

01.MX MEMORIA INFORMATIVA

PARTE I. INFORMACIÓN

1. INTRODUCCIÓN	1
1.1. CONTIDO DO PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO	1
1.2. TRAMITACIÓN.....	2
2. CONVENIENCIA E OPORTUNIDADE	6
3. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO.....	7
3.1. LOCALIZACIÓN	7
3.2. XUSTIFICACIÓN DA IDONEIDADE DO EMPRAZAMENTO	7
4. CARACTERIZACIÓN DO MEDIO	9
4.1. XEOLOXÍA E LITOLOXÍA	9
4.2. TOPOGRAFÍA.....	10
4.3. HIDROLOXÍA	11
4.4. MEDIO BIÓTICO.....	11
5. CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL	15
5.1. ANÁLISE DE RISCOS	15
5.1.1. Riscos naturais	15
5.1.2. Riscos antrópicos	18
5.2. USOS E EDIFICACIÓNS	20
5.3. INFRAESTRUTURAS E INSTALACIÓNS	21
6. ESTUDO DA ESTRUCTURA CATASTRAL.....	24
7. SITUACIÓN NO PLANEAMENTO EN VIGOR.....	25
7.1. PLANEAMENTO EN VIGOR	25
7.2. O PLAN XERAL EN TRAMITACIÓN	26
8. LEXISLACIÓN SECTORIAL DE APLICACIÓN.....	31



9. AFECCIÓN CON INCIDENCIA NO ÁMBITO	33
9.1. DERIVADAS DA LEXISLACIÓN DE AUGAS	33
9.2. DERIVADAS DA LEXISLACIÓN DE ESTRADAS	34
9.2.1. Estradas do Estado	34
9.2.2. ESTRADAS PROVINCIAIS	42
9.3. DERIVADAS DA LEXISLACIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL	45

1. INTRODUCCIÓN

1.1. CONTIDO DO PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO

Un Proxecto de Interese Autonómico (PIA) debe basearse no principio de desenvolvemento sustentábel. Isto implica que as actuacións previstas para a súa integración e ordenación territorial e urbanística se apoiem en catro piares básicos: a sustentabilidade ambiental, a sustentabilidade económica, a mobilidade e accesibilidade sustentábeis e a cohesión social. O obxectivo último é satisfacer as necesidades da poboación e crear «un lugar para vivir».

Segundo o artigo 40 da Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia (LOT), un PIA é un instrumento de intervención directa na ordenación do territorio, destinado a planificar e proxectar actuacións que transcenden o ámbito municipal pola súa incidencia territorial. O mesmo artigo clasifica estes proxectos, segundo o tipo de actuación, en tres modalidades: implantación de dotacións urbanísticas (equipamentos e infraestruturas), creación de solo para vivendas protexidas e creación de solo para actividades económicas.

O presente PIA ten como finalidade a creación de solo destinado a vivendas protexidas (art. 40.2.b da LOT). Enténdese por tal aquel solo integrado en ámbitos obxecto de transformación urbanística promovida e desenvolvida pola consellería competente en materia de vivenda, a través do IGVS e do sector público autonómico, cun destino maioritario á construción de vivendas sometidas a algún réxime de protección pública, debido á demostrada necesidade e á forte demanda social existente.

Por último, cómpre lembrar que o contido mínimo dun PIA vén regulado no artigo 44 —«Contido dos proxectos de interese autonómico»— da LOT.

Artigo 44. Contido dos proxectos de interese autonómico

1. Os proxectos de interese autonómico detallarán as determinacións do plan sectorial que desenvolvan, de ser o caso, e, como mínimo, conterán as seguintes determinacións:

- a) Identificación completa da administración pública, entidade mercantil, persoa física ou xurídica promotora do proxecto e responsable da súa execución.
- b) Identificación da localización das actuacións obxecto do proxecto, de acordo coa delimitación establecida no correspondente plan sectorial, de ser o caso, ou delimitación do ámbito no caso dun proxecto de interese autonómico non previsto, e descrición dos terreos nel comprendidos e das súas características, usos do solo e aproveitamentos existentes e previstos para o seu adecuado funcionamento.

No caso de proxectos de interese autonómico previstos nun plan sectorial, o proxecto poderá, xustificadamente, reaxustar o ámbito delimitado polo plan, sempre que non supoña unha alteración superior ao 10 % del, mesmo cando o reaxuste afecte a clasificación urbanística do solo. En todo caso, no procedemento de aprobación do proxecto deberá darse audiencia ás persoas propietarias afectadas.

- c) Descrición detallada da ordenación e das características técnicas da actuación obxecto do proxecto.



- d) *Xustificación da coherencia entre as actuacións proxectadas e as previsións contidas nas Directrices de ordenación do territorio e noutros instrumentos de ordenación do territorio vixentes no ámbito.*
 - e) *Incidencia no planeamento municipal vixente no termo ou termos municipais en que se asente a actuación, coa indicación das determinacións do dito planeamento que resultarán modificadas conxuntamente coa aprobación do proxecto de interese autonómico.*
 - f) *Determinación da nova clasificación e cualificación do solo, así como as determinacións de carácter xeral e pormenorizado que, de ser o caso, sexan precisas segundo a clase e a categoría de solo.*
 - g) *Duración temporal estimada da súa execución e prazos de inicio e remate das obras, desde a entrada en vigor do proxecto de interese autonómico, coa determinación, se é o caso, das fases en que se divida a dita execución.*
 - h) *Recursos económicos afectados á actuación.*
 - i) *Estudo da incidencia sobre o territorio físico, afeccións ambientais e paisaxísticas e medios de corrección ou minimización delas.*
 - j) *Identificación das infraestruturas verdes precisas para mitigar, entre outros, a alteración, a perda e a fragmentación de hábitats e a deterioración de procesos ecolóxicos e servizos ecosistémicos, así como o incremento dos riscos naturais.*
 - k) *No caso de actuacións de iniciativa privada, obrigas asumidas pola persoa promotora do proxecto e garantías que, se é o caso, se presten e constitúan, en calquera das formas admitidas en dereito, e que deberán incluír, como mínimo, as correspondentes ás obrigas legais derivadas do réxime da clase de solo resultante do proxecto.*
- Para tal efecto, a persoa promotora deberá depositar unha fianza equivalente ao 5 % do custo das obras e infraestruturas necesarias para a implantación das actuacións previstas no proxecto ou, de ser o caso, a establecida expresamente pola normativa sectorial correspondente.*
- l) *Os proxectos de interese autonómico que impliquen a transformación urbanística do solo deberán conter, ademais das determinacións exixidas neste artigo, as que se indican no artigo 68 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, para os plans parciais.*
 - m) *No caso de que o proxecto de interese autonómico se refira á implantación de equipamentos ou solos destinados a vivendas protexidas ou á realización de actividades económicas, xustificación do cumprimento dos estándares urbanísticos para o solo urbanizable, de acordo co disposto na normativa urbanística vixente.*
 - n) *Calquera outra que veña imposta por disposicións legais ou regulamentarias.*

2. Cando, por razón do seu obxecto, a inclusión dalgunha das anteriores cuestións resulte imposible ou innecesaria para o proxecto de interese autonómico de que se trate, deberá xustificarse debidamente a dita circunstancia.

A estrutura do presente documento desenvolve todas as determinacións esixidas no artigo anterior e inclúe a totalidade da documentación esixida no artigo 45 “Documentación dos proxectos de interese autonómico”.

1.2. TRAMITACIÓN

A Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia (LOT), na súa sección 4ª dedicada aos «proxectos de interese autonómico», define o obxecto, as funcións, o contido e a documentación que debe incorporar un PIA. Ademais, o artigo 47, «Iniciación do procedemento de



aprobación dos proxectos de interese autonómico», establece o procedemento para a súa aprobación.

Artigo 47. Iniciación do procedemento de aprobación dos proxectos de interese autonómico

1. No caso de proxectos de interese autonómico previstos, o procedemento de aprobación poderá iniciarse ben de oficio por acordo da consellaría competente na materia obxecto do proxecto ou ben por solicitude das persoas ou das entidades promotoras do proxecto, a cal deberá ir acompañada do proxecto redactado por persoal técnico competente e dirixirse á consellaría competente por razón da materia obxecto do proxecto. Unha vez iniciado o procedemento, seguiranse os trámites previstos no capítulo III do título I.

2. Conforme o disposto nos artigos 41 e 42, no caso de proxectos non previstos será necesaria a previa declaración de interese autonómico. Producida a dita declaración e determinada polo Consello da Xunta a consellaría competente para a tramitación do procedemento de aprobación do proxecto así como, se é o caso, as consellarías que deberán colaborar na dita tramitación, a persoa ou a entidade promotora deberá presentar un borrador de proxecto dirixido á consellaría competente para a tramitación do procedemento de aprobación do plan. No caso de se iniciar de oficio, unha vez presentado o borrador do proxecto, seguiranse os trámites previstos no capítulo III do título I.

Ao tratarse dun PIA non previsto, conforme ao establecido no punto 2 do artigo transcrito, é necesaria a previa declaración de interese autonómico, tal e como se establece nos artigos 41 e 42 da LOT.

Artigo 41. Declaración de interese autonómico

1. No caso de proxectos de interese autonómico non previstos, será necesaria, como requisito previo ao inicio do procedemento de aprobación, a declaración de interese autonómico da actuación que constitúa o seu obxecto.

2. Para os efectos do sinalado no número anterior, as persoas ou as entidades promotoras da actuación solicitaranlle á consellaría competente por razón da materia a declaración de interese autonómico, para o que deberán achegar unha proposta de actuación na que se indiquen, cando menos, as seguintes cuestións:

a) Descrición do tipo de actuación que se pretende levar a cabo, de acordo co establecido nos números 1 e 2 do artigo 40.

b) Localización xustificada e ordenación da actuación proposta.

c) Características nas que se fundamenta o interese autonómico, xustificando e motivando os seguintes aspectos:

1º. Que as actuacións previstas transcendan o ámbito municipal pola súa incidencia territorial, económica, social ou cultural, pola súa magnitude ou polas súas singulares características, que as fagan portadoras dun interese supramunicipal cualificado, sen que sexa suficiente xustificación a súa situación en terreos de varios termos municipais.

2º. Que as actuacións previstas posúan unha función vertebradora e estruturante do territorio, de impulso e de dinamización demográfica, ou que sirvan para desenvolver, implantar ou executar políticas sectoriais previstas na lexislación sectorial, ou que a declaración de interese autonómico é necesaria para garantir a adecuada inserción no territorio das actuacións que constitúen o seu obxecto, a súa conexión coas redes e servizos correspondentes sen menoscabo da funcionalidade dos existentes ou a súa adaptación ao contorno no que se localicen.

d) Se é o caso, a inadecuación da actuación ao planeamento urbanístico vixente e a imposibilidade de desenvolver a actuación ao abeiro del por falta de previsión ou incompatibilidade coas súas determinacións.



- e) *Xustificación da súa adecuación ás Directrices de ordenación do territorio e a outros instrumentos de ordenación do territorio vixentes no ámbito no que se desenvolva o proxecto.*
- f) *Medios económicos que garantan a viabilidade do proxecto.*
- g) *Aspectos ambientais que hai que ter en conta.*

A declaración de interese autonómico axúntase na carpeta denominada 01.DIA. do documento.

Concluída a declaración de interese autonómico, tendo en conta o establecido no artigo 22.2.b) da LOT que establece a necesidade de someter os PIA ao procedemento simplificado de avaliación ambiental estratéxica (dando cumprimento ao establecido no artigo 6 da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental), a tramitación do PIA seguiu o establecido no artigo 55 da LOT, e a entidade promotora presentou un BORRADOR de proxecto xunto co DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉXICO, dirixido ao órgano ambiental, dando comezo ao procedemento simplificado de avaliación ambiental estratéxica. Resultado do trámite foi a emisión do Informe Ambiental Estratéxico, o cal inclúese no presente documento na carpeta “08.AAE”.

Co anterior, procédese á redacción do presente documento de aprobación inicial, o cal será tramitado conforme ao establecido nos apartados 5 e 6 do artigo 55 da LOT.

Artigo 55. Procedemento de aprobación dos instrumentos de ordenación do territorio que haxan de someterse a avaliación ambiental estratéxica simplificada.

1. O órgano substantivo, segundo o sinalado na presente lei, remitirá ao órgano ambiental unha solicitude de inicio da avaliación ambiental estratéxica simplificada, acompañada dun borrador do instrumento de ordenación do territorio e dun documento inicial estratéxico, co contido previsto na normativa básica estatal en materia de avaliación ambiental.

O órgano ambiental comprobará, no prazo máximo de dez días hábiles, que a solicitude de inicio inclúe os documentos preceptivos, requirindo, se non fose así, ao órgano substantivo que emende ditas deficiencias, acompañando a documentación sinalada.

2. O órgano ambiental, no prazo de tres meses, a contar desde a recepción da documentación completa, formulará o informe ambiental estratéxico, tras identificar e consultar ás administracións públicas afectadas e as persoas interesadas, que se pronunciarán no prazo máximo de dous meses.

No caso de que a consellería tramitadora non fose a consellería competente en materia de ordenación do territorio, esta haberá de ser consultada neste momento.

3. O órgano ambiental, tendo en conta o resultado das consultas realizadas, determinará no informe ambiental estratéxico se o instrumento de ordenación do territorio ten ou non efectos significativos sobre o medio ambiente. En caso de non contemplar efectos significativos, devandito instrumento poderá aprobarse nos termos que o propio informe estableza, previos os trámites previstos nos números 4 a 8 deste precepto.

No caso de que o instrumento de ordenación do territorio puidese ter efectos significativos sobre o medio ambiente, o órgano ambiental determinará que debe someterse a unha avaliación ambiental estratéxica ordinaria. Neste caso, o órgano ambiental elaborará o documento de alcance do estudo ambiental estratéxico, tendo en conta o resultado das consultas realizadas, notificando esta decisión á persoa promotora, xunto co documento de alcance e o resultado das consultas realizadas,



para que elabore o estudo ambiental estratéxico e continúe coa tramitación prevista nos números 3 e seguintes do artigo anterior.

4. O informe ambiental estratéxico remitirase no prazo de quince días hábiles para a súa publicación no «Diario Oficial de Galicia», sen prexuízo da súa publicación na sede electrónica do órgano ambiental.

5. A consellería tramitadora do instrumento de ordenación do territorio procederá á súa aprobación inicial e someterao a información pública durante o prazo dun mes, mediante anuncio que se publicará no «Diario Oficial de Galicia», no boletín oficial da provincia correspondente e no Portal de transparencia e Goberno aberto da Xunta de Galicia.

A documentación sometida a información pública abarcará todos os documentos integrantes do expediente tramitado.

6. Igualmente, notificarase individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados e darase audiencia ás deputacións provinciais e ás entidades locais sobre as que incida o instrumento, solicitándose ás administracións públicas competentes os informes sectoriais preceptivos, sen prexuízo da solicitude noutro momento procedemental dos informes sectoriais que procedesen, de conformidade co previsto na súa normativa reguladora.

Simultaneamente ao trámite de información pública, haberá de solicitarse, no seu caso, informe ás empresas subministradoras sobre a suficiencia das infraestruturas e dos servizos existentes e previstos, que haberán de emitilo no prazo máximo dun mes.

Transcorrido o prazo de tres meses sen que se comunicaron os informes autonómicos e municipais solicitados, entenderanse emitidos con carácter favorable.

7. Á vista do resultado dos trámites de audiencia e de información pública, así como dos informes emitidos, introducíranse as modificacións ou as correccións que procedan no instrumento tramitado, elaborándose a proposta final do instrumento de ordenación do territorio.

No caso de que se introducisen modificacións que determinen un cambio substancial do documento inicialmente aprobado, abrírase un novo trámite de información pública.

8. Cumprimentados os trámites dos números anteriores, procederase acordo co establecido nos números 9 e seguintes do artigo anterior.



2. CONVENIENCIA E OPORTUNIDADE

A evolución do sector inmobiliario durante os últimos 16 anos é perfectamente coñecida. En primeiro lugar, pasouse a maior crise que se coñece neste sector, que provocou a quebra e suspensión de pagos de numerosas empresas promotoras e entidades financeiras como consecuencia do esborralle absoluto do mercado (anos 2009 a 2015) con, na práctica, unha paralización total.

