



PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO

PARA A CONSTRUCIÓN DE VIVENDAS PROTEXIDAS NO SECTOR B-5 “LESTE-ESTRADA DE SAN MAURO”, NO CONCELLO DE PONTEVEDRA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

36038_PIA-VP_SB5_202603_AI_MX_01INF

MEMORIA XUSTIFICATIVA PARTE I - INFORMACIÓN







MEMORIA

ÍNDICE

PARTE I. INFORMACIÓN

1.	OBXECTO	5
2.	PROMOTOR.....	6
3.	ANTECEDENTES	7
3.1.	ANTECEDENTES DE TRAMITACIÓN	8
4.	ENCADRE LEGAL E COMPETENCIA.....	9
4.1.	REGULACIÓN DOS PROXECTOS DE INTERESE AUTONÓMICO	9
4.2.	COMPETENCIA.....	10
5.	DECLARACIÓN DE INTERESE AUTONÓMICO	11
6.	MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN	12
7.	ENCAIXE DA ACTUACIÓN PROXECTADA	16
7.1.	TIPO DE ACTUACIÓN.....	16
7.2.	ÁMBITO AFECTADO	16
7.2.1.	Localización.....	16
7.2.2.	Delimitación do ámbito.....	17
7.3.	CARACTERÍSTICAS DOS TERREOS AFECTADOS	18
7.3.1.	Topografía	18
7.3.2.	Usos do solo.....	21
7.3.3.	Construcións existentes	21
7.3.4.	Estrutura da propiedade do solo	23
7.4.	INFRAESTRUTURAS EXISTENTES	24
7.4.1.	Infraestruturas de comunicación	24
7.4.1.1.	Estradas	24
7.4.1.2.	Transporte público.....	24
7.4.1.3.	Mobilidade peonil	25
7.4.2.	Redes de servizos.....	25
7.4.2.1.	Abastecemento	25
7.4.2.2.	Saneamento	25
7.4.2.3.	Enerxía eléctrica.....	26
7.4.2.4.	Gas.....	26
7.4.2.5.	Telefonía e telecomunicacións.....	26
8.	INCIDENCIA TERRITORIAL DA ACTUACIÓN PROXECTADA.....	27
8.1.	ENCADRE TERRITORIAL DO ÁMBITO DO PIA.....	27
8.1.1.	Encadre xeográfico	27
8.1.2.	Encadre comarcal	28
8.1.3.	Encadre local.....	29
8.1.4.	Incidencia sobre os núcleos de poboación	29





8.2.	PLANEAMENTO URBANISTICO MUNICIPAL	31
8.2.1.	Planeamento vixente no concello de Pontevedra	31
8.2.1.1.	Determinacións do PXOU no ámbito do PIA	31
8.3.	CARACTERÍSTICAS NATURAIS DO TERRITORIO	32
8.3.1.	Medio Físico	32
8.3.1.1.	Clima	32
8.3.1.2.	Morfoloxía	32
8.3.1.3.	Xeoloxía	33
8.3.1.4.	Hidroloxía	34
8.3.2.	Medio biótico	34
8.3.2.1.	Vexetación	34
8.3.2.2.	Fauna	34
8.3.3.	Espazos protexidos e hábitats de interese	35
8.4.	A PAISAXE	35
8.5.	PATRIMONIO CULTURAL	36
8.6.	RISCOS	40
8.7.	AFECCIÓNS SECTORIAIS	40
8.7.1.	Elementos naturais do territorio	40
8.7.1.1.	Augas e ámbitos de protección	40
8.7.1.2.	Espazos naturais protexidos	40
8.7.2.	Infraestruturas territoriais	40
8.7.2.1.	Estradas e ámbitos de protección	40
8.7.2.2.	Afeccións aeroportuarias	41
8.7.2.3.	Servizos urbanos	41
8.7.3.	Patrimonio cultural	42
9.	CONDICIONANTES PARA A ORDENACIÓN	43
9.1.	CONDICIONANTES DERIVADOS DA LEI 1/2021 (LOT)	43
9.2.	CONDICIONANTES DERIVADOS DA LEXISLACIÓN URBANÍSTICA	43
9.3.	CONDICIONANTES DERIVADOS DO PLANEAMENTO MUNICIPAL	43
9.4.	CONDICIONANTES RESPECTO DA INTEGRACIÓN AMBIENTAL DA ORDENACIÓN	44
9.4.1.	Respecto das afeccións a elementos naturais de interese ou a espazos naturais protexidos e hábitats de interese comunitario:	44
9.4.2.	Respecto das afeccións a elementos culturais:	44
9.4.3.	Respecto doutras variables ambientais	44
9.5.	RESPECTO DA INTEGRACIÓN PAISAXÍSTICA DA ORDENACIÓN	44
9.6.	OUTROS CONDICIONANTES PARA A ORDENACIÓN DO ÁMBITO	45
9.6.1.	Condicionantes de accesibilidade, mobilidade e sistema viario	45
9.6.2.	Condicionantes de servizos urbanos e sistemas infraestruturais	46



1. OBXECTO

A presente documentación escrita e gráfica constitúe o **documento para Aprobación Inicial do Proxecto de Interese Autonómico** que formula a entidade Instituto Galego de Vivenda e Solo (en diante, IGVS) ao abeiro do disposto na **Lei 1/2021**, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia (LOT), na **Lei 5/2024**, de 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas (en diante LMFA24, no relativo ás medidas en materia de vivenda e infraestruturas, capítulo X do Título II), e na **Lei 5/2025**, de 23 de decembro, de medidas fiscais e administrativas (en diante LMFA25, no relativo ás medidas en materia de vivenda e infraestruturas, capítulo IX do Título II), para a obtención de solo destinado á construción de vivendas protexidas, en terreos do concello de Pontevedra.

Os proxectos de interese autonómico (PIA) son os instrumentos de intervención directa na ordenación do territorio da Comunidade Autónoma que teñen por obxecto planificar e proxectar, entre outras actuacións, a creación de solo destinado a vivendas protexidas, sempre que transcendan o ámbito municipal pola súa incidencia territorial, económica, social ou cultural, pola súa magnitude ou polas súas singulares características que as fagan portadoras dun interese supramunicipal cualificado.

Polas súas particulares características e a súa incidencia territorial, económica e social, nas diversas actuacións previstas polo IGVS para a obtención de solo destinado á construción de vivendas protexidas en diversas cidades de Galicia, e en concreto na presente actuación, concorren condicións obxectivas de interese público que transcenden do ámbito municipal.

O **Proxecto de Interese Autonómico para a obtención de solo destinado á construción de vivendas protexidas no sector B-5 “Leste-estrada de San Mauro” en Pontevedra** ten por obxecto o desenvolvemento dunha gran actuación de creación de solo con destino maioritario á construción de vivendas sometidas a algún réxime de protección pública, xunto con outros usos (dotacionais, terciarios...) orientados sempre a complementar o uso principal residencial. A tal efecto, o PIA definirá as características das actuacións que constitúen o seu obxecto e a ordenación do ámbito afectado, establecendo as determinacións de carácter estrutural e da ordenación detallada que garantan a súa adecuada inserción no territorio conforme ao modelo definido nas DOT e ao previsto na lexislación de ordenación territorial e urbanística de aplicación.

O presente Proxecto de interese autonómico redáctase de conformidade co disposto nos artigos 44, 45 e 46 da LOT en canto ao seu contido, documentación e relación con outros instrumentos de ordenación do territorio e urbanísticos, así como co disposto na lexislación urbanística en canto resulta de aplicación, incorporando ademais as determinacións establecidas no artigo 68 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, para os plans parciais toda vez que as actuacións proxectadas implican a transformación urbanística do solo.

Na súa redacción e formalización séguense, conforme ao establecido na disposición adicional sexta da LOT, os criterios contidos nas Normas técnicas de planeamento urbanístico de Galicia aprobadas por Orde da CMATV do 10 de outubro de 2019 e modificadas por Orde de 8 de abril de 2022 e Resolución de 18 de decembro de 2025.

Para a súa aprobación estarase ao disposto no artigo 55 da LOT para os instrumentos de ordenación do territorio sometidos á avaliación ambiental estratéxica simplificada.



2. PROMOTOR

O promotor do **Proxecto de Interese Autonómico para a obtención de solo destinado á construción de vivendas protexidas en Pontevedra**, e responsable da súa execución é a entidade:

INSTITUTO GALEGO DE VIVENDA E SOLO

Servizos Centrais – Santiago de Compostela

Área Central s/n, Polígono de Fontiñas, 2º andar

15781 - Santiago de Compostela (A Coruña)

Tel.: 981 541 926 - Fax: 981 541 927

Correo electrónico: dx.igvs@xunta.gal

Web: igvs.xunta.gal

O Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS) é un organismo público dependente da Xunta de Galicia, adscrito á Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas. A súa función principal é o deseño, execución e coordinación das políticas públicas en materia de vivenda, solo e rehabilitación urbana no territorio galego.

Creado no ano 1988, o IGVS actúa como ente instrumental para **fomentar o acceso a unha vivenda digna e axeitada, promover a planificación urbanística sustentable e xestionar o patrimonio público de solo**. A súa actividade réxese polos principios de equidade social, sustentabilidade territorial e eficiencia na xestión pública.

Funcións principais:

- Promoción e xestión de vivendas protexidas, tanto en réxime de alugueiro como de compra.
- Xestión do Rexistro de Demandantes de Vivenda Protexida en Galicia.
- Fomento da rehabilitación, rexeneración e renovación urbana, especialmente en centros históricos, zonas rurais e barrios vulnerables.
- Xestión do patrimonio público de solo, destinado a usos residenciais, industriais ou dotacionais.
- Concesión de axudas e subvencións para a adquisición, alugueiro ou rehabilitación de vivendas.
- Impulso de plans urbanísticos e proxectos integrais de desenvolvemento urbano sustentable.



3. ANTECEDENTES

Nos últimos 15 anos, o sector inmobiliario pasou por unha profunda crise (2009–2015), coa quebra de promotoras e entidades financeiras e a paralización da actividade. A partir de 2016 iniciouse unha recuperación lenta, centrada en promocións puntuais en solo urbano consolidado. A produción de vivenda mantívose moi por baixo das necesidades demográficas, agravada pola inactividade nos novos desenvolvementos de solo debido a altos custos, longos prazos e falta de financiamento.

Esta situación derivou nunha escaseza de vivenda a prezos accesibles, tanto en venda como en alugueiro, malia unha demanda crecente. Ante este contexto, o Instituto Galego da Vivenda e Solo, conforme á Lei 3/1988, de creación do organismo, ten a responsabilidade de aplicar a política de vivenda e solo da Xunta para garantir o dereito a unha vivenda digna, combater a especulación e regular o mercado.

En concreto, a vivenda protexida constitúe unha ferramenta clave para garantir o acceso a unha vivenda digna a sectores da poboación con menores recursos. En Galicia, a produción e oferta deste tipo de vivenda presenta unha dinámica insuficiente nos últimos anos, o que derivou nunha situación estrutural de déficit que condiciona o equilibrio territorial, a inclusión social e o acceso á residencia en condicións de dignidade e estabilidade, caracterizada polas seguintes circunstancias:

- Entre os anos 2009 e 2015, a crise inmobiliaria supuxo a práctica paralización do sector residencial, incluída a vivenda protexida.
- As sucesivas crises e o posterior aumento de prezos da vivenda afondaron na dificultade de acceso á vivenda por parte da mocidade, familias monoparentais, persoas maiores e colectivos vulnerables, e outros efectos sociais que provocaron unha alta demanda acumulada no Rexistro de Demandantes de Vivenda Protexida, especialmente en áreas urbanas.
- A partir de 2016, a reactivación foi moi lenta e limitada a operadores con capacidade de financiamento propio, centrados na promoción de vivenda libre en solo urbano consolidado.
- Durante máis dunha década, a vivenda protexida non acadou os niveis mínimos necesarios para atender a demanda social e demográfica, cunha construción anual que sitúase moi por debaixo da demanda rexistrada (tanto en réxime de compra como de alugueiro), e con fortes desigualdades territoriais.
- A promoción pública directa deste tipo de vivenda foi substituída en gran medida por iniciativas privadas puntuais e pouco estendidas, cunha oferta concentrada nas grandes cidades e áreas metropolitanas (A Coruña, Vigo, Santiago), en detrimento das vilas medias, comarcas do interior e concellos rurais, o que reforza a desigualdade territorial.

Por outra banda hai unha serie de barreiras estruturais que dificultan a resolución destas eivas:

- Falta de solo urbanizado dispoñible para uso residencial protexido.
- Elevado custo do solo e da promoción en relación co financiamento dispoñible.
- Tramitación urbanística lenta e complexa, que dificulta a posta en marcha de novas promocións.
- Retirada progresiva de liñas de financiamento estatal destinadas á vivenda protexida.

En resume, a vivenda protexida en Galicia atópase nunha situación crítica derivada dunha baixa produción, escaseza de solo dispoñible, ausencia de incentivos e retirada de apoio financeiro. A resposta a este déficit require unha acción coordinada, áxil e sostida por parte das administracións públicas, con especial atención á ordenación do solo, á planificación estratéxica e ao fortalecemento dos mecanismos de promoción e financiamento.



Esta situación ten inducido unha resposta institucional por parte da administración autonómica, canalizada a través do Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS), como organismo responsable da planificación e execución da política de vivenda da Xunta de Galicia, empezando por atallar as principais demandas neste eido, mediante a mobilización de solo para a construción de ata 20.000 vivendas protexidas nas principais zonas de demanda, ao abeiro da Lei 1/2021 de ordenación do territorio, mediante a figura dos Proxectos de Interese Autonómico (PIA).

Estas actuacións (entre elas a que se pretende desenvolver en Pontevedra, a través do presente PIA) buscan acurtar prazos, atraer investimento público e privado e adaptar a oferta ás necesidades sociais e territoriais actuais.

3.1. ANTECEDENTES DE TRAMITACIÓN

O 10.04.2025 o director xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS) adoptou a proposta de declaración de interese autonómico da actuación de creación de solo destinado maioritariamente á construción de vivendas protexidas mediante un proxecto de interese autonómico en Pontevedra, no ámbito identificado como S B-2 «Zona residencial San Mauro» e S B-5 «Sector leste-estrada de San Mauro».

O 05.08.2025 a presidenta do IGVS resolveu aprobar a delimitación do ámbito de actuación para o PIA (DOG núm. 158 do 20.08.2025).

En razón do exposto, con data 05.11.2025 o IGVS presentou en condición de promotor, ante o órgano ambiental (Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Sostibilidade), un escrito solicitando o inicio da avaliación ambiental estratéxica simplificada do PIA, achegando o documento ambiental estratéxico e o borrador do Proxecto de Interese Autonómico.

Con data 10.11.2025 o órgano ambiental iniciou un período de consultas previo á formulación do informe ambiental estratéxico, facendo públicos no portal web os documentos recibidos e consultando ás administracións públicas afectadas e ás persoas interesadas por un prazo de 30 días hábiles (Expediente 2025AAE3047).

Finalmente, con data 12.02.2026 a Directora Xeral de Calidade Ambiental e Sostibilidade resolveu **non someter** ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria o PIA, toda vez que do mesmo non se prevén efectos ambientais adversos significativos, emitindo o correspondente informe ambiental estratéxico que se fixo público mediante anuncio do 13.02.2026 da mesma DX publicado no DOG núm. 43 en data 05.03.2026.

Malia non preverse efectos ambientais significativos, o IAE establece unha serie de determinacións que deben atenderse no PIA para garantir a integración dos aspectos ambientais no seu contido. Na memoria xustificativa dáse conta da integración das determinacións do IAE no Proxecto de Interese Autonómico.



4. ENCADRE LEGAL E COMPETENCIA

De conformidade co disposto no número 1 do artigo 4 do texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana, aprobado polo Real decreto lexislativo 7/2015, do 30 de outubro (TRLSRU), a ordenación territorial e a urbanística son funcións públicas non susceptibles de transacción que organizan e definen o uso do territorio e do solo de acordo co interese xeral, determinando as facultades e os deberes do dereito de propiedade do solo conforme o destino deste.

Por ordenación do territorio enténdese, segundo o artigo 18 da Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia, o conxunto de técnicas, normas, plans e criterios expresamente formulados que orientan e regulan as actuacións e os asentamentos sobre o territorio, co fin de conseguir unha adecuada interrelación entre medio ambiente, poboación, actividades, servizos e infraestruturas co territorio galego no que se implantan, procurando a coherencia das actuacións sobre este dos distintos órganos e das diferentes administracións públicas, dentro do necesario respecto ás competencias destas. Comprende, así mesmo, a elaboración, a aprobación e, no seu caso, a execución dos instrumentos necesarios para planificar e plasmar no territorio as políticas económicas, sociais, medioambientais e culturais da Administración xeral da Comunidade Autónoma de Galicia.

A ordenación do territorio de Galicia lévase a cabo a través de distintos instrumentos (Directrices de ordenación do territorio; Plans territoriais; Plans sectoriais e Proxectos de interese autonómico) que xunto cos instrumentos urbanísticos conforman un sistema integrado que se articula segundo os principios de competencia, especialidade e coordinación.

4.1. REGULACIÓN DOS PROXECTOS DE INTERESE AUTONÓMICO

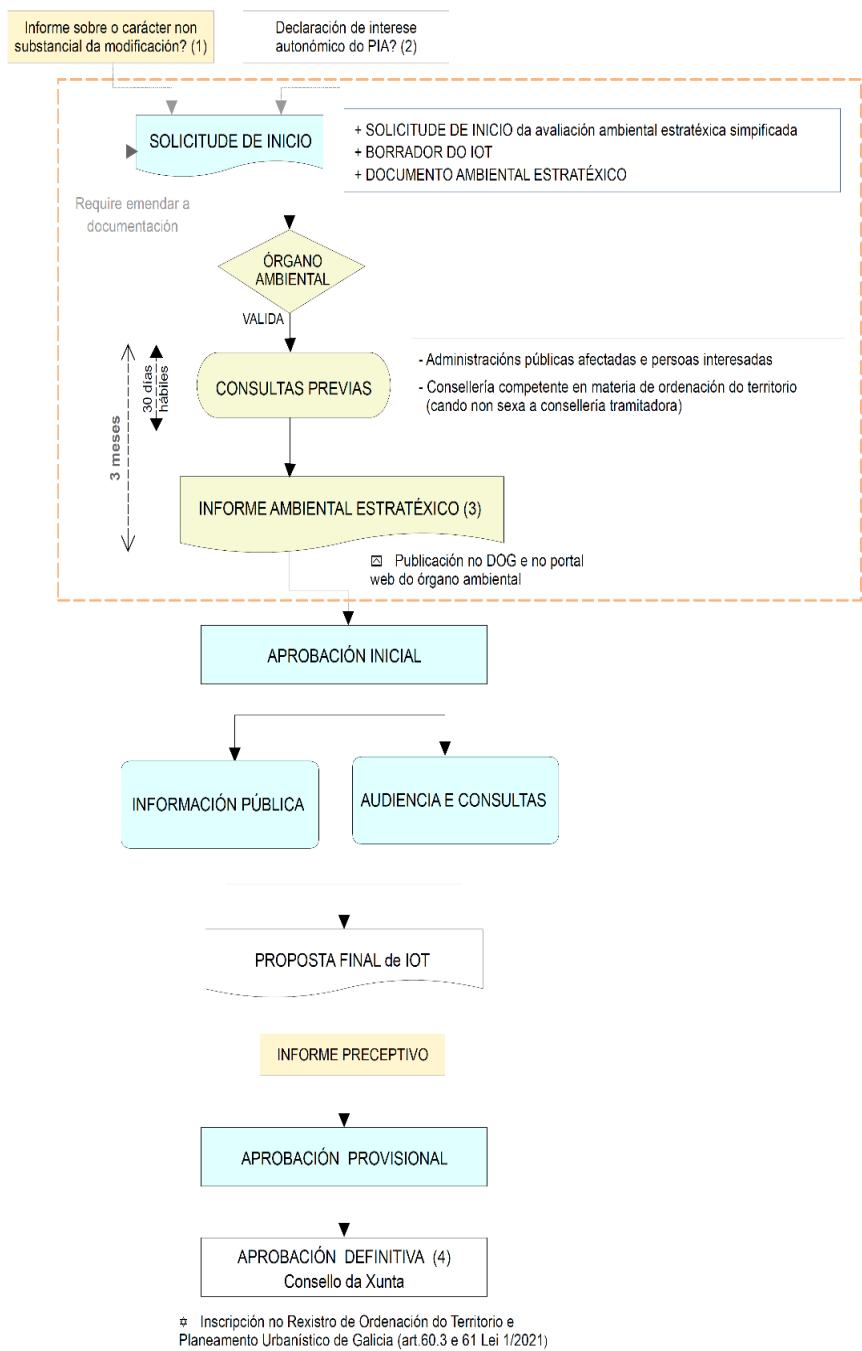
Os Proxectos de interese autonómico (PIA) atopan o seu marco legal e normativo na Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia, que os configura (artigo 40) como os instrumentos de intervención directa na ordenación do territorio da Comunidade autónoma que teñen por obxecto planificar e proxectar a execución inmediata de determinadas actuacións que transcendan o ámbito municipal pola súa incidencia territorial, económica, social ou cultural, a súa magnitude ou as súas singulares características que as fagan portadoras dun interese supramunicipal cualificado, que non teñan previsión nin acomodo no planeamento urbanístico. Dentro das actuacións que poden ser obxecto dos Proxectos de interese autonómico, o artigo 40 LOT inclúe as referidas **á creación de solo destinado a vivendas protexidas**, como é o presente caso.

A regulación dos Proxectos de interese autonómico establécese con carácter xeral nos artigos 40 a 53 da LOT, pero a LMFA24 establece nos seus artigos 61 a 73 unha serie de especialidades ou particularidades (medidas extraordinarias e temporais en materia de vivenda que serán aplicables ata o 29 de decembro de 2028), que se aplicarán nos PIAs para a planificación e proxección de actuacións de creación de solo residencial de promoción pública (como no presente caso), co obxecto da súa axilización e a redución dos prazos de tramitación establecidos respecto dos procedementos ordinarios, previa a declaración do interese autonómico (DIA) da actuación que constitúa o seu obxecto.

Segundo estas regulacións, os PIA definirán os criterios de deseño, as características funcionais e a localización das actuacións que constitúan o seu obxecto que garantan a accesibilidade e a sustentabilidade ambiental de tales actuacións, así como a súa adecuada inserción no territorio, a súa conexión coas redes e cos servizos correspondentes sen menoscabo da funcionalidade dos existentes mediante a realización de cantas obras sexan precisas, a súa adaptación ao contorno no que se localicen e a súa articulación coas determinacións do planeamento urbanístico e territorial vixente.

