



PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO

PARA A CONSTRUCCIÓN 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_02XUS

MEMORIA XUSTIFICATIVA PARTE II - XUSTIFICACIÓN







MEMORIA

ÍNDICE

PARTE II. XUSTIFICACIÓN

1.	CONVENIENCIA E OPORTUNIDADE DA FORMULACIÓN DO PROXECTO	7
2.	XUSTIFICACIÓN DO INTERESE PÚBLICO E A UTILIDADE SOCIAL DA ACTUACIÓN	8
3.	XUSTIFICACIÓN DA IDONEIDADE DA LOCALIZACIÓN ELIXIDA.....	9
4.	DESCRICIÓN E XUSTIFICACIÓN DA ORDENACIÓN PROPOSTA	11
4.1.	OBXECTIVOS 11	
4.2.	CRITERIOS XERAIS DE ORDENACIÓN	13
4.2.1.	Criterios respecto da delimitación do ámbito de actuación	14
4.2.2.	Criterios respecto da clasificación do solo	15
4.2.3.	Criterios respecto da xestión.....	15
4.3.	CRITERIOS PARA A ORDENACIÓN DETALLADA DO SECTOR	15
4.3.1.	Concepción xeral da proposta	15
4.3.2.	Criterios respecto dos usos e intensidades.	19
4.3.3.	Criterios respecto das reservas de solo para dotacións públicas.....	21
4.3.3.1.	Reservas de solo para sistemas xerais	21
4.3.3.2.	Reservas de solo para dotacións locais	21
4.3.4.	Criterios respecto do sistema viario	23
4.3.5.	Sistema de infraestruturas de redes de servizos	25
4.3.6.	Criterios respecto da cualificación do solo.....	25
4.4.	CONEXIÓN COAS REDES XERAIS EXTERIORES.	26
4.4.1.	Conexión viaria.....	26
4.4.2.	Conexións coas redes de servizos	27
4.5.	SÍNTESE DA PROPOSTA DE ORDENACIÓN DETALLADA DO SECTOR	28
4.6.	DESENVOLVEMENTO PREVISTO DA ACTUACIÓN. PLAN DE ETAPAS	32
4.7.	DETERMINACIÓNS URBANÍSTICAS PARA O DESENVOLVEMENTO DO SECTOR	33
5.	XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS CONDICIÓNES ESIXIBLES A ACTUACIÓN	34
5.1.	XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DOS LÍMITES DE SUSTENTABILIDADE (ART. 41 LSG E 64 RLSG)	34
5.2.	XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS (ART. 42 LSG E 69 RLSG)	34
5.2.1.	Sistemas xerais	34
5.2.2.	Sistemas locais	35
5.3.	XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS RESERVAS DE SOLO PARA VIVENDA SUXEITA A ALGÚN RÉXIME DE PROTECCIÓN PÚBLICA (ART. 42.9 LSG E 77 RLSG)	36
5.4.	XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS NORMAS DE CALIDADE AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA (ART. 43 LSG E 78 RLSG)	37
5.5.	XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA (ART. 91 LSG E 216 RLSG)	37
5.6.	XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE.....	37
5.7.	XUSTIFICACIÓN DOUTRAS DETERMINACIÓNS ESIXIBLES	37
5.7.1.	A observancia do obxectivo de desenvolvemento urbanístico sustentable.....	37





5.7.1.1.	Aplicación dos principios da planificación territorial sostible no deseño básico	38
5.7.2.	Xustificación de que os sistemas xerais existentes satisfán as necesidades de servizos que xera a nova ordenación.....	40
5.7.3.	Xustificación do cumprimento das condicións exixidas ás reservas para sistemas locais (artigo 42.3 da LSG)....	41
5.7.4.	Acreditación de que a solución proposta constitúe unha unidade funcional perfectamente conectada coas áreas estremeiras.....	41
5.7.5.	Xustificación da adecuada conexión dos sistemas xerais e locais ordenados aos sistemas xerais existentes	42
5.7.6.	Xustificación da integración da ordenación cos elementos da paisaxe e da vexetación (artigo 168 do RLSG)....	42
6.	XUSTIFICACIÓN DA COHERENCIA COS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO	43
6.1.	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO (DOT)	44
6.2.	PLAN DE ORDENACIÓN DO LITORAL DE GALICIA (POL)	49
6.3.	1ª REVISIÓN DO PLAN FORESTAL DE GALICIA CARA Á NEUTRALIDADE CARBÓNICA 2021-2040	58
7.	INCIDENCIA DO PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO NO PLANEAMENTO MUNICIPAL VIXENTE	59
7.1.	INCIDENCIA DO PIA NO PLANEAMENTO MUNICIPAL DO CONCELLO DE PONTEVEDRA	59
7.2.	ENCAIXE DA MODIFICACIÓN DO PLANEAMENTO XERAL NO PIA	61
8.	IDENTIFICACIÓN DAS INFRAESTRUTURAS VERDES PRECISAS PARA MITIGAR, ENTRE OUTROS, A ALTERACIÓN, PÉRDIDA E FRAGMENTACIÓN DE HÁBITATS E O DETERIORO DE PROCESOS ECOLÓXICOS E SERVIZOS ECOSISTÉMICOS, ASÍ COMO O INCREMENTO DOS RISCOS NATURAIS	62
8.1.	ANTECEDENTES	62
8.3.	IDENTIFICACIÓN DAS INFRAESTRUTURAS VERDES NO ÁMBITO DO PIA	63
8.3.2.	Áreas pronucleares (Zonas pronucleares).....	64
8.3.3.	Corredores ecolóxicos.	64
8.3.4.	Zonas de amortecemento (Áreas de amortecemento ou Zonas Buffer).	64
8.3.5.	Áreas multifuncionais (Zonas multifuncionais).....	65
8.3.6.	Elementos urbanos da Infraestrutura Verde.	65
8.3.7.	Outros elementos da Infraestrutura Verde.....	66
8.4.	AS INFRAESTRUTURAS VERDES NA ORDENACIÓN DO PIA	67
8.4.1.	A estratexia de infraestruturas verdes do PIA	67
8.4.1.1.	Ecoloxía e hábitats	67
8.4.1.2.	Tipoloxías de espazos libres	71
8.4.2.	Inserción na estratexia de escala rexional.....	75
8.5.	CONCLUSIÓN.....	77
9.	ANÁLISE DE COMPATIBILIDADE ESTRATÉXICA	79
10.	INTEGRACIÓN DAS DETERMINACIÓNS DO INFORME AMBIENTAL ESTRATÉXICO.....	79
11.	CONCLUSIÓN.....	83

Anexos:

- Anexo I. Ficha resumo
- Anexo II. Memorias xustificativas e estudos relativos a paisaxe





- Anexo III. Infraestruturas de servizos urbanos
- Anexo IV. Estudo de avaliación da mobilidade
- Anexo V. Relación das parcelas catastrais afectadas
- Anexo VI. Cumprimento da normativa sectorial aplicable
- Anexo VII. Memoria de impacto de xénero





1. CONVENIENCIA E OPORTUNIDADE DA FORMULACIÓN DO PROXECTO

A Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia (LOT), configura Proxectos de interese autonómico 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.

O presente **Proxecto de interese autonómico para a obtención de solo destinado á construción de vivendas protexidas no sector B-5 «Sector leste-estrada de San Mauro», ampliado cuns terreos ao noroeste do Sector** 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.

Polas súas particulares características e a súa incidencia territorial, económica e social, tal como se xustifica no seguinte apartado, 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, que fundamentaron a respectiva resolución do IGVS do 05.08.2025 (DOG 20.08.2025), que implica a Declaración de interese autonómico (en diante DIA) do ámbito de actuación para a creación de solo residencial de promoción pública en Pontevedra, segundo o establecido no artigo 63 da Lei 5/2024, de 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas (en diante LMFA24).

A oportunidade e conveniencia da redacción do presente PIA deriva, xa que logo, da propia Resolución citada, que implica a Declaración de interese autonómico do Proxecto, segundo a cal

Segunda. Examinada a documentación que consta no expediente, apréciase a concorrencia dos requisitos exixidos polo artigo 62 da Lei 5/2024, do 27 de decembro, para promover e desenvolver actuacións de creación de solo destinado maioritariamente á construción de vivendas sometidas a algún réxime de protección pública en Pontevedra (sector B-5 «Sector leste-estrada de San Mauro», ampliado cuns terreos ao noroeste do sector).

Así, no concello de Pontevedra existe unha forte demanda social de vivenda, acreditada polo elevado número de persoas inscritas no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia, que ascende a 1.525.

Por outra banda, as actuacións de transformación urbanística propostas transcenden o ámbito municipal, xa que a superficie do ámbito permitirá dispor de capacidade suficiente para a fixación de poboación neste zona, en especial da xente moza, e promover, deste xeito, o impulso e dinamización demográfica de Pontevedra, favorecendo, ao mesmo tempo, a implantación de actividades económicas. Ademais, tales actuacións contribuirán ao desenvolvemento e á execución das políticas autonómicas sectoriais en materia de vivenda, facilitando o acceso daquelas persoas con máis dificultades e incidirán no desenvolvemento económico, social e territorial de Galicia, nos termos previstos no artigo 41.2.c) da Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia.

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.





2. XUSTIFICACIÓN DO INTERESE PÚBLICO E A UTILIDADE SOCIAL DA ACTUACIÓN

O interese público do Proxecto de interese autonómico para a obtención de solo destinado á construción de vivendas protexidas no sector B-5 «Sector leste-estrada de San Mauro» do PXOU de Pontevedra foi expresamente recollido na resolución do IGVS do 05.08.2025 (DOG 20.08.2025) onde se establece a delimitación do presente ámbito de actuación que será obxecto de transformación urbanística para acadar ese obxectivo, por considerar que transcende o ámbito municipal, pola súa incidencia territorial, pola súa magnitude e singulares características que o fan portador dun interese supramunicipal cualificado, e por contribuír as actuacións previstas no mesmo ao desenvolvemento das políticas autonómicas sectoriais de vivenda sometida a algún réxime de protección pública.

A propia Resolución (que implica a Declaración de interese autonómico) e os informes municipais respectivos emitidos no procedemento da súa tramitación veñen a concordar coas razóns esgrimidas na xustificación do interese público da mesma e a súa transcendencia do ámbito municipal, argumentación que de cara a cumprimentar o contido formal do PIA conforme ao establecido no artigo 45.1 LOT, se recollen nesta Resolución, razóns que xa se teñen reproducido no apartado anterior, pero que subliñamos aquí: *“as actuacións de transformación urbanística propostas transcenden o ámbito municipal, xa que a superficie do ámbito permitirá dispor de capacidade suficiente para a fixación de poboación neste zona, en especial da xente moza, e promover, deste xeito, o impulso e dinamización demográfica de Pontevedra, favorecendo, ao mesmo tempo, a implantación de actividades económicas. Ademais, tales actuacións contribuirán ao desenvolvemento e á execución das políticas autonómicas sectoriais en materia de vivenda, facilitando o acceso daquelas persoas con máis dificultades e incidirán no desenvolvemento económico, social e territorial de Galicia”*.

Ademais, o artigo 64 da LMFA24 determina que a 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.



3. XUSTIFICACIÓN DA IDONEIDADE DA LOCALIZACIÓN ELIXIDA

A xustificación da idoneidade da localización elixida para o ámbito do presente PIA ven plenamente respaldada no procedemento realizado polo IGVS (incluíndo a consulta e a conformidade municipal, e no seu caso, os axustes realizados), en base ao establecido no artigo 63 da LMFA24, que se ten recollido na resolución do IGVS do 05.08.2025, que agora se reproduce:

Primeiro. Con data do 10 de abril de 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».

Segundo. O 29 de abril de 2025, o IGVS remitiulle ao Concello a delimitación inicial do ámbito de actuación identificado no planeamento xeral como sector B-2 «Zona residencial San Mauro» e sector B-5 «Sector leste-estrada de San Mauro», seleccionado para desenvolver as iniciativas de planificación e proxección de actuacións de creación de solo residencial de promoción pública no termo municipal de Pontevedra, co obxecto de que, en cumprimento do establecido no artigo 63 da Lei 5/2024, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas, manifestase a súa conformidade con el.

Terceiro. O 16 de maio de 2025 tivo entrada no Rexistro do IGVS o certificado do acordo da Xunta de Goberno Local do Concello de Pontevedra, adoptado na súa sesión ordinaria do 15 de maio de 2025, en que se insta ao IGVS a variar a delimitación proposta nos termos especificados no acordo.

Cuarto. Logo da análise das citadas alegacións, o IGVS, de forma coordinada co Concello de Pontevedra, optou por modificar a delimitación proposta e desenvolver as iniciativas de planificación e proxección de actuacións de creación de solo residencial de promoción pública en Pontevedra no ámbito identificado no planeamento xeral como sector B-5 «Sector leste-estrada de San Mauro», ampliado cuns terreos ao noroeste do sector, e non no sector B-2 «Zona residencial San Mauro», previsto inicialmente.

Como consecuencia diso, o director xeral do IGVS con data do 20 de xuño de 2025 asinou unha proposta complementaria de declaración de interese autonómico das actuacións de creación de vivendas protexidas en Pontevedra, no ámbito identificado no planeamento xeral como sector B-5 «Sector leste-estrada San Mauro», ampliado cuns terreos ao noroeste do sector, e non no Sector B-2 «Zona residencial San Mauro», previsto inicialmente.

Quinto. Como complemento do escrito enviado o 29 de abril de 2025, o IGVS o 20 de xuño de 2025 remitiulle ao Concello a delimitación modificada do ámbito de actuación, coa finalidade de que, en cumprimento do establecido no artigo 63 da Lei 5/2024, do 27 de decembro, manifestase a súa conformidade con el, con carácter previo á súa aprobación mediante a resolución da presidenta do IGVS.

Sexto. O 2 de xullo de 2025 tivo entrada no Rexistro do IGVS o certificado do acordo da Xunta de Goberno Local do Concello de Pontevedra, adoptado na súa sesión extraordinaria e urxente do 27 de xuño de 2025, en que se acorda amosar a conformidade municipal do Concello, logo da declaración de interese autonómico, á proposta de delimitación dun PIA, que desenvolva iniciativas de planificación e proxección de actuacións de creación de solo residencial de promoción pública en Pontevedra nos solos identificados no planeamento xeral como sector B-5 «Sector leste-estrada de San Mauro», ampliado cuns terreos ao noroeste do sector, achegada polo IGVS con data do 20 de xuño de 2025 e que se reflicte nos planos remitidos; delimitación que emenda parcialmente a inicialmente remitida.

Sétimo. O 24 de xullo de 2025 tivo entrada no Rexistro do IGVS o certificado do acordo da Xunta de Goberno Local do Concello de Pontevedra, adoptado na súa sesión ordinaria do 24 de xullo de 2025, en que se acorda reiterar a conformidade municipal do Concello, logo da declaración de interese autonómico, á proposta de delimitación dun PIA, que desenvolva iniciativas de





planificación e proxección de actuacións de creación de solo residencial de promoción pública en Pontevedra nos solos identificados no planeamento xeral como sector B-5 «Sector leste-estrada de San Mauro», ampliado cuns terreos ao noroeste do sector, achegada polo IGVS con data do 20 de xuño de 2025 e que se reflicte nos planos remitidos; delimitación que emenda parcialmente a inicialmente remitida.

4. DESCRICIÓN E XUSTIFICACIÓN DA ORDENACIÓN PROPOSTA

4.1. OBXECTIVOS

• Obxectivo xeral

O presente PIA proxéctase co obxectivo xeral de desenvolver unha gran actuación urbanística con destino maioritario á construción de vivendas sometidas a algún réxime de protección pública sobre unha superficie de 21,45 hectáreas na que, arredor dun uso maioritario residencial, se pretende integrar un conxunto de espazos libres, infraestruturas e outros usos (dotacionais, terciarios...) orientados a complementar a extensión da trama urbana nunha zona periférica da cidade cunhas condicións de resiliencia, máxima integración da ordenación coa contorna e a mínima afección a memoria histórica e territorial relevante.

Centrándose na resolución prioritaria, transversal e integrada dos anteriores aspectos e dos condicionantes principais, para a formulación da ordenación recompiláronse obxectivos mais específicos sobre múltiples campos temáticos enfocados ao encaixe territorial e a sustentabilidade das actuacións deste tipo no territorio, mais os aplicables recollidos nas Directrices autonómicas principais e noutros documentos e leis sectoriais incidentes, centrados conxuntamente nos seguintes obxectivos:

- Observancia do obxectivo de desenvolvemento urbanístico sustentable e das normas aplicables de calidade ambiental e paisaxística.
- Constitución dunha unidade funcional perfectamente conectada coas áreas estremeiras, atendendo as súas diferentes calidades espaciais ou funcionais.
- Integración da ordenación cos elementos relevantes do territorio e da paisaxe, favorecendo sobre todo a que se produza unha permeabilidade e continuidade a través da disposición dos elementos do sistema de espazos libres e zonas verdes e se preserven elementos recoñecibles da paisaxe como a valgada que discorre pola zona central do ámbito.
- Adecuada conexión dos sistemas xerais e locais ordenados aos sistemas existentes ou previstos.
- A necesaria viabilidade económica da operación, mediante a conxugación das citadas limitacións cunha optimización da superficie neta aproveitable do sector e a redución dos custos económicos de execución e mantemento ao mínimo imprescindible.
- **Obxectivos específicos**
 - Este desenvolvemento axudará a satisfacer ou reducir no seu ámbito territorial o déficit estrutural de vivenda protexida a prezos accesibles, para garantir o acceso a unha vivenda digna a sectores da poboación con menores recursos, atendendo a demanda social e demográfica.
 - Posibilitar a extensión da trama urbana da cidade mediante plans urbanísticos concibidos cos parámetros do desenvolvemento urbano sustentable.
 - Acadar unha ordenación resiliente e de gran calidade urbanística, moi respectuosa co substrato ambiental, territorial e paisaxístico, para resolver un espazo baleiro de charnela entre as diferentes tramas urbanas e espazos de calidade ambiental que conflúen no seu arredor.
 - Aproveitar as medidas especiais da LMFA24 para reducir os tempos de tramitación urbanística deste tipo de actuacións (normalmente lenta e complexa), para axilizar a súa posta en marcha e a disposición das vivendas protexidas pretendidas, en resposta ao importante déficit existente neste eido.



- Aproveitar as medidas especiais da *Lei 5/2025, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas* (LMFA25) para aumentar a edificabilidade residencial (maioritariamente de vivenda de protección) por riba dos límites anteriores da LSG, para maximizar os obxectivos neste eido, sen aumentar os custes de actuación.

Xunto cos obxectivos operativos enunciados o DAE establece unha serie de obxectivos ambientais para o desenvolvemento do PIA estruturados en función dos parámetros clave asociados ás variables de sustentabilidade tendo en consideración o cambio climático:

- **Obxectivos ambientais**
 - Cambio climático e atmosfera:
 - Reducir ao máximo a pegada do carbono derivada da aplicación do PIA en todas as súas actuacións. Este obxectivo ambiental debe ser o criterio prioritario en toda a actuación para mitigar o cambio climático.
 - Ter en conta os efectos do cambio climático na implementación da compoñente natural na ordenación do ámbito. Escoller especies vexetais adaptadas que potencien a funcionalidade e calidade dos espazos arborados que actúan de sumidoiro do Carbono.
 - Redución das fontes de emisión de GEI en particular os sistemas de calefacción e refrixeración das instalacións e minimizar as derivadas das demandas de mobilidade xeradas mediante a implementación e xestión de medios transporte colectivo.
 - Paisaxe:
 - Promover unha ordenación que contribúa a protección da diversidade e da calidade do paisaxe, fomentando a integración visual e paisaxística das actuacións derivadas do proxecto de PIA.
 - Engadir valor á paisaxe coa achega dunha arquitectura respectuosa e integrada no lugar sen renunciar á súa contemporaneidade e á incorporación dos avances técnicos tanto na súa materialidade como na eficiencia na xestión dos recursos.
 - Patrimonio natural:
 - Potenciar a conectividade ecolóxica do territorio dando continuidade as masas arboradas dos espazos verdes previstos no PIA con outras masas arboradas ou forestais e cos cursos de auga para a contribución á conservación e posta en valor do potencial ecolóxico do ámbito amplo e dar continuidade física e funcional ao arborado e ao curso fluvial existente.
 - Procurar a paulatina mellora ou adaptación da actual cobertura arborada no ámbito verde do PIA, tendo en conta a adaptación ao cambio climático das especies arbóreas a utilizar para a mellora da calidade ambiental promovendo o fomento de especies autóctonas e evitando a introdución e proliferación de especies exóticas e invasoras.
 - Patrimonio cultural:
 - Fomentar as medidas para a súa protección, conservación e posta en valor. dos elementos patrimoniais existentes na contorna do ámbito.
 - Ocupación do solo:
 - Procurar un sistema de ocupación do lugar compacto e ao tempo aberto e integrado no medio natural, baseado nas novas estratexias neste eido, ou naquelas de adecuación ao medio e a paisaxe que conformaron os asentamentos rurais tradicionais.
 - Promover solucións que minimicen o impacto dos movementos de terra das actuacións evitando a degradación dos solos.

- Ciclo hídrico:
 - Garantir o funcionamento do ciclo hídrico en todas as súas fases e procesos, resolvendo coas mellores técnicas dispoñibles as necesidades de abastecemento e saneamento xeradas polas actividades previstas no PIA.
 - Conservar as valgadas e os cursos de auga e ter en conta as modificacións das escorrentas que se producirán coa modificacións do relevo para a adaptación do terreo a ordenación prevista para evitar as afeccións e alteracións da calidade das augas superficiais e/ou subterráneas.
 - Fomentar a redución ao máximo da superficie de solo impermeabilizada na urbanización do ámbito, incluíndo técnicas DUS para garantir o retorno da auga pluvial ao medio receptor contribuíndo ao mantemento da permeabilidade natural dos terreos.
- Mobilidade:
 - Fomentar modos de mobilidade con menor pegada do carbono, fomentando os percorridos peonís e en bicicleta polo interior do ámbito e a súa interconexión cos percorridos existentes na contorna; así como fomentar mediante a implantación dos medios tecnolóxicos e loxísticos necesarios o uso do transporte colectivo e do vehículo compartido para achegarse as instalacións.
 - Coidar especialmente a integración ambiental e paisaxística das áreas de aparcadoiro. As superficies específicas propostas destinadas a atender as demandas de aparcadoiro deseñaranse atendendo especialmente á súa integración paisaxística, ecolóxica e ambiental, tendo en conta que non sempre van a estar ocupadas, ou a súa ocupación será variable (ou mínima nalgúns momentos). Para iso terase en conta a utilización do arborado como elemento de demarcación das prazas, a vexetación dos noiros, a utilización de pavimentos verdes e de técnicas DUS que permitan a percepción destas superficies como áreas de parque.
- Sociedade:
 - Contribuír a satisfacer ou reducir no seu ámbito territorial o déficit estrutural de vivenda protexida a prezos accesibles.
 - Contribuír a promover a igualdade de xénero.
 - Contribuír á cohesión e a inclusión social.
 - Contribuír ao desenvolvemento económico da área metropolitana de Pontevedra-Vigo e de Galicia impulsando o desenvolvemento de actividades terciarias e dotacionais que permitan xerar riqueza e localizar emprego de calidade.
- Enerxía:
 - Fomentar o aforro enerxético incorporando criterios bioclimáticos (localización, tipoloxía, orientación, etc.) e se permita a máxima captación de enerxía solar e iluminación natural.
 - Fomentar o uso de recursos enerxéticos renovables. Establecendo un nivel mínimo de enerxías renovables e de autosuficiencia enerxética tanto para as edificacións como para os espazos públicos, que permita combinar a xeración local coas medidas de aforro e eficiencia.
- Ciclo materiais residuos:
 - Xestionar eficientemente os fluxos de materiais e residuos, promovendo unha xestión máis eficiente en coherencia coa planificación sectorial de residuos.

4.2. CRITERIOS XERAIS DE ORDENACIÓN

Na procura dos obxectivos enunciados, e tendo en conta os condicionantes que resultan tanto das propias necesidades e condicionantes dimensionais, funcionais e normativos dos usos propostos como dos condicionantes identificados no apartado 9 da





Cambios na delimitación do ámbito do PIA
Elaboración propia

PIA SAN MAURO, CONCELLO DE PONTEVEDRA	
Ámbito do PIA	Superficies
Superficie do Sector	214.486 m ²
Dotacións existentes	8.354 m ²
Superficie computable no Sector	206.132 m ²
Superficie total do ámbito ordenado do PIA	214.486 m³
Actuacións viarias en SNR-SR	4.005 m ²

memoria informativa como resultado da análise da incidencia territorial da actuación realizada no apartado 8 da mesma, o PIA ten por finalidade definir as características das actuacións previstas para o seu desenvolvemento 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. Para tal efecto deberá:

- Definir os criterios de deseño, as características funcionais e a localización das instalacións e demais actuacións que constitúen o seu obxecto, garantindo a accesibilidade e a sustentabilidade ambiental das mesmas.
- Garantir a adecuada inserción no territorio das actuacións que constitúen o seu obxecto, a súa conexión coas redes e cos servizos correspondentes sen menoscabo da funcionalidade dos existentes, definindo para tal efecto as obras que resulten precisas, a súa adaptación ao contorno no que se localicen e a súa articulación coas determinacións do planeamento urbanístico e territorial vixente.

Toda vez que se trata dun PIA non previsto, conforme ao establecido polo artigo 40 da LOT, o proxecto deberá axustarse ademais aos obxectivos e criterios xerais establecidos polas Directrices de ordenación do territorio e deberá ser congruente e axustarse ao contido dos instrumentos de ordenación do territorio vixentes concorrentes, tanto por razón do ámbito territorial como polo seu contido.

4.2.1. Criterios respecto da delimitación do ámbito de actuación

O ámbito do PIA delimitase coincidindo no substantivo coa área prevista para esta zona na resolución do IGVS do 05.08.2025 (DOG 20.08.2025).

A delimitación recollida na anterior Resolución foi adaptada no proceso de alegacións, e o IGVS, de forma coordinada co Concello de Pontevedra, optou por modificar a delimitación proposta inicialmente e desenvolver as iniciativas de planificación e proxección de actuacións de creación de solo residencial de promoción pública en Pontevedra no ámbito identificado no planeamento xeral como sector B-5 «Sector leste-estrada de San Mauro», ampliado cuns terreos ao noroeste do sector, e non no sector B-2 «Zona residencial San Mauro», previsto inicialmente.

Estas delimitacións non sempre teñen en conta a realidade territorial e parcelaria detallada, por tanto aos efectos do PIA nalgúns zonas cómpre reaxustar puntualmente esa delimitación para adaptarse na medida do posible a realidade urbana territorial, parcelaria e mesmo paisaxística, mais tamén nalgúns casos a condicionantes en aras dunha mellor integración da ordenación proposta no seu entorno ou as necesidades de conexión viaria do ámbito. Con estes condicionantes e obxectivos téñense reaxustado algunhas partes do límite do ámbito da citada Resolución, ata acadar a superficie neta do PIA delimitada na proposta, de 214.486 m² (21,45 Ha), delimitado como un sector de solo urbanizable e se contemplan dúas actuacións viarias asistemáticas que se manteñen nas clases de solo que lle asigna respectivamente o PXOU vixente (en solo rústico 2.156 m² e en solo de núcleo rural 1.849 m²), pero fora da actuación do PIA, tal como se recolle no cadro adxunto.

Mais en concreto, os cambios no ámbito (que se grafitan na imaxe adxunta) débense principalmente a 2 razóns:

- Adaptalo á realidade física, segundo a cartografía municipal e ao parcelario catastral mediante pequenos cambios como os axustes a viarios ou a parcelas como o que realiza na rúa Pereiras.
- Adaptalo ás solucións propostas para a conexión viaria do sector. Na zona sur, dispónse unha semiglorieta incluída no ámbito do PIA coa estrada PO-542. As modificacións buscan incorporar os terreos necesarios para incluír as solucións que mellor resolvan o viario da proposta, e esta solución viaria estaba xa recollida no Plan Xeral.

No apartado 3 da presente memoria xustifícase a idoneidade da localización do ámbito do PIA.



Xa que logo, o ámbito do Proxecto delimitase conforme se describe no apartado 7.2.2 da memoria descritiva, e se reflicte nos planos de ordenación, que afecta a unha superficie total de 214.486 m², dos que 8.354 m² corresponden ao viario existente (estrada autonómica PO-542 e viario municipal).

4.2.2. Criterios respecto da clasificación do solo

Segundo se informa no apartado 8.2.1 da memoria descritiva os terreos incluídos no ámbito do PIA están clasificados parcialmente no vixente PXOU de Pontevedra nas catro clases de solo posibles: urbano, núcleo rural, urbanizable e rústico, pero a meirande parte deses terreos están clasificados como solo urbanizable (sector B-5), manténdose basicamente así no PIA, aínda que se reaxusta a delimitación deste sector (incluíndo amplas zonas de bordo en solo urbano consolidado, de núcleo rural e rústico) e se establecen fora do ámbito PIA dúas actuacións viarias asistemáticas que se manteñen nas clases de solo que lle asigna respectivamente o PXOU vixente (en solo rústico e en solo de núcleo rural).

No apartado 7.1 recóllese mais en detalle o cruce da clasificación do solo coa vixente do PXOM, e analízase a incidencia do PIA no planeamento municipal do concello de Pontevedra.

4.2.3. Criterios respecto da xestión

Segundo establece o artigo 59 LOT, a aprobación dos instrumentos de ordenación do territorio leva implícita a declaración de utilidade pública e interese social e a necesidade de ocupación dos bens e adquisición de dereitos afectados, a fins de expropiación, de ocupación temporal ou de imposición ou modificación de servidumes, cando os ditos instrumentos habiliten para a súa execución e esta deba producirse por expropiación.

Así mesmo, o artigo 51 da mesma Lei que cando a xestión dos proxectos de interese autonómico o precise, levarase a cabo polo procedemento de expropiación forzosa, de acordo co establecido na normativa vixente en materia de expropiación forzosa, establecendo a consideración de persoa beneficiaria da expropiación á persoa ou persoas naturais ou xurídicas promotoras da actuación.

Por outra banda, no artigo 67 da LMFA24 establece que a xestión dos proxectos de interese autonómico deste tipo (para a creación de solo residencial) levarase a cabo polo procedemento de expropiación forzosa, de acordo co establecido na normativa vixente en materia de expropiación forzosa.

Xa que logo, **prevese levar a cabo a xestión do PIA polo procedemento de expropiación forzosa.**

Corresponderíalle á Administración autonómica, a través do Instituto Galego de Vivenda e Solo (IGVS), tramitar o procedemento de expropiación forzosa. O prezo xusto dos bens e dos dereitos expropiados fixarase mediante expediente individualizado ou polo procedemento de taxación conxunta. A valoración dos bens e dos dereitos axustarase aos criterios establecidos ao respecto na lexislación vixente aplicable.

4.3. CRITERIOS PARA A ORDENACIÓN DETALLADA DO SECTOR

4.3.1. Concepción xeral da proposta

Como se adiantou nas consideracións previas realizadas ao inicio, a xénese e concepción da ordenación proposta no PIA centrase principalmente nunha estratexia urbana, ecolóxica e ambiental na que o cerne principal é a recuperación, integración e potenciación



Esquema da ordenación do PIA
Fonte: elaboración propia



dos espazos do maior valor do ámbito (na zona fluvial central do regato da Ponte do Couto), arredor dos que xira unha proposta de ordenación que somete a esta premisa a súa necesaria funcionalidade técnica global.

1. Contexto urbano e paisaxístico

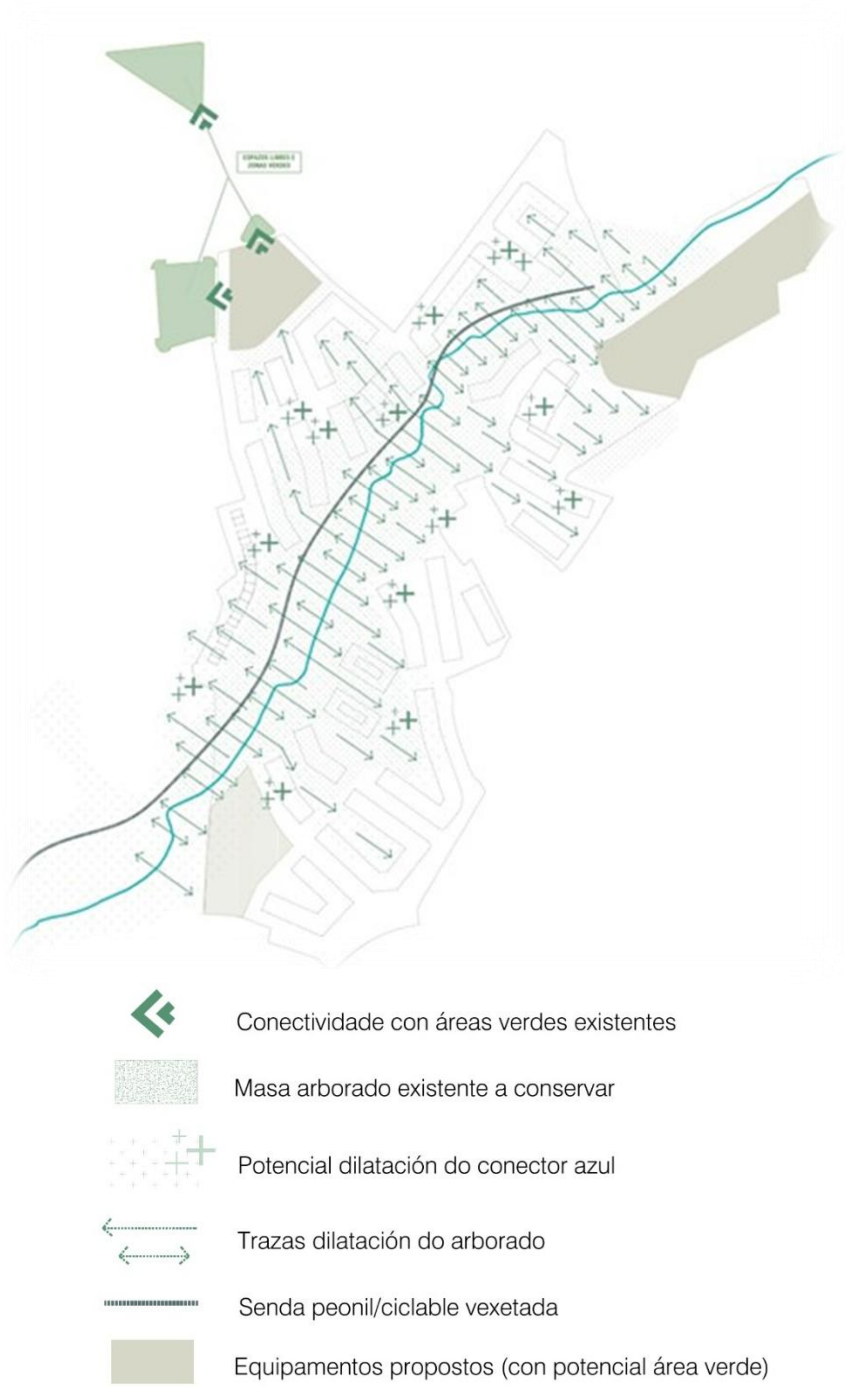
A cidade de Pontevedra xorde concretamente da relación construída coa auga. Un asentamento topográfico elevado atopa o seu espazo a beira do meandro do río Lérez. A paisaxe urbana concéntrase na parte elevada protexida das crecidas do río e suficientemente preto do mesmo para enriquecerse das súas virtudes. Esta concentración urbana estenderase ao longo das estradas comarcais cunha paisaxe de mosaico que aínda hoxe é visible na periferia da cidade, **conformando un borde difuso, un mosaico residencial e industrial.**



A realidade é que o tecido de Pontevedra é unha mostra da complexidade do territorio galego que mestura - *produto do noso código xenético e da alta produtividade da nosa terra*- **o tecido produtivo co doméstico e o industrial** sendo complexa a súa ordenación.

