

08.AAE DOCUMENTACIÓN DO PROCEDEMENTO DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA

01.DAE DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉXICO

1. MOTIVACIÓN DA APLICACIÓN DO PROCEDEMENTO SIMPLIFICADO DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA	1
2. OBXECTIVO DA PLANIFICACIÓN.....	3
2.1. OBXECTIVOS ESPECÍFICOS.....	4
2.2. OBXECTIVOS AMBIENTAIS PROPOSTOS	5
3. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DO MEDIO ANTES DO DESENVOLVEMENTO DO PIA.....	6
3.1. LOCALIZACIÓN	6
3.2. ANÁLISE DO MEDIO	7
3.2.1. Xeoloxía e Litoloxía	7
3.2.2. Topografía.....	8
3.2.3. Climatoloxía	9
3.2.4. Hidroloxía.....	9
3.2.5. Medio biótico.....	10
3.2.6. Espazos de interese cultural.....	13
3.2.7. Espazos naturais de interese	14
3.3. ANÁLISE DE RISCOS	16
3.3.1. Riscos naturais	16
3.3.2. Riscos antrópicos	19
3.4. USOS E EDIFICACIÓNS	20
3.5. ESTRUCTURA DA PROPIEDAD. ANÁLISE CATASTRAL	22
3.6. INFRAESTRUTURAS E INSTALACIÓNS EXISTENTES.....	23
3.7. PAISAXE	25
4. ALCANCE E CONTIDO	26
4.1. DIAGNÓSTICO DA SITUACIÓN ACTUAL	26
4.2. ANÁLISE DAFO/CAME.....	27
4.2.1. Cadro de obxectivos ambientais por criterio de sustentabilidade	30
4.3. ANÁLISE DE ALTERNATIVAS	31



4.3.1.	Alternativa 0. Situación actual	31
4.3.2.	Alternativa 1	32
4.3.3.	Alternativa 2. Alternativa proposta.....	34
4.3.4.	Cadro comparativo	36
4.4.	ALCANCE DO PLANEAMENTO PROPOSTO	37
4.5.	CONTIDO DO PLANEAMENTO PROPOSTO	38
4.6.	ZONIFICACIÓN DO SOLO PROPOSTA.....	40
4.6.1.	Zonificación do solo dotacional.....	41
4.6.2.	Zonificación do solo con aproveitamento lucrativo.....	44
4.7.	CARACTERÍSTICAS DAS INFRAESTRUTURAS E SERVIZOS	47
4.8.	ANÁLISE DA SUSTENTABILIDADE DAS ALTERNATIVAS PROPOSTAS	48
4.8.1.	Paisaxe	48
4.8.2.	Patrimonio natural.....	49
4.8.3.	Patrimonio cultural	51
4.8.4.	Ocupación do territorio	52
4.8.5.	Mobilidade.....	53
4.8.6.	Enerxía.....	54
4.8.7.	Atmosfera e cambio climático.....	55
4.8.8.	Ciclo de materiais	58
5.	RESUMO DOS MOTIVOS DA SELECCIÓN DA ALTERNATIVA CONSIDERADA	59
6.	DESENVOLVEMENTO PREVISIBLE	60
7.	EFFECTOS AMBIENTAIS PREVISIBLES	63
7.1.	IDENTIFICACIÓN	63
7.2.	CARACTERIZACIÓN	64
8.	EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE OS PLANS SECTORIAIS E TERRITORIAIS CONCORRENTES	68
8.1.	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO.....	68
8.2.	DIRECTRICES DO PAISAXE DE GALICIA.....	71
9.	MEDIDAS PREVISTAS PARA O SEGUIMENTO AMBIENTAL.....	73



10. DESCRICIÓN DAS MEDIDAS PREVISTAS PARA O SEGUIMENTO AMBIENTAL DO PLANEAMENTO	77
11. CONSIDERACIÓNS FINAIS.....	78



1. **MOTIVACIÓN DA APLICACIÓN DO PROCEDIMENTO SIMPLIFICADO DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA**

Inclúese neste apartado a motivación da aplicación do procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada.

O presente documento constitúe un Plan de Interese Autonómico (PIA) no Concello de Ourense, redactado co obxectivo de posibilitar o desenvolvemento de solo destinado maioritariamente á construción de vivendas protexida. O promotor do presente documento é o Instituto Galego de Vivenda e Solo, entidade adscrita á Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas da Xunta de Galicia.

Segundo o establecido no artigo 40 da Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia (en diante LOT), un PIA é un instrumento de intervención directa na ordenación do territorio, cuxo obxectivo é planificar e proxectar actuacións que transcenden o ámbito municipal pola súa incidencia territorial. Este texto legal establece no seu artigo 22 a regulación da avaliación ambiental dos instrumentos de ordenación do territorio.

Artigo 22. Avaliación ambiental dos instrumentos de ordenación do territorio.

1. Serán obxecto de avaliación ambiental estratéxica ordinaria os seguintes instrumentos de ordenación do territorio, así como as súas modificacións:

- a) As Directrices de ordenación do territorio.
- b) Os plans territoriais integrados.
- c) Os plans sectoriais.
- d) Os proxectos de interese autonómico e os plans territoriais especiais que requiran unha avaliación por establecer o marco para a futura autorización de proxectos legalmente sometidos a avaliación de impacto ambiental, nos termos previstos no artigo 6.1.a) da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental; e os plans territoriais especiais e os proxectos de interese autonómico que requiran unha avaliación por afectar a espazos da rede Natura 2000, nos termos previstos na Lei 42/2007, do 13 de decembro, do patrimonio natural e da biodiversidade.
- e) Os comprendidos no número seguinte, cando así se decidise, caso por caso, polo órgano ambiental no informe ambiental estratéxico ou cando así se determinase polo órgano ambiental, a solicitude da persoa promotora.

2. Serán obxecto de avaliación ambiental estratéxica simplificada:

- a) As modificacións menores dos instrumentos de ordenación do territorio mencionados no número anterior.
- b) Os plans territoriais especiais e os proxectos de interese autonómico e as súas modificacións, coas condicións contempladas no número anterior.

3. En todo caso, no suposto de proxectos de interese autonómico que establezan o marco para a futura autorización de proxectos, estes proxectos haberán de someterse ao procedemento de declaración de impacto ambiental, podendo adoptarse, a favor do principio de eficacia, a incorporación de trámites e actos administrativos do procedemento de avaliación ambiental estratéxica noutros procedementos de avaliación ambiental, nos termos previstos no artigo 13.2 da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental.

Obsérvase que o PIA non afecta a espazos da rede Natura 2000, nos termos previstos na Lei 42/2007, do 13 de decembro, do patrimonio natural e da biodiversidade, nin establece o marco para a futura autorización de proxectos legalmente sometidos a avaliación de impacto ambiental ordinaria, nos termos previstos na Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental: os proxectos de urbanización inclúense no anexo II da citada Lei 21/2013 (no grupo 7 “proxectos de infraestruturas”), como sometidos á avaliación de impacto ambiental simplificada, sendo este o caso do presente documento xa que prevé o desenvolvemento dunha superficie de solo de 13,3 ha que será obxecto de urbanización (inferior ás 100 ha establecidas como limiar para o seu sometemento ao procedemento ordinario), polo que non resulta necesario o sometemento do PIA ao procedemento ordinario de avaliación ambiental estratéxica.

A Lei 21/2013 establece no artigo 29 o contido do Documento Ambiental Estratéxico, o cal recóllese a continuación:

- Os obxectivos da planificación.
- O alcance e contido do plan proposto e das súas alternativas razoables, técnica e ambientalmente viables.
- O desenvolvemento previsible do plan ou programa.
- Unha caracterización da situación do medio ambiente antes do desenvolvemento do plan ou programa no ámbito territorial afectado.
- Os efectos ambientais previsibles e, se procede, a súa cuantificación.
- Os efectos previsibles sobre os plans sectoriais e territoriais concorrentes.
- A motivación da aplicación do procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada.
- Un resumo dos motivos da selección das alternativas contempladas.
- As medidas previstas para previr, reducir e, na medida do posible, corrixir calquera efecto negativo relevante no medio ambiente da aplicación do plan ou programa, tomando en consideración o cambio climático.
- Unha descrición das medidas previstas para o seguimento ambiental do plan.

O contido do presente documento axústase aos aspectos transcritos.



2. OBXECTIVO DA PLANIFICACIÓN

O obxectivo principal do PIA é a creación de vivenda sometida a algún tipo de protección, e transcende o ámbito municipal xa que permite dispoñer de capacidade suficiente para a fixación de poboación, en especial de xente nova, e promover o impulso e dinamización demográfica, favorecendo a implantación de actividades económicas. Ademais, esta actuación contribúe ao desenvolvemento e execución das políticas autonómicas sectoriais en materia de vivenda, facilitando o acceso daquelas persoas con máis dificultades, e incide no desenvolvemento económico, social e territorial de Galicia, nos termos previstos no artigo 41.2.c) da Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia (en diante LOT).

Así, o presente PIA establece unha ordenación detallada do sector de solo urbanizable SU-1 “O Escorial – O Vinteún” no Concello de Ourense, redelimitado no presente documento respecto ao PXOM en tramitación, cumprindo o establecido na lexislación sectorial de aplicación (na súa actual redacción), en especial:

- Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana.
- Lei 5/2019, do 2 de agosto, do patrimonio natural e da biodiversidade de Galicia.
- Lei 5/2016, de 4 de maio, do Patrimonio Cultural de Galicia.
- Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (en diante LSG).
- Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia.
- Decreto 238/2020, do 29 de decembro, polo que se aproban as Directrices de paisaxe de Galicia.
- Decreto 96/2020, do 29 de maio, polo que se aproba o Regulamento da Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia.
- Decreto 83/2018, do 26 de xullo, polo que se aproba o Plan Básico Autonómico de Galicia (PBA).
- Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (en diante RLSG).
- Decreto 119/2016, do 28 de xullo, polo que se aproba o Catálogo das paisaxes de Galicia.
- Orde do 10 de outubro de 2019 de aprobación das normas técnicas de plan urbanístico de Galicia.



2.1. OBXECTIVOS ESPECÍFICOS

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

Os usos e intensidades previstos polo PXOM para este ámbito se respectarán e se aplicarán para a redacción do presente documento, en virtude dos artigos 41, 42 e 43 da LSG, tendo en conta a equivalencia do contido do presente PIA con un PIA.

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

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

- 1. Minimizar a antropización do solo**, priorizando a ocupación en zonas xa desnaturalizadas e respectando as condicións topográficas da zona, reducindo ao mínimo os movementos de terras necesarios.
- 2. Configurar un esquema viario adaptado á rede existente** e que favoreza a continuidade coa trama urbana consolidada do Vinteún. Establecerase unha xerarquía viaria eficiente, potenciando a mobilidade sostible peonil e ciclista integrada nos espazos libres, e reducindo ao mínimo os viarios de uso exclusivo rodado.
- 3. Integrar os espazos libres co tecido residencial**, creando un gran eixo verde vinculado ao rego do Cudeiro que organice a ordenación, sirva de corredor ecolóxico e soporte para itinerarios sostibles, mantendo e incorporando exemplares arbóreos de interese en bo estado de conservación.
- 4. Respetar e poñer en valor o Camiño de Santiago** (Vía da Prata) que atravesa o ámbito polo Camiño Real de Cudeiro Sur, garantindo a súa continuidade, visibilidade e integración no espazo urbano e paisaxístico.
- 5. Establecer transicións adecuadas cos núcleos e áreas preexistentes**, como o núcleo rural de Os Coiñas e as áreas industriais lindeiras, mediante franxas verdes e solucións edificatorias adaptadas.
- 6. Xerar fachadas urbanas de calidade** cara aos principais accesos viarios e ás zonas de contacto coa cidade consolidada, favorecendo a imaxe urbana do norte de Ourense.

7. **Dispoñer zonas residenciais flexibles**, ben orientadas, con vivendas de alta calidade funcional, espacial e ambiental, e con diversidade volumétrica que permita a adaptación aos condicionantes de cada mazá.
8. **Incorporar usos complementarios de carácter terciario**, distribuídos estratexicamente, para favorecer a mestura de usos e a vitalidade do barrio.
9. **Garantir que polo menos o 80% da edificabilidade residencial** se destine a vivenda protexida, reservando o resto a vivenda libre e usos terciarios para favorecer a cohesión social.

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

2.2. OBXECTIVOS AMBIENTAIS PROPOSTOS

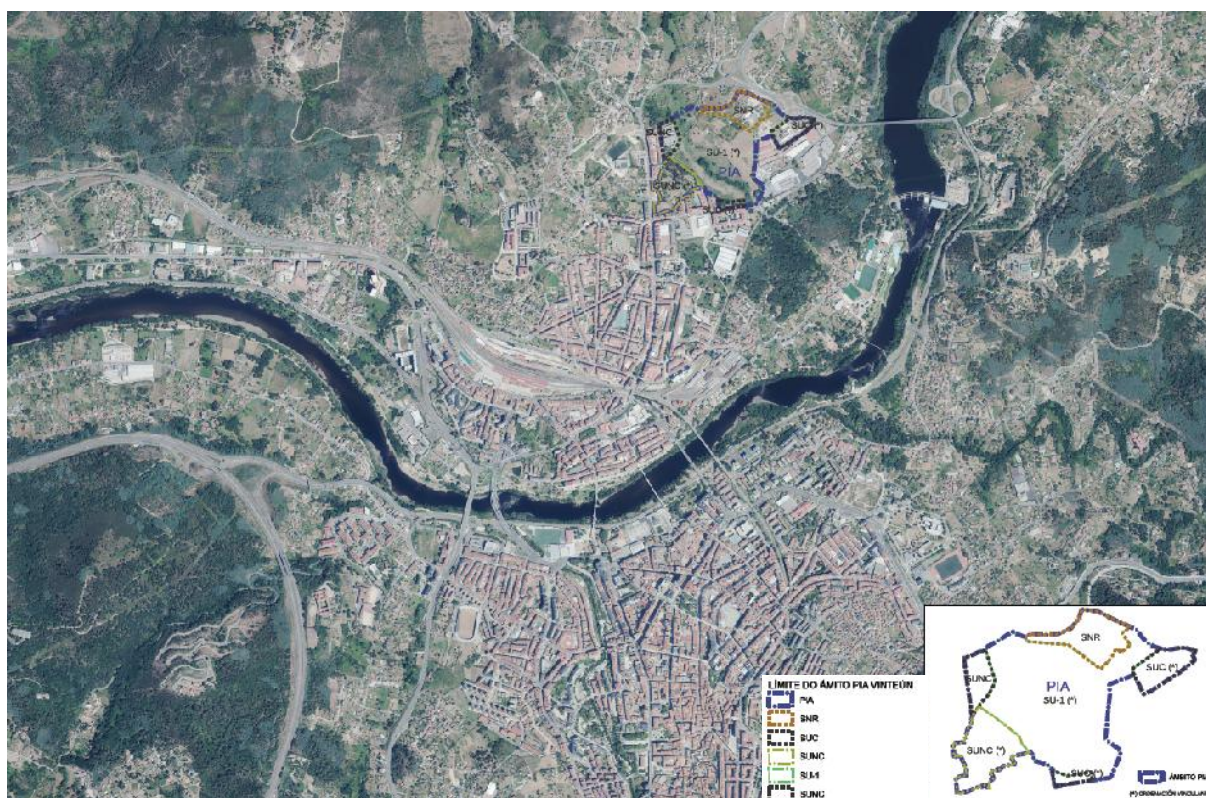
Os obxectivos ambientais propostos céntranse fundamentalmente en varios aspectos:

- Establecer un deseño para a nova ordenación xunto coas medidas necesarias, que posibiliten a materialización dos obxectivos establecidos, favorecendo a súa integración ambiental e paisaxística na contorna en que se sitúa.
- Perseguir a adaptación á topografía da ordenación que se propoña; en especial no que respecta a integración da edificación na morfoloxía do terreo.
- Deseñar unha solución urbanística que permita o mantemento do arboredo existente de interese, na maior medida posible.
- Adecuar a ordenación proposta aos valores ambientais presentes, así como aos posibles riscos existentes.

3. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DO MEDIO ANTES DO DESENVOLVEMENTO DO PIA

3.1. LOCALIZACIÓN

O ámbito a desenvolver no PIA sitúase ao norte do núcleo urbano da cidade de Ourense, completando o barrio coñecido como O Vinteún, no espazo existente entre a estrada N-525 polo norte, a estrada N-544 de ligazón desta vía coa N-120 polo nordés, a zona industrial do 21 polo leste, e a cidade consolidada polo sur e suroeste. Nesta zona o PXOM do Concello de Ourense en tramitación, aprobado provisionalmente (en diante PXOM-AP) define un sector de solo urbanizable delimitado, denominado SU-1, o cal foi determinado nos estudos previos como o máis adecuado para o desenvolvemento proposto. O presente PIA parte deste ámbito, reorganizando a ordenación prevista nese PXOM-AP, así como considerando o PXOM aprobado en 1986 que constitúe el planeamiento en vigor a día de hoxe en Ourense (en diante PXOM-1986), a fin de viabilizar o desenvolvemento para o fin proposto, incrementar a dispoñibilidade de vivenda de protección oficial no Concello.



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

Tal e como se observa, o ámbito confórmase nunha zona vacante do extremo norte do centro urbano, rodeado por importantes vías de comunicación, e en contacto co barrio de Vinteún.



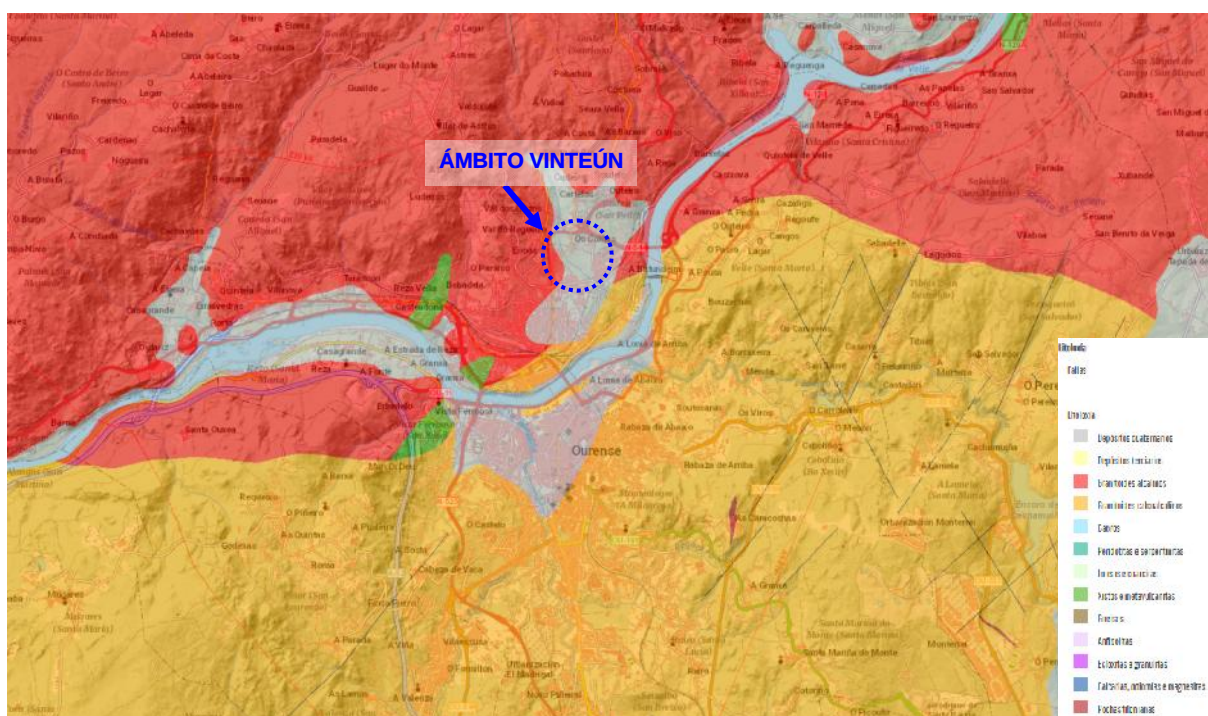
3.2. ANÁLISE DO MEDIO

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 Coifas. O sector limita co desenvolvemento existente da cidade ao norte da estación de tren.