O artigo 40 LOT tipifica os Proxectos de interese autonómico en función de que o seu obxecto sexa o desenvolvemento de actuacións previstas (PIA previsto) ou non previstas (PIA non previsto) nun Plan sectorial vixente. O presente considerase un **PIA non previsto**, por planificar e proxectar a execución de actuacións non previstas en ningún plan sectorial.





Os PIA non previstos deberán axustarse aos criterios e obxectivos xerais que establezan as Directrices de ordenación do territorio e ser congruentes cos instrumentos de ordenación do territorio vixentes cos que poida concorrer polo ámbito territorial ou polo seu contido. Para o caso dos PIA non previstos, establécese como requisito previo ao inicio do procedemento de aprobación, **a declaración de interese autonómico (DIA)** da actuación que constitúa o seu obxecto.

Os proxectos de interese autonómico poderán desenvolverse en calquera clase de solo e mesmo poderán referirse a actuacións previstas no planeamento urbanístico vixente, esixindo a súa aprobación no caso de que resulten afectados terreos con valores que sexan obxecto de protección pola lexislación aplicable, do informe favorable do órgano sectorial competente en razón dos valores obxecto de protección. Cando teñan por obxecto actuacións que impliquen a transformación urbanística do solo rústico e o seu conseguinte cambio de clasificación ou cualificación deberán cumprir as condicións e os estándares de reservas mínimas para zonas verdes, equipamentos, arboredo e aparcadoiros que estableza a normativa urbanística en vigor para o solo urbanizable.

Os proxectos de interese autonómico incluírán, agás xustificación da súa imposibilidade ou innecesariedade, as determinacións indicadas no artigo 44 da LOT. Para o caso de que impliquen a transformación urbanística do solo deberán conter, ademais das determinacións exixidas no referido artigo, as indicadas no artigo 68 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, para os Plans parciais. A documentación mínima dos PIA será a recollida no artigo 45 LOT.

4.2. COMPETENCIA

A titularidade da competencia en materia de ordenación do territorio correspóndelle á Administración xeral da Comunidade Autónoma de Galicia (artigo 10 LOT), que a desenvolverá sen prexuízo das que deriven das diferentes normativas sectoriais que resulten aplicables e con respecto das que son propias doutras administracións públicas, promovendo con estas a participación da iniciativa privada, nos termos previstos na lexislación vixente.

Segundo o dispón o artigo 40 LOT, os proxectos de interese autonómico poderán ser promovidos e desenvoltos por iniciativa pública ou privada. No caso dos PIAs para a creación de solo residencial, o Artigo 62 da LMFA24 establece o seguinte:

Co obxecto de atender as necesidades urxentes de solo residencial, a consellaría competente en materia de vivenda, a través do Instituto Galego da Vivenda e Solo ou de entidades integrantes do sector público autonómico participadas por este organismo, poderá promover e desenvolver actuacións de creación de solo destinado maioritariamente á construción de vivendas sometidas a algún réxime de protección pública, sempre que concorran os seguintes requisitos:

- a) *Que exista unha forte demanda social demostrada por fontes de datos obxectivas, como pode ser o Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia.*
- b) *Que as actuacións de transformación urbanística propostas transcendan o ámbito municipal pola súa incidencia territorial, económica, social ou cultural, pola súa magnitude ou polas súas singulares características que as fagan portadoras dun interese supramunicipal cualificado.*

Dándose no presente caso as citadas circunstancias, correspóndelle ao Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS), organismo autónomo, de carácter comercial e financeiro, a realización das políticas de vivenda e solo na Comunidade Autónoma de Galicia, baixo a superior dirección da Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas, e a tal efecto o IGVS ten iniciado os trámites necesarios para atender as citadas necesidades urxentes de solo residencial, seleccionando os emprazamentos e a delimitación dos ámbitos necesarios nas principais zonas de demanda, ten promovido a través de concursos a licitación dos contratos dos servizos de redacción dos PIA que desenvolverán os citados ámbitos, e ten recollido na **resolución do IGVS do 05.08.2025 (DOG 20.08.2025)** a delimitación deste ámbito de actuación que será obxecto de transformación urbanística, para o seu desenvolvemento mediante un PIA.



Logo da declaración de interese autonómico, o procedemento de aprobación do PIA iniciárase segundo o previsto no artigo 47 LOT e levarase a cabo seguindo os trámites previstos no artigo 55 da LOT integrando no mesmo o procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada, de acordo ao disposto no artigo 22 da LOT en relación co establecido nos artigos 6 e 9 da vixente Lei 21/2013 de 9 de decembro, de avaliación ambiental.

A aprobación definitiva do Proxecto de interese autonómico realizarase mediante acordo do Consello da Xunta de Galicia.

5. DECLARACIÓN DE INTERESE AUTONÓMICO

Aos efectos do artigo 40.3 da LOT, **o presente considérase un PIA non previsto**, por planificar e proxectar a execución de actuacións non previstas en ningún plan sectorial, e require como requisito previo ao inicio do procedemento de aprobación, a declaración de interese autonómico (DIA) da actuación, pero na LMFA24 establécense unha serie de especialidades ou particularidades aplicables a este tipo de PIAs, e nestes casos a DIA conleva un procedemento específico establecido no artigo 63 da LMFA24, segundo o cal a Presidencia do IGVS aprobará mediante resolución a delimitación dos ámbitos de actuación que serán obxecto de transformación urbanística, e a devandita resolución implicará a declaración do interese autonómico da actuación que constitúa o seu obxecto e será publicada no Diario Oficial de Galicia.

En razón do exposto, **o IGVS ten recollido na súa resolución do 05.08.2025 (DOG 20.08.2025) a delimitación deste ámbito de actuación (sector B-5 Leste-Estrada de San Mauro)** que será obxecto de transformación urbanística para a creación de solo residencial de promoción pública en Vigo, xustificando a concorrencia dos requisitos sinalados no artigo 62 da LMFA24, **resolución que implica a Declaración de interese autonómico (DIA) do citado ámbito de actuación**, para o seu desenvolvemento mediante un PIA, segundo o establecido no artigo 63 da LMFA24.

Segundo o establecido no Artigo 64 da LMFA24, **esta declaración de interese autonómico implicará**, a maiores do resto de efectos previstos na normativa vixente, a xustificación da **concorrencia de razóns de interese público para os efectos da tramitación de urxencia dos procedementos necesarios** para a aprobación ou modificación do proxecto, e **suporá a redución á metade dos prazos establecidos para os procedementos ordinarios**, salvo os relativos á presentación de solicitudes, recursos e, en xeral, aqueles prazos taxados por normativa estatal básica que non poidan ser obxecto de redución.

Por outra banda, segundo o Artigo 65 da LMFA24, nos procedementos de aprobación e modificación de proxectos de interese autonómico para a creación de solo residencial **aplicaranse as medidas de axilización procedemental previstas no artigo 25 da Lei 9/2021**, do 25 de febreiro, de simplificación administrativa e de apoio á reactivación económica de Galicia (LSAREG).



6. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN

O marco normativo básico de aplicación para a redacción do presente Proxecto de interese autonómico o constitúe no fundamental a lexislación de ordenación territorial e urbanística aplicable, e demais normativas comunitarias, estatais e autonómicas en vigor complementariamente no resto de aspectos sectoriais, expoñendo a continuación o marco normativo básico que lle afecta.

- **Ordenación urbanística e territorial:**
 - *Plan Xeral de Ordenación Urbana de Pontevedra (PXOU 1990), aprobado en data 18.12.1989, publicado no DOGA de 12.01.1990 e no BOP de 02.02.1990.*
 - *Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana (TRLSRU).*
 - *Lei 1/2021 do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia (LOT).*
 - *Lei 5/2024, de 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas (no relativo ás medidas en materia de vivenda e infraestruturas, capítulo X) (LMFA24).*
 - *Lei 5/2025, de 23 de decembro, de medidas fiscais e administrativas (no relativo ás medidas en materia de vivenda e infraestruturas, capítulo IX) (LMFA25).*
 - *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG).*
 - *Lei 1/2019, do 22 abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia (LRRR).*
 - *Decreto 143/2016, do 22 de setembro, Regulamento da Lei 2/2016 do solo de Galicia (RLSG).*
 - *Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Regulamento da Lei 2/2016 do solo de Galicia.*
 - *Decreto 19/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproban definitivamente as directrices de ordenación do territorio (DOT).*
 - *Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia (NHV).*
 - *Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproba o Plan de Ordenación do Litoral de Galicia (POL).*
 - *Decreto 83/2018, do 26 de xullo, polo que se aproba o Plan básico autonómico de Galicia (PBA).*
 - *Orde da CMATV do 10 de outubro de 2019 de aprobación das normas técnicas de planeamento urbanístico de Galicia (NNTTP).*
 - *Orde do 8 de abril de 2022, pola que se modifica a Orde do 10 de outubro de 2019 de aprobación das NNTTP.*
- **Accesibilidade:**
 - *Lei 10/2014 de 3 de decembro de accesibilidade.*
 - *Orde TMA/851/2021 do 1 de febreiro pola que se desenvolve o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados.*
 - *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.*
 - *Decreto 35/2000 de 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, e a súa modificación polo Decreto 74/2013 de 18 de abril e a interpretación da Lei 10/2014.*

- **Prevención Ambiental:**

- *Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental.*
- *Lei 9/2018, do 5 de decembro, pola que se modifica a Lei 21/2013.*
- *Lei 3/2007, de 9 de abril, de prevención e defensa contra os incendios forestais de Galicia.*

- **Conservación da Natureza:**

- *Directiva 92/43/CEE do Consello, do 21 de maio de 1992, relativa á conservación dos hábitats naturais e da fauna e flora silvestre.*
- *Lei 5/2019, do 2 de agosto, do patrimonio natural e da biodiversidade de Galicia.*
- *Lei 42/2007, de 13 de decembro, do Patrimonio Natural e da Biodiversidade.*
- *Decreto 72/2004, do 2 de abril, polo que se declaran determinados espazos coma zonas de especial protección dos valores naturais.*
- *Decreto 37/2014, do 27 de marzo, polo que se declaran zonas especiais de conservación os lugares de importancia comunitaria de Galicia e se aproba o Plan director da Rede Natura 2000 de Galicia.*
- *Resolución do 30 de abril de 2004, da Dirección Xeral de Conservación da Natureza, pola que se dispón a publicación, no Diario Oficial de Galicia, da cartografía onde se recollen os límites dos espazos naturais declarados zonas de especial protección dos valores naturais polo Decreto 72/2004, do 2 de abril.*

- **Paisaxe**

- *Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia.*
- *Decreto 119/2016, do 28 de xullo, polo que se aproba o Catálogo das paisaxes de Galicia.*
- *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.*
- *Decreto 238/2020, do 29 de decembro, polo que se aproban as Directrices de paisaxe de Galicia.*

- **Patrimonio Cultural:**

- *Lei 16/1985, do 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español.*
- *Lei 5/2016, do 4 de maio, do Patrimonio Cultural de Galicia.*
- *Decreto 232/2008, do 2 de outubro, sobre o Inventario xeral do patrimonio cultural de Galicia (DOG nº 206 do 23/10/2008).*
- *Decreto 199/1997, de 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia. (DOG do 06/08/1997).*

- **Augas:**

- *Real decreto 48/2023, de 24 de xaneiro, polo que se aproba o Plan Hidrolóxico da Demarcación Hidrográfica de Galicia Costa (PHGC). Normativa publicada mediante Orde de 10 de febreiro de 2023 (DOG do 20.02.2023).*
- *Lei 9/2010, de 4 de novembro, de Augas de Galicia.*
- *R.D.L. 1/2001, do 20 de xuño, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Augas.*
- *Decreto 1/2015 do 15 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento da planificación en materia de augas de Galicia.*
- *Decreto 42/2020, do 30 de xaneiro, polo que se modifican determinadas disposicións vixentes en materia de augas.*



- *R.D. 907/2007 do 6 de xullo, polo que se aproba o Regulamento da Planificación Hidrolóxica (Estado Español).*
- *R.D. 849/1986, de 11 do abril, polo que se aproba o Regulamento de Dominio Público Hidráulico.*
- *Lei 5/2006, do 30 de xuño, para a protección, a conservación e a mellora dos ríos galegos (DOG, de 17/07/2006).*
- *Lei 8/2001, de 2 de agosto, de protección de calidade das augas das rías de Galicia e de ordenación do servizo público de depuración de augas residuais urbanas.*
- **Estradas:**
 - *Lei 37/2015, do 29 de setembro, de estradas.*
 - *Real Decreto 1812/1994, do 2 de setembro polo que se aproba o Regulamento Xeral de Estradas.*
 - *Lei 8/2013, do 28 de xuño, de Estradas de Galicia, modificada pola Lei 6/2015.*
 - *Decreto 66/2016, do 26 de maio, polo que se aproba o Regulamento xeral de estradas de Galicia.*
- **Aeroportos:**
 - *Lei 48/1960, do 21 de xullo sobre Navegación Aérea, modificada pola Lei 55/1999, do 29 de decembro, de Medidas fiscais, administrativas e da orde social.*
 - *Lei 21/2003, do 7 de xullo, de Seguridade Aérea.*
 - *Lei 13/1996, de 30 de decembro, de Medidas fiscais, administrativas e da orde social.*
 - *Decreto 584/1972, do 24 de febreiro, de servidumes aeronáuticas, modificado polo Real Decreto 1189/2011, do 19 de agosto e polo Real Decreto 297/2013, do 26 de abril.*
 - *Real Decreto 2591/1998, do 4 de decembro, sobre a Ordenación dos Aeroportos de Interese Xeral e a súa Zona de Servizo, modificado polo Real Decreto 297/2013, do 26 de abril.*
 - *Real Decreto 2278/1986, do 25 setembro, polo que se establecen as novas Servidumes Aeronáuticas do aeroporto de Vigo.*
 - *Orde FOM/2385/2010 do Ministerio de Fomento do 30 de xuño de 2010, pola que é aprobado o PD do Aeroporto de Vigo.*
- **Contaminación acústica:**
 - *Lei 37/2003, do 17 de novembro, do Ruído.*
 - *Real Decreto 1513/2005 do 16 de decembro que desenvolve a Lei 37/2003, do 17 de novembro, del ruído, no referente á avaliación e xestión do ruído ambiental.*
 - *Real Decreto 1038/2012, de 6 de xullo, polo que se modifica o Real Decreto 1367/2007, do 19 de outubro, polo que se desenvolve a lei 37/2003, do 17 de novembro, de ruído (BOE, 23/10/2007) no referente a zonificación acústica, obxectivos de calidade e emisións acústicas.*
 - *Decreto 106/2015 de 9 de xullo sobre contaminación acústica de Galicia.*
- **Emisións atmosféricas:**
 - *Lei 34/2007, do 15 de novembro, de calidade do aire e protección da atmosfera.*
 - *Lei 8/2002, do 18 de decembro, de Protección do Ambiente Atmosférico de Galicia.*
- **Residuos:**
 - *Real Decreto 553/2020, do 2 de xuño, polo que se regula o traslado de residuos no interior do territorio do Estado.*
 - *Lei 22/2011, do 28 de xullo, de residuos e solos contaminados.*





- *Lei 6/2021, do 17 de febreiro, de residuos e solos contaminados de Galicia.*
- **Verteduras:**
 - *Lei 8/2001, de 2 de agosto, de protección de calidade das augas das rías de Galicia e de ordenación do servizo público de depuración de augas residuais urbanas.*

7. ENCAIXE DA ACTUACIÓN PROXECTADA

7.1. TIPO DE ACTUACIÓN

Segundo establece o art. 40.1 LOT, os proxectos de interese autonómico son os instrumentos de intervención directa na ordenación do territorio da Comunidade autónoma que teñen por obxecto planificar e proxectar, sempre que transcendan o ámbito municipal pola súa incidencia territorial, económica, social ou cultural, pola súa magnitude ou polas súas singulares características que as fagan portadoras dun interese supramunicipal cualificado, as seguintes actuacións:

- a) Implantación de dotacións urbanísticas (equipamentos e infraestruturas).
- b) **Creación de solo destinado a vivendas protexidas.**
- c) Creación de solo destinado á realización de actividades económicas.

Por solo destinado a vivendas protexidas considéranse, segundo define o núm. 2 do mesmo artigo 40: o constituído polos ámbitos que sexan obxecto de actuacións de transformación urbanística promovidas e desenvoltas pola consellaría competente en materia de vivenda a través do Instituto Galego da Vivenda e Solo e polo sector público autonómico con destino maioritario á construción de vivendas sometidas a algún réxime de protección pública, pola necesidade demostrada de forte demanda social.

A actuación proposta caracterízase como á planificación e proxección dunha actuación de creación de solo con destino maioritario á construción de vivendas sometidas a algún réxime de protección pública, na que se integran outro tipo de usos dotacionais e terciarios, orientados sempre a complementar o uso principal residencial.

O órgano competente por razón da materia para a tramitación do expediente, segundo se determina na resolución do IGVS do 05.08.2025 (resolución que implica a Declaración de interese autonómico do proxecto) é o IGVS, organismo autónomo, de carácter comercial e financeiro, baixo a superior dirección da Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas.

O Proxecto de interese autonómico que se propón terá a consideración de **non previsto**, ao non desenvolver actuacións previstas en ningún Plan sectorial vixente, polo que deberá axustarse aos criterios e obxectivos xerais que establezan as Directrices de ordenación do territorio e deberá ser congruente e axustarse ao contido dos instrumentos de ordenación do territorio vixentes cos que poida concorrer en razón do ámbito territorial afectado ou do seu contido.

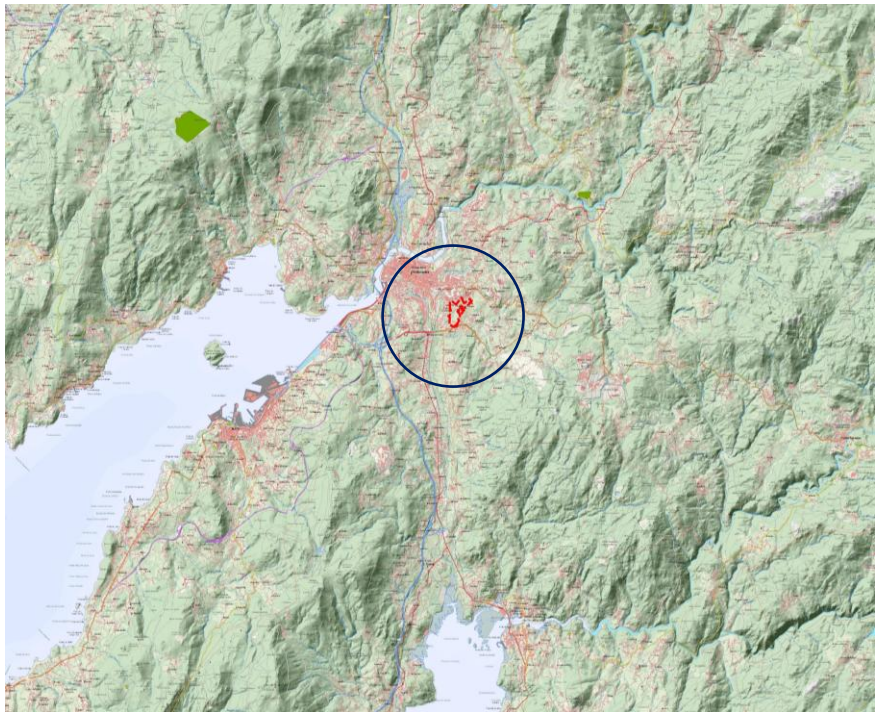
Trátase ademais dun proxecto de **iniciativa pública** que necesariamente **implica a transformación urbanística do solo, e a súa xestión levarase a cabo polo procedemento de expropiación forzosa.**

7.2. ÁMBITO AFECTADO

7.2.1. Localización

O ámbito territorial do presente PIA está localizado no termo municipal de Pontevedra, concello situado ao suroeste da Comunidade autónoma de Galicia, na provincia de Pontevedra, que forma parte da comarca de Pontevedra.

O ámbito da actuación, situado ao sueste da cidade, localízase maioritariamente na parroquia de A Virxe do Camiño (Santa María) no seu extremo leste en contacto coas de Mourente (Santa María) e Marcón (San Miguel), nas cales se interna en parte a delimitación, moi próximo á estación do tren da capital e tamén ao trazado da auto estrada AP-9, coa que se conectaría polo sur a través das estradas PO-542 e PO-10.



Localización do PIA

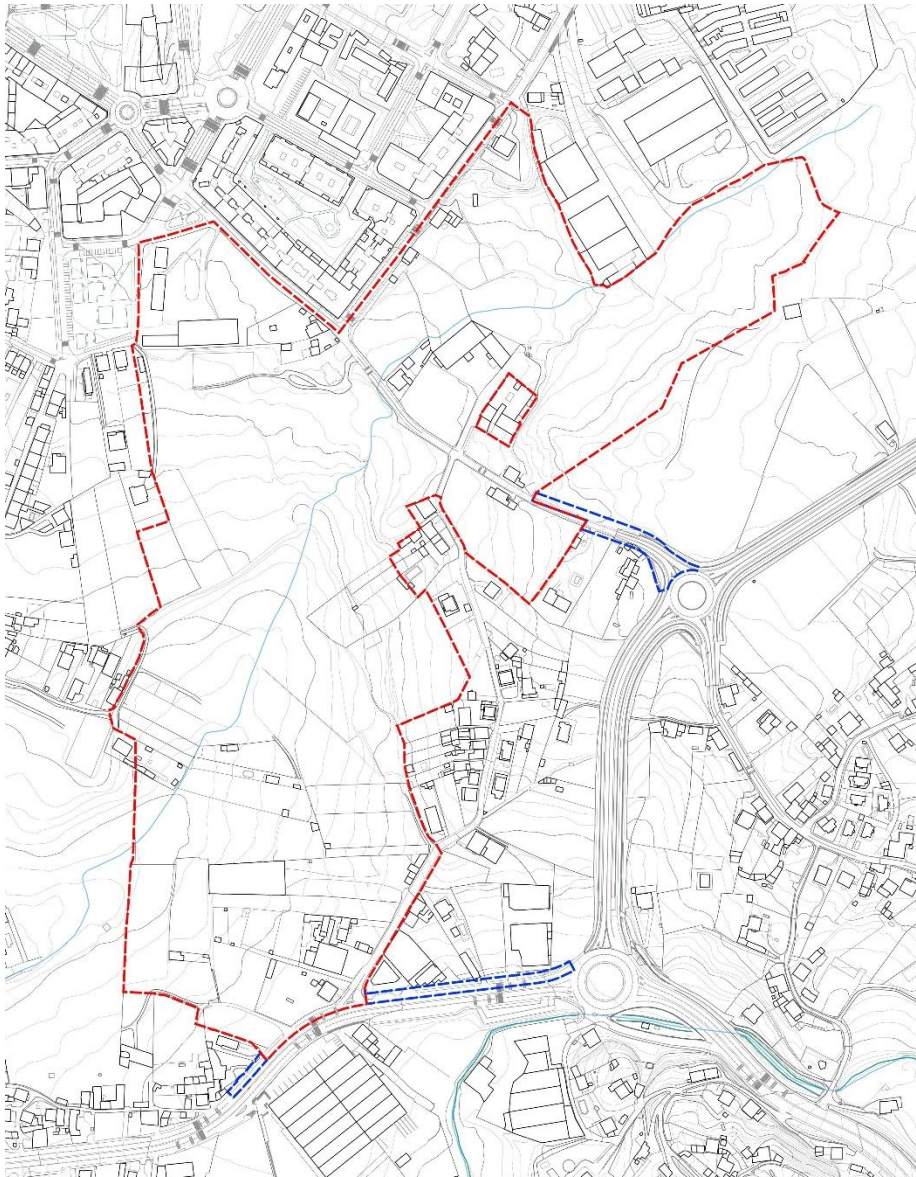


7.2.2. Delimitación do ámbito

O ámbito delimitado afecta a unha superficie total de 214.486 m², dos que 8.354 m² corresponden ao viario existente. Ademais propónse unha conexión exterior viaria sobre a Ronda Leste cunha superficie de 2.152 m², e outra conexión exterior sobre a PO-542 cunha superficie total de 1.849 m². O ámbito do PIA delimitase graficamente nos planos de información e nos planos de ordenación.