Entre os anos 50-70, o crecemento das cidades para satisfacer os problemas de vivenda provocou unha expansión rápida e **allea á estrutura do territorio**. Este fito provocou que o borde da cidade crecese de forma difusa cun límite non definido entre o uso residencial colectivo, industrial, agrícola de pequena escala e unifamiliar, coa xeración dalgúns espazos insalubres, edificios mal orientados e desastres ambientais que aínda hoxe estamos lonxe de solucionar.

A área obxecto de estudo sitúase ancorada á cidade mais tamén conectada directamente con esta periferia difusa.



Esquema da configuración ecolóxica e paisaxística da ordenación do PIA
Fonte: elaboración propia

2. Integración coa paisaxe

Neste contexto o proxecto de ordenación proposto tenta solucionar dúas problemáticas a través dun deseño que radica no propio territorio:

1. Potenciar o valor da paisaxe.

Enfatizando os valores intrínsecos do territorio existentes para mantelos e facelos **eixos motores da proposta**.

Así, a integración paisaxística debe constituír un criterio básico da ordenación do ámbito e conformar o seu cerne xerador, especialmente importante en relación coa singular natureza de determinadas zonas do substrato territorial e natural do ámbito (sobre todo a canle fluvial existente como elemento vertebrador e a arboreda autóctona que leva ata o lateral do Pazo de Bugallal, que deben erixirse como elementos vertebradores), polo que a ordenación detallada do sector deberá incorporar as determinacións necesarias para asegurala.

Deste xeito, a proposta preserva os elementos paisaxísticos e culturais de alto valor, integrando o novo deseño coa estrutura existente.

2. Xerar edificacións de calidade

A proposta de ordenación xera volumes que se abren cara a canle e as áreas verdes e se concatenan en planta para ter un asolamento óptimo e unha boa ventilación cruzada. O peite proposto mira cara a canle fluvial, sendo elementos alongados que permiten a vexetación entrar nos patios, prazas e patios interiores así coma xerar unha rede de equipamentos que teñan relación coa trama verde.

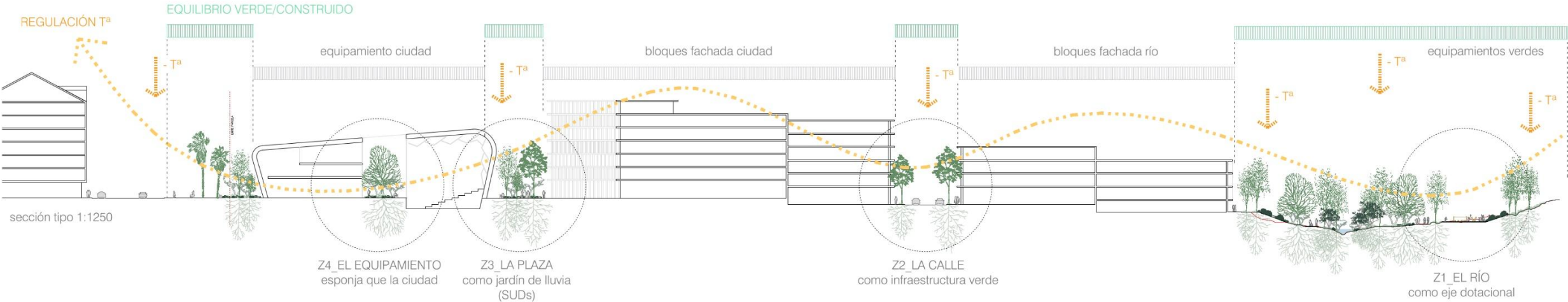
Con todo, os elementos construídos e o valor natural do emprazamento afianzan un debuxo orgánico e funcional. Grazas a unha profunda análise do medio todo funciona. Os percorridos ao longo da topografía evitando movementos de terras desproporcionados, espazos verdes de calidade sen ser artificiais, conexións coas estradas colindantes para desconxestionar a área de vehículos rodados, accesibilidade e diálogo coas tramas da cidade existentes adaptando a xeometría construída que responde aos diferentes tecidos da cidade.

3. Funcionalidade e concepto

A presente proposta non distingue funcionalidade e concepto, ambos termos traballan da man tomando como base o emprazamento e mellorando as súas condicións fiscoquímicas: dilatando o bordo da canle fluvial, xerando espazos e prazas de calidade con aperturas e conexións directas coa cidade, cos equipamentos novos e os equipamentos existentes. Así aparece reflectido no esquema adxunto, onde a secuencia dende o estado actual á proposta parece unha evolución do propio territorio.

- Ecoloxía.** Como se debuxa no esquema de ecoloxía, a canle existente dilátase para acoller e conquistar os interiores das illas, as prazas e os equipamentos. Así como para recoller a arboreda existente autóctona que dirixe ao peón ata o pazo de Bugallal cuxa finca é de alto valor ecolóxico. Novos camiños e sendas ciclabile vexetadas no interior da ordenación se propoñen ao carón do río para xerar un tecido de parque lineal, cerne da proposta.
- Mobilidade.** As conexións viarias, entradas, saídas e zonas de aparcamento dispóñense no eixo lonxitudinal do río para diminuír os movementos de terra e mellorar o seu funcionamento respecto ao territorio.
- Densidade Urbana.** A ordenación cumpre tódolos requisitos do urbanismo sustentable, introducindo volumes que conxugan diferentes alturas e diminúen a medida que estes se achegan ao río. Estes volumes peitean o territorio e xeran fachadas á cidade e ao tecido mixto. Ademais esta riqueza tipolóxica dialoga mellor coa realidade da periferia urbana existente con vivendas illadas, equipamentos, industria...exerce coma un aglutinante que tece a cidade. A canle tamén é funcional, non soamente ecolóxica. Ao seu carón se dispoñen os equipamentos que dotarán a este eixo verde dos servizos suficientes para que se poida consolidar coma un parque lineal.





Esquemas da configuración ecolóxica e bioclimática empregadas na ordenación do PIA
Fonte: elaboración propia

4. Concreción da ordenación

Achegándose a determinacións máis concretas para acadar os obxectivos sinalados, da aplicación real dos criterios ou recursos xerais de deseño citados e das distintas afeccións sectoriais máis limitativas, obtense un encaixe básico da proposta a partir da organización dos **condicionantes principais de estrutura**:

- **Conexións exteriores viarias:** os accesos viarios principais teñen que realizarse principalmente a través das estradas PO-542, EP-0003 e Ronda Leste, propoñendo senllos accesos mediante rotondas ou glorietas.
- **Selección do emprazamento obrigado (por coherencia) dos espazos libres** nas zonas de maior valor natural e ambiental e nas zonas de bordo para tecer transicións e continuidades.
- **Redes viarias estruturantes:** a partir dos anteriores condicionantes defínese a estrutura viaria principal coa mínima afección aos espazos relevantes ou singulares.

Unha vez definida a estrutura, a organización interior do ámbito de actuación está xa condicionada a consecución dos obxectivos menos territoriais de deseño básico e os obxectivos de deseño detallado que desenvolveremos nos seguintes apartados, pero que a modo de síntese podemos resumir que a distribución do viario e a inserción das diferentes edificacións, parcelas e dotacións realízase na procura de maximizar a adaptación á topografía existente, minimizando os movementos de terra e o conseguinte impacto paisaxístico, criterios que van a conlevar tamén a redución mesmo do custe económico das actuacións.

En definitiva, a presente proposta de ordenación detallada pretende dar traslado ao marco propio dun instrumento de ordenación á concepción xeral da implantación xa esbozada con acerto no concurso, que artículase nas seguintes intencións e conceptos:



4.3.2. Criterios respecto dos usos e intensidades.

• Usos globais

A asignación de usos globais e pormenorizados realízase de conformidade co establecido no artigo 129 e no anexo I do RLSG, e atendendo principalmente ao recollido na ficha do PXOU para o sector B-5, que establece como uso global o Residencial.

Tamén se deberá dar cumprimento ao artigo 78 do RLSG, que determina a obrigatoriedade de establecer una reserva mínima de edificabilidade para uso comercial igual ou superior ao 1 % da edificabilidade residencial do ámbito ou sector, de acordo co establecido no artigo 27.3 da Lei 13/2010, do 17 de decembro, de comercio interior de Galicia.

De conformidade ás devanditas disposicións, establécese como uso global característico do sector o Residencial (vivenda), de acordo coa natureza e finalidade propia do PIA, cun máximo do 95% da superficie total edificable.

En atención ás características e á integración funcional que precisa o PIA, admítase como uso global compatible no sector o Terciario, que non poderá exceder dun máximo do 20% da superficie total edificable.

• Usos pormenorizados

O uso pormenorizado maioritario ou principal do sector será o Residencial colectivo (con dúas variantes: vivenda protexida como uso maioritario e vivenda libre como uso minoritario), mais unha zona minoritaria de uso Residencial unifamiliar (vivenda libre).

Terán a consideración de usos pormenorizados compatibles os restantes usos pormenorizados do uso global residencial, e os usos pormenorizados hoteleiro, oficinas, comercial e recreativo, dentro do uso global terciario, nos termos e coas limitacións que establezan na Normativa do PIA as ordenanzas reguladoras de cada zona.

• Edificabilidade máxima

Dadas as especificidades recollidas na Lei 5/2025, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas para a modificación da LSG neste aspecto (que se detallan no apartado 5.1), a edificabilidade máxima do sector fíxase en 226.745 metros cadrados de teito edificable, equivalente á aplicación a superficie neta do sector dun índice de edificabilidade de 1,10 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo, atendendo aos novos limites recollidos na LSG para este caso, segundo o establecido na modificación da LSG anteriormente citada para maximizar a cantidade de vivenda protexida no sector, dacordo aos obxectivos principais do PIA.

Esta edificabilidade máxima establécese de acordo ás necesidades de superficie de solo e de aproveitamento lucrativo estimadas para acadar os obxectivos principais do PIA.

O cómputo das superficies edificables realizarase de acordo as regras establecidas nos artigos 41.4 LSG e 64.5 RLSG.

• Organización e tipoloxías edificatorias

A ordenación edificatoria do sector (principalmente dedicada ao uso residencial) configúrase como un espazo de transición entre diferentes tecidos da cidade. Téñense seleccionado na proposta as tipoloxías mais axeitadas en cada zona para garantir os obxectivos da ordenación, sobre todo (como xa temos indicado) para poder acadar as vivendas necesarias (e a vez liberar mais espazo público no entorno do río e nos espazos de maior valor), garantir o peche das tramas urbanas periféricas en boas condicións de continuidade con elas (como é o caso do espazo reservado para a execución de vivenda unifamiliar na zona oeste do ámbito, a carón da Rúa Montes), a conformación de fachadas de bordo urbano (tamén indicadas no esquema), e transicións aos espazos de maior valor paisaxístico e ambiental (zonas fluviais e outras zonas arboradas da contorna), co obxectivo final de ordenar unha



Esquema da configuración tipolóxica e urbanística da ordenación do PIA
Fonte: elaboración propia



zona intersticial da cidade con bordos moi heteroxéneos, produto do crecemento espontáneo e a fagocitación dos tecidos dos asentamentos tradicionais nas periferias das cidades.

Establécense a estes efectos dúas tipoloxías básicas de uso/edificación:

- **Vivenda colectiva en bloque aberto BA** (con dúas variantes: vivenda protexida VP como uso maioritario e vivenda libre VL como uso minoritario).
- **Vivenda unifamiliar VU** (vivenda libre VL), en tipoloxías que poderán ser pareadas ou en feira.

Así, a ordenación oscila entre unha serie de edificacións en **bloque aberto** con alturas adaptadas as condicións particulares de cada zona (segundo se pode ver no esquema adxunto), con alturas variables que nos bloques oscilan entre catro alturas (B+3) das zonas mais sensibles as de sete alturas (B+6) da zona norte, adaptándose á morfoloxía do ámbito e garantindo unha transición equilibrada coa contorna. Estas edificacións integran espazos comerciais en plantas baixas, favorecendo a mestura de usos e fomentando a vitalidade urbana nas rúas principais.

Estas zonas de bloque aberto soen traer asociados **espazos libres privados**, que son as zonas non ocupadas pola edificación nas parcelas de uso residencial colectivo. Trátase de zonas de uso basicamente privado destinadas á cohesión e relación entre os residentes e usuarios das edificacións e unidades de agrupación para conseguir unha adecuada integración paisaxística da actuación nos espazos existentes entre os bloques de edificación, que serven de transición entre estes e os espazos libres públicos adxacentes, cos que case sempre están espacialmente conectados, establecéndose corredores peonís que fomenten a conectividade entre as zonas verdes e para garantir a mobilidade transversal.

Complementariamente, o PIA inclúe (tamén ao leste) unha **zona de vivendas unifamiliares** de vivenda libre, que poderán ser pareadas ou en feira, xerando unha diversidade tipolóxica que permite atender diferentes demandas residenciais e contribúe á integración harmónica do conxunto. A distribución das distintas tipoloxías busca un equilibrio entre densidade e habitabilidade, garantindo a presenza de espazos libres de relación e optimizando a calidade ambiental da área urbanizada.

Os usos de tipo comercial ou terciario tamén teñen os seus espazos concretos, principalmente mesturados nos bloques de uso residencial colectivo como usos complementarios.

Así pois, a ordenación busca resolver un espazo baleiro de charnela entre as diferentes tramas que conflúen arredor, creando un necesario diálogo coas tramas existentes da cidade e da súa periferia, adaptando a xeometría construída aos diferentes tecidos e aos valores paisaxísticos e territoriais a conservar.

- **Réxime das vivendas**

Como xa se ten indicado nos obxectivos do PIA, un dos principais é o de acadar unha gran oferta de vivenda protexida, e a distribución deste tipo de vivenda é maioritaria (máis do 80% da edificabilidade residencial total) nas tipoloxías de residencial colectivo en todo o sector.

Como se ten indicado no apartado anterior, a vivenda libre se concentra con un uso minoritario na zona norte próxima ás rúas Pintor Laxeiro e Montes, en bloques abertos de ata sete alturas e outro bloque de cinco alturas na zona sur, mais unha zona minoritaria de uso residencial unifamiliar na zona leste, que se dedicará principalmente ao realoxo dos habitantes das vivendas existentes no ámbito con tipoloxías de vivendas unifamiliares que son incompatibles coa ordenación do PIA.



RESERVAS DE SOLO PARA DOTACIÓNS PÚBLICAS				
Clase solo	Tipo	Sistema	Clave	Superficie
Espazos libres				
SURB	EL	SX	SX-EL-XAR-01	18.599
SURB	EL	SL	SL-EL-XAR-01	12.351
SURB	EL	SL	SL-EL-XAR-02	2.550
SURB	EL	SL	SL-EL-XAR-03	4.851
SURB	EL	SL	SL-EL-XAR-04	11.050
SURB	EL	SL	SL-EL-XAR-05	6.714
SURB	EL	SL	SL-EL-PAS-01	2.947
SURB	EL	SL	SL-EL-PAS-02	2.651
SURB	EL	SL	SL-EL-PRA-01	2.738
SURB	EL	SL	SL-EL-PRA-02	1.423
SURB	EL	SL	SL-EL-ARP-01	942
Equipamentos				
SURB	EQ	SX	SX-EQ-DM-01	6.122
SURB	EQ	SL	SL-EQ-DM-01	7.087
SURB	EQ	SL	SL-EQ-DM-02	15.787
Viario				
SURB	IC	SX	SX-IC-VIA-01	2.209
SURB	IC	SL	SL-IC-VIA-01	49.439

4.3.3. Criterios respecto das reservas de solo para dotacións públicas

De conformidade co establecido no artigo 46.4 LOT, os PIA que 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.

No seu caso, por determinación directa do planeamento superior, por decisións das administracións implicadas ou por aumento da capacidade residencial do planeamento superior, o PIA tamén poderá establecer reservas para sistemas xerais.

No listado adxunto relaciónanse as dotacións principais agrupadas por tipos e sistemas, e indicando a clase de solo, pois as dotacións desenvólvense en diferentes clases de solo.

4.3.3.1. Reservas de solo para sistemas xerais

No apartado 5.2.1 xustifícase o cumprimento do estándar esixible a estes efectos segundo a LSG.

Por outra banda, as citadas reservas realízanse cos seguintes criterios de ordenación:

- Sistema xeral de espazos libres públicos**

Tomase como criterio principal o encaixe ao fío das actuacións que está a realizar o concello sobre outras zonas fluviais intersticiais da cidade, como o río Gafos (re naturalización), do que é tributario o regato da Ponte do Couto que discorre polo ámbito, que se toma na proposta como un eixo central que conforma o cerne espacial da mesma (conformando un gran parque continuo en todo o espazo fluvial, como un extenso espazo de gran calidade ambiental), e que pode completar ese “parque lineal fluvial” que atravesa a cidade, pero con moita maior permeabilidade as edificacións propostas, por contraposición ao resto da cidade en que os edificios apóianse principalmente nas redes viarias.

Dacordo a estes criterios, delimitase como sistema xeral a zona mais natural e inmediata ao curso do regato ao longo de todo o ámbito.
- Sistema xeral de equipamentos públicos**

O sistema de equipamentos públicos de sistema xeral concéntrase nun gran espazo situado no cuadrante noroeste do ámbito, que delimita o sector nesa zona, unha das mais vencelladas a cidade consolidada existente e que conta con moi boas condicións de accesibilidade.
- Outros sistemas xerais públicos**

Ademais recóllense outras reservas de solo para sistemas xerais no ámbito do PIA, correspondentes aos elementos do SX viario (IC-VIA, a semirotonda da conexión coa Estrada PO-542), zonas xa incluídas dentro da delimitación do sector polo PXOU.

4.3.3.2. Reservas de solo para dotacións locais

No apartado 5.2.2 xustifícase o cumprimento do estándar esixible a estes efectos segundo a LSG.

Por outra banda, as citadas reservas realízanse cos seguintes criterios de ordenación:

- Sistema local de espazos libres públicos**

Ao fío dos criterios xa indicados para este sistema xeral, tomase como criterio principal a complementación do cerne do regato que discorre polo ámbito (xa recollido como sistema xeral) para acadar a conformación deste eixo central como un gran parque



continuo en todo o espazo fluvial do regato da Ponte do Couto que mantén as súas características naturais actuais, que lle asigna unha gran calidade ambiental, e con moita permeabilidade as edificacións propostas, de xeito que poidan parecer “edificios insertados nun gran parque”. Este é un dos espazos máis representativos da actuación e un elemento importante para a súa integración paisaxística.

Ademais, incorpóranse **áreas verdes complementarias** distribuídas estratexicamente e moi ligadas ao gran parque fluvial, que actúan como zonas de transición entre os distintos usos urbanísticos e que serven de amortecemento visual (tanto cara a espazos edificados como as zonas rurais da contorna), favorecendo a integración paisaxística e mellorando a calidade ambiental do sector.

Os espazos libres de cesión destinados a cumprimentar as reservas mínimas establecidas cumprirán, en todo caso, as condicións establecidas no artigo 70 RLSG.

Ademais da reserva establecida, contéplase a cesión con destino a zonas verde de outras superficies que aínda que non cumprindo as condicións establecidas no artigo 70 RLSG, cumpren funcións ecolóxicas e de protección e integración paisaxística do viario público e de espazos intersticiais ou residuais.

- **Sistema local de equipamentos públicos**

Para magnificar a súa comprensión global e accesibilidade se dispoñen as dotacións equipamentais interiores do sector ao longo do percorrido do gran parque fluvial, tecendo así un conxunto dotacional lineal de espazos deportivos, socioculturais, e mesmo educativos ou asistenciais a nivel de barrio (para estender ao máximo o seu nivel de servizo cara as zonas e barrios lindeiros, normalmente infradotados neste eido), que teñan como fío condutor e vital ese espazo de gran calidade ambiental que é o parque continuo fluvial.

Así, os sistemas de equipamentos públicos locais concéntranse principalmente nun gran espazo situado no cuadrante nordés do ámbito que delimita o sector nesa zona, unha das mais vencelladas ao regato existente e que conta con boas condicións de accesibilidade dende o norte e o oeste. Complementariamente, establécese outra dotación de menor entidade, mais tamén vencellada ao regato existente localizada na zona sudoeste, arredor do Pazo de Bugallal e ben conectada ao anel interior de comunicación. Deste xeito, as dotacións quedan distribuídas de maneira equilibrada polo territorio, garantindo a proximidade dos servizos básicos á poboación residente e reforzando a estrutura funcional do novo tecido urbano.

Así pois, a ordenación busca a creación dun espazo equilibrado e sostible, combinando os usos residenciais e os espazos dotacionais de forma eficiente para favorecer a integración harmónica coa cidade existente e cos espazos circundantes menos urbanizados.

- **Dotación de prazas de aparcadoiro**

Para complementar a dotación de prazas de aparcadoiro de dominio público proxectada na ordenación ao longo do viario público proxectado, o PIA contempla un área específica na zona central do ámbito destinada a fornecer e completar o estándar desta dotación pública de prazas aparcadoiro.

Procurarase un adecuado tratamento ambiental das áreas destinadas a aparcadoiro (e sobre todo das áreas específicas que non están directamente vencelladas ao viario), que tratarán de adaptarse na medida do posible á topografía para minimizar os movementos de terras, e procurarase un tratamento brando das superficies, favorecendo as solucións que permitan unha maior integración ambiental das mesmas (pavimentos drenantes, delimitación das prazas con arboredo, etc.).

As prazas de aparcadoiro públicas cumprirán as condicións establecidas no artigo 75 RLSG, respectando, en todo caso, as condicións e as reservas mínimas de prazas de aparcadoiro accesibles esixidas na normativa vixente en materia de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas e urbanísticas.



• **Arboredo**

A dotación de arboredo disporase, procurando a mellor integración ambiental e paisaxística das instalacións proxectadas integrándoos, ademais de nos espazos libres públicos (computables e non computables) e privados nas áreas de aparcadoiro públicas e privadas como elementos delimitadores de grupos de prazas, para garantir unha adecuada integración ambiental e paisaxística destas áreas, e nos espazos non libres de edificación nas zonas de ordenación destinadas a esta.

Procurarase, sempre que sexa posible a conservación do arboredo autóctono existente no ámbito ou o seu transplante ás zonas a reforestar.

4.3.4. Criterios respecto do sistema viario

Para a organización do sistema viario, o elemento clave do ámbito é a presenza dunha pequena corrente de auga que discorre pola súa zona central. Esta circunstancia condiciona tanto a ordenación como o trazado da rede viaria interior que evitará cruzalo agás cando sexa imprescindible. A outra circunstancia relevante de cara a formular a proposta do viario estruturante é a posición das vías de maior capacidade existentes no perímetro do ámbito, cara ao sur e leste e os puntos onde se podería conectar con elas, se é posible aproveitando en certos casos pequenos tramos de rúas xa executadas. Dado que as zonas residenciais, terciarias e dotacionais se dispoñen nunha posición exterior con respecto á canle de auga nas súas dúas marxes faise preciso que o viario estruturante sexa dobre tamén, iniciándose os de ambas marxes coa execución dunha rotonda na estrada N-542 ao sur do ámbito para chegar á diversos puntos da rúa Pedra do Lagarto, e principalmente unha rotonda, a cal conecta coa Rolda Leste.

En resume, pretende dotarse ao PIA dunha rede viaria perfectamente estruturada, optimizada e interconectada coas infraestruturas xerais existentes, conformando subestruturas e aneis que posibiliten a distribución dos accesos ás distintas zonas de maior concentración de edificacións e usos demandantes de mobilidade específica na ordenación proposta.

A principal conexión viaria é a do sur do ámbito coa estrada PO-542, e realízase no punto contemplado no PXOU de Pontevedra, na actual intersección coa rúa Pereiras. Prevese a construción dunha nova semiglorieta que permite todos os movementos na banda norte da PO-542, e tamén da acceso a citada rúa Pereiras que melloraría a súa sección no treito integrado no ámbito tendo ademais continuidade co novo viario, e unha nova vía de acceso ao PIA.

Ao noreste do desenvolvemento prevese outra conexión exterior igual de relevante, consistente na incorporación dunha conexión completa e directa coa Ronda Leste, incluída a implantación na estrada municipal EP-0003 dunha glorieta que recolle o novo viario xunto coa rede existente, entre elas a rúa Pereiras, interior e tanxente ao ámbito.

A zona norte racionaliza e da continuidade a rúa dos Soutos, rúa Montes, rúa do Camposanto e a propia EP-0003 mellorando o seu desembarco ao norte cara ás glorietas da Av. de Xoan Carlos I e rúa Pintor Laxeiro.

A zona oeste contará cunha conexión de reducida capacidade coa Avda. do Conde de Bugallal pola rúa Parda, froito da integración do viario actual coa nova rede do ámbito.

Esta integración do viario actual na nova trama, consegue entrelazar a rede garantindo así a distribución de accesos e proporcionando ao viario actual novos itinerarios de conexión coa rede de maior entidade.

En calquera caso, para maior detalle, a presente memoria incorpora un anexo específico (Anexo 4) no que se describe a infraestrutura viaria existente, se dimensionan as demandas de mobilidade xeradas pola actuación, analízase a capacidade actual da rede viaria existente e un primeiro estudo da capacidade das actuacións viarias propostas no PIA para absorber esas demandas sen detrimento da funcionalidade da rede existente.



Esquema do trazado viario e das redes xerais exteriores
Fonte: elaboración propia



• **Viario interior**

Polo que se refire ao interior, a rede viaria proposta organízase en torno a un viario estruturante que conforma unha serie de aneis xunto co viario existente que permiten distribuír os accesos ás distintas zonas de maior concentración de edificacións.

Este viario estruturante serve de base para o crecemento ordenado do sector, compatible cun desenvolvemento por fases. Estes aneis sectorizan o ámbito, dan continuidade ao viario existente na contorna e distribúen os tráfico cara ás principais conexións exteriores en función dos destinos.

Buscase unha configuración que minimice a necesidade de novo viario, permitindo un maior aproveitamento do espazo e, sobre todo, reduce a afección sobre o eixo verde que atravesa o ámbito, coincidente co percorrido do regato da Ponte do Couto, afluente do río Gafos, de feito que o novo viario pasa sobre o regato unha única vez en cada extremo da actuación (mais a conexión cun vial existente). O primeiro destes aneis (representado como 01 na imaxe) está totalmente integrado no ámbito e da servizo á maioría do mesmo comunicando dúas das conexións exteriores, a semiglorieta na PO-542 e a glorieta na EP-0003. O segundo dos aneis (02) realmente ven a completar ao viario existente, en concreto a PO-542, EP-0003 e Ronda Leste proporcionando novas rutas ao mesmo. O terceiro anel da servizo á parte máis septentrional do ámbito e apóiase na conexión da glorieta coa EP-0003 e coa rúa Campo Santo, estendendo o seu percorrido mais ao norte para a conexión cun vial existente ao que proporciona unha continuidade coa que non conta na actualidade.

Ademais da semiglorieta da conexión exterior sur proxéctase outra no interior do ámbito (na EP-0003) que funciona como punto de distribución.

A excepción das glorietas, as conexións entre os viarios se propoñen mediante interseccións en “T” xa que o trazado proposto permite a realización das manobras con boa visibilidade e alcanzar unha boa distribución do tráfico.

As seccións previstas para o viario son amplas e contemplan en todos os casos un carril por sentido de 3,5 m cada un, xogando coa disposición de aparcamentos en liña ou batería en función das necesidades da ordenación proposta e dispoñen de capacidade suficiente para acoller ao tráfico inducido pola nova urbanización. En todas as seccións se ten en conta de forma destacada o deseño de espazos suficientes para peóns. Nos planos de ordenación e nos esquemas recóllense as características de todo o viario proposto.

Este viario interior vai contar con zonas de estacionamento para posibilitar un bo intercambio modal e favorecer a mobilidade alternativa non motorizada nomeadamente entre as zonas dotacionais propostas.

• **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.

A proposta non é allea á mobilidade alternativa e mais alá do explicado no parágrafo anterior o desenvolvemento e ordenación do ámbito preséntanse como unha oportunidade de incluír a previsión de itinerarios no corredor verde que o percorre en sentido noreste-suroeste ao longo da traza do regato da Ponte do Couto, afluente do río Gafos. Pero tamén nos espazos que se estruturan transversalmente ao regato aproveitando para dotar de permeabilidade mediante a implantación de itinerarios peonís e ciclistas que, de xeito transversal, potencien a permeabilidade do mesmo.



• **Accesibilidade**

En sintonía co avanzado do PMUS de Pontevedra xa citado e os criterios e propostas concretas que recolle neste eido, o PIA terá en conta as previsións necesarias para evitar barreiras arquitectónicas e urbanísticas, de maneira que as persoas con mobilidade reducida vexan facilitado ao máximo o acceso directo aos espazos públicos e ás edificacións e instalacións proxectadas, de acordo coa normativa vixente sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

4.3.5. Sistema de infraestruturas de redes de servizos

As infraestruturas correspondentes ás redes de servizos dimensiónanse de acordo coa estimación de demandas que para cada unha delas se recolle no Anexo 3: *Infraestruturas de servizos urbanos* da presente memoria.

Os elementos das redes de servizo previstos para a conexión exterior do sector cos sistemas xerais existentes terán a consideración de sistemas xerais e complementaran aos previstos no planeamento municipal. Estas conexións exteriores deséñanse e dimensiónanse coa capacidade suficiente para dar servizo, ademais de ás novas demandas xeradas polo sector, ás demandas necesarias para a mellora do servizo das zonas urbanas e dos núcleos de poboación do contorno que podan precisalo.

Con carácter xeral as redes a desenvolver serán soterradas, e estenderanse polo actual ou futuro dominio público, preferentemente por viario; evitando a coincidencia entre redes de distinta natureza, e en todo caso tendo en conta as prescricións e recomendacións de coordinación entre as distintas redes.

O PIA ou, no seu caso o proxecto de urbanización que o desenvolva, será o documento que xustifique e determine as características das distintas ampliacións, concretando tanto a traza como capacidade, e determinando no seu caso as necesidades de ocupación complementarias que sexan necesarias.

No apartado 4.4.2 recóllense os aspectos principais das conexións exteriores de servizos urbanos e no Anexo 3 da presente memoria recóllense os criterios específicos do PIA en relación coas infraestruturas de servizos urbanos.

4.3.6. Criterios respecto da cualificación do solo

En función dos condicionantes identificados e os obxectivos e criterios expresados nos anteriores apartados, a ordenación proposta establece unha zonificación básica do sector centrada na división do ámbito por usos e tipoloxías aos efectos da súa futura regulación urbanística, a desenvolver na Normativa do PIA, que con carácter preferente procurarase conciliar coas ordenanzas do PXOM vixente, sen prexuízo das condicións específicas que estableza o PIA en razón dos seus obxectivos e criterios. Os diferentes usos recollidos nesta zonificación básica son os seguintes:

- Vivenda colectiva en bloque aberto, BA.
- Vivenda unifamiliar VU, en tipoloxías que poderán ser pareadas ou en fieira.
- Sistemas de espazos libres públicos (EL-ZV, xerais ou locais).
- Sistemas de equipamentos públicos (EQ, xerais ou locais).
- Sistemas de viarios públicos (IC, xerais ou locais).

A zonificación básica na que se divide o ámbito do PIA é a que se recolle no cadro adxunto e a caracterización básica destas zonas tense descrito nos apartados anteriores.

Superficies con aproveitamentos lucrativos	Superficies
Zona residencial colectiva	61.983 m²s
Bloque aberto BA	61.983 m²s
Zona residencial unifamiliar VU-VL	4.290 m²s
Dotacións de sistemas xerais	
SX de EL-ZV	18.599 m²s
SX de EQ	6.122 m²s
SX de IC	2.209 m²s
Dotacións de sistemas locais	
SL de EL-ZV	48.965 m²s
SL de EQ	22.874 m²s
SL de IC	49.439 m²s



A zonificación, ou división en Zonas de Ordenanza, comporta a cualificación do solo do ámbito do Proxecto de interese autonómico, establecendo a súa regulación específica por medio dunhas condicións particulares que regulan e detallan o réxime urbanístico a que han de someterse as edificacións e actividades en cada unha delas. As condicións particulares das zonas de ordenanza que comportan usos edificatorios estableceranse na normativa do PIA como ordenanzas específicas que regulan as condicións de uso e de edificación da correspondente zona de ordenación xunto coas disposicións do planeamento municipal no que puideran resultar de aplicación.