No ano 2016, iniciouse a reactivación do sector, comezándose por uns poucos operadores que contaban con fondos propios a desenvolver promocións en localizacións moi selectivas e sempre en parcelas clasificadas como solo urbano consolidado.

Durante o seguintes oito anos, a produción de vivendas tanto no ámbito nacional como no autonómico situouse moi por baixo das necesarias como consecuencia da evolución natural da poboación, e así mesmo, hai que poñer de manifesto a nula actividade dos operadores privados en novos desenvolvementos de solo, polo investimento que conlevan, os longos prazos de tramitación e a falta de financiamento.

Todo iso, levou á situación actual, que reiteradamente se pon de manifesto en todos os foros relacionados co sector, nos medios de comunicación, e que constitúe unha das maiores preocupacións da poboación: a falta de vivenda a prezo alcanzable tanto en venda como en aluguer e a existencia demostrada dunha forte demanda social da mesma.

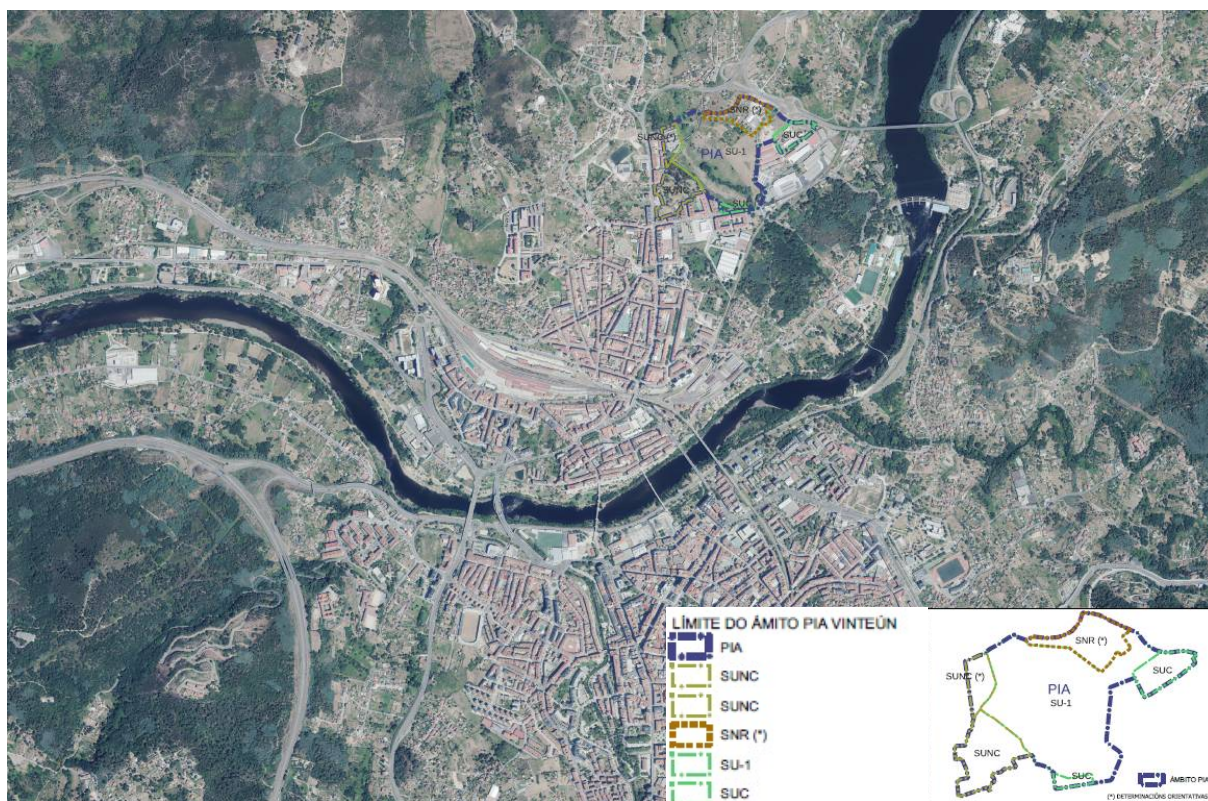
Así, o Instituto Galego da Vivenda e Solo, como organismo encargado na Comunidade Autónoma de intervir no mercado da vivenda e na regulación da mesma, ten intención de acometer coa maior urxencia cantas actuacións sexan necesarias para garantir á poboación uno dos seus dereitos fundamentais: o dereito a unha vivenda digna a prezo alcanzable, tal e como recolle o Art. 47 da Constitución Española: “Todos os españois teñen dereito a gozar dunha vivenda digna e adecuada. Os poderes públicos promoverán as condicións necesarias e establecerán as normas pertinentes para facer efectivo este dereito, regulando a utilización do solo de acordo con o interese xeral para impedir a especulación”.

O camiño máis eficaz para a xeración de solo é o desenvolvemento dun PLAN DE INICIATIVA AUTONÓMICA, cuxo ámbito se corresponde co das áreas metropolitanas da comunidade autónoma (e por tanto de carácter supramunicipal), e que non desenvolve ningún Plan Sectorial anterior, é dicir, trátase dun Plan de Interese Autonómico NON PREVISTO.

3. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO

3.1. LOCALIZACIÓN

O ámbito de solo urbanizable do sector a desenvolver mediante o PIA, sitúase ao norte do núcleo urbano da cidade de Ourense, completando o barrio coñecido como VINTEUN no espazo existente entre a estrada N-525 polo norte (de acordo co novo trazado e a ampliación da mesma prevista polo Ministerio de Fomento, en base á cal e segundo reflíctese no plan aprobado provisionalmente, o solo para ocupar ha de clasificarse regulamentariamente como Solo Rústico de Especial Protección de Infraestruturas), a ronda de ligazón desta vía coa N-120 polo nordés, un Polígono industrial polo leste e a cidade consolidada polo sur e suroeste.



Fonte: Elaboración propia. Delimitación do ámbito de actuación na ortofoto do PNOA.

3.2. XUSTIFICACIÓN DA IDONEIDADE DO EMPRAZAMENTO

No estudo previo realizado polo IGVS sobre as posibilidades de intervención da Xunta de Galicia para o desenvolvemento das actuacións urxentes de xeración de solo residencial apto para a promoción de vivendas sometidas a algún tipo de protección nas oito áreas metropolitanas máis importantes de Galicia, incorpórase a área de Ourense. No devandito estudo, identificáronse os sectores de solo



urbanizable de uso residencial incluídos no documento de Revisión do PXOM de Ourense (Aprobación Provisional):

- A. Sector SU 1 “Escorial - Vinteún” cunha superficie bruta de 164.588 m²
- B. Sector SU 2 “Rabo de Galo” cunha superficie bruta de 109.832 m².
- C. Sector SU 3 “Salto do Can” cunha superficie bruta de 97.327 m².
- D. Sector SU 16 “As Lilas” cunha superficie bruta de 162.350 m²

En outubro de 2024, o IGVS realizou outro estudo analizando, de forma pormenorizada, os sectores de solo urbanizable SECTOR, SU-2, SU-3 y SU-16 para determinar o máis adecuado para a construción de vivendas en réxime de protección.

O devandito estudo, tras o análise das características dos sectores, conclúe que o sector permite a construción dun maior número de vivendas (1.117 vivendas), a diferenza dos outros: o sector SU-2 permite 745 vivendas, o SU-3 ata 695 vivendas e o sector SU-16 permite 771 vivendas.

Ademais, a estimación do custo por metro cadrado do desenvolvemento do sector é o menor dos catro ámbitos analizados polo IGVS. Polo tanto, se conclúe que o sector é o mais adecuado para o desenvolvemento do PIA.

O sector foi analizado tendo en conta o parcelario catastral, a realidade física derivada da ortofoto e as previsións e delimitacións derivadas dos planos de clasificación e ordenación tanto do PXOM vixente como do aprobado provisionalmente. O límite da actuación adaptouse ao parcelario catastral, incluíndo as parcelas completas para simplificar a xestión do ámbito.

O presente PIA desenvolve o novo sector de solo urbanizable, cuxa delimitación é o resultado de adaptar ao parcelario e á realidade dos terreos o ámbito inicial.

Ademais, é importante sinalar que o novo límite norte do ámbito do PIA é a liña de expropiación establecida no proxecto de variante e ampliación da N-525 do Ministerio de Fomento, que obriga a clasificar o devandito solo como Rústico de Especial Protección de Infraestruturas.

Dentro da delimitación do ámbito do PIA, efectúase a delimitación do Sector, que será o que se desenrole para a xeneración de solo para vivenda de prezo alcanzable, que limita:

- Polo norte con un conxunto de vivendas unifamiliares denominado “Os Coiñas”, que propónse delimitar como un núcleo rural, e co límite do proxecto da ampliación da N-525.
- Polo leste cunhas edificacións de tipo industrial e unha Estación de Tratamento de Auga Potable municipal.
- Polo sur coa rúa do Vinteún e edificacións de tipo residencial plurifamiliar que forman o actual barrio do Vinteún.
- Polo oeste co Camiño Real Cudeiro sur, que constitúe un tramo do Camiño de Santiago.

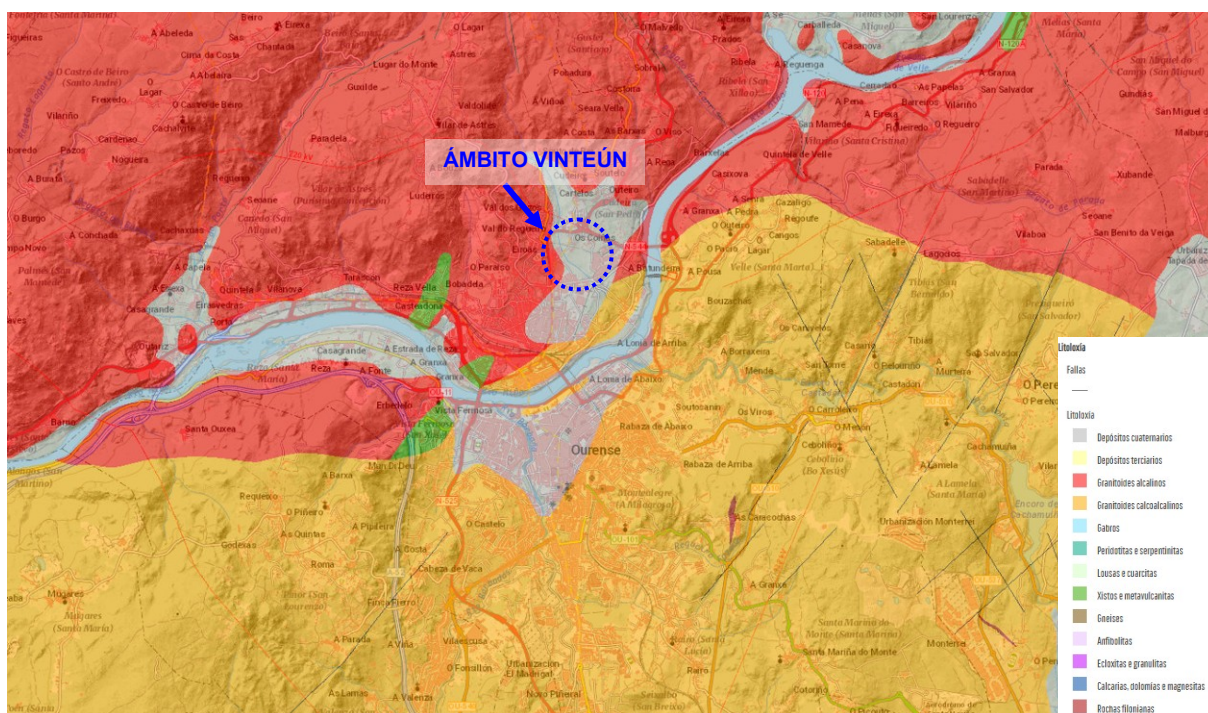
4. CARACTERIZACIÓN DO MEDIO

O Concello de Ourense conta cunha superficie de 85,20 km². Está situado na provincia de Ourense, no val do río Miño, dentro do interior suroriental de Galicia. Ao norte limita cos municipios de Amoeiro e Coles; ao leste, con Pereiro de Aguiar; ao sur, con Barbadás e San Cibrao das Viñas; e ao oeste, con Toén e Punxín.

O ámbito do PIA está situado na zona norte da cidade de Ourense, completando o barrio chamado Vinteún, nun espazo existente entre a estrada N-525, a rúa do Vinteún e a zona industrial de Os Coiñas. O sector limita co desenvolvemento existente da cidade ao norte da estación de tren.

4.1. XEOLOXÍA E LITOLOXÍA

Segundo o establecido no visor de información xeográfica da Xunta de Galicia, os solos comprendidos no presente PIA están compostos principalmente por depósitos cuaternarios, fóra da zona oeste (ao redor da estrada N-525) que está formada por granitoides alcalinos.



Fonte: Visor de Información Xeográfica de Galicia. Litoloxía.

Por unha banda, os depósitos cuaternarios ocupan a maior parte da superficie do sector. Trátase dun material solto e pouco consolidado, formado por recheos aluviais do río Miño, o cal, está situado a uns 800 metros ao leste do ámbito de actuación. Este tipo de unidade litolóxica funciona como un acuífero libre, por tanto, calquera escavación profunda (como sotos ou gabias) ha de ter en conta o nivel freático.



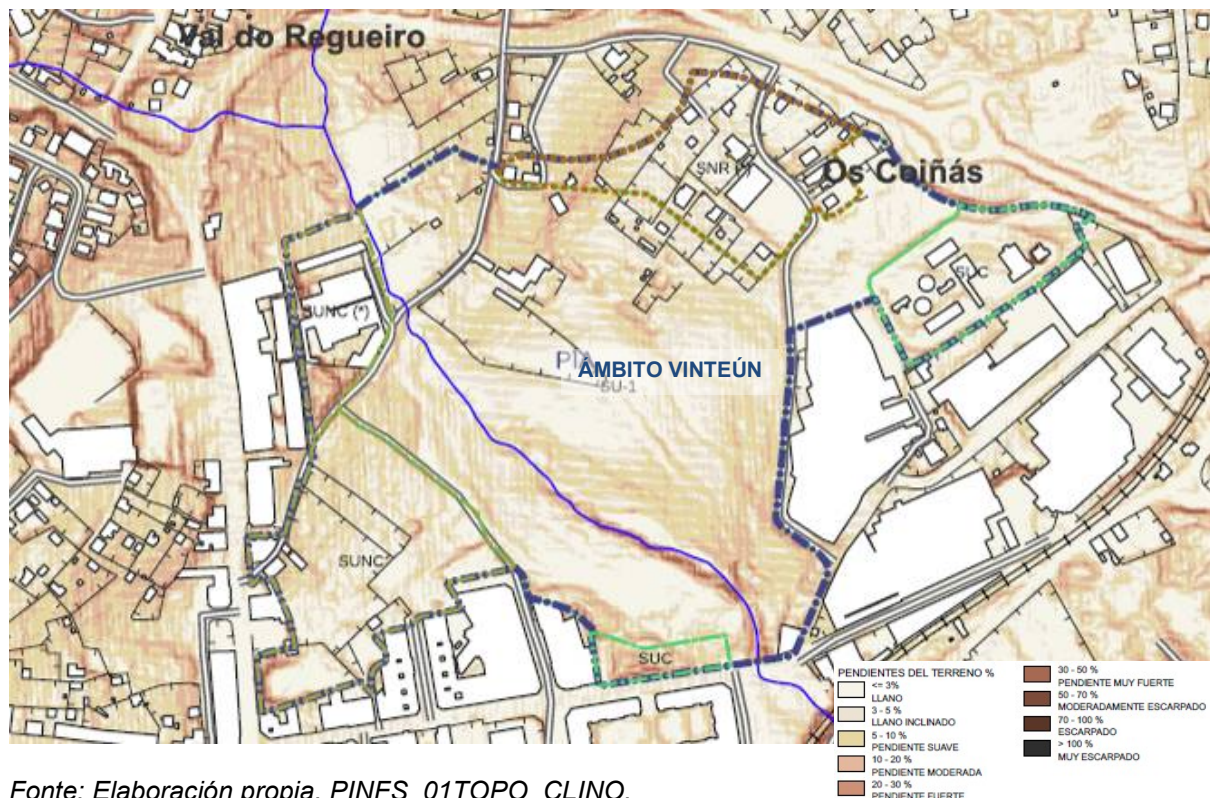
Doutra banda, a zona oeste, composta por granitoides alcalinos, presenta un substrato pétreo de elevada resistencia e baixa permeabilidade. Este tipo de substratos permiten cimentacións directas sobre roca, pero os niveis superiores poden xerar saburra granítica sendo susceptible de asentamentos diferenciais se non se retira ou reforza de maneira adecuada. Ademais, os terreos graníticos conteñen trazas de uranio e, por tanto, é necesario tomar medidas de protección contra o radon (ao igual que o resto do territorio galego).