A delimitación presenta unha forma irregular na que se encrava unha parcela edificada destinada principalmente a usos residenciais. Os lindeiros do ámbito son:

- Norte: Rúas dos Soutos, Pintor Laxeiro e Campo Santo, regato da Ponte do Couto e propiedades particulares.
- Sur: Estrada autonómica PO-532, rúa Pereiras e propiedades particulares.
- Leste: Rúa Pereiras e propiedades particulares.
- Oeste: Rúa Montes e propiedades particulares.



Delimitación do PIA e CE viaria sobre cartografía municipal



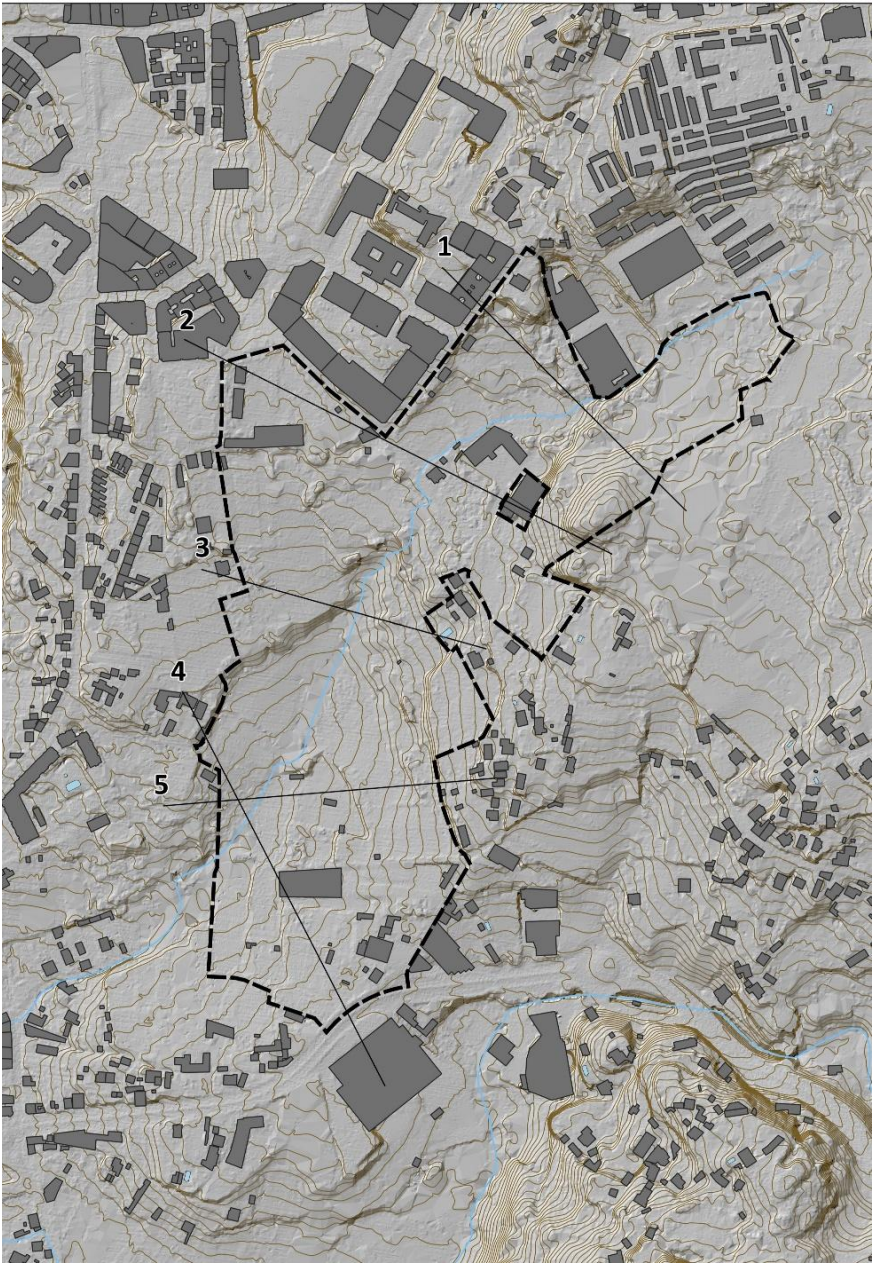
Delimitación do PIA e CE viaria sobre ortofoto



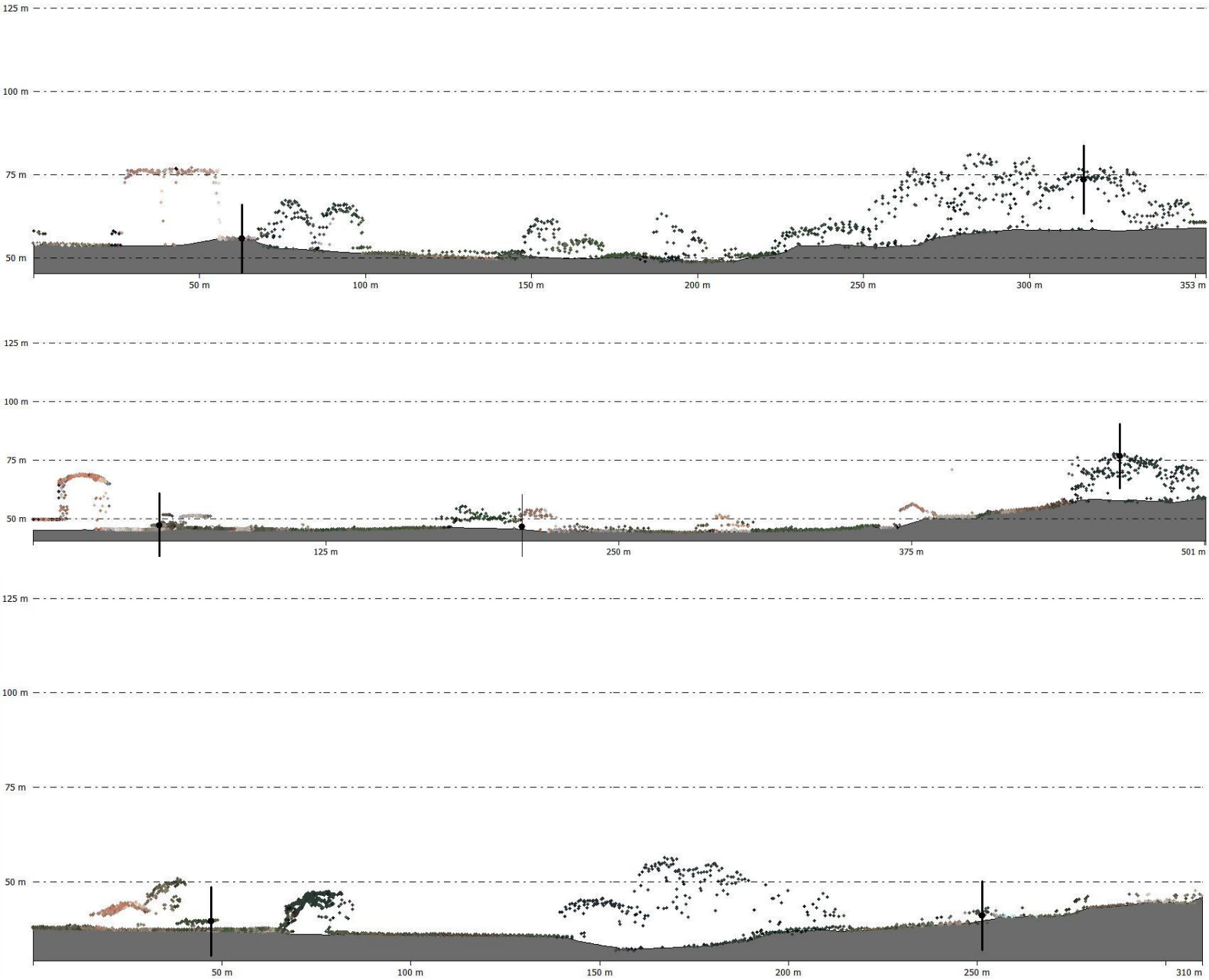
7.3. CARACTERÍSTICAS DOS TERREOS AFECTADOS

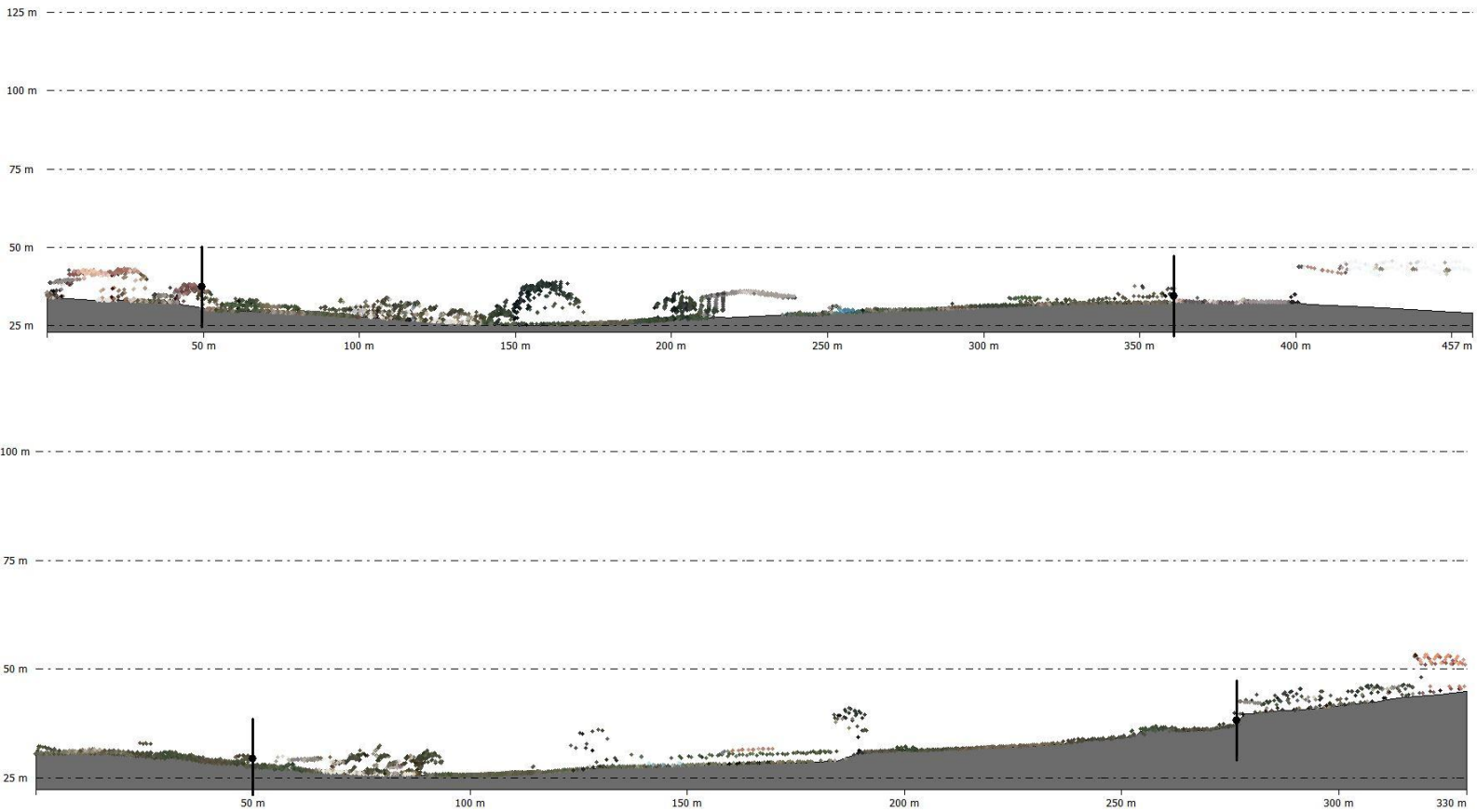
7.3.1. Topografía

A análise da topografía do ámbito do PIA realízase a partir da explotación da cartografía Lidar servida pola páxina Web do Centro Nacional Información Xeográfica (CNIG). Un primeiro achegamento á morfoloxía ofrécenola unha imaxe do MDT do ámbito.



Delimitación do ámbito do PIA sobre MDT





O relevo existente no ámbito é o resultado de procesos naturais sobre os que se impuxeron algunhas transformacións antrópicas. En xeral os terreos dispóñense sobre unha pequena valgada orientada en dirección suroeste, que discorrer axilmente a través do ámbito do PIA, prolongándose fóra da súa delimitación cara ás cotas máis baixas do contorno. A pendente xeral na maior parte do ámbito de actuación presenta unha orientación aproximada cara ao sudoeste. Esta depresión natural forma parte do que se coñece como a Depresión Meridiana de Galicia, unha estrutura xeomorfolóxica de orientación norte-sur que divide o territorio galego de xeito lonxitudinal.

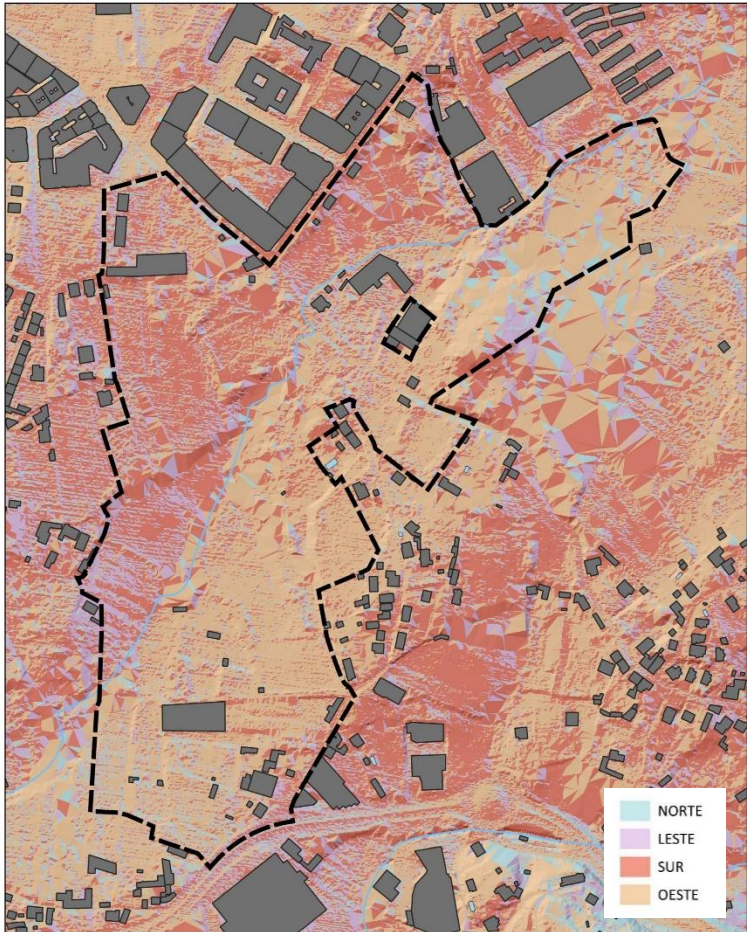
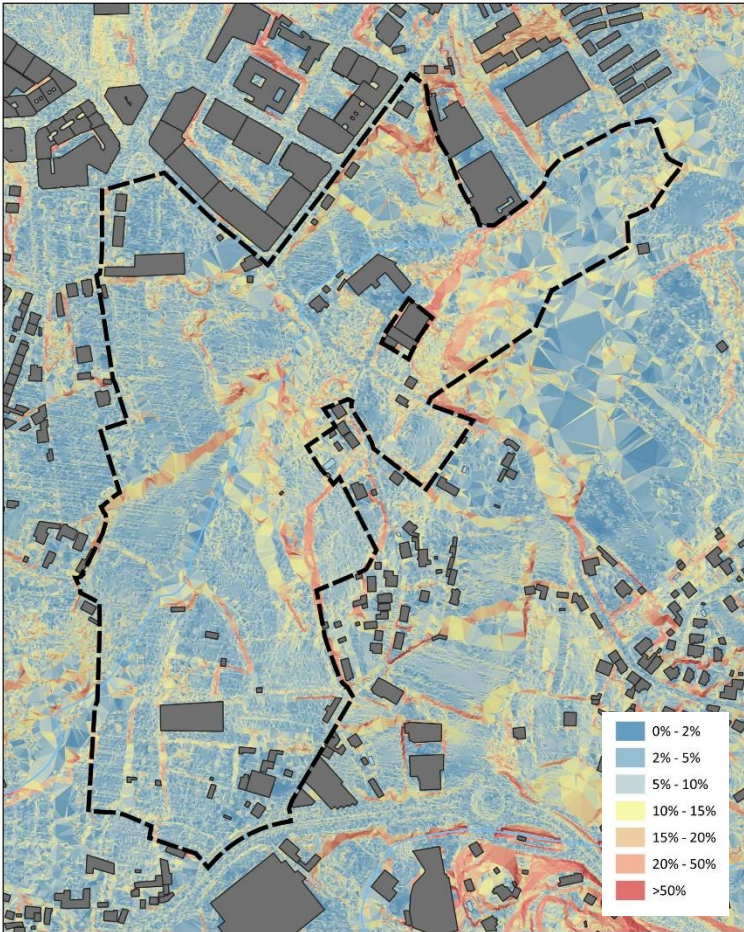
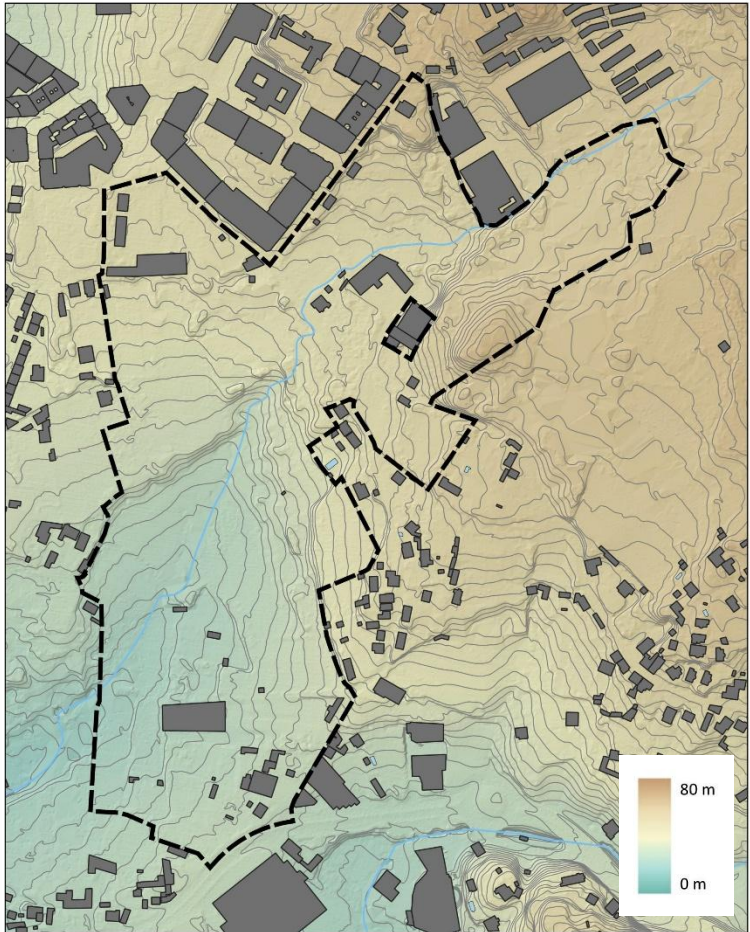
O encaixamento da rede hidrográfica secundaria ou local en substratos de granitoides e gneises, desde o punto de vista xeomorfolóxico, adoitan configurar relevos brandos, con presenza de outeiros e lombas suaves, o que xera condicións relativamente favorables para o desenvolvemento urbanístico. A baixa permeabilidade intrínseca destes materiais litolóxicos fai referencia unicamente á rocha matriz. A permeabilidade efectiva no terreo depende principalmente da presenza de fracturas, diáclases e outros sistemas de discontinuidades, que poden funcionar como vías preferentes de circulación da auga subterránea, e obsérvase con claridade que a zona de maior permeabilidade corresponde aos depósitos cuaternarios localizados na área central do ámbito de estudo.

Na anterior imaxe do MDT con curvas de nivel, obsérvase con maior detalle a superficie e coberturas do terreo, apreciándose como o relevo presenta unha maior complexidade na zona norte do ámbito coa presenza de cumes secundarios mais prominentes no relevo e a existencia da depresión mais pronunciada nese punto, correspondente ao paso do regato da Ponte do Couto. Nas seccións obsérvanse con detalle estes aspectos, así como o perfil da cobertura arbórea.

O rango da altitude dentro do ámbito vai dende os 64 m no nordeste decrecendo seguindo a dirección NE-SW ata os 36 m.

O mapa de pendentes presenta unha zona con pendentes variables, localmente acusadas cunha distribución clásica neste tipo de terreo sobre todo na zona norte de cumes secundarios mais prominentes, onde se sitúan as zonas de maior pendente natural, e nos noiros de socalcos ou bancais puntuais na zona oeste.

A maior parte da superficie do ámbito está orientada a oeste e sur, con escasas vertentes en orientación leste e norte.



