranse co símbolo internacional de accesibilidade e a lenda «Reservado para persoas con mobilidade reducida».

C. Accesos.

As prazas reservadas para minusválidos estarán comunicadas cun itinerario peonil adaptado ou practicable segundo sexa esixible, debendo salvar o desnivel coa beirarrúa, se o houbese, mediante un vao con pendente non superior ao 12%.

D. Reserva mínima de prazas adaptadas.

Ata 200 prazas de capacidade total: 1 praza adaptada por cada 40 prazas ou fracción.

De 201 a 1000 prazas: 1 praza adaptada por cada 100 prazas ou fracción.

De 1001 a 2000 prazas: 1 praza adaptada por cada 200 prazas ou fracción.

Más 2000 prazas: 1 praza adaptada por cada 400 prazas ou fracción.

Co anterior, dado que derivado da LSG é necesario prever un total de 306 prazas de aparcamento de dominio público (menos de 1000 prazas), é necesario prever un mínimo de 3,10 prazas de aparcamento para persoas con mobilidade reducida (1 cada 100 prazas ou fracción). A presente ordenación posibilita 12 prazas con estas características, polo que cumpre a normativa sectorial de aplicación en materia de accesibilidade.

Con todo, o cumprimento da reserva mínima de prazas de aparcamento xustificarase convenientemente no Proxecto de Urbanización que desenvolva as obras para executar neste ámbito, documento que tamén establecerá a localización exacta das prazas de aparcamento adaptadas.

Respecto a reserva de solo para prazas de aparcamento, o RLSG establece o seguinte:

Artigo 75. Características da dotación de aparcamentos

1. As prazas de aparcamento de carácter privado localizaranse dentro das parcelas, na proporción establecida no artigo 69.1.c).

2. Así mesmo, reservarase o solo necesario para localizar as prazas de aparcamento de carácter público, na proporción establecida no mesmo artigo, as cales cumprirán as seguintes condicións:

a) Localizaranse nos espazos públicos anexos ao viario, ou en espazos de uso exclusivo aparcamento que cumpran as seguintes condicións:

1º. A superficie mínima considerada por praza de aparcamento, incluíndo a parte proporcional de accesos, non será inferior a 20 metros cadrados, sen prexuízo de que as dimensións reais das prazas adaptense ás características dos diferentes tipos de vehículos en relación co uso predominante do ámbito ou sector, ou coa normativa vixente en materia de accesibilidade universal e supresión de barreiras arquitectónicas e urbanísticas.

2º. Nas superficies de aparcamento situadas ao aire libre inserirase unha malla de arboleda, a razón, como mínimo, de 1 árbore por cada 3 prazas. Este arboleda poderá descontarse da dotación mínima esixida no artigo 69.

b) As prazas de aparcamento terán unha superficie rectangular mínima de dimensións 2,20 × 4,50 metros para as prazas dispostas en cordón e 2,40 × 4,50 metros para as dispostas en batería ou espiña.

c) No caso de que se proxecten aparcamentos públicos no subsolo, estes deberán cumprir as condicións dimensionais e funcionais mínimas esixidas para os garaxes na normativa de habitabilidade de vivendas de Galicia.

d) Respectaranse as condicións e as reservas mínimas de prazas de aparcamento accesibles esixidas na normativa vixente en materia de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas e urbanísticas.

En canto ás características das prazas de aparcamento públicas previstas, cumpren as esixencias fixadas no artigo transcrito.

En canto ás prazas privadas, de acordo ao indicado na LSG deberá de garantirse un mínimo de 919 prazas de aparcamento privadas en todo o ámbito (0,75 prazas por cada 100m² edificables). Ademais, segundo o artigo 75 da lei 5/2024 de medidas fiscais e administrativas, nas parcelas destinadas a vivenda suxeita a algún réxime de protección, fixa unha reserva mínima de 1 praza de aparcamento privadas por cada vivenda, polo que se aplicará a reserva mínima máis restritiva de ambas. Esta condición, aplicarase do mesmo xeito ás parcelas destinadas a vivenda libre.

Ditas reservas deberanse xustificar nos Proxectos de Edificación que se desenvolvan no ámbito.

1.3.4. Arbolado

Respecto ao arboleda, a LSG fixa a seguinte reserva:

Artigo 42. Calidade de vida e cohesión social

(...)

2. (...)

d) Para arboleda:

- En ámbitos de uso residencial ou hostaleiro: a plantación ou conservación dunha árbore por cada 100 metros cadrados edificables.

- En ámbitos de uso terciario ou industrial: a plantación ou conservación do número de árbores que, justificadamente, establézase no plan de desenvolvemento.

A continuación, inclúese o cálculo da reserva necesaria para dar cumprimento á LSG.

CÁLCULO DE RESERVAS SECTOR SU-1			
Superficie bruta	133.048 m ²		
Superficie neta	122.413 m ²		
Coef. edificabilidade	1,00 m ² e/m ² s		
Edificabilidade	122.413 m ² e		
Edif. residencial	116.380 m ² e		
Edif. comercial	6.033 m ² e		
RESERVA	LSG		PROPUESTA
Arbolado	1 árbol/100m ² e	1.224 árboles	>1.449 árboles

Así, a ordenación proposta cumpre co mínimo fixado na LSG.

O PIA establece a obrigación de dar cumprimento a esta reserva completando a vexetación existente que se prevé manter, con especies autóctonas adecuadas a espazos de uso público, ata alcanzar a cifra fixada. A localización concreta dos novos exemplares definiráa o Proxecto de Urbanización do ámbito, en función dun estudo individualizado do estado fitosanitario dos pés existentes, e o seu grao de compatibilidade coa execución das obras proxectadas, coa única restrición de que se efectuará en parcelas de titularidade pública, ben sexan as zonas verdes previstas ou no sistema viario proxectado.

1.3.5. Rede viaria

Neste apartado recóllese o trazado e características da rede de comunicacións propias do PIA, e da súa ligazón co sistema xeral de comunicacións previsto no plan xeral, con sinalización de aliñacións, rasantes e zonas de protección de toda a rede viaria.

Propónse un **sistema viario xerarquizado e ordenado**, que se integra e conecta coa trama urbana existente do barrio do Vinteún e coa rede viaria principal da cidade, favorecendo a mobilidade interna do sector e a súa conexión directa cos viarios situados no seu perímetro.

A ordenación viaria coordínase coa rede de espazos libres e cos itinerarios de mobilidade sostible, priorizando o tránsito peonil e ciclista, reducindo a superficie destinada ao vehículo privado e fomentando a creación de espazos públicos de calidade.

Os obxectivos principais deste deseño son:

Os obxectivos principais deste deseño son os seguintes:

- Prioridade peonil, ampliando as beirarrúas, creando zonas de xogo e estancia, e mellorando a accesibilidade.
- Calidade ambiental e calidade do aire, aumentando as áreas verdes e arborizadas, creando microclimas máis agradables e fomentando a biodiversidade urbana.

Propónse un sistema viario xerarquizado, no que o elemento principal é un eixe de conexión este-oeste que atravesa o sector e constitúe parte do sistema xeral viario. Este eixo conecta, polo lado

leste, coa estrada N-525, e polo lado oeste coa Avenida de Santiago, garantindo a integración directa do ámbito na rede principal de comunicacións da cidade.

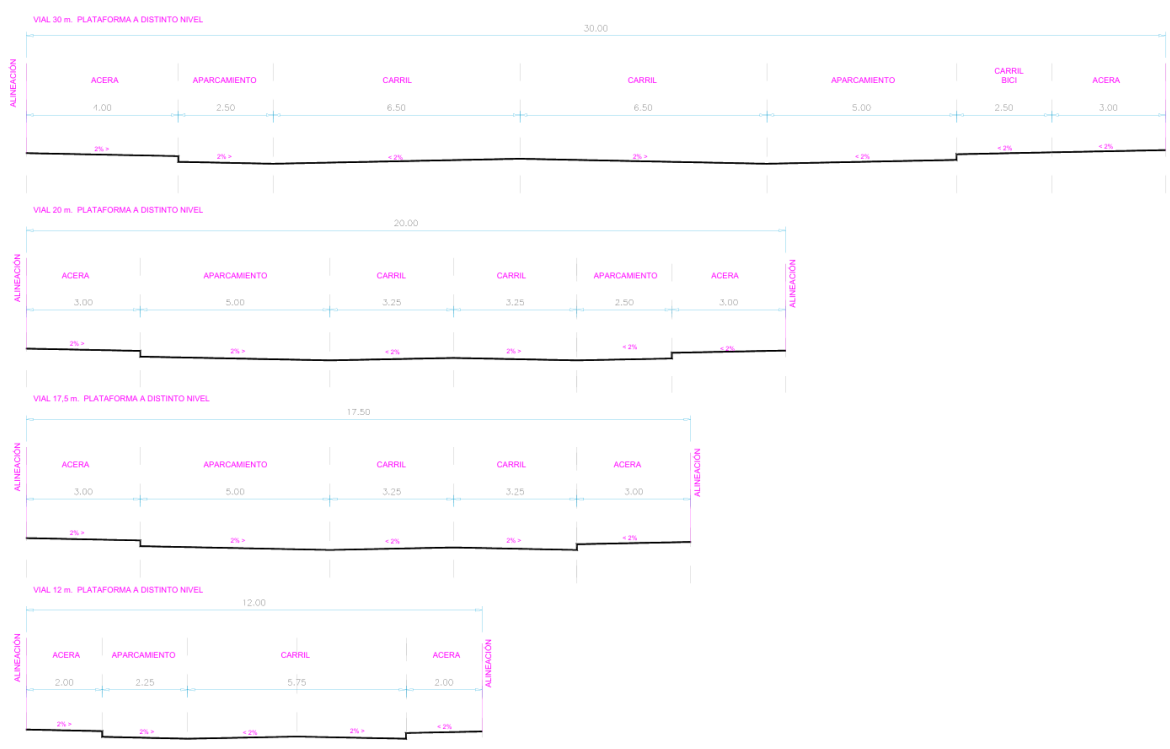
No punto central deste eixe dispóñese unha rotonda que actúa como nodo viario estratéxico, permitindo a continuidade cos viarios existentes no perímetro do sector e servindo de punto de enlace entre as distintas áreas da ordenación.