4.2. TOPOGRAFÍA

Ourense atópase no val do río Miño, que atravesa a cidade de leste a oeste. O relevo do municipio oscila entre o 90 m. de altitude nas zonas máis próximas á canle e os 140 metros en zonas máis afastadas do río. Ademais, existen montes periurbanos onde o relevo ascende ata os 450 metros de altitude, como os Montes de Lodeiros (a uns 350 m), Monte Salgueiro e o Castro de Beiro (superando os 450 m) ou Montealegre (471 m).

O ámbito atópase cerca do río Miño e presenta as características topográficas dun val, é dicir, o terreo ascende cara ao noroeste a medida que se afasta da canle fluvial (situado ao suroeste). Ademais, existe un rego, afluente do río Miño, que atravesa o ámbito de traballo dende o noroeste cara ao sueste.

A zona presenta unha topografía suave e cotas ao redor dos 120 m, propias da chaira aluvial do Miño. A imaxe seguinte mostra as pendentes do terreo que presenta o ámbito de traballo, como se pode observar, as pendentes máis pronunciadas corresponden ao rego que cruza o ámbito de norte a sur (indicado por unha liña continua de cor azul na imaxe seguinte).



Fonte: Elaboración propia. PINFS_01TOPO_CLINO.



4.3. HIDROLOXÍA

Ourense atópase no val do río Miño, que atravesa a cidade de leste a oeste e, por tanto, está dentro dos terreos regulados pola Confederación Hidrográfica Miño-Sil. Ademais, existe unha pequena canle fluvial coñecido como rego do Cudeiro, afluente do río Miño, que percorre o ámbito de noroeste a sueste.

Trátase dun rego de resposta rápida ás choivas: en inverno proporciona caudais maiores que no verán; con todo no verán mantén un caudal base modesto grazas a mananciais existentes ao pé da ladeira.



Fonte: Visor cartográfico da Confederación Hidrográfica Miño-Sil.

Os terreos que forman o ámbito do PIA contan cun curso fluvial que se integrará na nova ordenación proposta, garantindo a súa continuidade e a protección do corredor que configura devandito rego.

4.4. MEDIO BIÓTICO

Na súa maior parte o sector está formado por parcelas antigamente en explotación agrícola, hoxe dexeneradas en praderías, e zonas de pasto; e na zona húmida próxima ao canle atópanse algúns pes arbóreos autóctonos.

O entorno do rego do Cudeiro, afluente do Miño, conserva a única formación vexetal de interese dentro do ámbito: unha franxa de exemplares arbóreos de ribeira ben desenvolvida, no tramo sur que descorre polo sector, de entre 12 e 18 m aos lados do canle.



Tal e como se observa, a vexetación de ribeira atópase na metade sur do tramo do rego.



Fonte: Elaboración propia. Fotografía da vexetación asociada ao rego dende a rúa das Coiñas.

No fondo da imaxe anterior pódense observar a vexetación de ribeira existente no ámbito vinculada ao rego do Cudeiro, como as copas densas de aliso (*Alnus glutinosa*), algunha freixa (*Fraxinus angustifolia*) e especies de piñeiro do país (*Pinus pinaster*). O bosque de aliso e freixa é característico da vexetación de ribeira, que estabiliza as beiras do rego e achega sombra e materia orgánica á auga.





Fonte: Fotografía da vexetación dende o Camiño Real Cudeiro Sur, no límite norte do ámbito.

A fotografía anterior, tomada dende o límite norte do ámbito cara ao sur, mostra a vexetación da contorna do rego do Cudeiro. A masa arbórea densa que ocupa o centro da imaxe constitúe a aliseda-freixoeira riparia asociada ao canle do rego, un tramo de bosque de ribeira ben conservado.

Os árbores xeran sombra sobre o rego, moderando a temperatura da auga e as raíces dos mesmos fixan as marxes do rego, reducindo a erosión e amortecendo a forza das avenidas. Polo tanto, a presenza da vexetación de ribeira é fundamental para reducir o risco de inundacións no ámbito.

Ademais, este tramo de bosque funciona como corredor biolóxico que conecta o rego do Cudeiro co Miño, ofrecendo refuxio a aves e anfibios, e servindo de paso para outras especies.

No límite oeste do ámbito, fóra do sector, atópase unha masa homoxénea de eucalipto común (*Eucalyptus globulus*), acompañada de matogueira. Este arborado está en explotación forestal sobre antigos terreos industriais e viarios.

O eucalipto é unha especie alóctona de comportamento invasor en Galicia: despraza a flora autóctona, reduce a biodiversidade, incrementa a inflamabilidade e altera o balance hídrico.



Fonte: Elaboración propia. Fotografía dende o Camiño Real Cudeiro Sur, no límite noroeste do ámbito.

Polo tanto, a ordenación do PIA debe preservar a vexetación de ribeira que acompaña o rego do Cudeiro —único núcleo de alto valor ecolóxico do ámbito—, consolidando a súa continuidade como corredor verde cara ao Miño, e reforzando as súas funcións hidrolóxicas e de refuxio de fauna.

Respecto á fauna, entre as especies de animais se localizan aquelas que utilizan as construcións humanas como lugar de abrigo, con alimento fácil de conseguir e un ambiente temperado, fundamentalmente especies de roedores e quirópteros.

As edificacións e zonas suburbanas tamén son un tipo de hábitat para moitas aves, que aproveitan os ocos en construcións abandonadas e as súas partes altas para instalar os seus niños.



5. CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL

5.1. ANÁLISE DE RISCOS

Neste apartado inclúese a análise de calquera problema ambiental existente que sexa relevante para o plan ou programa, incluíndo en particular os problemas relacionados con calquera zona de especial importancia ambiental, como as zonas designadas de conformidade coa lexislación aplicable sobre espazos naturais e especies protexidas e os espazos protexidos da rede Natura 2000.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO DE GALICIA

4. DETERMINACIÓNS

3. DESENVOLVEMENTO E ORDENACIÓN DOS ASENTAMENTOS, DAS ÁREAS EM PRESARIAIS E DAS ACTIVIDADES PRODUTIVAS

3.1. Determinacións para o desenvolvemento e ordenación dos asentamentos

Determinacións excluíntes

(...)

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 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 establezcan.

Ante as distintas situacións de emerxencia que poden xurdir na Comunidade Autónoma de Galicia, e os diversos recursos humanos materiais necesarios para facer fronte ás distintas tipoloxías de riscos, faise necesario establecer unha organización, planificación, coordinación e dirección de todos os axentes involucrados na emerxencia. Para conseguir isto, a Dirección Xeral de Emerxencias e Interior da Xunta de Galicia elaborou un Plan Territorial de Protección Civil de Galicia (PLATERGA).

O obxectivo fundamental do PLATERGA é obter a máxima protección para as persoas, o medio ambiente e os bens que resulten ou poidan resultar afectados en calquera das devanditas emerxencias no ámbito territorial da Comunidade Autónoma de Galicia, como consecuencia dos riscos identificados no presente proxecto.

A este respecto, o Concello de Ourense presenta un Risco Potencial de Emerxencia (RPE) “moi alto”.

5.1.1. Riscos naturais

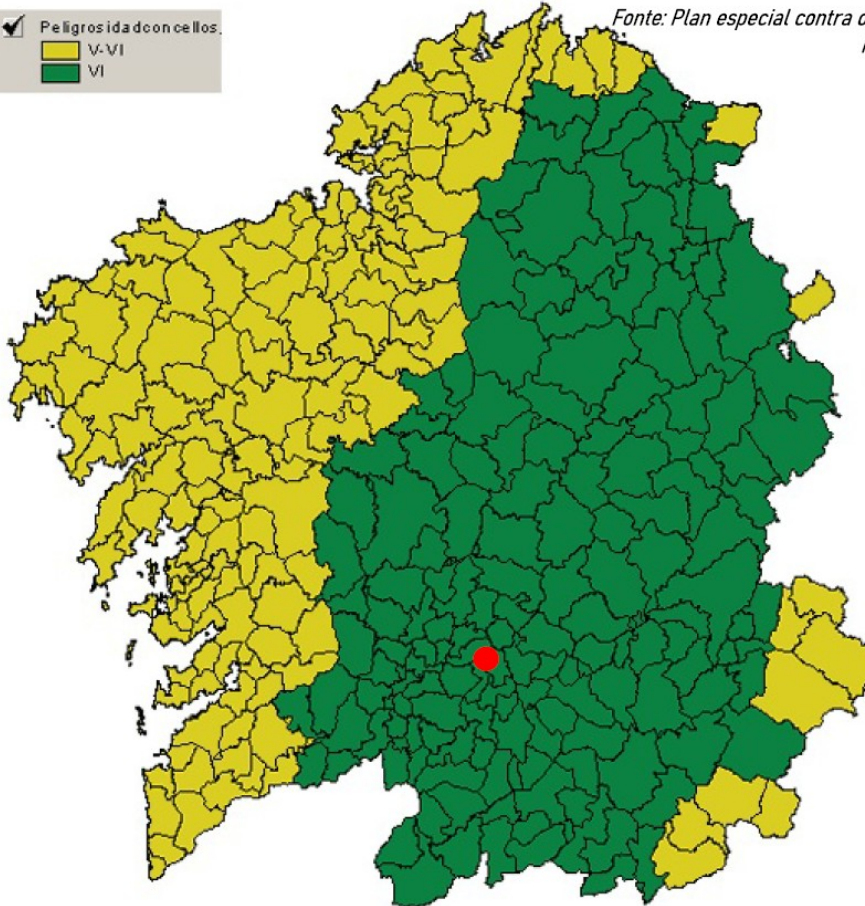
Os riscos naturais inclúen aqueles que se deben a factores xeográficos e climáticos. Normalmente, trátase de riscos predicibles en función da situación atmosférica e xeográfica do ámbito e mantéñense nun nivel constante ao longo do tempo, obrigando a establecer unha planificación.

RISCO SÍSMICO

Segundo o Plan Especial fronte ao risco sísmico en Galicia (SISMIGAL), o ámbito do PIA presenta un risco sísmico na categoría de intensidade VI, do mesmo xeito que a metade este de o resto do territorio galego.



Fonte: Plan especial contra o risco sísmico en Galicia (SISMIGAL).
Mapa de intensidades por municipios



Fonte: Plan especial contra o risco sísmico en Galicia (SISMIGAL). Mapa de intensidades por municipios.

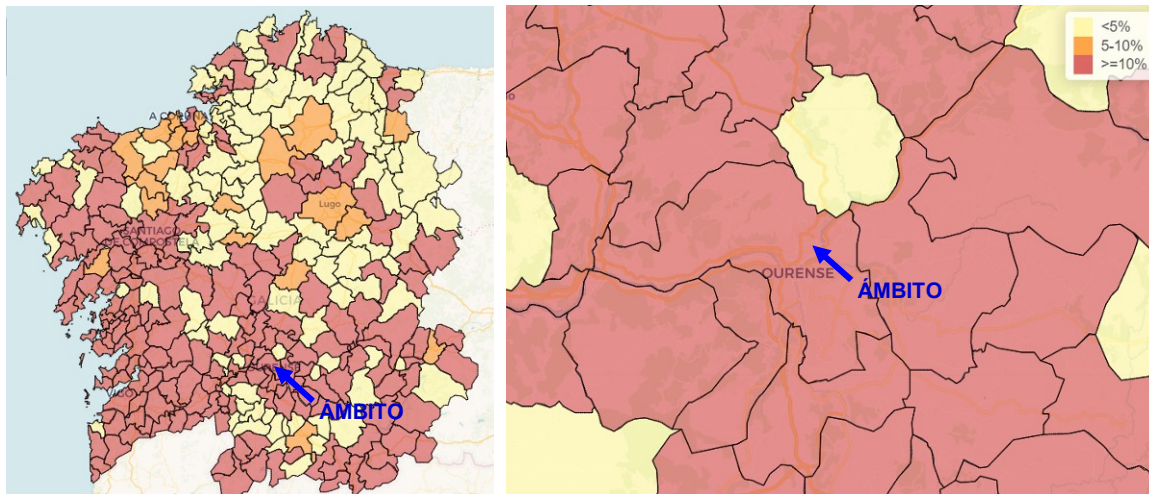
As novas edificacións executadas no Concello como consecuencia do desenvolvemento do presente proxecto deberán incluír as medidas preceptivas para a protección contra o risco sísmico segundo o establecido na normativa vixente nesta materia, isto é, a Norma de Construción Sismorresistente (NCSE-02) aprobada no ano 2009 e o Código Técnico da Edificación (en diante CTE), no correspondente a seguridade estrutural (CTE-DB-SE).

RISCO DE CONTAMINACIÓN POLO GAS RADÓN

Unha gran parte dos solos sobre os que se asenta o territorio galego están compostos por granito. Por medio dun proceso natural, o uranio presente no granito descomponse, dando lugar ao gas radon (un gas radioactivo que é incoloro, inodoro e insípido). O devandito gas fítrase dende o terreo ao interior das edificacións podendo acumularse en espazos pechados, supoñendo un risco para a saúde das persoas.



A concentración de gas radon empeza a ser perigosa a partir dos 200 becquerelios (Bq) por metro cúbico. Aínda que a directiva europea 2013/59/Euratom establece que as concentracións superiores a 300 Bq/m³ poden resultar nocivas para a saúde, outros organismos oficiais establecen límites máis restritivos. No ano 2009, a OMS reduciu o límite recomendable aos 100 Bq/m³.



Fonte: Mapa de gas radon en Galicia, elaborado polo Laboratorio de Radon de Galicia. Porcentaxe de medidas superiores a 300 Bq/m³.

Segundo as pautas internacionais, as áreas territoriais distribúense segundo a súa porcentaxe de casas con máis de 300 Bq/m³.

- Risco baixo: se están por debaixo do 5% os domicilios cunha concentración superior aos 300 Bq/m³.
- Risco medio o moderado: se atópanse entre o 5% e o 10%.
- Risco alto: se supérase o 10% dos domicilios con esa concentración de gas radon.

Tendo en conta o anterior, o Concello de Ourense presenta unha porcentaxe de domicilios cunha concentración de gas radon de 300 Bq/m³ superior ao 10%, o que tradúcese nun risco alto para a poboación.

Para garantir a seguridade dos cidadáns, as novas edificacións executadas deberán cumprir coas medidas preceptivas para a protección contra o radon establecidas na normativa vixente: o CTE-DB-HS 6 "Protección fronte ao Radon".

RISCO DE INUNDACIÓN

A análise realizada no Plan Especial de Protección Civil ante o risco de inundacións en Galicia (INUNGAL) determina as Áreas de Risco Potencial Significativo de inundación (ARPSIs). As ARPSIs son aquelas zonas nas que se constatou que existen tramos que sofren impactos significativos ou consecuencias negativas derivadas das inundacións.