USOS SIOSE AR 2017		
Usos	Ha	%
Producción agrícola comercial	11,70	54,97%
Servicios logísticos y de almacenamiento	0,00	0,00%
Uso desconocido	0,02	0,11%
Uso residencial	1,02	4,81%
Vías	0,59	2,78%
Áreas naturales terrestres	7,43	34,91%
Áreas transitorias	0,51	2,42%
Total	21,28	100,00%

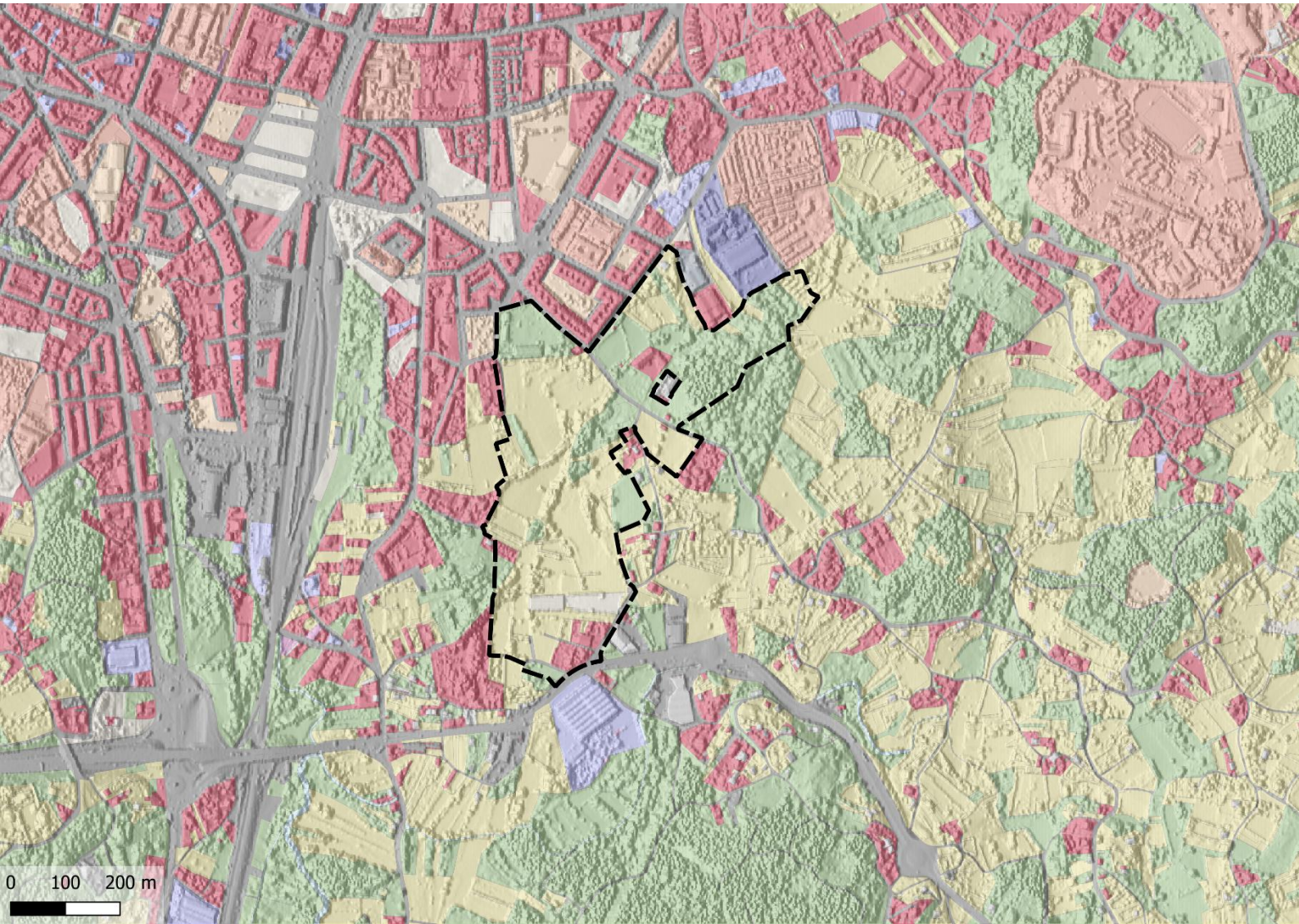
SIOSE AR 2017 Usos

- Producción e infraestruturas agrícolas
- Producción secundaria
- Producción de enerxía
- Servizos comerciais
- Servizos financeiros, profesionais e de información
- Servizos á comunidade
- Servizos culturais, de lecer e recreativos
- Redes de transporte
- Almacenamento e distribución de enerxía
- Uso residencial
- Áreas transitorias e abandonadas
- Áreas naturais terrestres
- Áreas acuáticas
- Uso descoñecido

7.3.2. Usos do solo

A cartografía do SIOSE-AR pon de manifesto a confluencia do tecido urbano polo norte e oeste coas clases de uso propias do medio rural no resto do ámbito, tal e como se recolleu en apartados anteriores.

No ámbito do PIA, resulta especialmente significativa a elevada proporción de usos asociados ao solo rústico. Así, a superficie destinada á produción agrícola comercial acada o 54,97 % da superficie total, mentres que as áreas naturais terrestres representan o 34,91 %.



7.3.3. Construcións existentes

As edificacións e elementos construídos de distinto tipo presentes dentro da delimitación do PIA, así como aquelas que eventualmente puideran ser necesarios para a execución das conexións exteriores, segundo a caracterización do catastro son as que se recollen no seguinte listado:





Ref. catastral	Sup. parcela [m2]	Sup. afectada [m2]	Uso da edificación	Ano constr.	Calidade da construción	Estado de conservación	Sup. constr. [m2]	Antigüidade [anos]	Vida útil edificac. anos	%
05699A0NG3906N0001HX	2.751	2.751	VIVENDA	1979	NORMAL	NORMAL	259	47	100	47%
			ALMACÉN		NORMAL	NORMAL	129		35	100%
05699A6NG3906N0001QX	864	864	INDUSTRIAL	1970	NORMAL	NORMAL	554	56	35	100%
			OFICINA		NORMAL	NORMAL	36			
05699A4NG3906N0001YX	617	617	VIVENDA	1995	BAIXA	REGULAR	93	31	100	31%
			APARCAMENTO		BAIXA	REGULAR	119		35	89%
05699A5NG3906N0002HM	242	242	VIVIENDA	2017	NORMAL	NORMAL	65	9	100	9%
			ALMACEN		NORMAL	NORMAL	52		35	26%
05699A7NG3906N0001PX	786	786	VIVENDA	1959	NORMAL	NORMAL	118	67	100	67%
05699A7NG3906N0002AM			VIVENDA		NORMAL	NORMAL	112	67	100	67%
			ALMACÉN		NORMAL	NORMAL	19	67	35	100%
05699A8NG3906N0001LX	336	336	VIVENDA	1982	NORMAL	NORMAL	95	44	100	44%
			ALMACÉN		NORMAL	NORMAL	21	44	35	100%
			APARCAMIENTO		NORMAL	NORMAL	19	44	35	100%
05699B0NG3906N0001PX	5.325	5.325	ALMACÉN	1975	BAIXA	NORMAL	1760	49	35	100%
0569996NG3906N0002MM	355	355	ALMACÉN	1998	BAIXA	NORMAL	66	28	35	80%
05699F0NG3906N0002PM	832	832	ALMACEN	2001	BAIXA	NORMAL	77	25	35	71%
0569904NG3906N0001SX	2.473	647	ALMACÉN	1974	BAIXA	NORMAL	24	52	35	100%
0569905NG3906N0001ZX	9.499	9.499	INDUSTRIAL	1980	NORMAL	NORMAL	165	46	35	100%
0569905NG3906N0002XM			INDUSTRIAL	1980	NORMAL	NORMAL	280	46	35	100%
0569905NG3906N0003MQ			INDUSTRIAL	1980	NORMAL	NORMAL	274	46	35	100%
0569905NG3906N0004QW			INDUSTRIAL	1980	NORMAL	NORMAL	1004	46	35	100%
0569907NG3906N0001HX	297	297	VIVENDA	1930	NORMAL	REGULAR	249	96	100	96%
			ALMACÉN				148		35	100%
0972015NG3907S0001HQ	251	251	VIVENDA	1977	NORMAL	NORMAL	266	49	100	49%
			ALMACÉN				27		35	100%
0972014NG3907S0001UQ	3.084	3.084	VIVENDA	1967	NORMAL	NORMAL	81	59	100	59%
			ALMACÉN		NORMAL	NORMAL	148		35	100%
0972025NG3907S0002AW	2.496	2.496	INDUSTRIAL	1985	BAIXA	REGULAR	181	41	35	100%
			OFICINA		BAIXA	REGULAR	26	41	35	100%
0972020NG3907S0001AQ	2.551	2.551	INDUSTRIAL	1967	NORMAL	NORMAL	1248	59	35	100%
			OFICINA		NORMAL	NORMAL	41		35	100%
0972018NG3907S0001BQ	779	779	VIVENDA	1980	NORMAL	NORMAL	252	46	100	46%
			ALMACÉN		NORMAL	NORMAL	154		35	100%
			APARCAMENTO		NORMAL	NORMAL	17		35	100%
000601000NG39E0001WM	98	98	VIVIENDA	1900	NORMAL	REGULAR	94	126	100	100%
36900A091000900001WP	7.096	7.096	VIVENDA	1900	NORMAL	RUINOSO	85	126	100	100%
			ALMACÉN		BAIXA	DEFICIENTE	119	126	35	100%
36900A091001500001WG	2.400	60	ALMACÉN	1993	BAIXA	REGULAR	54	33	35	94%
			APARCAMENTO		BAIXA	NORMAL	32		35	94%

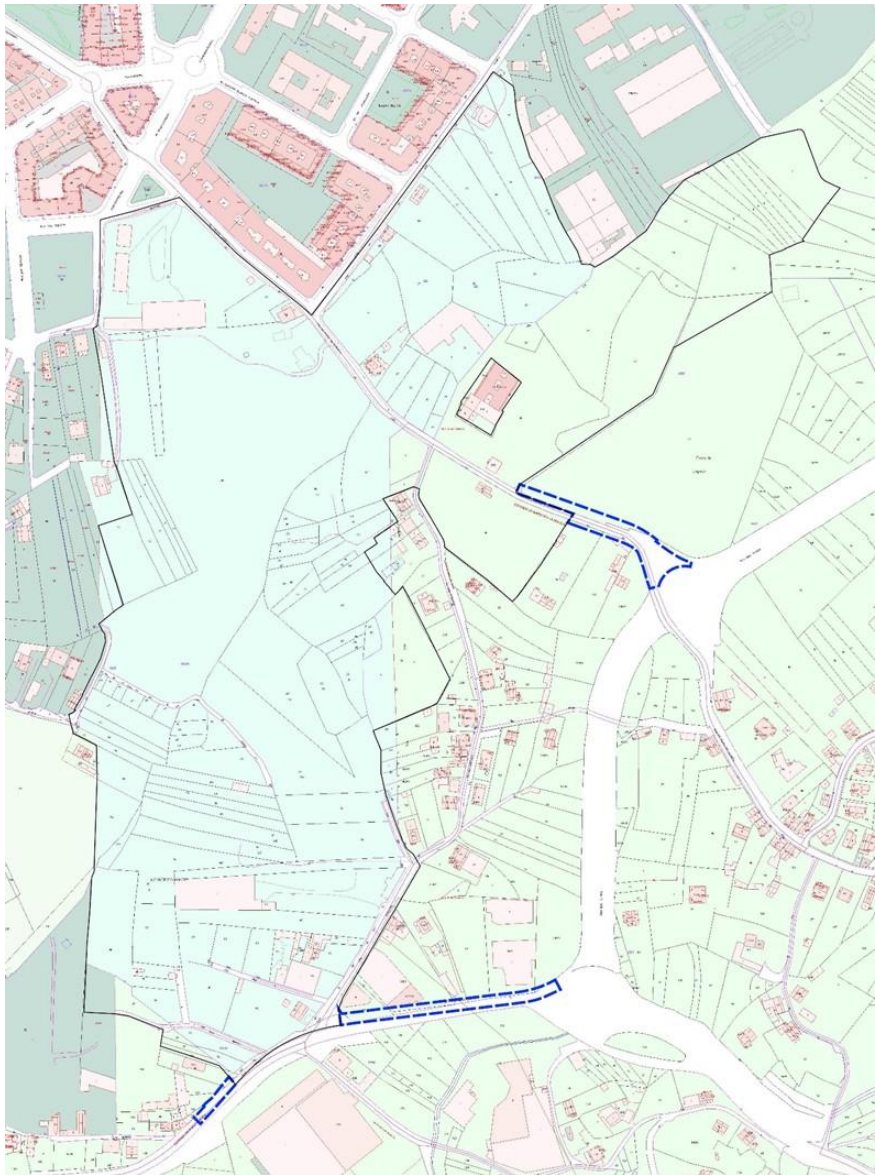


Fóra da delimitación do ámbito do PIA, pero encravadas dentro do mesmo, atópanse un conxunto de edificacións destinadas a uso residencial (parcelas catastrais 000600600NG39E, 000600700NG39E e 36900A08800073) que contan cunha superficie total de 1.592 m².

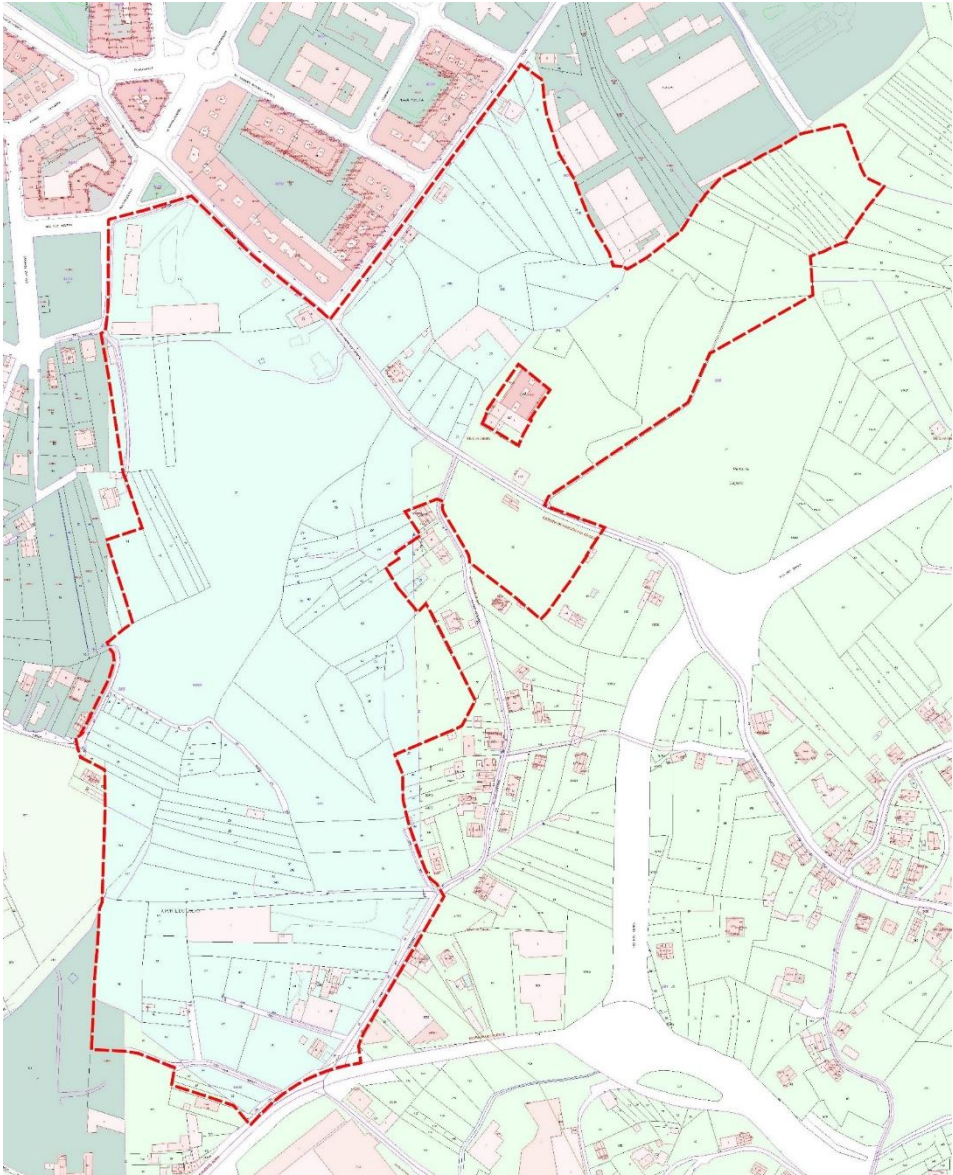
7.3.4. Estrutura da propiedade do solo

A estrutura da propiedade no ámbito do PIA está caracterizada polo contraste existente entre varias grandes parcelas e o acusado fraccionamento do resto do parcelario de titularidade privada. Así, a maior parte do ámbito corresponde a pequenos propietarios privados, unha parte importante corresponde a 5 empresas (case 60.000 m² en 7 parcelas) e o resto (pouco máis de 2.200 m²) son de propiedade pública (Concello de Pontevedra e Xunta de Galicia).

Segundo o catastro, o total de parcelas afectadas é de 132, das que 86 teñen unha superficie menor de 1.000 m², 6 teñen unha superficie entre os 5.000 m² e 10.000 m² e só unha parcela de titularidade particular supera os 10.000 m².



Delimitación das CE viarias do PIA sobre parcelario catastral
Fonte: Catastro e elaboración propia



Delimitación do ámbito do PIA sobre parcelario catastral
Fonte: Catastro e elaboración propia



7.4. INFRAESTRUTURAS EXISTENTES

7.4.1. Infraestructuras de comunicación

7.4.1.1. Estradas

O ámbito de actuación se localiza no Concello de Pontevedra, ao leste da estación de ferrocarril e moi preto do complexo hospitalario universitario de Montecelo, desenvolvendo a trama urbana existente cara ao sur.

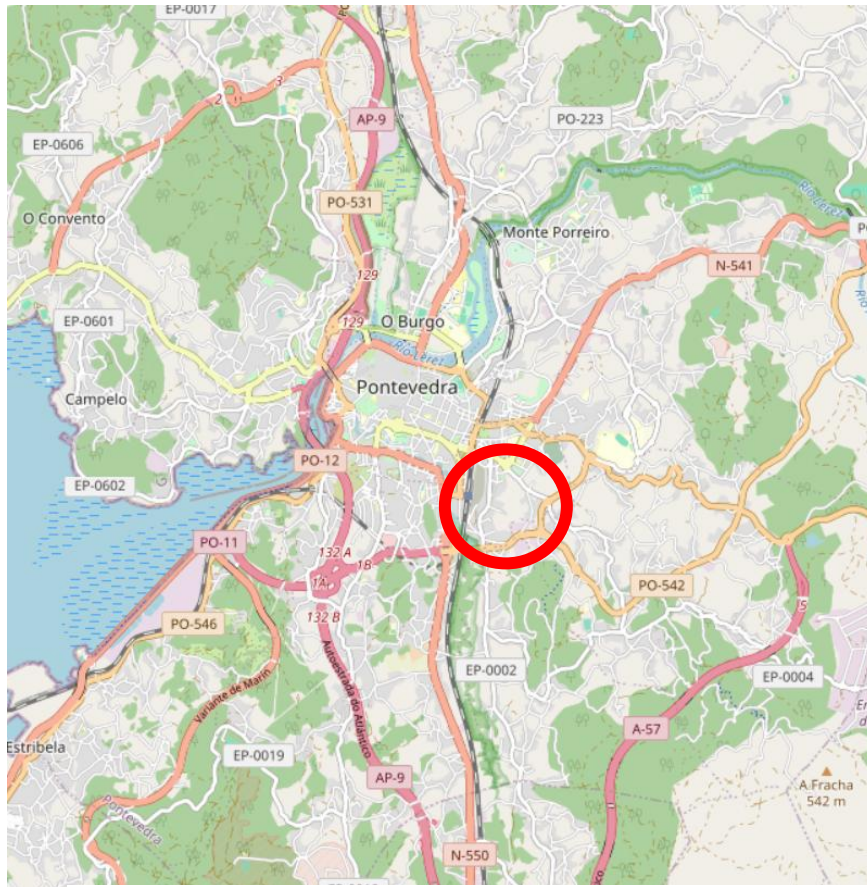
- A **estrada autonómica PO-542** (Ponte Bora (N-541) - O Pino (N-550)), pertencente segundo o catálogo da RAEGA, constitúe a principal ruta de conexión do ámbito coa rede de primeira orde da área metropolitana de Pontevedra.
A PO-542 enlaza a escasos 500 m ao oeste do ámbito de actuación coa **N-550 (A Coruña a Tui) e coa PO-10** (Acceso Sur a Pontevedra) que permite alcanzar á súa vez a **PO-11** que dá acceso ao porto de Marín e a Autopista do Atlántico AP-9, que percorre a franxa atlántica comunicando as principais cidades da mesma. Tendo en conta a proximidade do ámbito ás cidades de Pontevedra e Vigo, a través da **AP-9** ábreanse novos itinerarios como a conexión con Ourense e coa meseta a través da **autovía A-52** de titularidade estatal.
Cara ao leste, a PO-542 conecta a 200 metros do ámbito coa **Ronda Leste de Pontevedra** que forma parte do novo acceso a Príncipe Felipe e Montecelo e permite alcanzar tamén a **PO-532** Pontevedra (N-541) - Ponte Caldelas (PO-255) converténdose nun itinerario que permite comunicar o ámbito coa autovía A-57.
- A **autovía A-57** que entrou recentemente en servizo no treito entre Vilaboa e A Ermida proporciona unha nova saída de alta capacidade cara ao sur. De completarse esta autovía, converteríase nunha vía de alta capacidade libre de peaxe con trazado paralelo á AP-9 que conectaría a ligazón de Vilaboa (N-550) coa AP-9 e a AG-41 (Curro (AP-9) - Sanxenxo (VG-4.1)) no nudo de Curro. Cara ao sur, podería ter continuidade a través da autovía “A-59 Conexión de la Autovía A-57 con la Red Arterial de Vigo y Acceso al Aeropuerto de Peinador” no caso de que no futuro se retomasen os proxectos da mesma. Actualmente está aprobado definitivamente o estudo informativo da continuidade desta autovía A-57 no treito A Ermida-Pilarteiros.
- Polo interior do ámbito discorre tamén a **estrada de titularidade provincial EP-0003**, con saída cara á Ronda Leste de Pontevedra.

Estas redes estatais, da Comunidade Autónoma e da Deputación Provincial de Pontevedra son complementadas pola rede local municipal dependente do concello de Pontevedra.