A Normativa do PIA procurará, en todo caso, conciliar a regulación das distintas zonas de ordenanza, nomeadamente as correspondentes aos sistemas viario, de equipamentos e de zonas verdes e espazos libres (que son as mais xeralizables) coas ordenanzas do planeamento xeral vixente, sen prexuízo das condicións específicas que estableza o PIA en razón dos seus obxectivos e criterios.

4.4. CONEXIÓN COAS REDES XERAIS EXTERIORES.

4.4.1. Conexión viaria

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 á rede estruturante segundo o catálogo da RAEGA, constitúe a principal ruta de conexión do ámbito coa rede de primeira orde da área metropolitana de Pontevedra. Este enlace, xa previsto no PXOU 1989, viría a resolver o acceso viario principal ao ámbito.

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). Continuando no seu recorrido, a PO-542 convértese nunha ruta cara á autovía A-57 que entrou recentemente en servizo no treito entre Vilaboa e A Ermida proporcionando unha nova saída de alta capacidade cara ao sur. De completarse esta autovía A-57, 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.

Ao novo desenvolvemento proporciónaselle tamén unha segunda conexión principal cara á Ronda Leste de Pontevedra, apoiándose e mellorando a estrada de titularidade municipal EP-0003, cunha glorieta intermedia que recolle o novo viario xunto coa rede existente e proporciona unha saída directa cara a Ronda Leste.

No resto da contorna do ámbito, aínda que non se contemplan conexións exteriores propiamente ditas, a integración do viario actual na nova trama, consegue entrelazar a rede garantindo así a distribución de accesos e proporcionando ao viario actual novos itinerarios de conexión coas redes de maior entidade de carácter xa mais urbano.





4.4.2. Conexións coas redes de servizos

Aínda que se tratarán mais en detalle estes aspectos no Anexo 3: *Infraestruturas de servizos urbanos* da presente memoria, recóllense aquí os aspectos principais destas conexións exteriores.

- CE Abastecemento**

Considérase a conexión sobre o cinto de abastecemento de 400 mm que discorre nas proximidades do ámbito pola avenida Conde de Bugallal.

Ademais deberá conectarse a rede interior coas existentes por todo o borde do ámbito de forme que se produza un mallado coa rede existente que axude a igualar presións en funcionamento normal e por outro lado permita o mantemento do servizo no caso de ter que realizar labores de mantemento.
- CE Saneamento Residuais**

Dado que o colector de marxe do Río Gafos funciona neste momentos por riba da súa capacidade, propónse a renovación de dous tramos de colector: primeiro deles no entorno da estación de autobuses e o segundo entre a Rúa Xeneral Antero Rubín e a Rúa Manuel Palacios, tal e como se indica no plano PORD_04.2SLIS. Esta solución fará posible a conexión do ámbito á rede existente na rúa Conde de Bugallal, que verte ao citado colector de marxe do Río Gafos, ata o colector do Lérez.
- CE Saneamento Pluviais**

De acordo coas indicacións recibidas, a evacuación de augas pluviais realizarase no posible sobre a rede existente na rúa Ramón Otero Pedraio. Esta conexión está limitada polo cruce da Rúa Conde de Bugallal, polo que discorre una LAT soterrada, debendo cruzar por riba da mesma.

E necesaria unha segunda conexión sobre o Río do Marco, debendo cruzar baixo a PO-542. Esta conexión está limitada xa que so unha pequena parte do ámbito da por gravidade a esta sub-bacía (a maior parte do ámbito está nunha subbacía innominada paralela ó Rego do Marco, que chega tamén ó Río Gafos uns metros augas abaixo) debendo manterse o criterio do artigo 66.5 do PH de Galicia Costa de forma que non se incremente a superficie drenada sobre o Rego do Marco en mais dun 10%.
- CE Enerxía eléctrica**

Dado que non se dispón aínda de resposta por parte da compañía subministradora, e dada a potencia necesaria (considerando o coeficiente de simultaneidade de 0,65 a nivel de subestación e os 15.549 kW indicados, resultan 10,1 MW) considérase que será necesaria unha nova liña cara a subestación, pero non ampliación da mesma.
- CE Gas**

Existe rede en toda a periferia do ámbito pertencente á compañía distribuidora Nedgia, polo que non se consideran conexións a estes efectos.
- CE Telecomunicacións**

Existen redes en toda a periferia do ámbito polo que non se consideran conexións a estes efectos.





4.5. SÍNTESE DA PROPOSTA DE ORDENACIÓN DETALLADA DO SECTOR

De acordo aos obxectivos e criterios expresados nos anteriores apartados a ordenación detallada proposta no PIA concrétese nos planos de ordenación, sintetízase no cadro resumo e os esquemas de ordenación que seguen, que xunto coas determinacións estruturantes do planeamento conforman o contido substantivo do Proxecto de interese autonómico.





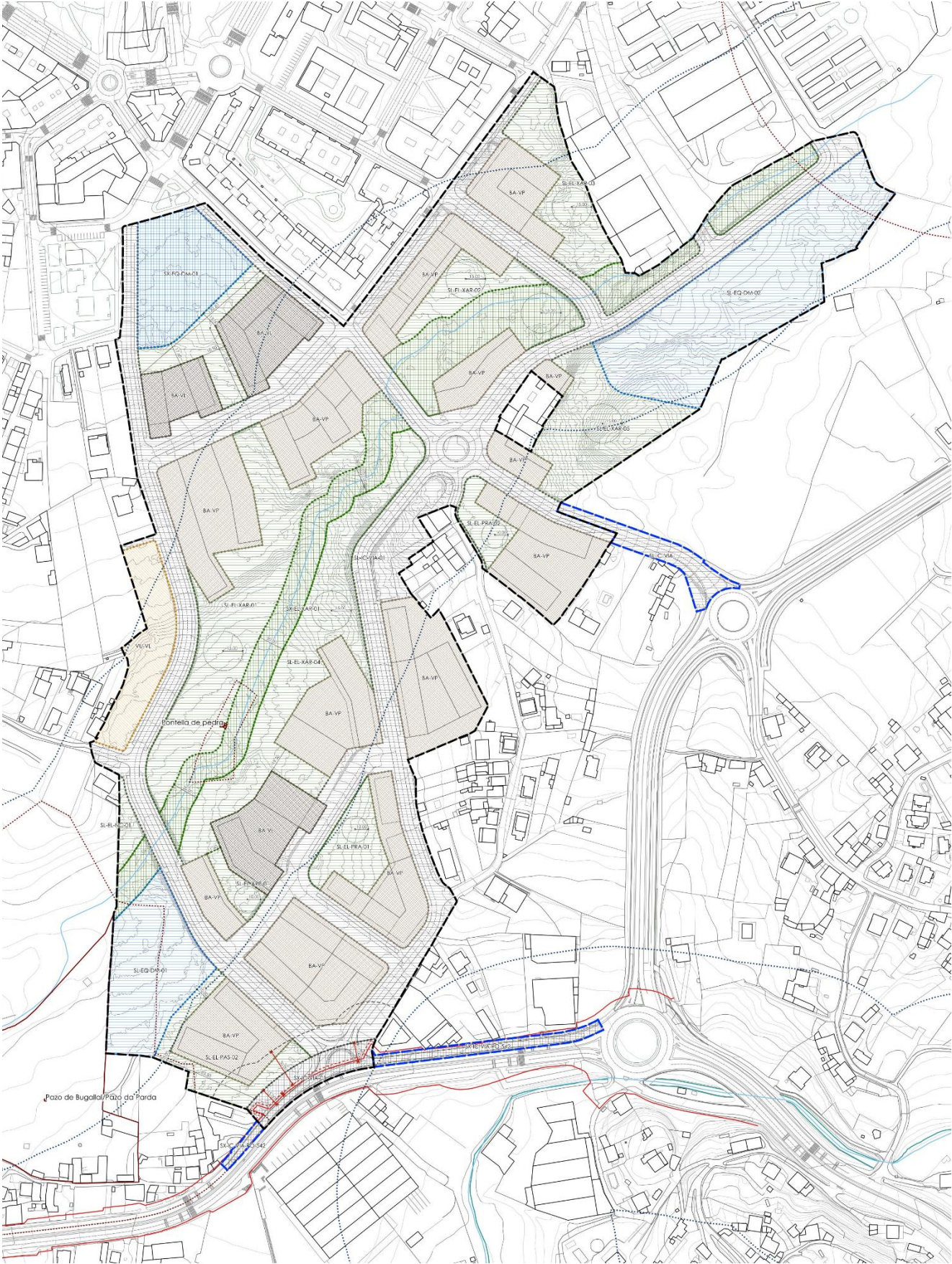
Dotacións públicas

- Sistema Xeral de Espazos Libres e Zonas verdes
- Sistema Xeral de Equipamentos
- Sistema Xeral Viario
- Sistema Local de Espazos Libres e Zonas verdes
- Sistema Local de Equipamentos
- Sistema Local Viario

Superficies con aproveitamento lucrativo

- VP - Vivenda de protección
- VL - Vivenda colectiva libre
- VU - Vivenda unifamiliar libre

Tipoloxía de edificación
BA - Bloque aberto
VU - Vivenda unifamiliar







PIA SAN MAURO, CONCELLO DE PONTEVEDRA

ÁMBITO DO PIA E DETERMINACIÓNS BÁSICAS PARA O SEU DESENVOLVEMENTO

	PXOU	PIA
Delimitación		
Superficie do Sector	177.500,00 m²	214.486 m²
Dotacións existentes		8.354 m²
Superficie computable no Sector	177.500,00 m²	206.132 m²
Superficie total do ámbito ordenado do PIA		214.486 m³
Actuacións viarias en SR		4.005 m²
Usos e intensidades		
Índice de Edificabilidade	0,60 m²c/m²s	1,10 m²c/m²s
Superficie Total Edificable	106.500 m²c	226.745 m²c
Residencial		203.995 m²c
Comercial / terciario		22.750 m²c
Uso global característico	Residencial	Residencial (max. 95%)
Uso global compatible		Comercial / terciario (max. 20%)
Vivienda de protección		80%
Altura máxima	6,00 plantas	7,00 plantas
Uso principal	Residencial	Residencial
Usos compatibles	Varios	Varios
Desenvolvemento e xestión		
Iniciativa de planeamento		Pública
Sistema de actuación		Expropiación

APROVEITAMENTOS LUCRATIVOS

	Sup. Solo (m ² s)		Edif. Máx (m ² tc)	
Zonas con aproveitamentos lucrativos				
Zona residencial colectiva	61.983	m ² s	221.745	m ² tc
Bloque aberto BA	61.983	m ² s	221.745	m ² tc
Vivenda protexida VP	51.847	m ² s	181.845	m ² tc
Vivenda libre VL	10.136	m ² s	39.900	m ² tc
Zona residencial unifamiliar VU-VL	4.290	m ² s	5.000	m ² tc

RESERVAS DE SOLO PARA DOTACIÓNS PÚBLICAS

PIA			
Reservas de sistemas xerais incluídos no ámbito			
SX de EL-ZV		18.599	m²s
	SX-EL-XAR-01	18.599	m²s
SX de EQ		6.122	m²s
	SX-EQ-DM-01	6.122	m²s
SX de IC		2.209	m²s
	SX-IC-VIA-01	2.209	m²s
Reservas para dotacións locais			
Espazos libres e zonas verdes		48.965	m²s
Zonas verdes		43.113	m²s
	SL-EL-XAR-01	12.351	m²s
	SL-EL-XAR-02	2.550	m²s
	SL-EL-XAR-03	4.851	m²s
	SL-EL-XAR-04	11.050	m²s
	SL-EL-XAR-05	6.714	m²s
	SL-EL-PAS-01	2.947	m²s
	SL-EL-PAS-02	2.651	m²s
Espazos libres		5.103	m²s
	SL-EL-PRA-01	2.738	m²s
	SL-EL-PRA-02	1.423	m²s
	SL-EL-ARP-01	942	m²s
EL Non Computable	EL-NC	749	m²s
Equipamentos		22.874	m²s
	SL-EQ-DM-01	7.087	m²s
	SL-EQ-DM-02	15.787	m²s
Aparcamientos		2.848	prazas
	Públicas	570	prazas
	Privadas	2.278	prazas
	Mobilidade reducida	15	prazas
Árbores		2.300	árbores
Viario		49.439	m²s
	SL-IC-VIA-00	49.439	m²s



4.6. DESENVOLVEMENTO PREVISTO DA ACTUACIÓN. PLAN DE ETAPAS

O plan de etapas establécese para a realización das obras de implantación dos elementos que compoñen as distintas redes de infraestruturas viarias e de servizos necesarios de modo coherente coas restantes previsións do PIA, en especial co desenvolvemento no tempo dos espazos públicos e edificacións previstas. Consiste nun calendario que comprende a previsión da duración temporal das obras, así como a posibilidade de acadar no tempo, os niveis esixibles nos distintos servizos a medida que avance a urbanización, e como requisito previo ou simultáneo, para a utilización edificatoria dos terreos.

Tal como establece o artigo 70.2 da Lei 5/2024, de 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas (LMFA24) a división en fases permite garantir que, unha vez rematada a fase correspondente, todas as parcelas dela dispoñan dos servizos urbanísticos precisos para o pleno funcionamento do ámbito correspondente.

Para o desenvolvemento das actuacións previstas no PIA establécese unha única etapa, de acordo coas particulares condicións do ámbito e da orde de prioridades na consecución dos obxectivos establecidos.





4.7. DETERMINACIÓNS URBANÍSTICAS PARA O DESENVOLVEMENTO DO SECTOR

PIA SAN MAURO, CONCELLO DE PONTEVEDRA	
Ámbito do PIA	Superficies
Superficie do Sector	214.486 m ²
Dotacións existentes	8.354 m ²
Superficie computable no Sector	206.132 m ²
Superficie total do ámbito ordenado do PIA	214.486 m³
Actuacións viarias en SNR-SR	4.005 m ²
Usos e intensidades	
Índice de Edificabilidade	1,10 m ² c/m ² s
Superficie Total Edificable	226.745 m ² c
Uso global característico	Residencial (max. 95%)
Uso global compatible	Comercial / terciario (max. 20%)
Vivienda de protección	80%
Desenvolvemento e xestión	
Iniciativa de planeamento	Pública
Sistema de actuación	Expropiación
Reservas de sistemas xerais incluídos no ámbito	
SX de EL-ZV	18.599 m ² s
SX de EQ	6.122 m ² s
SX de IC	2.209 m ² s
Reservas para dotacións locais	
Espazos libres e zonas verdes	48.965 m ² s
Equipamentos	22.874 m ² s
Aparcamentos	2.848 prazas
Públicas	570 prazas
Privadas	2.278 prazas
Movilidade reducida	15 prazas
Árbores	2.300 árbores
Viario	49.439 m ² s

5. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS CONDICIÓNS ESIXIBLES A ACTUACIÓN

5.1. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DOS LÍMITES DE SUSTENTABILIDADE (ART. 41 LSG E 64 RLSG)

O artigo 41.2 LSG establece que no solo urbanizable de uso residencial dos municipios con poboación igual ou superior a 50.000 habitantes, no que sexan necesarios procesos de urbanización, o planeamento non poderá conter determinacións das que resulte unha superficie edificable total superior a 1,0 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo. Ao concello de Pontevedra, situado na rexión urbana Vigo-Pontevedra, seralle de aplicación esta limitación, por tratarse dun municipio con poboación superior a 50.000 hab.

En calquera caso, a recente *Lei 5/2025, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas* ven a introducir unha importante novidade aplicable no presente caso, pois modifícase a redacción do artigo 41.2 da LSG, ao que engádeselle o seguinte texto:

Os niveis de intensidade previstos neste número incrementaranse nun 20 % cando polo menos o 60 % da superficie total do sector se destine á construción de vivendas protexidas, con independencia das limitacións de edificabilidade que estableza o planeamento.

O planeamento de desenvolvemento deberá garantir o cumprimento dos estándares recollidos nos números 1 e 2 do artigo 42.

Ademais, respecto da súa aplicabilidade ao presente caso, a nova *Disposición transitoria décimo primeira. Niveis de intensidade previstos nos instrumentos de planeamento urbanístico e de ordenación do territorio en tramitación para a construción de vivendas protexidas* que introduce na LSG a citada *Lei 5/2025* recolle o seguinte:

Os instrumentos de planeamento urbanístico e de ordenación do territorio que prevexan a construción de vivendas protexidas na porcentaxe prevista no artigo 41.2 que se atopen en tramitación con anterioridade ao 1 de xaneiro de 2026 poderán incrementar os niveis de intensidade asignados neles ata un 20 % e continuar coa súa tramitación sempre que non se chegase á fase de aprobación inicial.

No presente caso mais do 80 % da superficie total do sector (superior ao 60% establecido para a aplicación da anterior modificación) se destina á construción de vivendas protexidas, e respecto da tramitación o presente PIA atopase en tramitación con anterioridade ao 1 de xaneiro de 2026 e non se ten chegado nesa data á fase de aprobación inicial, polo tanto é de aplicación esta modificación.

Deste xeito, o presente PIA establece un índice de edificabilidade máxima para o ámbito de solo urbanizable de uso residencial de 1,1 m² de teito edificable por m² de solo (inferior ao máximo citado de 1,20), por tanto dentro do límite establecido pola LSG (segundo a modificación introducida pola Lei 5/2025).

5.2. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS (ART. 42 LSG E 69 RLSG)

5.2.1. Sistemas xerais

De acordo co establecido no artigo 42.1 LSG, nos concellos con poboación superior a 5.000 habitantes e en concellos considerados nodos para o equilibrio do territorio nas directrices de ordenación do territorio, as reservas de solo necesarias para a implantación dos **sistemas xerais** ao servizo de todo o termo municipal serán, como mínimo, os seguintes:

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



- b) Sistema xeral de equipamento comunitario de titularidade pública: en proporción non inferior a 5 metros cadrados por cada 100 metros cadrados edificables de uso residencial.

Como temos indicado en apartados anteriores, as novas determinacións propostas no presente PIA en canto a superficie edificable e usos supoñen incremento do aproveitamento adxudicado polo plan vixente, e aos efectos do disposto polo artigo 42.1 da LSG é preciso cuantificar o incremento de capacidade residencial derivada do PIA -respecto da prevista no PXOU vixente- e xustificar que se seguen a cumprir os estándares de sistemas xerais legalmente esixidos.

O PXOU vixente permite materializar no ámbito do PIA unha superficie edificable total de uso residencial de 110.032 m² construídos, e o PIA prevé unha superficie edificable residencial máxima de 226.745 m²c, resultando así incrementada a capacidade residencial prevista no PXOU en 116.712 m²c, todo elo segundo se reflicte no seguinte cadro:

Zona	Superficie	IE	Edificabilidade
SUB B5	177.500	0,60	106.500
SUC (Extensiva)	381	0,4	152
SNR	5.633	0,6	3.380
Totais PXOU	183.514		110.032
Edificabilidade no PIA			226.745
Diferencia			116.712

As reservas de sistemas xerais no PIA (e a suficiencia respecto das demandas se reflicten no seguinte cadro:

Reservas para dotacións xerais	Nova CMR no PIA	Estandar LSG	PIA		Diferencia	
Espazos libres	116.712 m ² c	art. 42.1.a LSG 15 m ² /100 m ² c	17.507	m ² s	18.037	m ² s
Equipamentos		art. 42.1.b LSG 5 m ² /100 m ² c	5.836	m ² s	6.012	m ² s

Polo tanto, (e en ausencia de clasificación de sistemas xerais polo PXOU nesta zona) a superficie actualmente cualificada como sistema xeral de espazos libres e de equipamento comunitario no PIA superan sobradamente o mínimo legalmente esixido pola vixente lexislación do solo de Galicia.

5.2.2. Sistemas locais

Aos efectos do disposto polo artigo 42.1 da LSG para os **sistemas locais**, segundo establece o artigo 46 da LOT, os proxectos que teñan por obxecto actuacións que impliquen a transformación urbanística do solo rústico e o seu conseqüente 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.

O artigo 42.2 LSG (art. 69.1 RLS) establece que con independencia dos sistemas xerais, o plan que conteña a ordenación detallada establecerá no solo urbanizable as reservas mínimas de solo para os seguintes sistemas locais, ao servizo do polígono:

- a) Sistema de espazos libres públicos destinados a parques, xardíns, áreas de lecer, expansión e recreo da poboación:
- En ámbitos de uso residencial ou hoteleiro: 18 metros cadrados de solo por cada 100 metros cadrados edificables e como mínimo o 10 % da superficie total do ámbito.
- b) Sistema de equipamentos públicos destinados á prestación de servizos sanitarios, asistenciais, docentes, culturais, deportivos e outros que sexan necesarios:
- En ámbitos de uso residencial ou hoteleiro: 10 metros cadrados de solo por cada 100 metros cadrados edificables.



- c) Prazas de aparcadoiros de vehículos:
- Unha praza de aparcadoiro por cada 100 metros cadrados edificables, das que, como mínimo, a cuarta parte debe ser de dominio público.
- d) Para arborado:
- En ámbitos de uso residencial ou hoteleiro: a plantación ou conservación dunha árbore por cada 100 metros cadrados edificables.

O PIA establece unhas reservas que superan con creces as esixencias establecidas para todas estas dotacións locais, como se recolle no seguinte cadro:

Reservas para dotacións locais	CMR	LSG	LSG	PIA	Diferencia
Espazos libres e zonas verdes	226.745 m²c	art. 42.2.a LSG 18m²/100 m²c	40.814 m²s	48.965 m²s	8.151 m²s
Equipamentos		art. 42.2.b LSG 10m²/100 m²c	22.674 m²s	22.874 m²s	199 m²s
Aparcamientos			2.835 prazas	2.848 prazas	13 prazas
	Públicas	art. 42.2.c LSG 1 p.p. cada 4 p.	567 prazas	570 prazas	3 prazas
	Mobilidade reducida ORDE TMA/2021	art. 35 TMA 1 p.p. cada 40 p. p.	15 prazas	15 prazas	0 prazas
Árbores		art. 42.2.d LSG 1 árbore/100 m²c	2.268 árbores	2.300 árbores	32 árbores

5.3. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS RESERVAS DE SOLO PARA VIVENDA SUXEITA A ALGÚN RÉXIME DE PROTECCIÓN PÚBLICA (ART. 42.9 LSG E 77 RLSG)

No artigo 42.9 LSG (77.4 RLS) establecece que os plans xerais deberán prever unhas reservas de solo para a vivenda suxeita a algún réxime de protección pública que, como mínimo, comprenderán os terreos necesarios para realizar o 40 % (segundo o establecido na modificación do artigo 42.9 da LSG recollida na *Lei 5/2025, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas*) da edificabilidade residencial prevista pola ordenación urbanística no solo urbanizable e no solo urbano non consolidado regulado no artigo 17.b).1.

Por outra banda á porcentaxe determinada polo Instituto Galego da Vivenda e Solo, con base aos inscritos no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia segundo a última resolución publicada no Diario Oficial de Galicia a tal efecto. Dita resolución de data 25 de marzo de 2025 foi publicada no DOG nº 69 de 9 de abril de 2025 e na mesma fíxase como reserva mínima de solo para VP para o concello de Pontevedra os terreos necesarios para realizar o 12,67 % da edificabilidade residencial prevista pola ordenación urbanística no sector de solo urbanizable.

No presente caso, o PXOU non estableceu para o sector B-5 (ámbito principal de orixe do presente PIA) ningunha reserva para a vivenda suxeita a algún réxime de protección pública.

Na ordenación proxectada polo PIA resérvase para vivenda suxeita a algún réxime de protección pública o solo necesario para realizar un mínimo do 80% da edificabilidade total residencial prevista no seu ámbito, cumprindo sobradamente coa esixida na LSG e na última resolución do IGVS, aínda que será necesario modificar a ficha do PXOU neste aspecto.

O PIA cumpre, por tanto, co establecido polo artigo 42.9 LSG.



5.4. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS NORMAS DE CALIDADE AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA (ART. 43 LSG E 78 RLSG)

A xustificación do cumprimento das normas de calidade ambiental e paisaxística establecidas no artigo 78 RLSG, de conformidade co art. 43 LSG incorpórase no anexo específico sobre paisaxe (Anexo 2) á presente memoria xustificativa.

5.5. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA (ART. 91 LSG E 216 RLSG)

A xustificación do cumprimento das normas de aplicación directa establecidas no artigo 216 RLSG de conformidade co art. 91 LSG incorpórase nun anexo específico sobre paisaxe (Anexo 2) á presente memoria xustificativa.

5.6. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE

A xustificación do cumprimento da normativa sectorial de aplicación incorpórase en anexo específico (Anexo 6) á presente memoria xustificativa.

5.7. XUSTIFICACIÓN DOUTRAS DETERMINACIÓNS ESIXIBLES

Segundo o artigo 171 RLSG (por aplicación derivada dos plans parciais), e o PCT do contrato, a memoria do PIA deberá xustificar a adecuación da ordenación ás determinacións esixibles, e demostrar a súa coherencia interna e a correlación da información e dos obxectivos do plan coa ordenación proposta, e entre elas as que se recollen nos seguintes apartados.

5.7.1. A observancia do obxectivo de desenvolvemento urbanístico sustentable

Para a formulación da ordenación do PIA, e tal como se detalla nos apartados 4.1, 4.2 e 4.3 da presente memoria, respectáronse os diversos criterios que (para este nivel básico de decisión e proposta) se recollen principalmente tanto na LSG como no RLSG (entre outra moita lexislación sectorial aplicable) sobre múltiples campos temáticos enfocados ao encaixe territorial e a sustentabilidade das actuacións deste tipo no territorio, e aínda que non se citen expresamente nos distintos documentos, atendendo ao procedemento de AAE e as conclusións do documento ambiental (DAE) que se integra na documentación do plan, pódese indicar que a estratexia do PIA neste eido basease nos seguintes principios, que se aplicarán durante toda a tramitación do PIA.

É necesario introducir desde as primeiras fases os principios de avaliación ambiental tanto os recollidos no artigo 2 da Lei de Avaliación Ambiental (Lei 21/2013, de 9 de decembro, en diante LAA), de aplicación a este nivel de planificación:

- a) Protección e mellora do medio ambiente.
- b) Precaución e acción cautelar.
- c) Acción preventiva, corrección e compensación dos impactos sobre o medio ambiente.
- i) Participación pública.
- j) Desenvolvemento sustentable.
- k) Integración dos aspectos ambientais na toma de decisións.
- l) Actuación de acordo co mellor coñecemento científico posible.

Cabe considerar tamén, dado o carácter urbano da proposta, algúns dos Obxectivos de Desenvolvemento Sostible (ODS) da ONU, que se centra en lograr que as cidades e as comunidades sexan inclusivas, seguras, resilientes e sostibles, e que nesta actuación se aliñan directamente coa planificación territorial sostible. Resumimos todas estas consideracións nos seguintes principios de planificación sostible:

- Promover un uso eficiente do solo.
- Implementar condicións materiais para a mobilidade sostible.
- Fomentar a resiliencia climática e xestión ambienta sustentable.
- Introducir a economía circular e eficiencia enerxética.
- Promover a equidade e participación cidadá.

A súa aplicación nas determinacións do PIA asúmese no convencemento de que canto máis temperá sexa a consideración dos aspectos ambientais no proceso de planificación, maior efectividade presentarán as mediadas consideradas. Tamén, se avalían conxuntamente e de maneira transversal, algúns recursos preventivos a aplicar durante a urbanización do ámbito.

5.7.1.1. Aplicación dos principios da planificación territorial sostible no deseño básico

Uso eficiente do solo

- Emprego de criterios de densificación de usos do solo:

A tal efecto, situáronse os usos máis intensos (maior densidade de bloques de vivendas e maior altura das edificacións) no bordo noroeste, a carón das rúas Rúa Pintor Laxeiro e Rúa do Campo Santo, que conforman a fronte de crecemento da cidade. Mentres que no ámbito sueste, lándante co núcleo Pedra do Lagarto con vivenda unifamiliar, proporase a construción de bloques de menor altura ca situación anterior e, por último, no bordo surleste retómanse as densidades e alturas propostas na primeira zona, por se tratar dunha zona con usos de carácter terciario, pero introducindo unha faixa de zonas verdes para crear un espazo con efecto de amortecemento con respecto ás vías de gran capacidade presentes no ámbito (Avda. do Marco).

En todo caso, no conxunto das edificacións previstas, mantense un gradiente de diminución da altura e densidade dende os bordos exteriores cara ó río.

- Protéxense as zonas de interese natural:

As visitas o ámbito determinaron as zonas con valor local, clasificándoas maioritariamente como sistema local de zonas verdes. En concreto, as zonas de vexetación de ribeira (amieirais de moi bo porte), o propio canle do rego, así como, as zonas inundables.

- Uso dos sistemas de zonas verdes con función de integración paisaxística:

Cando a nova ordenación prevé un cambio cuantitativo na intensidade dos usos, como no caso da edificación en bloque ao carón do núcleo de Pedra do Lagarto. ou como zona de amortecemento de ruído e apantallamento vexetal en relación coa Avda. do Marco (xa citada no primeiro punto).

Mobilidade sostible

- Prevese unha rede de camiños verdes interconectada para a mobilidade alternativa entre as rúas de nova creación e a rede de camiños dos novos sistemas de zonas verdes, co fin de favorecer a mobilidade peonil e ciclista, reducindo a dependencia do automóbil e as emisións de CO₂.



- Fomentase a accesibilidade non motorizada ao sistema de espazos verdes, promovendo a mobilidade activa e reducindo o uso do automóbil.
- Redución de espazos para automóviles en superficie: Limitar os estacionamentos os mínimos esixidos pola normativa sectorial, fomentando a mobilidade activa (peonil e ciclista).

Resiliencia climática e xestión ambiental

- Implementación dun plan de arborización e axardinamento.

Que conserve e mellore as zonas locais de interese natural, nomeadamente as zonas fluviais, e outras manchas de arborado autóctono co fin de protexer a biodiversidade e os ecosistemas naturais e contribuír á absorción de CO₂, mellorar a biodiversidade e regular a temperatura local.

- Minimización da contaminación lumínica:

Elección de báculos de baixa altura para evitar a disipación da luz.

Instalación de iluminación eléctrica deseñada utilizando lámpadas e luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando no posible a potencia eléctrica instalada para o seu destino.

A iluminación eléctrica dos novos espazos públicos deseñarase con criterios de aforro enerxético. Neste sentido, implementarase a regulación da intensidade lumínica mediante sistemas automáticos de control (emprego de iluminación pública só nas franxas horarias con maiores requirimentos de iluminación).

Automatización da intensidade de luz en función da iluminación do entorno e control horario de acendido e apagado, ambas medidas orientadas a reducir o impacto ambiental na fauna nocturna e o consumo enerxético.

- Minimizar a alteración da topografía natural para favorecer a súa integración:

Emprego maioritario de tipoloxías de bloques illados procurando adaptalos aos aterrazamentos existentes propios do espazo agrario preexistente, ou coa creación de novos aterrazamentos de reducida superficie para minorar no posible a altura das frontes de noiros ou desniveis, co fin de evitar impactos negativos na hidroloxía e na morfoloxía, minimizando así a pegada ecolóxica.

- Evitar a fragmentación excesiva do sistema xeral de espazos verdes:

O deseño prevé a comunicación dos sistemas xerais de zonas verdes cos seus homólogos nas inmediacións. Ademais, as seccións das rúas contemplarán plantacións arboradas que prolonguen os sistemas xerais de zonas verdes nos ámbitos edificadas, promovendo así o mantemento da conectividade ecolóxica e protexendo a biodiversidade.

- Priorizar as especies autóctonas propias do ámbito local, ou aquelas non autóctonas que non sexan invasoras, co fin de preservar a flora local e evitar impactos negativos no ecosistema.

- Fomentar a biodiversidade (incremento do número de hábitats).

Propiciar, mediante un plan de axardinamento, a conservación das zonas húmidas nos sistemas xerais de zonas verdes. Neste senso, prevese o uso de pasarelas de madeira para salvar as zonas temporal ou permanentemente húmidas no ámbito, mellorando o equilibrio ecolóxico e a resiliencia ambiental.

- Priorizar, na medida do posible, os solos permeables en ámbitos urbanizados e favorecer o uso de alcorques e xardineiras, mellorando deste xeito a absorción da auga e previndo inundacións.

- Promover o tratamento de augas de escurrenta con técnicas (TDUs), favorecendo a xestión eficiente da auga de choiva.



- Priorizar na medida do posible o emprego de sistemas de valado tradicional nos frontes dos socalcos e valados de parques infantís e outros usos. Esta medida favorece a conservación de microhábitats e rememora o paisaxe agrario tradicional deste espazo.

Economía circular e eficiencia enerxética

- Previr a contaminación lumínica, mediante o emprego de sistemas de control horario, por intensidades e fases, de iluminación (ver medidas consideradas no apartado anterior) neste caso, se busca expresamente a redución do consumo enerxético e polo tanto do custo económico do mesmo.
- Reciclaxe de materiais de construción. Na medida do posible se reutilizaran os entullos e materiais locais para reducir o impacto ambiental.
- Fomentar o uso de enerxías renovables, promovendo o seu uso, incluso máis alá das prescricións do Código Técnico da Edificación (CTE).
- Promover o uso de materiais reciclados, bioclimáticos e de baixo impacto ambiental nas edificacións e obras.