3.2.1. 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



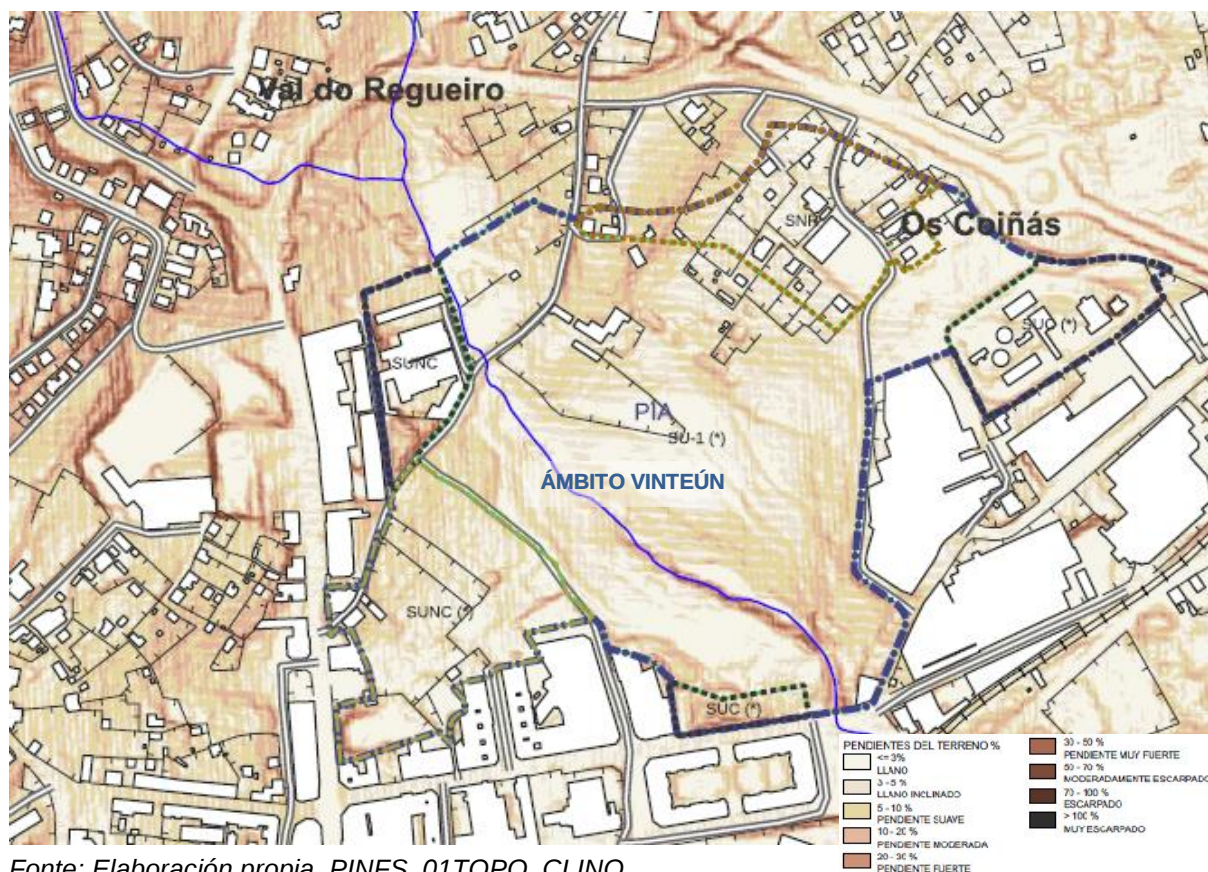
sobre roca, pero os niveis superiores poden xerar saburra granítica sendo susceptible de asentamentos diferenciais se non se retira ou reforza de maneira adecuada. Ademais, os terreos graníticos conteñen trazas de uranio e, por tanto, é necesario tomar medidas de protección contra o radon (ao igual que o resto do territorio galego).

3.2.2. 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.



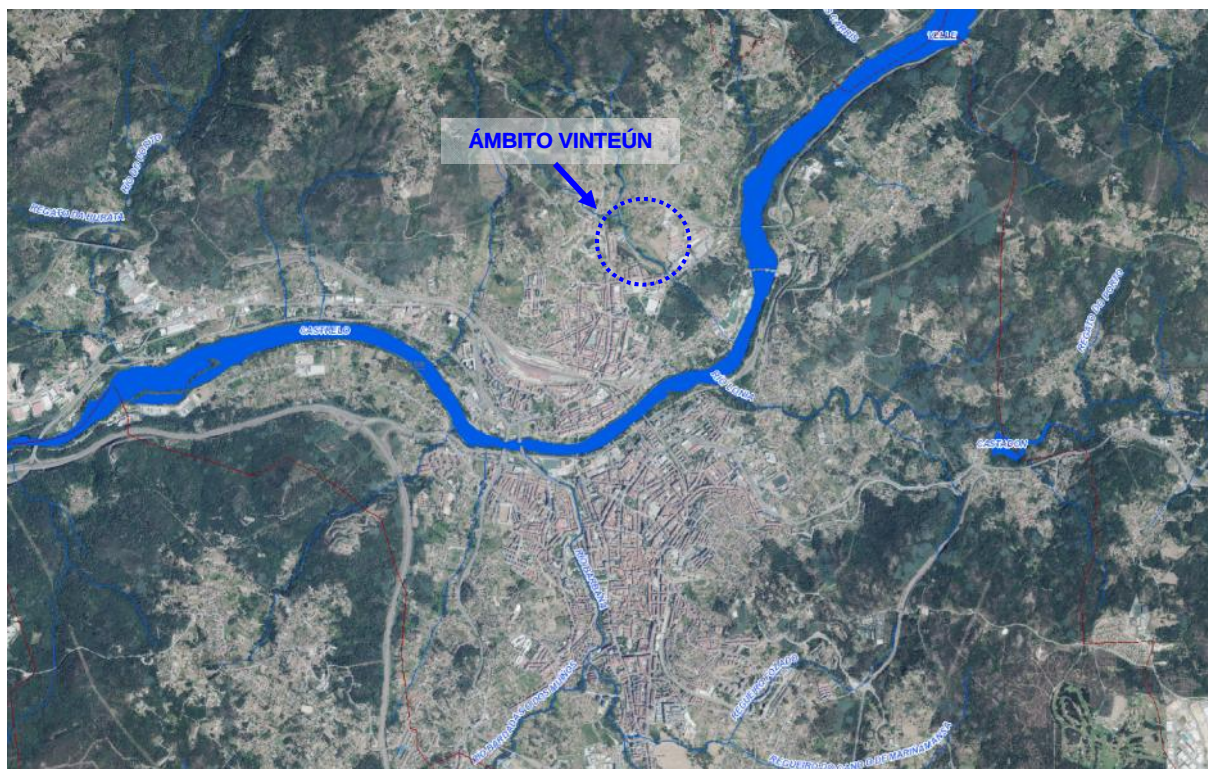
3.2.3. Climatoloxía

O termo municipal de Ourense presenta un clima mediterráneo de verán cálido, caracterizado por veráns secos e moi cálidos, con máximas medias arredor dos 25 °C e picos que poden superar os 40 °C en episodios de onda de calor, e invernos suaves e húmidos, con temperaturas medias de 6–8 °C. As precipitacións concéntranse principalmente no outono e inverno, superando os 100 mm/mes nestas estacións, mentres que no verán descenden por baixo dos 30 mm/mes. A humidade relativa é alta no inverno (~85 %) e máis baixa no verán (~65–70 %). O réxime de insolación anual supera as 2.000 horas de sol, valor superior á media galega, debido ao efecto de abrigo orográfico do val do Miño, que favorece un microclima local con maior amplitude térmica e menor pluviosidade ca noutras zonas da comunidade.

3.2.4. 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.

3.2.5. 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.

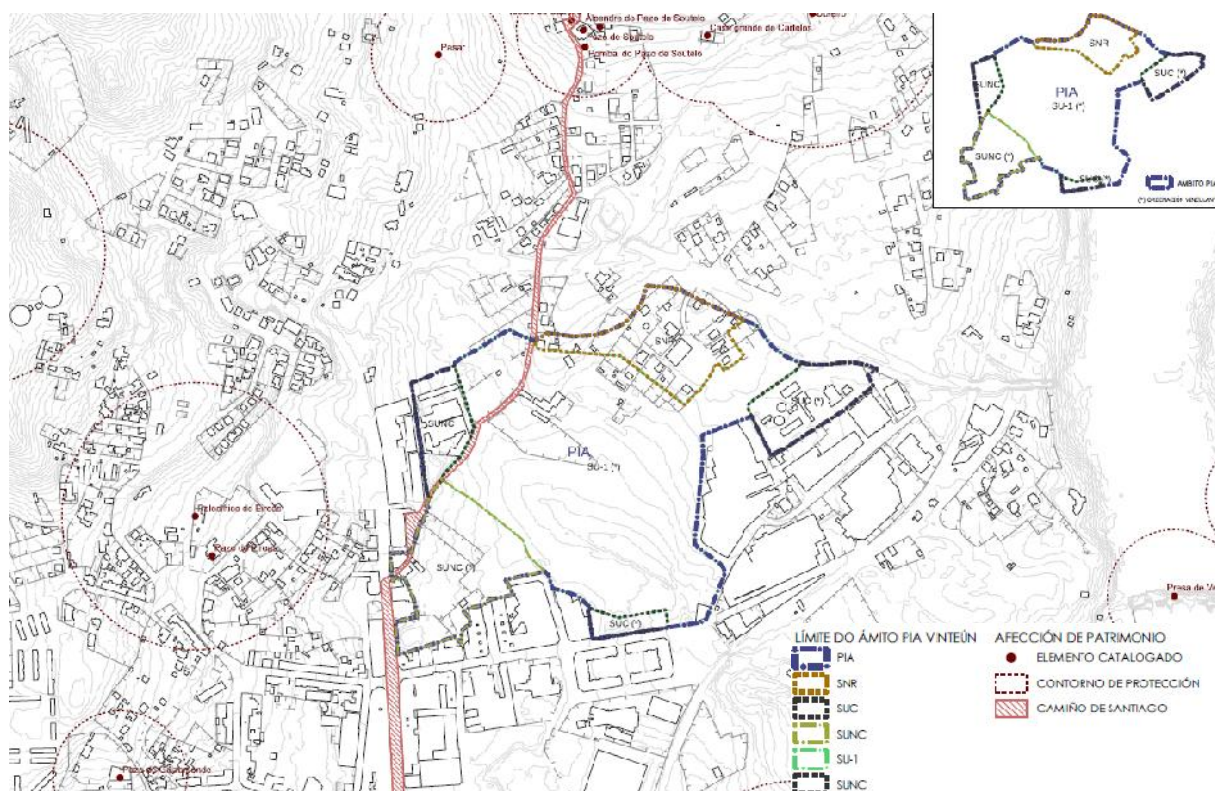
As edificacións e zonas suburbanas tamén son un tipo de hábitat para moitas aves, que aproveitan os ocos en construcións abandonadas e as súas partes altas para instalar os seus niños.

3.2.6. Espazos de interese cultural

O ámbito de actuación no barrio do Vinteún está atravesado pola Vía da Prata polo interior a Santiago, no tramo correspondente ao Camiño Real de Cudeiro Sur.

Non se localizan bens inmobles catalogados dentro do ámbito, mais si elementos paisaxísticos e ambientais de interese, como o rego do Cudeiro e a súa vexetación de ribeira asociada, así como a súa integración co corredor ecolóxico vinculado ao río Miño.

Co fin de garantir a correcta integración da ordenación prevista nesta zona, establécense condicións específicas de deseño e tratamento do espazo público, sendo de aplicación a “Guía de cor e materiais da Xunta de Galicia” e a normativa sectorial en materia de protección dos Camiños de Santiago.

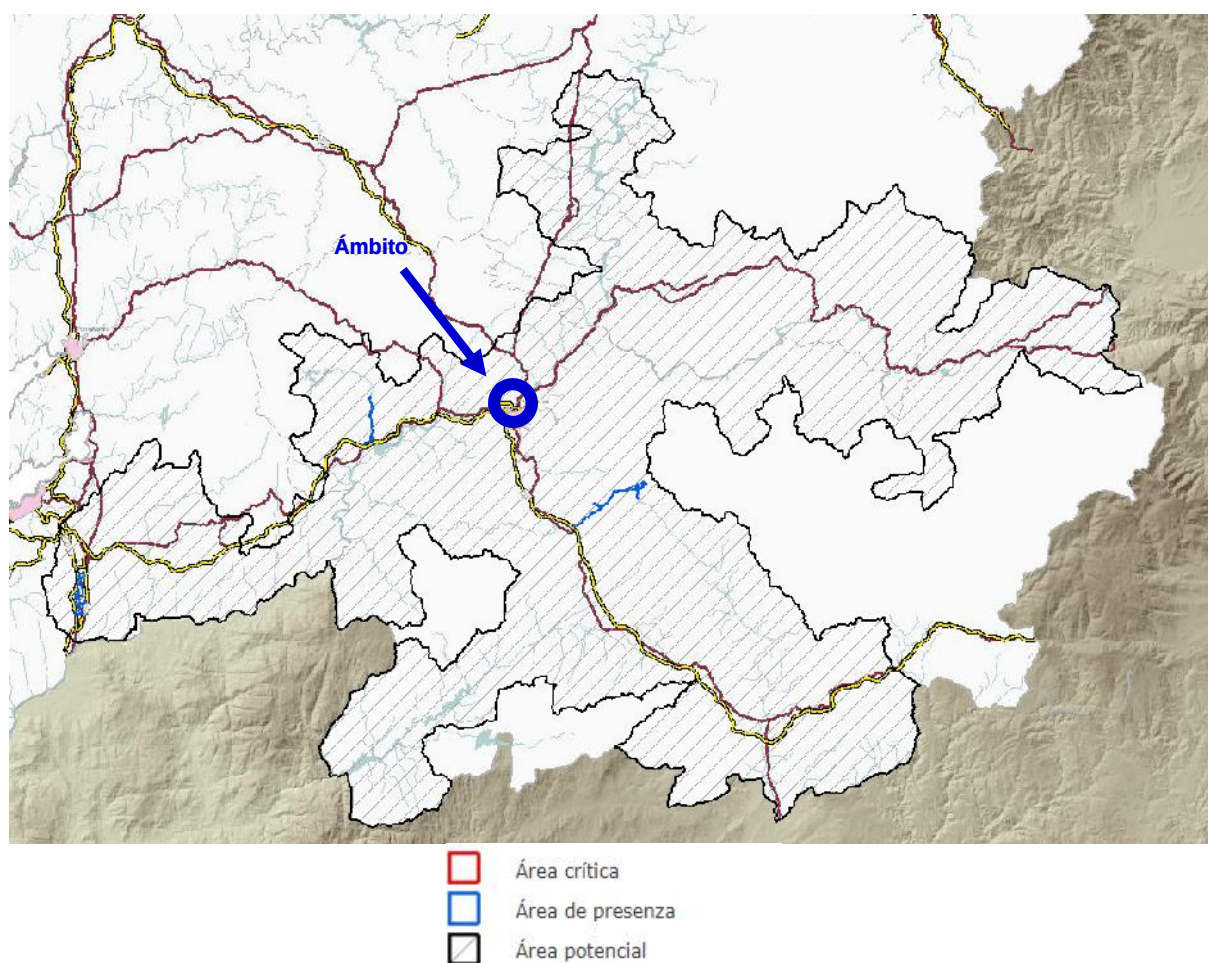


3.2.7. Espazos naturais de interese

No ámbito do PIA non hai ningunha zona designada como de especial importancia medioambiental, nin inclúe solos protexidos polos seus valores ambiental, naturais o ecolóxicos.

Porén, segundo o visor de biodiversidade da Xunta de Galicia, o ámbito atópase dentro da **área de distribución potencial do sapoconcho común (*Emys orbicularis*)**, especie catalogada en perigo de extinción en Galicia e incluída no seu Plan de conservación. Esta especie está ligada a medios acuáticos estables e de augas lentas, como regos, lagoas ou zonas húmidas con vexetación de ribeira ben desenvolvida.

A continuación inclúese unha imaxe coa súa distribución nesta zona.



Fonte: <https://mapas.xunta.gal/visores/conservaciondanatureza/>

O ámbito conta con humidais próximos, pero atópase afastado das áreas de presenza confirmada e das zonas prioritarias de conservación máis próximas, sendo a máis cercana o humidal do río Miño situado ao sur, identificado na imaxe seguinte.





Plan xestión Lobo

- Zona1
- Zona2
- Zona3

CVE: tH0S9PfnbZ69 <https://sede.xunta.gal/cve>

3.3. 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.

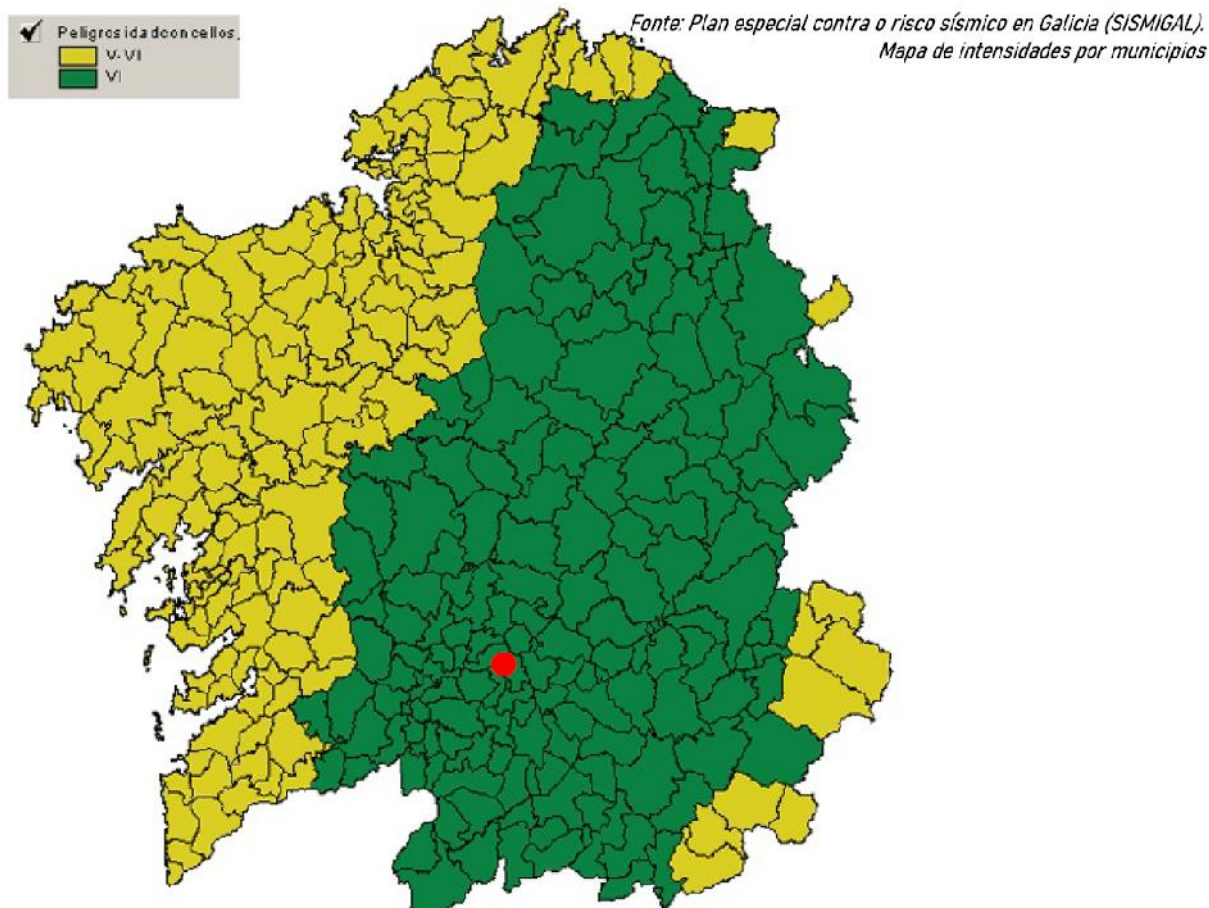
A este respecto, o Concello de Ourense presenta un Risco Potencial de Emerxencia (RPE) “moi alto”.