No Anexo 4 “Estudo de avaliación da mobilidade” da presente memoria realízase unha análise máis polo miúdo dos aspectos referidos ao sistema de mobilidade así como unha estimación das demandas xeradas pola actuación prevista e da incidencia das mesmas sobre as redes existentes. Segundo se xustifica no referido estudio a rede viaria existente sería suficiente para atender as demandas de mobilidade xeradas nas primeiras etapas previstas para o desenvolvemento do PIA.

7.4.1.2. Transporte público

A cidade de Pontevedra conta con dúas liñas de autobús urbano, a L1 e L2, pasando esta última moi próxima ao límite norte do ámbito polas rúas do Pintor Laxeiro e Lagares con frecuencias cada 30 minutos dende as 7:15 h ata as 21:15 h de luns a venres, frecuencia horaria entre as 7:30 e as 22:30 h os sábados e saídas en horarios máis concretos os domingos e festivos. Por outra banda, a proximidade á cidade de Pontevedra e a situación do PE xunto á PO-532 posibilitan o acceso a diferentes rutas de algunhas liñas de transporte. Sirva como exemplo a XG83500801Taboadelo 3-Pontevedra E.A ou a XG62801301:Ponte Bora (ITV) - Pontevedra E.A que discorren pola estrada PO-542 na contorna sur do ámbito.



Rede viaria estruturante da área urbana de Pontevedra
Fonte: Openstreetmap e elaboración propia



7.4.1.3. Mobilidade peonil

No PMUS de Pontevedra explícase que a cidade defende unha política de mobilidade amable nas súas rúas, nas que a marcha a pé e o desprazamento en bicicleta cumpren un papel esencial. A segregación no viario dos medios de transporte, como pauta de uso do espazo público e de estruturación da circulación no mesmo, descartouse desde o inicio da implantación da política de mobilidade amable en Pontevedra. Os ciclistas e os demais condutores teñen dereitos e obrigas semellantes e deben convivir civilizadamente nun contexto no que os límites de velocidade existentes (30 km/h no viario municipal) xunto coa implantación sistemática de pasos sobreelevados e redutores de velocidade contribúen grandemente a esta situación.

No desenvolvemento viario, a proposta non será allea á mobilidade alternativa e terase en conta a integración destes criterios no trazado das rutas peonís, contemplando as medidas necesarias para a súa adecuada integración paisaxística, tal como se recolle na presente memoria e no seu momento regulará a normativa do PIA.

7.4.2. Redes de servizos

7.4.2.1. Abastecemento

O concello de Pontevedra forma parte dun único sistema de abastecemento con Marín, Bueu, Vilaboa, Poio e Sanxenxo.

De acordo co Plan Auga a rede é subministrada por dúas captacións (embalse de Pontillón de Castro no río Cortés e o propio río Lérez). A partir desas captacións, o sistema abastécese fundamentalmente a partir da potabilizadora do Lérez, que segundo o citado plan tiña unha capacidade de 700 l/ no ano 2013, pero que foi renovada ampliando a súa capacidade polas obras do Novo abastecemento de auga a Pontevedra e a súa Ría.

Estas obras, ademais da ETAP permitiron a execución dunha nove rede arterial cos bombeos necesarios, así como a execución de novos depósitos.

O ámbito de estudo atópase por debaixo da cota dos depósitos e dispón dunha arteria de diámetro 400 mm no entorno polo que o subministro será a partir das redes xa existentes.

Inclúense nos planos a documentación facilitada polo Concello de Pontevedra.

7.4.2.2. Saneamento

A rede de saneamento municipal de Pontevedra verte as súas augas cara a tres concas claramente identificadas; estas son a do Río Lérez, a del Río Gafos e a do Río Verdugo.

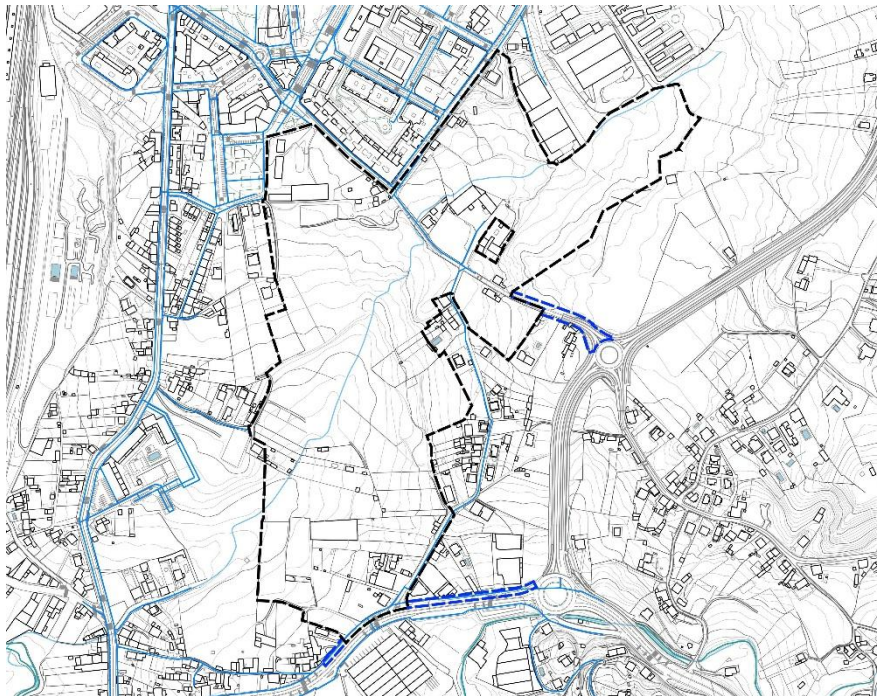
Na desembocadura do río Gafos conflúen os colectores principais das concas del Río Lérez e do Río Gafos no colector principal. A partir de aquí, as augas residuais evacúanse polo mencionado colector xeral, que conta con dúas estacións de bombeo en serie (E.B.A.R. Av. Marín e E.B.A.R. Cocheiras), ata a EDAR de Praceres ou de Lourizán.

Existe unha pequena zona do Concello de Pontevedra, a conca del Río Verdugo, que verte cara o Concello de Vilaboa, sendo depuradas estas augas na EDAR de Arcade (Soutomaior).

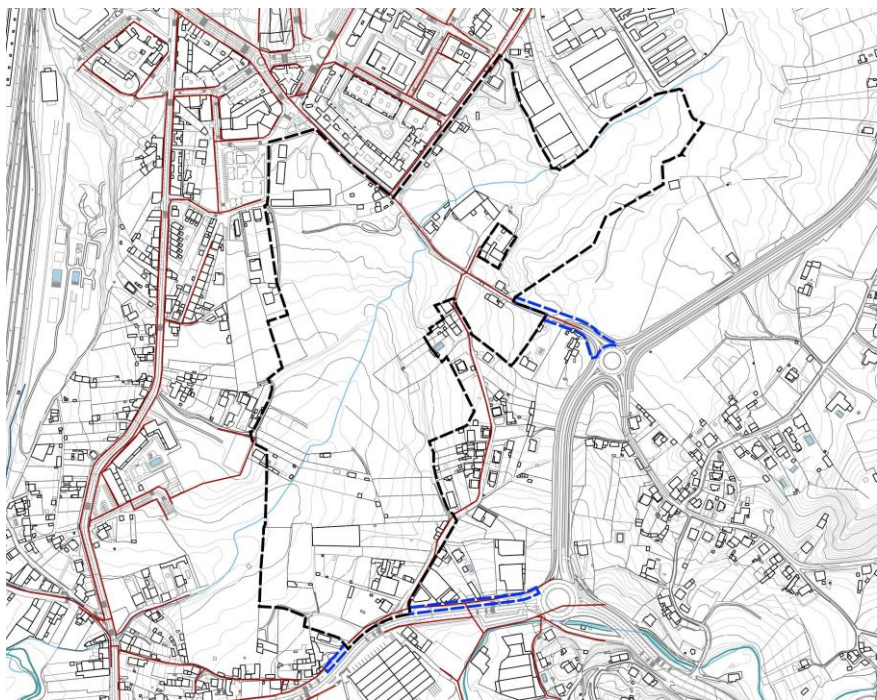
A rede de saneamento do Concello caracterízase por ser practicamente separativa na súa totalidade.

A EDAR de Praceres, recentemente ampliada, de acordo coa información dispoñible ten unha capacidade de 150.000 h.e.

O ámbito pertence á bacía do Río Gafos que conta con dous eixos principais:

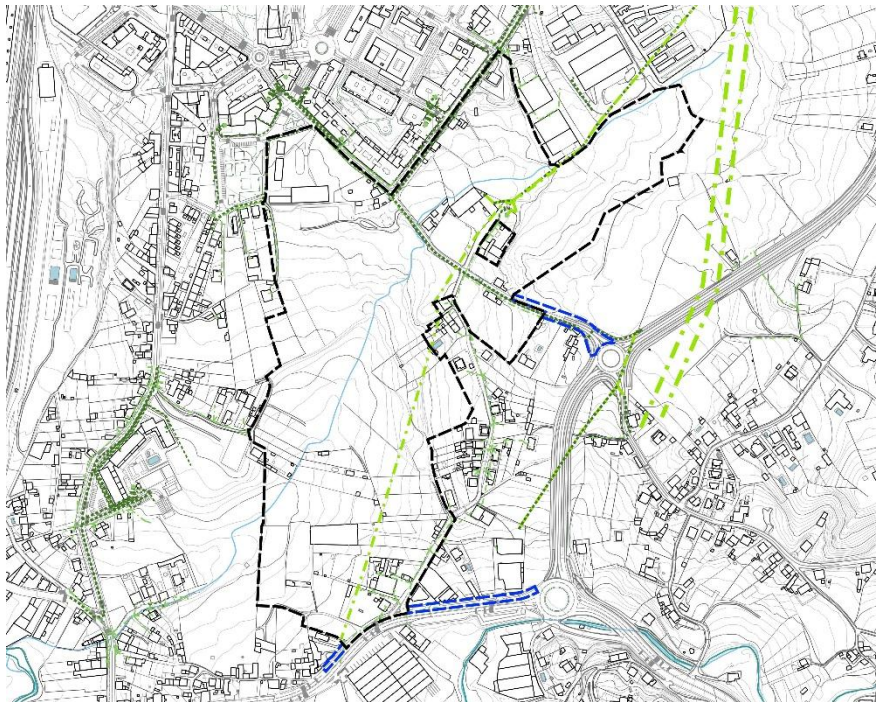


Rede de abastecemento existente na contorna do PIA

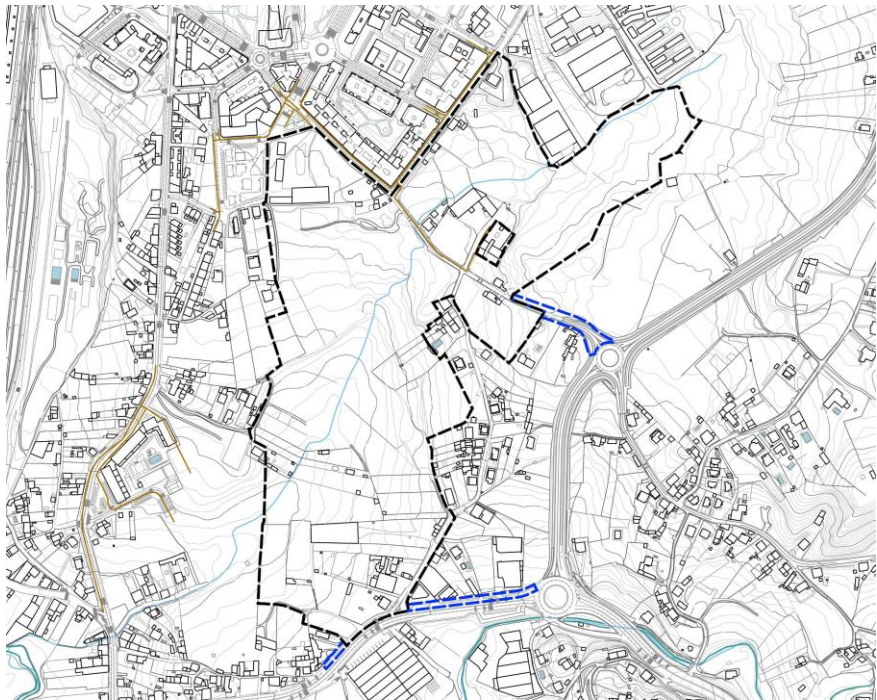


Rede de saneamento existente na contorna do PIA





Rede eléctrica existente na contorna do PIA.
Fonte: INKOLAN e elaboración propia.



Rede de gas existente na contorna do PIA.
Fonte: INKOLAN e elaboración propia.

- Colector interceptor de bordo litoral que conduce as augas pola avenida Uruguai recollendo o caudal impulsado polo bombeo do Burgo de toda a zona norte de Pontevedra, o bombeo da Ponte do Tirante e o bombeo da avenida de Buenos Aires. Este colector interceptor, está formado no seu tramo inicial por un tubo de 700 mm de diámetro para pasar a dous tubos en paralelo de 1000 mm de diámetro.
- Colector do Gafos que discorre pola marxe do río Gafos cruzando Pontevedra de Sur a Norte. O diámetro do colector inicialmente é de 315 mm para finalizar con dous tubos de 500 mm. Este colector será o que recolla as augas do ámbito.

Do mesmo xeito que no apartado anterior, os planos recollen a documentación facilitada polo Concello.

7.4.2.3. Enerxía eléctrica

Aínda que no entorno da actuación existen redes de baixa e media tensión (unha delas atravesa o propio ámbito) a potencia necesaria para o subministro fai improbable que a conexión se poida realizar directamente sobre as mesmas polo que deberase contar coa necesidade de executar una liña desde unha subestación con capacidade, sendo a subestación máis próxima ao ámbito é a de Mourente (aproximadamente a 1,6 km).

Indícanse en planos as liñas de BT e MT que foron proporcionadas pola empresa subministradora a través da plataforma INKOLAN e as liñas de MT que aparecen reflexadas no PXOM.

7.4.2.4. Gas

A rede de Gas existente no en Pontevedra está formada fundamentalmente por 2 tipoloxías de rede, unha rede de alta presión e outra rede de media presión. A rede de Alta Presión denominada APA é a rede xeral de transporte que abastece ó concello e desde ela, realízase unha diminución de presión ao pasar de APA a MPB por medio duns armarios de regulación. A presión nominal das redes de Gas en MPB é duns 3 bares. Estas redes son de tubo de PE (Polietileno) de diámetros comprendidos entre 25 mm e 32 mm e nalgún caso están feitas en tubo de aceiro de diámetros comprendidos entre 10 e 6 polgadas. Estas redes de MPB están ramificadas en todos os núcleos e zonas periféricas de Pontevedra. Así mesmo tamén existen redes en MPA que se transforman desde as redes de MPB realizadas en arquetas de regulación, pasando a ter unha presión aproximada de 150 mbares. Estas redes son de tubo de PE de diámetros comprendidos igualmente entre 25 mm e 32 mm.

De acordo coa rede facilitada por INKOLAN existen varias redes de PE 110 no entorno, as que o ámbito se poderá conectar.

Nos planos de información inclúense a documentación facilitada por INKOLAN.

7.4.2.5. Telefonía e telecomunicacións

O Municipio de Concello actualmente ten unha rede extensa de Telecomunicacións nas zonas urbanas, incluíndo parte das parroquias exteriores. Esta rede conta con varios operadores que posúen redes para dar servizo de voz e datos; sendo as compañías maioritarias Telefónica e R.

Inclúense nos planos de información a documentación facilitada polas empresas concesionarias a través da plataforma INKOLAN.



8. INCIDENCIA TERRITORIAL DA ACTUACIÓN PROXECTADA

8.1. ENCADRE TERRITORIAL DO ÁMBITO DO PIA

8.1.1. Encadre xeográfico

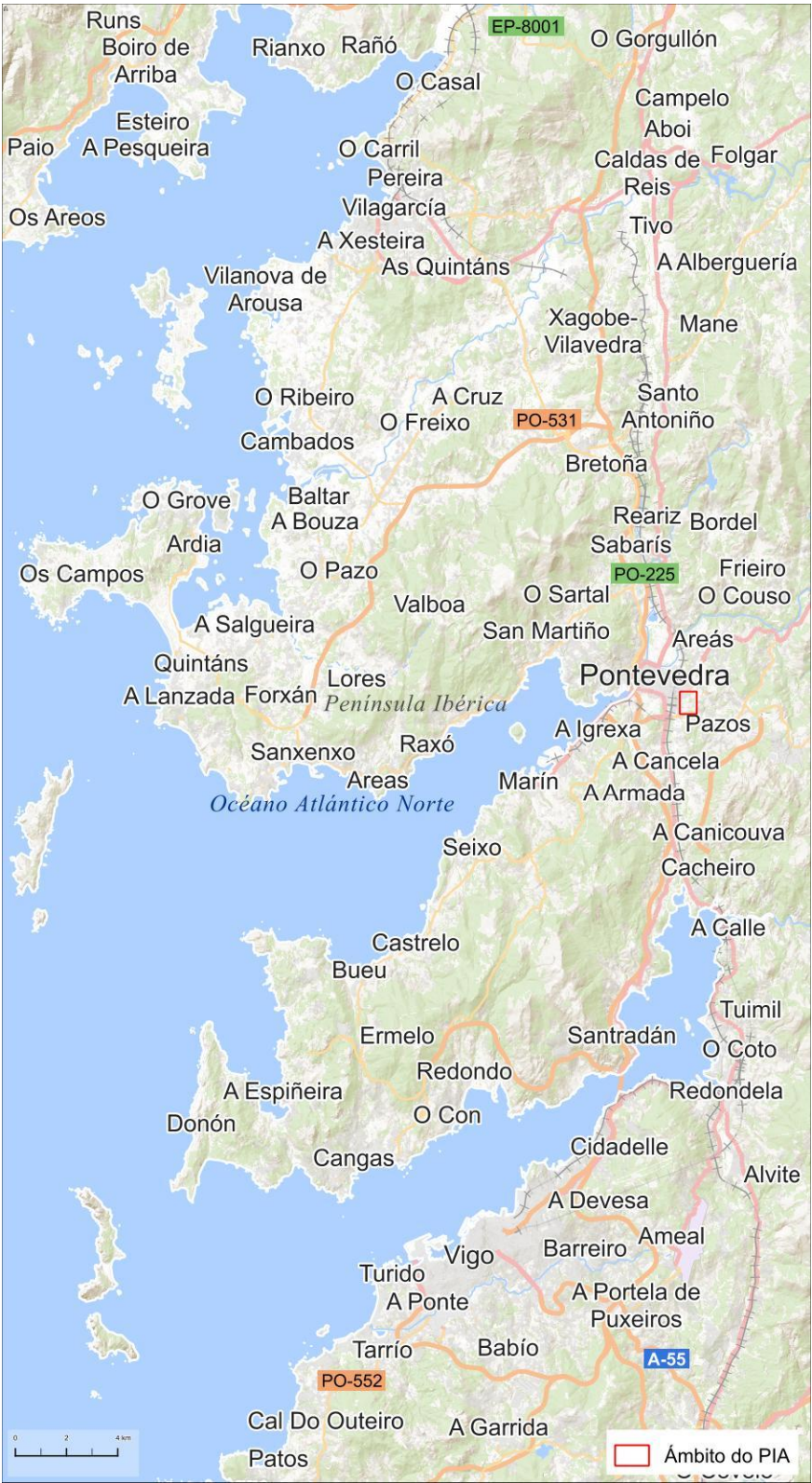
O ámbito do PIA localízase na súa integridade no concello de Pontevedra, situado ao Suroeste da provincia homónima. O concello de Pontevedra forma parte da comarca do mesmo nome e do sistema de cidades de Galicia, inserido na Rexión Urbana das Rías Baixas Vigo-Pontevedra, segundo o modelo xerárquico que formula as Directrices de Ordenación do Territorio de Galicia.

Á súa vez, a cidade de Pontevedra, insírese dentro da denominada “Eurorrexión Galicia-Norte de Portugal, que inclúe a totalidade de Galicia e a Rexión Norte de Portugal, área na que residen uns 6,5 millóns de habitantes (2,8 en Galicia e 3,7 en Portugal). O concello ocupa unha posición central na Eurorrexión, en relación a Porto e de A Coruña, cidades que conforman os extremos da dita Eurorrexión, un espazo de forte interrelación económica, comercial e humana cun gran potencial de desenvolvemento.

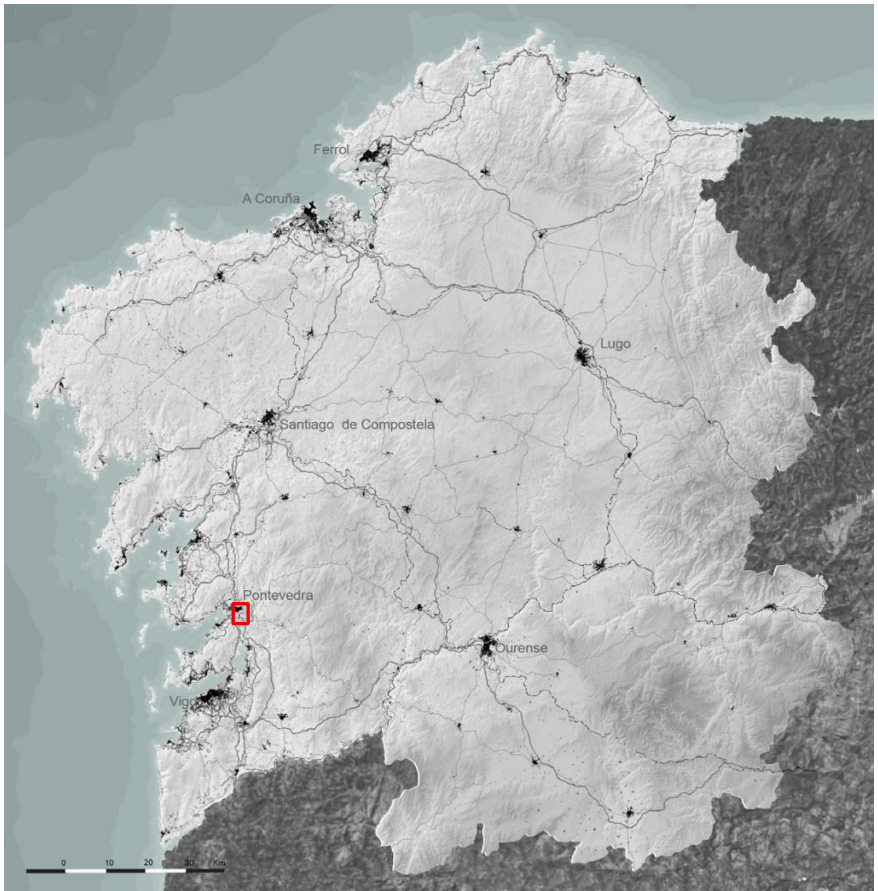
Nestes momentos, décadas despois da supresión das fronteiras, non só se incrementaron as relacións económicas e, por suposto, de emprego, senón tamén a utilización dos equipamentos, das infraestruturas (rodoviaras, ferroviarias, portuarias e aeroportuarias); dos grandes equipamentos comerciais, e, mesmo, os de carácter deportivo, cultural...e ata os espazos de lecer, e o evoluir desta tendencia é crecente para as próximas décadas, ofrecendo grandes oportunidades de futuro tanto para Vigo como o resto de concellos da área urbana.