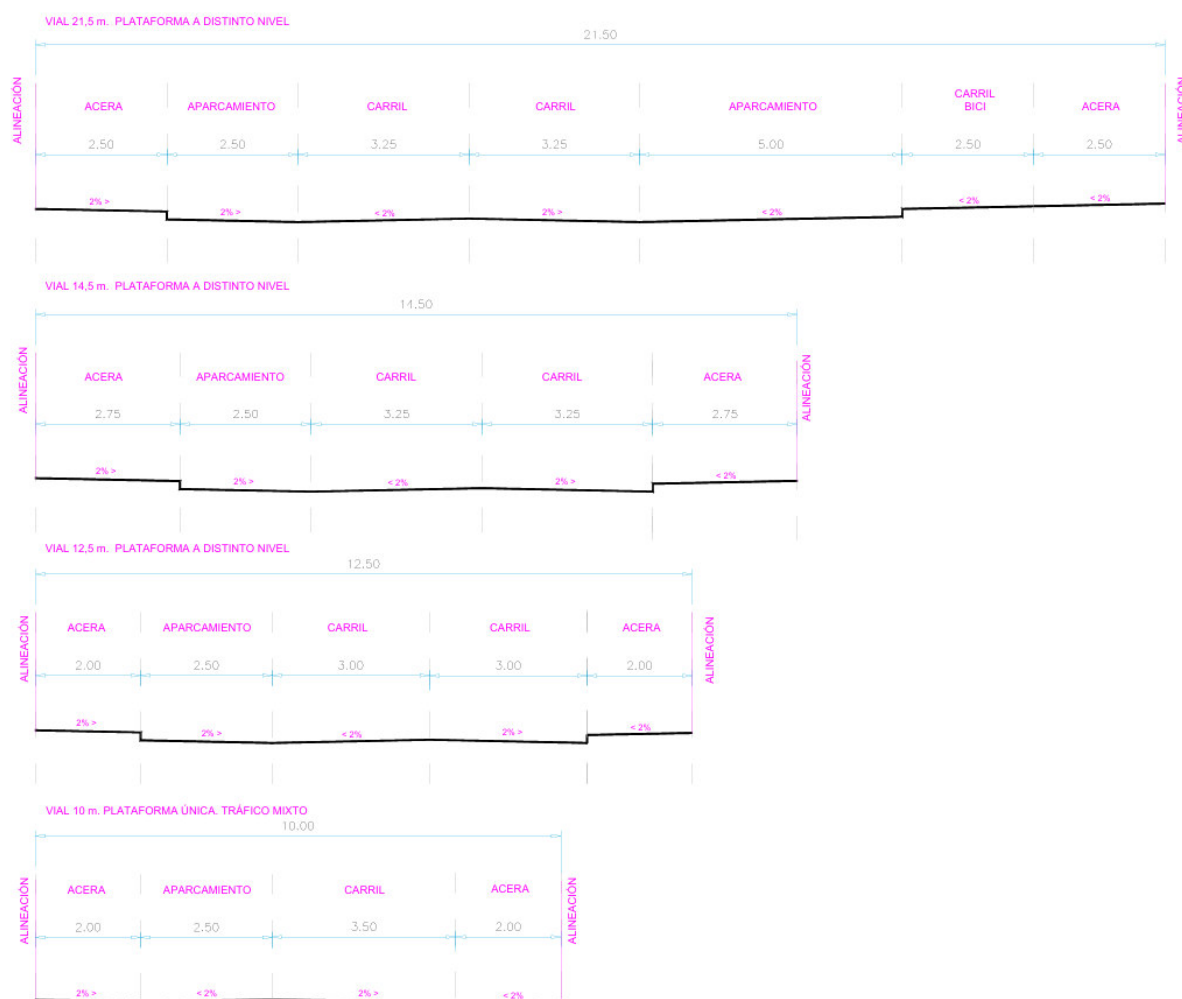
O resto da rede viaria complétase con viais de carácter local, destinados fundamentalmente ao acceso ás parcelas residenciais e dotacionais. Estes viais secundarios están deseñados para manter velocidades reducidas e favorecer a convivencia entre tráfico rodado, peóns e ciclistas.

A ordenación viaria coordínase coa rede de espazos libres e cos itinerarios de mobilidade sostible, incorporando beirarrúas amplas, zonas arborizadas e carrís bici que favorecen a mobilidade peonil e ciclista.

En total, o sistema viario previsto conta cunha superficie de 29.926 m², na que se dispoñen 363 prazas de aparcamento públicas, das cales 12 prazas están reservadas para persoas con mobilidade reducida, cumprindo co establecido na normativa sectorial de accesibilidade.

A continuación axúntanse seccións tipo dos viarios principais





O sistema viario proposto incluído no ámbito, e que se concretará no correspondente Proxecto de Urbanización, cumpre coas condicións reguladas en artigo 74 do RLSG que se anexa a continuación.

Artigo 74. Características do viario dos novos desenvolvementos

1. Nos novos desenvolvementos, o deseño da rede viaria non incluída na rede de estradas reguladas pola normativa sectorial estatal, autonómica ou local axustarase ás seguintes condicións dimensionais e funcionais, ademais das que resulten esixibles pola normativa sectorial de aplicación no medio urbano:

- a) Existirá un equilibrio entre os trazados viarios (perfís lonxitudinais e transversais) e o relevo natural dos terreos, de maneira que as pendentes das vías non resulten excesivas, pero tampouco se produzan grandes movementos de terra que dean lugar a desmontes e/o terrapléns inadecuados polo seu impacto paisaxístico.
- b) As áreas peonís deberán estar diferenciadas do tránsito rodado, sendo compatible a utilización de solucións de plataforma única, e reunirán as necesarias condicións de seguridade fronte aos medios de transporte motorizados.
- c) O novo viario axustarase ás seguintes condicións dimensionais:
 - c.1)) O ancho mínimo das vías con circulación rodada nos novos desenvolvementos en solo urbanizable e solo urbano non consolidado no que sexan necesarios procesos de urbanización cumprirá as seguintes condicións:
 - 1º. Nos sectores e ámbitos de uso residencial ou hostaleiro, o ancho mínimo da vía será de 10 metros.
 - 2º. Nos sectores e ámbitos de uso industrial ou terciario distinto do hostaleiro, o ancho mínimo da vía será de 12 metros.

3º. As glorietas e cruces deseñaranse garantindo o acceso de vehículos grandes como son os correspondentes a emerxencias, bombeiros e servizos municipais.

c.2) A distancia entre aliñacións, nas vías de uso peonil exclusivo ou con circulación restrinxida ao acceso a garaxes e vehículos de emerxencia, non poderá ser inferior a 6 metros.

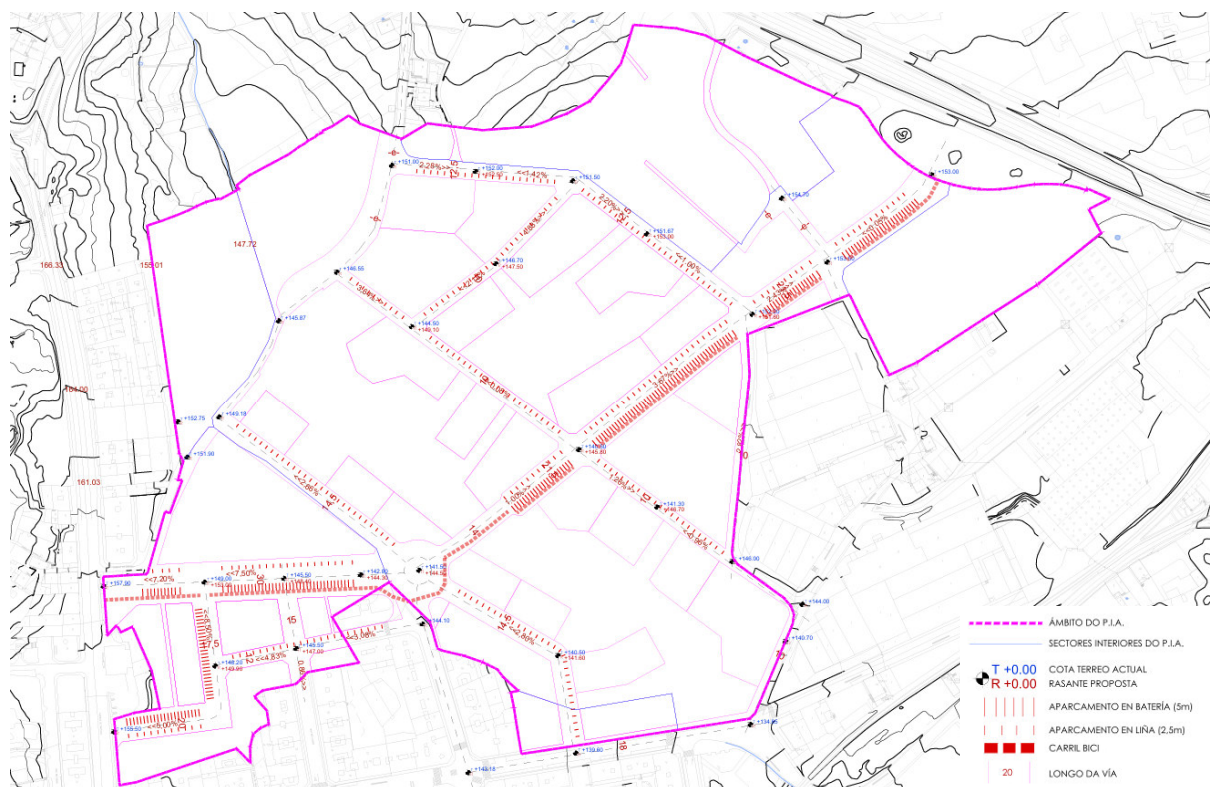
c.3) Nos novos desenvolvementos, as beirarrúas que se proxecten terán un ancho mínimo de 2 metros, contados desde a aresta exterior do bordo.