3.3.1. 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.

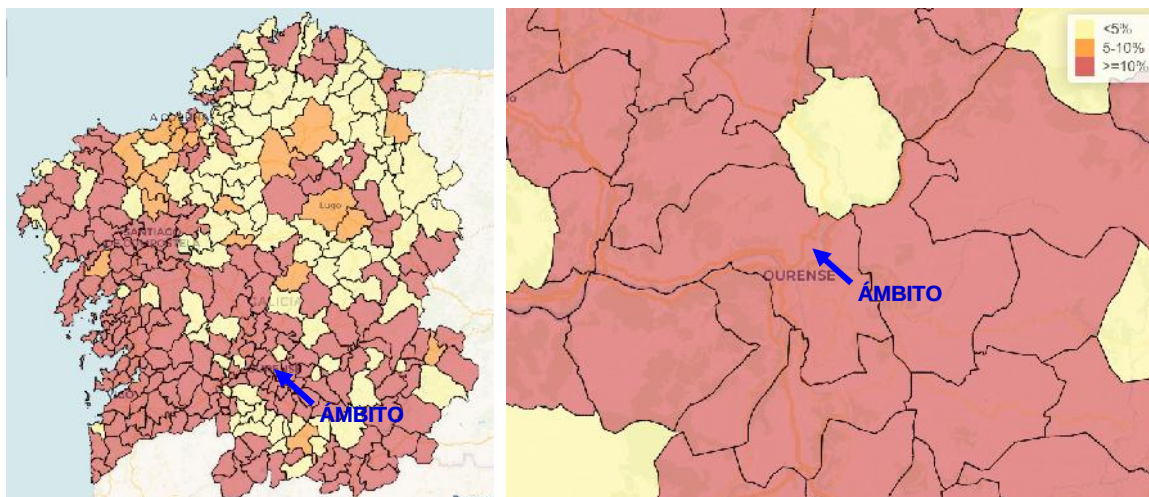
As novas edificacións executadas no Concello como consecuencia do desenvolvemento do presente proxecto deberán incluír as medidas preceptivas para a protección contra o risco sísmico segundo o establecido na normativa vixente nesta materia, isto é, a Norma de Construción Sismorresistente (NCSE-02) aprobada 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 fíltrase 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.

Seguindo 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.

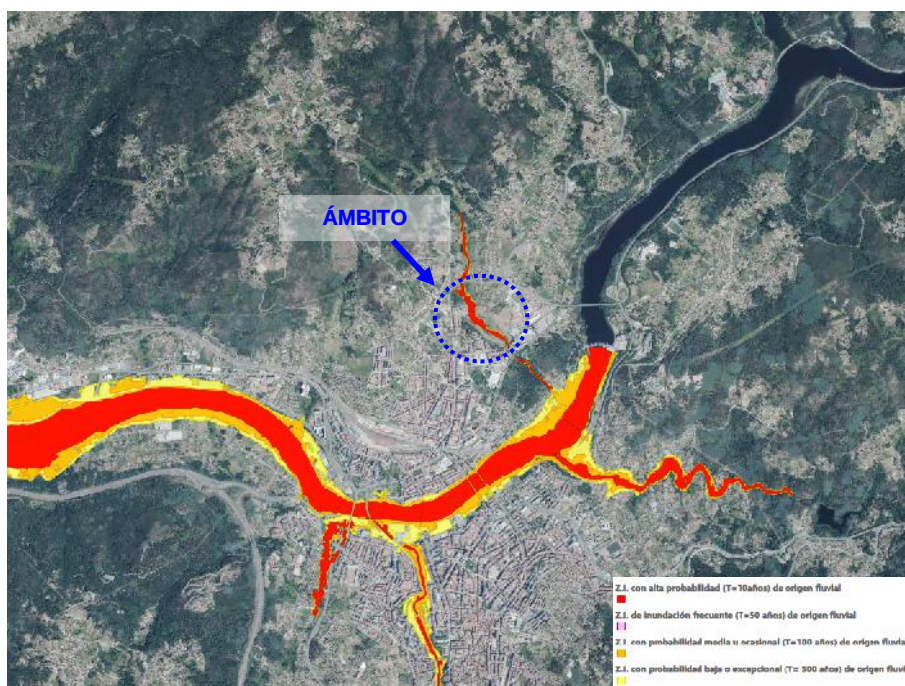


O risco potencial de inundación valora a frecuencia coa que se producen inundacións, a vulnerabilidade e os elementos expostos ao risco, é dicir, a valoración ten en conta tanto a probabilidade de ocorrencia da inundación, como os niveis que esta alcanza.

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

3.3.2. Riscos antrópicos

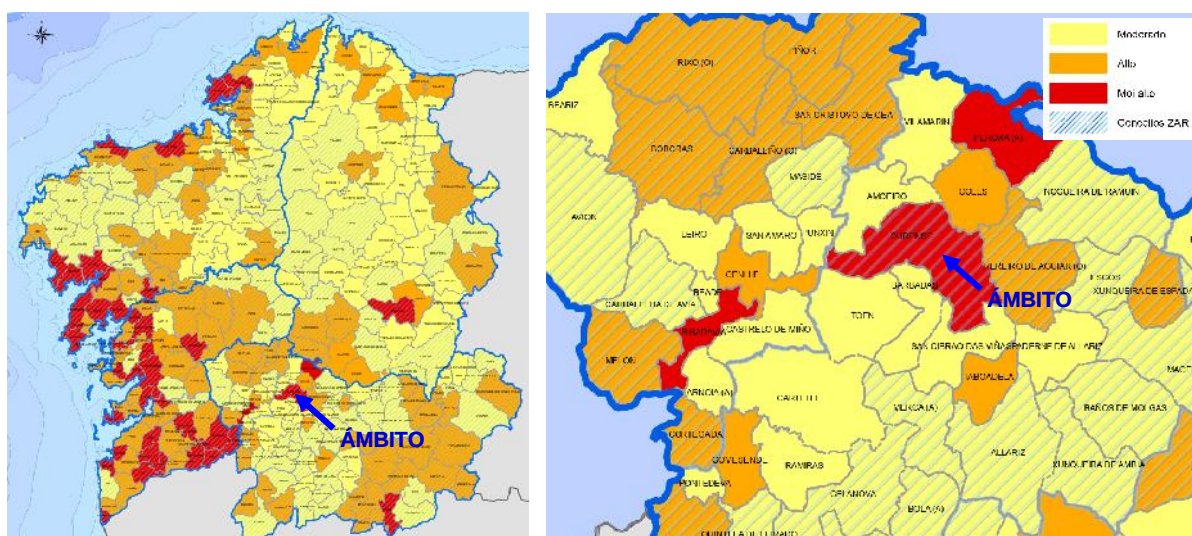
O Plan Territorial de Emerxencias de Galicia (PLATERGA) establece que os riscos antrópicos son os provocados ou derivados das accións ou actividades humanas e están directamente relacionados coa actividade e o comportamento humano.



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”.

3.4. 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 paraxe de O Escorial. 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.

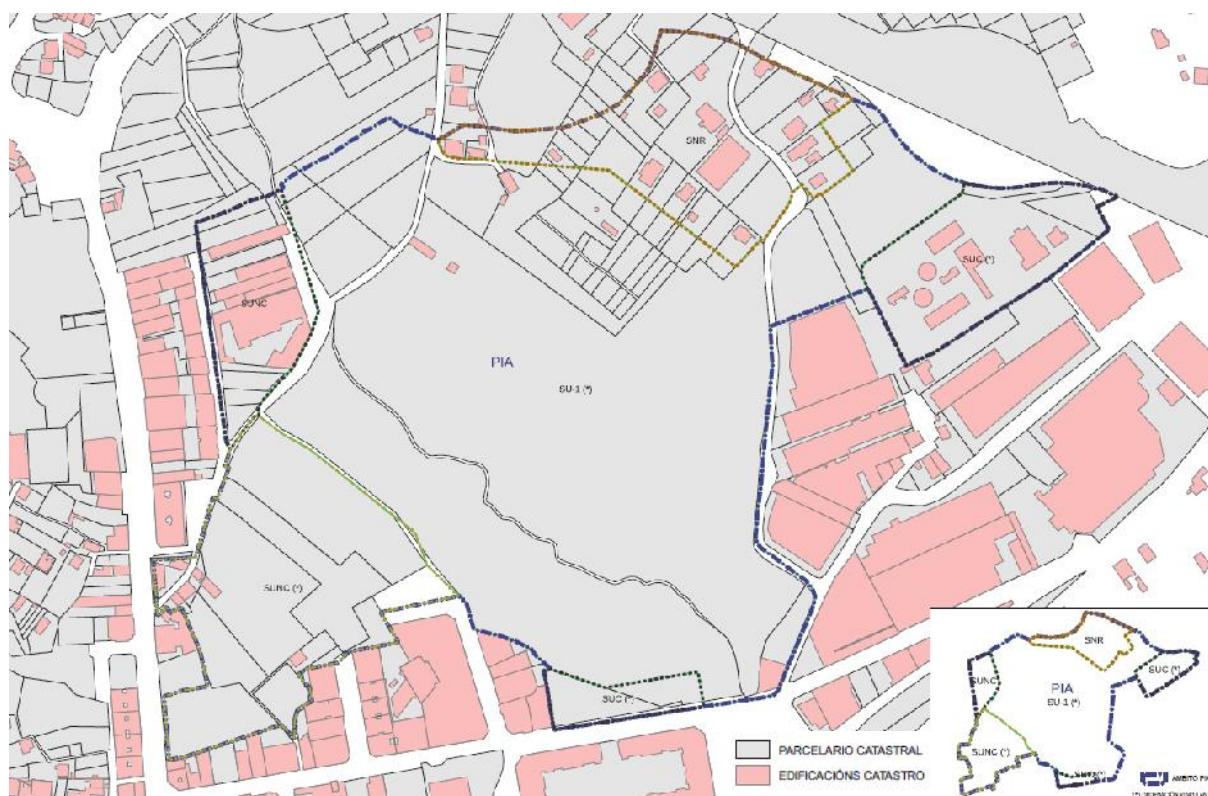
Por último, ao sur e ao oeste, o ámbito linda co barrio do Vinteún, estruturado arredor da rúa do Vinteún e da avenida de Santiago. É un tecido urbano consolidado que combina bloques plurifamiliares de catro a seis alturas, vivendas unifamiliares adosadas e baixos comerciais, configurando o auténtico 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 delimítase como SU-1. 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.

3.5. ESTRUCTURA DA PROPIEDAD. ANÁLISE 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.

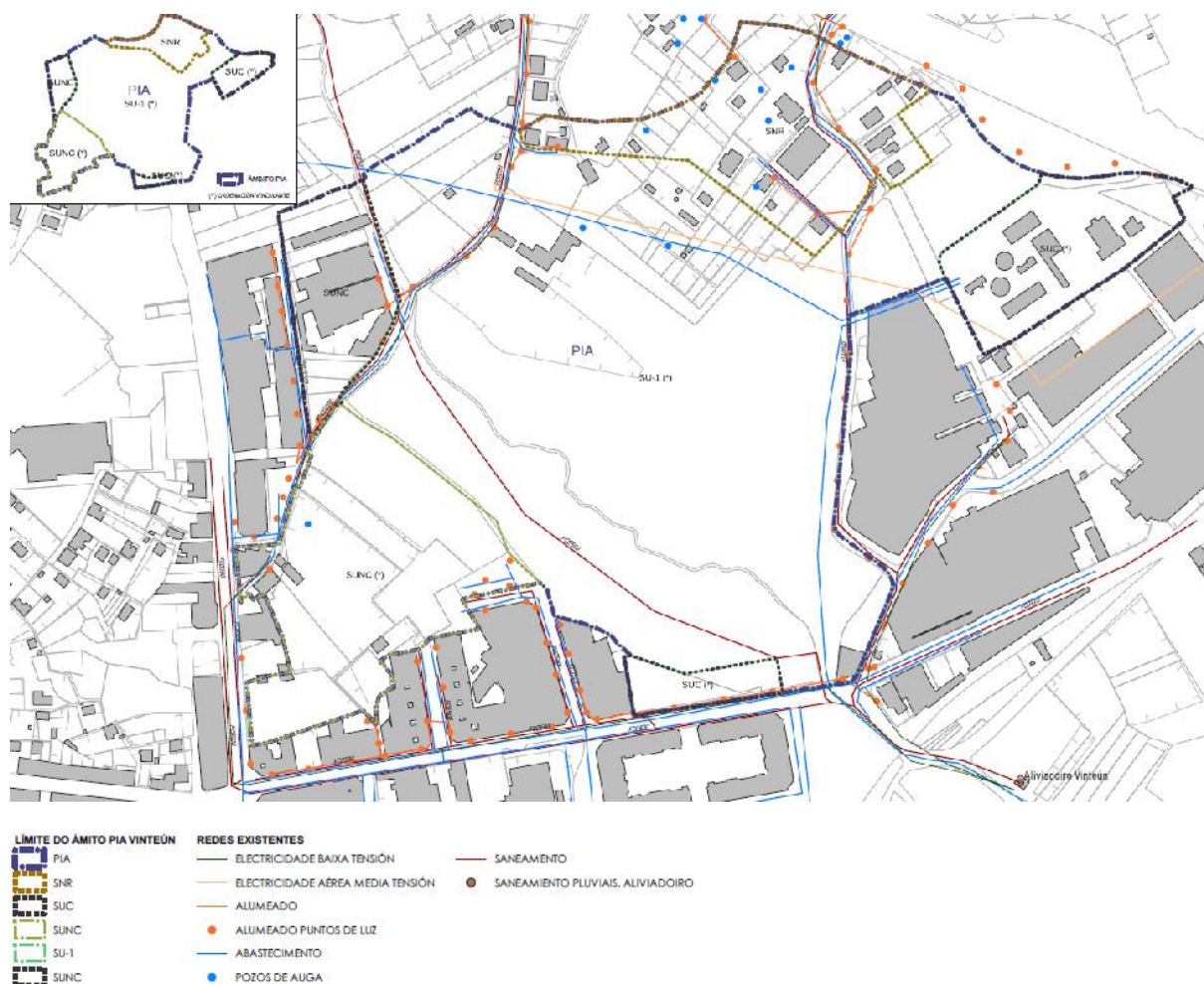


3.6. INFRAESTRUTURAS E INSTALACIÓNS EXISTENTES

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 Coiñas” situado ao nordés do ámbito, ten unha rede secundaria de distribución que discorre pola rúa das Coiñas 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.

3.7. PAISAXE

O ámbito pertence á comarca paisaxística da Fosa de Ourense e non presenta características significativas que o vinculen con núcleos históricos. A súa ocupación actual está composta por matogueiras, afloramentos rochosos, plantacións de eucaliptos e edificacións dispersas de carácter residencial. Non existen referencias no apartado a valores ambientais ou ecolóxicos destacados dentro do ámbito.

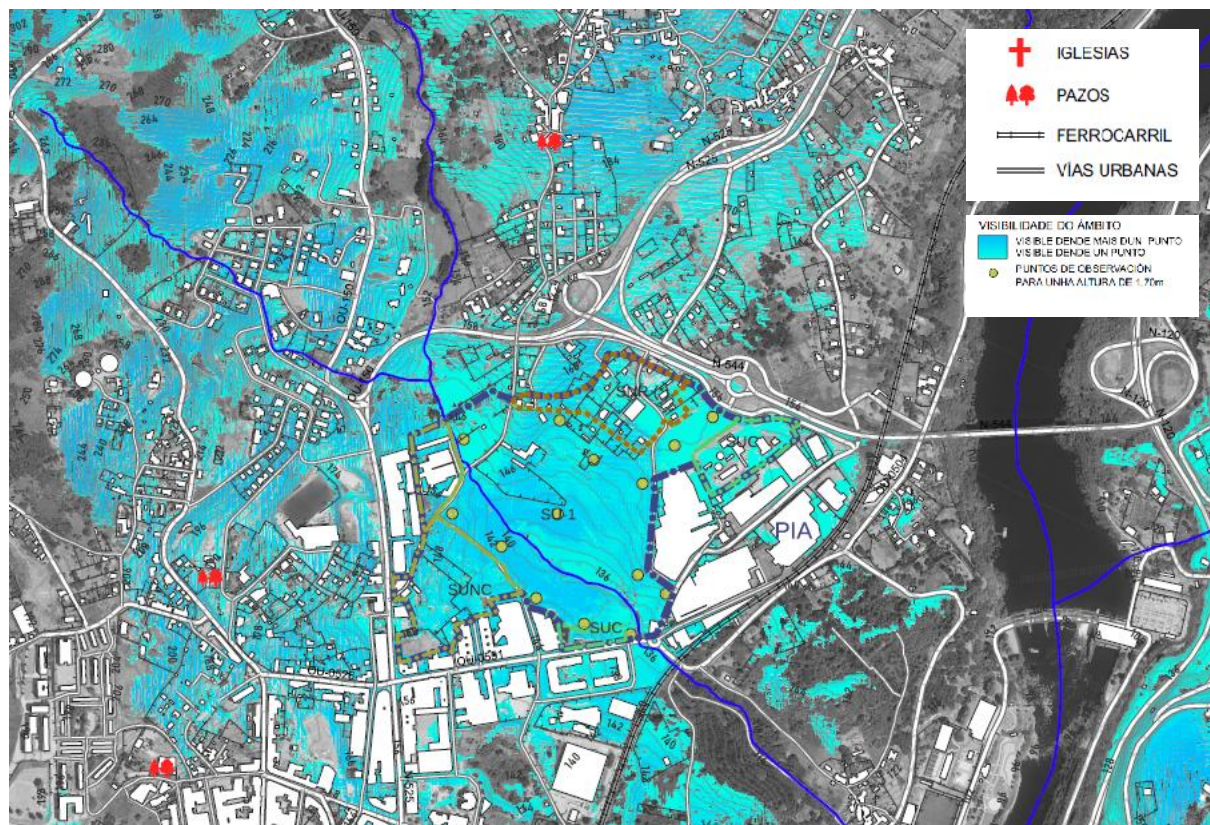
Do mesmo xeito, non se localizaron valores culturais ou patrimoniais de relevancia, exceptuando o trazado do Camiño de Santiago polo Camiño Real de Cudeiro, na zona noroeste do ámbito.

No relativo á protección paisaxística, non existen elementos incluídos no Catálogo das Paisaxes dentro da zona de estudo, e a súa localización non se considera estratéxica nin significativa desde o punto de vista da conectividade ecolóxica. A zona non está incluída dentro da Rede Natura.

Por último, en termos de visibilidade, o estudo considera que o ámbito non presenta un interese visual especial, aínda que hai que destacar a relación do ámbito coas parroquias rurais do norte do termo municipal, ya que desde esa vertente a nova ordenación vai conformar a nova fachada da cidade consolidada e compacta.

Polo tanto, que como único elemento de interese con presenza no ámbito destaca o Rego de Cudeiro, que conforma un elemento ambiental e paisaxístico de referencia no interior do ámbito.

Deste xeito, identifícanse os seguintes elementos paisaxísticos:



Fonte: Elaboración propia. PLANO DE INFORMACIÓN PINF_09PAISAXE.