Desde un punto de vista xeográfico o espazo no que se proxecta a actuación atópase nunha primeira coroa prelitoral preto da Ría de Pontevedra na que os terreos presentan pendentes baixas ou moderadas, delimitada por distintas elevacións que se van dispoñendo de xeito illado e saporadas unhas de outras na marxe máis interior como poden ser, de leste a oeste, o Monte do Sino (90 m.s.n.m.), o Monte de Os Penedos (117 m.s.n.m.) o Monte de San Cibrán (144 m.s.n.m.) ou o Monte do Castro (m.s.n.m), ao norte das serras de Domaio, da Fracha ou de Serra Castrelada cuxa orografía conforma unha barreira que separa en boa medida a zona de Pontevedra e os seus arredores do espazo da ría de Vigo, que se localiza na outra beira.

Estas e outras características xeográficas condicionaron tanto a posición como o trazado de infraestruturas de rango territorial como poda ser o caso da localización do porto en Marín no canto de en Pontevedra, pola distinta profundidade da ría, ou o trazado da rede viaria, na que destaca a presenza do principal eixo de comunicación norte-sur de Galicia, o corredor atlántico, que engarza á principais áreas urbanas da Eurorexión (Ferrol-Coruña-



Localización do ámbito.
Fonte: posición sobre a Cartografía base IGN.



Localización do ámbito do PIA en relación á Comunidade Autónoma.
Fonte: posición sobre imaxe das Directrices de Ordenación do Territorio (DOT).



Santiago-Pontevedra-Vigo-Viana-Braga-Porto), as máis dinámicas e que concentran a maior parte da poboación deste espazo transfronteirizo, o cal comparte un estreito paso entre as abas da serra de Domaio e a Fracha, entre os concellos de Pontevedra e Vilaboa, co trazado da estrada nacional N-550 e do ferrocarril.

A estratéxica situación de Pontevedra refórzase pola súa proximidade á cidade de Vigo e á súa área metropolitana.

8.1.2. Encadre comarcal

O ámbito do PIA localízase na marxe occidental do territorio que hoxe forma a Comarca de Pontevedra, constituída por 8 concellos, 3 dos cales teñen contacto coas rías de Pontevedra (Pontevedra e Poio) e Vigo (Vilaboa), sendo os outros 5 interiores (Barro, Campo Lameiro, A Lama, Ponte Caldelas e a parte de Cotobade, actualmente integrada no concello de Cerdedo-Cotobade. Dun xeito moi xenérico poderíanse dividir en base as características físicas os concellos da comarca entre aqueles que se atopan en zonas montañosas como é o caso de Campo Lameiro, Cotobade Ponte Caldelas e A Lama e os situados en zonas litorais e prelitorais que serían os restantes Barro, Pontevedra, Poio e Vilaboa.

No que se refire á hidrografía os cursos de auga de maior relevancia son o río Lérez que desemboca na ría de Pontevedra e ao sur rematando na ría de Vigo os ríos Verdugo e Oitavén.

Dende o punto de vista paisaxístico poderíase falar de catro tipos de paisaxe: a área costeira, a Depresión Meridiana, os vales que penetran no interior e as áreas montañosas da Dorsal Meridiana.

No que respecta ás Áreas de Especial Interese Paisaxística (AEIP) dentro da comarca localízanse varias delas xa sexa completamente ou de xeito parcial Río Barosa, Castro de Penalba, a Área Arqueolóxica de Campo Lameiro, o Val do Alto Almofrei, a Serra do Cando, a Serra do Suído e o río Oitavén, ningunha das cales se atopa preto do ámbito que se pretende desenvolver.

En canto aos espazos naturais máis relevantes, os cales que se atopan recollidos na Rede Natura 2000 dentro da Comarca, son 3 o río Lérez e enseada de San Simón e a Serra do Cando.

Debido ás diferenzas entre os concellos que forman a Comarca, segundo o modelo de asentamentos que recollen as DOT, poden apreciarse distintos niveis:

- Rexión urbana Vigo-Pontevedra e que abrangue as dúas cidades e as zonas máis desenvoltas dos municipios costeiros situados próximos a elas. É característica máis destacada tanto desta rexión como da de A Coruña-Ferrol, segundo se indica nas DOT, os intensos crecementos urbanos e demográficos que se produciron ao redor das cidades que as conforman, procesos que en moitos casos son máis dinámicos que os das propias cidades centrais. Xéranse así ámbitos difusos pero fortemente interrelacionados, moitas veces con continuos urbanos que se superpoñen aos límites municipais, cunha crecente mobilidade interna e nos que se van configurando mercados únicos de vivenda e traballo e comportamentos sociais comúns.

Neste primeiro nivel é onde se localizan os terreos para os que se vai a desenvolver o PIA.

Por outra parte no modelo territorial, o espazo rural ocupa a maior parte da súa superficie do territorio galego, como acontece na Comarca de Pontevedra, e como tal representa un ámbito estratéxico para o desenvolvemento de Galicia. En función das súas características poderíamos falar dos seguintes espazos rurais dentro da Comarca:

- Os espazos rurais integrados: os cales se corresponden con aquelas áreas máis próximas ás áreas urbanas, de modo que as súas dinámicas móstranse claramente marcadas pola súa influencia. Caracterízanse por un adecuado acondicionamento territorial e unha considerable presión dos usos urbanos (equipamentos, dotacións, infraestruturas, segundas residencias...),



impulsados por unha evolución positiva da demografía, en ocasións actuando como satélites da expansión urbana de cidades veciñas, ata conformar áreas urbanas máis ou menos cohesionadas.

- Os espazos rurais intermedios: que serían aqueles que se sitúan en espazos relativamente distantes dos centros urbanos principais. Contan cun nivel infraestrutural aceptable e organízanse funcionalmente a partir das áreas de gravitación dos núcleos do Sistema urbano intermedio ou neste caso mantendo unha certa influencia aínda que feble como referencia da Rexión Urbana. Os niveis de despoboamento comezan a ser preocupantes nalgúns casos e manteñen unha base produtiva agropecuaria e forestal con diverso grao de desenvolvemento que pode convivir con iniciativas empresariais non agrícolas, que nalgúns casos alcanzan un impulso significativo, converténdose en motores de desenvolvemento endógeno.

8.1.3. Encadre local

Nunha análise mais local, as zonas situadas ao sur da cidade de Pontevedra, nomeadamente as parroquias máis próximas ao ámbito do PIA contan cunha estrutura orixinaria eminentemente rural, sen centros urbanos definidos, que se ten complexizado polo devir do tempo e pola implantación de zonas produtivas, novas infraestruturas de comunicación e dotacións de distinto tipo. Así pois dende finais do século XX foise acelerando un proceso no que se conformaba un tecido máis ou menos continuo na zonas de topografía máis favorable que é típico das zonas periurbanas, que se vai complexizando no espazo e no tempo ata chegar a niveis de ruptura e conversión puntual en núcleos urbanos que se van estendendo, desfigurando e destruindo os asentamentos tradicionais primixenios, ou noutros casos xerándose novas zonas urbanas dende 0 e que posteriormente tamén adoitan presentar crecementos difusos máis intensamente concentrados nas marxes das principais vías de comunicación e que tamén expanden o continuo anteriormente sinalado.

No proceso de conformación do continuo difuso a partires de asentamentos tradicionais normalmente illados, no que se vai mesturando o poboamento residencial inicialmente rural con actividades cada vez mais especializadas e complexas ata chegar a unha transformación xa sexa esta total ou mais laxa ten moito que ver a implantación de actividades, servizos, dotacións e solo residencial que non ten acubillo nos principais núcleos urbanos e que busca terreos doadamente edificables, é dicir se planificación, e a prezos máis económicos que en localizacións máis centrais, así como a construción de infraestruturas viarias de distinto tipo tanto territoriais como de uso máis local.

Así pois, o asentamento poboacional nas parroquias máis próximas ao ámbito do PIA está composto por unha morea de asentamentos que se localizan en terreos cunha topografía favorable no espazo prelitoral, sempre á beira ou nas inmediacións dunha vía de comunicación, e tan próximos uns dos outros que moitas veces forman un conxunto continuo indiferenciable, aínda que con intersticios de antigos espazos agrarios ou forestais que actualmente se atopan en boa medida sen uso.

O ámbito do PIA delimitouse incluíndo terreos principalmente anteriormente agrarios de tres parroquias (Marcón, Mourente e A Virxe do Camiño), tendo como límite polo norte e o oeste zonas urbanas da cidade de Pontevedra e polo leste e sur varios asentamentos de menor entidade, sobre unha plataforma que descende seguindo unha dirección principal nordés-suroeste e na que se pode atopar tanto arboredo de interese e ornamental, neste caso ligado á presenza do Pazo da Parda, como unha pequena canle de auga. As zonas de borde do sector proposto atópanse moi antropizadas pola presenza de diferentes tipoloxías de edificacións, tanto residenciais como dotacionais ou terciarias, así como instalacións e viario que alteraron en boa parte a natureza do terreo no que se asentou ou polo cal discorren.

8.1.4. Incidencia sobre os núcleos de poboación

O ámbito é un baleiro existente entre zonas urbanas de borde da cidade de Pontevedra e o sistema de asentamentos periurbanos adxacentes ás anteriores na zona sur, polo que a ordenación proposta deberá resolver a conectividade e transicións entre unhas e



outras zonas urbanizadas e entre estas e a canle de auga con vexetación de ribeira e ornamental que se localiza na súa zona central. Os núcleos adxacentes son polo leste son polo nordés Pedra do Lagarto e polo sur A Ponte do Couto e O Marco, e por zonas non ocupadas pola edificación nas inmediacións destes asentamentos se formularán as conexións coa rede viaria existente cuxas vías principais son a estrada nacional N-542 no extremo meridional, a Ronda Leste e rúa das Pereiras na zona oriental, a avenida do Conde de Bugallal na occidental e a rúa Pintor Laxeiro e a rúa Pedra do Lagarto na zona setentrional.

Existe polo tanto unha vinculación dos terreos a desenvolver polo PIA co espazo urbano extremeiro da cidade e o dos asentamentos adxacentes debido á proximidade de un e outros ás zonas vacantes interiores delimitadas para desenvolver onde incluso en moitos casos rematan como acceso ás parcelas distintas rúas e camiños procedentes das zonas xa urbanizadas sinaladas.



Núcleos adxacentes ao ámbito. Traballo de campo do PIA

8.2. PLANEAMENTO URBANISTICO MUNICIPAL

8.2.1. Planeamento vixente no concello de Pontevedra

O planeamento municipal vixente na actualidade no concello de Pontevedra é o Plan Xeral de Ordenación Urbana (PXOU), aprobado definitivamente en data 18.12.1989. A aprobación definitiva do devandito PXOU foi publicada no DOG o 12.01.1990, e a súa normativa foi publicada no B.O.P o 02.02.1990.

O PXOU de Pontevedra foi formulado ao amparo do Texto Refundido da Lei sobre Réxime do solo e ordenación urbana, de 9 de abril de 1976, así como da Lei 11/1985, de 22 de agosto, de adaptación da lei do solo a Galicia polo que non está adaptado nin á vixente LSG nin á anterior Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUG).

8.2.1.1. Determinacións do PXOU no ámbito do PIA

Segundo os planos de Clasificación do Termo Municipal O-15 e O-16 do PXOU de Pontevedra a maior parte dos terreos incluídos no ámbito do PIA están clasificados como Solo Urbanizable de uso residencial, correspondentes á case totalidade da superficie do sector B5. O resto do solo que abrangue o ámbito proposto afectaríalle a solo clasificado como non urbanizable de núcleo rural e a solo non urbanizable común e nunha parte moi pequena ao solo urbano da cidade.

Ademais das determinacións xerais da Normativa que lle sexan de aplicación a Regulación do Solo Urbanizable recóllese no Título VI da antedita Normativa e o desenvolvemento do sector B5 conta cunhas determinacións de carácter particular que figuran na súa ficha específica.

No caso do solo urbano, a súa regulación, á marxe de que deba de cumprir tamén as determinacións de tipo xeral, localízase no Título VII da Normativa.

O título V da Normativa de PXOU regula o solo non urbanizable adicando o Capítulo I ao Réxime Xeral e o Capítulo II ás Condicións de uso, e tratando o solo non urbanizable común no Capítulo IV e os núcleos rurais no Capítulo V. Ademais do anterior os usos e actividades regulados nestas ordenanzas tamén haberán de cumprir as condicións xerais da Normativa que lles sexan aplicables.

Por último, e dado que o Pazo da Parda é adxacente aos terreos do PIA, tamén haberá que ter en conta tanto o recollido no Título VIII da Normativa do PXOU (Catálogo de Edificacións no Medio Rural) como ao sinalado no Catálogo de Edificacións e Elementos a Conservar da Cidade e o Rural aprobado definitivamente en data 28/04/1994 e publicado no DOG do 24/05/1994.

SUELO URBANIZABLE B-5



PROPUESTA ORDENACION

PARCELARIO

LOCALIZACION:

Sector Este de la ciudad, apoyándose en la carretera de S. Mauro.

USO:

Residencial.

SUPERFICIE:

177.500 m² - 17,75 Ha. aproximadamente.

EDIFICABILIDAD:

0,6 m²/m².

NUM. VIVIENDAS/Ha.:

50

PROGRAMACION:

Primer cuatrienio. Iniciativa municipal para gestionar suelo.

CARACTERISTICAS ESPECIFICAS

Suelo inmediato al casco urbano, buena topografía, posibilidad de fácil conexión con las infraestructuras urbanas. Parcelario repartido, pero no ocupado por la edificación. Alguna finca de dimensiones apreciables.

CONDICIONES DE ORDENACION

Trazado reticular apoyado en tres vías principales que estructuran y ordenan el Plan de Norte a Sur, sirviendo al viario de la ciudad. Perpendicularmente se trazan otras que conectan asimismo con vías de trazados inmediatos. Este viario estructurador deberá mantenerse pudiendo modificar dimensiones de manzana. Situar equipamientos y zonas libres en los terrenos Norte y Sur. Deberá mantenerse el trazado viario que discurre en los bordes del Polígono B-5.

CONDICIONES DE GESTION

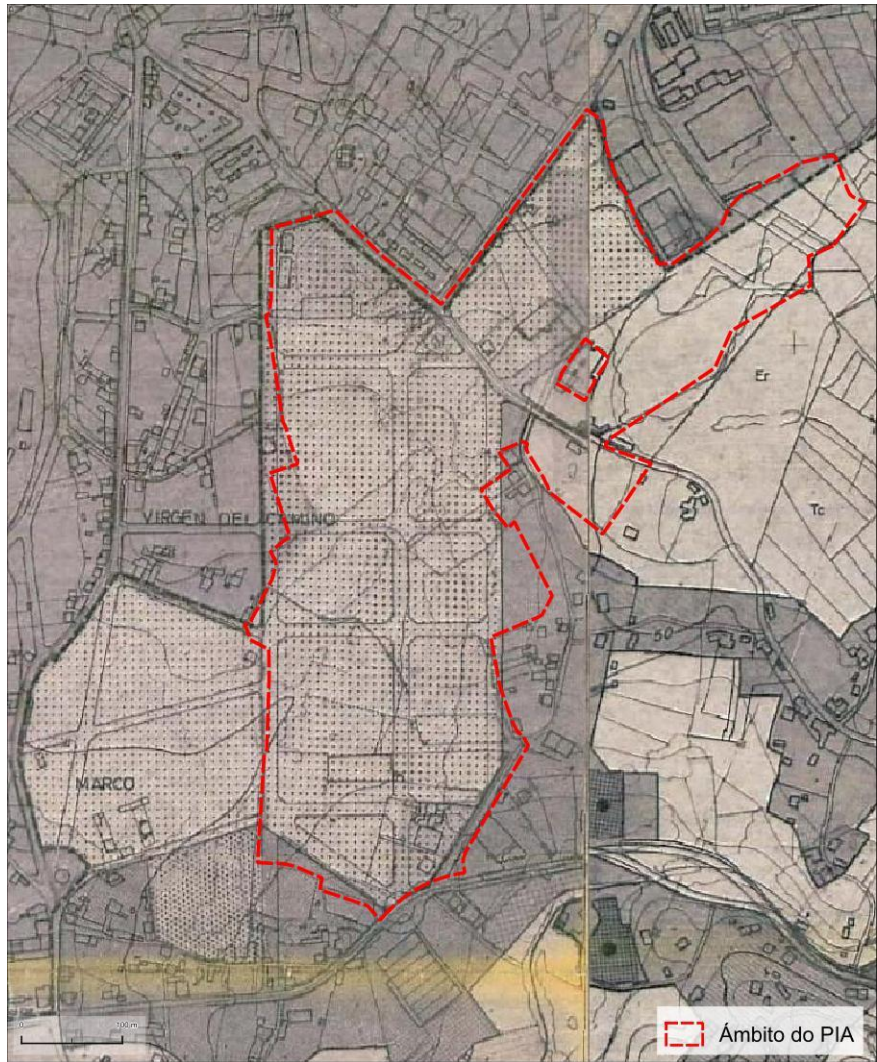
El Ayuntamiento debería abordar el desarrollo del Plan Parcial, buscando la subdivisión de la actuación en aras a una más fácil gestión que se realizara posteriormente por compensación o cooperación. Se establecen inicialmente cuatro subsectores con ese fin.

OBSERVACIONES

Suelo en proceso de transformación incontrolada hacia uso industrial. Es importante su ordenación previa a cualquier edificación.

Ficha do sector B-5.

Fonte: PXOU de Pontevedra.



CLASIFICACIONES		
1 SUELO URBANO CIUDAD	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	SUELO NO URBANIZABLE COMUN
2 SUELO URBANO ESTRIBELA	SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL-ALMACENAJE	SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION FORESTAL
3 SUELO URBANO PONTE-SAMPAIO	SUELO URBANIZABLE COMERCIAL	SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION PAISAJISTICA
NUCLEOS RURALES SUELO NO URBANIZABLE	NUCLEOS RURALES SUELO URBANO	SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION MARISMAS
SISTEMA GENERAL TRAZADO AUTOPISTA	EQUIPAMIENTO DE NUCLEOS RURALES	RESTOS ARQUEOLOGICOS A PROTEGER
SISTEMA GENERAL PARQUE	NAVES-TALLERES-INDUSTRIAS EN NUCLEOS RURALES	DESINDE MARITIMO TERRESTRE
EQUIPAMIENTO NIVEL MUNICIPAL SUELO URBANO	FINCAS O INSTALACIONES A CONSERVAR	
	INSTALACIONES DEFENSA MILITAR	

Clasificación do ámbito do PIA no vixente PXOU do concello de Pontevedra.

Fonte: PXOU Concello de Pontevedra.



8.3. CARACTERÍSTICAS NATURAIS DO TERRITORIO

Nos seguintes epígrafes recóllese de forma sintética a caracterización do medio natural realizada no Documento Ambiental Estratéxico nos aspectos que resultan máis relevantes para analizar a incidencia territorial da actuación proxectada, identificar as afeccións urbanísticas e ambientais e demais condicionantes aos que está sometida a ordenación así como os medios de corrección ou minimización a adoptar no seu caso.

8.3.1. Medio Físico

8.3.1.1. *Clima*

O clima de Pontevedra é de tipo oceánico húmido, caracterizado por temperaturas suaves ao longo do ano e unha elevada pluviometría sen estación seca marcada. A súa localización no suroeste de Galicia, en contacto directo coa ría de Pontevedra, inflúe decisivamente nun clima temperado, cunha temperatura media anual arredor dos 15 °C. Os invernos son suaves, con medias en xaneiro ao redor dos 9 °C, mentres que os veráns son cálidos pero sen excesos térmicos, con temperaturas medias en xullo entre 20 e 22 °C, aínda que se poden superar os 30 °C durante episodios de calor.

A precipitación anual oscila entre 1.400 e 1.800 mm, repartida ao longo de máis de 120 días de choiva ao ano, sendo o outono e o inverno as estacións máis húmidas. A elevada humidade relativa, que supera o 75 %, combinada coa abundancia de días nublados, determina unha insolación anual moderada (entre 1.900 e 2.200 horas). Os ventos predominantes proceden do oeste e suroeste, achegando masas de aire húmido desde o Atlántico, aínda que no verán tamén se fan frecuentes os ventos do nordés, máis secos e cálidos.

Estas condicións climáticas fan de Pontevedra un territorio cunha alta dispoñibilidade hídrica e bo desenvolvemento da vexetación, o que resulta favorable para usos agrícolas e forestais, así como para o confort urbano. Con todo, a elevada pluviometría e a presenza de vales fluviais implican riscos asociados a inundacións, especialmente en zonas baixas próximas ao río Lérez e aos seus afluentes. Ademais, o impacto do cambio climático xa comeza a ser perceptible, con veráns máis calorosos, menor frecuencia de choiva e maior intensidade nos episodios extremos, o que obriga a considerar medidas de adaptación nas políticas de planificación e ordenación do territorio.

8.3.1.2. *Morfoloxía*

O espazo xeográfico do ámbito de actuación pódese definir a partir de dúas unidades morfo-estruturais que condicionan o establecemento da actividade humana.

Polo noroeste, atópase un ecosistema urbano consolidado, caracterizado pola morfoloxía clásica de edificacións en altura, dispostas en mazás de trazado máis ou menos regular, ou en urbanizacións de desenvolvemento máis recente, como ocorre nas proximidades do ámbito polo noroeste, onde predominan bloques pechados ou semipechados de ata cinco plantas máis baixo.

Polo sueste, o ámbito limita cun ecosistema agrario, con poboación diseminada que, nalgúns casos, cristaliza en pequenos núcleos rurais, segundo un modelo morfolóxico tradicional da provincia de Pontevedra. Neste sector destaca a presenza dun parcelario agrario fragmentado, que configura pequenas parcelas de cultivo, as cales, nas proximidades da área urbana, transicionan cara a solares ou pequenos xardíns anexos ás vivendas.