c.4) Os carrís destinados á circulación de vehículos terán un ancho mínimo de 3 metros.

c.5) As bandas específicas para carril-bici terán un ancho mínimo de 1,60 metros cando sexan dun único sentido, e de 2,20 metros no caso de ser de dobre sentido, de acordo con o deseño da vía.

2. Nos sectores de solo urbanizable, as vías principais deberán incorporar carril-bici, que se conectará cos da mesma categoría existentes na contorna, no seu caso.

Anéxase a continuación un esquema xeral da mobilidade proposta:



Esquema de mobilidade xeral

1.4. ZONIFICACIÓN DO SOLO CON APROVEITAMENTO LUCRATIVO

A continuación, inclúese a táboa resumen das zonas privadas destinadas pola ordenación proposta no presente PIA a acoller o aproveitamento lucrativo residencial e terciario do sector:

PIA – OURENSE									
Uso	Zona	Ordenanza	Superficie	Edificabilidad			Viviendas		
				Total	Residencial	Terciaria			
ZONAS PRIVADAS	Residencial colectiva	M1-P1	RVC	1.178 m ²	3.138 m ² e	3.138 m ² e	0 m ² e	31 viv	
		M1-P2	RVC	1.129 m ²	3.138 m ² e	3.138 m ² e	0 m ² e	31 viv	
		M1-P3	RVC	1.096 m ²	3.138 m ² e	2.790 m ² e	349 m ² e	28 viv	
		M1-P4	RVC	2.176 m ²	7.147 m ² e	7.147 m ² e	0 m ² e	71 viv	
		M1-P5	RVC	1.313 m ²	5.579 m ² e	5.579 m ² e	0 m ² e	56 viv	
		M1-P6	RVC	2.507 m ²	9.313 m ² e	9.313 m ² e	0 m ² e	93 viv	
					9.399 m ²	31.453 m ² e	31.105 m ² e	349 m ² e	311 viv
		M2-P1	RVC	1.246 m ²	3.138 m ² e	2.790 m ² e	349 m ² e	28 viv	
		M2-P2	RVC	1.092 m ²	3.138 m ² e	3.138 m ² e	0 m ² e	31 viv	
		M2-P3	RVC	1.864 m ²	6.116 m ² e	6.116 m ² e	0 m ² e	61 viv	
		M2-P4	RVC	3.606 m ²	8.798 m ² e	8.798 m ² e	0 m ² e	88 viv	
		M2-P5	RVC	1.502 m ²	3.985 m ² e	3.985 m ² e	0 m ² e	40 viv	
		M2-P6	RVC	1.622 m ²	3.708 m ² e	3.708 m ² e	0 m ² e	37 viv	
		M2-P7	RVC	1.640 m ²	4.336 m ² e	4.336 m ² e	0 m ² e	43 viv	
					12.572 m ²	33.220 m ² e	32.871 m ² e	349 m ² e	329 viv
		M3-P1	RVC	2.643 m ²	11.222 m ² e	8.918 m ² e	2.304 m ² e	89 viv	
		M4-P1	RVC	1.664 m ²	6.303 m ² e	5.516 m ² e	788 m ² e	55 viv	
		M4-P2	RVC	2.841 m ²	7.359 m ² e	7.359 m ² e	0 m ² e	74 viv	
		M4-P3	RVC	2.257 m ²	7.455 m ² e	6.301 m ² e	1.154 m ² e	63 viv	
		M4-P4	RVC	1.633 m ²	5.170 m ² e	5.170 m ² e	0 m ² e	52 viv	
		M4-P5	RVC	2.578 m ²	8.717 m ² e	7.628 m ² e	1.090 m ² e	76 viv	
					10.973 m ²	35.006 m ² e	31.974 m ² e	3.032 m ² e	320 viv
		M5-P1	RVC	2.404 m ²	6.324 m ² e	6.324 m ² e	0 m ² e	63 viv	
		M5-P2	RVC	2.326 m ²	5.189 m ² e	5.189 m ² e	0 m ² e	52 viv	
					4.730 m ²	11.512 m ² e	11.512 m ² e	0 m ² e	115 viv
		SUBTOTAL RESIDENCIAL			40.317 m ²	122.413 m ² e	116.380 m ² e	6.033 m ² e	1.164 viv

Dispóñense un total de 5 zonas destinadas a vivenda colectiva (M1 a M5), de 40.317 m² de superficie total.

Estas zonas acollen unha edificabilidade total de carácter residencial de 116.380 m² e 6.033 m² de edificabilidade de uso terciario, localizada en plantas baixas de determinadas parcelas residenciais colectivas (principalmente nas zonas M3-P1, M4-P1 a M4-P5).

En total, todas as zonas detalladas permiten o desenvolvemento da edificabilidade lucrativa total permitida, que ascende a 122.413 m², dos cales 116.380 m² corresponden a uso residencial e 6.033 m² a uso terciario.

A edificabilidade residencial cumpre co requisito de que, como mínimo, o 80 % se destine a vivenda suxeita a algún réxime de protección, conforme á normativa urbanística e sectorial de aplicación.

A edificabilidade residencial repártese da seguinte forma, cumprindo con requisito de que o 80% da edificabilidade residencial está dedicado a vivenda de protección:

REPARTO DA EDIFICABILIDADE			
Tipoloxía	Porcentaxe	Edificabilidade	Viviendas
Terciario-comercial	4,9 %	6.033 m ² e	0 viv
Residencial	95,1 %	116.380 m ² e	1.164 viv
Viv. Colectiva Libre	19,50 %	22.695 m ² e	227 viv
Viv. Colectiva VPO	80,50 %	93.685 m ² e	937 viv

122.413,00 m²e

Con respecto á superficie máxima edificable resultante, hai que destacar que o presente sector conta cunha superficie total bruta de 133.048 m², dos cales 10.635 m² corresponden a dominio públicos

existentes (camiños), resultando unha superficie total neta do sector de 122.413 m². Aplicando o coeficiente de edificabilidade establecido para o sector no PXOM (1 m²e/m²s), resulta unha superficie edificable máxima de 122.413 m², que é a desenvolvida no presente PIA.

Inclúese a continuación unha táboa resumo do sector e da área de reparto:

Parámetro	PGOM AP	PROPUESTA
Superficie bruta sector	164.588,00 m ²	133.048,00 m ²
Dominio público sector	-	10.635,00 m ²
Superficie neta sector	-	122.413,00 m ²
Superficie bruta SX adsc	5.500,00 m ²	0,00 m ²
Dominio público adscrito	0,00 m ²	0,00 m ²
Superficie neta adscrito	5.500,00 m ²	0,00 m ²
Superficie bruta área de reparto	170.088,00 m ²	133.048,00 m ²
Superficie neta área de reparto	170.088,00 m ²	122.413,00 m ²
Coef. Edificabilidade	1,00 m ² e/m ² s	1,00 m ² e/m ² s
Edificabilidade	164.588 m ² e/m ² s	122.413,00 m ² e/m ² s
Edificabilidade terciario	30 %	4,9 %
Edificabilidade residencial	70 %	95,1 %
Libre	65 %	19,5 %
VPO	35 %	80,5 %
Altura máx. (si solucións puntuais)	B+5	B+8

1.4.1. Zona de uso residencial

Neste apartado inclúese a descrición da ordenación proposta nas parcelas privadas de uso residencial, nas cales se materializará a edificabilidade asignada ao sector. Como se describe en puntos anteriores, a ordenación prevé distribuír o aproveitamento do ámbito en varias tipoloxías residenciais.

En coherencia cos obxectivos xerais da proposta, propónse a aplicación dunha serie de ordenanzas de volumetrías flexibles aplicadas ás mazás residenciais de carácter colectivo. Trátase de enriquecer o conxunto urbano, evitando a aparición de espazos urbanos monótonos e de grandes pantallas edificatorias. Na normativa do PIA inclúense as ordenanzas zonais oportunas para regular correctamente este tipo de edificacións, definindo a ocupación máxima de parcela, as alturas e volumes máximos propostos.