4. ALCANCE E CONTIDO

4.1. DIAGNÓSTICO DA SITUACIÓN ACTUAL

No presente apartado tívose en conta os criterios de sustentabilidade ambiental orientativos publicados pola Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático. Así, procédese á diagnose da situación actual analizando as variables analizadas polo citado órgano ambiental.

O ámbito de solo urbanizable SUD-1 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.

O contorno do ámbito caracterízase pola presenza dun tecido residencial moi desenvolvido, de carácter metropolitano, e con tipoloxías heteroxéneas en cada una das vertentes.

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.



Fonte: PNOA máxima actualidade e voo americano 1956-1957.



Dentro da delimitación do ámbito do PIA, efectúase a delimitación do Sector SU-1 , que será o que se desenvolva para a xeración de solo para vivenda de prezo alcanzable, que limita:

- Polo norte con un conxunto de vivendas unifamiliares denominado “Os Coiñás”, que proponse delimitar coma 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.

Dadas as características tipolóxicas das edificacións implantadas nos límites do ámbito, o PXOM-AP en aprobación provisional delimitou nesta zona un sector de solo urbanizable de uso residencial, de tipoloxía principalmente colectiva, a fin de completar a trama da cidade no acceso á mesma desde a N-525.

4.2. ANÁLISE DAFO/CAME

A continuación preséntase unha análise DAFO/CAME. Esta análise ten como obxectivo identificar as principais Debilidades, Ameazas, Fortalezas e Oportunidades do ámbito desde a perspectiva ambiental e territorial, co fin de establecer respostas estratéxicas que permitan corrixir, afrontar, manter e aproveitar cada un destes factores. A metodoloxía empregada permite orientar a definición dos obxectivos ambientais e das liñas estratéxicas que deberán guiar a avaliación e o desenvolvemento das distintas alternativas de ordenación.

DAFO

Debilidades (D):

- Topografía en forma de valgada que dificulta a implantación edificatoria no entorno do Rego de Cudeiro..
- Descontinuidade da rede de infraestruturas ciclistas e de transporte público no contorno inmediato.
- Impacto en residentes actuais do ámbito, que conta con varias vivendas de tipoloxía unifamiliar dispersas.

Ameazas (A):

- Aumento das emisións derivadas da dependencia do vehículo privado, motivada segundo o modelo residencial proposto.
- Posible afección visual a zona de acceso á cidade desde a N-525 e desde as parroquias rurais do norte do termo municipal



- Perda de conectividade ecolóxica en zonas con vexetación arbórea ou función de corredor verde.

Fortalezas (F):

- Boa accesibilidade e situación estratéxica entre zonas urbanas consolidadas e sistemas xerais viarios.
- Presenza de corredores ecolóxicos e zonas verdes no ámbito e na súa contorna que poden integrarse e reforzarse.
- Potencial para unha ordenación compacta e eficiente enerxéticamente, grazas á orientación solar favorable do ámbito.
- Existencia de valores paisaxísticos recoñecibles (vistas ao val do río Miño, elementos naturais, topografía) con posibilidade de posta en valor.

Oportunidades (O):

- Implantación de sistemas de mobilidade sostible: carril bici, percorridos peonís, transporte colectivo.
- Incorporación de solucións de drenaxe urbana sostible e técnicas de xestión integrada da auga.
- Aplicación de criterios bioclimáticos e eficiencia enerxética no deseño urbano e na edificación.
- Revalorización da paisaxe como estrutura ordenadora a través do deseño dos espazos libres e protección das visuais.

CAME**Corrixir debilidades (C):**

- Limitar a ocupación das zonas con pendente elevada para ter a opción de protexer os afloramentos rochosos mediante unha zonificación adecuada.
- Introducir solucións de mobilidade activa e transporte colectivo que conecten o ámbito coas redes existentes.
- Manter ou reducir a superficie impermeabilizada mediante o uso de técnicas de drenaxe sostible.

Afrontar ameazas (A):

- Fomentar unha ordenación compacta que reduza a necesidade de desprazamentos motorizados.
- Establecer directrices de integración paisaxística que regulen a volumetría e disposición das edificacións fronte a avenida da Pasaxe e fronte a entrada da ría do Burgo.

- Garantir a continuidade dos corredores verdes mediante conexións ecolóxicas e franxas de protección.

Manter fortalezas (M):

- Consolidar a integración funcional co tecido urbano existente mediante continuidade viaria e espacial.
- Preservar e reforzar os elementos naturais e visuais do ámbito como base do deseño do espazo público.
- Potenciar a eficiencia enerxética dende o deseño da malla urbana e a orientación das edificacións.
- Incorporar os valores paisaxísticos identificados como recurso estruturante e diferenciador da ordenación.

Explotar oportunidades (E):

- Desenvolver un sistema integral de mobilidade sostible no deseño de cada alternativa.
- Aplicar criterios de eficiencia hídrica, xestión de residuos e ciclo de materiais en toda a urbanización.
- Aproveitar a orientación, a compacidade e os recursos naturais como ferramentas de eficiencia enerxética e habitabilidade.
- Reforzar a paisaxe como elemento estruturante da proposta, integrando as visuais e elementos singulares na ordenación.

4.2.1. Cadro de obxectivos ambientais por criterio de sustentabilidade

O seguinte cadro recolle os obxectivos ambientais e as liñas estratéxicas definidas para cada un dos criterios de sustentabilidade establecidos, servindo como base para a avaliación das alternativas de ordenación propostas.

CRITERIO DE SUSTENTABILIDADE	LIÑAS ESTRATÉXICAS
Paisaxe	Integrar os valores paisaxísticos no deseño da ordenación; protexer as vistas desde a estrada N-525 e preservar os fitos visuais naturais
Patrimonio natural	Garantir a continuidade dos corredores ecolóxicos.
Patrimonio cultural	Garantir o trazado do camiño de Santiago. No sector non se atopa ningún elemento de interese cultural ou patrimonial.
Ocupación do territorio	Evitar a edificación en áreas con pendente acusada; favorecer unha ordenación compacta e racional.
Mobilidade	Desenvolver unha rede de mobilidade sostible, con carril bici, itinerarios peonís e conexión co transporte colectivo.
Medio socioeconómico	Abordarase no Estudo Económico que se realizará na fase de APROBACIÓN INICIAL do PIA.
Enerxía	Fomentar a orientación adecuada das edificacións e unha trama urbana compacta que permita a eficiencia enerxética e o aproveitamento solar.
Atmosfera e cambio climático	Reducir as emisións mediante a minimización da dependencia do vehículo privado e o deseño de estruturas urbanas densas e eficientes.
Ciclo hídrico	Incorporar solucións de abastecemento e favorecer a permeabilidade do solo, incluíndo o emprego de técnicas de drenaxe urbana sostible.
Ciclo de materiais	Promover a redución, reciclaxe e xestión sostible dos residuos xerados na execución e uso das edificacións.



4.3. ANÁLISE DE ALTERNATIVAS

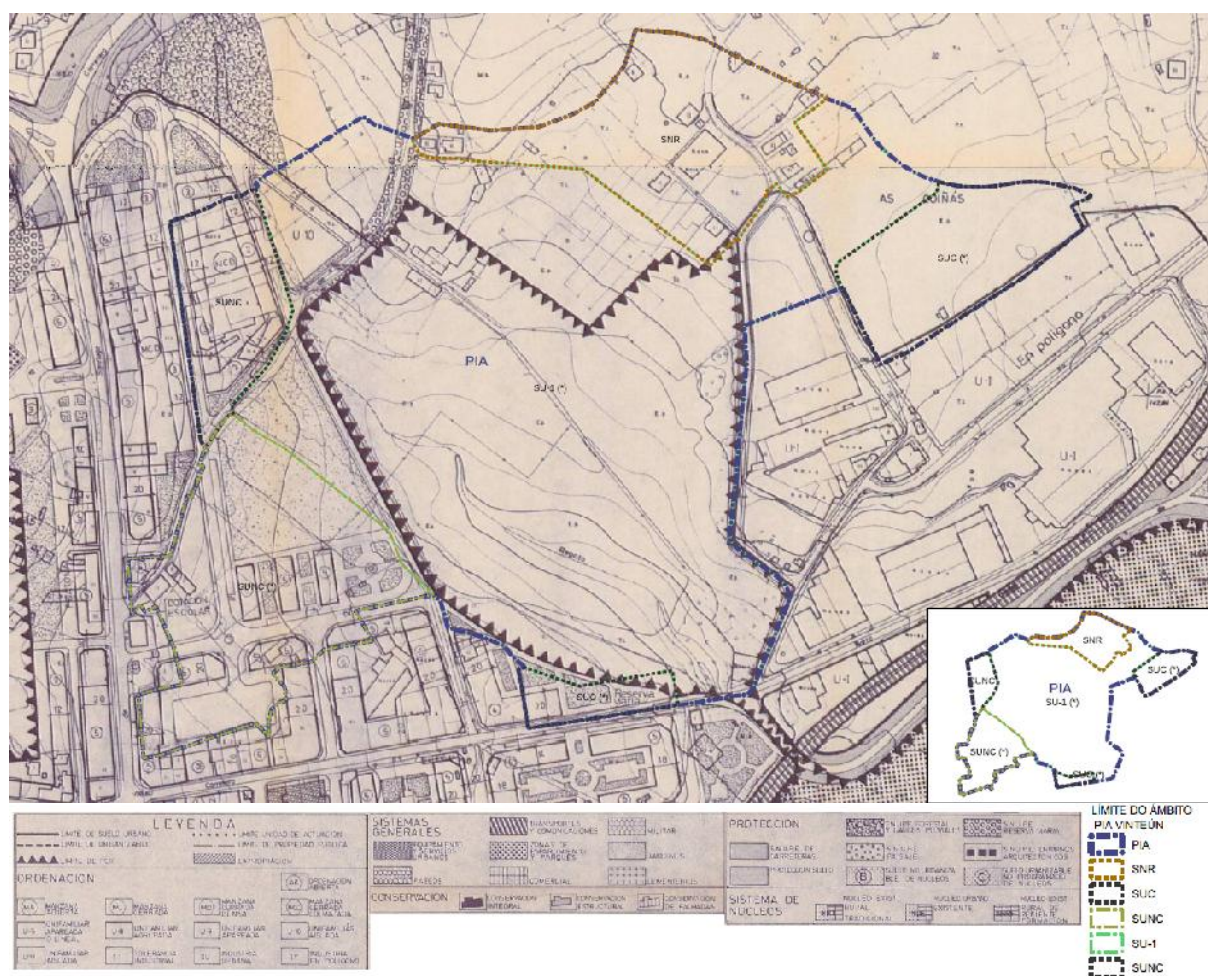
Para alcanzar os obxectivos fixados analizáronse dúas alternativas de actuación, ademais da alternativa 0 ou de non actuación. Estas alternativas son valoradas baseándose na integración dos obxectivos no plan, e sempre considerando criterios de sustentabilidade, entendida esta baixo as súas tres vertentes: sustentabilidade ambiental, sustentabilidade social e sustentabilidade económica.

A continuación inclúese a descrición das dúas alternativas consideradas, analizando a súa integración nesta zona concreta do termo municipal.

4.3.1. Alternativa 0. Situación actual

A alternativa 0 ou de non actuación consiste en manter as condicións fixadas polo **PXOM de 1986** para a zona, sen realizar ningún tipo de intervención urbanística específica. Deste xeito, a ordenación prevista para o sector sería unicamente a derivada da aplicación das determinacións do planeamento vixente, sen incorporar a ordenación detallada proposta no presente PIA.

A seguinte imaxe mostra as determinacións do PXOM de 1986 para o solo que ocupa o sector SU-1 “O Escorial – O Vinteún”, tomadas como referencia para a elaboración desta alternativa.



Fonte: Elaboración propia. Plano AAE_02ALT0.



Mantendo as condicións urbanísticas actuais, non se lograrían os obxectivos fixados polo PIA para este ámbito territorial, xa que non se materializaría o desenvolvemento urbanístico necesario para incrementar a dispoñibilidade de vivenda protexida no concello. A ordenación xeral do solo manteríase conforme ao PXOM de 1986, pero o sector carecería de ordenación detallada, polo que non se podería avanzar coa súa urbanización nin coa dotación dos sistemas locais previstos.

Ademais, a configuración do ámbito segundo o planeamento vixente presenta diversas limitacións:

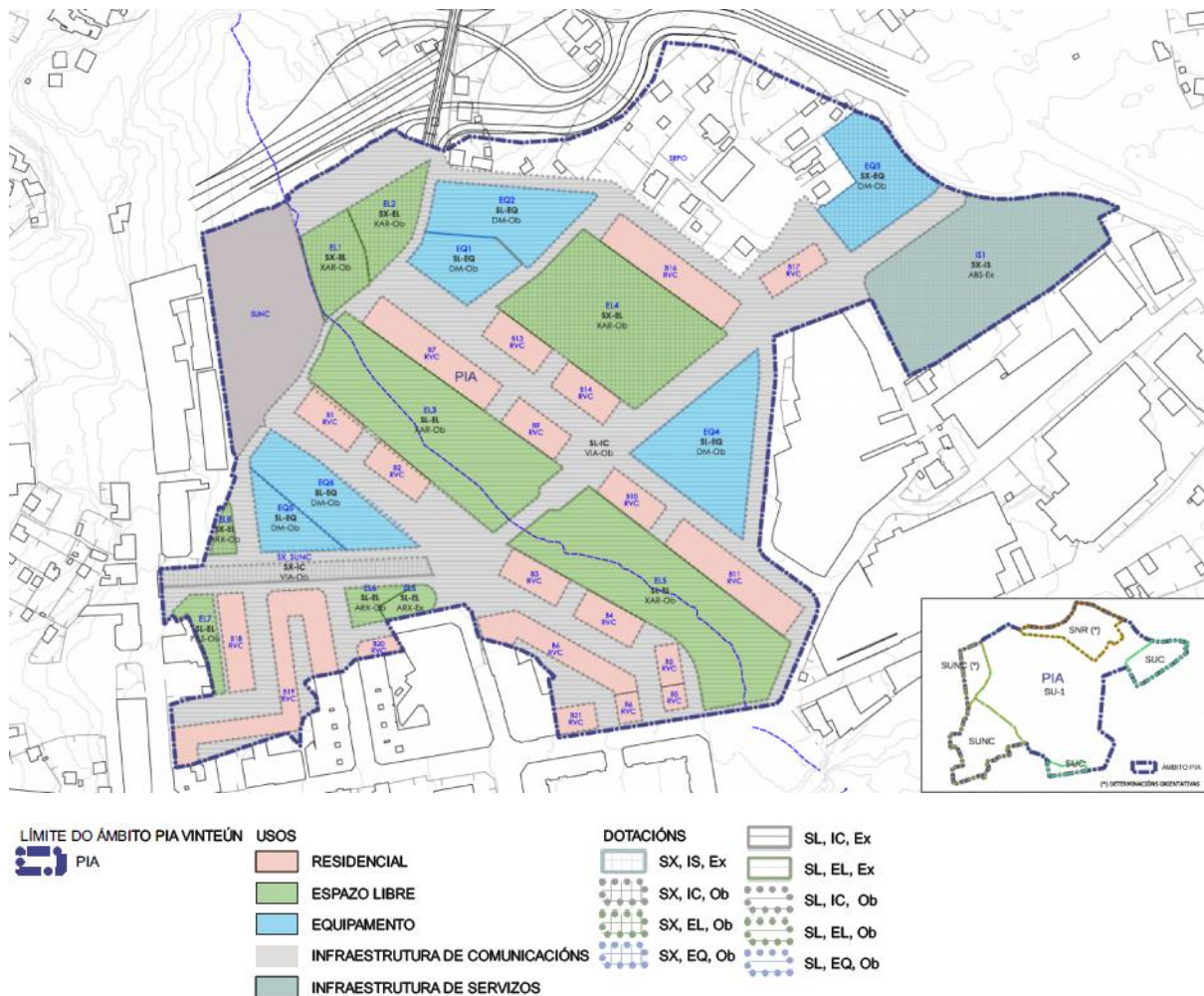
- Non existe unha conexión viaria estruturada co barrio do Vinteún que garanta a continuidade da trama urbana.
- Non se prevé unha integración paisaxística e ambiental adecuada do **rego do Cudeiro** nin da súa vexetación de ribeira.
- A ordenación vixente non contempla medidas específicas para a protección e posta en valor da **Vía da Prata polo interior**, que atravesa o ámbito.

Por todo o anterior, xustifícase a escasa viabilidade de acadar os obxectivos de desenvolvemento, integración paisaxística e mellora da conectividade urbana mantendo as condicións de ordenación recollidas no PXOM vixente.

4.3.2. Alternativa 1

A primeira alternativa de actuación que se propón consiste en incorporar na ordenación parte dos obxectivos establecidos no PXOM-AP e no presente PIA, desenvolvendo unha proposta de trazado viario e distribución de usos que permite iniciar a transformación do ámbito.

A continuación inclúese unha imaxe da primeira alternativa de ordenación proposta para esta zona.



Fonte: Elaboración propia. Plano AAE_03ALT1.

Esta alternativa establece un corredor verde asociado ao **rego do Cudeiro** cun ancho superior ao previsto no PXOM-AP, reforzando a súa presenza como elemento estruturante da ordenación. O trazado viario configúrase arredor dun **eixo principal en dirección leste-oeste**, que conecta a **avenida de Santiago** coa estrada nacional situada ao leste. De maneira perpendicular a este eixo, e seguindo unha traza paralela ao corredor verde configurado en torno ao **rego do Cudeiro**, dispóñense **dous viarios adicionais**, situados a cada lado do corredor, que conectan co viario existente na **rúa do Vinteún**. Este esquema favorece a continuidade das comunicacións e a integración da nova ordenación coa trama urbana existente.

As edificacións residenciais colectivas organízanse en bloques lineais e de disposición regular, orientados de xeito que potencian a percepción do corredor verde e favorecen a ventilación e a iluminación natural. Este esquema lineal contribúe a xerar un espazo libre continuo e ben definido ao longo do rego, reforzando o seu papel como eixo paisaxístico e de lecer.



Na zona norte, próxima a unha das saídas da estrada nacional, dispónse un **aparcamento disuasorio**, que actúa como punto de intercambio modal e favorece a mobilidade sostible, reducindo a presión do tráfico no interior do barrio.

Os equipamentos distribúense de forma equilibrada ao longo do ámbito, garantindo a súa accesibilidade dende as distintas áreas residenciais e conectándoos cos espazos públicos e zonas verdes.

A continuación inclúese a táboa de detalle da ordenación prevista como alternativa 1 e o gráfico resumo.

RESUMEN ORDENACIÓN PIA - ALTERNATIVA 1			
Titularidade	Uso	Superficie	Edificabilidade
Zonas privadas	Viviendas Colectiva	22.126 m ²	122.413 m ² e
Zonas públicas	Espazo Libre	43.120 m ²	
	Equipamentos	19.814 m ²	
	Viario	47.986 m ²	
TOTAL SECTOR		133.046 m ²	122.413 m ² e

4.3.3. Alternativa 2. Alternativa proposta

A A segunda alternativa de actuación que se estudou consiste en incorporar na ordenación os obxectivos establecidos no PXOM-AP e no presente PIA, reducindo a superficie destinada a espazos pavimentados, mellorando a conexión entre as zonas verdes propostas e as visuais urbanas interiores, e incrementando a continuidade e o protagonismo do corredor verde do **rego do Cudeiro** como eixo estruturante do ámbito.

A continuación inclúese unha imaxe da alternativa de ordenación finalmente considerada para esta zona:





Fonte: Elaboración propia. Plano AAE_04ALT2.

Partindo da proposta definida como Alternativa 1, esta ordenación reaxusta o trazado viario para adaptalo mellor á topografía e minimizar o impacto sobre o espazo libre central. O **eixo principal en dirección leste-oeste** mantense, conectando a **avenida de Santiago** coa estrada nacional situada ao oeste, pero optimízanse os accesos e redúcese a superficie viaria, mellorando a continuidade das zonas peonís. Paralelamente ao corredor verde do rego dispóñense **dous viarios secundarios**, un a cada lado, que conectan co viario existente na **rúa do Vinteún**, favorecendo a accesibilidade sen fragmentar o espazo libre.