Equidade e participación cidadá

- Situar as zonas verdes ao servizo da poboación (proximidade ás zonas residenciais existentes), asegurando o acceso equitativo aos espazos naturais.
- Favorecer os efectos lúdico-recreativos destes espazos co fin de impulsar o benestar social e a integración comunitaria, dotándoos de xogos infantís e aparatos biosaludables.
- Conservar as construcións da cultura agraria, pontes, pasarelas, muros, obras de paso tradicionais, etc. preservando así a memoria local.

O conxunto de todas estas medidas deben entenderse como unha garantía da sustentabilidade do proxecto, en tanto que afastan as actuacións construtivas dos elementos do medio máis sensible, e garanten as condicións de funcionamento sostibles.

Polo tanto, constitúen, en si mesmas, un paquete de medidas de redución do impacto ambiental, tanto na fase de **construción como durante a vida útil da urbanización**. Complementariamente, consideramos necesario deseñar outras medidas que garantan a minimización dos posibles impactos residuais, ademais das medidas que se incorporarán no Documento Ambiental Estratéxico relativas á fase da execución das obras de urbanización para cada unha das variables ambientais.

5.7.2. Xustificación de que os sistemas xerais existentes satisfán as necesidades de servizos que xera a nova ordenación

As infraestruturas correspondentes ás redes de servizos dimensiónanse de acordo coa estimación de demandas que para cada unha delas e para os usos previstos no PIA se recolle no Anexo 3: *Infraestruturas de servizos urbanos* da presente memoria, e neste mesmo Anexo se xustifica coa información dispoñible que os sistemas xerais existentes satisfán con carácter xeral esas demandas estimadas das necesidades de servizos (abastecemento de auga, saneamento, subministración de enerxía eléctrica, gas e outros servizos) que xera a nova ordenación, e aparentemente non se precisan propostas de reforzo ou ampliación necesarias deses sistemas xerais existentes, aínda que este extremo deberá confirmarse en fases mais avanzadas da tramitación do PIA.

No apartado 4.4.2 da presente memoria recóllense simplificadaamente as conexións coas redes xerais de servizos e no apartado 4.3.5 caracterízanse as redes de forma xeral, pero no citado Anexo 3 detállanse co maior nivel posible nesta fase do traballo.



5.7.3. Xustificación do cumprimento das condicións exixidas ás reservas para sistemas locais (artigo 42.3 da LSG)

O proxecto de interese autonómico deberá xustificar o cumprimento do establecido no artigo 42.3 da LSG polo que deberá localizar as reservas de solo para dotacións urbanísticas nos lugares máis adecuados para satisfacer as necesidades da poboación, co fin de asegurar a súa accesibilidade, funcionalidade e integración na estrutura urbanística, de modo que non se localicen en zonas marxinais ou residuais.

A tal efecto, no apartado 4.3.3 establécense os criterios adoptados no PIA respecto da localización dentro da estrutura urbanística da ordenación das dotacións públicas (tanto as de sistema xeral, no apartado 4.3.3.1 como de sistema local no apartado 4.3.3.2) de **zonas verdes, equipamentos, arboredo e aparcadoiros**, co obxectivo principal posto en maximizar e optimizar os seus niveis de servizo. Por outra banda no apartado 5.2.1 xustifícase o cumprimento dos estándares de reservas mínimas que establece a normativa urbanística en vigor para os sistemas xerais de dotacións públicas no planeamento xeral e no 5.2.2 xustifícase o cumprimento dos estándares de reservas mínimas para os sistemas locais de dotacións públicas no solo urbanizable.

Respecto das **infraestruturas**, no apartado 4.3.4 establécense os criterios adoptados no PIA respecto da inserción dunha **rede viaria** perfectamente estruturada, optimizada e interconectada coas infraestruturas xerais existentes, que posibilita a mellor distribución posible dos accesos ás distintas zonas de maior concentración de edificacións e usos demandantes de mobilidade específica na ordenación proposta. Respecto das **redes de servizos urbanísticos**, no Anexo 3 dedicado especificamente a elas detállanse co maior nivel posible nesta fase do traballo, no apartado 4.4.2 recóllense simplificadaamente as conexións coas redes xerais de servizos e no apartado 4.3.5 caracterízanse estas redes de forma xeral.

Noutras fases mais avanzadas, onde se detalle mais a ordenación establecida e as súas características mais afinadas, poderanse xustificar en maior detalle cumprimentos mais individuais das dotacións urbanísticas.

5.7.4. Acreditación de que a solución proposta constitúe unha unidade funcional perfectamente conectada coas áreas estremeiras

A delimitación do ámbito territorial do PIA que se formula é maioritariamente coincidente coa dun sector de solo urbanizable residencial recollido no PXOU de Pontevedra, que na súa concepción tivo en conta a funcionalidade e conexión deste sector coas áreas estremeiras.

Así pois, dende a óptica do uso, a función dos terreos que o plan xeral reservaba para completar a malla urbana e onde terán acubillo principalmente usos residenciais pero tamén terciarios e dotacionais, vese reforzado pola prioridade que ao desenvolvemento lle dá a Administración Autonómica (e coa participación activa do Concello nese proceso, que ten forzado unha modificación e ampliación do ámbito para unha mellor integración territorial da actuación) orientando a maioría de vivendas que resulten para que poidan acollerse a algún réxime de protección, e dese xeito contribuír a paliar os problemas do acceso á vivenda de moitas persoas que se están a dar neste territorio, tanto no pasado, como no presente.

Por outra banda xa na propia ficha do sector no PXOU se establecen una serie de elementos estruturantes e outras condicións, tanto viarias como de equipamentos e espazos libres que as décadas transcorridas deixaron obsoletos, e que o PIA debe adaptar e mellorar, e buscar interconectar na situación territorial actual con outros elementos e tramas para crear tecidos dunha certa densidade edificatoria pero esponxados, onde os espazos de lecer teñan unha máxima continuidade ata chegar ata as zonas edificadas, dotándoos ademais de viario para uso peonil e ciclista e zonas de estacionamento.

No que atinxe á conexión da sinalada área funcional coas áreas estremeiras:



- Faise preciso dispor dunha rede viaria diversa, de seccións amplas e que ofrezca alternativas ás sobrecargadas rúas e estradas do perímetro do ámbito, onde a tónica dominante é un total desaxeitamento en canto a sección e características para o tráfico que soportan e o alto risco que presenta o tráfico peonil en moitas delas. Neste sentido a proposta permite un maior grao de conexión e diversas opcións para canalizar os tráfico de entrada e saída, tendo moi en conta os fluxos presentes e futuros, que son moi diversos e en xeral intensos.
- A ordenación leva ás zonas de borde do sector boa parte dos espazos dotacionais públicos ou mesmo viario reforzando o existente acadando deste xeito que as áreas preexistentes participen de un xeito análogo do espazo de lecer e comunicación ás zonas de nova edificación.
- Existe unha carencia de zonas de estacionamento nun entorno onde é moi necesario polo paulatino achegamento das actividades da cidade, non só para as zonas residenciais senón para outros usos presentes, como os terciarios e os dotacionais, e o mantemento da situación actual non permite resolver esta cuestión en particular. A reserva coa que vai contar o sector posibilita diminuír a demanda existente, e ao tempo, e ligado ao novo viario para uso peonil e ciclista e á eventual mellora do transporte público, conformar zonas de intercambio modal para dese xeito reducir o uso do vehículo privado en proximidade.

Así pois enténdese que a proposta que se formula configura un área funcional ben conectada coas súas áreas estremeiras.

5.7.5. Xustificación da adecuada conexión dos sistemas xerais e locais ordenados aos sistemas xerais existentes

No apartado 4.3.4 da presente memoria xustifícase que o ámbito do PIA ten organizado con carácter prioritario na súa ordenación a disposición de enlaces en continuidade e accesibilidade directa a través das diversas vías e estradas da súa contorna, e nos diferentes enlaces con estes viarios pode resolver en capacidade e calidade as súas necesidades de conectividade viaria para os usos previstos. Deste xeito acádase a continuidade e integración cos sistemas xerais e locais existentes no contorno urbano consolidado do ámbito, garantindo a súa conexión funcional e a vertebración territorial.

No apartado 4.4 da presente memoria, xustifícase a idoneidade das conexións do ámbito do PIA coas redes xerais exteriores, tanto viarias como de servizos. Así, en relación as conexións viarias, as principais conexións do ámbito do PIA se producen sobre a estrada PO-542 con contacto directo no punto contemplado no PXOU de Pontevedra, coa estrada municipal EP-0003 cunha glorieta que recolle o novo viario xunto coa rede existente e proporciona unha saída cara a Ronda Leste xa dende a zona mais urbana de Pintor Laxeiro, rúa dos Soutos e Av. de Xoan Carlos I, e xa con menor intensidade, a integración do viario actual na nova trama, proporciona outras conexións coa Avda. do Conde de Bugallal como sucede coas rúas Agro da Estrela e rúa Parda.

Para maior abondamento neste tema, a presente memoria incorpora un anexo específico (Anexo 4) no que se describe a infraestrutura viaria existente, se dimensionan as demandas de mobilidade xeradas pola actuación, analízase a capacidade actual da rede viaria existente e un primeiro estudo da capacidade das actuacións viarias propostas no PIA para absorber esas demandas sen detrimento da funcionalidade da rede existente. Tamén se tratan en mais en detalle os aspectos de continuidade e conexión cos sistemas xerais de servizos no Anexo 3: *Infraestruturas de servizos urbanos* da presente memoria, e a el nos remitimos para velos co detalle necesario.

5.7.6. Xustificación da integración da ordenación cos elementos da paisaxe e da vexetación (artigo 168 do RLSC)

A xustificación da integración da ordenación cos elementos da paisaxe e da vexetación, de acordo co disposto no artigo 168 do RLSC está recollida no apartado 1.4 do Estudo da paisaxe urbana que se incorpora como Anexo 2 da presente memoria.



6. XUSTIFICACIÓN DA COHERENCIA COS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO

O artigo 44 LOT establece a esixencia da xustificación da coherencia entre as actuacións proxectadas nos Proxectos de interese autonómico e as previsións contidas nas Directrices de ordenación do territorio e noutros instrumentos de ordenación do territorio vixentes no ámbito.

Segundo consta no Sistema de Información de Ordenación do Territorio e Urbanismo de Galicia (SIOTUGA) os instrumentos ordenación do territorio vixentes con incidencia no concello de Pontevedra, no que se localiza o ámbito do PIA, son os que seguen:

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO NO ÁMBITO DO PIA						
Código	Título	Instrumento	Aprobación	DOG	Estado	Incidencia
OT21064	1ª Revisión do Plan Forestal de Galicia cara á neutralidade carbónica 2021-2040	Programa coordinado de actuación	30/09/2021	25/10/2021	vixente	INCIDE
OT18034	PS Ampliación do Hospital de Montecelo	Proxecto sectorial	26/07/2019	27/09/2019	vixente	NON INCIDE
OT11199	Plan sectorial de Ordenación de Áreas empresariais na Comunidade Autónoma de Galicia	Plan sectorial	30/04/2014	28/05/2014	vixente	NON INCIDE
OT09059	Novo Hospital de Pontevedra	Proxecto sectorial	16/02/2012	16/03/2012	vixente	NON INCIDE
DOT	Directrices de ordenación do territorio	Directrices de ordenación do territorio	10/02/2011	22/02/2011	vixente	INCIDE
OT11113	Plan de Ordenación do litoral de Galicia	Plan territorial integrado	10/02/2011	23/02/2011	vixente	INCIDE
OT02010	L.A.T. 66 kV Sub. Lourizán-Sub. Cangas	Proxecto sectorial	29/07/2004	14/01/2005	vixente	NON INCIDE
OT03009	Asentamento industrial de ENCE en Lourizán	Proxecto sectorial	26/12/2003	13/01/2004	vixente	NON INCIDE
OT02021	Nova Comandancia da Guardia Civil en Pontevedra	Proxecto sectorial	15/05/2003	19/05/2003	vixente	NON INCIDE
OT01028	Plan sectorial hidroeléctrico das concas hidrográficas de Galicia-Costa	Plan sectorial	29/11/2001	07/01/2002	vixente	NON INCIDE
OT96001	Gasoducto Vilalba-Tui	Proxecto sectorial	26/09/1996	23/10/1996	vixente	NON INCIDE

Dos anteriores instrumentos de ordenación do territorio o único que ten incidencia no ámbito do PIA é, ademais das Directrices de ordenación do territorio de Galicia (DOT) e do Plan de Ordenación do litoral de Galicia (POL), de aplicación xeral ambos os dous no conxunto da Comunidade autónoma, e o Plan forestal de Galicia referido ao territorio forestal (1ª Revisión do PFG cara á neutralidade carbónica 2021-2040).



6.1. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO (DOT)

As Directrices de Ordenación do Territorio (DOT), teñen como finalidade precisar a definición dun modelo territorial para Galicia, establecendo as pautas espaciais de asentamento das actividades. As propostas e determinacións das DOT pretenden definir unha senda a seguir e trazar un escenario de futuro, que baixo unha perspectiva de sostibilidade, aspira a conseguir a cohesión social e territorial de Galicia.

As DOT configuran un modelo territorial baseado nun sistema xerarquizado de asentamentos articulado polas redes de infraestruturas e equipamentos. Segundo este modelo, o Concello de Pontevedra forma parte do sistema de cidades de Galicia encadrado na Área Urbana de Pontevedra. Estes espazos urbanos serán ámbitos para a planificación territorial, de infraestruturas, equipamentos e de servizos aos cidadáns de carácter estruturante (D.E. 2.1.1).

As determinacións das DOT resultan de aplicación a todos os instrumentos de planeamento urbanístico (D.E. 10.2.5).

No cadro seguinte cadro xustifícase a coherencia e conformidade do PIA coas determinacións e criterios establecidos polas DOT, incorporando valoración unha da correspondencia dos seus contidos con respecto ao disposto en ditas Directrices (D.E. 1.4).

CADRO DE CONGRUENCIA E CONFORMIDADE DO PIA COAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO DE GALICIA				
Determinacións das DOT que resultan de aplicación ao PIA				Contidos e determinacións do PIA en relación coas determinacións das DOT
Determinacións excluíntes de calquera outro criterio, ubicación, uso ou deseño territorial ou urbanístico.				
Determinacións orientativas propostas que conteñan as DOT que as Administracións competentes deben concretar nos correspondentes instrumentos de ordenación territorial, de planificación sectorial, ou de planeamento urbanístico.				
1 Obxectivos xerais e estrutura básica do modelo territorial				
	1.4	Os instrumentos de ordenación territorial, os restantes da planificación sectorial, así como os instrumentos de planeamento urbanístico, deberán xustificar a súa coherencia e conformidade coas determinacións e criterios establecidos polas Directrices de ordenación do territorio, incorporando unha valoración da correspondencia dos seus contidos con respecto ao disposto nas DOT.		O PIA incorpora -precisamente neste apartado- unha valoración da correspondencia dos seus contidos con respecto ó disposto nas DOT, coa acaída xustificación da súa coherencia e conformidade cos criterios e determinacións desta. O PIA incorpora, así mesmo, unha análise de compatibilidade estratéxica (ACE) coas DOT.
	1.5	Os instrumentos de ordenación territorial e os instrumentos de planeamento urbanístico serán sometidos ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ou ao procedemento de avaliación de impacto ambiental		O PIA sométese ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica, e o Informe Ambiental Estratéxico emitido en data 12 de febreiro de 2026 propón non someter ao PIA ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria.
2 O sistema de asentamentos				
	2.1	Determinacións para o sistema de cidades de Galicia		
		2.1.1	Os espazos urbanos configurados ao redor das cidades de Vigo-Pontevedra e A Coruña-Ferrol conforman as dúas rexións urbanas de Galicia. Serán ámbitos para a planificación territorial, de infraestruturas, equipamentos e de servizos aos cidadáns de carácter estruturante	O Concello de Pontevedra forma parte do sistema de cidades de Galicia encadrado na Rexión Urbana de Vigo-Pontevedra. Os criterios e obxectivos do presente PIA son plenamente congruentes coa visión que resulta do modelo territorial das DOT.
		2.1.6	En ausencia dun PTI, os programas, plans sectoriais e o plan municipal que formulen as distintas administracións considerarán as interrelacións residenciais, laborais e de servizos que se producen entre os asentamentos que conforman as rexións urbanas e as áreas urbanas	O presente PIA, tal como se recolle na memoria, parte da consideración das interrelacións de todo tipo que se producen entre os concellos que conforman a Rexión Urbana de Vigo- Pontevedra, e nomeadamente, cos concellos que conforman a comarca de Pontevedra.
3 Desenvolvemento e ordenación dos asentamentos, das áreas empresariais e das actividades produtivas				
	3.1	Determinacións para o desenvolvemento e ordenación dos asentamentos		
		3.1.2	Só poderán ter a consideración de ámbitos aptos para o desenvolvemento urbano aqueles solos que reúnan os requisitos de necesidade e idoneidade e que sexan clasificados como solo urbano ou urbanizable.	O PXOU de Pontevedra delimitou un sector de solo urbanizable residencial (o B5), en gran medida coincidente co ámbito do PIA, en base a súa estratexia de actuación, acadando con posterioridade un grao de compatibilidade 1 no referido ás súas determinacións co sinalado Plan de Ordenación do Litoral (POL). As xustificacións da necesidade e do interese público xa foron expostas na Resolución formulada polo IGVs para a delimitación deste ámbito de actuación.





Determinacións das DOT que resultan de aplicación ao PIA				Contidos e determinacións do PIA en relación coas determinacións das DOT	
		3.1.4	Os instrumentos de ordenación territorial e o plan urbanístico que prevexan o desenvolvemento de actuacións de carácter residencial deberán fundamentar as súas previsións nun diagnóstico xustificado da necesidade de novas vivendas no horizonte temporal establecido na súa estratexia de actuación que, para ese efecto, deberá fundamentarse nas previsións do ritmo da evolución das condicións sociodemográficas e socioeconómicas do seu ámbito de influencia. Ademais, deberán cuantificar e analizar o parque actual de vivenda e o seu estado de conservación, incluíndo as vivendas baleiras e sen uso e valorar as medidas que, no seu caso, haxa que adoptar para a substitución ou a mellora de edificacións non habitables ou ruinosas, así como de estímulo á rehabilitación.	Na Resolución formulada polo IGVS para a delimitación deste ámbito de actuación xa se xustificou a necesidade e interese público do desenvolvemento do ámbito tendo en conta, entre outras circunstancias, á dificultade no acceso á vivenda para unha gran parte da poboación que existe no momento presente tanto en Galicia como no resto do Estado e que lexítiman a intervención directa da Administración Autonómica en base ás súas competencias na materia a través do instrumento de ordenación escollido, que segundo o artigo 40 da Lei de ordenación do territorio de Galicia posibilita a creación de solo destinado a vivendas protexidas. Na tramitación do devandito instrumento xa se leva a cabo unha análise da edificación residencial no municipio a partires dos datos oficiais existentes.	
		3.1.5	Os instrumentos de ordenación territorial e o plan urbanístico: a) Non poderán conter previsións de crecementos residenciais desvinculados dos asentamentos preexistentes ou que se desenvolvan mediante aquelas áreas de recualificación identificadas b) Deberán garantir a accesibilidade e mobilidade, prestando especial atención a fórmulas de transporte sustentable c) A localización de centros atractores de desprazamentos considerará a súa articulación coas devanditas fórmulas de transporte sustentable. d) Priorizarán a compactación fronte á expansión sobre terreos en estado natural, mediante operacións de rehabilitación, reforma e consolidación. Evitaranse os crecementos ao longo das vías de comunicación. e) Establecerán medidas tendentes á incorporación de usos deficitarios (distintos do residencial) e á mestura de usos complementarios, evitando ordenacións monofuncionais e segregacións económicas e sociais. f) Incluírase a perspectiva do metabolismo urbano nas súas análises de partida g) Deberán conter as análises e a planificación precisa para avaliar a garantía de reservas de auga suficiente e viabilidade da captación, tratamento e distribución da auga potable, da recolleita da auga residual e a súa depuración, reutilización ou vertedura a medio receptor de forma sustentable. h) Incluírán un apartado de análise, caracterización e diagnóstico das principais actividades socioeconómicas do concello, en termos tanto de ocupación do territorio como de ocupación da poboación activa	O PIA desenvolve un ámbito moi semellante a un que figura no PXOU de Pontevedra e que se atopa en contacto tanto con solo urbano como con solo de núcleo rural, polo tanto non se atopa desvinculado dos asentamento existentes. A proposta que se formula mellora a accesibilidade e a mobilidade na zona ofrecendo alternativas de tráfico e incrementando as sección de rúas existentes e actualmente moi estreitas e contén viario para o uso peonil e ciclista ligado aos principais eixos de comunicación do ámbito previstos. A actuación que se vai a desenvolver considérase que non vai converterse nun gran centro atractor de tráfico, como poden ser as grandes zonas industriais, dotacionais ou comerciais. Con todo, e como se ven de sinalar, a proposta do PIA prevé a realización de viario para mobilidade alternativa o que unido ás novas zonas de estacionamento previstas e á previsible extensión ou reforzo das redes de transporte público na zona cando a demanda se vaia incrementando pola presenza de máis poboación fan que sexa posible un certo grao de mobilidade sustentable, cando menos nas distancias curtas. A ordenación que se propón aposta pola compactación da edificación e o emprego dunhas densidades adecuadas ao obxectivo de que o consumo de solo sexa razoable e eficiente no senso de dar resposta ás demandas de vivenda para as que se formula desenvolvemento. Non se producen crecementos ao longo de vías de comunicación existentes senón que o ámbito é unha implantación que crea e completa a malla urbana. Ademais dos usos residencial e dotacional a ordenación proposta incorpora outros como o terciario/comercial. Na análise de partida que se fai do ámbito do PIA tense moi en conta aqueles elementos que teñen que ver co metabolismo urbano como podan ser os recursos dispoñibles para ser empregados ou a xeración e tratamento dos residuos xerados. Tal e como se ven de indicar, a documentación do PIA analiza a dispoñibilidade de recursos, entre eles os hídricos, e avalía a capacidade e características dos sistemas de saneamento, facendo no caso de ser preciso a proposta das melloras que se consideren oportunas para garantir un adecuado nivel de servizo. Na memoria informativa recóllese a análise relativa á caracterización e diagnóstico das principais actividades socioeconómicas do concello, en termos tanto de ocupación do territorio como de ocupación da poboación activa.	
		3.1.14	Os instrumentos de ordenación do territorio e do planeamento urbanístico deberán conter unha análise dos riscos naturais e antrópicos aos que se expón o territorio do seu ámbito de influencia, e deberán estes terreos expostos quedar excluídos do proceso urbanizador e, en todo caso, dos usos polos que poidan verse afectados persoas e bens materiais ou que deixen de ser funcionais no caso de materialización do risco. Para a análise destes riscos naturais e tecnolóxicos partírase das delimitacións e estimacións realizadas polos órganos sectoriais competentes en cada caso ou, se procedese, empregaranse as fontes e metodoloxías de cálculo e estimación que estes establezan.	A documentación do PIA contén unha análise dos riscos naturais e antrópicos aos que se expón o territorio do seu ámbito de influencia. No caso da presenza dos anteditos riscos, e que estes non podan ser mitigados ou eliminados por medidas específicas, os terreos afectados quedan excluídos do proceso urbanizador.	





Determinacións das DOT que resultan de aplicación ao PIA				Contidos e determinacións do PIA en relación coas determinacións das DOT	
		3.1.16	Os plans xerais de ordenación municipal e os instrumentos de ordenación do territorio resolverán as necesidades de crecemento de conformidade cos principios de sustentabilidade e atendendo aos seguintes criterios: a. Prestarase especial atención ás características propias e diferenciadoras de cada núcleo ou asentamento, tales como a súa inserción topográfica, a relación coa súa contorna máis próxima, as actividades realizadas nesa contorna próxima e o seu encadramiento parroquial, morfoloxía viaria e parcelaria, tipoloxías arquitectónicas, elementos patrimoniais e a paisaxe que entre eles compoñen. b. No interior das Áreas urbanas preveranse espazos destinados a cumprir funcións ecolóxicas como a redución ou mitigación da contaminación, a integración en corredores ecolóxicos ou a drenaxe e no seu caso depuración de augas de escorrentía. c. As áreas libres situadas dentro das áreas urbanas dispoñeranse, sempre que sexa posible, de modo que poida establecerse unha conexión entre elas, propiciando a conformación de corredores ecolóxicos. d. No caso de que existan zonas con risco de inundación estableceranse as limitacións necesarias de usos, especialmente en zona de fluxo preferente, para garantir a protección das canles, evitando e diminuíndo os danos ambientais e sobre bens e persoas, seguindo as prescricións establecidas na planificación hidrolóxica e nos plans de xestión de inundacións. e. Consideraranse preferentes as actuacións que se desenvolvan en continuidade cos armazóns urbanos xa existentes, respectando en calquera caso as zonas ou espazos que deban preservarse do desenvolvemento urbanístico polos seus valores naturais ou polo seu necesario destino ás funcións ecolóxicas anteriormente enunciadas. f. Procurarase establecer modelos de ordenación urbana de densidade media ou alta que contribúan a alcanzar niveis de masa crítica suficientes para facilitar as relacións sociais e viabilizar a implantación de dotacións, servizos e actividades terciarias e de lecer, tanto públicas como privadas. g. Considerarase a mobilidade no deseño do modelo territorial de maneira que se reduza a demanda de transporte, e fаворézanse a intermodalidad e o transporte colectivo. h. Nas obras de urbanización, sempre que sexa a opción de maior eficiencia global, e conforme á lexislación sectorial competente, contemplarase no deseño das redes de servizos (abastecemento e saneamento de auga, subministro de enerxía, telecomunicacións) que o seu trazado sexa mediante galerías subterráneas ou gabias compartidas.	A proposta de intervención do PIA parte dunha ampla análise do territorio onde se vai a inserir que se recolle na documentación e ten en conta a topografía e demais características naturais dos terreos, as zonas edificadas existentes e as súas tipoloxías, parcelario, os servizos urbanísticos, as vías de comunicación e a presenza ou non de valores patrimoniais, entre outros aspectos. No caso do PIA os valores naturais preexistentes dos terreos son tidos en conta como parte fundamental da ordenación que se propón. O desenvolvemento do PIA vai comportar o mantemento de amplas superficies en estado natural ou con pavimentos drenantes que van a limitar as escorrentías e van a posibilitar unha menor drenaxe do solo. As zonas libres propostas interiores do ámbito atópanse interconectadas entre si e conformando no caso dos terreos situados nas marxes da canle de auga existente un corredor ecolóxico que abrangue de xeito lonxitudinal a zona central do espazo sobre o que se intervén. As zonas que poden presentar eventuais riscos de inundación, nomeadamente no caso das zonas de fluxo preferente, quedan excluídas da súa ocupación por edificacións ou usos que podan supor danos ambientais ou ás persoas. A actuación proposta localízase adxacente tanto ao solo urbano como ao de diversos núcleo rurais e nela presérvanse aquelas zonas naturais que se consideran de interese e que cumpren funcións ecolóxicas. O modelo de ordenación urbana que se propón conta cunha densidade adecuada contribuíndo positivamente a alcanzar niveis de masa crítica suficientes para facilitar as relacións sociais e viabilizar a implantación de dotacións, servizos e actividades terciarias e de lecer, tanto públicas como privadas. O PIA ten en conta a mobilidade urbana na medida da súa escala de intervención, establecendo novas zonas de estacionamento e viario para o uso peonil e ciclista que posibilitan unha certa intermodalidade e mobilidade alternativa ao emprego de vehículos de motor en proximidade, conectando con outros itinerarios os espazos de tránsito non motorizado existentes nas marxes do viario situado nas inmediacións. Na urbanización do ámbito prevese que as distintas redes de servizos transcorran soterradas.	
4 As infraestruturas e os vectores ambientais do modelo territorial					
	4.1	Determinacións relativas ás estradas.			
		4.1.8	O acceso ás parcelas resultantes dos novos desenvolvementos urbanísticos deberá realizarse a través de estradas polo menos de rango local. As conexións coas estradas supramunicipais coordinaranse coa administración titular da vía.	O acceso ao ámbito do PIA realízase empregando viario de titularidade local e puntualmente a través da estrada autonómica PO-542.	
	4.3	Determinacións relativas ás infraestruturas aeroportuarias.			
		4.3.3	Os instrumentos de ordenación do territorio e do urbanismo que ordenen ámbitos afectados polas servidumes aeronáuticas vixentes, incluíndo as acústicas, incorporarán as limitacións que estas impoñen. Os plans urbanísticos, establecerán as condicións de uso do chan afectado e a contorna que sexa preciso para evitar impactos ambientais e acústicos sobre a poboación existente e a dos posibles novos desenvolvementos.	O ámbito atópase afectado polas servidumes aeronáuticas do Aeroporto de Vigo que quedarán expresamente recollidas no PIA, debéndose cumprir as limitacións establecidas pola lexislación sectorial que sexa de aplicación en relación ao anterior.	
	4.6	Determinacións relativas ás infraestruturas de telecomunicacións.			
		4.6.3	En toda planificación de obras de urbanización preveranse os espazos e sistemas necesarios para a implantación de redes de telecomunicacións	No proceso de urbanización do PIA se preverán os espazos e sistemas que faciliten a implantación posterior de redes de telecomunicacións.	
		4.6.6	Todas as novas edificacións destinadas a usos dotacionais, tanto públicos como privados, deberán construírse co seu respectivo proxecto de telecomunicacións.	No que atinxe aos usos dotacionais, estes en base a normativa do PIA, deberán de contar co respectivo proxecto de telecomunicacións.	
	4.7	Determinacións relativas ás infraestruturas de xeración e abastecemento enerxético.			
		4.7.2	O planeamento urbanístico e territorial deberán contemplar as infraestruturas para o abastecemento tanto eléctrico como gasista, no seu caso.	O PIA obterá o seu abastecemento eléctrico a partir das redes e centros de transformación existentes adxacentes ao ámbito ou dos eventuais reforzos que a compañía subministradora considere necesario realizar en función das novas demandas.	
		4.7.3	Co fin de determinar a viabilidade das actuacións, as compañías subministradoras establecerán, no momento da ordenación municipal, as necesidades e o custo das infraestruturas asociadas aos desenvolvementos urbanísticos.	As distintas empresas subministradoras van a poder axustar as instalacións e custes do servizo en función das novas previsións a partires do contido do documento para Aprobación Inicial que contén toda a documentación da ordenación e demandas previstas	
		4.7.4	Nos novos desenvolvementos urbanísticos os tendidos e redes de instalacións enerxéticas serán soterrados.	Tal e como recolle a determinación os futuros tendidos e redes de instalación enerxéticas serán soterradas.	