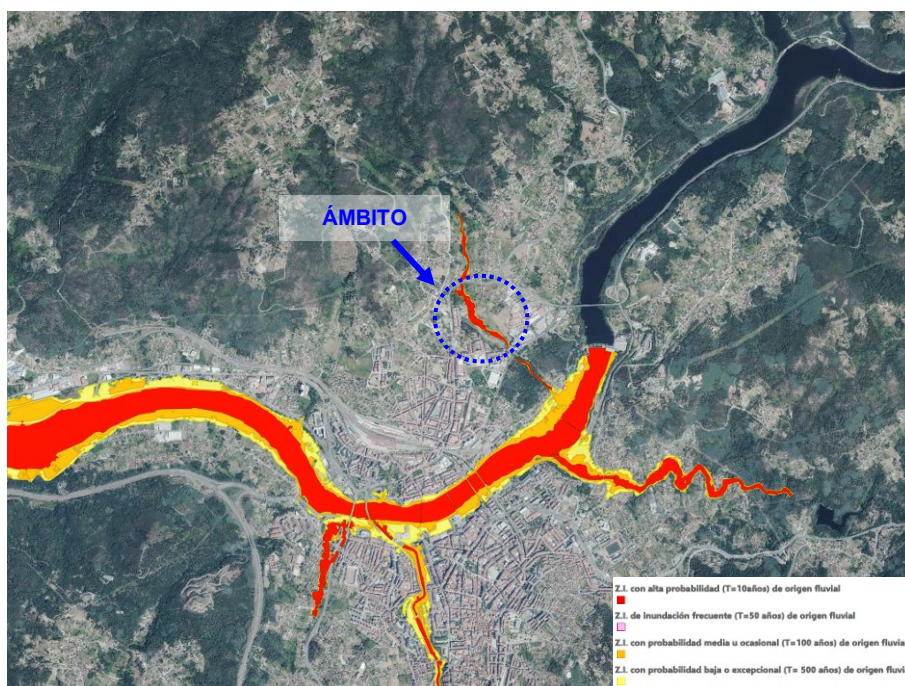


O risco potencial de inundación valora a frecuencia coa que se producen inundacións, a vulnerabilidade e os elementos expostos ao risco, é dicir, a valoración ten en conta tanto a probabilidade de ocorrencia da inundación, como os niveis que esta alcanza.

Segundo o plan INUNGAL, o Concello de Ourense ten un ARPSI do tipo “perigo media-baixa e risco alto” debido á importancia do río Miño e os seus afluentes.

No referente ao ámbito do PIA, tívose en conta o risco de inundación á hora de establecer a ordenación, debido a que existe unha pequena canle fluvial, afluente do Miño, que cruza o sector de NO a SE. A imaxe seguinte mostra as zonas inundables dos ríos próximos ao ámbito de intervención.

Os mapas de perigosidade da Confederación Hidrográfica Miño-Sil amosan que a área situada por baixo dos 113 m. queda incluída na zona de avenidas de período de retorno 100 anos; no contexto do PIA isto afecta principalmente á franxa inmediata ao rego do Cudeiro e ás vaguadas orientadas cara ao Miño



Fonte: *Inventario de presas e embalses. SNCZI-IPE. Visor cartográfico.*

Para garantir a seguridade ante posibles inundacións a ordenación ten en conta as características do ámbito e inclúe a canle do río nunha zona verde vinculada ao mesmo.

5.1.2. Riscos antrópicos

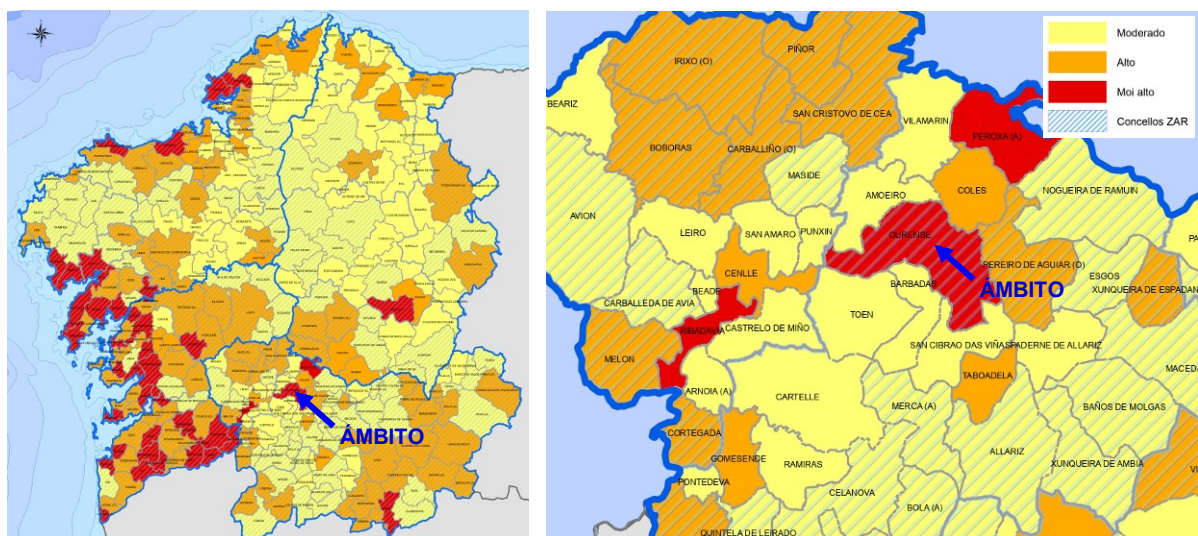
O Plan Territorial de Emerxencias de Galicia (PLATERGA) establece que os riscos antrópicos son os provocados ou derivados das accións ou actividades humanas e están directamente relacionados coa actividade e o comportamento humano.



RISCO DE INCENDIOS

Co obxectivo de planificar a escala autonómica os factores que facilitan a ignición dos incendios forestais e que contribúen á súa propagación elaborouse o Plan Especial ante Emerxencias por Incendios Forestais na Comunidade Autónoma de Galicia (PEIFOGA). Por unha banda o plan establece un mapa de perigo baseado nos datos de incendios forestais rexistrados, analizando a frecuencia, gravidade e causalidade dos incendios. Doutra banda, establece un mapa de vulnerabilidade a partir da morfoloxía do territorio, modelos de combustible, densidade poboacional, infraestruturas e bens ambientais.

Finalmente, coa intersección dos dous mapas anteriores, o PEIFOGA establece un mapa final onde se mostran as áreas máis problemáticas a nivel autonómico dende o punto de vista dos incendios forestais, clasificando cada municipio segundo o seu Índice de Risco Potencial.



Fonte: Plan Especial de Protección Civil ante Emerxencias por Incendios Forestais PEIFOGA. Índice de risco potencial en Galicia.

Segundo o PEIFOGA, o Concello de Ourense presenta un Índice de Risco Potencial (IRP) “moi alto”, e está incluído nas zonas clasificadas como Zona de Alto Risco (ZAR).

Para garantir a seguridade da poboación ante o risco de incendios provocados polas novas edificacións é necesario cumprir coa normativa vixente en materia de protección contra incendios, máis concretamente o CTE-DB-SE “Seguridade en caso de incendio”.



5.2. USOS E EDIFICACIÓNS

Na actualidade, o interior do ámbito do PIA configúrase con parcelas privadas sen cultivo nin edificación, agás un pequeno conxunto de construcións localizado na súa banda norte. Este núcleo érguese xunto a un dos marxes do Camiño Real de Cudeiro Sur e, pola súa tipoloxía, semella ter desempeñado funcións agropecuarias combinadas cunha vivenda vinculada ao territorio.



Fonte: Elaboración propia. Fotografía que mostra a maior parte do ámbito vacante de edificacións.

A proposta de ordenación prevé conservar estas edificacións e integralas como equipamento público, co obxectivo de poñer en valor o patrimonio tradicional edificado e, ao mesmo tempo, dotar o ámbito dun elemento singular que poida, incluso, ofrecer servizos de apoio ao Camiño de Santiago.

Na contorna inmediata do PIA distínguense tres ámbitos edificados. En primeiro lugar, ao oeste localízase unha mazá compacta de naves industriais en pleno funcionamento, limitadas pola rúa Monte Medulio e o Camiño Real de Cudeiro. Estas instalacións dispoñen de acceso rodado e servizos urbanos consolidados, albergando actividades de almacenaxe, loxística e pequenos talleres.

En segundo lugar, no sector norte, entre a estrada N-525, a ligazón coa N-120 e o Camiño Real de Cudeiro Sur, atópase o núcleo de Os Coiñas. Trátase dun conxunto de vivendas unifamiliares de clara factura rural —plantas baixas ou baixa máis unha planta alta, con cuberta a dúas augas— acompañado dunha edificación industrial illada. Conta con servizos básicos e figura como entidade de poboación no nomenclátor oficial de Galicia.

Por último, ao sur e ao oeste, o ámbito linda co barrio do Vinteún, estruturado arredor da rúa do Vinteún e da avenida de Santiago. É un tecido urbano consolidado que combina bloques

plurfamiliares de catro a seis alturas, vivendas unifamiliares adosadas e baixos comerciais, configurando o auténtico borde urbano entre a cidade e o medio rural.

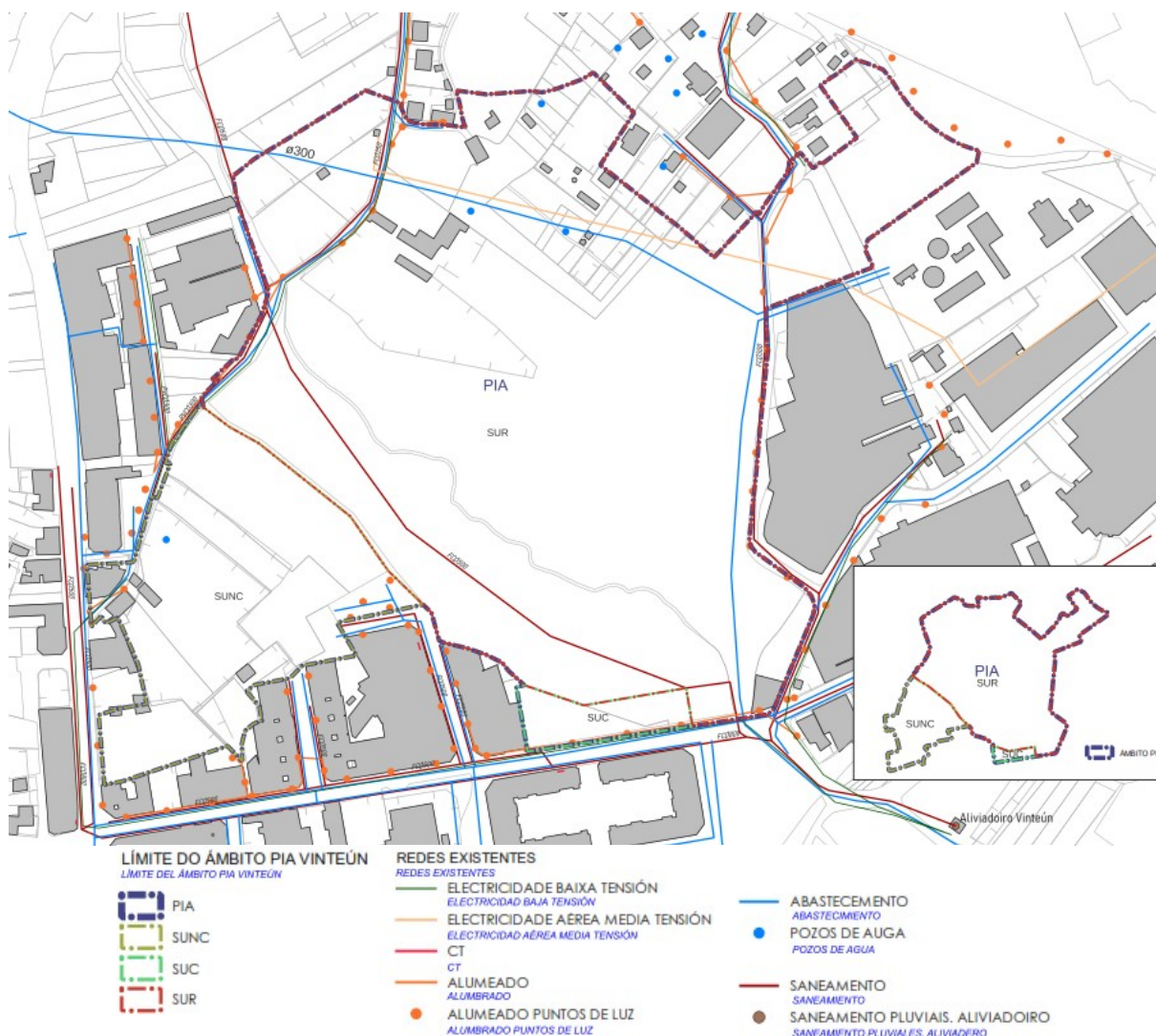
En síntese, o PIA dispón dun centro libre de edificacións de carácter puramente rural e carente de calquera tipo de urbanización, que facilita a implantación de zonas verdes, nova vivenda e equipamentos con escasa afección sobre estruturas existentes, e que delimitase como sector. A presenza da mazá industrial actúa de pantalla fronte á N-525 e deberá compatibilizarse cun tráfico residencial crecente, mentres que o núcleo de Os Coiñas esixe solucións de transición paisaxística e accesibilidade suave. A proposta de ordenación, ao completar a trama do Vinteún e integrar o patrimonio rural conservado, aspira a garantir unha correcta conexión entre os novos desenvolvementos, os usos produtivos e as preexistencias residenciais do contorno.

5.3. INFRAESTRUTURAS E INSTALACIÓNS

O sistema xeral de infraestruturas e servizos do municipio de Ourense que dará servizo ao sector queda reflectido nos planos de información do presente documento. O ámbito que desenvolve este Proxecto debe realizar as conexións necesarias ás infraestruturas, tanto ás existentes como ás proxectadas.

En fases posteriores do presente documento incorporárase a conformidade de suficiencia da rede das entidades subministradores das instalacións previstas para dar servizo ao desenvolvemento urbanístico proposto.

Ademais, a zona de actuación está rodeada, na súa maioría, por solo urbano e por infraestruturas viarias, por tanto, dispón de conexións a todas as redes e servizos necesarios para o desenvolvemento.



Fonte: Elaboración propia. PINFS_03ACTUAL_01

ABASTECIMIENTO

O servizo de abastecemento de auga do Concello está xestionado pola empresa, VIAQUA XESTIÓN INTEGRAL DE AUGAS DE GALICIA, S.A. Na fase do estudo de viabilidade realizado polo IGVS, realizouse unha consulta sobre a dispoñibilidade de recursos hídricos a través do Concello.

A rede de abastecemento de auga discorre xunto ao límites sur e oeste, máis concretamente, pola rúa do Vinteún ao sur e pola estrada N-525 ao oeste. Ademais, existe un tramo de rede secundaria de distribución dentro do límite do ámbito, que discorre polo Camiño Real Cudeiro Sur, tamén na zona oeste.

Doutra banda, o conxunto de vivendas unifamiliares existentes denominado “Os Cuiñas” situado ao nordés do ámbito, ten unha rede secundaria de distribución que discorre pola rúa das Cuiñas e dá servizo ás edificacións existentes na actualidade.

Finalmente, xunto ao extremo leste do sector a desenvolver atópase a Estación de Tratamento de Auga Potable (ETAP) e estación de bombeo “As Cuiñas”, cuxa ampliación está prevista no PXOM.



SANEAMENTO

A rede de saneamento existente discorre de maneira similar á rede abastecemento descrita no punto anterior. Pola rúa do Vinteún ao sur e pola estrada N-525 ao oeste existen colectores en dirección norte-sur. Ademais, os colectores secundarios dentro do límite do ámbito, que discorren polo Camiño Real Cudeiro Sur, desembocan nun gran colector de 500mm de diámetro cuxo trazado é paralelo ao río do Cudeiro.

REDE ELÉCTRICA

A zona conta con rede de subministración eléctrica na rúa do Vinteún, no Camiño Real Cudeiro Sur e na avenida de Santiago. O conxunto de vivendas unifamiliares existentes “Os Coiñas” que linda polo nordés co novo sector SUD-1, tamén ten unha rede de distribución pola rúa das Coiñas.