Trátase, polo tanto, dunha zona lóxica de expansión do solo urbano, na que resulta necesario establecer un diálogo equilibrado entre o tecido urbano de nova creación e o ecosistema agrario periférico que o envolve.



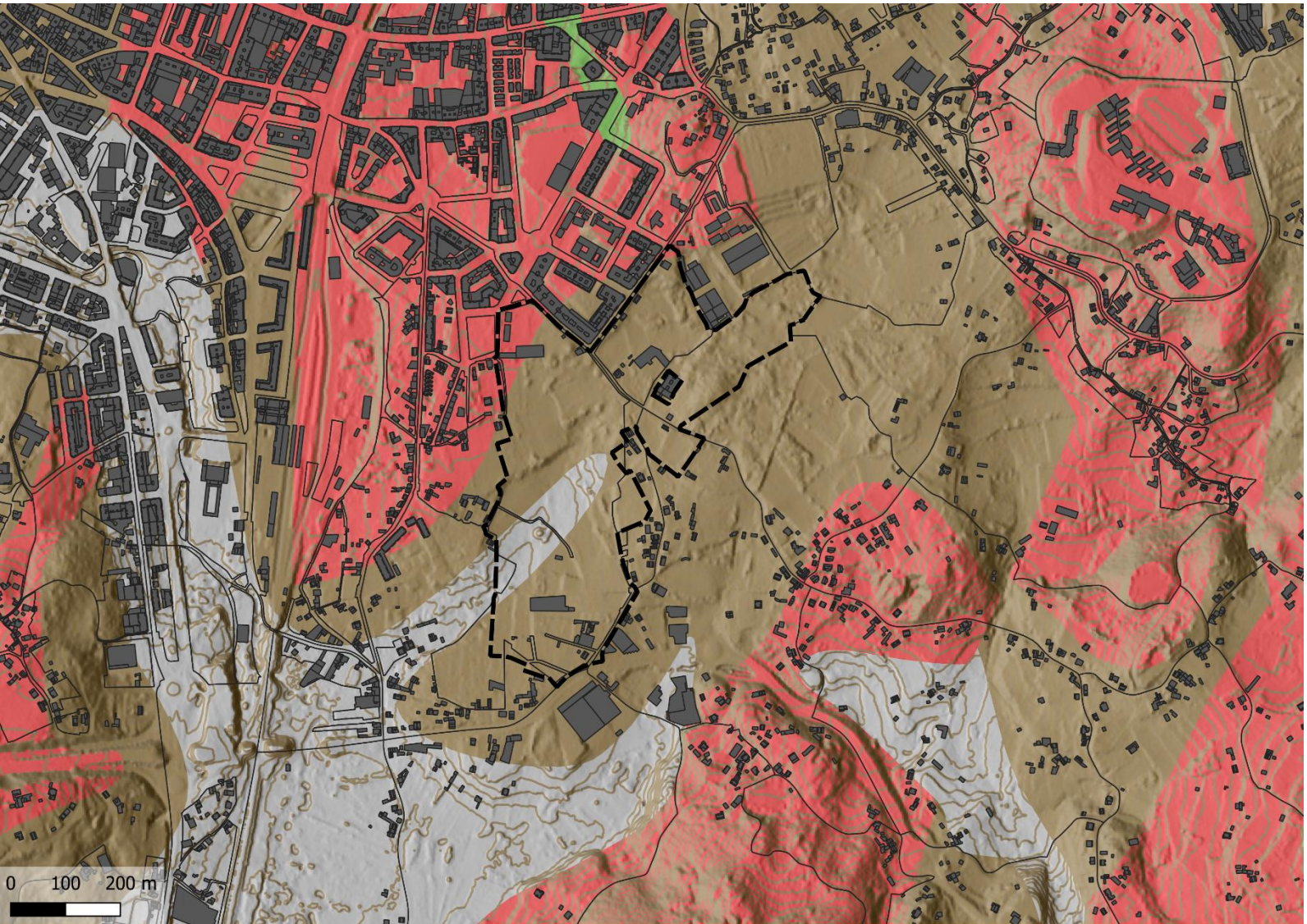
8.3.1.3. *Xeoloxía*

Segundo a cartografía xeolóxica elaborada polo Instituto Xeolóxico e Mineiro de España (IGME), o ámbito de análise sitúase maioritariamente sobre un substrato de rochas metamórficas do tipo gneis (véxase o plano adxunto), existindo no sector central unha franxa de depósitos cuaternarios, así como pequenas áreas de granitoides alcalinos no extremo sur.

Os gneis constitúen formacións resultantes do metamorfismo de rochas ígneas, das cales conservan en parte a súa composición mineralóxica e propiedades físico-mecánicas.

Litoloxía

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| DEPÓSITOS CENOZOICOS | ROCHAS METAMÓRFICAS |
| Depósitos cuaternarios | Xistos e metavulcanitas |
| ROCHAS ÍGNEAS ÁCIDAS | Gneises |
| Granitoides alcalinos | |



En relación coas súas propiedades hidroxeolóxicas, cómpre salientar a baixa permeabilidade intrínseca destes materiais litolóxicos. Con todo, esta característica fai referencia unicamente á rocha matriz. A permeabilidade efectiva no terreo depende principalmente da presenza de fracturas, diáclases e outros sistemas de discontinuidades, que poden funcionar como vías preferentes de circulación da auga subterránea. A zona de maior permeabilidade corresponde aos depósitos cuaternarios localizados na área central do ámbito de estudo.



8.3.1.4. Hidroloxía

A rede hidrográfica do concello de Pontevedra pertence, maioritariamente, á territorio da Demarcación hidrográfica Galicia Costa, correspondendo a súa xestión ao organismo autonómico Augas de Galicia.

De acordo coa cartografía oficial fornecida pola Confederación Hidrográfica de Galicia-Costa, identifícase a presenza dun curso de auga que atravesa o ámbito de estudo: trátase do regato da Ponte do Couto, afluente do río Tomeza.

De acordo co Regulamento do Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, do 11 de abril), a zona de servidume de 5 metros a cada lado do leito, destinada ao uso público, control de avenidas e labores de conservación e mantemento e a zona de policía de 100 metros, contada desde o límite do DPH, afectan a boa parte do ámbito do PIA.

Calquera intervención urbanística no ámbito afectado deberá, polo tanto, valorar adecuadamente a presenza deste curso fluvial e garantir o cumprimento da normativa vixente en materia de protección e xestión do dominio público hidráulico.

8.3.2. Medio biótico

8.3.2.1. Vexetación

- **Vexetación potencial**

O ámbito do PIA desde ou punto de vista das unidades bioxeográficas presentes en Galicia de acordo a Rodríguez Guitián & Ramil Rego (2008) atópase na Subprovincia Cántabro-Atlántica, Sector Galaico-Portugués, Subsector Miñense. Dentro de dito subsector, a etapa clímax de vexetación potencial corresponde a carballeiras oligotrofas termófilas galaico portuguesas.

- **Vexetación actual**

Neste eido destacan a nivel xeral os cultivos herbáceos e as pradarías, que ocupan case a metade da superficie do ámbito. Séguenlles as formacións de frondosas caducifolias, cunha porcentaxe próxima ao 20 %, que inclúen tanto arborado autóctono como vexetación de ribeira. Finalmente, os pastizais e matogueiras ocupan un 10,26 % do territorio, sendo en ocasións indicadores do abandono das actividades agrogandeiras tradicionais e da progresiva conversión destes terreos en solares, susceptibles de transformación urbanística.

En resumen e en termos xerais, aos efectos do arboredo diferéncianse tres tipos principais de formacións:

- Vexetación de ribeira.
- Bosquetes de eucalipto.
- Árbores dispersos en medio agrícola.

Cómpre sinalar que, segundo a información dispoñible, non se identificaron especies vexetais endémicas ou ameazadas no ámbito de estudo que deban ser obxecto de protección específica, segundo os catálogos oficiais de flora ameazada.

8.3.2.2. Fauna

A fauna local é fundamentalmente fauna ubiquista e de especies xerais propias dos biótotos fortemente antropizados.

Non hai constancia, segundo a información dispoñible, dentro do ámbito de especies de fauna ameazada, aínda que todo o concello de Pontevedra está considerado como zona 3 dentro do Plan de Xestión do Lobo en Galicia.

Segundo o Plan de recuperación da Escribenta das canaveiras o ámbito sería unha zona de presenza potencial.



O ámbito non está incluído nas propostas técnicas de zonificación dos plans de conservación e ou recuperación de especies ameazadas que está a elaborar a Dirección Xeral do Patrimonio Natural.

A execución do PIA non variaría substancialmente os hábitats faunísticos e por tanto as especies de fauna de interese non deberían de verse alteradas polas mesmas.

8.3.3. Espazos protexidos e hábitats de interese

No ámbito do PIA non se localiza ningún espazo natural protexido incluído na Rede galega de espazos naturais protexidos, Rede Natura 2000 ou Áreas protexidas por instrumentos internacionais, conforme ás categorías incluídas na Lei 42/2007, do 13 de decembro, do patrimonio natural e da biodiversidade, e na Lei 9/2001, do 21 de agosto, de conservación da natureza de Galicia. O espazo protexido máis próximo é o espazo denominado ZEC Río Lérez ES1140002 que se localiza a máis de 2,5 km do ámbito.

En relación cos hábitats de interese comunitario, nin no ámbito do PIA nin nas áreas próximas aparecen teselas de hábitats de interese de acordo aos datos do Atlas e manual dos Hábitats de España. Tampouco se apreciaron nas visitas de campo “de visu” a existencia de hábitats de interese comunitario nin pés arbóreos singulares ou de interese que poidan ser afectados pola actuación que se pretende levar a cabo.

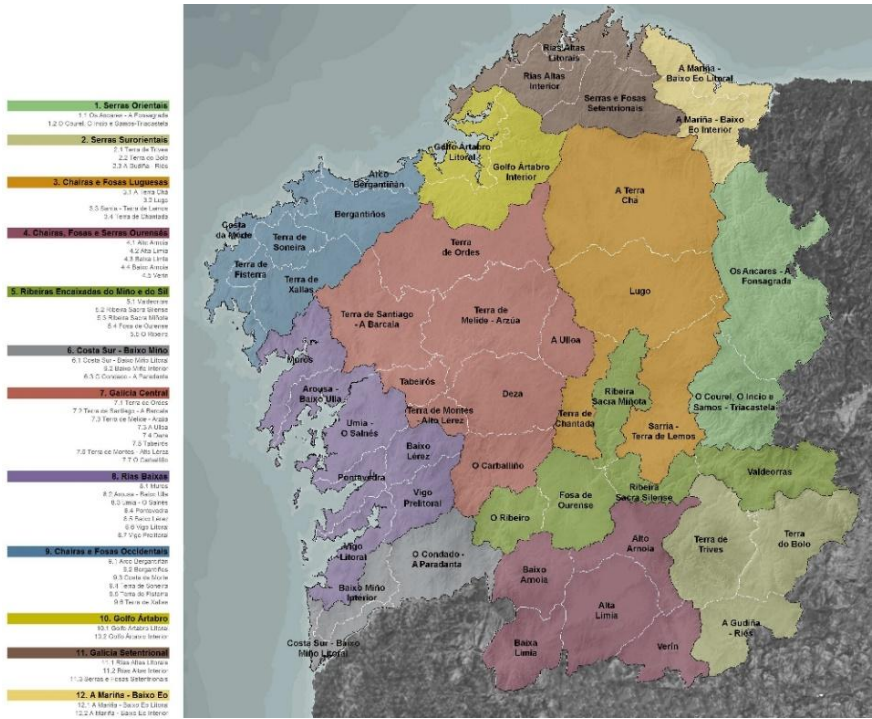
8.4. A PAISAXE

O ámbito do PIA localízase no concello de Pontevedra, na Grande Área Paisaxística (GAP) “Rías Baixas”, que inclúe o litoral e sublitoral atlántico do oeste de Galicia, e dentro desta na comarca paisaxística de “Pontevedra” (8.4), definidas no marco da Estratexia Galega da Paisaxe, polo Catálogo das Paisaxes de Galicia (CPG) aprobado por Decreto 119/2016, do 28 de xullo, ao amparo do disposto no artigo 9.3 da Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia.

O Catálogo das Paisaxes de Galicia identifica determinadas zonas xeográficas como Áreas de Especial Interese Paisaxístico (AEIP), en atención aos valores naturais e culturais alí presentes, coa finalidade de asegurar que estas áreas dispoñan da protección precisa que permita preservar os seus valores.

Segundo o visor do Catálogo das Paisaxes de Galicia, o ámbito do PIA non afecta a Áreas de Especial Interese Paisaxístico (AEIP) identificadas no CPG, nin se identifican no seu interior valores paisaxísticos naturais/ecolóxicos, nin culturais patrimoniais.

A descrición e xustificación detallada dos aspectos relacionados coa paisaxe están recollidos nos diversos estudos e apartados que se incorporan como Anexo 2 da presente memoria.



Mapa de Grandes Áreas Paisaxísticas. Fonte: Xunta de Galicia





Portada norte da finca do Pazo (arriba) e capela e hórreo na zona sur (abaixo).
Traballo de campo do PIA.

8.5. PATRIMONIO CULTURAL

Nin o Catálogo de bens e elementos a protexer do vixente PXOU de Pontevedra, nin o Plan Básico Autonómico identifican elementos con valor patrimonial no interior do ámbito do PIA, aínda que este último se vexa afectado polo contorno de protección do conxunto do Pazo de Bugallal/Pazo da Parda, o cal se localiza adxacente á zona meridional da delimitación do sector proposto.

Este ben, que figura na ficha nº:49 do catálogo do PXOU, está formado por unha edificación principal do século XVII, que presenta un escudo na súa fachada sur, con estrutura de cantaría de pedra e con planta en forma de U, no volume da cal destaca un corpo elevado central, a modo de torre, rematado na súa parte superior con ameas, unha capela á que se accede dende a rúa e dende o interior da parcela e un hórreo con cámara de pedra e soportada por seis pares de pés, así como diversas construcións auxiliares de diversa entidade. A carón dos anteriores localízase a vivenda dos gardas da finca e diversas construcións para usos agropecuarios (palleira, almacén, bodega, corte, etc.) anexas á anterior. A propiedade na que se localiza o pazo conta ao norte con unha portada disposta no muro de peche na que destacan detalles decorativos como un escudo e dous leóns esculpidos. Nas inmediacións deste acceso obsérvase a presenza de arboredo ornamental de gran porte.

En base as características sinaladas tanto o pazo, como a capela o hórreo e os escudos terían a consideración de Bens de Interese Cultural (BIC) por ministerio da Lei naqueles casos nos que se de cumprimento sinalado nos artigos 83, 88 e 92 da Lei 5/2016, de 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia.



Fachada sur do Pazo da Parda. Traballo de campo do PIA.





Escudo da portada (ao norte do conxunto) e sobre a fachada sur que dá á Rúa do Marco. Traballo de campo do PIA.

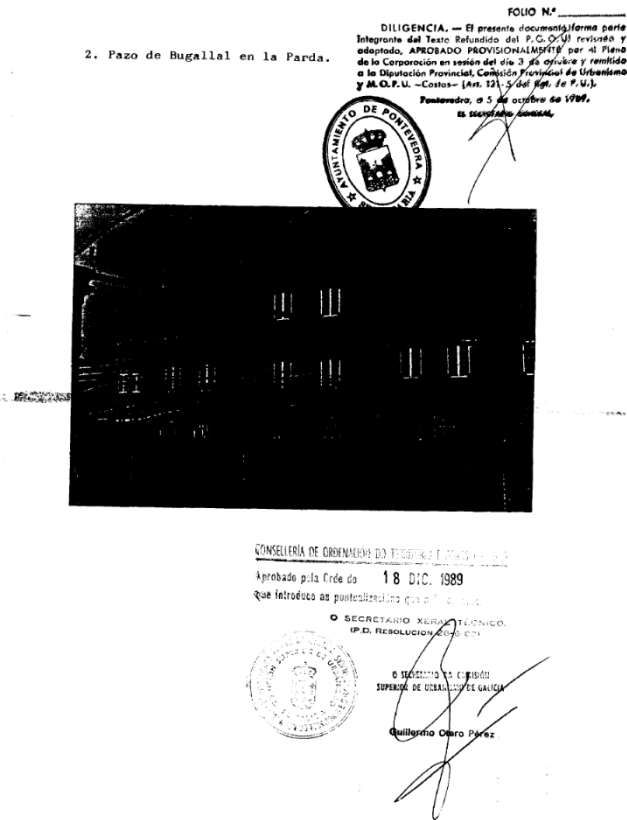


Edificaci3ns e parcela do Pazo da Parda. Fonte: Google Earth

As fichas do PXOU de Pontevedra dispoñibles apenas conteñen datos sobre este conxunto, sendo a informaci3n gr3fica tam3n claramente insuficiente. No ano 1994 aprobouse o Cat3logo de edificaci3ns e elementos a conservar do Termo Municipal de Pontevedra onde figuraba o Pazo de Bugallal co n3:49 na zona rural e con protecci3n integral.

En base ao recollido no apartado correspondente 3 avaliaci3n ambiental estrat3xica de plans const3tase que foi iniciada a tramitaci3n para a revisi3n e actualizaci3n do cat3logo de edificios e elementos a conservar da cidade e do rural en Pontevedra, (expediente 2021AAE2577 con c3digo 2428/2021), a3nda que no Rexistro de Ordenaci3n do Territorio e Planeamento Urban3stico da Xunta de Galicia non consta como inscrito, polo que se entende que non rematou polo momento a s3a tramitaci3n. Nesta revisi3n non se recollen novos elementos a parte do Pazo da Parda anteriormente descrito e que nesta documentaci3n se identifica co c3digo PoU _118.





Nº 98, Martes, 24 de maio de 1994

DIARIO OFICIAL DE GALICIA 3.207

15. Capela Devesa. A Devesa. Alba. Protección integral.

16. Igrexa parroquial de San Vicente. San V. Cerponzóns. Protección integral.

17. Casa rectoral. San Vicente. Cerponzóns. Protección integral.

18. Igrexa parroquial de San Martiño. San Martiño. Berducido. Protección integral.

19. Cruceiro de Berducido. O Outeiriño. Berducido. Protección integral.

20. Cruceiro de Outeiriño. O Outeiriño. Berducido. Protección integral.

21. Cruceiro. Gatomorto. Berducido. Protección integral.

22. Muíños de Bordel. Bordel. Berducido. Protección integral.

23. Igrexa parroquial de Sta. María. Sta. María. Xeve. Protección integral.

24. Cruceiro. Sta. María. Xeve. Protección integral.

25. Casa. Sta. María de Xeve. Protección integral.

26. Muíños de Fontána. Fontána. Xeve (Sta. María). Protección integral.

27. Fonte. Couso. Xeve (Sta. María). Protección integral.

28. Cruceiro de Couso. O Couso. Xeve (Sta. María). Protección integral.

29. Igrexa parroquial de Santo André. S. André. Xeve. Protección integral.

30. Casa rectoral. Santo André. Xeve. Protección integral.

31. Alameda. Santo André. Xeve (Santo André). Protección integral.

32. Cemiterio. Santo André. Xeve (S. André). Protección integral.

33. Ermita e viscra de San Roque. Santa Cruz. Xeve (S. André). Protección integral.

34. Cruceiro na casa. Lérez. Protección integral.

35. Calada de Gándara de Arriba. Gándara. Lérez. Protección integral.

36. Cruceiro. O Cruceiro. Lérez. Protección integral.

37. Cruceiro de Casalnov. Casalnov. Lérez. Protección integral.

38. Cruceiro do lugar de Castelo. Castelo. Lérez. Protección integral.

39. Cruceiro do alto do Castelo. Castelo. Lérez. Protección integral.

40. Salón de Lérez e contorno do mosteiro. Río Lérez. Lérez. Protección integral.

41. Cruceiro de Couso. Couso. Lérez. Protección integral.

42. Casa con Crucero. Rúa da Santiña, 111. Lérez. Protección integral.

43. Fonte da Santiña. A Santiña. Lérez. Protección integral.

44. Conxunto parroquial de Santa María. Sta. María. Mourente. Protección integral.

45. Capela de Santa Margarida. Santa Margarida. Mourente. Protección integral.

46. Cruceiro. Estrada de Ourense. Protección integral.

47. Capela e Cruceiro de San Amaro. San Amaro. Protección integral.

48. Capela de San Mamede. Cemiterio Mourente. Protección integral.

49. Pazo de Bugallal. A Parda. Pontevedra. Protección integral.

50. Conxunto parroquial de Santa Mariña. Santa Mariña. Bora. Protección integral.

51. Ponte Bora. As Pontes. Bora. Protección integral.

52. Ponte e camiño. Río Alfofroi. Bora. Protección integral.

53. Conxunto parroquial de Santo André. A Igrexa. Lourizán. Protección integral.

54. Pazo de Lourizán. Erbalonga. Lourizán. Protección integral.

55. Igrexa de Nsa. Sra. dos Praceres. Os Praceres. Lourizán. Protección integral.

56. Colexio do Sagrado Corazón. Os Praceres. Lourizán. Protección integral.

57. Conxunto parroquial de Sta. María. Igrexa. Salcedo. Protección integral.

58. Casa rectoral. Igrexa. Salcedo. Protección integral.

59. Ermita de San Brais. San Brais. Salcedo. Protección integral.

60. Pazo de Gandarón. A Carballeira. Salcedo. Protección integral.

61. Misión Biolóxica de Galicia. A Carballeira. Salcedo. Protección integral.

62. Lavadeiro e Cruceiro. Estrada N-550. Salcedo. Protección integral.

63. Pazo de Miraflores. Carramal. Salcedo. Protección integral.

64. Cruceiro. O Cruceiro. Salcedo. Protección integral.

65. Ponte do Couto. Ponte do Couto. Tomeza. Protección integral.

66. Igrexa parroquial de San Pedro. San Pedro. Tomeza. Protección integral.

67. Capela de San Cibrán. Monte San Cibrán. Tomeza. Protección integral.

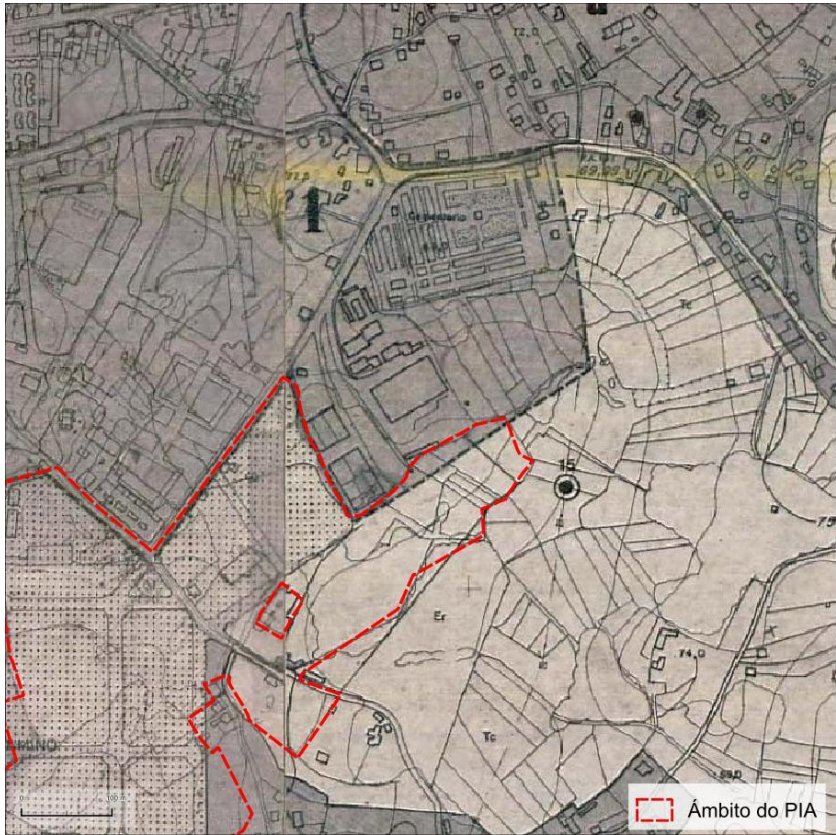
68. Igrexa parroquial de San Miguel. San Miguel. Marcón. Protección integral.