O corredor verde asociado ao **rego do Cudeiro** amplíase en anchura respecto á alternativa 1, configurando un espazo central de maior calidade ambiental, con percorridos peonís e ciclistas que conectan as distintas zonas residenciais e equipamentos. Esta maior amplitude permite preservar e poñer en valor a vexetación de ribeira existente e reforzar a continuidade ecolóxica cara ao río Miño.

As edificacións residenciais colectivas organízanse de forma adaptada á topografía e á presenza do corredor verde, combinando disposicións lineais e levemente orgánicas para optimizar soleamento, ventilación cruzada e vistas sobre os espazos libres.



A proposta mantén unha malla verde continua que conecta todas as zonas libres, mellorando a integración paisaxística, a permeabilidade visual e a relación entre o tecido residencial e o espazo público, ao tempo que facilita a continuidade biolóxica do ámbito.

A continuación inclúese a táboa de detalle da ordenación prevista como alternativa 2 e o seu gráfico resumo.

RESUMEN ORDENACIÓN PIA - ALTERNATIVA 2			
Titularidade	Uso	Superficie	Edificabilidade
Zonas privadas	Viviendas Colectiva	40.317 m ²	122.413 m ² e
	Espazo Libre	44.225 m ²	
Zonas públicas	Equipamentos	18.578 m ²	
	Viario	29.926 m ²	
TOTAL SECTOR		133.046 m ²	122.413 m ² e

4.3.4. Cadro comparativo

A continuación inclúese un cadro resumo das alternativas consideradas no presente documento.

CADRO COMPARATIVO			
Titularidade	Uso	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Zonas privadas	Viviendas Colectiva	22.126 m ²	40.317 m ²
	Espazo Libre	43.120 m ²	44.225 m ²
Zonas públicas	Equipamentos	19.814 m ²	18.578 m ²
	Viario	47.986 m ²	29.926 m ²
TOTAL SECTOR		133.046 m ²	133.046 m ²

A alternativa 0, ou alternativa vixente, imposibilita o desenvolvemento do ámbito ao non contar con ordenación detallada.

Como se observa, a Alternativa 1 supón unha maior superficie de viario e unha configuración máis ríxida, o que implica un incremento do custo de execución, maiores movementos de terra e unha maior impermeabilización do terreo. Ademais, a súa disposición xera unha fragmentación máis acusada dos espazos libres e unha menor adaptación á topografía existente, o que repercute negativamente na integración paisaxística e ambiental do ámbito.

Pola súa parte, a Alternativa 2 (alternativa proposta) reduce de maneira significativa a superficie viaria prevista, optimizando o trazado para adaptalo á topografía e mellorando a continuidade peonil e ciclista. Esta redución do espazo pavimentado permite minimizar os movementos de terra, mellorar a accesibilidade e diminuír a impermeabilización do solo, resultando nunha actuación máis respectuosa co medio. O corredor verde asociado ao rego do Cudeiro amplíase e conéctase co conxunto das zonas libres, garantindo a súa continuidade e reforzando a funcionalidade ecolóxica e paisaxística do ámbito.

En canto ao uso residencial, a superficie destinada a este fin na Alternativa 2 é superior, o que permite distribuír a edificabilidade prevista en máis parcelas e volumes, evitando así edificacións de gran altura. Esta solución contribúe a reducir o impacto visual sobre o ámbito e a súa contorna, ao

tempo que facilita unha mellor integración paisaxística. As edificacións organízanse combinando disposicións lineais e levemente orgánicas, favorecendo o soleamento, a ventilación cruzada e as vistas sobre os espazos libres, o que incrementa a calidade ambiental e urbana do conxunto.

4.4. ALCANCE DO PLANEAMENTO PROPOSTO

COMPLETAR O TECIDO RESIDENCIAL DA ZONA

A ordenación proposta deseña unha implantación da edificación que dá continuidade ás zonas urbanas lindeiras existentes, integrándose co tecido consolidado do barrio do Vinteún e coa trama residencial situada ao sur e suroeste do ámbito.

Así mesmo, téñense en conta a presenza e o trazado da Vía da Prata polo interior e a configuración das infraestruturas viarias do contorno, como a avenida de Santiago e a estrada nacional situada ao oeste, asegurando unha conexión fluída e coherente co sistema viario municipal.

OBTENIR UNHA MALLA DE ESPAZOS LIBRES LINEAIS QUE GARANTAN A CONTINUIDADE DAS ZONAS VERDES E UNHA CORRECTA IMPLANTACIÓN NO TERREO

A ordenación xira arredor do principal espazo libre, que é o corredor verde do rego do Cudeiro, que se amplía e pon en valor como eixo vertebrador do ámbito. Este deseño dá continuidade aos espazos libres existentes no perímetro do sector e conéctaos mediante percorridos peonís e ciclistas, fomentando a xeración dunha gran malla continua de zonas verdes e espazos de mobilidade sostible.

MELLORAR A ACCESIBILIDADE VIARIA AO ÁMBITO E AS CONEXIÓNS

Propónse un sistema viario xerarquizado e ordenado, que se comunica coa trama urbana existente, favorecendo a mobilidade urbana interior da cidade, e conectando o sector cos viarios principais situados no perímetro de forma directa, favorecendo a conectividade.

A TIPOLOXÍA EDIFICATORIA É EDIFICACIÓN COLECTIVA DE VOLUMETRÍA FLEXIBLE DE BLOQUES ABERTOS

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

Na presente proposta definíronse zonas de edificación residencial colectiva que contan con distintas intensidades edificatorias co obxectivo de integrar a edificación na contorna urbana e paisaxística.

OUTROS OBXECTIVOS E CRITERIOS ESTABLECIDOS NA LEXISLACIÓN EN VIGOR, NORMATIVA DE APLICACIÓN E O PRESENTE DOCUMENTO

No deseño da ordenación do presente PIA tivéronse en conta os obxectivos e criterios fixados na ampla lexislación de aplicación, en especial a sectorial en materia de estradas, patrimonio e infraestruturas de transporte de enerxía, derivada das afeccións existentes no ámbito.

En relación coa **Vía da Prata polo interior**, que atravesa o ámbito polo Camiño Real de Cudeiro Sur, establécense condicións específicas de integración, garantindo a súa continuidade, visibilidade e posta en valor como itinerario cultural.

Tamén se tivo en conta a necesidade de integrar a nova actuación cos elementos valiosos da paisaxe e a vexetación. As zonas verdes sitúanse preferentemente na contorna do rego do Cudeiro e das masas de vexetación de ribeira existentes, preservando exemplares arbóreos de interese. Os espazos libres dan continuidade aos existentes no perímetro do ámbito, e establécense unhas condicións de desenvolvemento que evitan interferencias cos usos residenciais actuais das parcelas lindeiras, ao tempo que:

- A ordenación considera e conecta cos núcleos urbanos e tramas viarias lindeiras.
- Evítase a aparición de pantallas arquitectónicas mediante medidas que fraccionan o edificado e adaptan a súa implantación á topografía.

4.5. CONTIDO DO PLANEAMENTO PROPOSTO

Segundo o establecido no artigo 40 da LOT, un PIA é un instrumento de intervención directa na ordenación do territorio, cuxo obxectivo é planificar e proxectar actuacións que transcenden o ámbito municipal pola súa incidencia territorial. O mesmo artigo clasifica estes instrumentos de intervención supramunicipal en función do tipo de actuación: poden ser de implantación de dotacións urbanísticas (equipamentos e infraestruturas), de creación de solo destinado a vivendas protexidas ou de creación de solo destinado á realización de actividades económicas. O obxectivo do presente PIA é a creación de solo destinado a vivendas protexidas (apartado 2.b do artigo 40 da LOT).

O PIA debe basearse no principio de desenvolvemento sostible, o que esixe que as actuacións previstas para a súa integración e ordenación, tanto territorial como urbanística, apóiese nos seguintes catro piares básicos: a sustentabilidade ambiental, a sustentabilidade económica, a mobilidade sostible e accesibilidade, e a cohesión social, todo iso co obxectivo de satisfacer as necesidades da poboación e de crear “un lugar para vivir”.

O contido mínimo dun PIA determínase no artigo 44 “Contido dos proxectos de interese autonómico” da LOT. A estrutura do PIA desenvolverá todas e cada unha das determinacións esixidas no artigo anterior, e incluírá a totalidade da documentación esixida no artigo 45 “Documentación dos proxectos de interese autonómico”. Así mesmo, dado que implica a transformación urbanística do sector de solo



urbanizable incluído no seu ámbito, incluírá para esta zona as determinacións que se indican no artigo 68 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, para os plans parciais.

O PIA contén as determinacións necesarias para definir a ordenación detallada do sector SUD-1, dando cumprimento á normativa sectorial de aplicación, a LSG, a cal define no seu artigo 68 o contido do presente documento.

Artigo 68. Determinacións

Os plans parciais conterán, en todo caso, as seguintes determinacións:

- a) Delimitación do ámbito de planeamento, que abranguerá un sector completo definido polo plan xeral.*
- b) Cualificación dos terreos, entendida como a asignación detallada de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e niveis de intensidade correspondentes a cada zona.*
- c) Sinalización de reservas de terreos para sistemas locais en proporción ás necesidades da poboación e de conformidade coas reservas mínimas establecidas no artigo 42 desta lei.*
- d) Trazado e características da rede de comunicacións propias do sector e do seu enlace co sistema xeral de comunicacións previsto no plan xeral, coa sinalización de aliñacións, rasantes e zonas de protección de toda a rede viaria.*
- e) Características e trazado das redes de abastecemento de auga, de sumidoiros, enerxía eléctrica, iluminación pública, telecomunicacións e gas e daqueles outros servizos que, se é o caso, prevexa o plan.*
- f) Determinacións necesarias para a integración da nova ordenación cos elementos valiosos da paisaxe e da vexetación.*
- g) Medidas necesarias e suficientes para garantir a adecuada conexión do sector cos sistemas xerais exteriores existentes e, se é o caso, a ampliación ou reforzo dos devanditos sistemas e dos equipamentos e servizos urbanos que vaian ser utilizados pola poboación futura. Igualmente, deberá resolver os enlaces coas estradas ou vías actuais e coas redes de servizos de abastecemento de auga e saneamento, subministración de enerxía eléctrica, telecomunicacións, gas e outros.*

Os servizos técnicos municipais e as empresas subministradoras deberán informar, no prazo máximo dun mes, sobre a suficiencia das infraestruturas e dos servizos existentes e previstos antes de iniciar a tramitación do PIA.
- h) Ordenación detallada dos solos destinados polo plan xeral a sistemas xerais incluídos ou adscritos ao sector, agás que o municipio opte pola súa ordenación mediante plan especial.*
- i) Fixación dos prazos para dar cumprimento aos deberes das persoas propietarias, entre eles os de xestión, urbanización e edificación. Noutro caso, o prazo para o cumprimento de cada un deles será de tres anos.*
- j) Delimitación dos polígonos nos que se divida o sector e modificación, de ser o caso, do sistema de actuación de acordo co disposto nesta lei.*
- k) Avaliación económica da implantación dos servizos e da execución das obras de urbanización, incluíndo a conexión aos sistemas xerais e, se é o caso, as obras de ampliación ou reforzo deles.*

Neste sentido, no non establecido no presente documento estarase ao disposto no Plan Xeral en vigor de Ourense, e a normativa sectorial de aplicación.



4.6. ZONIFICACIÓN DO SOLO PROPOSTA

A ordenación detallada establece a cualificación dos terreos incluídos no sector SUD-1 o Vinteún, entendida como a asignación detallada de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e niveis de intensidade correspondentes a cada zona. A continuación, inclúese a táboa resumen da ordenación proposta:

PIA – OURENSE							
Uso	Zona	Ordenanza	Superficie	Edificabilidad			Viviendas
				Total	Residencial	Terciaria	
ZONAS PRIVADAS	Residencial colectiva	M1-P1	1.178 m ²	3.138 m ² e	3.138 m ² e	0 m ² e	31 vv
		M1-P2	1.129 m ²	3.138 m ² e	3.138 m ² e	0 m ² e	31 vv
		M1-P3	1.096 m ²	3.138 m ² e	2.790 m ² e	349 m ² e	28 vv
		M1-P4	2.176 m ²	7.147 m ² e	7.147 m ² e	0 m ² e	71 vv
		M1-P5	1.313 m ²	5.579 m ² e	5.579 m ² e	0 m ² e	56 vv
		M1-P6	2.507 m ²	9.313 m ² e	9.313 m ² e	0 m ² e	93 vv
			9.399 m ²	31.453 m ² e	31.105 m ² e	349 m ² e	311 vv
		M2-P1	1.246 m ²	3.138 m ² e	2.790 m ² e	349 m ² e	28 vv
		M2-P2	1.092 m ²	3.138 m ² e	3.138 m ² e	0 m ² e	31 vv
		M2-P3	1.864 m ²	6.116 m ² e	6.116 m ² e	0 m ² e	61 vv
		M2-P4	3.606 m ²	8.798 m ² e	8.798 m ² e	0 m ² e	88 vv
		M2-P5	1.502 m ²	3.985 m ² e	3.985 m ² e	0 m ² e	40 vv
		M2-P6	1.622 m ²	3.708 m ² e	3.708 m ² e	0 m ² e	37 vv
		M2-P7	1.640 m ²	4.336 m ² e	4.336 m ² e	0 m ² e	43 vv
			12.572 m ²	33.220 m ² e	32.871 m ² e	349 m ² e	329 vv
		M3-P1	2.643 m ²	11.222 m ² e	8.918 m ² e	2.304 m ² e	89 vv
		M4-P1	1.664 m ²	6.303 m ² e	5.516 m ² e	788 m ² e	55 vv
		M4-P2	2.841 m ²	7.359 m ² e	7.359 m ² e	0 m ² e	74 vv
		M4-P3	2.257 m ²	7.455 m ² e	6.301 m ² e	1.154 m ² e	63 vv
		M4-P4	1.633 m ²	5.170 m ² e	5.170 m ² e	0 m ² e	52 vv
		M4-P5	2.578 m ²	8.717 m ² e	7.628 m ² e	1.090 m ² e	76 vv
			10.973 m ²	35.006 m ² e	31.974 m ² e	3.032 m ² e	320 vv
		M5-P1	2.404 m ²	6.324 m ² e	6.324 m ² e	0 m ² e	63 vv
		M5-P2	2.326 m ²	5.189 m ² e	5.189 m ² e	0 m ² e	52 vv
			4.730 m ²	11.512 m ² e	11.512 m ² e	0 m ² e	115 vv
		SUBTOTAL RESIDENCIAL	40.317 m²	122.413 m²e	116.380 m²e	6.033 m²e	1.164 viv
ZONAS PÚBLICAS	Equipamiento	SX-EQ01	EQ	6.887 m ²			
		SL-EQ02	EQ	4.834 m ²			
		SL-EQ03	EQ	2.215 m ²			
		SL-EQ04	EQ	3.821 m ²			
		SL-EQ05	EQ	821 m ²			
		Subtotal EQ		18.578 m ²			
	Espacio libre	SX-EL01	EL	12.665 m ²			XARDÍN
		SX-EL02	EL	2.068 m ²			ÁREA DE XOGO
		SL-EL02	EL	12.769 m ²			XARDÍN
		SX-EL03	EL	7.600 m ²			XARDÍN
		SL-EL04	EL	8.449 m ²			XARDÍN
		SL-EL05	EL	492 m ²			ÁREA DE XOGO
		SL-EL06	EL	182 m ²			ESPACIO LIBRE
		Subtotal EL		44.225 m ²			
	Serv. urbanos	SU01	SL-SU	0 m ²			
	Viario	IC VIALES		29.926 m ²			
	SUBTOTAL DOTACIONAL PÚBLICO			92.729 m²			
TOTAL SECTOR			133.046 m²	122.413 m²	116.380 m²	6.033,23 m²	1.164 viv

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



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

4.6.1. Zonificación do solo dotacional

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

ZONAS PÚBLICAS	Equipamiento	SX-EQ01	EQ	6.887 m²
		SL-EQ02	EQ	4.834 m²
		SL-EQ03	EQ	2.215 m²
		SL-EQ04	EQ	3.821 m²
		SL-EQ05	EQ	821 m²
		Subtotal EQ		18.578 m²
	Espacio libre	SX-EL01	EL	12.665 m²
		SX-EL02	EL	2.068 m²
		SL-EL02	EL	12.769 m²
		SX-EL03	EL	7.600 m²
		SL-EL04	EL	8.449 m²
		SL-EL05	EL	492 m²
		SL-EL06	EL	182 m²
		Subtotal EL		44.225 m²
	Serv. urbanos	SU01	SL-SU	0 m²
	Viario	IC VIALES		29.926 m²
	SUBTOTAL DOTACIONAL PÚBLICO			92.729 m²

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

ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES

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

A partir deste corredor central organízase unha rede de espazos libres que vertebran o ámbito mediante eixos lonxitudinais e transversais, xerando unha malla que integra as mazás residenciais e garante que todas contén cun espazo libre próximo destinado ao lecer e ao uso comunitario. Esta



disposición contribúe a mellorar a calidade ambiental e climática do conxunto, favorecendo a ventilación natural, a permeabilidade visual e a integración paisaxística da edificación.

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

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

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

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

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

EQUIPAMENTOS

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

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

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

Ademais, priorízase o contacto e integración con espazos libres, favorecendo a accesibilidade peonil e promovendo o desenvolvemento de actividades ao aire libre. O uso previsto para todos os



equipamentos será o de dotacional múltiple, de modo que poidan acoller diferentes servizos de interese público segundo as necesidades futuras.

REDE VIARIA

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

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

Os obxectivos principais deste deseño son:

Os obxectivos principais deste deseño son os seguintes:

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

Proponse un sistema viario xerarquizado, no que o elemento principal é un eixe de conexión este-oeste que atravesa o sector e constitúe parte do sistema xeral viario. Este eixo conecta, polo lado leste, coa estrada N-525, e polo lado oeste coa Avenida de Santiago, garantindo a integración directa do ámbito na rede principal de comunicacións da cidade.

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

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

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

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

PRAZAS DE APARCAMENTO

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



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

ARBORADO

O PIA establece a obrigación de dar cumprimento a esta reserva completando a vexetación existente que se prevé manter, con especies autóctonas adecuadas a espazos de uso público, ata alcanzar a cifra fixada de 1449 árbores. A localización concreta dos novos exemplares definiraa o Proxecto de Urbanización do ámbito, en función dun estudo individualizado do estado fitosanitario dos pés existentes, e o seu grao de compatibilidade coa execución das obras proxectadas, coa única restrición de que se efectuará en parcelas de titularidade pública, ben sexan as zonas verdes previstas ou no sistema viario proxectado.

As especies para empregar serán as autóctonas da zona e que non presenten unhas necesidades hídricas baixas, co obxectivo de lograr unha boa adaptación e persistencia, e depender o menos posible de factores externos. Así mesmo tamén se evitará plantacións monoespecíficas; no seu lugar recoméndase o emprego de diferentes especies a fin de promover a diversidade biolóxica.

4.6.2. Zonificación do solo con aproveitamento lucrativo

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

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

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

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

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



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

122.413,00 m²e

Con respecto á superficie máxima edificable resultante, hai que destacar que o presente sector conta cunha superficie total bruta de 133.048 m², dos cales 10.635 m² corresponden a dominio públicos existentes (camiños), resultando unha superficie total neta do sector de 122.413 m². Aplicando o coeficiente de edificabilidade establecido para o sector no PXOM (1 m²e/m²s), resulta unha superficie edificable máxima de 122.413 m², que é a desenvolvida no presente PIA.