Determinacións das DOT que resultan de aplicación ao PIA				Contidos e determinacións do PIA en relación coas determinacións das DOT	
		4.7.12	Os instrumentos de planeamento urbanístico establecerán accións e determinacións que contribúan a executar os seguintes obxectivos do metabolismo urbano enerxético: a) Integrar o concepto de eficiencia enerxética na organización das cidades, no deseño urbanístico, na edificación, nos sistemas de mobilidade e accesibilidade e na xestión urbana, tanto en sectores residenciais de nova construción como en tecidos urbanos preexistentes. b) Establecer no planeamento urbanístico un nivel mínimo de enerxías renovables e un determinado grao de autosuficiencia enerxética que permita combinar a xeración local coas medidas de aforro e eficiencia. c) Adaptar a morfoloxía urbana, as tipoloxías e o deseño dos espazos exteriores ás condicións bioclimáticas.	A normativa urbanística do PIA formulará medidas de aforro enerxético que serán de aplicación no desenvolvemento do sector. A través do Código Técnico da Edificación xa se garante que unha certa porcentaxe da enerxía que se emprega nas edificacións vaia ter unha orixe renovable. A disposición das zonas nas que se pretende albergar a edificación e dos espazos exteriores do sector favorece a adaptación ás condicións bioclimáticas.	
4.8	Determinacións relativas ao ciclo integral da auga.				
	4.8.9	Non se poderán executar novos desenvolvementos residenciais, industriais ou comerciais, dotacións ou explotacións agroforestais ou mineiras se non está previamente garantido o abastecemento de auga e o saneamento de augas residuais e a xestión das augas pluviais conforme a criterios de sustentabilidade e á planificación hidrolóxica.		O sector do PIA conectarase ás redes municipais existentes na súa contorna sendo as novas demandas previstas a priori menores que as do planeamento vixente, xa que se aposta por empregar dispositivos que permitan o aforro no consumo de auga e incluso a reutilización das augas pluviais para outros usos distintos do consumo humano alí onde sexa posible.	
	4.8.10	En calquera caso, no estudo de alternativas, priorizaranse as localizacións en que se poidan aproveitar redes existentes fronte ás que implican a construción de novas redes, aínda que estea garantido o seu financiamento.		As alternativas consideradas parten dun grao semellante de aproveitamento das redes existentes e non supoñen unha gran extensión de novas redes no territorio.	
	4.8.11	Calquera novo desenvolvemento residencial, industrial ou terciario preverá obrigatoriamente dúas redes de evacuación de augas, separadas e independentes, para augas pluviais e para augas residuais. Inclúiranse as TDUS (técnicas de drenaxe urbana sustentable) precisas para garantir dun modo cualitativo e cuantitativo a volta da auga pluvial ao medio receptor.		No proxecto de urbanización que materialice o PIA levaranse a cabo redes separativas para pluviais e residuais empregando TDUS para garantir un alto grao de retorno das augas pluviais ao medio receptor.	
	4.8.12	As redes de evacuación de augas residuais para os novos desenvolvementos urbanísticos conducirán a elementos ou instalacións de depuración que garantan que os efluentes cumpran os límites ambientais establecidos legalmente.		As augas residuais do PIA serán tratadas nas instalacións de saneamento municipal correspondente, as cales están obrigadas legalmente a que os efluentes cumpran cos límites legais establecidos.	
	4.8.13	As compañías titulares das infraestruturas establecerán, no momento da ordenación municipal, as necesidades e o custo das infraestruturas hidráulicas asociadas aos desenvolvementos urbanísticos.		Durante a tramitación do PIA serán consultadas as empresas subministradoras para que estas podan avaliar as necesidade e o custo das infraestruturas hidráulicas asociadas aos desenvolvementos urbanísticos.	
	4.8.18	Nas explotacións agroforestais, zonas industriais e comerciais, parques públicos e zonas residenciais de vivendas con xardíns privados, así como, en xeral, en novas zonas de desenvolvemento urbanístico, preveranse TDUS en orixe (detención, retención ou filtración da auga pluvial) que poden ser útiles como sistemas de almacenamento de augas pluviais para a rega, o proceso industrial ou a limpeza do espazo público.		No proxecto de urbanización que se redacte para a materialización do PIA preveranse TDUS en orixe que permitan a reutilización de augas pluviais para usos distintos do consumo humano, como podan ser rega de espazos libres ou limpeza de viario.	
	4.8.20	As novas urbanizacións reducirán ao mínimo posible a selaxe do chan, mediante a utilización de pavimentos filtrantes e a interposición de espazos verdes ou sen pavimentar		A proposta de PIA recolle o mantemento dunha gran superficie de solo con pavimentos naturais ou altamente filtrantes.	
4.9	Determinacións relativas á xestión de residuos				
	4.9.3	Os residuos inertes procedentes de escavacións, da construción e demolición serán destinados preferentemente á súa utilización como áreas e, nun segundo lugar, poderán ser empregados para restaurar, de xeito controlado, aqueles ocos xerados coa actividade mineira.		Os residuos das obras de urbanización e construción dentro do ámbito do PIA que non podan ser reutilizados dentro do mesmo serán tratados conforme a normativa vixente na materia.	
	4.9.5	En coherencia coas restantes determinacións, os instrumentos de ordenación do territorio e do planeamento urbanístico incorporarán as accións e determinacións necesarias para pular pola integración dos obxectivos e medidas previstas sobre o metabolismo urbano do ciclo dos materiais e residuos tendentes tanto á redución do consumo de materiais como á redución na produción de residuos: a) Empregar materiais locais tradicionais na construción (naturais, renovables), evitando materiais de alto impacto ambiental. b) Reducir os movementos de terras e incluír medidas de xestión dos movementos de terras e das súas verteduras. c) Reducir en xeral o consumo de materiais na edificación, incrementar o uso de materiais renovables ou con menor consumo enerxético na súa fabricación e posta en obra, ou reciclados ou reutilizados. d) Establecer medidas para fomentar o emprego de materiais reciclados ou reciclables e técnicas construtivas que posibiliten a reciclaxe/desmontaxe, así como a coordinación coa regulamentación da produción e xestión dos residuos de construción e demolición. e) Dimensionar e localizar axeitadamente os espazos necesarios para os sistemas de recolla selectiva de residuos.		A normativa do PIA incorporará a preferencia polo emprego de materiais locais tradicionais da construción na medida do posible. O PIA aposta por unha intervención que minimize, dentro do posible, os movementos de terra e incluíranse na normativa medidas de xestión dos movementos e das súas verteduras. Recollerase normativamente a necesidade de redución do consumo de materiais e a necesidade de potenciar o emprego de materiais reciclables, reciclados ou que empreguen un menor consumo enerxético na súa fabricación. Na normativa do PIA recolleranse medidas para favorecer o emprego de materiais reciclados ou reciclables así como de técnicas construtivas que posibiliten a reciclaxe/desmontaxe así como a coordinación coa regulamentación da produción e xestión dos residuos de construción e demolición. Na proposta do PIA que se formula levouse a cabo o dimensionado e a localización dos espazos necesarios para os sistemas de recollida selectiva de residuos de xeito que contén cunha adecuada accesibilidade.	





Determinacións das DOT que resultan de aplicación ao PIA				Contidos e determinacións do PIA en relación coas determinacións das DOT	
7 O patrimonio natural					
	7.1	Determinacións de carácter xeral			
		7.1.1	Os instrumentos de ordenación territorial e urbanística incorporarán as accións e medidas necesarias para garantir a protección dos recursos naturais e incentivar a mellora da calidade ambiental do territorio, garantindo o seu uso sustentable por parte da sociedade.	Un dos obxectivos principais do PIA é garantir o mantemento de elementos naturais con valor existentes dentro do ámbito para que podan ser empregados de xeito sostible para o lecer da poboación.	
		7.1.2	Obxectivos e criterios de protección do patrimonio e dos recursos naturais prioritarios nas actuacións territoriais e sectoriais: Favorecer o mantemento da integridade funcional dos sistemas naturais. Facilitar a conectividade ecolóxica entre as distintas áreas protexidas favorecendo a funcionalidade dunha rede de corredores ecolóxicos adaptando con este fin as infraestruturas e estruturas que supoñen un efecto barreira. Restauración de espazos deteriorados e prevención de impactos, incorporando criterios de integración ambiental ás actividades con incidencia. Promover a xeneralización de modelos de ordenación e xestión sustentable do territorio Redución de procesos erosivos como factor necesario para o desenvolvemento dos ecosistemas e aproveitamento dos usos potenciais dos terreos	Como se ven de sinalar o mantemento de elementos naturais relevantes como a canle de auga e a vexetación das súas marxes forma parte do cerne da proposta que se formula. Consecuencia do anterior é o mantemento dun corredor ecolóxico ao longo de toda a zona central do ámbito e que ademais ten continuidade coas zonas vexetadas de outros espazos libres, zonas verdes e viario adxacentes. No caso do ámbito do PIA, máis que de recuperación de espazos deteriorados habería que falar de adaptación de espazos anteriormente agropecuarios e actualmente abandonados para o uso e o lecer da comunidade a través da súa inclusión no sistema de espazos libres e zonas verdes da proposta, tendo en conta que na contorna inmediata do solo urbano e dos núcleos rurais hai unha notable carencia destas áreas. A proposta de ordenación do PIA faise dende a base da sustentabilidade territorial; minimizando o impacto ambiental, levando a cabo un consumo de solo razoable e eficiente, promovendo a equidade social, realizando unha planificación a longo prazo que se poda executar por fases viables técnica e economicamente, empregando solucións resilientes e adaptables na medida do posible a fenómenos como o cambio climático ou os ciclos económicos, tendo en conta a participación cidadá ao longo do proceso de planificación e conservando recursos naturais e patrimoniais de interese que se localizan dentro do ámbito territorial sobre o que se vaia a intervir. Na proposta do PIA redúcese a impermeabilización do solo no espazo público a aquelas zonas onde resulte imprescindible para a circulación maioritariamente de vehículos, mantendo boa parte do solo en estado natural ou empregando pavimentos drenantes co obxectivo de reducir as escorrentías superficiais que inciden nos procesos erosivos e nas inundacións e favorecendo a recarga hídrica do subsolo.	
		7.1.3	Os instrumentos de planificación deberán adoptar de medidas de prevención, corrección, mitigación e adaptación ás consecuencias do cambio climático	O PIA incorpora na súa documentación as medidas encamiñadas á consecución dos obxectivos ambientais establecidos, entre elas as relacionadas coa atmosfera e cambio climático.	
8 A paisaxe					
	8.1	As Administracións públicas integrarán a consideración da paisaxe nos instrumentos de ordenación territorial e urbanística así como noutras políticas sectoriais que poidan producir un impacto directo ou indirecto sobre ela.		A consideración da paisaxe constitúe un vector básico no establecemento das determinacións do PIA, especialmente importante en consideración á esixencia de adaptación aos criterios, principios e normas do POL.	
	8.3	Calquera actuación sobre o territorio incluírá, no marco do proceso de avaliación ambiental, un estudo de impacto e integración paisaxística		A documentación do PIA incorpora un Estudo da Paisaxe cos contidos propios dos estudos de impacto e integración paisaxística.	
	8.5	En ausencia dos catálogos e directrices de paisaxe, os instrumentos de ordenación do territorio e do planeamento urbanístico considerarán a perspectiva global e integral da paisaxe e seguirán as definicións e criterios xerais recollidos na parte correspondente da memoria destas directrices.		Dado que as Directrices da Paisaxe xa foron aprobadas e se atopan en vigor xustifícase a adecuación ás mesmas da ordenación proposta dentro dun apartado específico da documentación do PIA.	
	8.6	O planeamento urbanístico realizará un estudo da paisaxe urbana, prestando especial atención ás tipoloxías edificatorias, medianeiras, peches, materiais das fachadas e pavimentos dos espazos públicos, ás zonas verdes e arboredos, mobiliario urbano.		O PIA incorpora, nun anexo específico, o estudo da paisaxe urbana adaptado ás características do ámbito sobre o que se intervé e co contido sinalado.	
9 O patrimonio cultural					
	9.3	Calquera actuación sobre o territorio debe atender á súa compatibilidade cos bens do patrimonio cultural que se vexan afectados, o que require a súa identificación, o recoñecemento das súas características e das súas relacións co territorio e a análise das posibilidades de integralos como un elemento máis da actuación.		Dentro do PIA localízase segundo a información dispoñible un único elemento non inventariado, neste caso unha pequena ponte de muros e lousas de pedra no cal procede a súa inclusión no catálogo do PIA e o establecemento dun contorno de protección. Este elemento queda encadrado dentro das zonas verdes propostas polo que vai poder ser posto en valor conxuntamente co desenvolvemento dos terreos.	
	9.4	Calquera actuación sobre o territorio debe atender á súa compatibilidade cos bens do patrimonio cultural que se vexan afectados, o que require a súa identificación, o recoñecemento das súas características e das súas relacións co territorio e a análise das posibilidades de integralos como un elemento máis da actuación.		Dentro do interior do ámbito do PIA tan só foi localizado un único elemento con valor patrimonial, neste caso unha pequena ponte de pedra sobre a canle de auga existente, o cal se procederá a inventariar e formará parte da actuación ao quedar dentro do sistema de espazos libres e zonas verdes.	



6.2. PLAN DE ORDENACIÓN DO LITORAL DE GALICIA (POL)

O POL é un **instrumento de ordenación do territorio**, de carácter supramunicipal que ten por obxecto establecer os criterios, principios e normas xerais para unha ordenación urbanística da zona litoral baseada en criterios de perdurabilidade e sustentabilidade, así como a normativa necesaria para garantir a conservación, protección e valorización das zonas costeiras.

O ámbito de aplicación do POL (art.3) abrangue aquela parte do territorio de todos os municipios costeiros que se inclúe dentro da delimitación que a tal efecto establece na súa documentación cartográfica, coa excepción dos ámbitos clasificados polo planeamento como solo urbano consolidado ou solo de núcleo rural, así como dos ámbitos de solo de desenvolvemento (solo urbano non consolidado e solo urbanizable) que á entrada en vigor deste Plan finalizaran a tramitación do instrumento de xestión.

As determinacións do POL resultan directamente aplicables e prevalecen sobre as do planeamento urbanístico, que está vinculado xerarquicamente a aquel e deberá redactarse en coherencia co seu contido (art.4).

O Ámbito do PIA atópase incluído dentro da delimitación do ámbito territorial do POL, segundo se reflicte na súa cartografía.

Nos planos do Modelo de Xestión do POL as partes do ámbito que están clasificadas no PXOU como solo urbano ou de núcleo rural aparecen como “POL non incide”, pero fora destas clasificacións, tanto no solo rústico como no sector de solo urbanizable B5 (que conforma a meirande parte do ámbito do PIA), lles resulta de aplicación o POL, toda vez que á súa data de entrada en vigor este sector B5 (ao que lle asigna no POL o código 36038_01_013) non contaba cunha ordenación definitivamente aprobada.

Consideración do ámbito do PIA no POL

Ámbito de aplicación do POL no ámbito do PIA:

- Zona de “POL non incide”, nas partes do ámbito que están clasificadas no PXOU de Pontevedra como solo urbano ou de núcleo rural.
- Zona de ordenación, no solo non urbanizable común do PXOU e no sector de solo urbanizable B5
- Sen afección por zonas descontinuas.

Dende o punto de vista da **compatibilidade**:

- O ámbito do sector B5 de solo urbanizable caracterízase co Grao 1 (compatible).
- Segundo o sinalado no artigo 101 da normativa do POL, no relativo ao Grao de compatibilidade 1, as determinacións do antedito sector son plenamente compatibles coas do POL e polo tanto poden desenvolverse sen prexuízo do establecido na lexislación ou no planeamento territorial e sectorial de aplicación.

En calquera caso, o PIA deberá xustificar a súa coherencia e conformidade coas determinacións e criterios establecidos polo POL, e a tal efecto no cadro seguinte, detallado por artigos da normativa do POL, se **xustifica a adaptación da ordenación seleccionada ás determinacións xerais establecidas no POL e aos criterios específicos** aplicables segundo as características concretas do ámbito delimitado.

PONTEVEDRA	
G1	317.467
36038_11_037 U.A36	13.521
36038_11_032 U.A31	4.813
36038_11_031 U.A30	2.272
36038_11_027 U.A26	3.107
36038_11_005 U.A4	9.329
36038_11_025 U.A24	6.803
36038_11_022 U.A21	7.976
36038_11_023 U.A22	10.166
36038_11_009 U.A8	9.327
36038_11_010 U.A9	30.225
36038_11_039 U.A38	4.110
36038_11_026 U.A25	7.169
36038_11_024 U.A23	6.174
36038_11_033 U.A32	7.724
36038_11_035 U.A34	6.414
36038_01_013 SUP B5	150.481
36038_11_002 U.A1	19.454
36038_11_034 U.A33	3.013
36038_11_004 U.A3	15.387
G3	1.174.741
36038_11_001 LOURIZAN, ZONA PUERTO	1.174.741
G4	243.609
36038_01_001 SUNP A1.2	98.495
36038_01_006 SUNP B6	108.329
36038_01_007 SUNP B7	36.785





COMPATIBILIDADE DA PROPOSTA COAS NORMAS XERAIS E PARTICULARES DO POL

POL		ORDENACIÓN PROPOSTA
NORMATIVA		
TITULO IV. NORMAS XERAIS		
CAP. II.- DESENVOLVEMENTOS URBANÍSTICOS		
Art. 60	Desenvolvementos urbanísticos - Os desenvolvementos urbanísticos deberán xustificarse en función das necesidades de crecemento municipal no marco dun desenvolvemento equilibrado e sostible, que o planeamento urbanístico deberá garantir en coherencia coas determinacións do POL. - Unicamente se permitirán os desenvolvementos urbanísticos illados que teñan como finalidade a recualificación das áreas identificadas para tal efecto neste plan, así como a implantación illada de actividades produtivas, industriais, dotacionais e empresariais de tal forma que se xere o mínimo impacto sobre o territorio. - O planeamento xeral velará por que os novos crecementos urbanísticos se formulen de forma integral, con especial atención á morfoloxía, posición relativa e escala da intervención e con modelos tipolóxicos que integren os principios, criterios e normas xerais perseguidas para cada elemento do Modelo territorial deste Plan. - Cando por razóns derivadas da orografía e configuración do contorno no que se atope o asentamento, o seu crecemento só poida ser en dirección á costa, o plan dirixirá estes crecementos urbanísticos cara ás zonas con pendentes máis adecuadas, atendendo a unha menor exposición e relación visual coa costa e, en todo caso, evitando a presión sobre as áreas máis fráxiles e os espazos e elementos de valor recollidos neste Plan. - Para iso pártese da caracterización dos asentamentos realizada polo presente Plan e recollida na súa cartografía.	O desenvolvemento do PIA lévase a cabo por parte da Administración Autonómica no marco das súas competencias co obxectivo de paliar un problema de notable impacto na sociedade actual como é o da falta de vivenda, nun momento no que os elevados prezos en alugueiro ou venda imposibilitan que unha gran parte da poboación teña acceso a unha vivenda digna e adecuada, tal e como se recolle no artigo 47 da Constitución Española, sendo labor dos poderes públicos promover as condicións necesarias e establecer as normas pertinentes para facer efectivo ese dereito. Por outra parte a zona a desenvolver xa figura no planeamento vixente na súa maior parte como un sector de solo urbanizable que está previsto para a ampliación do solo urbano da cidade, coa que linda, cara ao sur. A intervención que se vai a realizar a través do PIA formúlase dun xeito integral tendo en conta os criterios ambientais actuais e as determinacións contidas tanto no POL como na lexislación urbanística e sectorial e baixo o control que os distintos organismos e administracións realizan a través da emisión dos informes preceptivos o cal garante tanto a adaptación da proposta ao Modelo territorial do POL como o cumprimento e a integración de multitude de condicionantes diversos que se dan sobre unha zona concreta do territorio. Neste caso o desenvolvemento realízase cara o interior, nunha zona a unha certa distancia da costa e en terreos con pendentes baixas e moderadas, preservando ademais aquelas zonas de interese ou máis fráxiles (arboredo ornamental e de ribeira). O ámbito proposto atópase en contacto tanto coas zonas de borde da cidade como con varios núcleos rurais que se sitúan no espazo periurbano da mesma, completando e ordenando un baleiro entre ambas zonas.
Art. 61	Normas xerais para o desenvolvemento dos solos: Contención da ocupación do solo: - Priorizando o espazo público sobre o espazo privado. - Establecendo densidades e tipoloxías que optimicen o consumo de solo e garantan espazos libres de calidade. - Propiciando a integración paisaxística da urbanización. Adaptación ao relevo (adequar o construído ao natural) - Evitando a edificación en posicións dominantes sobre a costa - Minimizando os movementos de terras, alteracións das canles e cortas de arboredo de interese - Evitando as pendentes con forte impacto visual, ecolóxico ou funcional	A proposta que se formula comporta unha ocupación do solo pola edificación reducida en relación á totalidade do ámbito, onde o emprego de edificación residencial de vivenda colectiva permite liberar unha importante superficie para espazos libres e zonas verdes de sistema xeral e local complementados por espazos libres privados no interior das parcelas que albergan construcións. a) O cerne da actuación o constitúen as zonas verdes que se propoñen nas marxes da canle de auga que discorre a través do ámbito e que ocupa unha posición central. A preservación da vexetación de ribeira da mesma e de arboredo ornamental de certo porte que se localiza preto do Pazo da Parda conforma un corredor ecolóxico moi relevante e é un elemento referencial dentro da proposta cara o que miran e co que se conectan as zonas edificadas que se dispoñen nas marxes do ámbito. b) Establécese un modelo de ocupación residencial de densidade media que concentra a edificación, dando resposta ás demandas de vivenda formuladas, ao tempo que posibilita a creación de espazos libres e zonas verdes amplos e de calidade. c) Dende a concepción máis inicial da ordenación se tivo en conta que existen unhas características e unhas preexistencias valiosas no territorio sobre o que se vai a intervir e que elas ían a xogar un papel clave no xeito no que se vai facer. A proposta que se realiza aposta claramente por acadar a integración paisaxística a través de preservar espazos e elementos relevantes que se identificaron no ámbito, acadar un sistema de espazos libres e zonas verdes interconectado e permeable e propor unhas zonas edificadas con volumetrías que non xeren impactos negativos nin a nivel do interior do ámbito nin da contemplación dende puntos de vista máis afastados. A ordenación e o modelo de ocupación propostos son singulares e foron estudados co obxectivo de acadar unha boa adaptación ao contorno inmediato e ás características dos terreos nos se localizan. a) O ámbito localízase afastado da costa polo que a súa posición non vai a xerar impactos negativos sobre a anterior. b) A disposición do viario e das zonas edificadas teñen moi en conta as pendentes do terreo existentes para adaptarse en gran medida a elas co obxectivo de minimizar os movementos de terras ou a creación de muros de contención de grandes dimensións. Por outra parte e tal e como se ten sinalado noutros apartados a preservación da canle de auga existente e da vexetación ornamental e de ribeira que hai nas súas inmediacións é un dos elementos clave da proposta que se formula. c) É un obxectivo básico e acádase en boa medida unha boa adecuación da proposta ás pendentes existentes para evitar xerar efecto barreira con noiros, edificacións ou rúas, apostando por contra por dotar ao ámbito non só de permeabilidade visual senón dun bo grao de accesibilidade para a poboación.





POL	ORDENACIÓN PROPOSTA
NORMATIVA	
3. Naturalización do tratamento dos espazos destinados á urbanización: a) Salvagardando as características naturais dos solos b) Evitando a contaminación ambiental atmosférica, lumínica e acústica	A proposta que se presenta ten entre os seus criterios de ordenación os seguintes: a) Redúcese en boa medida a ocupación de solos naturais mediante urbanización ríxida destinada ao tránsito de vehículos, liberando o resto de espazos funcionais e de relación para o seu tratamento non convencional co obxecto de maximizar a súa capacidade de adaptación paisaxística e ecolóxica así como manter un alto grao de permeabilidade que permita a recarga hídrica do subsolo e a redución do efecto de illa térmica que se produce nos espazos moi urbanizados. Apóstase pola conservación do arboredo ornamental e de ribeira existentes no interior do ámbito integrándoos dentro da principal e máis extensa zona verde do mesmo. b) A existencia de importantes zonas verdes con arboredo , así como vexetación nas rúas, nos espazos libres, nos espazos libres privados das parcelas e nas zonas non edificadas dos equipamentos permiten reducir moito o impacto da iluminación sobre a paisaxe nocturna interior e exterior ao ámbito. Ademais, todo este arboredo existente e previsto actuará como amortecedor lumínico e acústico e como sumidoiro de carbono, reducindo a cantidade de CO2 na atmosfera e mitigando con elo o cambio climático. A ordenación proposta non xera barreiras ou discontinuidades co medio natural ou co fondo escénico costeiro (xa moi antropizado). As masas arbóreas existentes máis relevantes (vexetación ornamental nas inmediacións do Pazo da Parda e vexetación de ribeira nas marxes da canle de auga existente), consérvanse e valorízanse como elementos identitarios do lugar, sendo incorporadas ao sistema de espazos libres e zonas verdes cun moi baixo grao de urbanización ou mesmo en casos mantendo as súas condicións naturais. As marxes do ámbito, actualmente en contacto cos bordes da cidade e de distintos núcleos rurais, foron ordenadas de xeito que a edificación se dispoña tomando como referencia a zona verde central e que entre esta e os espazos libres privados de moitas das edificacións se xere un certo grao de continuidade e permeabilidade no sentido transversal á canle de auga, as cales se converten en máximas ao longo da traza da corrente en sentido lonxitudinal. Os espazos urbanizados adxacentes ao ámbito tamén contan coa facilidade de acceso e participación das dotacións interiores polos múltiples accesos que a ordenación posibilita ao longo das zonas edificadas ou aquelas que se manteñen en estado natural ou pouco urbanizadas. A ordenación proposta: a) Adopta como criterio central de deseño a continuidade espacial e a integración, das marxes e da vexetación de interese da canle de auga existente na zona central do ámbito. b) Os terreos do interior do ámbito están a ser usados, cando menos en parte e de xeito informal, como un espazo de espaxamento da poboación, aínda que de xeito limitado pola falta de acondicionamento e que hai falta de accesos ou de que hai partes intransitables. Estas eivas veranse solucionadas polo desenvolvemento proposto que permitirá dotar dunha importante superficie de espazo de lecer a unha zona moi carente dos mesmos. c) Formula unha rede de espazos libres e zonas verdes que se conectarán entre si e con aqueles existentes na zona norte da actuación prevista. A ordenación proposta: a) Concilia distintas tramas que encerran o ámbito, por unha parte as zonas de edificación residencial colectiva situadas ao norte, as zonas de densidade media e baixa existentes ao oeste e os núcleos rurais que se atopan ao leste e ao sur e pon en valor uns terreos que todas as anteriores consideraban como espazo secundario, sendo o principal o que dá fronte ao sistema viario urbanizado (rúas e estradas). b) Postula un modelo de asentamento-urbanización aberto pero compacto e xerarquizado a través das escalas dos espazos de relación e uso público, deseñados en parte a partires de elementos naturais existentes no territorio. c) Busca non xerar barreiras visuais nin funcionais, adaptando as edificacións a topografía, fomentando a permeabilidade a través da estruturación do espazo público e co emprego de volumes que podan acadar un bo grao de integración paisaxística.
4. Fomento da conectividade e permeabilidade: a) Ecolóxica b) Funcional c) Visual cara o mar e os fondos escénicos	
5. Adecuación dos espazos libres a) Ás áreas de protección ambiental b) Aos espazos e elementos de interese como ámbitos de relación e conectividade c) Potenciando os corredores e a súa conexión con outros espazos libres ou de interese	
6. Adecuación morfotipolóxica: a) Estruturando e rematando as tramas existentes b) Procurando a compactidade e integración c) Evitando a formación de barreiras visuais e funcionais	
7. N.A.	





POL		ORDENACIÓN PROPOSTA
NORMATIVA		
8. Consecución de nodos urbanos : a) Valorizando as calidades identitarias do lugar b) Recuperando elementos patrimoniais existentes naturais e construídos c) Xerando espazos que propicien a cohesión social, novos usos, Equipamentos e dotacións públicas e cohesión social		A ordenación proposta, a) Valoriza os elementos naturais e patrimoniais existentes, apostando pola súa protección e posta en valor. b) Incorpora o arboredo ornamental e de ribeira no sistema de espazos libres e zonas verdes, mantendo un corredor ecolóxico ao longo de todo o ámbito. c) Xera novos equipamentos, espazos libres e zonas verdes non só a servizo do ámbito senón tamén das zonas edificadas adxacentes, onde se constata unha notable carencia dos mesmos, en espacial no que atinxe aos núcleos rurais.
9. N.A.		
10. Valorización dos fondos escénicos e elementos de interese : a) Atendendo aos ámbitos de interese natural próximos como elementos de referencia b) Procurando a vertebración apoiándose nos corredores e elementos para a valoración c) Tendo en conta as relacións entre o fondo natural e a figura construída		A ordenación proposta, a) Integra os espazos de interese natural existentes no interior do ámbito como é o caso da canle de auga e do arboredo existente nas súas marxes como zonas verdes propostas para o lecer en encontro da poboación. b) Ordena o ámbito a partires da consideración dun elemento central, como é a zona verde proposta nas beiras da canle de auga, outorgándolle o papel de cerne da actuación que se formula. c) Valoriza o elemento referencial máis importante do ámbito que tal e como se ven de sinalar é o espazo central polo que discorre unha canle de auga e a vexetación existente nas súas marxes, xa que outro tipo de fondos atópanse a moita distancia e parcialmente ocultos polas zonas xa edificadas do borde do ámbito. As zonas edificadas dispóñense liberando esa zona central que se menciona e posibilitan a conexión transversal coa mesma do viario, espazos libres públicos e privados no contorno das edificacións, posibilitando que a gran zona verde proposta se expanda e ao tempo se amose como un excepcional fondo natural dende as beiras da actuación.
Art. 62 a 64	N.A.	
Art. 65	Regulación específica. Mellora ambiental e paisaxística: Esta área considérase apta para os desenvolvementos urbanísticos dende calquera tipo de asentamento. Nela, o plan dirixirá os crecementos urbanísticos preferentemente e sempre que sexa posible, en dirección contraria á costa e, en todo caso, evitando a presión sobre as áreas máis fráxiles e os espazos e elementos de valor recollidos neste Plan.	Neste caso protéxense as zonas máis fráxiles que son as que se localizan na zona central do ámbito (canle de auga e arboredo) e a ordenación dispón as zonas edificadas nas marxes do ámbito, adxacentes ás do solo urbano e de núcleo rural existentes. Os terreos a desenvolver atópanse a unha certa distancia da costa e moi preto do límite do ámbito do POL polo que este desenvolvemento urbanístico non incidirá sobre as zonas costeiras.
Art. 66 a 72	N.A.	





POL		ORDENACIÓN PROPOSTA
NORMATIVA		
TITULO V. NORMAS COMPLEMENTARIAS		
CAPÍTULO I. PAISAXE		
Art. 74	Obxectivos: a) Minimizar as afeccións sobre o medio, mantendo a funcionalidade dos ecosistemas b) Integrar os elementos estruturais do territorio tales como os camiños, regueiros, bosquetes ou os elementos patrimoniais no deseño da proposta c) Valorizar os trazos característicos da paisaxe d) Conformar un modelo de organización, usos materiais, volumes e texturas, que nunha linguaxe contemporánea se atopen en harmonía cos existentes e) Prever accións para o proceso de desenvolvemento, construción e xestión, valorando os impactos potenciais derivados da intervención e da implantación da actuación e incorporar non só medidas correctoras, senón restauradoras ou compensatorias dos impactos derivados das obras f) Estableceranse medidas de xestión e mantemento do espazo así como dos elementos integrados na actuación.	A ordenación que se propón, a) Configura a implantación física e o modelo habitacional, especificamente, co obxectivo de minimizar as afeccións sobre o medio natural, respectando a conectividade ecolóxica. b) Integra tanto as zonas de arboredo ornamental e de ribeira como elementos con valor patrimonial localizados no interior do ámbito. c) Non provoca discontinuidades ou barreiras paisaxísticas, ao estender a calidade dos espazos de maior valor paisaxístico nas zonas de nova edificación, nomeadamente no viario (con arboredo nas súas marxes), nos espazos libres e zonas verdes, tanto públicos como privados e nas zonas non edificadas dos equipamentos. d) Postula un modelo de ocupación edificación-urbanización compacto con redución ao mínimo funcional da urbanización convencional e propón un modelo de asentamento compacto pero esponxado de edificación residencial colectiva disposta para acadar un alto grao de adaptación a topografía, e unha adecuada permeabilidade tanto interior como coas zonas de borde, todo iso co obxecto de habilitar solucións de arquitectura novas, harmónicas e integradoras co medio natural e cultural. e) Incorpora unha análise pormenorizada de impactos mediante sistemas de información xeográfica e territorial. f) Haberá de completarse en fase de plan de desenvolvemento mediante a achega das medidas de mantemento e xestión necesarias establecidas no POL.
Art. 75	Criterios xerais de integración: a) Calquera intervención ao longo das súas diferentes fases de execución velará por manter a diversidade e funcionalidade ecolóxica do territorio b) A planificación territorial e o plan urbanístico deberán manter as condicións de visibilidade propias de cada unha das diferentes unidades de paisaxe identificadas, tales como a linealidade dos vales, as vistas panorámicas dende posicións elevadas ou a percepción do relevo no seu conxunto c) Analizaranse especialmente as texturas, as cores, as xeometrías e as escalas dos volumes dos elementos previstos, extractando aqueles que sexan característicos ou singulares das paisaxes naturais, rurais e urbanas. d) As actuacións previstas, tanto as edificacións, como o parcelario, a rede de camiños e as infraestruturas deberán adecuar os seus perfís á topografía do terreo, evitando a alteración das pendentes naturais. e) Os elementos preexistentes de valor deben incorporarse ao proxecto. Evitarase, polo tanto, a eliminación de resaltes do relevo, a cubrición de canles naturais, así como a destrución de peches, bancais ou camiños tradicionais. f) As intervencións na paisaxe velarán polo mantemento da vexetación de porte arbóreo e arbustivo preexistente, salvo que se xustifique o contrario atendendo a motivos ecolóxicos. En caso de alteración ou desaparición definiranse medidas axeitadas de recuperación e integración que garantan a presenza de especies propias do lugar, evitando unha excesiva fragmentación dos hábitats e corredores biolóxicos. Será necesario apoiarse na estrutura espacial da vexetación predominante: formas e tamaños das manchas de vexetación -lineais, extensas, puntuais, irregulares- e a súa estratificación vertical -arbórea, arbustiva e herbácea-. Nos proxectos de revexetación deberánse utilizar especies axeitadas ás condicións edafoclimáticas da zona. Para a súa selección será necesario considerar a forma e dimensión das especies, a súa textura, coloración e fenoloxía para alcanzar a mellor integración paisaxística e ecolóxica.	a) Configúrase a actuación sobre o ámbito do PIA, especificamente, co obxectivo de minimizar as afeccións sobre o medio natural, respectando a conectividade ecolóxica. b) Na documentación do PIA lévase a cabo unha análise da incidencia paisaxística da proposta, tanto a nivel xeral como especificamente en relación á paisaxe urbana, como paso previo par acadar unha redución dos posibles impactos derivados dunha ordenación deste tipo. c) A contorna da actuación está constituída polo encontro dos límites urbanos da cidade así como polas zonas de crecemento de diversos núcleos rurais altamente transformadas, con escasa ou inexistente presenza de elementos construídos con valor identitario (se non temos en conta o Pazo da Parda), como tamén ocorre dentro do ámbito onde as edificacións existentes presentan escaso interese. No estudo da paisaxe urbana que contén o PIA lévase a cabo unha análise das características do espazo urbanizado (fachadas, tipoloxías, peches, etc.) adxacente aos terreos do PIA en base ao sinalado polas DOT que permite coñecer como é o espazo no que se vai a inserir a actuación prevista. d) A ordenación proposta busca acadar unha adecuada adaptación á topografía do terreo, evitando grandes movementos de terra ou a aparición de importantes noiros ou muros de contención, así como múltiples plantas baixo a rasante do viario que se fagan presentes no interior das parcelas por eventuais desniveis acusados. e) Aqueles elementos preexistentes con valor non son destruídos e pola contra son incorporados á ordenación como é o caso da canle de auga, unha pequena ponte de pedra ou o arboredo de ribeira e ornamental, tal e como se ten sinalado noutros apartados. f) Tal e como se ven sinalando ao logo da presente memoria, o mantemento do arboredo ornamental no contorno do Pazo da Parda e da vexetación de ribeira nas marxes da canle de auga existente forma parte do cerne da proposta, sendo estas as masas arbóreas de maior relevancia dentro do ámbito e cuxo mantemento vai evitar a fragmentación de hábitats e vai manter o corredor ecolóxico actualmente existente na zona central do ámbito. Por outra parte, naquelas zonas resultantes da urbanización nas que vaia a dispor vexetación e/u arboredo empregaranse especies axeitadas ás condicións edafoclimáticas da zona, xa sexan estas autóctonas ou especies compatibles cos solos e clima do ámbito.