A ordenación distingue tres tipoloxías principais de implantación:

- Edificación paralela ao río, situada na zona sur do ámbito, caracterizada por volumes en altura a modo de torres de B+8. Este tipo de implantación busca reducir a ocupación no chan ao mínimo, liberando espazo para zonas verdes e espazos públicos, e xerando fitos visuais recoñecibles no conxunto da actuación.
- Edificación na zona norte, definida cun trazado orgánico e fragmentado, co fin de favorecer a permeabilidade visual e física, evitar o efecto pantalla e permitir conexións transversais entre o interior do ámbito e o seu contorno.

- Edificación en contacto co tecido urbano existente ao sur do ámbito, con alturas de B+4 ou B+5 segundo a mazá que se complete. Este tipo de edificación busca pechar as mazás existentes e completar a trama urbana, resolvendo medianeiras vistas e integrando as novas edificacións no tecido preexistente.

En relación ao aproveitamento de uso terciario, indicar que devanditos usos establécense repartidos nas mazás de uso residencial, para dispoñer nas súas plantas baixas un conxunto de actividades comerciais e de servizos que completen o ambiente urbano.

PIA – OURENSE									
Uso	Zona	Ordenanza	Superficie	Edificabilidad			Viviendas		
				Total	Residencial	Terciaria			
ZONAS PRIVADAS	Residencial colectiva	M1-P1	RVC	1.178 m²	3.138 m²e	3.138 m²e	0 m²e	31 viv	
		M1-P2	RVC	1.129 m²	3.138 m²e	3.138 m²e	0 m²e	31 viv	
		M1-P3	RVC	1.096 m²	3.138 m²e	2.790 m²e	349 m²e	28 viv	
		M1-P4	RVC	2.176 m²	7.147 m²e	7.147 m²e	0 m²e	71 viv	
		M1-P5	RVC	1.313 m²	5.579 m²e	5.579 m²e	0 m²e	56 viv	
		M1-P6	RVC	2.507 m²	9.313 m²e	9.313 m²e	0 m²e	93 viv	
					9.399 m²	31.453 m²e	31.105 m²e	349 m²e	311 viv
		M2-P1	RVC	1.246 m²	3.138 m²e	2.790 m²e	349 m²e	28 viv	
		M2-P2	RVC	1.092 m²	3.138 m²e	3.138 m²e	0 m²e	31 viv	
		M2-P3	RVC	1.864 m²	6.116 m²e	6.116 m²e	0 m²e	61 viv	
		M2-P4	RVC	3.606 m²	8.798 m²e	8.798 m²e	0 m²e	88 viv	
		M2-P5	RVC	1.502 m²	3.985 m²e	3.985 m²e	0 m²e	40 viv	
		M2-P6	RVC	1.622 m²	3.708 m²e	3.708 m²e	0 m²e	37 viv	
		M2-P7	RVC	1.640 m²	4.336 m²e	4.336 m²e	0 m²e	43 viv	
					12.572 m²	33.220 m²e	32.871 m²e	349 m²e	329 viv
		M3-P1	RVC	2.643 m²	11.222 m²e	8.918 m²e	2.304 m²e	89 viv	
		M4-P1	RVC	1.664 m²	6.303 m²e	5.516 m²e	788 m²e	55 viv	
		M4-P2	RVC	2.841 m²	7.359 m²e	7.359 m²e	0 m²e	74 viv	
		M4-P3	RVC	2.257 m²	7.455 m²e	6.301 m²e	1.154 m²e	63 viv	
		M4-P4	RVC	1.633 m²	5.170 m²e	5.170 m²e	0 m²e	52 viv	
		M4-P5	RVC	2.578 m²	8.717 m²e	7.628 m²e	1.090 m²e	76 viv	
					10.973 m²	35.006 m²e	31.974 m²e	3.032 m²e	320 viv
		M5-P1	RVC	2.404 m²	6.324 m²e	6.324 m²e	0 m²e	63 viv	
		M5-P2	RVC	2.326 m²	5.189 m²e	5.189 m²e	0 m²e	52 viv	
					4.730 m²	11.512 m²e	11.512 m²e	0 m²e	115 viv
SUBTOTAL RESIDENCIAL			40.317 m²	122.413 m²e	116.380 m²e	6.033 m²e	1.164 viv		



1.5. CARACTERÍSTICAS DAS INFRAESTRUTURAS E SERVIZOS

Para a definición e dimensionado das redes, así como as características de urbanización do sector, tívose en conta as indicacións das normas existentes para este tipo de obras.

Así mesmo solicitouse informe sobre a suficiencia das infraestruturas e servizos existentes e previstos ás compañías subministradoras, conforme ao establecido no artigo 68 (en aplicación do artigo 72) da LSG. Estes informes inclúense como anexo á presente memoria.

O PIA prevé unha rede de infraestruturas de servizos urbanísticos que dan servizo á totalidade das parcelas previstas, así como a resolución das ligazóns coas redes de servizos existentes nos viais limítrofes, e as conexións exteriores coa rede xeral. O seu deseño cumpre coas especificacións das compañías subministradoras dos mesmos, e as súas características técnicas (diámetros e materiais).

1.5.1. Abastecemento de auga

O detalle do trazado e as características técnicas da rede de distribución de auga aparece definido nos planos de ordenación (PORD_03SLIS_01).

Proponse unha rede de abastecemento de auga que discorre ao longo do novo sistema viario interior do ámbito, garantindo o servizo a todas as zonas previstas na ordenación.

Esta rede conéctase coa infraestrutura xeral existente nun punto situado ao noroeste do ámbito, na Avenida de Santiago, desde onde se establece un novo tramo da rede xeral que, seguindo o trazado do Camiño Real Cudeiro Sur, atravesa o sector ata enlazar co punto de conexión exterior situado na Rúa do Vinteún. No interior do ámbito dispóñense novas redes de distribución que aseguran a continuidade das redes existentes.

1.5.2. Saneamento. Fecais

O detalle do trazado e as características técnicas da rede de distribución aparece definido nos planos de ordenación (PORD_03SLIS_02).

Proponse unha rede de saneamento separativa de augas fecais e de augas pluviais ao longo do trazado do novo sistema viario proposto polo interior do ámbito, dando servizo a todas as zonas propostas.

O trazado da rede interior deseñouse de acordo coa pendente natural descendente do terreo, o que permite optimizar o funcionamento por gravidade e minimizar a necesidade de bombeos.

As conexións coa rede municipal existente realízanse en distintos puntos do perímetro, destacando os enlaces cara á Rúa do Vinteún, que recolle as augas procedentes do sector, asegurando a continuidade e integración do sistema de saneamento co resto da cidade.

1.5.3. Saneamento. Pluviais

O detalle do trazado e as características técnicas da rede de distribución aparece definido nos planos de ordenación (PORD_03SLIS_03).

Proponse unha rede de saneamento separativa de augas fecais e de augas pluviais ao longo do trazado do novo sistema viario proposto polo interior do ámbito, dando servizo a todas as zonas propostas.

O trazado da rede interior no propio sector conéctase coa rede xeral existente no entorno, segundo cada zona seguindo a pendente natural descendente do ámbito.

1.5.4. Enerxía eléctrica

O detalle do trazado e as características técnicas da rede de distribución de baixa e alta tensión aparece definido nos planos de ordenación (PORD_03SLIS_04).

Tal e como se observa no plano correspondente, proxéctanse novas liñas en baixa tensión ao longo do sistema viario proposto, dando servizos a todas as zonas incluídas na ordenación proposta, conectando coa rede de baixa tensión existente en varios puntos.

1.5.5. Alumeado público

Proponse unha rede de iluminación pública ao longo de todo o trazado do sistema viario proposto, así como nos espazos libres. Devandita iluminación pública estará alimentado por unha liña da rede de baixa tensión alimentada polo nova rede proposta. A rede de iluminación pública dotarase con luminarias tipo led, con columnas de diferentes alturas segundo os espazos para iluminar.

1.5.6. Telecomunicacións

Proponse unha rede de telecomunicacións con un trazado ao longo do sistema viario proposto, dando servizo a tódalas parcelas de uso residencial e todos os equipamentos públicos. A conexión á rede existente realizase en varios puntos, na rúa Vinteún, na rúa Río Cerves, e no Camiño Real de Cudeiro.

1.6. INTEGRACIÓN DO DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉXICO NO PIA

As determinacións do Documento Ambiental Estratéxico DAE foron plenamente integradas na ordenación detallada do sector, xa que a elaboración dos documentos foi conxunta, permitindo así considerar aqueles aspectos detectados na avaliación ambiental realizada durante o procedemento de deseño da ordenación. O anterior posibilitou establecer as determinacións necesarias para a integración da nova ordenación cos elementos valiosos da paisaxe e a vexetación.

1.7. INTEGRACIÓN DA ORDENACIÓN NO MEDIO

No interior do ámbito, aínda que non existen elementos de grande valor patrimonial, identifícanse diversos compoñentes ambientais, paisaxísticos e estruturais que se tiveron en conta á hora de definir a ordenación proposta.