Incluese a continuación unha taboa resumo do sector e da área de reparto:

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

USO RESIDENCIAL

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

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

A ordenación distingue tres tipoloxías principais de implantación:

- Edificación paralela ao río, situada na zona sur do ámbito, caracterizada por volumes en altura a modo de torres de B+8. Este tipo de implantación busca reducir a ocupación no chan ao mínimo, liberando espazo para zonas verdes e espazos públicos, e xerando fitos visuais recoñecibles no conxunto da actuación.
- Edificación na zona norte, definida cun trazado orgánico e fragmentado, co fin de favorecer a permeabilidade visual e física, evitar o efecto pantalla e permitir conexións transversais entre o interior do ámbito e o seu contorno.
- Edificación en contacto co tecido urbano existente ao sur do ámbito, con alturas de B+4 ou B+5 segundo a mazá que se complete. Este tipo de edificación busca pechar as mazás existentes e completar a trama urbana, resolvendo medianeiras vistas e integrando as novas edificacións no tecido preexistente.

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

PIA – OURENSE							
Uso	Zona	Ordenanza	Superficie	Edificabilidade			Viviendas
				Total	Residencial	Terciaria	
ZONAS PRIVADAS	Residencial colectiva	M1-P1	1.178 m ²	3.138 m ² e	3.138 m ² e	0 m ² e	31 vv
		M1-P2	1.129 m ²	3.138 m ² e	3.138 m ² e	0 m ² e	31 vv
		M1-P3	1.096 m ²	3.138 m ² e	2.790 m ² e	349 m ² e	28 vv
		M1-P4	2.176 m ²	7.147 m ² e	7.147 m ² e	0 m ² e	71 vv
		M1-P5	1.313 m ²	5.579 m ² e	5.579 m ² e	0 m ² e	56 vv
		M1-P6	2.507 m ²	9.313 m ² e	9.313 m ² e	0 m ² e	93 vv
			9.399 m ²	31.453 m ² e	31.105 m ² e	349 m ² e	311 vv
		M2-P1	1.246 m ²	3.138 m ² e	2.790 m ² e	349 m ² e	28 vv
		M2-P2	1.092 m ²	3.138 m ² e	3.138 m ² e	0 m ² e	31 vv
		M2-P3	1.864 m ²	6.116 m ² e	6.116 m ² e	0 m ² e	61 vv
		M2-P4	3.606 m ²	8.798 m ² e	8.798 m ² e	0 m ² e	88 vv
		M2-P5	1.502 m ²	3.985 m ² e	3.985 m ² e	0 m ² e	40 vv
		M2-P6	1.622 m ²	3.708 m ² e	3.708 m ² e	0 m ² e	37 vv
		M2-P7	1.640 m ²	4.336 m ² e	4.336 m ² e	0 m ² e	43 vv
			12.572 m ²	33.220 m ² e	32.871 m ² e	349 m ² e	329 vv
		M3-P1	2.643 m ²	11.222 m ² e	8.918 m ² e	2.304 m ² e	89 vv
		M4-P1	1.664 m ²	6.303 m ² e	5.516 m ² e	788 m ² e	55 vv
		M4-P2	2.841 m ²	7.359 m ² e	7.359 m ² e	0 m ² e	74 vv
		M4-P3	2.257 m ²	7.455 m ² e	6.301 m ² e	1.154 m ² e	63 vv
		M4-P4	1.633 m ²	5.170 m ² e	5.170 m ² e	0 m ² e	52 vv
		M4-P5	2.578 m ²	8.717 m ² e	7.628 m ² e	1.090 m ² e	76 vv
			10.973 m ²	35.006 m ² e	31.974 m ² e	3.032 m ² e	320 vv
		M5-P1	2.404 m ²	6.324 m ² e	6.324 m ² e	0 m ² e	63 vv
		M5-P2	2.326 m ²	5.189 m ² e	5.189 m ² e	0 m ² e	52 vv
			4.730 m ²	11.512 m ² e	11.512 m ² e	0 m ² e	115 vv
		SUBTOTAL RESIDENCIAL	40.317 m²	122.413 m²e	116.380 m²e	6.033 m²e	1.164 vv

4.7. CARACTERÍSTICAS DAS INFRAESTRUTURAS E SERVIZOS

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

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

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

ABASTECIMENTO DE AUGA

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

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

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

SANEAMENTO. FECAIS

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

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

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

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

SANEAMENTO. PLUVIAIS

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

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

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

ILUMINACIÓN PÚBLICA

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

ENERXÍA ELÉCTRICA

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

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

TELECOMUNICACIÓNS

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

4.8. ANÁLISE DA SUSTENTABILIDADE DAS ALTERNATIVAS PROPOSTAS

No presente apartado analízanse os criterios/obxectivos de sustentabilidade ambiental orientativos publicados pola Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático. Así, procédese á diagnose da alternativa seleccionada analizando as variables suxeridas polo citado órgano ambiental.

4.8.1. Paisaxe

INTEGRACIÓN PAISAXÍSTICA

Modo no que se considera a paisaxe e a integración das actuacións nesta.

- Obxectivo: Preservar, protexer e poñer en valor a calidade da paisaxe.

Criterios:

- Establecer unha ordenación do solo que contribúa á protección da diversidade de paisaxes e da súa calidade, limitando as actividades que poidan alterar os seus valores e



percepción e promovendo o seu uso público.

- Propoñer medidas que incentiven o mantemento e posta en valor da paisaxe e que favorezan a conservación dos elementos de estruturación e conectividade e a restauración dos espazos degradados.
- Obxectivo: Favorecer a integración paisaxística das actuacións.

Criterios:

- Integrar a compoñente paisaxística en todas as escalas de desenvolvemento do planeamento.
- Establecer medidas para a integración visual e paisaxística dos novos desenvolvementos en canto a usos, materiais, volume, texturas, etc., adecuando as actuacións previstas ás características do medio (topografía, vexetación natural, etc.).

A alternativa 1 suporía unha ocupación máis intensiva do ámbito, con maior superficie edificada e menor dotación de espazos libres, o que incrementaría a modificación da paisaxe actual e reduciría a capacidade de integración visual, afectando parcialmente ás conexións ambientais cara ao río Miño e aos corredores verdes da contorna.

A alternativa seleccionada (alternativa 2) contribúe a manter e mellorar a calidade da paisaxe, pois:

- Dá continuidade á trama urbana existente do barrio do Vinteún, evitando a creación de pantallas edificatorias e mantendo a permeabilidade visual.
- Reduce ao mínimo a superficie do sistema viario e a ocupación efectiva do solo, reservando unha ampla porcentaxe do ámbito a espazos libres e zonas verdes.
- Integra as masas arbóreas existentes e potencia os eixes verdes como elementos estruturantes da ordenación.

A superficie destinada a espazos libres e zonas verdes públicos ascende a 44.225 m², o que representa un valor superior ao mínimo legal esixido e garante unha boa relación entre edificación e zonas verdes, favorecendo a integración paisaxística.

Así mesmo, o documento incorpora medidas de protección e corrección específicas para a variable paisaxe, tanto na fase de deseño como na execución e uso, entre as que destacan:

- Conservación de exemplares arbóreos singulares.
- Mantemento de conexións peonís e visuais cara ao río.
- Emprego de materiais e cromatismos integrados co entorno.

4.8.2. Patrimonio natural

CONSERVACIÓN DO PATRIMONIO NATURAL

Grao no que se pode afectar aos espazos de interese natural.

- Obxectivo: Favorecer a integridade funcional dos sistemas naturais.

Criterios:

- Contribuír á conservación e posta en valor dos espazos incluídos na Rede galega de espazos naturais, na Rede Natura 2000 e daquelas áreas protexidas por instrumentos internacionais presentes no ámbito de influencia do Plan.
- Promover a protección daquelas áreas ou formacións de interese local ou supramunicipal polos seus valores físicos ou naturais e que complementen a funcionalidade das áreas xa protexidas.
- Contribuír á conservación e mantemento dos hábitats de interese comunitario, así como das especies de flora e fauna incluídas nalgunha categoría de protección.
- Establecer zonas de transición que sirvan de amortecemento ante posibles afeccións sobre os espazos máis vulnerables e contribuír á continuidade física e funcional dos sistemas naturais tanto dentro do ámbito de estudo como fóra del.

- Obxectivo: Xestionar a funcionalidade propia dos recursos naturais.

Criterios:

- Fomentar a utilización dos recursos naturais de xeito compatible coas súas propias características e as da contorna inmediata na que se insiren.
- Promover o uso de especies autóctonas e establecer medidas de redución e eliminación de especies alóctonas ou invasoras.
- Definir actuacións que contribúan á recuperación dos sistemas naturais degradados (tanto terrestres como litorais).
- Axustar a intensidade de usos á capacidade de acollida dos sistemas naturais.

Aspecto clave: Fragmentación do territorio. Como se considera a conectividade ecolóxica e se minimiza a fragmentación do territorio e formación de barreiras.

Obxectivo: Favorecer a conectividade ecolóxica. Criterios:

- Prever os mecanismos necesarios para potenciar a conectividade ecolóxica do territorio, especialmente entre os espazos naturais protexidos, considerando como principais corredores os cursos fluviais e a vexetación de ribeira, as sebes en zonas agrícolas, as zonas de monte e outros elementos do territorio que actúen de nexos entre os hábitats naturais e favorezan a distribución das poboacións de flora e fauna.
- Reducir o número de elementos ou infraestruturas que supoñan un efecto barreira sobre os movementos das especies faunísticas.

As alternativas 0 e 1 presentan un modelo de urbanización que, en comparación coa Alternativa 2, dispoñen dunha menor superficie de zonas verdes continuas e dunha integración paisaxística máis limitada. A Alternativa 0, ao manter a ordenación do PXOM de 1986, carece dun corredor verde estruturante vinculado ao rego do Cudeiro, o que reduce notablemente a conectividade ecolóxica e a posibilidade de posta en valor da vexetación de ribeira existente. Pola súa banda, a Alternativa 1



incorpora un corredor verde de maior entidade que o previsto no PXOM-AP, mais mantén unha superficie viaria ampla e unha estrutura edificatoria máis ríxida, o que xera unha fragmentación maior do espazo libre e unha menor continuidade dos sistemas naturais.

A Alternativa 2 (alternativa proposta) optimiza o trazado viario reducindo a superficie pavimentada e adaptándoa á topografía, o que minimiza a fragmentación territorial e mellora a continuidade ecolóxica do ámbito. Amplíase o corredor verde do rego do Cudeiro, conectando as zonas libres interiores e reforzando a súa función como eixo de biodiversidade e lecer. Esta configuración favorece a integración dos espazos libres co tecido residencial e cos percorridos peonís e ciclistas, reducindo o impacto das infraestruturas como barreiras e garantindo a permeabilidade visual e funcional.

Cómpre destacar que a Alternativa 2 non afecta negativamente a ningún espazo natural protexido, e que as actuacións previstas permiten conservar e poñer en valor a vexetación de ribeira e os hábitats asociados ao rego do Cudeiro, ao tempo que se potencia a súa continuidade ecolóxica cara ao río Miño. A incorporación de especies autóctonas e a mellora da conexión entre zonas verdes complementan a funcionalidade ambiental do ámbito, asegurando que o desenvolvemento urbanístico sexa compatible co mantemento e mellora do patrimonio natural existente.

4.8.3. Patrimonio cultural

CONSERVACIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL

Grao en que se poden afectar os espazos de interese patrimonial.

- Obxectivo: Protexer, conservar e poñer en valor os elementos patrimoniais.

Criterios:

- Preservar os elementos de interese histórico, cultural, identitario, artístico, arquitectónico e arqueolóxico incorporándoos ao catálogo de patrimonio e establecer no planeamento as súas zonas de afección e as medidas para a súa restauración, rehabilitación e conservación.
- Revitalizar as zonas históricas como ámbitos residenciais e de actividade.
- Poñer en valor os elementos identificados e favorecer a súa accesibilidade e aproveitamento por parte da poboación coas limitacións impostas pola necesidade de preservación.

- Obxectivo: Integrar as actuacións cos elementos patrimoniais.

Criterios:

- Garantir a compatibilidade dos desenvolvementos con calquera elemento ou ámbito de interese do patrimonio cultural e, cando corresponda, cos seus plans especiais.
- Integrar os elementos patrimoniais nas actuacións sen alterar as súas características, o carácter paisaxístico da súa contorna nin perturbar a súa contemplación.



- Considerar a posibilidade de achados casuais de obxectos ou restos materiais con valores propios do patrimonio cultural como consecuencia de calquera tipo de remoción de terra, demolición ou obra.

No interior do sector non se localiza ningún ben inventariado ou catalogado de interese cultural segundo o PXOM de Ourense nin no Catálogo do Patrimonio Cultural de Galicia. Con todo, o ámbito está parcialmente afectado polo trazado do Camiño de Santiago

Por último establecer que no caso de que como consecuencia de calquera tipo de remoción de terra, demolición ou obra, afloraran elementos de valor cultural e patrimonial, notificarase á Dirección Xeral do Patrimonio Cultural, procedendo conforme o establecido na Lei 5/2016, de 4 de maio, do Patrimonio Cultural de Galicia.

4.8.4. Ocupación do territorio

CALIDADE DO SOLO

Posible afección sobre a calidade do solo dende o punto de vista da súa ocupación e degradación.

- Obxectivo: Minimizar o consumo do solo e racionalizar o seu uso.

Criterios:

- Analizar as necesidades do Concello e da súa poboación en función das súas características e das da contorna na que se insire.
- Clasificar o solo de acordo a unha estratexia de ocupación densa, compacta e complexa que permita dar resposta ás necesidades da poboación atendendo á capacidade de acollida do territorio.
- Axustar o parque potencial de edificacións a teito de planeamento á dinámica socioeconómica do Concello e establecer densidades e tipoloxías que optimicen o consumo de solo.
- Axustar a superficie de solo industrial ás necesidades reais do Concello, para o que se considerarán as previsións de calquera outro tipo plan ou proxecto industrial no ámbito de influencia.
- Promover a ocupación dos espazos baleiros das tramas urbanas e rurais, dándolle prioridade ás actuacións de rehabilitación e renovación urbana e á ocupación dos espazos antropizados fronte a novas ocupacións do solo.
- Coordinar a planificación e xestión urbanística entre concellos.

VOCACIONALIDADE DE ÁMBITOS

Modo en que a asignación de usos é coherente coa capacidade produtiva do solo.

- Obxectivo: Promover unha clasificación do solo en función da súa propia capacidade produtiva e potencialidade.



Criterios:

- Favorecer o desenvolvemento dun modelo territorial acorde coas súas características, para o que, ademais da capacidade de acollida, se terán en conta a potencialidade do solo para os distintos usos (agrogandeiro, forestal, mineiro, etc).
- Protexer e preservar as zonas de alto valor ecolóxico e fragilidade, así como os solos agrarios e forestais de maior potencial produtivo.
- Preservar os solos situados nas proximidades dos espazos protexidos, tanto naturais como patrimoniais, ou dos espazos de especial valor, establecendo áreas de transición entre estes e as zonas urbanizadas ou susceptibles de selo.
- Identificar os espazos degradados e promover a súa recuperación e posta en valor, de ser o caso.
- Verificar a non existencia de solos contaminados nos desenvolvementos urbanísticos previstos.

4.8.5. Mobilidade

NECESIDADES DE MOBILIDADE

Influencia nas necesidades de transporte tanto de persoas como de mercancías.

- Obxectivo: Reducir as necesidades de mobilidade.

Criterios:

- Analizar as necesidades de mobilidade obrigada derivadas dos novos desenvolvementos e a súa afección sobre a malla urbana existente.
- Planificar de forma integrada os usos do solo e o transporte co obxectivo de favorecer a accesibilidade e reducir a mobilidade obrigada.

EQUILIBRIO NO REPARTO MODAL

Relación aos esforzos que se fan para a diminución da dependencia do vehículo privado a través da potenciación doutros modos.

- Obxectivo: Facilitar unha conectividade eficiente.

Criterios:

- Establecer unha zonificación que favoreza a accesibilidade aos principais puntos tractors (servizos, equipamentos, áreas de interese ou aquelas zonas derivadas da mobilidade obrigada) dentro ou fóra do concello, e permita a utilización de medios de transporte sustentable (transporte colectivo, a pé ou en bicicleta).
- Diseñar unha malla de mobilidade eficiente en función das características do tráfico xerado e potenciar a utilización doutros modos de transporte alternativos ao vehículo privado.



- Prever a intermodalidade entre os diferentes modos de transporte para o que se deseñarán as infraestruturas necesarias para cada un deles e se establecerán as medidas que permitan a súa convivencia.

INCORPORACIÓN NO PLAN

O PIA analizou a mobilidade na zona, así como as novas previsións derivadas do desenvolvemento da actuación.

A alternativa 1 Introduce unha mellora respecto a do PXOM en vigor, reorganizando en certa medida a estrutura urbana e mellorando lixeiramente os accesos para adaptalos a realidade física existente.

A alternativa 2 propón unha ordenación máis compacta e coherente, cunha rede viaria mellor estruturada e eficiente, que favorece a conectividade interna e a integración cos sistemas xerais existentes. Contempla actuacións concretas incorporando beirarrúas, espazos libres e carril bici. Esta alternativa promove activamente a mobilidade sustentable, e un reparto máis equilibrado, sendo a que mellor responde aos obxectivos establecidos no DAE neste ámbito.

Neste sentido mencionar que, o documento que sexa obxecto de aprobación inicial, incorporará o Estudo de avaliación da mobilidade no que se desenvolverá detalladamente este aspecto.

4.8.6. Enerxía

CONSUMO ENERXÉTICO

Forma na que se atende ás necesidades enerxéticas, aos esforzos para a redución do consumo enerxético e á potenciación das enerxías renovables.

- Obxectivo: Promover o aforro no consumo enerxético.

Criterios:

- Adecuar a planificación aos recursos dispoñibles e previstos, garantindo a viabilidade do subministro e procurando a conexión das novas redes coas existentes.
- Delimitar as bolsas de solo urbanizable de xeito que na súa ordenación se podan incorporar criterios bioclimáticos (localización, tipoloxía, orientación, etc.) e se permita a máxima captación de enerxía solar e iluminación natural.
- Integrar o concepto de eficiencia enerxética no deseño da malla urbana, a través da creación de estruturas compactas e complexas integradas cos tecidos urbanos existentes.
- Intervir nas características da rede de alumado público e dos alumados exteriores privados con fin de minimizar o consumo enerxético.

- Obxectivo: Fomentar o uso de recursos enerxéticos renovables.

Criterios:

- Establecer un nivel mínimo de enerxías renovables e de autosuficiencia enerxética



(tanto para as edificacións e espazos públicos como para os privados) que permita combinar a xeración local coas medidas de aforro e eficiencia.

Pola súa parte, a alternativa 1 mellora lixeiramente a eficiencia respecto da alternativa 0, ao introducir unha certa reorganización da edificación que permite unha compacidade parcial.

A alternativa 2 é a que presenta unha ordenación máis compacta e estruturada, o que contribúe á eficiencia enerxética do conxunto.

Así mesmo, no deseño da ordenación ten en conta criterios bioclimáticos, coa disposición prevista dos espazos libres e zonas verdes, xa que se insiren na ordenación complementándose cos cuarteiróns das vivendas, permitindo, ademais da integración paisaxística da actuación, un adecuado soleamento das edificacións previstas.

4.8.7. Atmosfera e cambio climático

CALIDADE DO AIRE

Medida en que se favorece a consecución dunhas condicións de calidade do aire que permitan unha contorna saudable.

- Obxectivo: Contribuír á redución das emisións contaminantes.

Criterios:

- Regular a implantación de actividades que poidan supoñer un incremento nas emisións contaminantes, co obxecto de evitar posibles efectos acumulativos ou sinérxicos.
 - Para os novos desenvolvementos, prever medidas específicas que contribúan a reducir as emisións en canto á edificación (materiais de construción, sistemas de calefacción, etc.) e á mobilidade (eficiencia dos desprazamentos).
 - Establecer as medidas necesarias de cara á redución da contaminación lumínica.
- Obxectivo: Reducir os efectos negativos da contaminación atmosférica sobre a poboación.