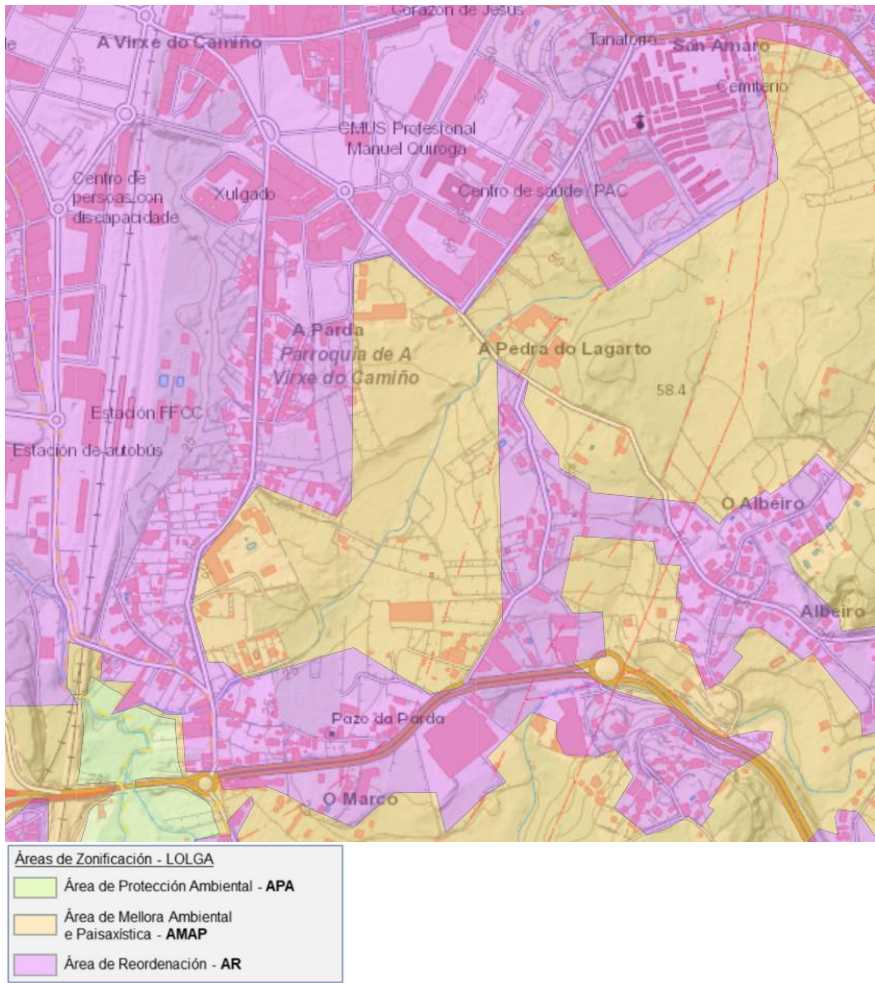
POL		ORDENACIÓN PROPOSTA
NORMATIVA		
g) Evitarase a afección sobre os elementos patrimoniais, as construcións situadas no contorno de bens inmobles de interese cultural, artístico, histórico, arqueolóxico, ou tradicional e buscará a axeitada harmonización con eles h) Nos núcleos de carácter tradicional e nos contornos rurais, co fin de integrar ao máximo as actuacións construtivas e de manter os hábitats que contribúan á conservación da biodiversidade, considérase conservación das sebes e vexetación asociada aos peches dos terreos i) Os edificios adaptaranse no posible ao terreo e ao lugar máis apropiado para conseguir a maior redución do impacto visual e a menor alteración da topografía do terreo j) O deseño do edificio e do terreo, os espazos anexos e a súa articulación co contorno han de resolver axeitadamente a forma de inserirse na paisaxe do lugar, valorando as súas calidades e respectando e recuperando, se é posible, as pegadas valiosas existentes en cada terreo e en cada parcela, tales como edificios, cercas e muros, rodais e árbores ou sebes, regueiros, camiños ou rochedos. A selección de especies para revexetación debe ser coherente coas do contorno, evitando as de carácter ornamental ou alleas ao dominio bioclimático.		g) Non se producen afeccións patrimoniais, xa que o único elemento con valor patrimonial identificado dentro do ámbito, unha pequena ponte de pedra non inventariada, queda recollido dentro do sistema de espazos libres e zonas verdes polo que non se vai a ver alterado. Aquelas edificacións que se propoñen dentro de contornos de protección de elementos situados fóra do ámbito (Pazo da Parda ou xacemento da Necrópole medieval da Capela de San Mamede/Campo da Cota) van a acadar un adecuado grao de harmonización cos bens sinalados e as súas características. h) A maior parte da vexetación arbórea, e en todo caso a de maior interese existente no ámbito, queda como xa se sinalou incluída dentro do sistema de espazos libres e zonas verdes e polo tanto protexida. i) Os sólidos edificables defínense cunha coidadosa disposición sobre a topografía das marxes do ámbito para favorecer o seu amortecemento e mellor integración nun espazo baleiro ao que se asoma tanto o borde da cidade como diversos núcleos rurais. Concéntrase en lugares concretos a ocupación da edificación para posibilitar a preservación da canle de auga interior e a vexetación asociada á mesma e para posibilitar a permeabilidade entre e cara espazos libres e zonas verdes interiores así como cara as zonas de borde para maximizar a harmonía visual en proximidade. Os sólidos atoparanse rodeados e relacionados entre si mediante espazos verdes con arboredo xa sexan estes rúas, espazos libres e zonas verdes públicas ou privadas e as zonas non edificadas dos equipamentos. j) Na ordenación proposta a disposición da edificación ten moito que ver coa presenza e mantemento dos valores naturais máis relevantes cos que conta o ámbito, nomeadamente na súa zona central. A proposta espacial e volumétrica das futuras construcións e dos espazos situados nas súas marxes busca incardinarse adecuadamente no territorio e contribuír a por en valor certos elementos característicos do mesmo como parte principal do desenvolvemento.
Art. 76	Criterios específicos de integración Os distintos instrumentos de planeamento deberán establecer os criterios específicos de integración para cada actuación prevista. Para tal efecto analizaranse: a) As condicións naturais e morfolóxicas da parcela e o seu contorno. b) O terreo e os movementos de terras c) A cobertura vexetal d) A vexetación arbórea e arbustiva existente e) O fondo escénico (a relación fondo-figura). f) As escalas e relación dos volumes. g) As intensidades de usos. h) A integración e conexión coa rede de vías e camiños existentes i) Os elementos que definen as características morfolóxicas e tipolóxicas do contorno. j) Os peches e valados k) Os anuncios, carteis e paneis publicitarios	Dentro da documentación do PIA analízanse, tanto de forma xeral en distintos documentos como particularmente en apartados concretos (Memoria Informativa, DAE, Estudo da paisaxe e particularmente da paisaxe urbana, memoria do catálogo, etc.), todas aquelas características naturais, patrimoniais ou paisaxísticas do territorio sobre o que se vai a intervir que se consideran relevantes para o establecemento de criterios específicos de intervención e para a formulación da proposta.
Art. 77 a 93	N.A.	



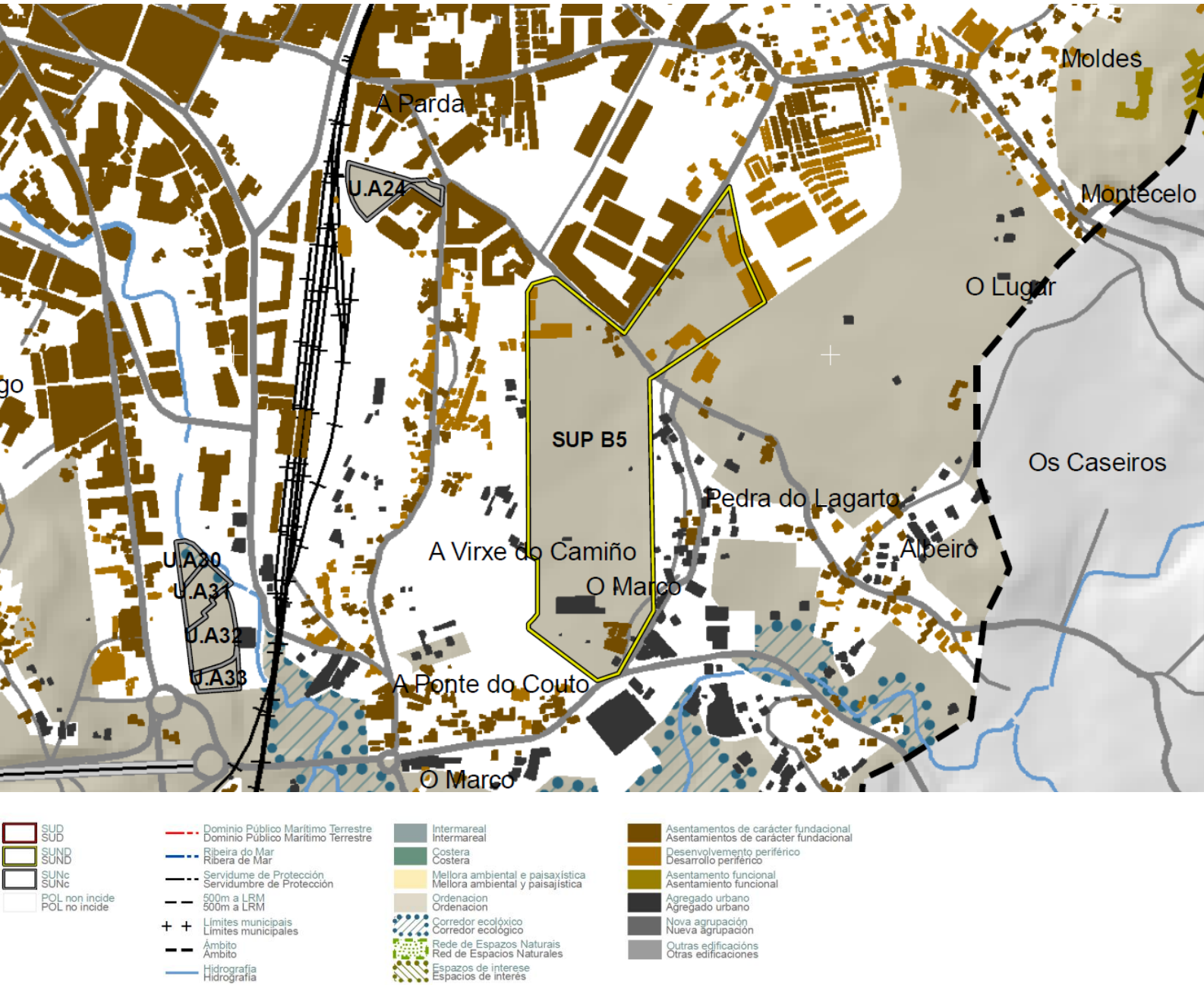


POL		ORDENACIÓN PROPOSTA
NORMATIVA		
TITULO VI. RELACIÓN CO PLANEAMENTO MUNICIPAL VIXENTE		
Art 98	Solos urbanos non consolidados e urbanizables de planeamento xeral non adaptado á Lei 9/2002 de Galicia: - Os ámbitos de solo urbano non consolidado e solo urbanizable delimitado que teñan a ordenación detallada, aprobada definitivamente ou contida no plan xeral, poderán continuar a súa tramitación conforme aos prazos establecidos no planeamento urbanístico ou en todo caso, durante 3 anos contados a partir da entrada en vigor do presente Plan. - Transcorrido este prazo sen que fose aprobado definitivamente o instrumento de equidistribución, deberán adaptarse integramente ao establecido neste Plan de Ordenación do Litoral. - Os ámbitos de solo urbano non consolidado e solo urbanizable que non contén coa ordenación detallada aprobada definitivamente ou que non a incorpore o planeamento xeral deberán adaptarse ao presente Plan. - Nos ámbitos de solo urbano nos que en virtude do establecido na Disposición Transitoria 1ª da Lei 9/2002 de Galicia merezan a condición de solo urbano non consolidado, no procedemento da súa delimitación verificarase o cumprimento dos principios, criterios e normas xerais establecidos para os distintos elementos do Modelo territorial do presente Plan.	Dado que a previsión do PIA é substancialmente diferente da que se recolle no PXOU, que incorpora terreos con outras clasificacións de solo dentro do seu ámbito territorial e de que en todo caso teñen pasado os prazos que establece o POL para a posibilidade de manter transitoriamente os desenvolvementos en curso ou con ordenación detallada aprobada contida no planeamento xeral, resulta necesaria a xustificación da adaptación do instrumento de ordenación territorial que agora se formula ao Plan de ordenación do Litoral, o cal se recolle no presente apartado da documentación do PIA.
Art 101	Grao de compatibilidade dos solos: Grao 1. As súas determinacións son plenamente compatibles coas do presente plan e polo tanto poden desenvolverse sen prexuízo do establecido na lexislación ou no planeamento territorial e sectorial de aplicación.	A valoración do POL refírese ás determinacións do solo urbanizable contemplado no PXOU de Pontevedra. No caso do PIA, dado que a proposta de ordenación difire da contemplada no plan xeral, vense de levar a cabo neste apartado a cabo a xustificación da compatibilidade das súas determinacións co sinalado no POL.





Áreas contempladas na Lei de ordenación e Xestión integrada do litoral el Galicia (LOLGA) no contorno do ámbito do PIA. Fonte: visor LOLGA



Plano de modelo de xestión do POL nas inmediacións do SUP B5 (e polo tanto do ámbito do PIA). Fonte: Plano BH08 do modelo de xestión do POL

Mais recentemente apróbase a Lei 4/2023, do 6 de xullo, de ordenación e xestión integrada do litoral de Galicia (LOLGA), e sen prexuízo do disposto na normativa de costas e do medio mariño, no litoral de Galicia distínguense tres clases de espazos, agrupados para a súa ordenación en áreas, en función das súas condicións e das accións que corresponde emprender sobre eles:

- a) **Área de Protección Ambiental (APA):** comprende os espazos que conservan características naturais, patrimoniais ou paisaxísticas senlleiras e insubstituíbles e valores ambientais sobranceiros, que deben ser especialmente protexidos e preservados do proceso urbanizador ou de calquera outro que poida alterar as súas condicións.



- b) **Área de Mellora Ambiental e Paisaxística (AMAP):** comprende os espazos que, sen reuniren as condicións dos anteriores, se manteñen maioritariamente libres de procesos de urbanización ou degradación, ou sufriron uns procesos de desnaturalización reversibles, polo que exigen accións de protección, recuperación e mellora das súas condicións.
- c) **Área de Reordenación (AR):** comprende os espazos transformados pola acción urbanizadora ou pola implantación de usos e actividades económicas, e os degradados por calquera causa, de imposible ou difícil renaturalización, que exigen accións de reordenación, orientadas a non agravar a deterioración, humanizar os espazos e renovar os elementos e a súa contorna.

De conformidade co previsto na disposición transitoria segunda da citada LOLGA, relativa á aplicación transitoria do Plan de ordenación do litoral de Galicia, ata a súa revisión manterase o réxime xurídico das áreas de protección costeira, dos corredores e dos espazos de interese recollidos nos artigos 54, 57 e 58 do POL, agás no que afecte ás actuacións estratéxicas do título IV da LOLGA, cuxas disposicións serán aplicables a partir da súa entrada en vigor.

Asemade, de conformidade co previsto na disposición transitoria terceira da citada LOLGA, “*ata a revisión do Plan de ordenación do litoral de Galicia, as referencias contidas na LOLGA aos espazos de especial interese ambiental e paisaxístico que debe delimitar o Plan de ordenación costeira serán todos os desa natureza delimitados no Plan de ordenación do litoral de Galicia*”.

Compre sinalar que no visor da LOLGA a maior parte da superficie dos terreos correspondentes ao ámbito do PIA, aqueles que se atopan en solo urbanizable ou solo non urbanizable común estarían incluídos na Área de Mellora Ambiental e Paisaxística (AMAP), en tanto que as zonas xa urbanizadas do solo urbano e do solo dos núcleos rurais figuran dentro da Área de Reordenación (AR).

En calquera caso, e a espera dun maior desenvolvemento e aplicación da citada LOLGA ou a redacción e aprobación do Plan de ordenación costeira (que substituirá ao POL), imos a analizar o ámbito do PIA ao abeiro do indicado no POL.

6.3. 1ª REVISIÓN DO PLAN FORESTAL DE GALICIA CARA Á NEUTRALIDADE CARBÓNICA 2021-2040

A 1ª Revisión do Plan Forestal de Galicia cara á neutralidade carbónica 2014-2040 (PFG) ten o carácter dun Programa coordinado de actuación (PCA).

Os PCA son instrumentos de ordenación do territorio establecidos na anterior Lei 10/1995 co carácter de instrumentos de programación plurianual de actuacións de carácter sectorial ou intersectorial referidas á totalidade da Comunidade Autónoma ou a áreas determinadas da mesma a executar, de acordo co correspondente réxime competencial, polas distintas administracións ou organismos públicos que operan en Galicia, que teñen como finalidade de servir de marco de referencia para a política orzamentaria da Xunta e o establecemento de convenios e acordos de cooperación entre as administracións públicas que deban proceder ao seu desenvolvemento. Precisamente polo seu carácter netamente investidor, na vixente LOT os Programas coordinados de actuación desaparecen como instrumentos de ordenación do territorio.

O PFG é, conforme establece o artigo 72 da Lei 7/2012, do 28 de xuño, de montes de Galicia, o instrumento básico para o deseño e execución da política forestal galega, no que se avalía a situación do monte galego e establécense as directrices e programas de actuación da política forestal de Galicia, así como os mecanismos de seguimento e avaliación necesarios para o seu cumprimento.

O ámbito territorial de aplicación da 1ª Revisión do PFG está constituído polo conxunto do territorio forestal galego, cun carácter sectorial en materia de política forestal. Trátase dun plan director estratéxico para o deseño e execución da política forestal galega, tal como establece a lei de montes de Galicia, pero non tanto para ordenar o territorio forestal, finalidade que se atribúe máis apropiada para a figura legal de Plan de Ordenación dos Recursos Forestais (PORF) concibido para un ámbito supramunicipal, a nivel de comarca ou distrito forestal, como para establecer os obxectivos, modelos, directrices, estratexias, plans ou programas, medidas e accións configurados conforme aos eixos de intervención, instrumentos de execución e programas de actuación que se consideran necesarios para o seu desenvolvemento e aplicación en cumprimento dos seus fins.

O ámbito competencial de aplicación da 1ª Revisión do PFG circunscríbese aos terreos que en Galicia posúan a natureza legal de monte ou terreo forestal consonte a lexislación vixente, e ao aproveitamento, uso e xestión dos recursos e servizos forestais que se desenvolvan en ditos terreos.

Dentro do ámbito do PIA non se localizan nin montes nin terreos forestais nos que se aprecian valores forestais de especial relevancia que teñan que ser conservados pola súa especial importancia, e que poidan limitar o desenvolvemento do proxecto. Por outra parte si existen pequenas masas de arboredo ornamental e de vexetación de ribeira que o PIA vai a manter incluíndoas dentro das zonas verdes propostas. En todo caso, no procedemento de tramitación do PIA deberá requirirse informe ao órgano competente da administración autonómica no relativo a esta cuestión.



7. NCIDENCIA DO PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO NO PLANEAMENTO MUNICIPAL VIXENTE

7.1. INCIDENCIA DO PIA NO PLANEAMENTO MUNICIPAL DO CONCELLO DE PONTEVEDRA

O planeamento municipal vixente na actualidade no concello de Pontevedra é o Plan Xeral de Ordenación Urbana (PXOU 1990), aprobado polo Conselleiro da Consellaría de Ordenación do Territorio e Obras Públicas por orde de 18.12.1989, pola que se outorga a aprobación definitiva do “Proyecto de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación del Municipio de Pontevedra” publicado no DOGA de 12.01.1990 e no BOP de 02.02.1990.

O PXOU 1990 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 Adaptación da Lei do Solo de Galicia, xa que logo, non está adaptado á vixente Lei 2/2016, do 10 de febreiro, nin á anterior Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUGA).

A delimitación do ámbito territorial do PIA abrangue unha gran parte do sector de solo urbanizable B-5 que contén o PXOU do concello de Pontevedra. En virtude do sinalado na D.T. 1ª da LSG, no que se refire ao planeamento non adaptado á LOUG, aos terreos do sector sinalado que forman parte do ámbito territorial do PIA seríalles de aplicación o disposto para o solo urbanizable.

A ordenación do PIA que temos descrito na presente memoria, expresadas na súa documentación gráfica e escrita, contén determinacións de aplicación directa que implican unha serie de alteracións no planeamento vixente no concello de Pontevedra. Esas alteracións son as seguintes:

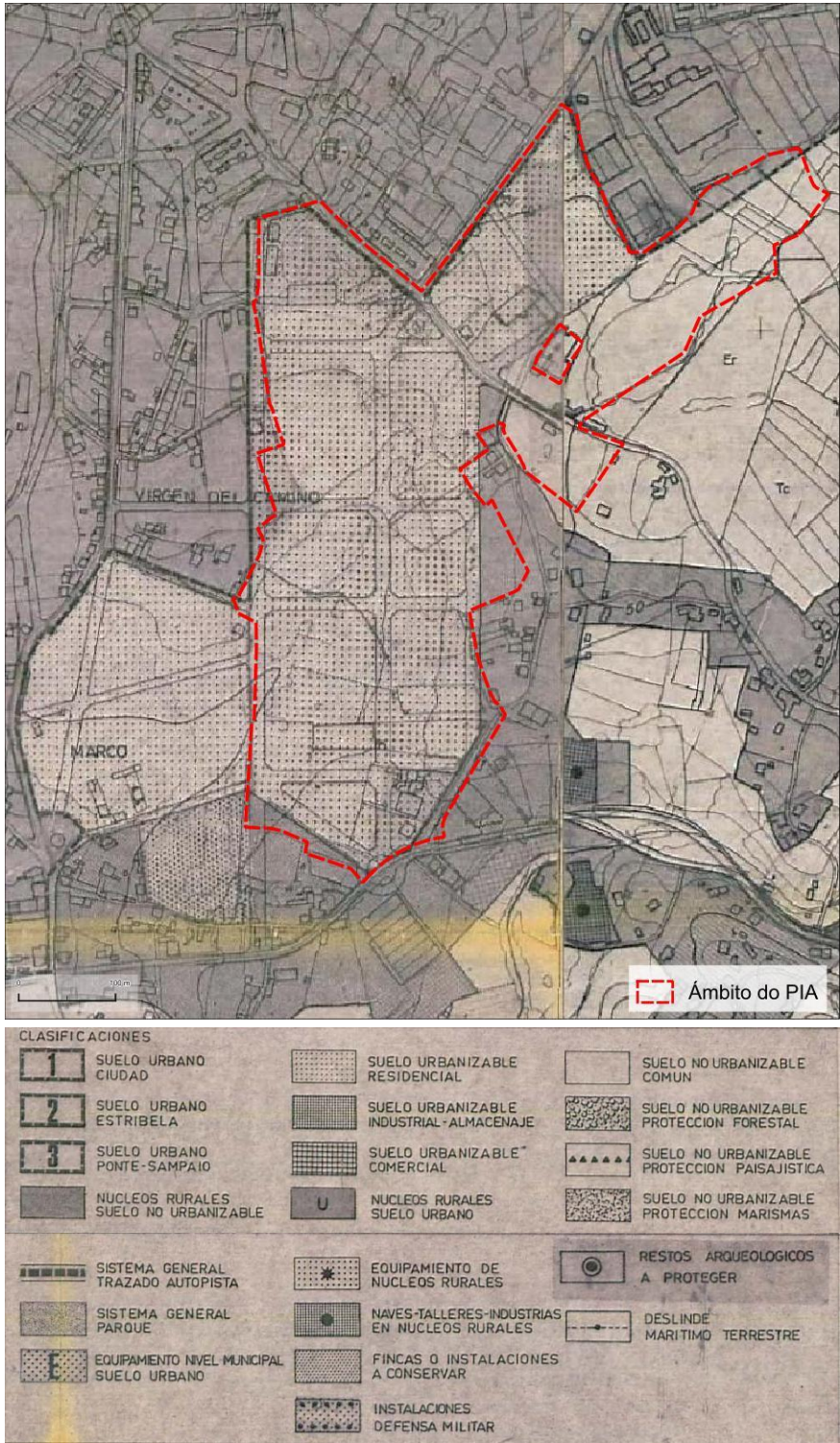
Clasificación do solo:

En relación ao tratamento do ámbito do PIA no PXOU respecto da clasificación e categorización do solo pódese indicar o seguinte:

- Os terreos incluídos no ámbito do PIA están clasificados parcialmente no vixente PXOU de Pontevedra en distintas clases de solo:
 - Solo urbanizable: coincidente en gran medida co sector B-5 e supondo a maioría da superficie que se pretende desenvolver.
 - Solo urbano: relativo a pequenas zonas de borde da cidade.
 - Solo non urbanizable de núcleo rural: no norte do núcleo de O Marco e no norte e oeste do núcleo de Pedra do Lagarto.
 - Solo non urbanizable común: neste caso os terreos con esta clasificación localízanse na zona nordés, ao norte do núcleo de Pedra do Lagarto.
- O ámbito do PIA se clasifica como solo urbanizable na súa totalidade.
- Están previstas tamén dúas conexións fora do sector para dar continuidade a súa trama viaria, pero van a manterse fora da actuación do PIA, sen modificar a súa clasificación (Solo non urbanizable de núcleo rural e Solo non urbanizable común no PXOU).

O desenvolvemento do PIA comportaría a transformación urbanística daqueles dos anteriores terreos que se inclúen no ámbito do PIA. A incorporación a este novo sector que delimita o PIA dos terreos situados nas distintas clases de solo sinaladas fora do sector B-5 do PXOU comporta, conforme ao disposto na lexislación do solo e urbanística o cambio da súa clasificación actual no PXOU vixente, pasando da clase coa que figuran no PXOU de Pontevedra a urbanizable.

As xa citadas infraestruturas previstas fora do ámbito do PIA para a continuidade da trama viaria e a conexión do novo sector de solo urbanizable do PIA cos sistemas xerais ou locais exteriores serán incorporadas ao planeamento municipal coa consideración respectiva



Clasificación do solo do Termo Municipal a escala 1/5.000. Fonte: PXOU de Pontevedra





de Sistemas Xerais ou Locais (segundo se recolle nos planos de ordenación), e a súa execución realizarase mediante actuacións asistemáticas, dado que manterán a súa clasificación de solo actual (solo non urbanizable común no PXOU).

No seguinte cadro resúmese a incidencia da delimitación do PIA sobre a clasificación e categorización do solo establecida no planeamento municipal vixente do concello de Pontevedra:

ÁMBITO DO PIA E DETERMINACIÓNS BÁSICAS PARA O SEU DESENVOLVEMENTO		
	PXOU	PIA
Delimitación		
Superficie do Sector	177.500,00 m ²	214.486 m ²
Dotacións existentes		8.354 m ²
Superficie computable no Sector	177.500,00 m ²	206.132 m ²
Superficie total do ámbito ordenado do PIA		214.486 m ³
Actuacións viarias en SNR-SR		
C. Ext viaria Ronda Leste		2.156 m ² s
C. Ext viaria PO-542 Leste		1.536 m ² s
C. Ext viaria PO-542 Oeste		313 m ² s
Usos e intensidades		
Índice de Edificabilidade	0,60 m ² c/m ² s	1,10 m ² c/m ² s
Superficie Total Edificable	106.500 m ² c	226.745 m ² c
Residencial		203.995 m ² c
Comercial /terciario		22.750 m ² c
Uso global característico	Residencial	Residencial (max. 95%)
Uso global compatible		Comercial /terciario (max. 20%)
Vivienda de protección		80%
Altura máxima	6,00 plantas	7,00 plantas
Uso principal	Residencial	Residencial
Usos compatibles	Varios	Varios
Desenvolvemento e xestión		
Iniciativa de planeamento		Pública
Sistema de actuación		Expropiación

Parámetros básicos da ordenación do PIA en comparación co PXOU (1989).
Fonte: Elaboración propia e PXOU de Pontevedra

Zona (PIA)	Clasificación no PXOM (m ² s)				Totais (m ² s)
	SUB	SUC	SNR	SR	
Sector no PIA (SUB)	163.006	5.039	8.544	37.897	214.486
Conexións viarias					
C. Ext viaria Ronda Leste				2.156	2.156
C. Ext viaria PO-542 Leste			1.536		
C. Ext viaria PO-542 Oeste			313		
Totais	163.006	5.039	10.393	40.053	218.491

Tamén compre sinalar que hai algunhas zonas residuais do sector B-5 que non se recollen no ámbito de actuación do PIA, por tanto deberán incluírse na modificación do PXOU para clasificarse dacordo coas zonas limítrofes (Solo urbano e Solo non urbanizable de núcleo rural), asignándolle as ordenanzas similares as das parcelas lindantes fora do PIA.

Cualificación do solo:

Respecto das dúas zonas en que o PIA prevé actuacións para conexións viarias, vai a ser necesario cambiar a cualificación nas zonas que (xa fora dos viarios actualmente existentes) tiñan asignadas polo PXOU:

- Na conexión coa Ronda leste cambiar a ordenanza de solo non urbanizable común (que se cambiarán a solo rústico de protección de infraestruturas).
- Na conexión coa estrada PO-542 ao sur cambiar a ordenanza de Solo de núcleo rural dalgunhas zonas a rede viaria.

Catálogo:

No que se refire ao catálogo, hai que levar a cabo varias modificacións no PXOU:

- Delimitar a extensión do perímetro do ben denominado Pazo de Bugallal (49) así como do seu contorno de protección específico, seguindo o sinalado no IAE.
- Incorporar ao catálogo a pontella de pedra (co código A-01_PIA-VP) localizada na parte central do sector e o seu contorno de protección específico.

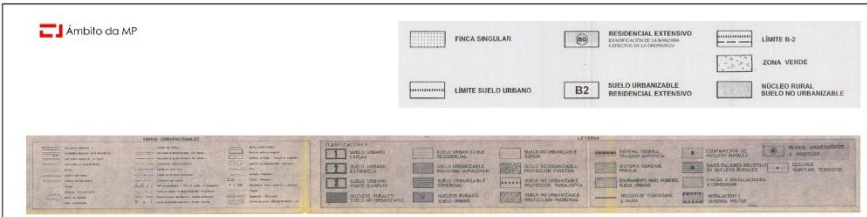
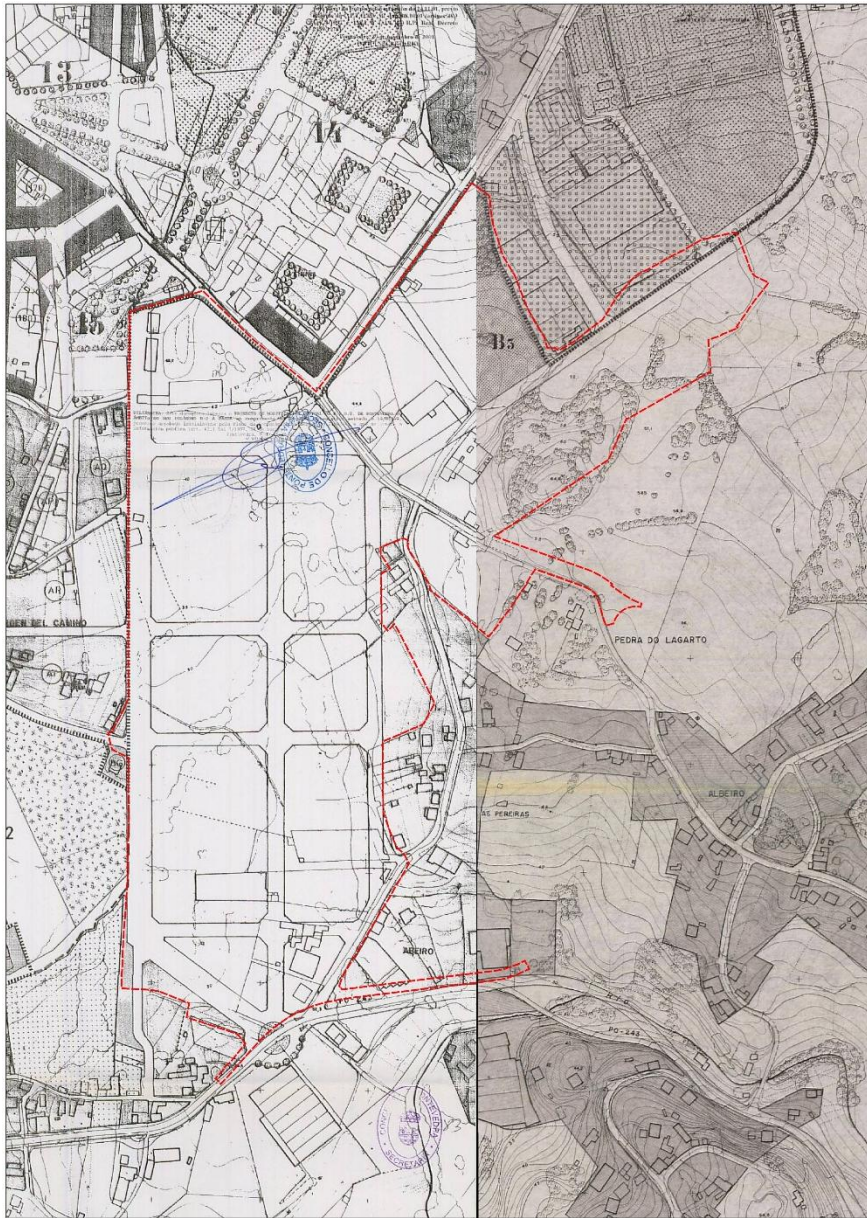
Sistemas Xerais:

Aínda que o PIA trata de manter a condición dos sistemas viarios establecidos polo PXOU nesta zona, houbo actuacións posteriores non recollidas no PXOU, e tamén pode haber pequenos axustes na delimitación destes sistemas na ordenación final do PIA.

Incorpóranse ao PXOU os novos sistemas xerais establecidos polo PIA nesta zona (dos sistemas EL, EQ e IC), que se adaptan a ordenación detallada recollida no PIA.