Como elemento principal dende o punto de vista paisaxístico destaca a proximidade ao río Miño, que configura a fronte sur do ámbito e actúa como referencia visual e ambiental. Nesta franxa existen espazos abertos e masas arbóreas de interese que se integran no sistema local de espazos libres, favorecendo a súa conservación e potenciando a continuidade ecolóxica cara á zona fluvial.

Outro elemento significativo é o trazado histórico do Camiño Real de Cudeiro, que discorre polo sector e conecta coa rede viaria existente, xerando percorridos peonís de interese e potenciando a relación co barrio do Vinteún.

Tamén se puxo especial atención á vexetación de gran porte presente en determinados puntos do ámbito, especialmente nas zonas lindeiras co rego do Cudeiro e nos espazos de transición entre as novas edificacións e o tecido urbano existente. Estas masas verdes intégranse no deseño como elementos estruturantes da ordenación e incorpóranse ás zonas verdes públicas, co obxectivo de garantir a súa preservación.

Na zona sur, a ordenación busca integrar a nova edificación coas construcións preexistentes do solo urbano lindeiro, evitando medianeiras vistas e completando a trama urbana existente. Na zona norte, a configuración orgánica e fragmentada das edificacións permite manter a permeabilidade visual e física, evitando a creación de pantallas edificatorias e favorecendo a conexión cos espazos libres e o viario circundante.

A ordenación proposta responde aos seguintes obxectivos prioritarios:

- Ter en conta as edificacións existentes no solo urbano lindeiro e completar a súa trama.
- Evitar a aparición de pantallas arquitectónicas que limiten a permeabilidade visual.
- Establecer condicións de desenvolvemento que eviten interferencias cos usos actuais das parcelas veciñas.
- Integrar a actuación cos elementos valiosos da paisaxe e a vexetación existente, asegurando a continuidade das conexións ambientais e peonís co entorno.

A proposta incorpora as determinacións das Directrices da Paisaxe de Galicia que lle resultan de aplicación, tanto no deseño da ordenación como na normativa urbanística do sector. As ordenanzas recollerán a necesidade de que as novas edificacións empreguen solucións construtivas, materiais, tipoloxías de cuberta e cores de acabado que favorezan unha integración harmoniosa co lugar, de acordo coa directriz DX.06.p.

1.8. XUSTIFICACIÓN DA CONEXIÓN DOS SISTEMAS PROPOSTOS COS SISTEMAS EXISTENTES, E SOBRE A NECESIDADE DA SÚA AMPLIACIÓN OU REFORZO

A ordenación proposta propicia a conexión de todos servizos urbanísticos existentes nas proximidades ao ámbito, de forma adecuada. Así, a presente ordenación do sector inclúe a conexión á rede xeral de abastecemento, de saneamento, de electricidade, de iluminación pública, de telecomunicacións e de distribución de gas.

Así mesmo, o deseño da rede viaria mellora os viarios existentes interiores ao sector, expondo seccións consecuentes co uso e tráfico previsto.

En canto ao sistema de espazos libres, a súa localización seguiu os seguintes criterios:

- Dar continuidade aos sistemas locais e xerais de espazos libres existentes na contorna do ámbito.
- Favorecer a integración paisaxística co rego do Cudeiro e cos corredores verdes previstos, mantendo a permeabilidade visual cara ao entorno natural.
- Posibilitar o mantemento dos exemplares arbóreos de interese.
- Diminuír as posibles interferencias entre os usos previstos no sector e os límites.

1.9. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

O artigo 13 do Real Decreto 1367/2007, do 19 de outubro, polo que se desenvolve a Lei 37/2003, do 17 de novembro, do ruído, establece a necesidade de que todas as figuras de plan urbanístico inclúan a delimitación correspondente á zonificación acústica do seu ámbito.

Artigo 13. Zonificación acústica e plan

1. Todas as figuras de plan incluírán de forma explícita a delimitación correspondente á zonificación acústica da superficie de actuación. Cando a delimitación en áreas acústicas estea incluída no plan xeral utilízase esta delimitación.

2. As sucesivas modificacións, revisións e adaptacións do plan xeral que conteñan modificacións nos usos do solo conlevarán a necesidade de revisar a zonificación acústica no correspondente ámbito territorial.

3. Igualmente será necesario realizar a oportuna delimitación das áreas acústicas cando, con motivo da tramitación de plans urbanísticos de desenvolvemento, establézase os usos pormenorizados do solo.

4. A delimitación por tipo de área acústica das distintas superficies do territorio, que aplicando os criterios do artigo 5, estean afectadas pola zonificación acústica, deberá estar terminada, con carácter xeral, antes de cinco anos, a partir da data de entrada en vigor deste real decreto, e nas aglomeracións de máis de 250.000 habitantes antes do 1 de xaneiro de 2008.

5. As comunidades autónomas velasen polo cumprimento do establecido no parágrafo anterior dentro dos prazos fixados, arbitrando as medidas necesarias para iso. A adecuación do plan ao establecido neste real decreto realizarase na forma e co procedemento que dispoña a normativa autonómica

A continuación, inclúese a clasificación das diferentes tipoloxías de áreas acústicas establecidas no citado Real Decreto, que deberán usarse na zonificación acústica do polígono.

Artigo 5. Delimitación dos distintos tipos de áreas acústicas

1. Para os efectos do desenvolvemento do artigo 7.2 da Lei 37/2003, do 17 de novembro, na planificación territorial e nos instrumentos de plan urbanístico, tanto a nivel xeral como de desenvolvemento, incluírase a zonificación acústica do territorio en áreas acústicas de acordo con as previstas na citada Lei.

As áreas acústicas clasificaranse, en atención ao uso predominante do solo, nos tipos que determinen as comunidades autónomas, as cales haberán de prever, polo menos, os seguintes:

- a) Sectores do territorio con predominio de solo de uso residencial.
- b) Sectores do territorio con predominio de solo de uso industrial.
- c) Sectores do territorio con predominio de solo de uso recreativo e de espectáculos.
- d) Sectores do territorio con predominio de solo de uso terciario distinto do contemplado no parágrafo anterior.
- e) Sectores do territorio con predominio de solo de uso sanitario, docente e cultural que requira de especial protección contra a contaminación acústica.
- f) Sectores do territorio afectados a sistemas xerais de infraestruturas de transporte, ou outros equipamentos públicos que os reclamen.
- g) Espazos naturais que requiran unha especial protección contra a contaminación acústica.

Ao proceder á zonificación acústica dun territorio, en áreas acústicas, deberase ter en conta a existencia no mesmo de zonas de servidume acústica e de reservas de son de orixe natural establecidas de acordo con as previsións da Lei 37/2003, do 17 de novembro, e deste real decreto.

A delimitación territorial das áreas acústicas e a súa clasificación basearase nos usos actuais ou previstos do solo. Por tanto, a zonificación acústica dun termo municipal unicamente afectará, excepto no referente ás áreas acústicas dos tipos f) e g), ás áreas urbanizadas e aos novos desenvolvementos urbanísticos.

2. Para o establecemento e delimitación dun sector do territorio como dun tipo de área acústica determinada, teranse en conta os criterios e directrices que se describen no anexo V.

3. Ningún punto do territorio poderá pertencer simultaneamente a dous tipos de área acústica diferentes.

4. A zonificación do territorio en áreas acústicas debe manter a compatibilidade, a efectos de calidade acústica, entre as distintas áreas acústicas e entre estas e as zonas de servidume acústica e reservas de son de orixe natural, debendo adoptarse, no seu caso, as accións necesarias para lograr tal compatibilidade.

Se concorren, ou son admisibles, dous ou máis usos do solo para unha determinada área acústica, clasificarase esta con arranxo ao uso predominante, determinándose leste por aplicación dos criterios fixados no apartado 1, do anexo V.

A delimitación da extensión xeográfica dunha área acústica estará definida gráficamente polos límites xeográficos marcados nun plano da zona a escala mínima 1/5.000, ou polas coordenadas xeográficas ou UTM de todos os vértices e realizarase nun formato geocodificado de intercambio válido.

5. Ata tanto se estableza a zonificación acústica dun termo municipal, as áreas acústicas virán delimitadas polo uso característico da zona.

O ámbito inclúese na zona acústica de “Sectores do territorio con predominio de solo de uso residencial”.

DELIMITACIÓN DAS ÁREAS ACÚSTICAS

Para a delimitación dos diferentes tipos de áreas acústicas, teranse en conta os criterios e directrices que se describen no anexo V do citado Real Decreto.

ANEXO V. Criterios para determinar a inclusión dun sector do territorio nun tipo de área acústica

1.- Asignación de áreas acústicas.

1. A asignación dun sector do territorio a un dos tipos de área acústica previstos no artigo 7 da Lei 37/2003, do 17 de novembro, depende do uso predominante actual ou previsto para o mesmo na planificación xeral territorial ou o plan urbanístico.