GAS

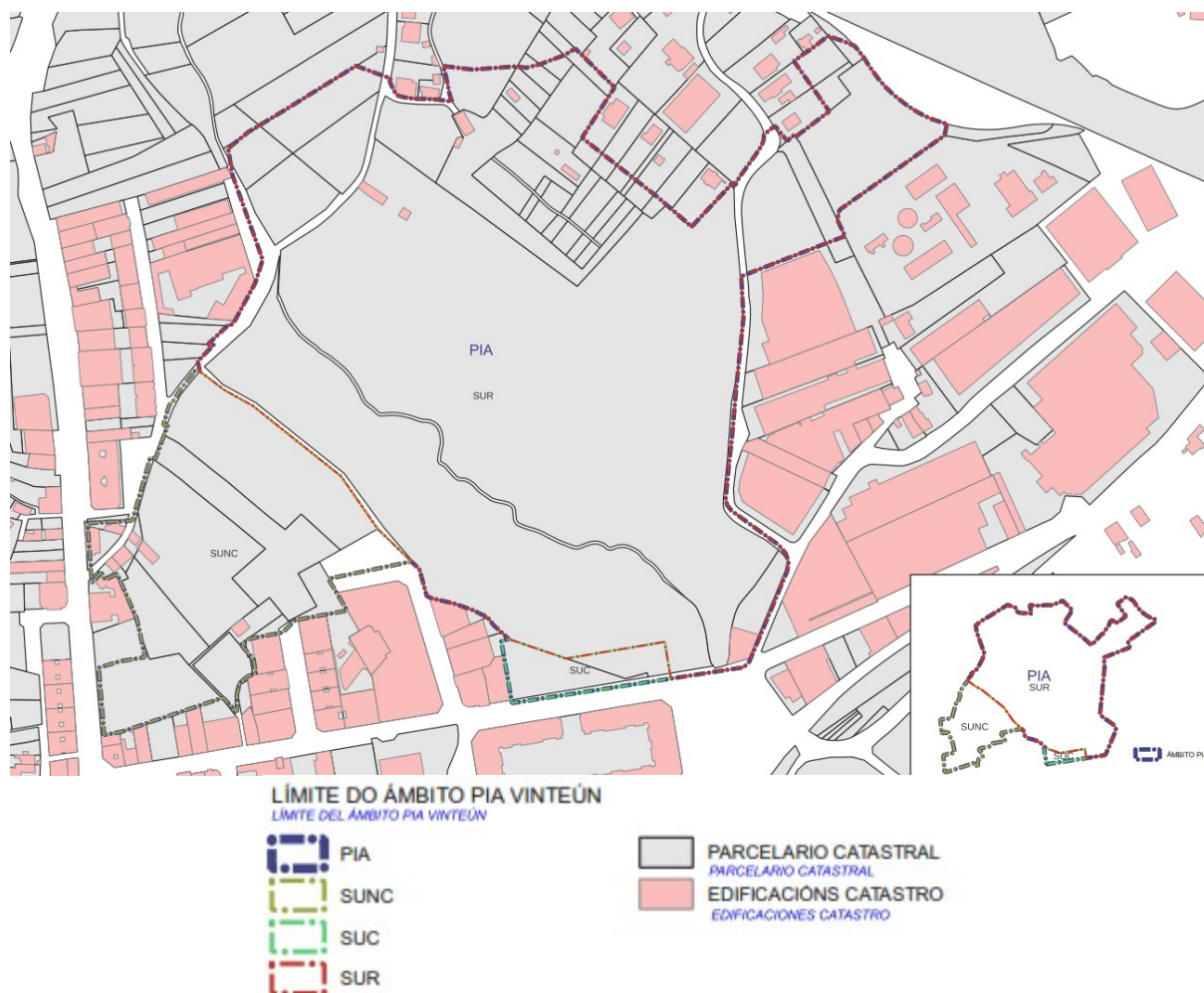
A zona conta con rede de gas nas inmediacións da rúa do Vinteún e na avenida de Santiago.

TELECOMUNICACIÓNS

O sector conta con rede de telecomunicacións de “TELEFÓNICA” nas inmediacións da rúa do Vinteún e na avenida de Santiago. Ademais, a rede de telecomunicacións “R CABLE” discorre pola rúa do Vinteún e polo Camiño Real Cudeiro Sur, polo límite oeste do ámbito.

6. ESTUDO DA ESTRUCTURA CATASTRAL

O ámbito do PIA localízase nunha zona ao norte do núcleo urbano de Ourense, xunto ao barrio Vinteún, nunha zona cun elevado grao de antropización, rodeada de edificacións de tipoloxías diversas; vivendas unifamiliares no núcleo de Os Coiñas (ao norte), edificacións de carácter industrial (ao leste e ao oeste) e vivendas de tipoloxía colectiva en bloque na zona sur e oeste.



Fonte: Elaboración propia. PINFS_02CATASTRO

Na imaxe anterior móstrase a superficie de dominio público hidráulico correspondente ao río Cudeiro que figura en catastro (de aprox. 1000 m²). Con todo, o recente estudo realizado pola Confederación Hidrográfica do Miño-Sil define unha superficie de dominio público hidráulico cartográfico vinculado á devandito canle maior que a establecida en catastro, a cal, non está actualizada. O presente documento ten en consideración a superficie de dominio público hidráulico cartográfico considerada pola Confederación, a correspondente ao último estudo realizado (a última revisión realizouse no marco da Fase III do proceso de revisión de DPH).

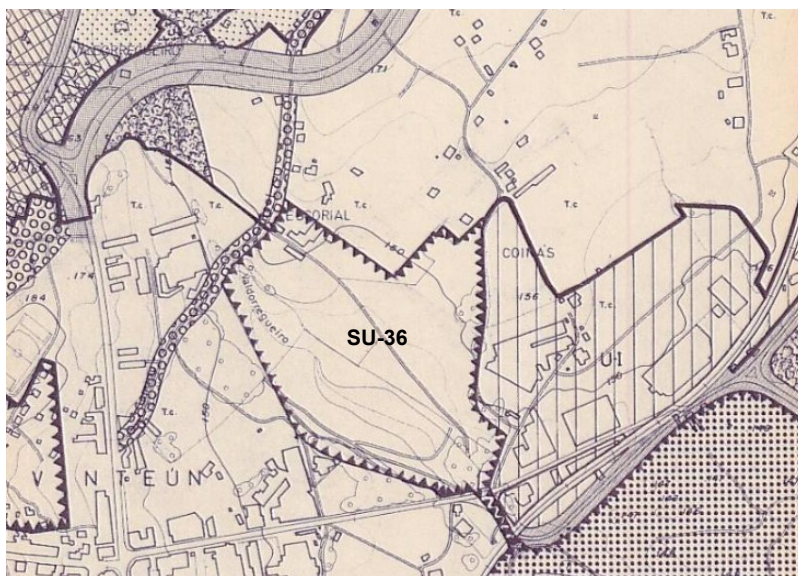


7. SITUACIÓN NO PLANEAMENTO EN VIGOR

7.1. PLANEAMENTO EN VIGOR

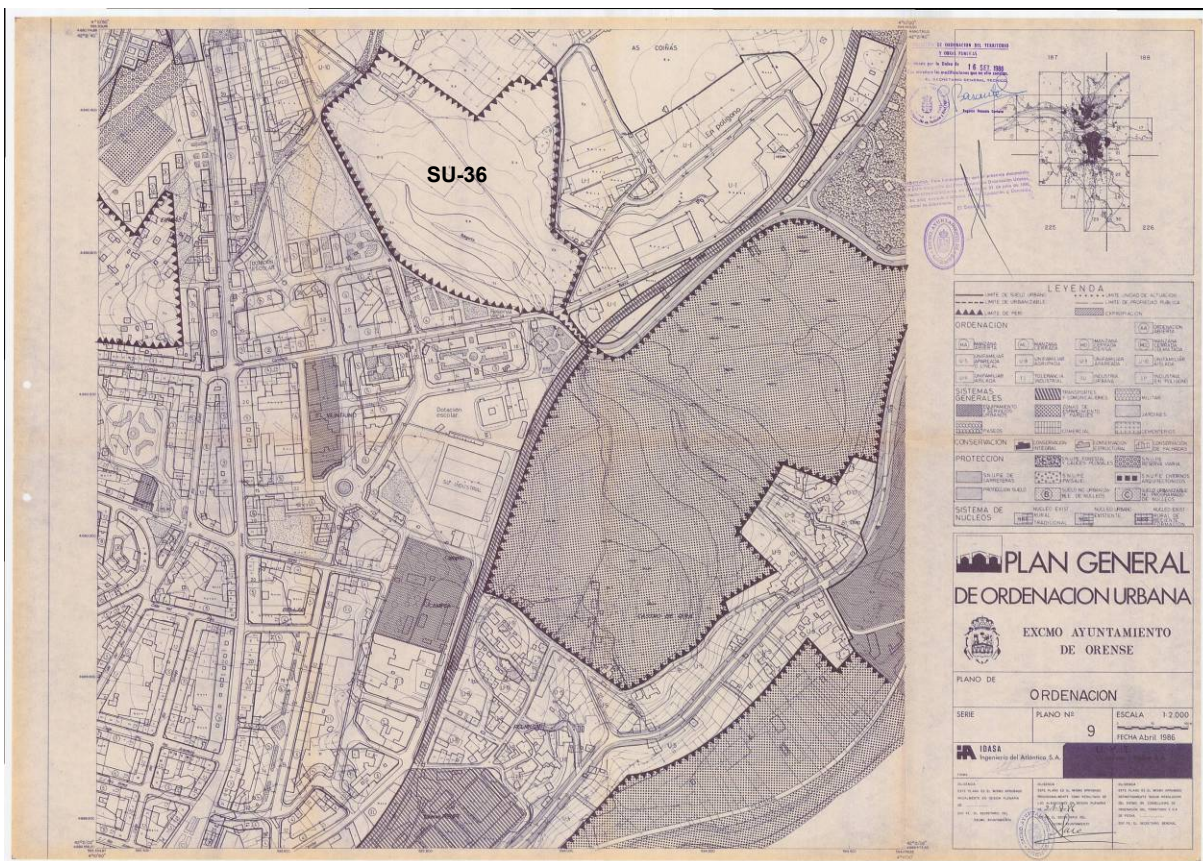
O planeamento xeral actualmente vixente no termo municipal de Ourense é o Plan Xeral de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por Orde da Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas do 16 de setembro de 1986. Este plan recobrou a súa vixencia tras a firmeza da Sentenza do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia do 17 de abril de 2008, que anula a Orde da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda do 29 de abril de 2003, pola que se aprobou definitivamente o Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Ourense; sentenza confirmada en casación polo Tribunal Supremo (Sentenza das 9.3.2011). Este decreto foi anulado por sentenza de 06.10.2016 de Tribunal Superior de Xustiza de Galicia.

O PXOU de 1986 elaborouse ao abeiro do texto refundido da Lei sobre o réxime de solo e ordenación urbana de 1976. Por tanto, non se atopa adaptado á normativa urbanística vixente, de tal xeito que na súa aplicabilidade actual se debe ter en consideración a súa suxeición ao xogo combinado das determinacións establecidas na Lei 2/2016 do 10 de febreiro, do solo de Galicia; e nomeadamente na súa disposición transitoria primeira sobre o réxime urbanístico aplicable nos municipios con planeamento non adaptado á LSG. No devandito Plan Xeral delimitase un área denominada Sector 36 (SU-36) de solo urbano que precisa dun Plan Especial de Reforma Interior para o seu desenvolvemento, coincidente (de maneira aproximada) co ámbito para desenvolver o sector no presente documento. É preciso sinalar, que no momento da redacción a aprobación deste Planeamento (segundo a Lei 11/1985 de adaptación de la do solo a Galicia), non existía a diferenciación como tal entre solo urbano consolidado e non consolidado, si ben, por aplicación da lexislación en vigor, e indubidable que non cumpre as condicións establecidas para o solo urbano da LSG, e debe clasificarse como solo rústico ou urbanizable.



Fonte: PXOM do Concello de Ourense do ano 1986. Estrutura Xeral do Territorio.





Fonte: PXOM do Concello de Ourense do ano 1986. Ordenación.

O PXOM en vigor do ano 1986 está afectado polo DECRETO 187/2011, de 29 de setembro, polo que se suspende parcialmente a vixencia do Plan Xeral de Ordenación Urbana do Concello de Ourense (1986) e apróbase a ordenación urbanística provisional ata a entrada en vigor do novo plan.

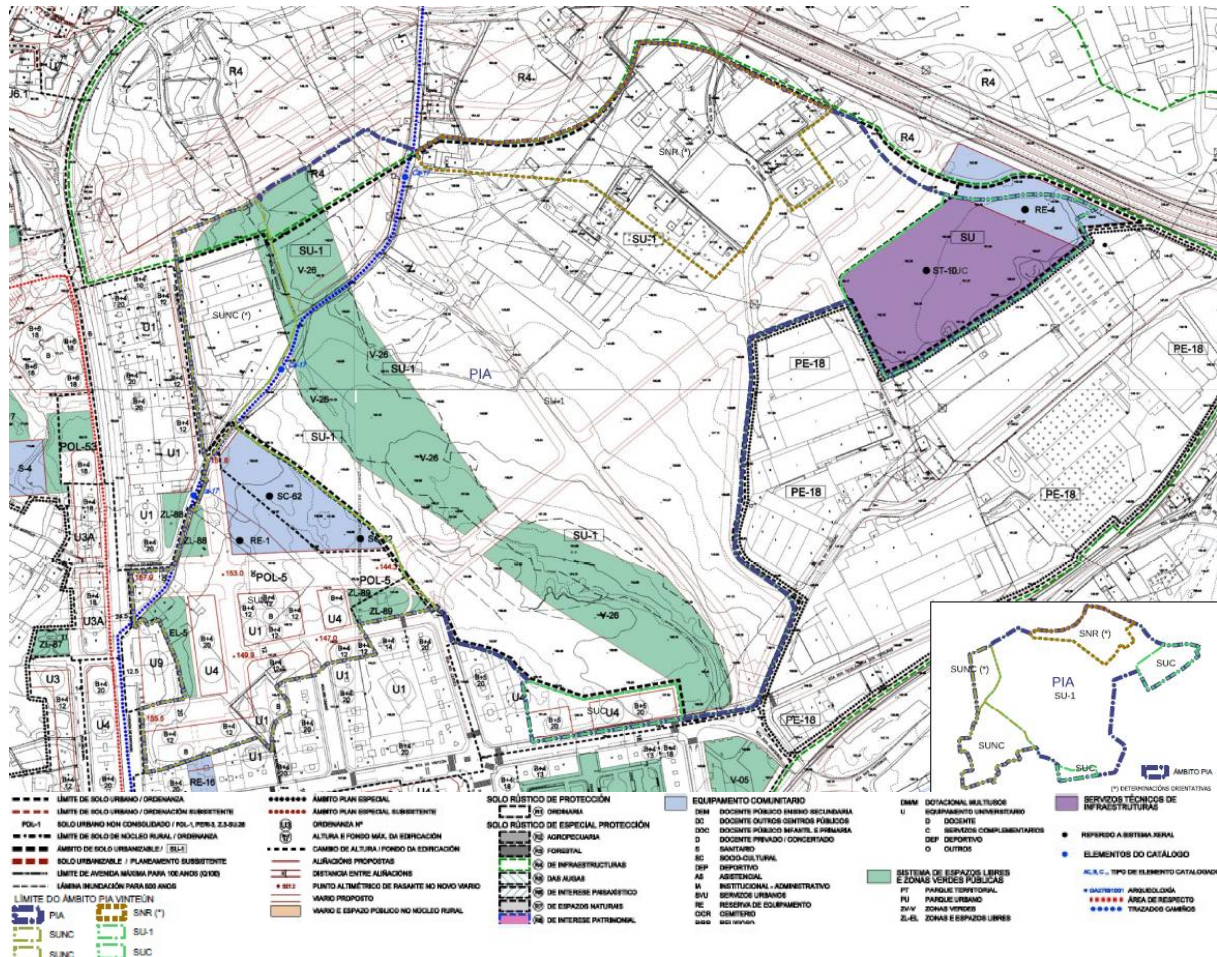
A inadecuación e disparidade entre o PXOU de 1986 e a realidade existente no termo municipal de Ourense, así como a inadaptación ás lexislacións urbanística e sectorial vixentes, motivou que o Concello de Ourense, en sesión plenaria do 24 de marzo de 2011, acordara solicitar á Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, a incoación do expediente previsto no artigo 96 da LOUG; para que unha vez tramitado, o Consello da Xunta acordase a suspensión parcial do PXOU de 1986 e aprobase a correspondente ordenación urbanística provisional ata a entrada en vigor do novo plan. Dando resposta a esta situación, o Decreto 187/2011 incorpora unha serie de ámbitos territoriais do PXOM de 2003 así como o Catálogo dese mesmo plan de 2003. Neste senso, os ámbitos recollidos no dito Decreto non afecta aos incorporados no presente PIA.