As infraestruturas previstas no PIA para a conexión exterior do sector cos sistemas xerais exteriores teñen que incorporarse tamén ao planeamento municipal coa consideración de Sistemas Xerais.





Ámbito territorial da MP sobre o planeamento vixente. PXOU de Pontevedra

Cambio da Ficha de Planeamento do Sector

A ordenación do PIA (que se recolle sinteticamente no cadro adxunto, comparando os parámetros principais co PXOU) establece moitos cambios nas determinacións que o PXOU establecía para o sector B-5, por tanto se cambia a Ficha de Planeamento do Sector resultante do PIA, con cambios polo menos a respecto das seguintes cuestións:

- Delimitación do sector, pois ampliase notablemente dende os 177.500 m² da ficha do PXOU ata os 226.745 m² do PIA.
- Edificabilidade, pois o PXOU establece un índice de 0,6 m²/m² (e tamén un límite de 50 viv/Ha) e o PIA considera un índice de 1,1 m²/m².
- Asignación do % de vivenda de protección, pois o PXOU non considera un mínimo para este tipo de vivenda e o PIA recolle un mínimo do 80% e algunhas zonas de vivenda libre, ata un máximo do 20% da edificabilidade residencial.
- Dotacións de sistema xeral e local (o PXOU non recolle sistemas xerais, e para os locais non establece parámetros diferentes dos mínimos legais da lexislación da época, e no PIA se amplían ou aumentan en tódolos casos os estándares actualmente vixentes, moi diferentes e superiores aos daquel momento) e establecemento de posibles condicións particulares nas respectivas ordenanzas aplicables na zonificación do PIA (que en calquera caso estarán baseadas nas ordenanzas do PXOU, ou serán remitidas directamente a elas).
- Condicións básicas edificatorias, establecendo (no seu caso) condicións particulares nas ordenanzas de edificación a aplicar na zonificación do PIA (que en calquera caso poderán estar baseadas nas ordenanzas do PXOU, ou serán remitidas directamente a elas).
- Outras modificacións nas condicións recollidas na Ficha do PXOM para o sector.

7.2. ENCAIXE DA MODIFICACIÓN DO PLANEAMENTO XERAL NO PIA

En razón do antedito, a modificación puntual do PXOU vixente resulta obrigada para dar cumprimento ao previsto en diversos artigos (principalmente o 20.4, 58.2 e 60.2) da Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia (LOT), a respecto do necesario encaixe das determinacións do presente PIA e o planeamento municipal do concello afectado por esta actuación, co fin de garantir a eficacia das determinacións contidas neste instrumento de ordenación do territorio.

Segundo o Artigo 59 da LOT, a aprobación dos instrumentos de ordenación do territorio levará implícita a declaración de prevalencia dos usos previstos no instrumento de ordenación do territorio sobre calquera outro uso posible do solo incluído no seu ámbito, e sobre todo os recollidos en instrumentos urbanísticos de rango inferior aos dos instrumentos de ordenación do territorio (IOT), como é o caso do planeamento municipal, por tanto é necesario adaptar o planeamento vixente ao PIA.

O presente PIA, ao implicar a transformación urbanística do chan, e a fin de garantir a eficacia das determinacións contempladas nos instrumentos de ordenación do territorio e os principios de celeridade, eficacia, simplificación administrativa e seguridade xurídica, está obrigado pola LOT a tramitar simultaneamente a aprobación do instrumento de ordenación do territorio e a modificación do plan urbanístico, nos extremos estritamente afectados polas determinacións do instrumento de ordenación territorial.



8. IDENTIFICACIÓN DAS INFRAESTRUTURAS VERDES PRECISAS PARA MITIGAR, ENTRE OUTROS, A ALTERACIÓN, PÉRDIDA E FRAGMENTACIÓN DE HÁBITATS E O DETERIORO DE PROCESOS ECOLÓXICOS E SERVIZOS ECOSISTÉMICOS, ASÍ COMO O INCREMENTO DOS RISCOS NATURAIS

8.1. ANTECEDENTES

No ano 2013, a Comisión aprobou a Comunicación Infraestrutura Verde: mellora do capital natural de Europa [Comunicación da Comisión ao Parlamento Europeo, ao Consello, ao Comité Económico e Social Europeo e ao Comité Europeo das Rexións: Infraestrutura Verde: mellora do capital natural de Europa. COM (2013) 249 final, de 6 de maio de 2013], documento coñecido como Estratexia da Unión Europea en materia de Infraestrutura Verde.

A Estratexia da Unión Europea en materia de Infraestrutura Verde será posteriormente integrada en diversos documentos aprobados pola Comisión Europea, en particular na Estratexia sobre a Biodiversidade [Comunicación da Comisión ao Parlamento Europeo, ao Consello, ao Comité Económico e Social Europeo e ao Comité Europeo das Rexións. Estratexia da UE sobre a biodiversidade ata 2020: o noso seguro de vida e capital natural. COM (2011) 244 final, do 3 de maio de 2011; Comunicación da Comisión ao Parlamento Europeo, ao Consello, ao Comité Económico e Social Europeo e ao Comité Europeo das Rexións. Estratexia da UE sobre a biodiversidade de aquí a 2030: reintegrar a natureza nas nosas vidas. COM (2020) 380 final, do 20 de maio de 2020], así como na Comunicación da Comisión ao Parlamento Europeo, ao Consello, ao Comité Económico e Social Europeo e ao Comité Europeo das Rexións. Un plan de acción en prol da natureza, as persoas e a economía. COM (2017) 198 final, do 27 de abril de 2017.

A Lei 33/2015, do 21 de setembro, modifica a Lei 42/2007 do Patrimonio Natural e da Biodiversidade e incorpora ao ordenamento xurídico español o concepto de Infraestrutura Verde, en cumprimento das directrices europeas [COM (2013) 249 final e COM (2011) 244 final]. A normativa estatal define a Infraestrutura Verde como un proxecto multiescalar que debe ser desenvolvido conxuntamente pola Administración Xeral do Estado e as Comunidades Autónomas, establecendo directrices para a identificación, conservación e conectividade ecolóxica dos elementos territoriais, tanto terrestres como mariños. A planificación territorial e sectorial debe garantir a funcionalidade dos ecosistemas, a adaptación ao cambio climático e a restauración das áreas degradadas.

En aplicación deste mandato, o Consello de Ministros aprobou o 27/10/2020 a Estratexia Nacional de Infraestrutura Verde e da Conectividade e Restauración Ecolóxicas, publicada mediante a Orde PCM/735/2021, do 9 de xullo (BOE nº 166, do 13/07/2021), sustentada en bases científicas e técnicas redactadas en 2017. A día de hoxe, está pendente a publicación da cartografía oficial da Estratexia, que deberá integrarse no Banco de Datos da Natureza do Ministerio para a Transición Ecolóxica e o Reto Demográfico.

A nivel autonómico, Galicia incorpora a Infraestrutura Verde a través da Lei 5/2019, do 2 de agosto, do Patrimonio Natural e da Biodiversidade de Galicia, e da Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia. A Consellería competente en conservación do patrimonio natural elaborará a Estratexia Galega de Infraestrutura Verde, Conectividade e Restauración Ecolóxica.

8.2. MARCO DE REFERENCIA

A Comisión Europea define a infraestrutura verde como unha rede de zonas naturais e seminaturais e doutros elementos ambientais, planificada de maneira estratéxica, deseñada e xestionada para a prestación dun amplo abano de servizos ecosistémicos. Incorpora espazos verdes (ou azuis, no caso dos ecosistemas acuáticos) e outros elementos físicos dos espazos terrestres —incluídas as zonas costeiras— e mariños. Nos espazos terrestres, a infraestrutura verde está presente tanto en contornos rurais como urbanos. [COM (2011) 244 final, do 3 de maio de 2011].



A Estratexia Nacional de Infraestrutura Verde e da Conectividade e Restauración Ecolóxicas concíbese como unha estratexia orientada a promover e implementar un cambio no modelo de ordenación e planificación territorial, enmarcado nun proceso de transición ecolóxica do modelo de desenvolvemento. Con base na necesaria coordinación interadministrativa, a execución das accións asociadas á infraestrutura verde desenvolverase en distintas escalas, cada unha con necesidades e capacidades de intervención diferenciadas:

- Escala europea: de integración territorial coas iniciativas de infraestrutura verde a escala continental.
- Escala peninsular e insular: de coordinación, cooperación e integración territorial das actuacións desenvolvidas en materia de protección da biodiversidade, prestación de servizos ecosistémicos, conectividade e restauración ecolóxicas, por parte da Administración Xeral do Estado e das Comunidades Autónomas.
- Escala rexional e comarcal: centrada na conformación de redes ecolóxicas funcionais, integradas por espazos protexidos, grandes reservorios de fauna e flora, ríos, chairas de inundación, litoral, entre outros. Inclúe actuacións dirixidas á protección de hábitats, restauración de espazos degradados e recuperación da conectividade ecolóxica.
- Escala municipal e local: onde cobran especial relevancia elementos con alta potencialidade ecolóxica como sebes vivas, muros de pedra, bosques de ribeira, árbores illadas, determinados cultivos extensivos ou pasteiros, que, xunto con ríos, regatos, calquera tipo de masa de auga e vías pecuarias, conforman corredores ecolóxicos por excelencia e constitúen parte esencial da infraestrutura verde.
- Escala urbana e de barrio: na que a infraestrutura verde se sustenta tanto en elementos naturais como seminaturais e artificiais, tales como parques e xardíns, rúas e prazas arboradas, cemiterios, cubertas e fachadas vexetais, estanques ou áreas de xogo, así como calquera superficie permeable ou susceptible de aumentar a súa permeabilidade e que teña potencialidade para mellorar a biocapacidade urbana.

8.3. IDENTIFICACIÓN DAS INFRAESTRUTURAS VERDES NO ÁMBITO DO PIA

No portal web: <https://mapas.xunta.gal/visores/egiv/> pode consultarse e descargarse a cartografía oficial da Estratexia Galega de Infraestruturas Verdes.

Esta cartografía fai referencia aos distintos compoñentes da infraestrutura verde que, de acordo coa Estratexia da Unión Europea e coa Estratexia Nacional de Infraestrutura Verde, así como coas características bioxeográficas e territoriais de Galicia, se estruturan en sete categorías.

A escala rexional recoñécense as seguintes tipoloxías: áreas núcleo, corredores ecolóxicos, zonas de amortecemento e áreas multifuncionais.

A escala subrexional e local poderían engadirse, como categoría adicional, as denominadas zonas pronúcleo.

8.3.1. Áreas núcleo (Zonas núcleo).

Son aqueles elementos clave para a conservación da biodiversidade, da xeodiversidade e do patrimonio natural no ámbito territorial de Galicia. Corresponden exclusivamente a espazos naturais designados oficialmente dentro das categorías de Espazo Natural Protexido ou de Espazo Protexido da Rede Natura 2000, tal como establece a normativa estatal e galega.

8.3.2. Áreas pronucleares (Zonas pronucleares).

No desenvolvemento da Infraestrutura Verde de Galicia, a escala subrexional ou local, as áreas núcleo poden complementarse con outras zonas que, aínda que non posúan a designación legal de Espazo Natural Protexido ou Espazo Protexido da Rede Natura 2000, teñen un papel relevante para o cumprimento das metas e obxectivos da Infraestrutura Verde. Estas zonas integran ecosistemas ben conservados e áreas de alto valor ecolóxico, como por exemplo chairas aluviais cubertas por vexetación natural, humedais, áreas litorais non urbanizadas, bosques naturais e seminaturais, plantacións antigas de carballos e castaños, superficies ocupadas por Hábitats de Interese Comunitario, elementos do patrimonio xeolóxico e da geodiversidade, entre outros.

Tamén poden incluírse nesta categoría os sistemas e áreas cuxo valor natural se debe a prácticas agrarias sostibles, como os sistemas agrarios de alto valor natural contemplados na normativa europea da PAC.

8.3.3. Corredores ecolóxicos.

O seu obxectivo é contribuír a manter a conectividade ecolóxica e ambiental mediante nexos físicos entre as áreas núcleo, as zonas de amortecemento e as zonas subnucleares. Na Estratexia Galega de Infraestrutura Verde considéranse varios tipos de corredores ecolóxicos delimitados a escala rexional:

- Corredores mariños.
- Corredores estuarios - marismas.
- Corredores fluviais.
- Corredores acuáticos moi modificados.
- Corredores de interese paisaxístico.
- Corredores terrestres.

A escala subrexional e especialmente local, é posible incorporar novos tipos de corredores ecolóxicos que non poden identificarse nin representarse a escala rexional, como os sistemas de castiñeiros, sebes vivas e pequenas áreas forestais, representativos da paisaxe do Bocage Atlántico aínda presente en moitas zonas do interior de Galicia, e que adquiren gran importancia para a conservación da biodiversidade nos territorios periurbanos e nas zonas de expansión de este urbano intrusivo.

Do mesmo xeito, os corredores fluviais configurados sobre treitos fluviais de pequena orde xerárquica tampouco poden individualizarse a escala rexional, pero son fundamentais na configuración da Infraestrutura Verde a escala local e subrexional.

Neste mesmo sentido, aínda que algunhas das unidades utilizadas a escala rexional, como os corredores terrestres ou os corredores estuarinos - marismas, integran áreas con stepping stones (pequenas teselas con hábitats naturais-seminaturais non conectadas entre si que, con todo, favorecen os desprazamentos da fauna e a flora), a delimitación destas unidades pode ser axustada ao ser reconsideradas a escala rexional ou local, adaptando os seus límites ou incorporando novos elementos.

8.3.4. Zonas de amortecemento (Áreas de amortecemento ou Zonas Buffer).

Áreas do territorio que actúan como zonas tampón entre a matriz paisaxística e os corredores ecolóxicos e espazos naturais protexidos.

A Comisión Europea (CE, 2014) sinala a posibilidade de que, entre as zonas núcleo, poidan integrarse tamén territorios non declarados formalmente como Áreas Protexidas, mais que conteñan grandes ecosistemas en bo estado de conservación, como as áreas vinculadas ao Convenio Europeo da Paisaxe, ou aquelas que se correspondan cos denominados Sistemas de Alto Valor Natural, asociados á existencia de boas prácticas agrarias.



En gran medida, estas unidades quedaron delimitadas polos diversos tipos de corredores ecolóxicos; porén, delimitáronse tamén, nalgúns casos, zonas de amortecemento cando estas resultaban clave para complementar a delimitación de determinados espazos protexidos. Para iso, foron aplicados os criterios establecidos pola Comisión Europea (CE, 2014), especialmente en terreos que acollen núcleos poboacionais de especies protexidas ou hábitats prioritarios non incluídos nas zonas núcleo.

8.3.5. Áreas multifuncionais (Zonas multifuncionais).

Ás zonas núcleo, aos corredores ecolóxicos e ás zonas de amortecemento atribúeselles un carácter multifuncional, no que se desenvolve unha explotación sostible dos recursos naturais xunto co mantemento axeitado ou a restauración ecolóxica dunha parte significativa dos servizos ecosistémicos.

Ademais destas unidades, identificáronse no territorio outras áreas multifuncionais que presentan unha relevancia especial na provisión de diversos servizos ecosistémicos, enmarcados no concepto de uso prudente e sostible dos recursos naturais, en coherencia cos principios e obxectivos do Convenio sobre a Diversidade Biolóxica e da Convención Marco das Nacións Unidas sobre o Cambio Climático. A xestión a curto, medio e longo prazo destas áreas debe basearse nestes principios.

Estas áreas clasificáronse en catro grandes grupos, derivados da análise dos servizos ecosistémicos:

1. Zona multifuncional de produción agroforestal sostible: áreas con vocación preferente para a obtención de alimentos para a poboación humana ou o gando, así como para a produción sostible de recursos madeireiros.
2. Zona multifuncional para a calidade de vida da poboación: áreas vinculadas á presenza de elementos culturais, materiais e inmateriais, así como espazos empregados para actividades de uso público e recreativo.
3. Zona multifuncional de mitigación do cambio climático: áreas destinadas á redución das emisións e á mellora do sequestro de carbono mediante a xestión sustentable do territorio.
4. Zona multifuncional de adaptación ao cambio climático: espazos orientados a aumentar a resiliencia dos ecosistemas e do territorio fronte aos impactos derivados do cambio climático.

8.3.6. Elementos urbanos da Infraestrutura Verde.

A escala subrexional e, especialmente, a escala local, resulta necesario establecer, delimitar e promover unha xestión racional e sostible dun conxunto de unidades da Infraestrutura Verde que teñen relevancia para garantir a conservación de determinados compoñentes da biodiversidade e da xeodiversidade, así como para a provisión de servizos ecosistémicos básicos para o benestar e a calidade de vida da poboación.

Dentro desta categoría inclúense, entre outros:

1. Áreas verdes: xardíns históricos, xardíns formais e paisaxísticos, espazos axardinados nos medios urbanos e periurbanos, parques periurbanos, hortas urbanas e hortas familiares.
2. Elementos vinculados á xestión da auga: estanques, depósitos, fontes, canles e outros elementos de retención ou distribución hídrica.
3. Elementos asociados ao uso público: paseos e sendas urbanas, vías verdes, itinerarios ecolóxicos e culturais, vías ciclistas e outros espazos públicos de tránsito ou lecer.
4. Elementos asociados ao uso recreativo: áreas recreativas e deportivas ao aire libre.
5. Ecoelementos: cubertas verdes, xardíns verticais, ecopavimentos, sistemas de drenaxe sostible (ecodrenos), ecodutos e outros elementos baseados en solucións de infraestrutura verde.



8.3.7. Outros elementos da Infraestrutura Verde.

As grandes infraestruturas (portos, aeroportos, autovías, autoestradas, grandes polígonos industriais, etc.) presentan, en moitos casos, efectos negativos sobre a biodiversidade e a conectividade ecolóxica, tanto durante a fase de construción como na fase de explotación.

Co obxectivo de minimizar estes impactos adversos, proxectáronse e executáronse distintas actuacións de conservación e xestión ambiental que, nalgúns casos, implican a construción e mantemento de determinados elementos que deben considerarse parte integrante da Infraestrutura Verde. Entre estes elementos destacan: pasos e túneles terrestres para fauna, escalas para peixes, ecodutos e outras solucións de integración ecolóxica no territorio.

De acordo con estes compoñentes, reproducése a cartografía dispoñible no portal web da Xunta de Galicia para o ámbito de actuación, con aneis de equidistancia de 500 metros desde o bordo da delimitación do PIA, co fin de facilitar a comprensión das distancias aos distintos compoñentes das infraestruturas verdes.

- Zonas Nucleo

Corredor Mariño

Corredor Esteiro-Marisma
- Corredor Río

Corredor Fluvial

Corredor Acuático Moi Modificado
- Corredor Terrestre

Corredor Paisaxístico



No mapa compróbase que o ámbito de estudo atópase a menos de 300 metros dunha zona de núcleo que se corresponde co Espazo Natural de Interese Local (ENIL) do río Gafos. Así mesmo, sitúase a menos de 500 metros dun corredor de río e do seu correspondente corredor fluvial asociado ao río Tomeza. e a súa vez, localízase a máis de 1.200 metros dun corredor de esteiro-marisma.

Finalmente, achegase para o ámbito de estudo a cartografía relativa ás zonas multifuncionais, na que se observa que o ámbito está incluído dentro da Zona Multifuncional de Calidade de Vida e Poboación (ZM 43).

Zonas Multifuncionais Adaptacion Cambio Climatico
Zonas Multifuncionais Mitigacion Cambio Climatico
Zonas Multifuncionais Calidade Vida Poboacion
Zonas Multifuncionais Produccion Agroforestal Sostible



8.4. AS INFRAESTRUTURAS VERDES NA ORDENACIÓN DO PIA

8.4.1. A estratexia de infraestruturas verdes do PIA

8.4.1.1. Ecoloxía e hábitats

A proposta ecolóxica do PIA parte dunha lectura atenta da paisaxe e das súas formas, integrándose de maneira natural co desenvolvemento urbanístico e coa estrutura do territorio. Nas imaxes inferiores obsérvase o bosque de ribeira que acompaña e consolida o regato que atravesa o ámbito, converténdose no eixo articulador da intervención. Nel recoñécense non só as masas arbóreas propias dos bosques de galería, senón tamén a presenza de fieitos e pradeiras húmidas, elementos que se consideran imprescindibles na proposta de urbanización.



Imaxes do bosque de ribeira existente



En canto aos ecosistemas, a intención da proposta é recoller o valor paisaxístico e ambiental dos existentes, facelos propios e propoñer liñas de ecotonos onde estes se fundan para proporcionar beneficios ecosistémicos en toda a área paisaxística. Por iso, o proxecto toma conciencia dos diferentes hábitats:

Hábitat de ribeira

É o hábitat no que se apoia a proposta xeral a nivel ecolóxico. Sabendo que o regato non ten a categoría de río nin de ribeira consolidada si que presenta as condicións para desenvolver unha vexetación húmida que manteña e reforza a existente.

Xeralmente este hábitat esta composto por amieiros. É un bosque de ribeira que se sitúa en primeira liña respecto ao leito, en solos moi húmidos ou enchoupados, influídos polas medradas periódicas. Preto desta ribeira se especificarán as seguintes especies e favorecerán o aniñamento de especies autóctonas así coma a consolidación de outros hábitats.

Estrato arbóreo: *Fraxinus excelsior*, *Populus tremula*, *Betula alba*, *Ulmus glabra*, *Acer pseudoplatanus*, *Prunus padus* ou *Pyrus pyraeaster*.

Estrato arbustivo: *Senecio nemorensis*, *Valeriana pyrenaica*, *Anemone nemorosa*, *Lamium galeobdolon*.

Fentos: *Osmunda regalis*, *Davallia canariensis*, *Woodwardia radicans* o *Culcita macrocarpa*.

Este hábitat será conservado e reforado na implantación da urbanización para garantir o bo funcionamento dos espazos verdes, a ecoloxía e o aniñamento de paxaros así coma a consolidación de polinizadores. Será un eixo verde no que a transformación antrópica se reduce a sendeiros peonís de material permeable.

Mosaico agroforestal - doméstico

É unha extensión do hábitat anterior. Con brazos que manteñen especies de ribeira coma os salgueiros (*Salix purpurea*, *Salix alba*.), olmos e chopos (*Populus alba*, *Populus nigra*) e freixos (*Fraxinus angustifolia*). Estas especies serán cara os que se dirixan as augas superficiais pretendendo asegurar unha infiltración natural das augas de choiva.

Proponse, en segunda e terceira liña, combinar con especies autóctonas como o carballo ou o castiñeiro en puntos singulares onde se poida prescindir da vexetación de sotobosque.



Por último, nas áreas máis próximas ás areas urbanas combinaranse especies dos hábitats anteriores como ornamentais. Integraranse especies froiteiras para consolidar un novo mosaico agroforestal. A presenza de froitos non só pode ser un recurso para os habitantes, senón tamén unha fonte de alimento para aves e polinizadores, achegando novos servizos ecosistémicos á zona. Entre os bloques de vivendas e nos novos parques de carácter urbano proporanse plantacións mixtas que combinen especies con froito, especies perennes e especies caducifolias.

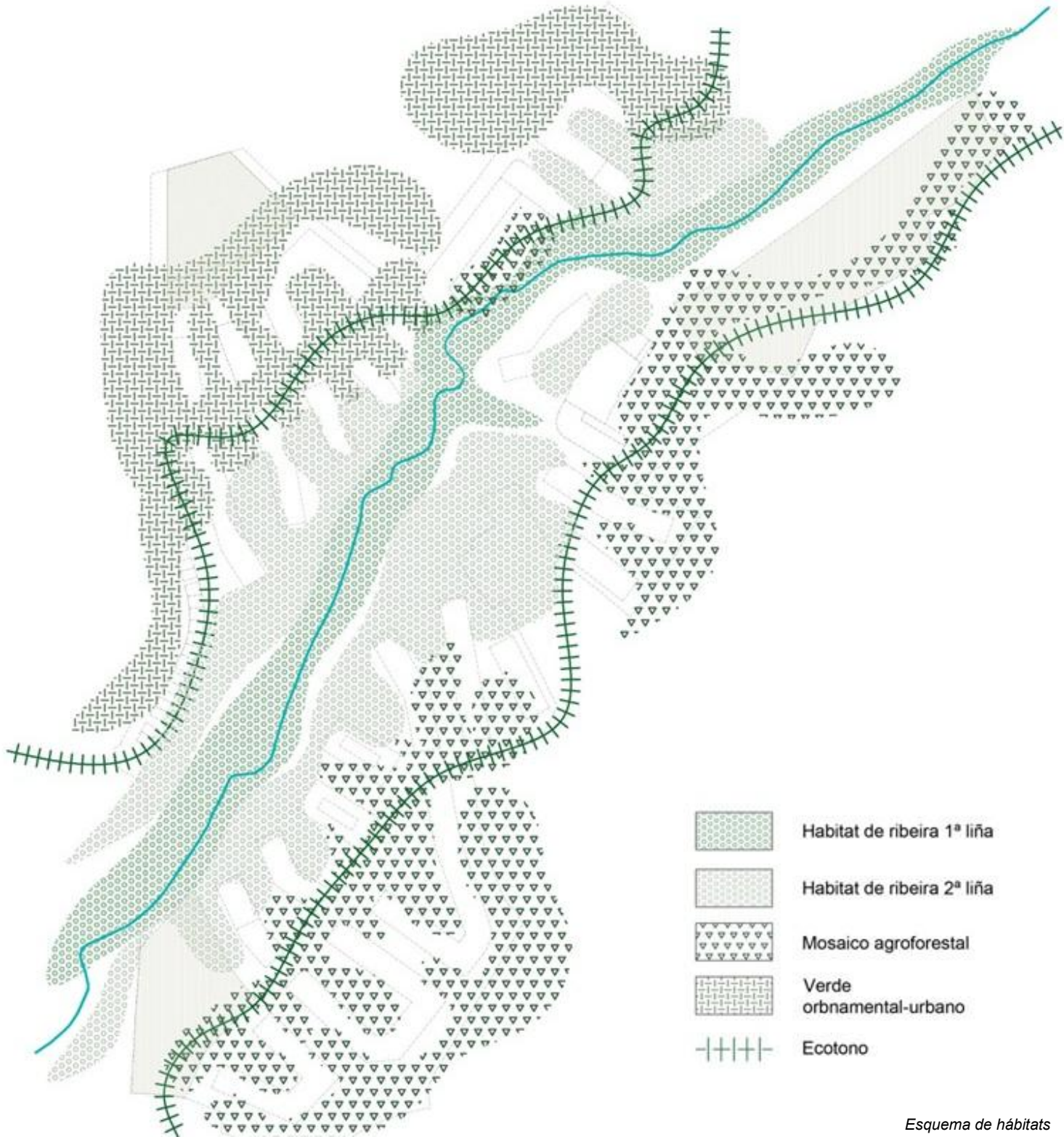
Mosaico ornamental - urbano

Neste último mosaico integraranse os ornamentais do agroforestal coas especies propias de cidade. Sen embargo, integraranse algunhas especies autóctonas con algún grado de rusticidade pero que soportan os pavimentos sen deformar o perímetro radicular coas raíces. No estrato arbóreo proporanse:

Aliñacións: *Tilia spp*, *Quercus robur*, *Acer spp*, *Acer Campestre*, *Liquidambar styraciflua*.

Ornamentais de cor: *Prunus serrulata*, *Prunus avium*, *Camellia japonica*.

Aillados de carácter rústico: *Fraxinus Ornus*, *Eleagnus angustifolia*, *Ulmus sapporo autumn gold*, *Corylus columna*.



Esquema de hábitats
Fonte: elaboración propia



Tipos de estruturas verdes	
	Estrutura verde de Ribeira 1º liña
	Estrutura verde de Infiltración
	Estrutura verde de Ribeira 2º liña
	Estrutura verde Privada
	Estrutura verde da zona urbana
	Estrutura verde de liña urbana
	Equipamento con integración de verde

8.4.1.2. Tipoloxías de espazos libres

Dada a heteroxeneidade do emprazamento, os estudos sobre o desenvolvemento de posibles hábitats, a estrutura, a proposta construída e a proposta vexetal se propón un catálogo de tipoloxías de espazos verdes.

Estas tipoloxías serán categorizadas como espazos verdes e abranguen desde as solucións máis naturais (beira do río) ata as máis antropizadas (seccións de rúas urbanas).

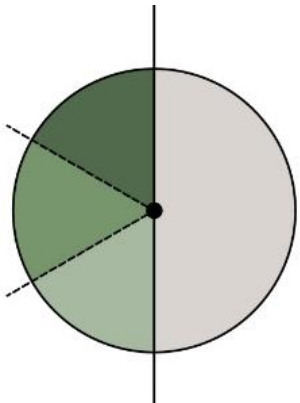
Metodoloxía

- Establecer unha **escala de espazos verdes** que varían en construción e cobertura de natural a antrópico.
- Relacionar estas tipoloxías **en función do hábitat** no que se encontran para garantir o seu desenvolvemento.
- Interconectar as tipoloxías en función do **tipo de intensidade edificatoria** que se vai a desenvolver (parque, senda, praza, rúa, área natural...).

As tipoloxías propostas reflíctense no plano adxunto, e son – *ordenadas polo índice de rusticidade*- as que se detallan de seguido:

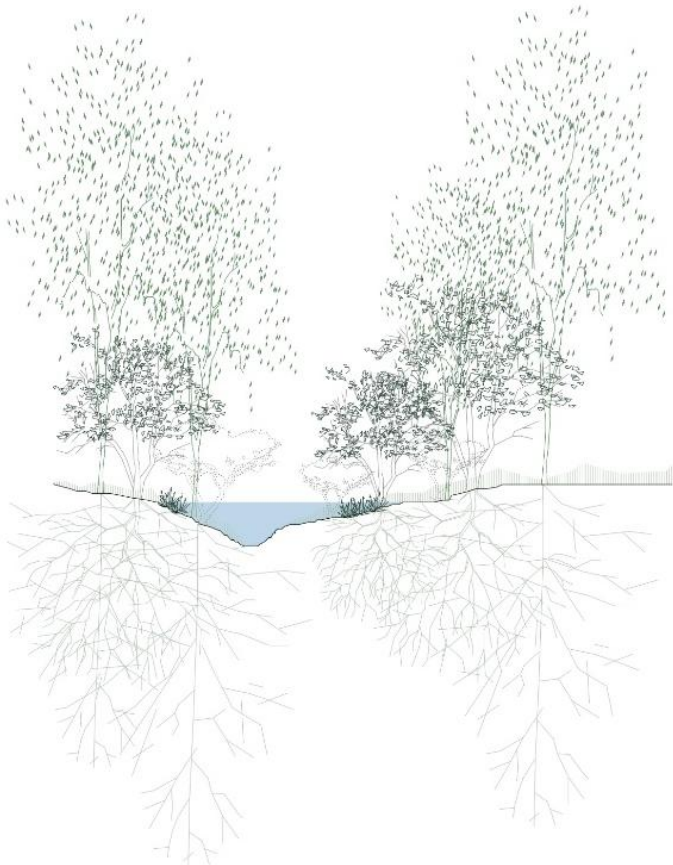
• VERDE Ribeira -encharcadizo-

Corresponde á área de inundabilidade do regato mais tamén abrangue parte do leito para dilatar este ecosistema que é raíz da proposta. Esta tipoloxía é 100% naturalizada, con árbores autóctonas e sen superficies pavimentadas. Consolidar este eixo asegura a viabilidade do resto de especies propostas nas outras categorías xa que é unha illa de biodiversidade que articula a ordenación.



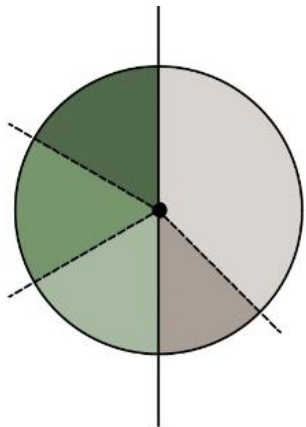
Tipos de cobertura vexeta	
	Cuberta de árbores
	Cuberta arbustiva
	Cuberta do solo/cuberta de herba
	Cobertura artificial

Tipos de pavimentos	
	Pavimento permeable
	Pavimento semipermeable
	Pavimento impermeable



• VERDE Infiltración-húmido-

É unha tipoloxía de verde directamente relacionada co verde de ribeira e que articula os camiños peonís transversais que atravesan o eixo central. Este verde transversal ao leito do regato dirixe e articula a infiltración das augas de choiva. Será un verde que integre franxas de infiltración e sistemas de drenaxe sostible e, aos que se dirixan as augas superficiais que proveñan de espazos pavimentados. Por este motivo será un verde tamén húmido, de vexetación fresca e densa que garante a dilatación desta banda de ribeira permitindo unha certa antropización do espazo.