2. Cando nunha zona coexistan ou vaian coexistir varios usos que sexan urbanisticamente compatibles, aos sós efectos do disposto neste real decreto determinábase o uso predominante conforme os seguintes criterios:

- a) Porcentaxe da superficie do solo ocupada ou a utilizar en usos diferenciados con carácter excluínente.
- b) Cando coexistan sobre o mesmo solo, ben por yuxtaposición en altura ben pola ocupación en planta en superficies moi mesturadas, avalíase a porcentaxe de superficie construída destinada a cada uso.
- c) Se existe unha dúbida razoable en canto a que non sexa a superficie, senón o número de persoas que o utilizan, o que defina a utilización prioritaria poderá utilizarse este criterio en substitución do criterio de superficie establecido no apartado b).
- d) Se o criterio de asignación non está claro terase en conta o principio de protección aos receptores máis sensibles.
- e) Nunha área acústica determinada poderanse admitir usos que requiran maior esixencia de protección acústica, cando se garanta nos receptores o cumprimento dos obxectivos de calidade acústica previstos para eles, neste real decreto.
- f) A asignación dunha zona a un tipo determinado de área acústica non poderá en ningún caso vir determinada polo establecemento da correspondencia entre os niveis de ruído que existan ou se prevexan na zona e os aplicables ao tipo de área acústica.

2.- Directrices para a delimitación das áreas acústicas.

Para a delimitación das áreas acústicas seguiranse as directrices xerais seguintes:

- a) Os límites que delimiten as áreas acústicas deberán ser facilmente identificables sobre o terreo tanto se constitúen obxectos construídos artificialmente, rúas, estradas, vías ferroviarias, etc. coma se trátase de liñas naturais tales como leitos de ríos, costas mariñas ou lacustre ou límites dos termos municipais.
- b) A contido da área delimitada deberá ser homoxéneo establecendo as adecuadas fraccións na delimitación para impedir que o concepto «uso preferente» aplíquese de forma que falsee a realidade a través do contido global.
- c) As áreas definidas non deben ser excesivamente pequenas para tratar de evitar, no posible, a fragmentación excesiva do territorio co consecuente incremento do número de transicións.
- d) Estudarase a transición entre áreas acústicas lindeiras cando a diferenza entre os obxectivos de calidade aplicables a cada unha delas superen os 5 dB(A).

3.- Criterios para determinar os principais usos asociados a áreas acústicas.

Para os efectos de determinar os principais usos asociados ás correspondentes áreas acústicas aplicaranse os criterios seguintes:

Áreas acústicas de tipo a). Sectores do territorio de uso residencial: Inclúiranse tanto os sectores do territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espazos edificadas e zonas privadas axardinadas, como as que son complemento da súa habitabilidade tales como parques urbanos, xardíns, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para a práctica de deportes individuais etc..

As zonas verdes que se dispoñan para obter distancia entre as fontes sonoras e as áreas residenciais propiamente ditas non se asignasen a esta categoría acústica, consideraranse como zonas de transición e non poderán considerarse de estancia.

Áreas acústicas de tipo b). Sectores de territorio de uso industrial: Inclúiranse todos os sectores do territorio destinados ou susceptibles de ser utilizados para os usos relacionados coas actividades industrial e portuaria incluíndo; os procesos de produción, os parques de provisión de materiais, os almacéns e as actividades de tipo loxístico, estean ou non afectas a unha explotación en

concreto, os espazos auxiliares da actividade industrial como subestacións de transformación eléctrica etc.

Áreas acústicas de tipo c). Sectores do territorio con predominio de uso recreativo e de espectáculos: Inclúiranse os espazos destinados a recintos feirais con atraccións temporais ou permanentes, parques temáticos ou de atraccións así como os lugares de reunión ao aire libre, salas de concerto en auditorios abertos, espectáculos e exhibicións de todo tipo con especial mención das actividades deportivas de competición con asistencia de público etc.

Áreas acústicas de tipo d). Actividades terciarias non incluídas no epígrafe c): Inclúiranse os espazos destinados preferentemente a actividades comerciais e de oficinas, tanto públicas como privadas, espazos destinados á hostalería, aloxamento, restauración e outros, parques tecnolóxicos con exclusión das actividades masivamente produtivas, incluíndo as áreas de estacionamento de automóbiles que lles son propias etc.

Áreas acústicas de tipo e). Zonas do territorio destinadas a usos sanitario, docente e cultural que requiran especial protección contra a contaminación acústica. Inclúiranse as zonas do territorio destinadas a usos sanitario, docente e cultural que requiran, no exterior, unha especial protección contra a contaminación acústica, tales como as zonas residenciais de repouso ou xeriatría, as grandes zonas hospitalarias con pacientes ingresados, as zonas docentes tales como «campus» universitarios, zonas de estudo e bibliotecas, centros de investigación, museos ao aire libre, zonas museísticas e de manifestación cultural etc.

Áreas acústicas de tipo f). Sectores do territorio afectados a sistemas xerais de infraestruturas de transporte e outros equipamentos públicos que os reclamen. Inclúiranse neste apartado as zonas do territorio de dominio público no que se sitúan os sistemas xerais das infraestruturas de transporte viario, ferroviario e aeroportuario.

Áreas acústicas de tipo g). Espazos naturais que requiran protección especial. Inclúiranse os espazos naturais que requiran protección especial contra a contaminación acústica. Nestes espazos naturais deberá existir unha condición que aconselle a súa protección ben sexa a existencia de zonas de cría da fauna ou da existencia de especies cuxo hábitat se pretende protexer.

Así mesmo, inclúiranse as zonas tranquilas en campo aberto que se pretenda manter silenciosas por motivos turísticos ou de preservación do medio.

Unha vez analizada a normativa transcrita, de acordo con ao artigo 14 do RD 1367/2007 conclúese que os obxectivos de calidade acústica aplicables ás áreas destinadas a uso residencial (como é o caso), son os definidos na táboa A de o anexo II.

REAL DECRETO 1367/2007
Anexo II. Objetivos de calidad acústica

Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes				
Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	70	70	60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	68	68	58
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	65	65	55
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	55	55	45
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)

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

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.

Unha vez analizados os criterios para empregar para establecer a zonificación acústica do territorio, conclúese que:

- Dado que o ámbito ten o uso global residencial, inclúense as zonas con ordenanza de residencial na área acústica de tipo a) Sectores de territorio de uso residencial.
- As parcelas de equipamentos propostos inclúense dentro da área acústica de tipo e) Sectores do territorio con predominio de solo de uso sanitario, docente e cultural.
- A superficie do sector con ordenanza de espazos libres, considerarase como zonas de transición, dado que se dispuxeron para exercer funcións de integración paisaxística, polo que non se lle asigna categoría acústica.
- A superficie do sector con destino a viario non se inclúe en ningunha área acústica, xa que pertence ao sistema local, descartando a súa inclusión na área acústica de tipo f).

2. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA LEXISLACIÓN SECTORIAL

2.1. LEI 13/2010 DE COMERCIO INTERIOR DE GALICIA

O artigo 27.3 da Lei 13/2010, do 17 de decembro, de comercio interior de Galicia, establece o seguinte.

Artigo 27. Uso comercial do solo.

1. Con carácter xeral, o plan xeral de ordenación municipal de cada municipio ordenará especificamente os usos comerciais, garantindo unha adecuada protección das contornas urbanas que asegure a necesaria accesibilidade de toda a poboación a unha oferta comercial suficiente e a protección do medio ambiente. Nos supostos de insuficiencia das previsións dos instrumentos de ordenación urbanística, en particular, cando estea motivada pola falta de adaptación destes instrumentos á normativa urbanística e comercial en vigor, a consellería competente en materia de comercio, previa audiencia do municipio ou municipios afectados, poderá impulsar plans e proxectos sectoriais de incidencia supramunicipal destinados a regular a implantación de equipamentos comerciais, cando a súa incidencia transcenda do termo municipal no que se sitúen, pola súa magnitude, importancia, demanda social ou especiais características.

2. Para os efectos do previsto no apartado anterior, a ordenación territorial e urbanística, ao ordenar os usos comerciais, destinará solo adecuado e suficiente para atender as necesidades da poboación, prestando especial atención á densidade comercial, tentando conseguir o equilibrio do territorio.

3. Nos sectores de solo urbanizable e os polígonos de solo urbano non consolidado, para os cales se prevexan usos residenciais, aínda cando estes usos non sexan maioritarios, os plans establecerán unha reserva mínima de edificabilidade para uso comercial acorde á establecida na normativa urbanística aplicable.

4. Para os efectos da ordenación comercial, a consellería competente en materia de urbanismo, con ocasión do informe preceptivo que proceda ao correspondente instrumento de ordenación territorial ou urbanística, referirase expresamente ao cumprimento do disposto no presente artigo.

Co anterior, os sectores de solo urbanizable deben establecer unha reserva mínima de edificabilidade para uso comercial acorde á establecida na normativa urbanística aplicable. A este respecto, o artigo 78 do RLSG incorpora esta determinación do modo seguinte.

Artigo 78. Normas de calidade ambiental e paisaxística

(...)

5. Nos ámbitos de solo urbano non consolidado e nos sectores de solo urbanizable, para os que se prevexan usos residenciais, mesmo cando estes usos non sexan maioritarios, os plans establecerán unha reserva mínima de edificabilidade para uso comercial igual ou superior ao 1 % da edificabilidade residencial do ámbito ou sector de acordo con o establecido no artigo 27.3 da Lei 13/2010, do 17 de decembro, de comercio interior de Galicia.

6. (...)

Dando cumprimento ao artigo 78 do RLSG, o presente documento prevé unha reserva mínima de edificabilidade para uso comercial do 5.18 % da edificabilidade residencial do ámbito, equivalente a 6.033 m²e.