7.2. O PLAN XERAL EN TRAMITACIÓN

O Concello de Ourense dispoñe dun documento de Revisión do PXOM, “Documento de Aprobación Provisional (DAP) da Revisión e Adaptación do Plan Xeral de Ordenación Urbana de 1986, segundo a versión refundida de data novembro 2017, coas correccións posteriores inseridas en datas 19 de decembro de 2017 e 24 de maio de 2018”.



Neste documento, onde se revisa e adapta a clasificación do termo municipal á vixente LSG, se inclúen os terreos afectos ao presente PIA de forma maioritaria nun ámbito de Solo Urbanizable denominado SECTOR “O Escorial- O Vinteún”.



As determinacións neste documento de Revisión do PXOU para o desenvolvemento do Sector SU-1 O Escorial- O Vinteún son as seguintes:

Art. 59. Determinacións para o desenvolvemento do Sector SU-1 O Escorial – O Vinteún.

Planos de Ordenación: 2.9Q / 2.9R / 2.10Q / 2.10R
3.29 / 3.39

Delimitase ao norte da Cidade, entre o viario de acceso e circunvalación, como a área de expansión do Barrio de O Vinteún. A súa superficie bruta é de 164.588 m².

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
2. O seu uso é o residencial e usos comerciais e complementarios en planta baixa.

Destinarase a usos terciarios e de servizos en edificio exclusivo un 30% da edificabilidade, situándose en contacto cos eixes circunvalatorios externos así como co Polígono de O Vinteún-Coiñas.

O 35% da edificabilidade residencial destinarase a vivenda suxeita a algún réxime de protección oficial.

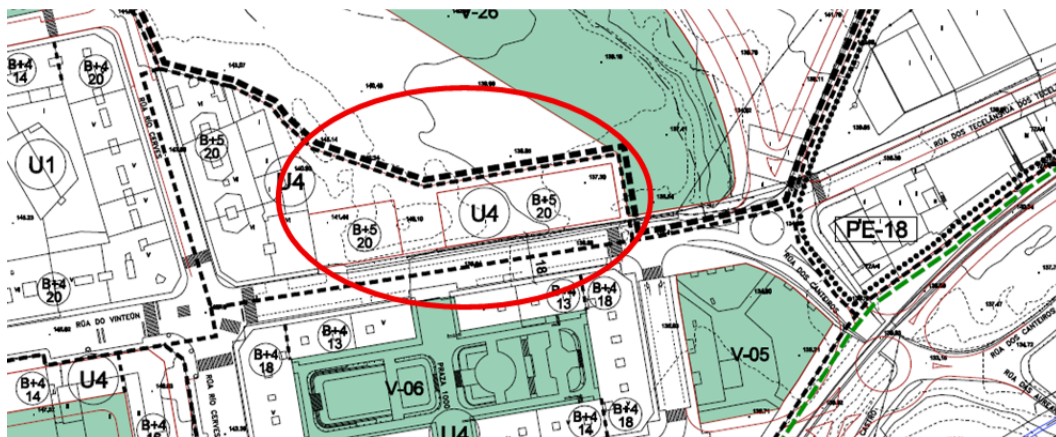
A súa ordenación estrutúrase arredor de dous potentes eixes viarios, que o relacionan coa estrutura urbana contigua e coas accesibilidades xerais da Cidade, e do curso do Rego de Cudeiro.

3. Como medidas de preservación e para a integración ambiental e paisaxística, establécense a protección do Rego de Cudeiro, concentrando nos seus bordos o sistema de espazos libres e de equipamento extensivo descubertos, abrangendo como mínimo a zona de fluxo preferente establecida na cartografía de Zonas Inundables.
4. A altura da edificación non excederá das cinco plantas incluída a baixa, permitíndose adoptar volumetricamente solucións puntuais de maior altura en función de criterios de composición urbana a establecer polo instrumento normativo regulador que para o efecto se redacte.
5. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa L.S.G.
6. Os sistemas xerais imputados ao sector son:
 - Ao interior do ámbito: 7.992 m^2 do viario de sistema xeral de conexión coa rotonda baixa da estrada N-544. O sector cederá o solo de mención e farase cargo da súa execución.
 - Ao exterior do ámbito: 5.500 m^2 de solo de sistema xeral de espazos libres, distribuídos en 1.500 m^2 en PU-7 (Parque fluvial do Barbaña) e 4.000 m^2 en PU-8 (Parque Regato dos Muíños Sur).
7. O Plan Parcial garantirá a execución e posta en funcionamento das seguintes actuacións de infraestruturación:
 - Sistema Xeral: A-26 de Abastecemento (Cinturón exterior Treito Avda. Santiago-Coiñas).
 - Sistema Principal: SA-15 de Saneamento (Colector Escorial).

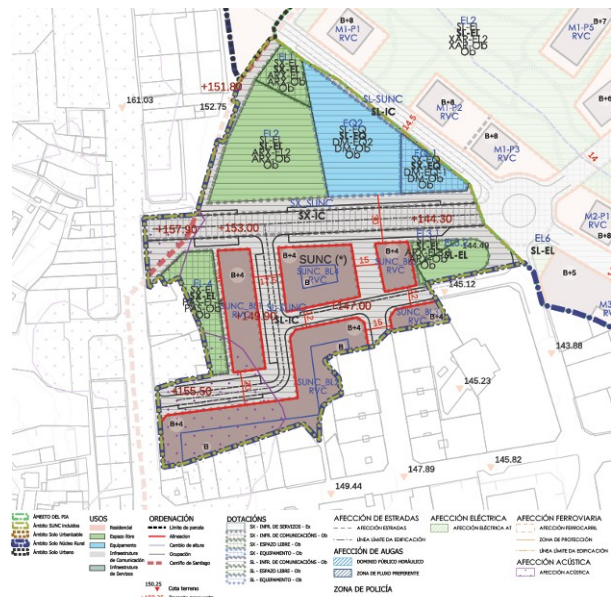
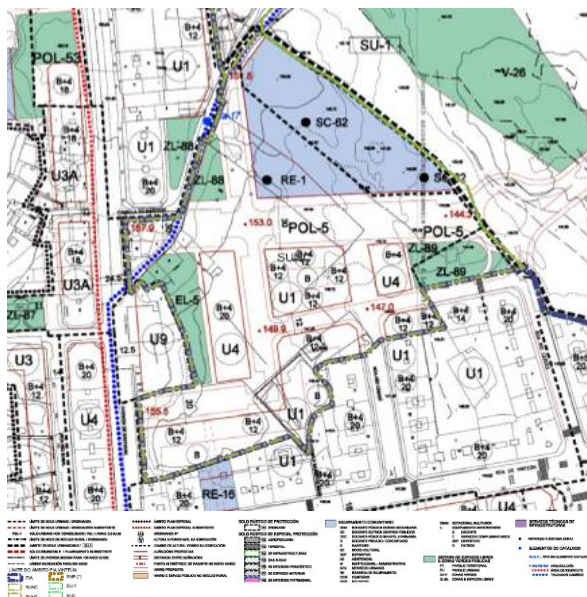


O presente documento do PIA parte de forma inicial desta delimitación do SECTOR, sobre a que se realizan unha análise que motivará un reaxuste do mesmo como máis adiante se xustificará, sendo o SECTOR o ámbito a desenvolver para ordenar a Vivenda de Protección.

Se incorpora además no ámbito do PIA unha pequena zona de Solo Urbano Consolidado, no linde Sur, en colindancia coa rúa do Vinteún, para facilitar unha correcta conexión do sistema viario da actuación, incorporando estritamente a ordenación prevista na Aprobación Provisional do PXOU:



Por último, se incorpora no PIA a ordenación pormenorizada do ámbito de Solo Urbano Non Consolidado colindante polo linde Oeste ao SECTOR, o denominado POL-5 (Río Cervantes) na aprobación provisional da Revisión do PXOU.



POL-5. RÍO CERVANTES.

Planos de Ordenación: 2.10.Q
3.39

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

Parámetros:

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

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

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

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



8. LEXISLACIÓN SECTORIAL DE APLICACIÓN

Os proxectos de interese autonómico son instrumentos de intervención directa na ordenación do territorio da Comunidade Autónoma regulados pola Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia (LOT) que teñen por obxecto planificar actuacións que transcenden o ámbito municipal, pola súa incidencia territorial, económica, social ou cultural. A LOT de Galicia regula os PIAs na súa sección 4ª, artigo 40 e seguintes.

O proxecto de interese autonómico debe estar integrado, cando menos, polos seguintes documentos:

- I. Declaración de interese autonómico
- II. Memoria
- III. Planos de información
- IV. Planos de ordenación
- V. Normativa
- VI. Memoria económica
- VII. Documentación ambiental
- VIII. Anexos

Doutra banda, o PIA conterá aqueloutros documentos que segundo o caso puidéronse considerar necesarios, de acordo con as condicións concretas establecidas no contrato ou de acordo ao disposto pola lexislación específica, así como a documentación que se indica no artigo 69 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG), para os plans parciais, de conformidade co artigo 45 da LOT, xa que o PIA implica transformación urbanística do solo.

Artigo 69. Documentación.

Os plans parciais comprenderán, co contido que se fixe regulamentariamente, os seguintes documentos:

- a) Documento ambiental estratéxico ou estudo ambiental estratéxico, segundo o plan fose obxecto de avaliación ambiental estratéxica simplificada ou ordinaria.*
- b) Planos de información, incluído o catastral.*
- c) Memoria xustificativa das súas determinacións.*
- d) Avaliación económica da implantación dos servizos e execución das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e a súa ampliación ou reforzo.*
- e) Planos de ordenación urbanística.*
- f) Ordenanzas reguladoras necesarias para a súa execución.*



Ademais, o artigo 45 no seu apartado 5º establece que a documentación do PIA debe xustificar:

- O cumprimento das normas de aplicación directa establecidas nos artigos 91 e 92 da LSG, relativas á adaptación ao ambiente e protección da paisaxe, e protección das vías de circulación respectivamente.
- O cumprimento dos estándares urbanísticos correspondentes ás clases de solo que resulten da nova ordenación.

Co anterior, queda establecido que a ordenación proposta para o ámbito de solo urbanizable delimitado debe cumprir co establecido na LSG, así como o regulamento que a desenvolve (RLSG).

Ademais, dando cumprimento ao establecido no artigo 6 da Lei 21/2013, de 9 de decembro, de avaliación ambiental, trasposta na lexislación autonómica nos artigos 46 e 75 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, o presente documento sométese ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada.

9. AFECCIÓNS CON INCIDENCIA NO ÁMBITO

9.1. DERIVADAS DA LEXISLACIÓN DE AUGAS

A zona de actuación está afectada polas zonas de servidume de augas vinculadas ao canle fluvial que percorre o ámbito, no sentido NO-SE, e que verte ao río Miño. Polo tanto, débese respectar a lexislación sectorial en materia de augas:

- Real Decreto Lexislativo 1/2001, de 20 de xullo, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Augas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, polo que se aproba o Regulamento do Dominio Público Hidráulico que desenvolve os títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII y VIII do texto refundido da Lei de Augas, aprobado polo Real Decreto Lexislativo 1/2001, de 20 de xullo.
- Lei 9/2010, de 4 de novembro, de augas de Galicia.
- Plan Hidrolóxico Miño-Sil, aprobado polo Real Decreto 35/2023, de 24 de xaneiro.



Fonte: Visor cartográfico SNCZI. Confederación hidrográfica del Miño-Sil.

Esta normativa deberá terse en conta en especial no que respecta á regulación da zona de servidume e policía. Así mesmo, o presente documento deberá ser informado pola administración pública competente nesta materia.



9.2. DERIVADAS DA LEXISLACIÓN DE ESTRADAS

9.2.1. Estradas do Estado

O ámbito limita polo nordeste coa estrada N-525, que comunica Ourense con Santiago de Compostela e coa N-544, que conecta a N-525 coa N-120 (Logroño-Vigo). Para a regulación específica nesta zona, no que respecta a as limitacións a usos dos terreos próximos a esta infraestrutura, condicións de desenvolvemento e condicións xerais de uso, estarase ao disposto nas seguintes normas:

- Lei 37/2015, de 29 de Setembro, de estradas.
- Regulamento Xeral de Estradas e as súas modificacións, aprobadas polo Real Decreto 1812/1994, do 2 de setembro, coas modificacións do Real Decreto 1911/1997 de 19 de decembro, Real Decreto 597/1999, do 16 de Abril, e Real Decreto 114/2001 de 9 de febreiro.

O sector está afectado polas zonas de protección definidas pola lexislación sectorial de estradas. Na documentación gráfica do PIA inclúese a delimitación destas faixas de protección viaria. En todo caso, a ordenación proposta cumprirá integramente a normativa sectorial correspondente.

De seguido recóllense os principais preceptos legais aplicables que cómpre ter en conta no deseño da ordenación.

Artículo 16. Ordenación del territorio y ordenación urbanística.

1. Cuando se trate de llevar a cabo la construcción de carreteras o variantes u otras actuaciones en carreteras estatales que afecten a la ordenación territorial o al planeamiento urbanístico vigentes, el Ministerio de Fomento deberá remitir el estudio informativo aprobado inicialmente a las comunidades autónomas y entidades locales a las que afecte la actuación, al objeto de que examinen e informen en el plazo de un mes el trazado o actuación propuestos.

Transcurrido un mes más sin que dichas administraciones públicas hayan notificado sus respectivos informes, se entenderá que están conformes con la actuación propuesta. En caso de disconformidad, que necesariamente deberá ser motivada, el Ministerio de Fomento decidirá si procede continuar con la tramitación de la actuación, y en este caso la elevará al Consejo de Ministros, que resolverá si procede aprobarla. En caso de ser así, el Consejo de Ministros ordenará la modificación o revisión, del planeamiento territorial, o urbanístico afectados, los cuales deberán acomodarse a las determinaciones de la actuación en el plazo de un año desde la aprobación de la misma.

2. Cuando el contenido de cualquier instrumento de ordenación territorial o urbanística, o de desarrollo de los mismos, que se encuentre en tramitación, esté afectado por lo establecido en un estudio de carreteras ya aprobado, el promotor del instrumento deberá incluir en el mismo, antes de su aprobación, las determinaciones necesarias para la plena eficacia de dicho estudio de carreteras.

3. No podrán aprobarse instrumentos de modificación, revisión, desarrollo o ejecución de la ordenación territorial y urbanística, que contravengan lo establecido en un estudio de carreteras aprobado definitivamente. El incumplimiento de la



anterior prohibición comportará la nulidad de pleno derecho del instrumento de ordenación.

4. La regla establecida en el apartado anterior será también de aplicación a los estudios informativos de carreteras aprobados inicialmente, cuando ya hubieran sido sometidos a información pública y siempre que el plazo de suspensión de la aprobación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, no supere un año a contar desde la publicación del anuncio de la información al público de aquéllos, o un año y seis meses en los casos excepcionales en que así se determine de manera motivada por el Ministerio de Fomento. Durante dicho plazo, la administración competente en materia de ordenación territorial o urbanística no podrá otorgar nuevas clasificaciones y calificaciones a los suelos afectados por los trazados y actuaciones de carreteras objeto del correspondiente estudio informativo, ni autorizaciones y licencias urbanísticas nuevas, salvo que se haya recabado y obtenido informe favorable del Ministerio de Fomento cuando las actuaciones pretendidas sean compatibles con las alternativas establecidas en aquel, o se limiten a la mera conservación y mantenimiento de lo existente.

5. En aquellos ámbitos territoriales que carecieran de instrumentos de ordenación territorial o de planeamiento urbanístico aprobados, la aprobación definitiva de los estudios y proyectos de carreteras comportará la inclusión de la actuación en los instrumentos de ordenación o planeamiento que se aprueben con posterioridad.

6. Acordada la redacción, revisión, modificación o adaptación de cualquier instrumento de planificación, desarrollo o gestión territorial, urbanística, o de protección medioambiental, que pudiera afectar, directa o indirectamente, a las carreteras del Estado, o a sus elementos funcionales, por estar dentro de su zona de influencia, y con independencia de su distancia a las mismas, el órgano competente para aprobar inicialmente el instrumento correspondiente, deberá ponerlo en conocimiento del Ministerio de Fomento, antes de dicha aprobación inicial, para que éste emita un informe comprensivo de las consideraciones que estime convenientes para la protección del dominio público. La misma regla será aplicable también al inicio de la tramitación de aquellas licencias que vayan a concederse en ausencia de los instrumentos citados. Reglamentariamente se definirá la zona de influencia de las carreteras del Estado.