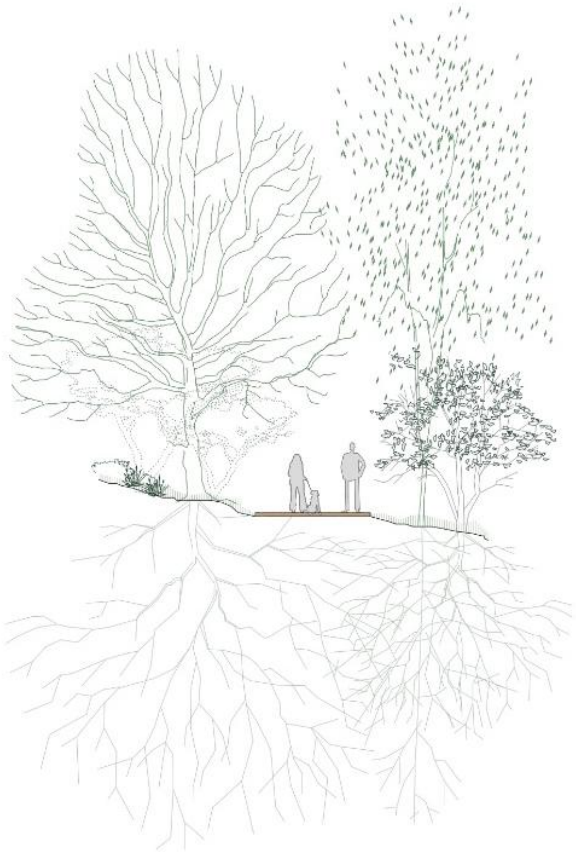


Tipos de cobertura vexeta

	Cuberta de árbores
	Cuberta arbustiva
	Cuberta do solo/cuberta de herba
	Cobertura artificial

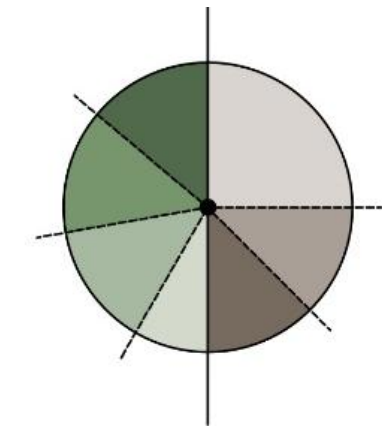
Tipos de pavimentos

	Pavimento permeable
	Pavimento semipermeable
	Pavimento impermeable

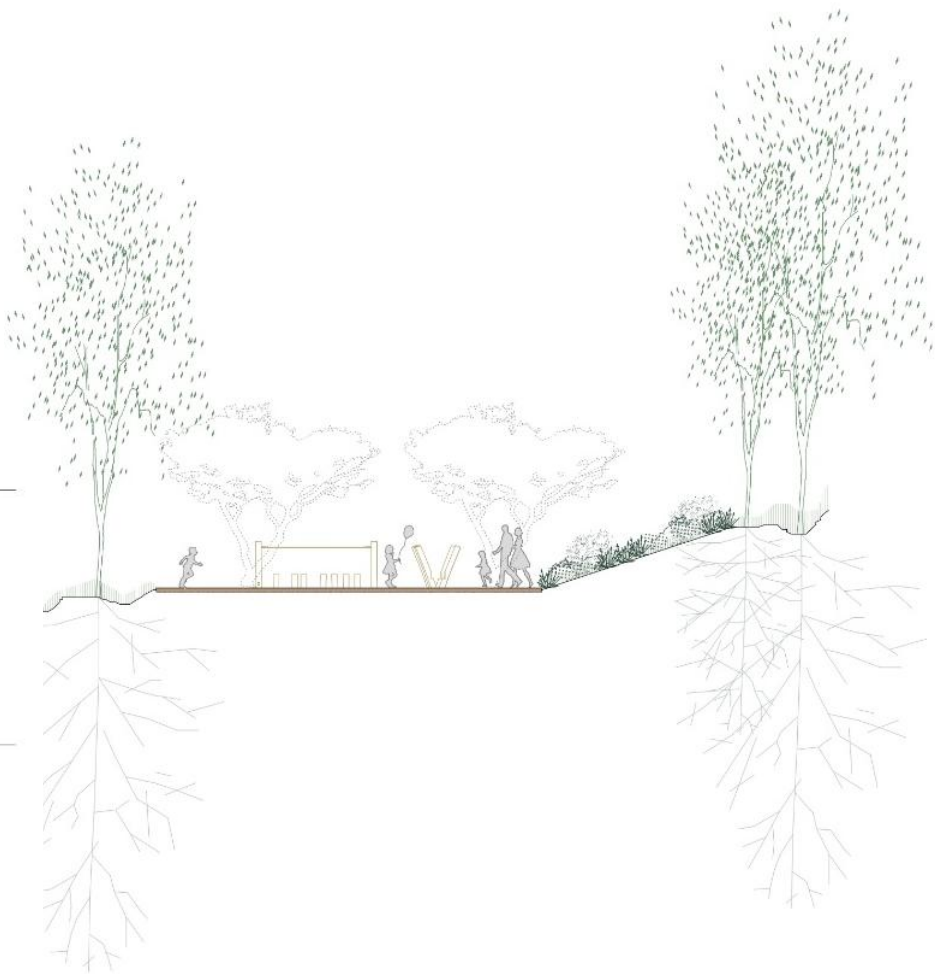


• VERDE Mosaico agroforestal – *mixto*-

É unha tipoloxía que abrangue a área central da proposta conectando as partes máis urbanas coas áreas máis naturais. É onde se desenvolverán maior numero de actividades para á veciñanza tales como: parques, áreas deportivas, xogos, anfiteatros...etc. Por este motivo, o mosaico agroforestal funciona neste espazo intermedio con especies de rusticidade media que combinan ornamentais, con froiteiras, leñosas e árbores de terceira liña de ribeira coma o castiñeiro ou o carballo.

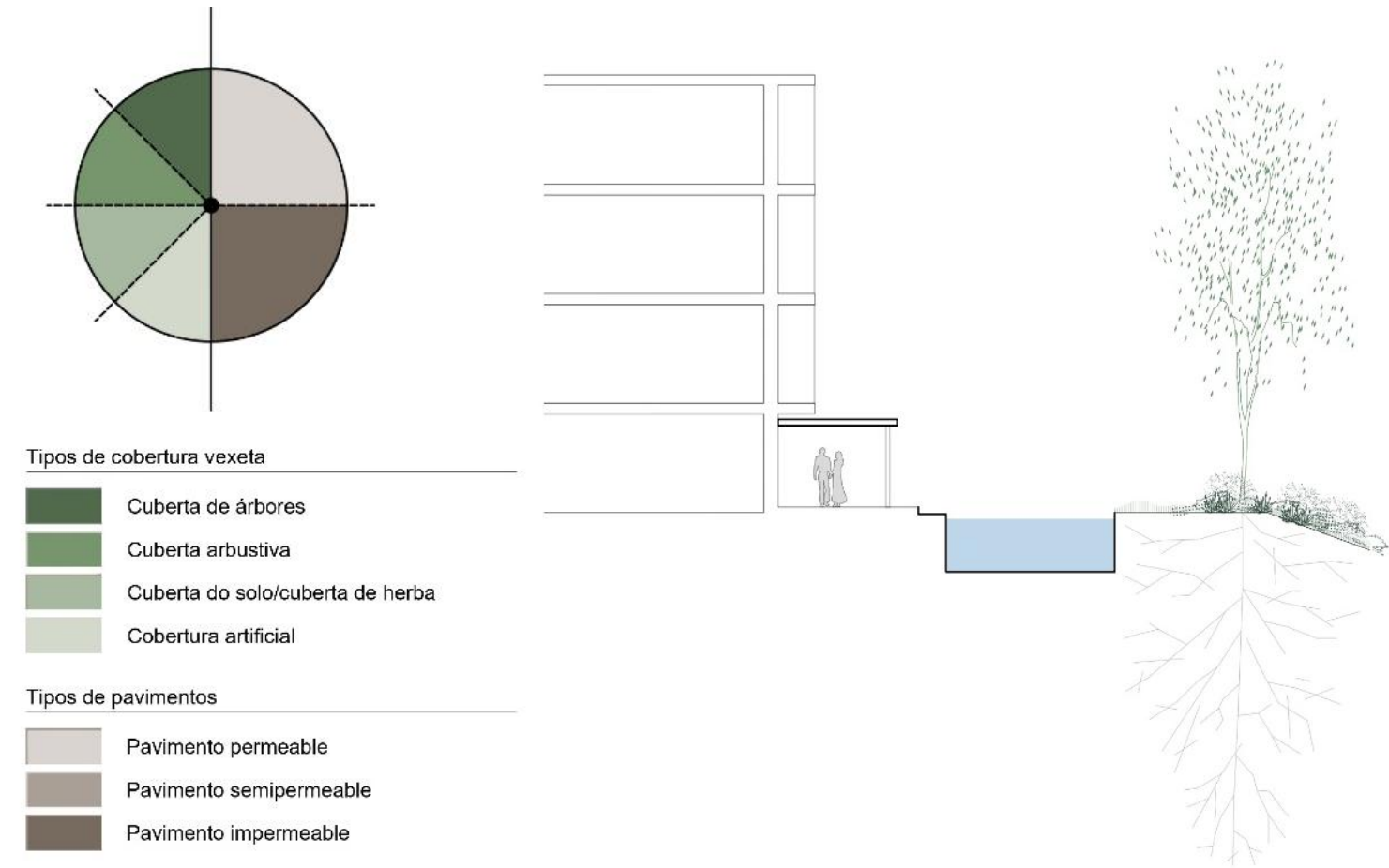


Tipos de cobertura vexeta	
	Cuberta de árbores
	Cuberta arbustiva
	Cuberta do solo/cuberta de herba
	Cobertura artificial
Tipos de pavimentos	
	Pavimento permeable
	Pavimento semipermeable
	Pavimento impermeable



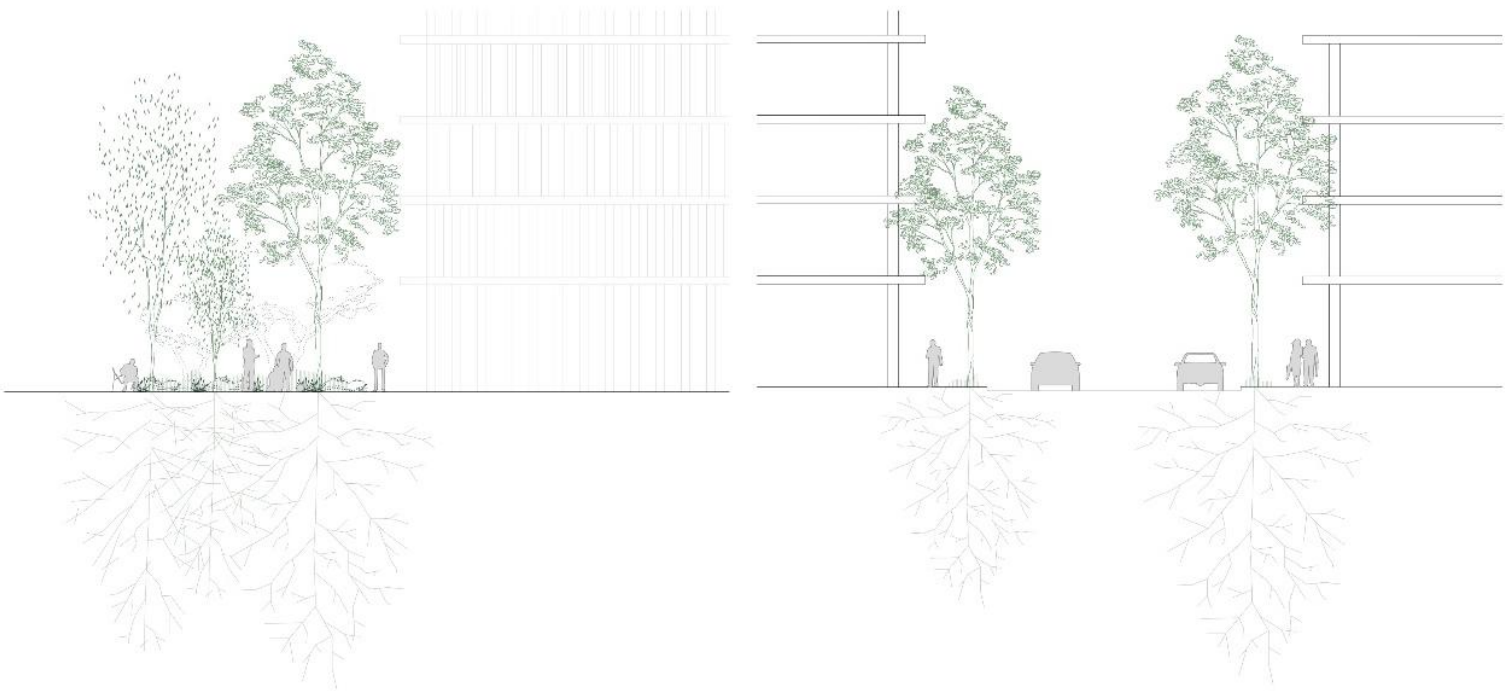
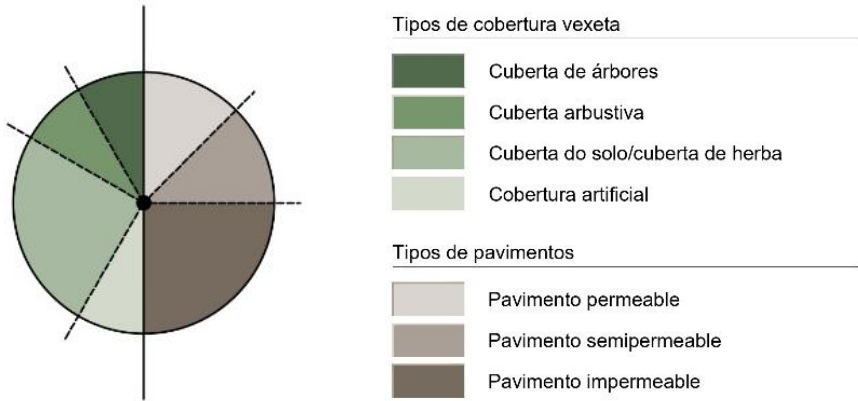
• VERDE Áreas privadas – ocio-

Estas áreas corresponden ao verde privado pertencente aos bloques de vivendas que probablemente conteña arborado ornamental, áreas verdes de semisombra, piscinas, ximnasio ao aire libre...é unha tipoloxía de espazo semellante a do mosaico agroforestal pero cunha compoñente máis modificada e de menor rusticidade polo tipo de actividades que se van a desenvolver e o ratio m2/persoa.



• VERDE Zonas urbanas -áreas e aliñacións-

Este verde é o que linda coas áreas máis urbanas o verde que debe resistir o tráfico, captar contaminantes, responder ás dimensións dos alcorques e reducir a illa de calor. Dentro da categoría urbana se diferencian dous grandes espazos: o verde de aliñacións – xeralmente en rúas e estradas-e o verde de prazas pavimentadas moito máis contido que os verdes das categorías anteriores.



• VERDE Dotacional - equipamentos

Este último verde será un verde de carácter urbano no cal se propón o esponxamento das áreas dotacionais para deixar que a estrutura do verde se integre.

8.4.2. Inserción na estratexia de escala rexional

A ordenación proposta amosa unha especial sensibilidade respecto da temática dos corredores verdes, adoptando unha estratexia que recoñece a necesidade crear corredores verdes e garantir a súa continuidade. Para iso, tómanse como eixes principais a escorrenta naturais de auga existente no ámbito do Río Ponte do Couto—xunto coa súa vexetación de ribeira—, entendidas como elementos análogos aos “Corredores Fluviais” definidos na estratexia a escala rexional.

No marco do PIA, estes elementos clasifícanse como Sistema Xeral de Zonas Verdes (SX-ZV), co obxectivo adicional de que se completen cos Sistemas Locais de Zonas Verdes (SL-ZV) e coas zonas verdes de titularidade privada, conformando así unha rede verde continua e funcional.

Na imaxe seguinte represéntanse estas relacións, que evidencian as conexións internas dentro do ámbito do PIA.

- Aneles Equidistancia 500

Zonas Nucleo

Corredores

Corredor Mariño

Corredor Esteiro-Marisma

Corredor Río

Corredor Fluvial

Corredor Acuatico Moi Modificado

Corredor Terrestre

Corredor Paisaxístico

Ordenacion proposta

EDIF

ELP

TER

VU

SL-EL-ARP

SL-EL-ARX

SL-EL-PAS

SL-EL-PRA

SL-EL-XAR

SL-EQ-DEP

SL-EQ-DM

SL-IC-VIA

SX-EL-XAR

SX-EQ-DM

SX-IC-VIA
-
- O ámbito de actuación sitúase a menos de 300 metros dunha zona de núcleo e a pouco máis de 400 metros dun corredor fluvial. Esta circunstancia é coñecida e tida en conta na ordenación proposta, de xeito que a continuidade física do sistema xeral de zonas verdes fóra do ámbito de actuación —a través doutra figura de planeamento de carácter secundario—, paralela ao río que o conforma, permitiría establecer unha conexión funcional e paisaxística entre o ámbito de actuación e a zona de núcleo.
- Por outra banda, a conexión polo límite oeste do ámbito co corredor fluvial vese condicionada pola presenza da liña ferroviaria, que impide a conexión física entre ambos espazos, aínda que non afecta á súa relación visual, xa que por este sector a ordenación proposta limita co espazo exterior mediante diversas superficies destinadas a zonas verdes, mantendo así unha transición paisaxística permeable e coherente co entorno.
- Por último, o ámbito de actuación atópase integramente incluído na Zona Multifuncional de Calidade de Vida e Poboación (ZM-43). Estas zonas correspóndense con ámbitos de solo nos que se distribúen edificacións illadas sobre unha matriz de carácter agropecuario, configurando unha estrutura territorial de baixa densidade.
- 76 de 83
- PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO PARA VIV. PROTEXIDAS, SECTOR B-5 “LESTE-ESTRADA DE SAN MAURO” – PONTEVEDRA
OTIMA, S.L.
- INSTITUTO GALEGO DE VIVENDA E SOLO
APROBACIÓN INICIAL - MARZO DE 2026
- Documento aprobado inicialmente por acordo da conselleira de Vivenda e Planificación de Infraestruturas do 24.03.2026
CIVEQ4718RT292 <https://sede.xunta.gal/cve>
-

- Aneles equidistancia 500

Zonas multifuncionales

Zonas Multifuncionais Calidade Vida Poboacion

Ordenación proposta

EDIF

ELP

TER

VU

SL-EL-ARX

SL-EL-PAS

SL-EL-PRA

SL-EL-XAR

SL-EQ-DM

SL-IC-VIA

SX-EL-XAR

SX-EQ-DM

SX-IC-VIA
-
- A ordenación proposta, en coherencia coa figura de planeamento que a sustenta, establece un solo urbano consolidado maioritariamente de carácter público (arredor do 80 % da edificabilidade total) e incorpora amplas dotacións de zonas verdes de uso público. Deste xeito, acada un elevado estándar de calidade de vida, perfectamente compatible cos obxectivos definidos para a Zona Multifuncional de Calidade de Vida e Poboación, ao promover un desenvolvemento equilibrado, sustentable e integrado co entorno rural circundante.
- 8.5. CONCLUSIÓNS
- Identificouse nun ámbito amplo (cun contorno de 2 km desde o límite exterior do PIA) un conxunto de espazos considerados compoñentes da Rede Galega de Infraestruturas Verdes.
- Verifícase que estes compoñentes se localizan fóra do ámbito do PIA, agás o compoñente correspondente á Zona Multifuncional de Calidade de Vida e Poboación.
- 77 de 83

PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO PARA VIV. PROTEXIDAS, SECTOR B-5 “LESTE-ESTRADA DE SAN MAURO” – PONTEVEDRA
OTIMA, S.L.

INSTITUTO GALEGO DE VIVENDA E SOLO
APROBACIÓN INICIAL - MARZO DE 2026
- Documento aprobado inicialmente por acordo da conselleira de Vivenda e Planificación de Infraestruturas do 24.03.2026
- CVEQW4Z7IBRT292

https://sede.xunta.gal/cve



Analizada a ordenación e os usos propostos para o PIA, conclúese que:

- A ordenación proposta aposta pola xeración de corredores verdes que se complementan cos existentes a nivel rexional e con estratexias análogas, favorecendo unha elevada permeabilidade ecolóxica tanto dentro do ámbito do PIA como, na medida das súas competencias, no contorno adxacente. Así mesmo, no caso de que a ordenación futura dos espazos adxacentes o contemple, permitiríase a conectividade física co núcleo de poboación existente nas inmediacións ao sur do PIA.
- As medidas de corrección do impacto recollidas no apartado 10 do Estudo Ambiental Estratéxico (EAE) que acompaña esta tramitación resultan compatibles e complementarias coas liñas de actuación e orientacións recollidas no documento Estratexia Galega de Infraestruturas Verdes e da Conectividade e a Restauración Ecolóxica.
- Por tanto, non se prevén alteracións, perdas nin fragmentación de hábitats, nin deterioro de procesos ecolóxicos ou dos servizos ecosistémicos. En consecuencia, non se agarda un incremento dos riscos naturais derivados da execución da proposta do PIA.

9. ANÁLISE DE COMPATIBILIDADE ESTRATÉXICA

Segundo establece o artigo 45.1 da LOT, no caso de proxectos de interese autonómico non previstos (como neste caso) incluírase unha análise de compatibilidade estratéxica para garantir a coherencia da planificación en cadoiro e a consideración da prevención e minimización dos posibles efectos adversos que o proxecto poida xerar no medio ambiente.

A estes efectos, para favorecer a axeitada coordinación territorial e garantir a coherencia da planificación prevista cos obxectivos e determinacións das Directrices de Ordenación do Territorio (DOT), de conformidade co seu artigo 10.1.18, realizarase unha Análise de Compatibilidade Estratéxica (en diante ACE) coas referidas DOT.

Esta análise ACE recóllese no apartado 12.1 do DAE do presente PIA.

10. INTEGRACIÓN DAS DETERMINACIÓNS DO INFORME AMBIENTAL ESTRATÉXICO

Tendo en conta o resultado das consultas realizadas no procedemento de AAE do PIA, e de conformidade cos criterios do anexo V da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, a Directora Xeral de Calidade Ambiental e Sostibilidade da Consellería de Medio Ambiente e Cambio Climático propón no Informe Ambiental Estratéxico emitido en data 12 de febreiro de 2026 non someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria o “Proxecto de interese autonómico para a construción de vivendas protexidas no sector B-5 “Leste-Estrada de San Mauro” no concello de Pontevedra, ao considerar que non teña efectos ambientais adversos significativos, emitindo o correspondente Informe ambiental estratéxico que se fixo público mediante anuncio do 13 de febreiro de 2026 da mesma Dirección xeral publicado no DOG núm. 43 do 5 de marzo de 2026.

No entanto, para favorecer a sustentabilidade da proposta, no punto 5 do citado Informe Ambiental Estratéxico recóllense una serie de consideracións ou condicións para a mellor integración dos aspectos ambientais no PIA, e a estes efectos, o tratamento que se lle ten dado a estas cuestións é o que se recolle nos seguintes parágrafos que seguen a mesma organización por temas do propio IAE (que se reproducen en *cursiva*):

- 1) *Deberán atenderse ás medidas protectoras e correctoras establecidas pola Dirección Xeral de Patrimonio Cultural para desenvolvemento do PIA, que inclúen, entre outras cuestións, a realización dunha prospección arqueolóxica, a elaboración dun Catálogo que recolla todos os bens afectados e a súa delimitación, así como a previsión de medidas de ordenación que garantan unha axeitada integración dos bens do patrimonio cultural. A normativa urbanística deberá incluír a protección expresa dos muros tradicionais e o réxime de autorizacións aplicable aos bens catalogados recollido nos artigos 34.1, 39, 45 e 96 da Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia.*

Dado que non é cometido do PIA, o IGVS xa ten contratada a execución dunha prospección arqueolóxica sobre o ámbito definido por Patrimonio independentemente do PIA, pero en calquera caso, no PIA inclúese a elaboración dun Catálogo que recolla todos os bens afectados localizados dentro do ámbito e a súa delimitación, e na concepción da ordenación xa se tivo a previsión de tomar as medidas necesarias para garantir unha axeitada integración dos citados bens do patrimonio cultural.

Recollese na normativa a protección expresa dos muros tradicionais no *Artigo 2.3.4. Protección de muros tradicionais* da normativa do PIA, e recollese tamén no artigo 2.3.3 o réxime de autorizacións aplicable aos bens catalogados que recollen os artigos 34.1, 39, 45 e 96 da *Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia*, pero atendendo as importantes modificacións que nesta lei ten introducido a Lei 5/2025, do 23 de decembro, de medidas fiscais e administrativas (LMFA25).



2) *As medidas de integración paisaxística propostas deberán quedar recollidas na normativa e completaranse cos seguintes criterios, de acordo coas Directrices de paisaxe de Galicia (Decreto 238/2020):*

– *Para os usos terciarios e os comerciais recoméndase ter en conta o sinalado na epígrafe s) da directriz de paisaxe DX.06 e consultar a Guía de boas prácticas nos carteis publicitarios.*

– *De acordo coa directriz de paisaxe DX.06.s, a normativa conterá normas específicas que regulen as condicións nas que deberán executarse os espazos libres, e en particular o mantemento do arboredo autóctono de interese. Para estes espazos, na definición das condicións de elementos como a pavimentación, sinalización, mobiliario urbano, zonas verdes, iluminación, etc., deberán incluírse na normativa as medidas previstas no documento ambiental estratéxico, ampliadas cos criterios da Guía de boas prácticas en intervencións en espazos públicos.*

Recollese na normativa o cumprimento das medidas de integración paisaxística propostas no DAE, recollidas principalmente no Artigo 2.3.2. *Condicións de adaptación ao ambiente e protección da paisaxe* e no Artigo 4.2.1. *Condicións xerais*.

Tamén recoméndase para os usos terciarios e os comerciais ter en conta o sinalado na epígrafe s) da directriz de paisaxe DX.06 e consultar a Guía de Boas Prácticas nos Carteis Publicitarios, entre outras medidas recollidas principalmente no artigo 3.2.6. *Condicións de integración ambiental e paisaxística* da normativa do PIA para a ordenanza BA na que se desenvolven estes usos.

Recollese na normativa o cumprimento de normas específicas que regulen as condicións nas que deberán executarse os espazos libres e os seus elementos de urbanización, recollidas principalmente nos artigos 3.4.2. *Condicións de deseño e execución* e 4.2.2. *Condicións específicas para os espazos libres* da normativa do PIA (onde se recolle a aplicación obrigada en profundidade e detalle no Proxecto de urbanización dos criterios e medidas correctoras recollidas no DAE, e sobre todo as do apartado 10.2.1. Medidas correctoras sobre a vexetación para a Fase de construción e as do apartado 10.4. Ocupación do territorio e as da Guía citada, entre outras).

3) *Garantirse unha axeitada protección do medio fluvial, fomentando a súa función como infraestrutura verde. Na normativa do PIA prescribíranse como directrices para a realización do proxecto de urbanización o mantemento da naturalidade nas zonas verdes propostas (conservación da vexetación de ribeira plantación de novas especies autóctonas, etc.), a aplicación das técnicas de drenaxe urbana sustentable para minimizar os efectos da impermeabilización do solo (utilización de pavimentos filtrantes, interposición de espazos verdes ou sen pavimentar, etc.) e a adopción de medidas para minimizar a presenza e/ou eliminar as plantas exóticas invasoras. No deseño das sendas e/ou paseos fluviais deberán terse en conta os criterios recollidos no artigo 68.4 da normativa do Plan hidrolóxico de Galicia-Costa vixente e, nos cruces da rede viaria co rego que atravesa o ámbito, promoveranse solucións que favorezan a continuidade da canle e minimicen a alteración do leito.*

Recollese no apartado 8 da presente memoria a inclusión e integración das zonas fluviais do ámbito na estratexia de infraestrutura verde zonal e xeral da cidade.

Recóllense na normativa as directrices para a realización do proxecto de urbanización, respecto do mantemento da naturalidade nas zonas verdes propostas, da aplicación das técnicas de drenaxe urbana sustentable e do deseño dos cruces e das sendas e/ou paseos fluviais, recollidas principalmente nos artigos 2.3.5. *Protección das augas e do medio fluvial* e 4.2.2. *Condicións específicas para os espazos libres* da normativa do PIA.

4) *Debe quedar garantido no PIA o abastecemento de auga, o saneamento de augas residuais e a xestión das augas pluviais conforme a criterios de sustentabilidade e á planificación hidrolóxica (determinación 4.8.9 das Directrices de ordenación do territorio; artigos 11.4 e 49.3 da normativa do Plan hidrolóxico de Galicia costa vixente¹⁰). Respecto da xestión das augas pluviais,*



concretarse a rede proposta e o seu destino, e terase en conta que na conexión á rede existente no cruce coa rúa Conde Bugallal discorre unha LAT soterrada, debendo cruzar por riba da mesma.

As infraestruturas correspondentes ás redes de servizos dimensiónanse de acordo coa estimación de demandas e as fontes de recursos (no seu caso) que para cada unha delas se recolle no Anexo 3: *Infraestruturas de servizos urbanos* da presente memoria, onde se concretan as redes propostas e as súas características, todo elo conforme aos criterios de sustentabilidade e á planificación hidrolóxica recollidos no Plan hidrolóxico de Galicia costa e a cantas normativas sexan aplicables a cada infraestrutura.

5) Deberán identificarse as captacións de auga ou mananciais existentes no ámbito de cara establecer as medidas de protección oportunas.

No PIA identifícanse a partir da información dispoñible e das alegacións no proceso de AAE as captacións de auga ou mananciais existentes no ámbito, de cara establecer as medidas de protección oportunas, que se recollen principalmente no artigo 2.3.5. *Protección das augas e do medio fluvial* da normativa do PIA.

6) O PIA incluírá un estudo do tráfico xerado polo desenvolvemento proposto, incluíndo unha análise da capacidade das infraestruturas viarias existentes para absorber dito incremento. Na configuración do viario proposto terase en conta a posible afección aos accesos ás fincas da contorna.

Nesta versión do PIA para a aprobación inicial inclúese xa un estudo do tráfico xerado polo desenvolvemento proposto (recollido como un apéndice do Anexo 4 de Mobilidade do PIA), incluíndo unha análise da capacidade das infraestruturas viarias existentes para absorber o incremento derivado dos novos usos.

Por outra banda, na configuración do viario proposto tívose en conta como criterio de partida a posible afección aos accesos ás fincas da contorna, xa dende a redelimitación do ámbito no detalle, para evitar problemas de contorno nese eido, que se consideran resoltos coas determinacións recollidas na modificación puntual do planeamento xeral municipal que acompaña ao PIA na súa tramitación.

7) Concretaranse na documentación as medidas previstas para favorecer a mobilidade activa, tendo en conta ademais dos itinerarios peonís previstos no borrador a integración de percorridos ciclistas, incluído a posible previsión de espazos de aparcamento para bicicletas. Lémbrese que as vías principais do ámbito deberán incorporar carril-bici, que se conectarán cos da contorna, de ser o caso (artigo 74.2 do Regulamento da lei do solo).

En Pontevedra, dado o gran avance realizado na mobilidade nas ultimas décadas (sendo pioneira e referencia a nivel internacional neste eido), e dadas as condicións recollidas no *Plan de Mobilidade Urbana Sustentable* (PMUS) e na *Ordenanza reguladora da mobilidade amábel e da utilización dos espazos públicos no Concello de Pontevedra*, en canto as cuestións mais detalladas da mobilidade e os viarios, no Concello de Pontevedra se entende que non é preciso en rúas con velocidade de ata 30 km/h (como o son todas as do PIA), segregar o carril bici (ver apartado 4.8.1 do PMUS), dado que está demostrado nesta cidade que é compatible a convivencia de ambos tráfico.

Tendo en conta isto e, de cara a garantir a compatibilidade do PIA e a súa urbanización co PXOM e as normativas municipais, enténdese que é coherente e axeitado continuar esta liña na que adoita operar o Concello de Pontevedra nun modelo probado e mellorado durante case tres décadas, tal como se indica tamén no apartado 4 do Anexo 4 de Mobilidade do PIA.

8) O PIA incluírá a información dos últimos mapas estratéxicos de ruído publicados (nos planos de información inclúen MER 3ª fase) para a estrada autonómica PO-542 e das zonas de servidume acústica aprobadas e incluírá a normativa de aplicación atendendo ás áreas acústicas propostas, tendo en conta as observacións sinaladas pola Axencia Galega de Infraestruturas no ámbito afectado.





Procédese a incluír na documentación do PIA as emisións derivadas do tráfico asociado ás infraestruturas viarias próximas, os últimos mapas estratéxicos de ruído publicados para a estrada autonómica PO-542 e, ademais das decisións iniciais de ordenación na localización de usos e nas condicións de urbanización tendo en conta esa situación de incidencia acústica, incorporáronse medidas específicas que permitan minimizar os efectos producidos (sobre todo no artigo 2.3.6 *Protección contra a contaminación acústica e vibratoria* da normativa do PIA), atendendo a normativa de aplicación e ás áreas acústicas propostas.

Tal como temos sinalado, o presente documento do PIA incorpora as determinacións establecidas no citado Informe Ambiental Estratéxico emitido pola Resolución da Directora Xeral de Calidade Ambiental e Sostibilidade da Consellería de Medio Ambiente e Cambio Climático en data 12 de febreiro de 2026.



11. CONCLUSIÓN

O presente documento, xunto coa súa parte informativa e cos correspondentes anexos, constitúe a Memoria xustificativa do Proxecto de interese autonómico para a obtención de solo destinado á construción de vivendas protexidas no sector B-5 “Leste-Estrada de San Mauro”, ampliado cuns terreos ao noroeste do sector no concello de Pontevedra, promovido polo Instituto Galego de Vivenda e Solo (IGVS).

Con esta Memoria e os demais documentos que a acompañan considérase que queda suficientemente definido, na súa motivación, alcance, xustificación e determinacións substantivas, o referido Proxecto de interese autonómico, cumprindo co esixido a tal efecto na Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de Ordenación do territorio de Galicia e, por remisión desta, na vixente lexislación urbanística e demais normativa sectorial de aplicación, así como nas Normas técnicas de planeamento urbanístico de Galicia.

O documento presentárase ante o Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS), organismo público adscrito á Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas da Xunta de Galicia, como órgano substantivo por razón da materia para a tramitación, para a súa aprobación inicial conforme ao establecido no artigo 55 da referida Lei 1/2021.

Pontevedra, marzo de 2026

O DIRECTOR DA EQUIPA REDACTORA:



Asdo.: Xavier Rivas Barros
Arquitecto. Col. 1.105 COAG
**ORDENACIÓN TERRITORIAL, INFRAESTRUTURAS
E MEDIO AMBIENTE, S.L. (OTIMA, S.L.)**