2.2. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA LEXISLACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDADE

A lexislación de aplicación é este apartado é a Lei 8/1997, do 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia, o Real Decreto 505/2007, do 20 de abril, polo que se aproban as condicións básicas de accesibilidade e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados e edificacións, a Orde TMA/851/2021, do 23 de xullo, pola que se desenvolve o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados, a Lei 10/2014, do 3 de decembro, de accesibilidade, e o Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de Desenvolvemento e Execución da Lei de Accesibilidade e Supresión de Barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia.

Os espazos de dominio público deben cumprir cos criterios básicos que respecto diso se fixan no Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia, así como a Orde TMA/851/2021, do 23 de xullo, pola que se desenvolve o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados, e o establecido para ese efecto no DB-SUA do CTE (Código Técnico da Edificación).

Para ese efecto, propúxose un sistema viario con novos itinerarios definidos no presente documento que cumpren con todas as especificacións establecidas na normativa anteriormente citada, planificándose de forma que resulte accesible a persoas de mobilidade reducida. O sistema viario proposto conta cun desenvolvemento lonxitudinal total de aproximadamente 730 m, cunhas pendentes inferiores ao 6%, o que facilita o cumprimento das condicións recollidas na normativa de accesibilidade correspondente. No espazo libre dispoñeranse itinerarios peonís que cumpran as condicións sinaladas.

Así mesmo, a ordenación detallada cumpre cos criterios básicos establecidos na normativa de obrigado cumprimento no tocante a:

- Itinerarios peonís
- Itinerarios mixtos de peóns e vehículos
- Vaos para vehículos
- Vaos peonís
- Elementos de mobiliario urbano
- Elementos de urbanización: pavimentos, bordos, escaleiras, ramplas
- Elementos de sinalización e comunicación sensorial

As condicións do viario proposto deberán de xustificarse de forma explícita no correspondente documento que defina as características do sistema viario, é dicir, o proxecto de urbanización que

defina as obras para realizar. Con todo, o sistema viario previsto foi dimensionado de tal maneira que poida deseñarse cumprindo en todo momento coas dimensións e pendentes requiridas pola normativa sectorial en materia de accesibilidade de aplicación vixente.

A continuación, e a modo informativo, realízase un cadro xustificativo e comparativo da normativa de obrigado cumprimento en materia de accesibilidade. O CTE DB SUA 9 só é de aplicación para a accesibilidade no exterior dos edificios, de tal maneira que as parcelas dispoñerán polo menos dun itinerario accesible que comunique unha entrada principal ao edificio coa vía pública e coas zonas comúns exteriores.

	DECRETO 35/2000	ORDEN TMA/561/2021	CTE DB SUA 9	PP
ITINERARIO PEONILL ACCESIBLE (para o DB SUA 9 únicamente é no acceso á edificación)				
Ancho mínimo	1,80 m	1,80 m	1,20 m	> 1,80 m
Pdte. máx. lonxitudinal	10 %	6 %	4 %	< 4 %
Pdte. máx. transversal	2 %	2 %	2 %	< 2 %
Desniveis	Rampla adaptada	Escaleira e/ou rampla accesible	Rampla accesible	Non existen desniveis, no seu caso: ramplas adaptadas e/ou accesibles
VADOS PARA VEHÍCULOS				
Dimensión máx. sentido perpendicular calzada	0,60 m.	---	---	> 0,60 m
Resalte máx. entre vado e calzada	2 cm.	---	---	< 2 cm
Ancho mín. de paso libre de obstáculos entre final do vado efachada	0,90 m.	---	---	> 0,90 m.

2.3. NORMATIVA VIXENTE EN MATERIA DE HABITABILIDADE

Conforme o establecido no artigo 4 das Normas de Habitabilidade de Vivendas de Galicia, inclúese no presente documento a xustificación da adecuación da ordenación ás súas determinacións.

Artigo 4. Coordinación co planeamento

1. Para os efectos previstos no artigo 43.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (en diante, LSG), os instrumentos de ordenación urbanística conterán unha memoria xustificativa da súa adecuación ás presentes normas.

2. O planeamento que determine a nova ordenación detallada de solos en que se prevexa o uso residencial deberá establecer os requisitos que deben cumprir as vivendas para ter a condición de vivenda exterior e adoptar as medidas necesarias para garantir o asollamento adecuado das vivendas.

Nestes solos, para que unha vivenda teña a condición de vivenda exterior, deberá garantirse que determinadas estancias das vivendas teñan a iluminación e a ventilación directa a través de espazos exteriores de calidade, públicos ou privados, que deberán ser recollidos como tales no planeamento.

O planeamento deberá establecer as características e dimensións destes espazos e deberase xustificar como mínimo:

Que a configuración e as dimensións do espazo garden unha adecuada relación coa altura das edificacións que o conforman.

Que se respecten unhas distancias mínimas de luces rectas, que establecerá o planeamento, en función das alturas das edificacións enfrontadas.

Que se garanta a continuidade espacial e de deseño dos ditos espazos, aínda que o desenvolvemento destes sexa realizado por persoas propietarias diferentes.

Que as dimensións destes espazos non resulten inferiores ás exixibles segundo o punto A.1.1 do anexo I deste decreto para os solos sen planeamento.

3. Xustificadamente, para os efectos do cumprimento da condición de vivenda exterior, o planeamento ou o anexo de habitabilidade a que fai referencia o artigo 19 deste decreto poderán identificar como espazo exterior de calidade determinados espazos libres –públicos ou privados– que non cumpran coas condicións anteriores.

Polo menos a estancia maior e outra peza vivideira, cando a vivenda conte con máis dunha estancia, deberán ter iluminación e ventilación directa a través dos citados espazos exteriores de calidade. O planeamento poderá establecer a posibilidade de que o resto das estancias das vivendas, ou algunha delas, poida ter iluminación e ventilación a través de patios de parcela cuxas características e dimensións virán reguladas no planeamento e que, como mínimo, deberán respectar as determinacións establecidas no anexo I deste decreto para os patios de parcela.

Unha vez aprobado o planeamento, calquera vivenda que cumpra as súas determinacións terá a condición de vivenda exterior para os efectos do disposto no punto A.1 do anexo I das normas NHV-2010.

Neste senso, nos quinteiros de uso residencial do presente documento, onde se posibilita o uso de vivenda, formalízase una volumetría estudada dende o punto de vista dun correcto asoleamento das posibles vivendas, mantendo a proporción entre a dimensión dos espazos libres privados xerados de parcela e a altura da edificación que o delimita.

Aos efectos do cumprimento das determinación do habitabilidade, considérase que estes espazos interiores ordenados na documentación gráfica para os quinteiros de uso residencial, teñen a consideración de espazo exterior de calidade, poidendo formalizarse vivendas con estancias exclusivamente cara ao interior destes quinteiros.

2.4. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS DIRECTRICES DA PAISAXE

Inclúese neste apartado a xustificación de que o desenvolvemento do sector axústase ás determinacións do Decreto 96/2020, do 29 de maio, polo que se aproba o Regulamento da Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia, e das Directrices da paisaxe de Galicia.

O presente documento incorpora os criterios definidos nas Directrices da Paisaxe de Galicia que lle resultan de aplicación. Así, no deseño da ordenación proposta tívose en especial consideración o establecido nos puntos DX.01 dedicado ás liñas básicas de atención, así como o punto DX.010 que recolle os criterios para novos desenvolvementos urbanísticos.

DX.01. (N)

En virtude do mandato que expresa o artigo 5.2 da Lei 7/2008, o plan urbanístico debe tomar en consideración a paisaxe para establecer as súas determinacións. Para ese efecto, tendo presentes os fundamentos da Lei 7/2008 e do Convenio Europeo da Paisaxe, segundo os cales a paisaxe fai referencia á percepción de calquera parte do territorio por parte da poboación, aquela debe entenderse, ademais de como valor ambiental e cultural, como factor da calidade de vida das persoas, podendo sinalarse tres liñas básicas de atención:

- a) A consideración na ordenación das paisaxes cotiás, é dicir, a paisaxe deberá ser tido en conta na ordenación de todas as clases de solo e zonas do territorio. Esta cuestión garda unha relación directa coa identificación dos elementos que compoñen as paisaxes e o estudo dos tipos de paisaxe presentes no territorio municipal.
- b) A identificación e protección dos lugares ou elementos de especial valor ou significación paisaxística. Pode tratarse de elementos puntuais (fitos, miradoiros), lineais (sendas, camiños) ou superficiais (áreas, recintos), así como combinacións de varios deles.
- c) A identificación de ámbitos que presenten un especial estado de deterioración ou degradación paisaxística, así como de elementos que producen impactos paisaxísticos especialmente reseñables, co obxecto de prever accións encamiñadas a mellorar as zonas degradadas ou corrixir os impactos.

DX.03. (N)

Os restantes instrumentos de plan urbanístico estudarán a paisaxe seguindo o criterio de proporcionalidade, é dicir, axustarán o seu nivel de alcance á súa natureza e ao potencial impacto paisaxístico que poidan xerar.

DX.10.