El Ministerio de Fomento dispondrá de un plazo de tres meses para emitir su informe, que será vinculante en lo que se refiere a las posibles afecciones a la Red de Carreteras del Estado. Transcurrido dicho plazo sin que el informe se haya evacuado, se entenderá que es conforme con el instrumento de que se trate, al efecto de poder continuar con su tramitación. Las determinaciones urbanísticas que pudieran derivar de una eventual aprobación definitiva de aquél que afecten al dominio, o al servicio públicos de titularidad estatal, serán nulas de pleno derecho. También será nulo de pleno derecho cualquiera de los instrumentos mencionados en este apartado en cuya tramitación se haya omitido la petición del informe preceptivo del Ministerio de Fomento, así como cuando sean aprobados antes de que transcurra el plazo del que dispone dicho departamento para evacuarlo y en ausencia del mismo, cuando menoscaben, alteren o perjudiquen la adecuada explotación de las carreteras del Estado.

7. Con la finalidad de garantizar la compatibilidad de todos los intereses públicos en presencia, y una adecuada coordinación entre la Administración General del Estado y las administraciones competentes en materia urbanística y de ordenación del territorio, el Ministerio de Fomento podrá solicitar su participación en las reuniones que celebren los órganos colegiados a los que incumba la aprobación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial que afecten a carreteras del Estado, con independencia de su sistema de gestión.

A tramitación do presente plan debe cumprir có establecido no artigo transcrito.



Artículo 28. Zonas de protección de la carretera: disposiciones generales.

1. A los efectos de la presente ley se establecen las siguientes zonas de protección de la carretera: de dominio público, de servidumbre, de afección y de limitación a la edificabilidad.

2. En estas zonas no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos o servicios que aquéllos que sean compatibles con la seguridad viaria y con las previsiones y la adecuada explotación de la carretera.

La realización de cualquier actividad que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requiere autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables entre el borde exterior de la zona de dominio público y el de la zona de limitación a la edificabilidad, siempre que no resulten menoscabadas la seguridad viaria o la adecuada explotación de la carretera y no se comprometa la utilización de la zona de servidumbre para los fines previstos en esta ley.

Lo establecido en el párrafo anterior será especialmente aplicable a los puntos de recarga de vehículos y a las marquesinas e instalaciones que estos precisen para su correcto funcionamiento, siempre que puedan considerarse fácilmente desmontables.

En caso de que las instalaciones antes citadas tuvieran que ser desmontadas por cualquier causa, el coste de su desmontaje correrá en todo caso a cargo del titular de la instalación. Entre tales causas se incluyen las necesidades de ampliación, mejora, o explotación de la carretera afectada, así como los condicionantes de seguridad, en especial de seguridad vial.

3. La prohibición y la necesidad de autorización a que se refiere el apartado anterior operará tanto respecto de las carreteras construidas como de las proyectadas o en construcción una vez aprobado definitivamente el estudio informativo correspondiente o, en su defecto, el anteproyecto o proyecto, cualquiera que sea el plazo previsible de la actuación contemplada en el estudio.

4. Sin perjuicio de lo indicado en el artículo 33.2, debe considerarse que a efectos del régimen jurídico de protección del dominio público viario y para la determinación de las limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, los nudos viarios, los ramales de enlaces, los cambios de sentido, las intersecciones y las vías de giro, las vías colectoras - distribuidoras y las calzadas laterales tendrán la consideración de carretera convencional.

Así se considerará análogamente en el caso de las vías de servicio, pero sólo a los efectos de la existencia de zona de dominio público, no así de las restantes zonas de protección.

Las limitaciones a la propiedad no se extenderán a los restantes elementos funcionales de la carretera, sin perjuicio de la prevalencia de las zonas de protección de las carreteras a las que sirven.

5. Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta ley.

Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la presente ley.

Artículo 29. Zona de dominio público.

1. Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.



2. La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmonte o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural.

En el caso de existir cunetas exteriores a los bordes de dichos taludes o muros, o en terrenos llanos, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde de la cuneta más alejado de la carretera.

En el caso de tramos urbanos y travesías en los que exista encintado de bordillos separando la plataforma de los Acerados, zonas ajardinadas o medianas, la arista exterior de la explanación coincidirá con la arista del bordillo más cercana a la vía más exterior de la Red de Carreteras del Estado.

3. En los casos especiales de túneles, puentes, viaductos y otras estructuras, cimentaciones, anclajes, estabilizaciones de taludes, elementos de drenaje u obras similares, se podrá establecer otra delimitación de la arista exterior de la explanación de forma justificada, en cuyo caso ésta se ha de incluir expresamente en el estudio de carreteras que habrá de ser objeto de información pública; en su defecto, dicha arista exterior de la explanación será la línea de proyección vertical del borde de la obra sobre el terreno natural.

Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los apoyos de los puentes y viaductos y la totalidad de sus cimentaciones, y además la franja de terreno que sea preciso excavar a su alrededor para su construcción con una anchura de 1 metro como mínimo, salvo excepciones debidamente justificadas.

4. Sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados.

En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

5. El uso especial del dominio público establecido en el apartado anterior o la ocupación del mismo comportarán la obligación, por el beneficiario de la correspondiente autorización de uso u ocupación, del abono de un canon.

Constituye el hecho imponible de dicho canon la ocupación de terrenos o utilización de bienes de dominio público que se haga en virtud de autorizaciones reguladas en esta ley y de concesiones de áreas de servicio en las carreteras estatales.

Serán sujetos pasivos del canon los titulares de las autorizaciones y los concesionarios de áreas de servicio.

En el caso de autorizaciones de ocupación o aprovechamiento especial del dominio público, la base de fijación de la cuantía del gravamen será el valor de los terrenos ocupados, habida cuenta del valor de adquisición de los mismos por el Estado y el de los predios contiguos. El tipo de gravamen anual será del 5 por 100 sobre el valor de la base indicada.

El canon podrá ser revisado proporcionalmente a las variaciones que experimente el valor de la base utilizada para fijarlo, si bien estas revisiones sólo podrán realizarse al término de los periodos que para el caso se expresen en las condiciones de la autorización o concesión.

En el caso de concesiones de áreas de servicio la cuantía del canon será la establecida en el artículo 26.4.

6. La explotación por terceros de obras, instalaciones o servicios públicos relativos a carreteras estatales, que supongan el abono de contraprestaciones económicas por parte de los usuarios de los mismos, llevará aparejada la obligación de satisfacer a la administración un canon.

Será sujeto pasivo de dicho canon la persona física o jurídica que tenga la titularidad de dicha explotación en virtud de la correspondiente autorización o concesión. El hecho imponible será la ocupación y aprovechamiento especial de bienes de dominio público objeto de explotación por el sujeto pasivo, la base de fijación de la cuantía del gravamen será el valor de los terrenos ocupados y de los bienes, inmuebles e

instalaciones de titularidad pública objeto de explotación, con un tipo de gravamen del 5 por 100 sobre el valor de la base indicada, con devengo anual y posibilidad de revisión en su cuantía proporcional a las variaciones que experimente el valor de la base utilizada para fijarlo, si bien estas revisiones sólo podrán realizarse al término de los periodos que para el caso se expresen en las condiciones de la autorización o concesión.

Estarán exentos del abono del canon por ocupación del dominio público viario la Administración General del Estado y organismos autónomos dependientes de la misma que no sean de carácter mercantil o industrial. Cuando por dichos organismos se ceda el uso a terceros de la instalación ocupante del citado dominio público, lo cual requerirá en todo caso previa autorización del gestor del mismo, los cesionarios vendrán obligados al abono del correspondiente canon.

Asimismo, el Ministerio de Fomento quedará exento del pago de canon por ocupación de dominio público a otros departamentos ministeriales de la Administración General del Estado y a sus organismos autónomos dependientes que no sean de carácter mercantil o industrial.

7. La ocupación del dominio público, en el supuesto previsto en este artículo, no implicará la cesión de éste, ni su utilización significará la cesión de las facultades demaniales de la Administración General del Estado, ni la asunción por ésta de responsabilidades de ningún tipo respecto al titular del derecho a la ocupación o a terceros.

El mencionado titular será responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionar las obras y actividades al dominio público y al privado, salvo en el caso en que aquéllos tengan su origen en alguna cláusula impuesta por la administración al titular y que sea de ineludible cumplimiento por éste.

El Ministerio de Fomento conservará en todo momento las facultades de tutela y policía sobre el dominio público afectado, quedando obligado el titular de la ocupación o actividad a informar a aquélla de las incidencias que se produzcan en relación con dichos bienes y a cumplir las instrucciones que se le dicten al respecto.

8. Al finalizar la construcción de nuevas carreteras o actuaciones en las mismas se procederá por el Ministerio de Fomento, o sociedad concesionaria en su caso, a delimitar los terrenos de titularidad pública mediante su amojonamiento. Las características específicas de esta actuación se definirán por el Ministerio de Fomento.

9. Los bienes y derechos reales de titularidad pública afectos al servicio público viario, obtenidos mediante expropiación, cesión o permuta, serán inscritos en el Registro de la Propiedad.

La inscripción por la Administración General del Estado de los citados bienes y derechos será gratuita.

10. En el caso de actuaciones promovidas por terceros y debidamente autorizadas, que pasen a formar parte del dominio público viario estatal, la inscripción citada será a cargo del promotor sin que proceda ninguna exención arancelaria.

11. En toda información registral que se aporte en relación con fincas colindantes con el dominio público viario estatal, así como en las notas de calificación o despacho referidas a las mismas, se pondrá de manifiesto dicha circunstancia, como información territorial asociada y con efectos meramente informativos, para que pueda conocerse que dicha colindancia impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad.

Artículo 31. Zona de servidumbre.

1. La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

3. El Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar a terceros la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

Artículo 32. Zona de afección.

1. La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

En el caso especial de túneles y sus elementos auxiliares, constituirán zona de afección los terrenos situados entre las proyecciones verticales de los hastiales exteriores de los mismos y además dos franjas de terreno adicionales de 50 metros de anchura, una a cada lado de dichas proyecciones, medidas horizontal y perpendicularmente al eje de los túneles o elementos auxiliares, salvo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 31.3 se derivara un grado de protección diferente.

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

La solicitud de autorizaciones podrá efectuarse, en todo caso, por los medios telemáticos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo y sus normas de desarrollo.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

4. La denegación de la autorización en la parte de la zona de afección que sea exterior a la línea límite de edificación definida en el artículo 33.1, sólo podrá fundamentarse en razones de seguridad viaria, o en la adecuada explotación de la vía, o en las previsiones de los planes, estudios o proyectos de construcción, conservación, ampliación o variación de carreteras del Estado en un futuro no superior a diez años, contados a partir de la fecha de la autorización u orden para realizar el correspondiente estudio.

Artículo 33. Zona de limitación a la edificabilidad.

1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o

cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

2. A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

3. El Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas a emitir en un plazo no superior a dos meses, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación, cualquiera que sea su clasificación, que se construyan con el objeto de evitar el paso por poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 50 metros, medidos horizontal y perpendicularmente al eje, a partir de la arista exterior de la calzada, en toda la longitud de la variante.

5. Las modificaciones en la línea límite de edificación que se deriven de la puesta en servicio de nuevas actuaciones en carreteras del Ministerio de Fomento conferirán derecho a indemnización a favor de los titulares de derechos reales sobre los terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad así como en los afectados por las restricciones en las zonas de servidumbre acústica que acrediten el menoscabo de sus derechos y no pudieran ejercerlos en otras ubicaciones.

También serán indemnizables los perjuicios causados en este sentido por actuaciones debidamente autorizadas de terceros, públicos o privados, incluso aunque estas actuaciones o algunos de sus elementos pudieran ser finalmente de uso o titularidad públicos; conferirán derecho a indemnización a favor de quien acredite el menoscabo de derechos reconocidos y que no pudiera ejercerlos en otras ubicaciones, la cual será satisfecha por quien promueva la actuación.

Será indemnizable la depreciación originada en las fincas contiguas a carreteras que se construyan o actuaciones que se lleven a cabo en las mismas a partir de la entrada en vigor de la presente ley, como consecuencia del menoscabo en el estatuto jurídico de la propiedad, incluida la pérdida de edificabilidad que tuvieran reconocida las fincas sitas en las zonas de protección de dichas carreteras y no pudiera ejercerse en otras ubicaciones.

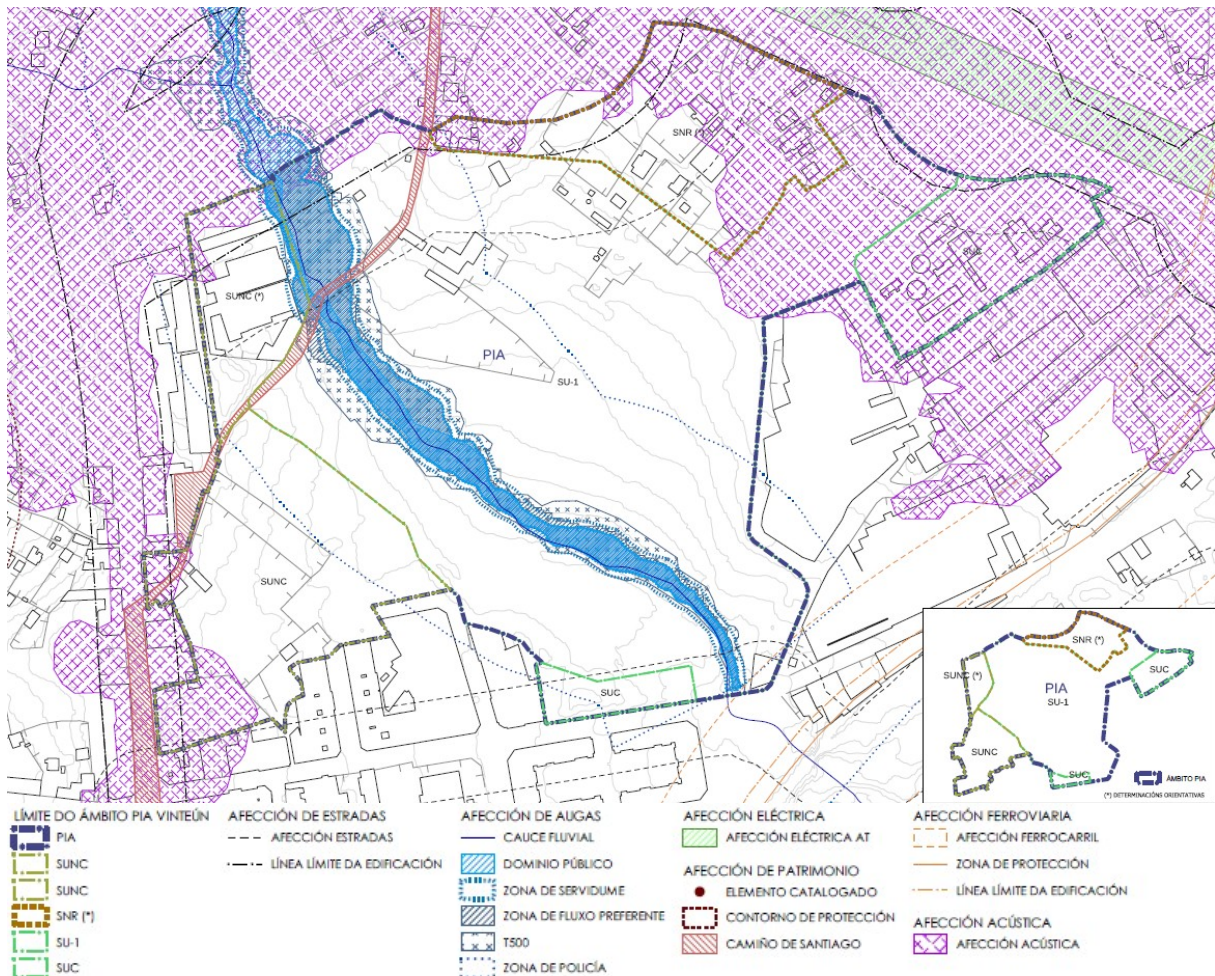
6. Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de la explanación, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.