Ficha do Pazo da Parda no PXOU de 1989 e listado da revisión de 1994. SIOTUGA



Plano do borrador do plan da revisión e actualización do catálogo de edificios e elementos a conservar da cidade e do rural en Pontevedra. Vista das inmediacións do ámbito do PIA. Consellería de Medio Ambiente e Cambio Climático.





Xacemento de Campo da Cota (GA36038015) segundo o PXOU (arriba) e o Plan básico autonómico (abaixo). Documentación PXOU e ortofoto PNOA.

Segundo os datos do Plan Básico Autonómico o ámbito veríase afectado tamén polo contorno de protección dun xacemento arqueolóxico situado ao norte do anterior e denominado Necrópole Medieval da capela de San Mamede/Campo da Cota (GA36038015). Este xacemento figura tamén na documentación gráfica do PXOU a escala 1/5.000 indicado co número 15, que segundo o título VIII da normativa corresponde ao xacemento Campo da Cota, contando segundo a propia Normativa cunha protección que abrangue un radio de 500 m arredor dos mesmos.

Durante os traballos de redacción do Borrador do Plan constatouse a presenza dun ben con valor patrimonial de natureza etnolóxica que non figura recollido en ningún catálogo oficial, en concreto unha pequena ponte de lousas de pedra sobre a canle que discorre ao longo do ámbito e que permite salvarla e dar continuidade a un camiño que parte da rúa da Parda e remata sendo o acceso a unha serie de parcelas agrícolas.



Imaxe da ponte de lousas de pedra. Traballo de campo do PIA.



8.6. RISCOS

A análise preliminar de riscos asociados ao ámbito do PIA realízase en detalle no Documento Ambiental Estratéxico (DAE), e a el nos remitimos.

8.7. AFECCIÓNS SECTORIAIS

Son as derivadas da lexislación sectorial vixente por afección de infraestruturas territoriais, elementos naturais do territorio e patrimonio histórico.

8.7.1. Elementos naturais do territorio

8.7.1.1. Augas e ámbitos de protección

Afeccións derivadas das disposicións do R.D.L. 1/2001, do 20 de xuño, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Augas, e do R.D. 849/1986, de 11 do abril, polo que se aproba o Regulamento de Dominio Público Hidráulico.

No interior do ámbito do PIA se identifica un curso de auga do regato da Ponte do Couto, afluente do río Tomeza e delimitase a zona de policía, afectando a boa parte do ámbito do PIA.

O ámbito non se atopa afectado por ningunha das áreas con risco de inundación nin de afección ao dominio público hidráulico establecidas nos plans hidrolóxicos dos organismos de conca con competencias no mesmo (CHGC e Augas de Galicia).

Tampouco se ve afectado por ningunha zona protexida referentes a reservas naturais fluviais, zonas húmidas ou tramos de interese natural, faunístico, piscícola ou ambiental.

8.7.1.2. Espazos naturais protexidos

No ámbito do PIA non se localizan afeccións derivadas da protección de espazos naturais nin de hábitats de interese comunitario.

8.7.2. Infraestruturas territoriais

8.7.2.1. Estradas e ámbitos de protección

No ámbito do PIA non existen afeccións derivadas da lexislación de estradas estatal.

Derivadas da lexislación de estradas autonómica: afecta á estrada PO-542 da Rede Primaria Básica da Xunta de Galicia, pertencente á rede estruturante segundo o Catálogo de estradas. Será de aplicación, con carácter xeral, o disposto na Lei 8/2013, do 28 de xuño, de Estradas de Galicia (coas modificacións das Leis 12/2014, 6/2015, 5/2017 e 3/2018, entre outras), así como no Regulamento xeral de estradas de Galicia, aprobado por Decreto 66/2016, de 26 de maio, (DOG 20.06.2016). Concrétanse en:

- Zona de dominio público: Integrada polos terreos ocupados por todos os elementos do dominio público viario adquiridos por título lexítimo pola administración titular. Situada a 10 m da aresta exterior da explanación.
- Zona de servidume: Situada a 2 m da liñas exteriores da zona de dominio público.
- Zona de afección: Situada a 30 metros da aresta exterior de explanación.
- Liña límite de edificación: Situada a 15 m da aresta exterior da calzada máis próxima no caso das estradas da rede estruturante.



- **Lexislación de Ruído:**

Segundo dispón a Lei 37/2003, de 17 de novembro, do ruído, os sectores do territorio afectados polo funcionamento ou desenvolvemento das infraestruturas de transporte viario, ferroviario, aéreo, portuario ou de outros equipamentos públicos que se determinen regulamentariamente, así como os sectores do territorio situados no entorno de tales infraestruturas, existentes ou proxectadas, poderán quedar gravados por servidumes acústicas. As zonas de servidume acústica delimitaranse nos mapas de ruído medido ou calculado pola Administración competente para a aprobación de estes, mediante a aplicación dos criterios técnicos que ao efecto estableza o Goberno.

Segundo os mapas estratéxicos de ruído da estrada PO-542, elaborados pola Axencia Galega de Infraestruturas (AXI), o ámbito atópase minimamente afectado no seu extremo sur polas servidumes acústicas desta estrada. Porén os niveis de ruído inducidos polo tráfico da PO-542 están por baixo dos obxectivos de calidade acústica para o tipo de área acústica aplicable ao ámbito do PIA (tipo t e a).

Non consta a existencia de mapas estratéxicos de ruído das restantes estradas.

8.7.2.2. Afeccións aeroportuarias

O ámbito do PIA atópase incluído na súa totalidade dentro das servidumes aeronáuticas do Aeroporto de Vigo recollidas polo Plan Director do Aeroporto de Vigo aprobado pola orde FOM/2385/2010, de 30 de xuño, (BOE núm. 223 do 14.09.2010), tanto as establecidas no Real Decreto 2278/1986, de 25 de setembro, como as servidumes a establecer ata o desenvolvemento previsible do aeroporto. En particular, o ámbito atópase principalmente afectado pola seguinte Servidume Aeronáutica do Aeroporto de Vigo-Peinador: Superficie de aproximación intermedia correspondente á manobra ILS RWY 20, e o PIA ha de incorporar as limitacións impostas polas Servidumes Aeronáuticas, conforme indica o artigo 63.4 da Lei 55/99, de 29 de decembro.

Tendo en conta que dentro do ámbito as cotas máximas do terreo sobre o nivel do mar son inferiores a 70 m., segundo a cartografía dispoñible, e a altura máxima das construcións permitidas no PIA non poden exceder dos 30 m. (por tanto estaríamos a falar de alturas totais inferiores a 100 m.) e a cota das servidumes aeronáuticas nesta zona é de 600 m., estímase que nunca se vai a poder producir a vulneración da servidume aeronáutica polas construcións permitidas.

8.7.2.3. Servizos urbanos

Con independencia das afeccións derivadas das captacións de auga existentes no ámbito referidas xa no anterior apartado 8.6.1.1, as únicas afeccións por infraestruturas de servizos urbanos existentes no ámbito son:

- **Infraestrutura eléctrica**

Afección derivada da Lei 24/2013, do 26 de decembro, do sector eléctrico, en relación á liña de media tensión de UFD Grupo Naturgy que atravesa o ámbito do PIA.

Prevese o retranqueo e soterramento da LMT no ámbito do PIA.

- **Infraestrutura de gas**

Afección derivada da Lei 34/1998, do 7 de outubro, do sector de hidrocarburos, e do Real Decreto 1434/2002, do 27 de decembro, polo que se regulan as actividades de transporte, distribución, comercialización, subministración e procedementos de autorización de instalacións de gas natural. Esta afección resulta da condución de acceso de gas que descorre polo límite norte do ámbito a través da EP-2605, que haberá que recuar ou protexer para poder levar a cabo as obras das conexións exteriores viarias.



8.7.3. Patrimonio cultural

Afección derivada da protección dos elementos do patrimonio cultural identificados no anterior apartado 8.4, de conformidade co establecido na Lei 5/2016, do 4 de maio, do Patrimonio Cultural de Galicia.

Tal e como se recolle no citado apartado, o ámbito do PIA non afecta a ningún ben inventariado a día de hoxe, nin no que se refire ao PXOU de Pontevedra nin ao Plan Básico Autonómico. Porén os terreos que se van a desenvolver son adxacentes ao Pazo da Parda situado en contacto coa marxe sur dos mesmos, afectando ao espazo previo un dos seus accesos así como a arboredo ornamental existente nas inmediacións do mesmo.

O pazo xunto coa capela e o hórreo e diversas construcións tradicionais existentes nas súas inmediacións, así como outros elementos ornamentais e a propia parcela co seu peche e as portadas dos accesos conforman un conxunto que vai máis alá do volume principal residencial. Por elo se ben o ámbito do PIA non afectaría ao devandito conxunto si se atoparía, cando menos de forma parcial, dentro do contorno de protección do mesmo que abrangería terreos dende a marxe exterior do peche do pazo cara o interior do ámbito do PIA.

Tamén haberá de terse en conta que o Plan Básico Autonómico establece un contorno de protección xenérico para a Necrópole medieval da capela de San Mamede/Campo da Cota que lle afectaría a unha pequena parte da superficie do ámbito do PIA no seu extremo norte.

Aparte do anterior, durante os traballos de campo preliminares do PIA constatouse a presenza dunha pequena ponte, realizada con muros e lousas de pedra sobre a canle que discorre polo ámbito, nun tramo do camiño que como prolongación da rúa da Parda constitúe o acceso a diversas parcelas de uso agropecuario.

En relación con esta afección será preceptivo o informe previo da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural.

9. CONDICIONANTES PARA A ORDENACIÓN

Para concretar a ordenación do ámbito do PIA teranse en conta as afeccións e demais condicionantes territoriais que inciden no ámbito do mesmo, ademais dos condicionantes derivados das determinacións do planeamento de rango superior e da lexislación xeral ou sectorial aplicable.

9.1. CONDICIONANTES DERIVADOS DA LEI 1/2021 (LOT)

De acordo co disposto no artigo 40 LOT, en canto que PIA non previsto, o proxecto deberá axustarse aos criterios e obxectivos xerais que establezan as Directrices de ordenación do territorio e deberá ser congruente e axustarse ao contido dos instrumentos de ordenación do territorio vixentes cos que poida concorrer polo ámbito territorial ou polo contido do proxecto.

Deberá garantir, ademais, a súa adecuada inserción no territorio e súa conexión coas redes e cos servizos correspondentes sen menoscabo da funcionalidade dos existentes mediante a realización de cantas obras sexan precisas, a súa adaptación ao contorno e a súa articulación coas determinacións do planeamento urbanístico e territorial vixente.

9.2. CONDICIONANTES DERIVADOS DA LEXISLACIÓN URBANÍSTICA

A LOT establece que para os PIA que comporten a transformación urbanística do solo se adapten ao disposto na lexislación urbanística, observando o cumprimento dos límites de sustentabilidade e calidade de vida e cohesión social dos artigos 41 a 43, e as condicións aplicables a os Plans Parciais.

A ordenación e as determinacións normativas do PIA garantirán, no que lles resulta de aplicación, o cumprimento do artigo 43 da LSG relativo ás normas de calidade ambiental e paisaxística e o cumprimento do establecido polo artigo 91 da LSG relativo á adaptación ao ambiente e protección da paisaxe.

En relación ao grao de concreción que alcanza este documento de Borrador do PIA, na Parte II da presente memoria xustifícase o cumprimento das determinacións da LSG.

9.3. CONDICIONANTES DERIVADOS DO PLANEAMENTO MUNICIPAL

Sen prexuízo da competencia dos Proxectos de interese autonómico para alterar as determinacións do planeamento municipal, a ordenación establecida no PIA deberá asegurar o mantemento da coherencia interna das previsións e elementos do planeamento que modifica.

Con todo, neste caso o PIA no marco da súa competencia como instrumento de ordenación do territorio e tendo en conta o distinto enfoque e sensibilidade ambiental coa que se aborda o planeamento na actualidade con respecto a como se facía en décadas pasadas formula unha ordenación que se entende como menos ríxida e convencional e máis conectada coa topografía e valores naturais, paisaxísticos e patrimoniais presentes no ámbito e na súa contorna que a formulada polo PXOU (a cal propón un trazado reticular do viario conformando couzadas, sen ter aparentemente moi en conta en conta a realidade e os valores existentes).



9.4. CONDICIONANTES RESPECTO DA INTEGRACIÓN AMBIENTAL DA ORDENACIÓN

9.4.1. Respecto das afeccións a elementos naturais de interese ou a espazos naturais protexidos e hábitats de interese comunitario:

- Afección ao DPH:
O ámbito do PIA non está afectado por Áreas con Risco Potencial Significativo de Inundación (ARPSI).
O interior do ámbito vese afectado polo curso e pola zona de policía do regato da Ponte do Couto, afluente do río Tomeza. En canto a esta afección o PIA deberá ser informado pola Demarcación Hidrográfica de Galicia-Costa, como organismo de conca.
- O PIA non afecta a outros elementos naturais de interese nin a espazos naturais protexidos ou hábitats de interese comunitario.

9.4.2. Respecto das afeccións a elementos culturais:

- Afección aos contornos de protección de elementos patrimoniais inventariados exteriores ao ámbito do PIA:
Os contornos de protección dos elementos patrimoniais inventariados nas inmediacións do ámbito: en concreto o Pazo da Parda e Necrópole Medieval da capela de San Mamede/Campo da Cota (GA36038015), segundo as delimitacións dos mesmos contidas no PBA, vense afectados parcialmente polo desenvolvemento previsto do PIA. No que atinxe ao xacemento calquera actuación requirirá da realización previa realización das intervencións arqueolóxicas que determine a DXPC e no caso do elemento arquitectónico estará sometido ao informe preceptivo da devandita Dirección Xeral.
- Afección a elementos con valor patrimonial presentes no ámbito e non inventariados na actualidade así como os seus eventuais contornos de protección.
Neste caso estarase ao disposto na LPCG, sendo preceptivo, en todo caso, informe da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural.

9.4.3. Respecto doutras variables ambientais

Na ordenación do ámbito do PIA teranse en conta as medidas definidas no DAE para cada variable de sustentabilidade analizada, e nas posteriores fases de formulación estableceranse as medidas específicas para o desenvolvemento e execución da mesma, tendo en consideración a natureza dos efectos ambientais da alternativa seleccionada, sobre as variables de sustentabilidade, ben sexa para potencialos (de ser positivos) ou para prevelos, corrixilos ou compensalos (se fosen negativos).

- Afección acústica polo ruído emitido pola estrada PO-542, segundo os respectivos Mapas de ruído.
O Real Decreto 1367/2007, do 19 de outubro, (modificado polo Real Decreto 1038/2012, do 6 de Xullo) polo que se desenvolve a Lei 37/2003, de 17 de novembro, de Ruído, establece os valores límite de inmisión de ruído, aplicables a novas infraestruturas viarias, ferroviarias e aeroportuarias e resto de áreas urbanizadas, establecendo a obriga de realizar, no momento de desenvolver os diferentes Sectores, un estudo acústico específico para cada zona de crecemento.

9.5. RESPECTO DA INTEGRACIÓN PAISAXÍSTICA DA ORDENACIÓN

Dentro do ámbito do PIA os recursos paisaxísticos singulares que se teñen identificado son a presenza dunha pequena canle de auga con vexetación de ribeira de interese asociada así como arboredo ornamental de gran porte nas inmediacións dun dos accesos ao



Pazo da Parda. Por outra parte o desenvolvemento previsto non lle afecta a Áreas de Especial Interese Paisaxístico (AEIP) nin o Catálogo das Paisaxes de Galicia identifica no interior do ámbito valores paisaxísticos naturais/ecolóxicos, nin culturais patrimoniais.

Con todo si se localizou un elemento con valor patrimonial no interior dos terreos delimitados para a redacción do PIA como é o caso dunha pequena ponte de pedra sobre a canle de auga.

Por outra banda, dentro da cunca visual do ámbito do PIA discorre o trazado do Camiño de Santiago e localízase algún miradoiro próximo sobre os cales podería ter algunha incidencia visual as actuacións previstas.

En base aos datos de visibilidade estratéxica recollidos no Catálogo das Paisaxes de Galicia pódese avaliar a incidencia sobre os terreos da actuación tanto dende a óptica das zonas de maior exposición visual como dende aquelas con maior potencial de vistas:

- No primeiro caso, segundo os datos de visibilidade estratéxica do Catálogo das Paisaxes de Galicia o interior do ámbito presentaría unha visibilidade en xeral baixa.
- No segundo caso, as zonas de menor exposición visual (visibilidade baixa) localizaríanse nas inmediacións da canle de auga que percorre o ámbito contando o resto dos terreos cunha visibilidade media.

Non obstante, e dada a importancia a nivel de cidade da actuación así como a presenza de elementos singulares a nivel de paisaxe como a canle de auga e o arboredo ou patrimonial nas inmediacións, como é o caso da proximidade do Pazo da Parda, a integración paisaxística debe ser un condicionante básico da ordenación, polo que o PIA deberá incorporar as determinacións necesarias para asegurala. Para tal efecto o PIA xustificará o cumprimento das Directrices da Paisaxe de Galicia, aprobadas polo Decreto 238/2020 do 29 de decembro.

9.6. OUTROS CONDICIONANTES PARA A ORDENACIÓN DO ÁMBITO

Da análise previa realizada no ámbito de actuación destacan os seguintes condicionantes:

9.6.1. Condicionantes de accesibilidade, mobilidade e sistema viario

As demandas de mobilidade inducidas polos novos usos contemplados no PIA resultan un dos condicionantes básicos da ordenación, por canto determinan as necesidades e características das posibles solucións tanto no referido á conexión exterior do ámbito coa rede viaria de alta capacidade como á resolución da accesibilidade interna aos novos usos previstos, segundo as súas necesidades concretas. En todo caso, a efectos de fundamentar as solucións de ordenación contidas no presente documento, incorpórase xa como Anexo 4 desta memoria un estudo de avaliación da mobilidade.

Respecto ás afeccións derivadas das infraestruturas viarias existentes no ámbito (PO-542 e EP-0003), deberá sinalar as distancias e as limitacións de uso establecidas na Lei 8/2013 de Estradas de Galicia e no seu Regulamento (Decreto 66/2016).

Procurarase, en todo caso, minimizar a afección funcional ás vías e infraestruturas supramunicipais, estándose en todo caso ao cumprimento da citada normativa sectorial de aplicación.

- Mobilidade peonil

No desenvolvemento viario, tanto interior como exterior do PIA, terase en conta a integración do trazado das rutas peonís no proxecto, contemplando as medidas necesarias para a súa adecuada integración paisaxística.



Procurarase, ademais, complementar a rede viaria prevista cunha rede de paseos e sendeiros asociada ao proxecto que conecte coas unidades máis próximas á beira dos espazos libres e cos sistemas territoriais que se recollían no planeamento xeral ou que se desenvolveron nas ultimas décadas en toda a zona de influencia deste ámbito.

9.6.2. Condicionantes de servizos urbanos e sistemas infraestruturais

O PIA ten en conta o incremento das demandas e as necesidades de subministro das novas actividades propostas prevendo as conexións exteriores cos sistemas xerais existentes e a previsión das obras necesarias para a ampliación e o reforzo de ditos sistemas para facer fronte a estas novas demandas de forma que se asegure o seu correcto funcionamento.

Así mesmo deberá ter en conta a afección aos servizos existentes e, no seu caso, a reposición dos que poidan ser afectados coa transformación proxectada. En concreto, sobre os terreos existentes discorre unha liña eléctrica de media tensión aérea. A opción máis razoable neste caso, aproveitando a urbanización do ámbito, enténdese que será o seu soterramento para evitar o impacto visual e as afeccións que supón sobre as parcelas e usos da súa contorna.

En todo caso deberase garantir a dispoñibilidade dos recursos necesarios para atender as novas demandas.

Aos referidos efectos, a presente memoria contén, no Anexo 3, un estudo de estimación das demandas derivadas dos usos previstos no PIA, no que se analiza a capacidade das redes existentes ou previstas no planeamento municipal e as necesidades de reforzo das mesmas así como as solucións de conexión exterior do ámbito.

- Condicionantes topográficos

Como xa se apuntou respecto da integración paisaxística, e en relación coa mesma, as condicións topográficas resultan un condicionante básico da ordenación.

Teranse por tanto en conta as dificultades e condicionantes topográficas do ámbito a efectos da súa ordenación, de xeito que se procurará minimizar os movementos de terra, garantindo en todo caso o cumprimento das condicións de accesibilidade.

- Condicionantes urbanísticos

No contorno próximo do ámbito PIA se localizan núcleos urbanos e rurais sobre os que se poden xerar afeccións.

As únicas edificacións existentes no ámbito do PIA son diversas vivendas, edificacións auxiliares e algunha nave. Tamén existe un conxunto edificatorio residencial colectivo, aínda que non está incluída no ámbito, atópase encravada dentro do mesmo.

Procurarase a integración na ordenación deste conxunto edificatorio residencial encravado no ámbito do PIA.

- Condicionantes sectoriais

Ademais dos xa citados, deberanse ter en conta as afeccións da lexislación sectorial identificadas no apartado 8.7 da presente memoria ou no correspondente Anexo.