O plan urbanístico terá en conta os seguintes criterios para os novos desenvolvementos urbanísticos:

a) Criterios xerais:

1. (N) As determinacións do PXOM evitarán novos desenvolvementos que non sexan realmente necesarios para atender á demanda e, en calquera caso, preverán que se activen só no momento no que sexan necesarios. En caso contrario, estenderíanse as áreas urbanizadas sen que as áreas urbanas preexistentes conseguisen uns mellores niveis de calidade urbana, co cal se duplicarían os efectos negativos sobre a paisaxe.
2. (N) Os novos desenvolvementos anexaranse ao tecido urbano existente, mantendo o carácter compacto do núcleo. Deste xeito, evítase a aparición de tramas urbanas descontinuas que fragmentan a paisaxe. Exclúese desta esixencia os desenvolvementos que teñan como obxecto a creación de solo industrial ou terciario, e que justificadamente deban separarse de zonas urbanas existentes.
3. (N) Os lugares que se escollan para os desenvolvementos serán os que mellor equilibren a continuidade do tecido urbano e a súa imaxe coa minimización da ocupación dos espazos de alto valor natural e ecolóxico e dos solos de alta capacidade produtiva agraria, @teniendo en cuenta as condicións físicas (como topografía, soeamiento ou ventos).
4. (N) As delimitacións realizaranse axustándose á paisaxe preexistente: ás coberturas vexetais, ás redes de camiños ou estradas, ou a outras preexistencias naturais ou artificiais. En especial, o deseño da ordenación adaptarase á topografía e ás preexistencias xeográficas, evitando extensas explanacións do terreo e grandes movementos de terras e utilizando a topografía como medio para a protección de vistas, a integración de edificios, a transición entre espazos, etc.
5. (N) A nova ordenación deberá evitar parcelas con formas moi irregulares que favorezan a aparición de edificacións ou construcións con formas de difícil integración.
6. (N) Tanto a delimitación como as condicións para a ordenación detallada terán en consideración os elementos de especial interese paisaxístico, e terán moi presente a visibilidade do ámbito, así como as aperturas panorámicas que poidan existir cara a fondos escénicos de interese.
7. (N) As condicións para a ordenación do ámbito, desde o trazado do viario ata as condicións estéticas das edificacións, estableceranse de tal modo que se asegure a máxima integración posible entre os tecidos preexistentes e os novos. Buscarase a consolidación da continuidade espacial entre a rede de espazos públicos, verdes e prazas existente e a dos novos desenvolvementos.

8. (R) Procurarase que o crecemento urbano non modifique os perfís e escenarios urbanos tradicionais.

9. (N) A planificación dos crecementos urbanísticos contribuirá á consolidación e dotación de servizos das zonas máis urbanas.

(...)

c) Outros criterios:

1. (N) Cada novo desenvolvemento urbanístico debe ser obxecto dun estudo de paisaxe no que se analice a visualización da paisaxe urbana co desenvolvemento proxectado, establecendo criterios para a disposición e orientación dos edificios en base á súa visibilidade desde o vial de acceso e os puntos máis frecuentes de observación. Ademais, deberá analizar o impacto visual das construcións proxectadas sobre o medio que as rodea e o perfil da zona, así como a integración das formas, tipoloxías e materiais das edificacións na contorna.

2. (N) Con carácter xeral, as fichas normativas para os novos desenvolvementos urbanísticos previstos especificarán coa debida precisión as condicións de ordenación orientadas a garantir que se respecten, en cada caso, os factores ou elementos específicos que determinarán a integración paisaxística do desenvolvemento urbanístico. Pode tratarse, segundo o caso, da visibilidade exterior e proximidade con áreas rústicas, a presenza de áreas arborizadas de interese, a existencia de diferentes tipoloxías de edificación nos bordos da actuación ou outros elementos singulares de interese.

O ámbito do SU-1 sitúase na Gran Área Paisaxística “Ribeiras Encaixadas do Miño e do Sil”, no seu tramo urbano, en contacto coa ribeira do río e co barrio do Vinteún. Na contorna inmediata non existen áreas de especial relevancia paisaxística catalogadas no Catálogo da Paisaxe de Galicia, pero si elementos ambientais e estruturais de interese, como as masas arbóreas de gran porte próximas ao río e o trazado histórico do Camiño Real de Cudeiro.

- A ordenación proposta ten en conta a paisaxe na súa definición, aplicando os seguintes criterios:
- Integración no tecido urbano existente, evitando a aparición de tramas descontinuas e garantindo a continuidade co barrio do Vinteún.
- Respecto pola vexetación existente, incorporando exemplares arbóreos de interese ao sistema de espazos libres, tanto no bordo sur xunto ao río como nos espazos de transición coas edificacións lindeiras.
- Volumetrías adaptadas á contorna, mediante unha ordenación flexible que favorece a permeabilidade visual, evita pantallas edificatorias e gradúa as alturas desde as zonas centrais cara aos límites do ámbito.
- Mellora da conectividade paisaxística e ecolóxica, xerando percorridos peonís e ciclistas que conectan co río Miño, cos espazos verdes lindeiros e coa rede viaria existente.
- Adaptación á topografía e preexistencias, evitando grandes movementos de terras e aproveitando as condicións naturais do terreo para a disposición das edificacións e espazos libres.

No interior do ámbito intégranse zonas verdes arborizadas que actúan como barreiras naturais, mellorando o confort visual e climático das edificacións proxectadas. O sistema de espazos libres fórmase a partir de eixes verdes que conectan os diferentes ámbitos residenciais entre si e co contorno, facilitando a súa relación co medio.

En consecuencia, a ordenación do SU-1 cumpre coas determinacións das Directrices da Paisaxe de Galicia, incorporando as súas esixencias tanto no deseño global como na normativa urbanística específica, e garantindo que as características construtivas, materiais e cores de acabado das novas edificacións favorezan unha integración harmoniosa no lugar, de acordo coa directriz DX.06.p..

Todas estas actuacións contribuirán, por tanto, a mellorar enormemente a paisaxe desta zona do termo municipal de Ourense.

3. DETERMINACIÓN DOS POLÍGONOS DE EXECUCIÓN

Fíxase no sector un Polígono Único dado o obxectivo principal do PIA, aínda que se permite definir fases de urbanización e recepción por fases, que caso de realizarse deberán reflectirse no correspondente Proxecto de Urbanización, o cal garantirá a correcta posta en funcionamento independente de cada unha das fases.

4. PAZOS PARA O DESENVOLVEMENTO DA ACTUACIÓN

En cumprimento do artigo 68.k) da LSG, o presente documento fixa os seguintes prazos para o desenvolvemento do sector de solo urbanizable SU-1 incluído no presente PIA:

- Urbanización: deberá tramitarse o correspondente Proxecto de Urbanización do sector, o cal deberá aprobarse no prazo dun ANO desde a aprobación definitiva do PIA.
- Xestión: deberá tramitarse o correspondente Proxecto de Reparcelamento do sector, o cal deberá aprobarse no prazo dun ANO desde a aprobación definitiva do Proxecto de Urbanización.
- As obras de urbanización deberán executarse no prazo de 2 ANOS desde a aprobación definitiva do Proxecto de Urbanización. Permítese a simultaneidade das obras de urbanización coas de edificación a partir do momento en que o estado das obras permita o reformulo certo das aliñacións e rasantes, e o acceso ás parcelas edificables para a execución das obras en condicións de seguridade e coordinación. En todo caso, a emisión do correspondente título habilitante de ocupación da edificación estará condicionada á recepción das obras de urbanización.
- O prazo para a edificación do sector fíxase en 10 ANOS desde a recepción das obras de urbanización. Permítese a simultaneidade das obras de urbanización coas de edificación nas condicións establecidas no parágrafo anterior, aínda que a emisión do correspondente título habilitante de ocupación da edificación estará condicionada á recepción das obras de urbanización.

5. DETERMINACIÓNS DE XESTIÓN

A este respecto a LSG establece o seguinte:

Artigo 111. Clases de sistemas de actuación

1. Os polígonos desenvolveranse polo sistema de actuación que o plan determine en cada caso.
2. Os sistemas de actuación son os seguintes:
 - a) Sistemas de actuación directos:
 - 1º. Cooperación.
 - 2º. Expropiación.
 - b) Sistemas de actuación indirectos:
 - 1º. Concerto.
 - 2º. Compensación.

Artigo 112. Elección do sistema de actuación

1. O municipio elixirá o sistema de actuación aplicable @teniendo en cuenta as características e complexidades da iniciativa para desenvolver, os medios cos que conte, a colaboración da iniciativa privada e demais circunstancias que concorran.
 2. A determinación do sistema de actuación haberá de incluírse obrigatoriamente no plan xeral.
- A modificación do sistema de actuación poderá ser aprobada polo municipio, de oficio ou a instancia dos particulares interesados, previa información pública por prazo dun mes mediante anuncio que se publicará no Boletín Oficial da provincia e con notificación individualizada aos propietarios afectados.
- En calquera caso, o sistema de actuación poderá ser modificado nos instrumentos de plan que conteñan a ordenación detallada do solo urbano non consolidado e do solo urbanizable.

En virtude do disposto no artigo 112 da LSG que di: “En calquera caso, o sistema de actuación poderá ser modificado nos instrumentos de plan que conteñan a ordenación detallada do solo urbano non consolidado e do solo urbanizable”, fíxase como sistema de actuación para o mesmo o de EXPROPIACIÓN, a desenvolver por iniciativa PÚBLICA.

En Ourense, xullo de 2025

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

Álvaro Fernández Carballada

Beatriz Aneiros Filgueira

Laura Fernández Suárez