Criterios:

- Considerar a zonificación acústica na ordenación e establecer medidas de cara a minimizar os efectos das emisións acústicas sobre a poboación, especialmente naquelas zonas sensibles (hospitais, centros educativos, etc.).
- Limitar o desenvolvemento de novas áreas residenciais en zonas afectadas por contaminación físicoquímica ou electromagnética.

EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

Modo en que se xestionan as emisións de GEI, esforzos cara a súa redución.

- Obxectivo: Favorecer a redución das emisións dos GEI.



Criterios:

- Contribuír ao cumprimento dos obxectivos de redución de GEI establecidos pola Estratexia de Cambio Climático asociados á planificación territorial.
- Establecer unha zonificación que reduza o tempo dos desprazamentos de mobilidade obrigada.

CICLO HÍDRICO

Aspecto clave: Calidade da auga. Consideración da calidade dos recursos hídricos, tanto no mantemento da calidade como na recuperación das masas degradadas.

- Obxectivo: Garantir o funcionamento do ciclo hídrico en todas as súas fases e procesos.

Criterios:

- Estudar a capacidade e o estado dos recursos hídricos para cubrir as demandas dos servizos de abastecemento e saneamento.
- Procurar o mantemento do bo estado dos recursos hídricos, promover a mellora daquelas masas de auga deterioradas e garantir a funcionalidade dos ecosistemas ligados ao medio acuático.
- Evitar as afeccións sobre as fases do ciclo hídrico derivadas do desenvolvemento do planeamento, como a modificación da rede superficial, a alteración da calidade das augas superficiais e/ou subterráneas, a incidencia no réxime de correntes ou a delimitación de bolsas de solo urbanizable en zonas con risco de asolagamento.
- Manter a permeabilidade natural dos terreos e reducir ao máximo a superficie de solo impermeabilizada nos procesos urbanísticos, de xeito que se favoreza a dinámica propia do ciclo hídrico, incluíndo técnicas de drenaxe urbana sustentable (TDUS) precisas para garantir cualitativa e cuantitativamente o retorno da auga pluvial ao medio receptor.
- Garantir a non afección daqueles espazos ligados ao medio hídrico, para o que se delimitará a súa zona de protección e regularán as actuacións que se podan desenvolver nas zonas de servidume e de policía.

- Obxectivo: Garantir o tratamento axeitado das augas residuais.

Criterios:

- Valorar as características e a cobertura da rede de saneamento e do sistema de tratamento existente e xustificar a capacidade do servizo para atender á demanda prevista e o cumprimento dos parámetros de vertido ao medio.
- Prever redes de saneamento de tipo separativo para os novos desenvolvementos (residencial, industrial ou terciario), e establecer sistemas de saneamento autónomo para os de tipo industrial.
- Definir solucións específicas adaptadas ás particularidades dos núcleos rurais, como pode ser o emprego de técnicas de baixo custo ou autónomas.



CONSUMO DE RECURSOS HÍDRICOS

Forma na que se consideran as necesidades de recursos hídricos, o esforzo na redución do consumo e a adaptación do planeamento á dispoñibilidade real de recursos hídricos.

- Obxectivo: Garantir a viabilidade dos sistemas de abastecemento en función das demandas estimadas.

Criterios:

- Valorar a cobertura e estado do sistema de abastecemento existente e xustificar a súa capacidade para dar servizo aos novos desenvolvementos (para o que se terá en conta a variabilidade estacional da demanda e da suficiencia dos recursos hídricos segundo as unidades de bacía), e establecer as medidas necesarias para garantir o servizo ao conxunto da poboación.

- Obxectivo: Promover o aforro no consumo dos recursos hídricos.

Criterios:

- Fomentar a implantación, nos novos desenvolvementos ou nas actuacións de urbanización que se vaian a desenvolver polo Concello, de sistemas e mecanismos de aforro do recurso hídrico.
- Fomentar o aproveitamento das augas pluviais e a reutilización das augas residuais.

INCORPORACIÓN NO PLAN

O uso previsto no sector, fundamentalmente residencial colectivo, establécese conforme ás determinacións do PXOM en tramitación, incorporando tamén o uso terciario-comercial en cumprimento da reserva establecida no RLSC para os sectores de uso residencial. Este equilibrio de usos permite dar resposta ás necesidades de servizo do novo barrio e reducir desprazamentos obrigados cara outras zonas da cidade.

No deseño da ordenación proposta (Alternativa 2) incorporáronse medidas orientadas á redución do consumo de recursos hídricos e á mellora da xestión das augas. Prevese a execución de redes de abastecemento e saneamento dimensionadas para atender a demanda derivada das 1.164 vivendas proxectadas, garantindo a súa viabilidade mediante conexión ás infraestruturas xerais existentes. A rede de saneamento será de tipo separativo, permitindo unha xestión diferenciada das augas fecais e pluviais, e incorporando nas zonas verdes tubaxes drenantes que favorecen a infiltración no terreo.

Así mesmo, disporanse depósitos para a recollida de augas pluviais, que actuarán como tanques de tormenta en episodios de precipitación intensa e posibilitarán a reutilización da auga para o rego das zonas verdes (44.225 m² de superficie destinada a espazos libres). Esta medida contribúe ao aforro de auga potable e á adaptación do desenvolvemento á dispoñibilidade real do recurso.

En materia de mobilidade e redución de emisións, a Alternativa 2 optimiza o trazado viario, reducindo a superficie pavimentada a 29.926 m² e adaptándose á topografía para minimizar movementos de terra. Incorporase un corredor verde vinculado ao rego do Cudeiro con percorridos peonís e ciclistas,

que conecta o barrio do Vinteún cos equipamentos e espazos libres previstos, favorecendo os desprazamentos a pé e en bicicleta e reducindo a dependencia do vehículo privado.

Pola contra, as Alternativas 0 e 1 resultan menos favorables no cumprimento destes criterios, ao manter unha estrutura viaria máis extensa ou convencional, con menor integración de medidas de mobilidade sostible e sen sistemas específicos de aproveitamento de augas pluviais nin de reutilización para rego.

4.8.8. Ciclo de materiais

XERACIÓN DE RESIDUOS

Modo no que se afronta a xestión de residuos, en especial a redución da xeración.

- Obxectivo: Xestionar eficientemente os fluxos de materiais e residuos.

Criterios:

- Regular as actividades e procesos construtivos para reducir a xeración de residuos e para fomentar a súa recollida selectiva, reutilización e reciclaxe.
- Garantir a capacidade de recollida e xestión dos residuos urbanos no ámbito municipal.
- Potenciar a xestión/recollida en orixe da fracción orgánica.
- Fomentar a recollida selectiva en orixe, como estratexia para obter materiais de calidade que teñan saída no mercado da reciclaxe.

Os residuos xerados no sector serán convenientemente tratados. Así, na fase de execución das obras previstas (obras de urbanización e edificación), os residuos serán recollidos por xestores autorizados sufragados polos promotores da actuación. E na fase de desenvolvemento (ocupación das vivendas proxectadas polos novos residentes), os residuos serán incorporados no sistema de xestión municipal do Concello de Ourense, para o cal a ordenación prevé zonas adecuadas para a instalación dos contedores de residuos, os cales posibilitarán a recollida selectiva en orixe.

5. **RESUMO DOS MOTIVOS DA SELECCIÓN DA ALTERNATIVA CONSIDERADA**

As alternativas formuladas buscan, fundamentalmente, deseñar unha ordenación detallada que cumpra cos obxectivos fixados; a alternativa 0 ou de non actuación non cumpre cos mesmos, xa que non permite a incorporación dos obxectivos establecidos para o sector. Á hora de analizar as dúas alternativas propostas se tiveron en consideración, fundamentalmente, o grado de cumprimento dos seguintes obxectivos:

- Cumprir cos criterios e directrices establecidos nas DOT e nas Directrices do Paisaxe de Galicia.
- Integrar na nova proposta de ordenación os elementos valiosos do paisaxe e a vexetación detectados.
- Respetar as afeccións existentes no ámbito (estradas, patrimonio, augas, acústicas), así como os posibles riscos existentes.
- Establecer unhas condicións de desenvolvemento que non produzan interferencias co uso residencial actual das parcelas lindantes.
- Definir unha ordenación adaptada ás infraestruturas e redes de servizos executadas, a fin de minimizar a realización de novos movementos de terra e con elo as súas afeccións derivadas.
- Simplificar a interpretación da documentación, empregando unha terminoloxía sinxela, intuitiva e coherente no seu conxunto.
- Facilitar a posterior xestión urbanística do ámbito.
- Buscar unha solución sostible na súa triplo vertente: social, económica e ambiental.

A alternativa seleccionada (alternativa 2) garante o cumprimento destes obxectivos, permitindo unha integración harmónica co entorno, optimizando a conexión coas redes existentes e garantindo a protección dos elementos ambientais e culturais presentes. As determinacións da ordenación detallada proposta dan cumprimento aos criterios establecidos nas DOT e nas Directrices da Paisaxe de Galicia (ver anexo 2), posibilitando acadar os obxectivos urbanísticos previstos para esta área estratéxica da cidade.

6. DESENVOLVEMENTO PREVISIBLE

Para o desenvolvemento das actuacións propostas aplicarase o contido na Lei 21/2013, de 9 de decembro, de avaliación ambiental, que no seu Título II Capítulo I establece a necesidade de someter a Avaliación Ambiental Estratéxica os instrumentos de ordenación do territorio e do planeamento urbanístico.

Artigo 6. *Ámbito de aplicación da avaliación ambiental estratéxica*

1. Serán obxecto dunha avaliación ambiental estratéxica ordinaria os plans e programas, así como as súas modificacións, que se adopten ou aproben por unha Administración pública e cuxa elaboración e aprobación veña exigida por unha disposición legal ou regulamentaria ou por acordo do Consello de Ministros ou do Consello de Goberno dunha comunidade autónoma, cando:
 - a) Establezan o marco para a futura autorización de proxectos legalmente sometidos a avaliación de impacto ambiental e refíranse á agricultura, gandería, silvicultura, acuicultura, pesca, enerxía, minería, industria, transporte, xestión de residuos, xestión de recursos hídricos, ocupación do dominio público marítimo terrestre, utilización do medio mariño, telecomunicacións, turismo, ordenación do territorio urbano e rural, ou do uso do solo; ou ben,
 - b) Requiran unha avaliación por afectar a espazos Red Natura 2000 nos termos previstos na Lei 42/2007, do 13 de decembro, do Patrimonio Natural e da Biodiversidade.
 - c) Os comprendidos no apartado 2 cando así o decida caso por caso o órgano ambiental no informe ambiental estratéxico de acordo con os criterios do anexo V.
 - d) Os plans e programas incluídos no apartado 2, cando así o determine o órgano ambiental, a solicitude do promotor.
2. Serán obxecto dunha avaliación ambiental estratéxica simplificada:
 - a) As modificacións menores dos plans e programas mencionados no apartado anterior.
 - b) Os plans e programas mencionados no apartado anterior que establezan o uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
 - c) Os plans e programas que, establecendo un marco para a autorización no futuro de proxectos, non cumpran os demais requisitos mencionados no apartado anterior.

Por outro lado, a LSG integra o procedemento de avaliación ambiental estratéxica co de aprobación do planeamento urbanístico, mediante a tramitación simultánea da documentación necesaria en ambos procedementos.

Artigo 75. *Procedemento de aprobación dos plans parciais e plans especiais*

1. A tramitación dos plans parciais e plans especiais axustarase ao seguinte procedemento:
 - a) O órgano municipal competente procederá á súa aprobación inicial e someterao a información pública como mínimo durante dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na provincia. Así mesmo, notificarase individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados.
 - b) Durante o mesmo tempo no que se realiza o trámite de información pública, a Administración municipal deberá solicitar das administracións públicas competentes os informes sectoriais e consultas que resulten preceptivos. Os informes sectoriais autonómicos haberán de ser emitidos no prazo máximo de tres meses, transcorrido o cal se entenderán emitidos con carácter favorable.



c) Cando, con posterioridade ao trámite de información pública, preténdanse introducir modificacións que supoñan un cambio substancial do documento inicialmente aprobado, abrírase un novo trámite de información pública.

d) Os servizos xurídicos e técnicos municipais deberán emitir informe respecto a integridade documental do expediente, as actuacións administrativas realizadas, a calidade técnica da ordenación proxectada e a conformidade do plan coa lexislación vixente.

e) A aprobación de plans especiais non previstos no plan xeral e de plans especiais de protección que conteñan a ordenación detallada do solo urbano consolidado requirirá, en todo caso, a previa emisión do informe preceptivo e vinculante no que se refira ao control da legalidade e a tutela dos intereses supramunicipais, así como ao cumprimento das determinacións establecidas nas Directrices de ordenación do territorio e dos plans territoriais e sectoriais.

Para estes efectos, cumprimentados os trámites sinalados nos apartados precedentes, o órgano municipal competente aprobará provisionalmente o contido do plan coas modificacións que fosen pertinentes, someténdoo, co expediente completo debidamente dilixenciado, ao órgano competente en materia de urbanismo para o seu informe preceptivo, que haberá de ser emitido no prazo de dous meses, a contar desde a entrada do expediente completo no rexistro da consellería. Transcorrido este prazo sen que se comunicou o informe solicitado, poderá continuarse a tramitación do plan.

O órgano competente en materia de urbanismo, no prazo dun mes, examinará a integridade do proxecto de plan. De apreciarse algunha deficiencia, requirirá a súa emenda. Ata o cumprimento efectivo do requirimento non comezará o cómputo do prazo legal para a emisión do informe.

f) Cumprimentados os trámites sinalados nos apartados precedentes, o concello procederá á súa aprobación definitiva.

2. No suposto dos plans parciais e plans especiais que haxan de someterse a avaliación ambiental estratéxica ordinaria, en virtude do disposto no artigo 46.1, seguirase o procedemento establecido no artigo 60, apartados 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11 e 12.

3. No suposto dos plans parciais e plans especiais que haxan de someterse a avaliación ambiental estratéxica simplificada, en virtude do disposto no artigo 46.2, con carácter previo á aprobación inicial do documento, realizaranse os seguintes trámites:

a) O promotor remitirá ao órgano ambiental a solicitude de inicio da avaliación ambiental estratéxica simplificada, á que acompañará o borrador do plan e o documento ambiental estratéxico, co contido establecido na lexislación vixente.

b) O órgano ambiental, no prazo de dous meses, a contar desde a recepción da documentación completa, formulará o informe ambiental estratéxico, tras identificar e consultar ás administracións públicas afectadas e ás persoas interesadas por prazo de dous meses.

No caso de plans especiais non previstos no plan xeral e de plans especiais de protección que conteñan a ordenación detallada do solo urbano consolidado, entre os órganos para consultar estará o competente en materia de urbanismo. O órgano ambiental, tendo en conta do resultado das consultas, determinará no informe ambiental estratéxico se o plan ten ou non efectos significativos no medio. En caso de non prever efectos significativos, o plan poderá aprobarse nos termos que o propio informe estableza.

O informe ambiental estratéxico remitirase no prazo de quince días hábiles para a súa publicación no Diario Oficial de Galicia e na sede electrónica do órgano ambiental.

4. A aprobación definitiva dos plans parciais e dos plans especiais corresponderá ao órgano municipal competente.

No caso particular do presente PIA, o promotor comunicará ao órgano ambiental o inicio da tramitación do documento urbanístico, mediante o envío da preceptiva Solicitude de Inicio. No prazo máximo de dous meses o órgano ambiental formulará o Informe Ambiental Estratéxico (artigo 75.3.



de la LSG), tras identificar e consultar as administracións públicas afectadas e as persoas interesadas polo prazo de dous meses.

A tramitación que se seguirá en todo caso será a definida na LSG.



7. EFFECTOS AMBIENTAIS PREVISIBLES

7.1. IDENTIFICACIÓN

Neste apartado comparase a evolución previsible dos elementos vulnerables do territorio en ausencia da intervención, e a evolución previsible dos elementos vulnerables coa execución da alternativa proposta.

No suposto de que non se desenvolva o ámbito, se mantería a actual situación de falta de solo para o desenvolvemento residencial nesta zona, polo que non se crearían as novas vivendas previstas nin se incrementarían as dotacións municipais previstas. Así mesmo, sen o desenvolvemento proposto non se integrarían a trama urbana lindante no ámbito, nin se lograría o desenvolvemento do sistema viario proposto.

O desenvolvemento do planeamento proposto se traducirá sobre o terreo en:

- Fase de obras: limpeza do terreo, apertura de camiños peonís e servizos de obra, e implantación das diferentes instalacións e servizos.

Todo isto precisará dunhas necesidades de auga e enerxía que, en parte, serán subministradas polas propias empresas implicadas na construción, eo resto repercutirá no consumo municipal.

Nesta fase se eliminará a vexetación existente na zona prevista para a implantación dos novos usos, excepto aqueles exemplares arbóreos de interese que se encontren en bo estado, e cuxa localización sexa compatible coa ordenación proposta; e se procederán a executar as obras previstas.

- Fase de explotación: o desenvolvemento previsible é
 1. O incremento da actividade residencial e terciaria, o que implica un aumento no consumo de recursos (auga, enerxía, etc.).
 2. A mellora das comunicacións na zona, que incluírán a creación de novos viarios para a circulación de vehículos, itinerarios ciclistas e peonís, así como novas zonas de aparcamento.
 3. O pequeno aumento na actividade económica na zona, polo desenvolvemento das parcelas de uso comercial, conlevará un pequeno incremento de postos de traballo e a mellora económica do Concello.



Neste sentido hai que destacar que os efectos previsibles identificados, afectan a catro variables principais:

- Vexetación: mediante o mantemento e integración dos exemplares en bo estado fitosanitario, así como a implantación doutros novos nas zonas verdes previstas e zonas de aparcamento.

Efecto positivo, xa que permitirá a creación de novas zonas verdes públicas para uso e desfrute de todos os cidadáns.

- Consumo de recursos: solo, auga e enerxía eléctrica.

Efecto negativo de pequena entidade e ámbito local, xa que o planeamento incorporará as ampliacións e reforzos necesarios.

- Mobilidade: mellora das vías dando continuidade aos existentes. Convén facer mención que na actualidade os accesos do ámbito presentan varias deficiencias, o que crea problemas de mobilidade, os cales serán resoltos co desenvolvemento proposto xa que inclúe a execución dun novo sistema viario de comunicación debidamente artellado e que consolida esta parte da cidade.
- Economía: o aumento do sector terciario leva consigo o incremento do sector económico, o que beneficia a outros sectores de actividade presentes no municipio, así como á poboación.

Una vez identificados os impactos previsibles do planeamento, se define o ámbito de influencia do planeamento. Do estudo realizado se conclúe que o ámbito de afección dos impactos analizados é local.

7.2. CARACTERIZACIÓN

Os efectos identificados son caracterizados en base aos seguintes criterios:

- Natureza: carácter prexudicial ou beneficioso da afección sobre o factor do medio analizado. Poderá ser positivo, negativo ou, nalgún caso, indefinido.
- Persistencia: diferenza entre temporais ou permanentes.
- Simple, acumulativos o sinérxicos.
- Simple: o que se manifesta nun solo compoñente ambiental, e/ou non induce efectos secundarios, nin acumulativos nin sinérxicos.
- Acumulativo: incrementa progresivamente a súa gravidade cando se prolonga a acción que o xera.
- Sinérxico: reforzamento de efectos simples; se produce cando a coexistencia de varios efectos simples incide nunha taxa maior que a súa simple suma.

- Intensidade: se valora a fragilidade e a calidade do recurso afectado, así como o grado de incidencia da actuación considerada. Poderá ser alta, media ou baixa.
- Reversibilidade: afección reversible é a que pode ser asimilada polos procesos naturais, mentres que a irreversible non pode sê-lo, ou só despois de moito tempo.
- Momento: curto, medio o longo prazo.
- Ámbito de influencia: local, municipal, comarcal ou extenso.