Donde distintas líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde las intersecciones, nudos viarios, cambios de sentido, vías de giro y ramales, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento interviniente.

7. La clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en esta ley.

As estradas N-525 e N-544 son estradas convencionais, de titularidade estatal, e parte dos terreos afectados polo presente PIA están dentro da zona de afección de estradas e afectados pola liña límite de edificación nunha pequena parte no norte e noroeste.

Así mesmo establecer que o presente documento respecta as determinacións do Proxecto de Construción da Variante de Ourense (tramo enlace de Quintela coa N-120 no seu p.k.572,0), respecto dos terreos previstos a expropiar así como ás novas afeccións xeradas.



Fonte: Elaboración propia. Planos de información PINFS_04IOT_AFEC coa superficie de afección acústica indicada en cor rosa.

Así mesmo, debe terse en conta a normativa sectorial en materia de ruído, en particular:

- DIRECTIVA 2002/49/CE do Parlamento Europeo e do Consello, do 25 de xuño de 2002, sobre avaliación e xestión do ruído ambiental.
- Lei 37/2003, do 17 de novembro, do Ruído.
- Decreto 106/2015, do 9 de xullo, sobre contaminación acústica de Galicia.



A Directiva 2002/49/CE e a Lei do Ruído establecen a obriga de elaborar mapas estratéxicos de ruído co fin de avaliar a exposición da poboación á contaminación acústica. As estradas N-525 e N-544, que discorren ao norte do sector, presentan unha IMD (intensidade media diaria) de 14.295 vehículos.

Segundo o mapa de ruído, a zona de afección das ditas estradas con niveis sonoros superiores a 55 dB incide no ámbito de actuación en dous puntos concretos:

- Unha pequena superficie situada ao norte do ámbito, ao norte do Camiño Real de Cudeiro Sur.
- Unha reducida zona composta por catro parcelas baleiras xunto á rúa das Coiñas, ao norte da Estación de Tratamento de Auga Potable existente.

As dúas zonas afectadas deben tomar as medidas correctoras necesarias para garantir o correcto illamento acústico fronte ao ruído xerado por la infraestrutura viaria. A este respecto salienta que o PIA incorpora un Estudo Acústico (anexo 3 á memoria xustificativa).

O presente documento terá en conta as determinacións derivadas da aplicación da presente lexislación sectorial, tanto na súa tramitación, como dos pertinentes informes do organismo competente nesta materia. A este respecto establecer que o documento inclúe un Estudo Acústico no que conclúese:

- A maior afección actual sobre a área corresponde ao tráfico que rodea ao ámbito de estudo procedente das vías N-544 e N-525, que xeran niveis en torno 60 dB no perímetro do ámbito obxecto de estudo en período día.
- Analizando a avaliación futura nas edificacións residenciais, pódese apreciar como os niveis de afección cumpren os valores límite admisibles para os obxectivos de calidade acústica aplicables, non sendo necesarias medidas correctivas.

9.2.2. ESTRADAS PROVINCIAIS

O ámbito limita polo sur coa estrada OU-0551 (rúa do Vinteún), estrada provincial titularidade da Deputación Provincial de Ourense. Para a regulación específica nesta zona, no que respecta a as limitacións a usos dos terreos próximos a esta infraestrutura, condicións de desenvolvemento e condicións xerais de uso, estarase ao disposto nas seguintes normas:

- Lei 8/2013, do 28 de xuño, de estradas de Galicia.
- Regulamento Xeral de Estradas de Galicia e as súas modificacións, aprobado polo Decreto 66/2016, do 26 de maio.

O sector está afectado polas zonas de protección definidas pola lexislación sectorial de estradas. Na documentación gráfica do PIA inclúese a delimitación destas faixas de protección viaria. En todo caso, a ordenación proposta cumprirá integramente a normativa sectorial correspondente.

De seguido recóllense os principais preceptos legais aplicables que cómpre ter en conta no deseño da ordenación.

Artigo 37. Zona de dominio público

1. A zona de dominio público está integrada polos terreos ocupados por tódolos elementos do dominio público viario adquiridos por título lexítimo pola administración titular.

2. A zona de dominio público adxacente é a parte da zona de dominio público formada polos terreos adxacentes ás estradas e ós seus elementos funcionais, adquiridos por título lexítimo pola administración titular pero non ocupados directamente pola explanación das estradas ou pola dos seus elementos funcionais.

Para estes efectos a distancia entre a arista exterior da explanación correspondente ás calzadas e elementos funcionais previstos e o límite exterior da zona de dominio público adxacente, medida horizontal e ortogonalmente desde a primeira, non poderá ser superior a:

a) Quince metros no caso de autovías, autoestradas e vías para automóviles.

b) Dez metros no caso de estradas convencionais e elementos funcionais.

3. Naqueles tramos de estrada en que existan túneles, pontes, viadutos, estruturas ou obras similares, adquiriranse e pasaranse a formar parte da zona de dominio público adxacente, como regra xeral, os terreos comprendidos entre a proxección vertical das liñas exteriores de delimitación das obras sobre o terreo. En todo caso, cando menos, adquirirase e pasará a formar parte da zona de dominio público adxacente o terreo ocupado polos soportes e cimentacións das estruturas ou obras similares e unha franxa de terreo de tres metros arredor delas.

Artigo 38 Zonas de protección da estrada e liña límite de edificación

1. Para a protección do dominio público viario e a debida prestación do servizo público viario, ademais da zona de dominio público, establécense as zonas de protección da estrada denominadas de servidume e de afección, así como o trazado da liña límite de edificación.

2. Para efectos do réxime xurídico de protección do dominio público viario, os ramais de enlace e as vías de xiro de interseccións terán a consideración de estradas convencionais.

3. Cando pola cercanía das calzadas, enlaces e outros supostos, as zonas de dominio público, de servidume ou de afección se superpoñan entre elas, prevalecerá en todo caso o réxime establecido para a zona de dominio público sobre a de servidume e o desta sobre a de afección, calquera que sexa a estrada ou elemento funcional determinante.

4. Nos tramos urbanos das estradas non se establecen nin zonas de protección da estrada nin liña límite de edificación.

5. As persoas propietarias dos terreos, construcións, establecementos, instalacións ou outros bens situados nas zonas de protección das estradas e as titulares das actividades que se desenvolvan naqueles están obrigadas a conservar as debidas condicións de limpeza e seguridade para que non afecten o adecuado funcionamento do servizo público viario, e deberán executar as obras e actuacións necesarias para mantelos nas debidas condicións. Serán responsables dos danos e perdas causados polo incumprimento desta obriga.



Artigo 39 Delimitación da zona de servidume.

1. A zona de servidume está formada por dúas franxas de terreo, unha a cada lado da estrada, delimitadas interiormente polas liñas exteriores da zona de dominio público e exteriormente por dúas liñas paralelas aos ditos límites e medidas horizontal e ortogonalmente desde eles, a unha distancia de:

- a) Dez metros no caso de autoestradas, autovías e vías para automóbiles.
- b) Dous metros no caso de estradas convencionais e elementos funcionais.

2. En caso de que existan túneles, pontes, viadutos, estruturas ou obras similares, os terreos comprendidos entre a proxección ortogonal das liñas exteriores de delimitación das obras sobre o terreo que non formen parte da zona de dominio público formarán parte da zona de servidume.

Artigo 40 Delimitación da zona de afección

A zona de afección está formada por dúas franxas de terreo, unha a cada orixe da estrada, delimitadas interiormente polas liñas exteriores da zona de servidume e exteriormente por dúas liñas paralelas a elas e medidas horizontal e ortogonalmente desde as liñas exteriores da zona de dominio público, a unha distancia de:

- a) Cen metros no caso de autoestradas, autovías e vías para automóbiles.
- b) Trinta metros no caso de estradas convencionais e elementos funcionais.

Artigo 41 Delimitación da liña límite de edificación

1. A liña límite de edificación está situada a ámbalas orientacións da estrada cun trazado que discorre paralelo ás liñas exteriores de delimitación das calzadas a unha distancia, medida horizontal e ortogonalmente a aquelas, de:

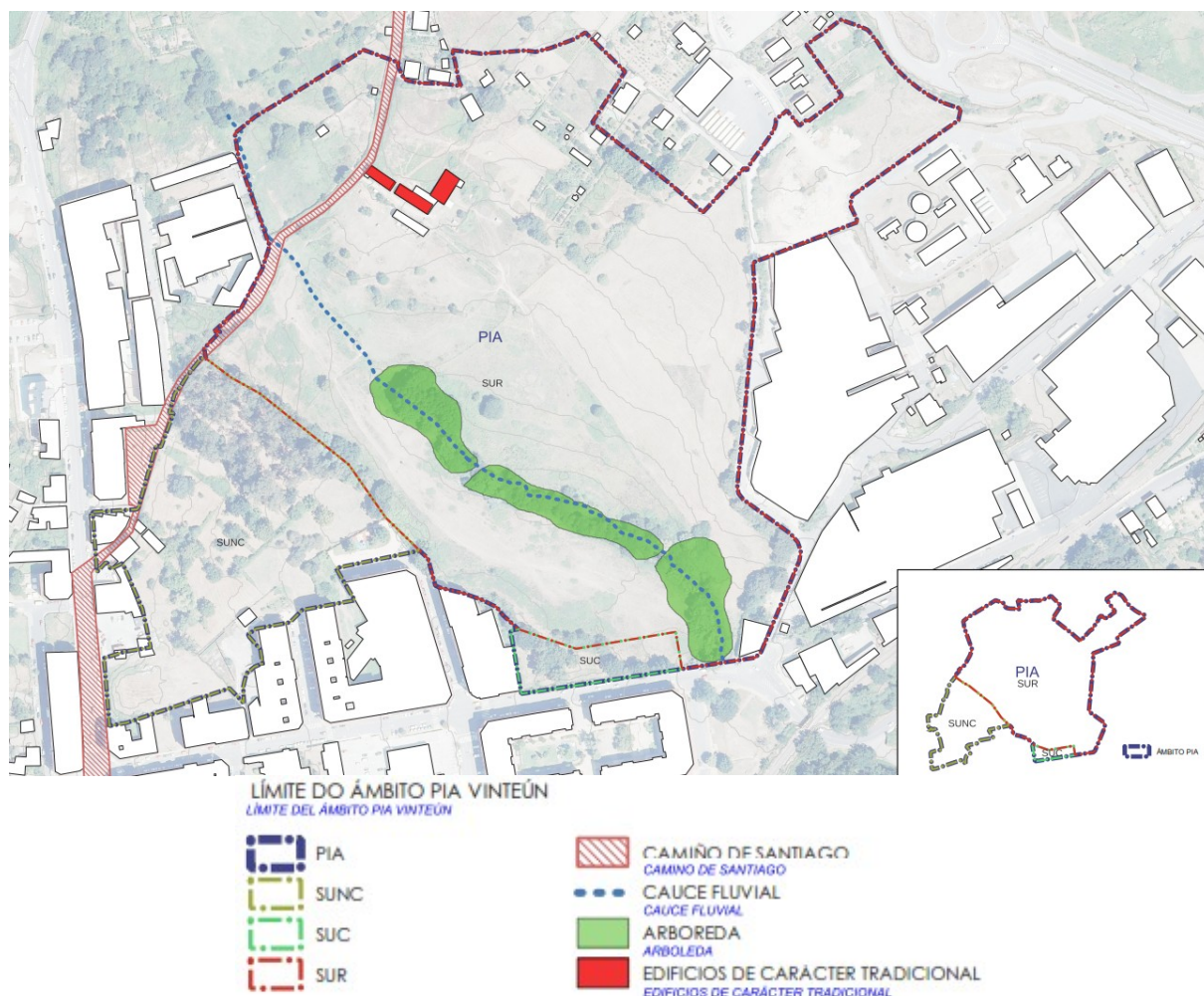
- a) 50 metros no caso de autoestradas, autovías e vías para automóbiles.
- b) 15 metros no caso de estradas convencionais. En caso de que unha administración teña aprobado o catálogo da súa rede e nel se categorizan funcionalmente as estradas en rede estruturante, rede complementaria e rede local, segundo o establecido no Decreto 66/2016, do 26 de maio, polo que se aproba o Regulamento de estradas de Galicia, a liña límite de edificación estará situada a 15 metros no caso das estradas da rede estrutura e da rede complementaria e a 7 metros para as estradas da rede local.
- c) Nos elementos funcionais da estrada, a liña de edificación estará situada a 7 metros da liña exterior de delimitación da calzada do elemento funcional. No suposto de que a liña límite de edificación do elemento funcional quedase incluída dentro da liña límite de edificación establecida pola propia estrada, será esta última a que prevaleza.

2. No suposto de que as distancias establecidas no punto anterior queden incluídas dentro da zona de dominio público ou da zona de servidume, a liña límite de edificación establecerase na liña límite exterior da zona de servidume.

3. A administración titular da rede de estradas poderá excepcionalmente tramitar un expediente de redución das distancias sinaladas neste artigo, fóra dos tramos urbanos, sempre que quede garantida a ordenación das marxes da estrada, o adecuado control dos seus accesos e a seguridade vial, cando nunha estrada, ou en tramos concretos dela, as características do lugar fagan extraordinariamente dificultoso respecta-las distancias sinaladas. Serán trámites preceptivos na tramitación do expediente a emisión dun informe vinculante por parte da consellaría competente en materia de estradas e a dun informe do concello polo que discorra a estrada ou tramo. A resolución do expediente publicarse no Diario Oficial de Galicia.

9.3. DERIVADAS DA LEXISLACIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL

Polo vial que atravesa o sector polo noroeste, o Camiño Real de Cudeiro Sur, discorre o Camiño de Santiago (ruta da Vía da Prata); en consecuencia, a zona queda incluída no ámbito do Camiño e resulta de aplicación o disposto no Título VI da Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia. Esta ruta conta coa consideración de ben catalogado, coa categoría de territorio histórico, segundo o establecido no artigo 75 relativo á protección dos Camiños de Santiago. O Camiño de Santiago está composto pola traza e máis o seu territorio histórico.



Así mesmo e dando cumprimento ao establecido no informe da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural no trámite de avaliación ambiental estratéxico, procedeuse á realización dunha prospección arqueolóxica na zona (autorizada o 05-12-2025 pola Dirección Xeral do Patrimonio Cultural), na que conclúese que:

- Os elementos documentados (muros de pedra seca, edificacións rurais abandonadas, valados e construcións auxiliares) non se atopan catalogados nin presentan valores



singulares que xustifiquen unha protección patrimonial específica máis alá do seu rexistro documental.

- O seu impacto potencial pola actuación proxectada considérase asumible desde o punto de vista patrimonial, sempre que se garantan medidas básicas de documentación previa no caso de desmontes puntuais, especialmente nos muros asociados ao trazado do Camiño de Santiago.
- O elemento de maior relevancia patrimonial é o Camiño de Santiago – Vía da Prata, entendido como un territorio histórico complexo no que conflúen valores arqueolóxicos, históricos, paisaxísticos e culturais. A súa presenza require que a ordenación e execución do proxecto aseguren a conservación do trazado, a integración dos elementos asociados e a minimización do impacto visual e funcional, de acordo coa normativa vixente e coas determinacións establecidas pola Dirección Xeral de Patrimonio Cultural.

En síntese, a actuación prevista resulta compatible coa preservación do patrimonio cultural existente no ámbito, sempre que se respecten as medidas de protección do Camiño de Santiago e se manteña a coordinación coa administración competente en materia de patrimonio cultural. O resto dos elementos identificados non supoñen unha limitación patrimonial significativa para o desenvolvemento do proxecto.

Co fin de garantir a correcta integración da ordenación prevista nesta zona, establécense condicións específicas de deseño no ámbito, como son unha adecuada incorporación do trazado do Camiño na ordenación, e a aplicación da “Guía de cor e materiais da Xunta de Galicia” e os criterios da “Guía de boas prácticas para as actuacións nos Camiños de Santiago” editadas pola Xunta Galicia, así como o Título VI da LPCG.

En Ourense, marzo de 2026

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

Álvaro Fernández Carballada

Beatriz Aneiros Filgueira

Laura Fernández Suárez