Tomando como base os criterios anteriores, as afeccións de natureza negativa se clasificarán en:

- Compatible: afección cuxa recuperación é inmediata despois do cesamento da actividade, e non precisa de prácticas correctoras ou protectoras, ou minimamente. Considéranse tamén compatibles aquelas afeccións pouco significativas ou de escasa extensión.
- Moderada: afección cuxa recuperación non precisa de prácticas correctoras ou protectoras intensivas, e na que a consecución das condicións ambientais iniciais require un curto prazo a de tempo.
- Severa: afección na que a recuperación das condicións do medio esixe a adecuación de medidas correctoras ou protectoras, e na que aínda con estas medidas a recuperación precisa dun longo período de tempo.
- Crítica: afección cuxa magnitude é superior ao límite aceptable e coa que se produce unha perda permanente da calidade das condicións ambientais iniciais, sen posible recuperación, mesmo coa adopción de medidas correctoras ou protectoras.

VEXETACIÓN

Dentro do ámbito non se localizan zonas que se atopan cubertas de vexetación de interese; non obstante aqueles exemplares de interese que se atopan en bo estado fitosanitario serán conservados incluíndoos no axardinamento das zonas verdes previstas.

VARIABLE: VEXETACIÓN	
ZONAS AFECTADAS: todas.	
ACCIÓN: Mantemento da cuberta vexetal.	
CARACTERIZACIÓN	Natureza: +
Persistencia: Si	Acumulativo ou sinérgico: Acumulativo
Intensidade: Baixa	Reversible: Si
Prazo: Permanente	Ámbito: Local



CONSUMO DE RECURSOS: SOLO, AUGA Y ENERXÍA ELÉCTRICA

O desenvolvemento do plan incidirá de maneira negativa no consumo de recursos, xa que leva consigo o aumento do seu consumo aínda que é un efecto previsto no plan aprobado provisionalmente (PXOM-AP de Ourense).

VARIABLE: CONSUMO DE RECURSOS	
ZONAS AFECTADAS: Todas.	
ACCIÓN: Aumentono consumo de recursos.	
CARACTERIZACIÓN	Natureza: -
Persistencia: Si	Acumulativo ou sinérxico: Acumulativo
Intensidade: Moderada	Reversible: No
Prazo: Medio	Ámbito: Local

PAISAXE

Esta variable é quizais a que presenta unha maior afección polo desenvolvemento proposto, xa que como se detalla nos apartados precedentes, a actuación prevista ten como principal obxectivo a incorporación dos criterios para unha maior integración paisaxística.

Considerando que a ordenación prevé a disposición dunha trama que se integre coa contorna existente, reduce o impacto do proceso urbanizador; e que concentra a edificabilidade en varias zonas residenciais que permitan a disposición dunha maior superficie dedicada a espazos libres axardinados, xustifícase que a proposta se integra adecuadamente no tecido residencial maioritario da contorna.

VARIABLE: PAISAXE	
ZONAS AFECTADAS: Todas.	
ACCIÓN: Diminución da superficie urbanizada e maior mantemento da cuberta vexetal nos espazos libres públicos e privados	
CARACTERIZACIÓN	Natureza: +
Persistencia: Si	Acumulativo ou sinérxico: Acumulativo
Intensidade: Moderada	Reversible: Si
Prazo: Permanente	Ámbito: Local



XERACIÓN DE RESIDUOS: SÓLIDOS, LÍQUIDOS, GASEOSOS

O desenvolvemento do plan incidirá de maneira negativa na xeración de residuos, xa que leva consigo o aumento de:

- As emisións á atmosfera (gasosas e lumínicas).
- A vertedura de efluentes líquidos: previamente depurados.
- A xeración de residuos sólidos urbanos: serán xestionados a través dos xestores autorizados.

VARIABLE: XERACIÓN DE RECURSOS	
ZONAS AFECTADAS: Todas.	
ACCIÓN: Diminución na xeración de residuos.	
CARACTERIZACIÓN	Natureza: -
Persistencia: Si	Acumulativo ou sinérxico: Acumulativo
Intensidade: Moderada	Reversible: No
Prazo: Medio	Ámbito: Local

MOBILIDADE

As determinacións propostas no presente documento levarán consigo un aumento do tráfico na zona, xa que se aumenta significativamente o número de vivendas, o que implicará maiores desprazamentos.

VARIABLE: MOBILIDADE	
ZONAS AFECTADAS: os viais previstos.	
ACCIÓN: Aumento del número de desprazamentos.	
CARACTERIZACIÓN	Natureza: -
Persistencia: Si	Acumulativo o sinérxico: Acumulativo
Intensidade: Moderada	Reversible: No
Prazo: Medio	Ámbito: Local



8. EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE OS PLANS SECTORIAIS E TERRITORIAIS CONCORRENTES

8.1. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO

As Directrices de Ordenación do Territorio (en diante DOT) establecen un modelo territorial para Galicia, constituído por unha estrutura básica definida a partir dun sistema xerarquizado de asentamentos de poboación, articulado polas redes de infraestruturas e dotacións. Sobre a base do modelo definido, o sistema de asentamentos de poboación esta xerarquizado nas seguintes clases ou categorías:

- O sistema de grandes cidades.
- O sistema urbano intermedio.
- Os nodos para o equilibrio do territorio.
- Os núcleos principais dos restantes municipios e parroquias rurais.
-

A continuación se inclúe o establecido nas DOT respecto a cidade de Ourense.

2.5. OURENSE. UNHA CIDADE DE EQUILIBRIO

A cidade de Ourense configúrase como un espazo dinámico que experimentou un crecemento superior á media das principais cidades galegas. A cidade sitúase nun cruzamento natural de comunicacións, actuando como un nodo importante de relacións tanto cara ás Rías Baixas e a Meseta, por León e Zamora, como cara a Santiago, Lugo e o norte de Portugal. O ferrocarril tamén desempeña un papel fundamental, xa que as principais liñas de acceso á alta velocidade a Galicia terán Ourense como primeiro referente.

O elemento estruturante da cidade é o río Miño, ao desenvolverse a área urbana a ambos lados del. Con algo máis de 107.700 habitantes no ano 2009, é a terceira cidade de Galicia e, xunto cos concellos da súa contorna cos que configura unha área urbana cada vez máis integrada, achégase aos 130.000 habitantes.

A concreción da área urbana poderá facerse mediante un PTI no que se recollan en detalle os caracteres territoriais deste espazo, o modelo de desenvolvemento territorial futuro que se pretende acadar e a vontade explícita dos concellos da contorna da cidade das Burgas de formar parte dela.

O aspecto máis singular de Ourense é, probablemente, o carácter endógeno de boa parte das iniciativas produtivas nas que se baseou o seu desenvolvemento, o que permitiu que as dinámicas económicas da capital provincial incidan nos espazos fráxiles próximos, creando unha situación pouco frecuente nos procesos de industrialización e transformación económica de Galicia.

A debilidade das estruturas rurais no resto do espazo provincial configura Ourense como un importante centro terciario que concentra a maior parte dos servizos urbanos no seu ámbito de influencia. En contrapartida, nos últimos anos foise



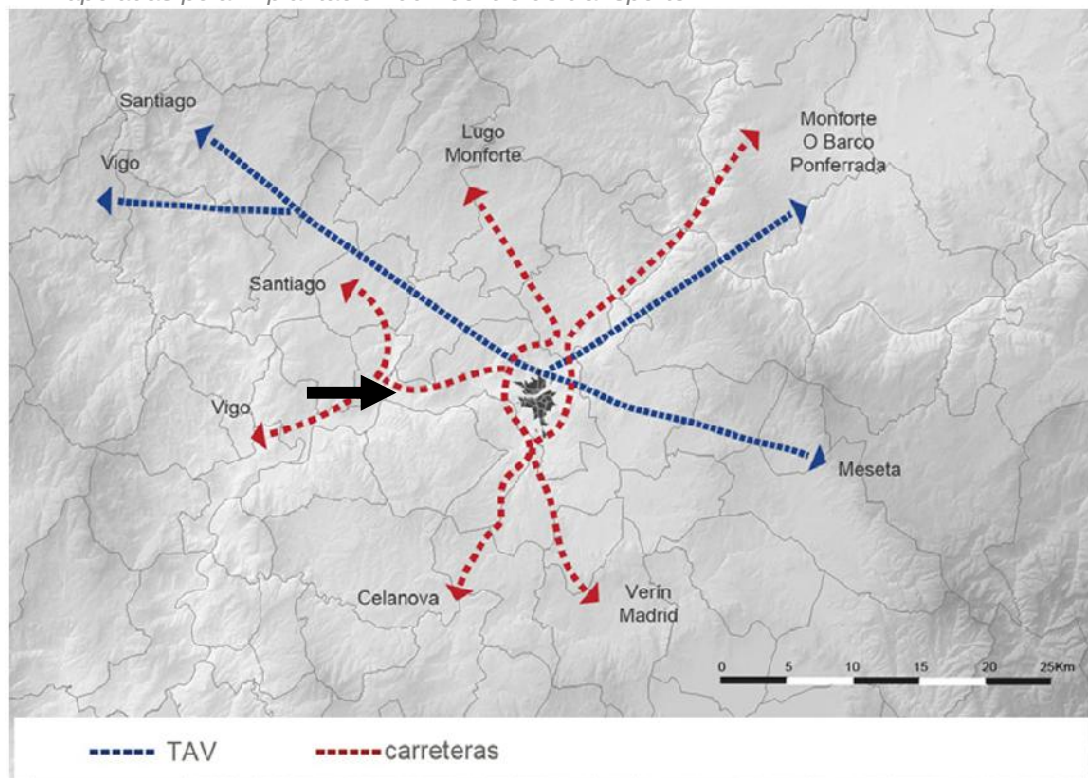
configurando unha rede urbana máis dinámica formada polas principais cabeceiras comarcais, que se converteron en pequenas cidades dinamizadoras dos espazos circundantes, en moitas das cales se asentaron importantes empresas e actividades relacionadas co potencial endógeno.

É o caso do Carballiño, Ribadavia, Celanova, Allariz e Xinzo, que forman unha coroa funcional que ten no dinamismo da capital ourensá un factor clave para a súa consolidación, achegando así un importante valor como centro de equilibrio da metade meridional do interior galego.

Na área urbana de Ourense, ao importante peso dos servizos públicos propios da capitalidade provincial hai que engadir o auxe do sector dos servizos e das empresas, sector clave debido ao importante dinamismo empresarial dunha cidade que logrou o éxito nalgúns actividades locais que pasaron a ocupar unha posición destacada a nivel nacional e internacional, como é o caso das grandes firmas internacionais de moda e das empresas agroalimentarias. Isto, sumado á localización na súa área urbana do Parque Tecnolóxico de Galicia, está a facer de Ourense un centro estratéxico para a modernización das estruturas produtivas galegas.

Este proceso complétase coa localización en Ourense das sedes de importantes grupos empresariais cuxa actividade produtiva se sitúa de forma difusa nas zonas rurais da contorna, destacando as actividades de alimentación e téxtil. A oferta de termalismo de Ourense é unha actividade con gran potencial de proxección exterior e configúrase como un dos elementos con maior capacidade de atracción turística da cidade.

O carácter terciario vese reforzado polo desprazamento cara aos municipios da periferia urbana das actividades industriais, concentradas principalmente en San Cibrao das Viñas. As actividades loxísticas son outra das orientacións terciarias que están a cobrar auxe na dinámica da capital. A construción da autovía das Rías Baixas e a asunción de funcións centrais como nodo ferroviario impulsaron —e impulsarán aínda máis tras a chegada do ferrocarril de alta velocidade— o papel de Ourense como polo de organización de funcións de transporte e distribución, apoiadas pola implantación dun centro de transporte.



As determinacións que establecen as DOT para esta rexión son as seguintes:

2.1. Determinacións para o sistema de cidades de Galicia

Determinacións excluíntes

2.1.1. Os espazos urbanos configurados ao redor das cidades de Vigo-Pontevedra e A Coruña-Ferrol conforman as dúas Rexións Urbanas de Galicia. Serán ámbitos para a planificación territorial, de infraestruturas, equipamentos e de servizos aos cidadáns de carácter estruturante.

2.1.2. Os espazos urbanos configurados na contorna das cidades da Coruña, Vigo, Santiago, Pontevedra, Ferrol, Ourense e Lugo conformarán cadansúa Área urbana, o que configurará o sistema de grandes cidades de Galicia. Serán ámbitos para a execución, partindo de criterios de flexibilidade e voluntariedade, de políticas coordinadas de xestión pública dos servizos comunitarios de incidencia directa na calidade de vida dos cidadáns.

2.1.3. A Xunta de Galicia poderá formular un Plan territorial integrado (PTI) para cada unha das Rexións urbanas, así como para cada unha das dúas Áreas urbanas da Coruña, Vigo, e das áreas urbanas de Santiago de Compostela, Pontevedra, Ferrol, Lugo e Ourense, co obxecto de ordenar os elementos e criterios de carácter supramunicipal.

Tal e como se observa, a ordenación proposta no presente documento non ten afección sobre as determinacións excluíntes establecidas nas DOT.

Respecto as determinacións orientadoras definidas para as rexións urbanas, todas elas refírense á formulación para esta rexión do instrumento Plan Territorial Integrado (PTI), o cal aínda non se elaborou, polo que tampouco resultan de aplicación no presente documento. Con todo, en ausencia da elaboración do referido PTI as DOT establecen o seguinte:

Determinacións orientativas

(...)

2.1.5. En tanto non se desenvolvan os PTI, estes obxectivos terán a consideración de determinacións excluíntes para os planeamentos xerais municipais, para o que deberán conter unha análise de integración supramunicipal.

2.1.6. En ausencia dun PTI, os programas, plans sectoriais e o planeamento municipal que formulen as distintas administracións considerarán as interrelacións residenciais, laborais e de servizos que se producen entre os asentamentos que conforman as Rexións urbanas e as Áreas urbanas.

Considerando o anterior incorporáronse no documento aquelas determinacións cuxo alcance pode ser incorporado no presente documento, destacando as seguintes:

- i. Determinar as áreas ou elementos que, polos seus valores e funcións ambientais (incluíndo os culturais), deban ser obxecto de protección, procurando a correcta integración no conxunto das áreas estratéxicas de conservación e no conxunto de ámbitos de interese do patrimonio cultural. Procurarase a formación de corredores ecolóxicos e prestarase especial atención aos espazos naturais, ás zonas costeiras e aos elementos do patrimonio cultural.
- n. Definir medidas de mellora do metabolismo urbano co obxectivo de reducir a pegada ecolóxica destes ámbitos e incrementar a súa sostibilidade.
- p. Prever intervencións de mellora do espazo urbano, mediante a reurbanización, a previsión de itinerarios peonís alternativos e a conexión entre espazos libres e zonas dotacionais.



Tal e como se observa, o plan proposto dá cumprimento a estas determinacións, incorporando medidas concretas que contribúen a dar cumprimento a estas determinacións, como son:

- Deseño das zonas verdes previstas que permiten exercer a súa función de corredor ecolóxico.
- Foméntanse os itinerarios peonís, créanse sendas ciclistas, e prevese un novo sistema de equipamentos públicos integrados coa rede de espazos libres, favorecendo a aparición de sinerxias entre todo o conxunto de espazos dotacionais públicos.

Por último establecer que o PIA tamén dá cumprimento ás determinacións que resultan de aplicación ao plan de desenvolvemento, en concreto:

- O ámbito do PIA non está afectado por ningún risco de carácter natural ou antrópico identificado.
- A ordenación detallada inclúe as medidas necesarias para a implantación de tipoloxías de mobilidade sostible.
- O PIA inclúe medidas de preservación do elemento natural identificado no presente documento do Rego de Cudeiro.

8.2. DIRECTRICES DO PAISAXE DE GALICIA

O Decreto 238/2020, do 29 de decembro, polo que se aproban as Directrices de paisaxe de Galicia, establece un conxunto de medidas e accións, para o mellor cumprimento dos obxectivos de calidade paisaxística. Estas medidas resultan de aplicación en todos os documentos de planeamento urbanístico que afecten o territorio galego, como é o caso do presente de PIA.

No presente documento tivéronse en conta as Directrices de Paisaxe de Galicia, o recoñecemento do ámbito desde a visión de conxunto e a visión propia da proposta. Sendo a primeira, o recoñecemento do ámbito como unha paisaxe de mestura de usos urbanos e agroforestais, é dicir, unha paisaxe propia da expansión urbana considerando que o seu progresivo proceso de urbanización provocou o encontro entre un parcelario con vexetación en altura, novas edificacións e equipamentos. E a segunda, como un espazo artificial pola súa condición como área urbana de nova construción.

Recoñécense os seguintes obxectivos de calidade paisaxística como os de aplicabilidade no PIA:

9B_2_1. Uns núcleos urbanos ordenados, nos que se promova a compacidade do núcleo, a diversidade de usos compatibles co residencial e a ordenación dos valores paisaxísticos como os elementos con valor histórico, cultural ou patrimonial. Buscarase a integración das edificacións contemporáneas cos valores do propio núcleo e a creación de zonas de transición coa contorna agrícola e natural idóneas.
9B_2_2. Unhas urbanizacións ordenadas e localizadas adecuadamente, con crecementos proporcionados, de escala idónea ao territorio sobre o que se insire, nas que leven a cabo actuacións de mellora e integración paisaxística, e deseñadas con criterios de integración na paisaxe da contorna.



En consonancia con eles, defínense as liñas estratéxicas que darán lugar a medidas e recomendacións, coherentes coas directrices específicas da paisaxe urbana:

- Conservación da paisaxe: manter a estrutura e identidade da paisaxe e dos seus elementos.
- Modificación da paisaxe: regular as transformacións da paisaxe existente.
- Xestión da paisaxe: introducir, a través da obra de urbanización, o uso de materiais e elementos contemporáneos que mitiguen o grao de artificialización da paisaxe.

Así mesmo e co fin de facilitar a xustificación da incorporación destas directrices no presente documento, a descrición da ordenación proposta recolle a incorporación dos criterios en cada un dos aspectos valorados.

9. MEDIDAS PREVISTAS PARA O SEGUIMENTO AMBIENTAL

Inclúense neste apartado as medidas previstas para previr, reducir e, na medida do posible, corrixir calquera efecto negativo relevante no medio ambiente da aplicación do plan ou programa, tomando en consideración o cambio climático.

Durante os procesos de urbanización e construción que conlevará o desenvolvemento do PIA, farase coidando o medio, realizando o menor movemento de terras no ámbito para conservar, na medida do posible, a topografía do terreo.

Co fin de previr, minimizar e corrixir os efectos negativos que potencialmente poden ocasionar os procesos de urbanización, e a construción das edificacións e infraestruturas previstas, defínense unha serie de medidas preventivas, protectoras e correctoras, que se recollen a continuación.

MEDIDAS PREVENTIVAS E CORRECTORAS SOBRE A ATMOSFERA

- Co fin de diminuír a emisión de po á atmosfera, producido pola construción dos novos viais e zonas de aparcamento, así como na explanación das novas parcelas privadas previstas, nos labores de escavación e fixación de apoios procederase á humectación das zonas onde se estean realizando estes traballos.
- Os niveis de presión sonora non poderán superar os valores límite de recepción para o ruído ambiente exterior, establecidos na lexislación vixente que lle sexa de aplicación.
- No deseño da iluminación promoverase a prevención e redución da contaminación lumínica, en liña co establecido na Disposición adicional cuarta da Lei 34/2007, do 15 de novembro, da calidade do aire e protección da atmosfera.
- As zonas arborizadas tratarán de compensar os efectos negativos da emisión de CO₂.

MEDIDAS PREVENTIVAS E CORRECTORAS SOBRE O SOLO

- Aproveitarase ao máximo a rede de camiños existentes, co fin de minimizar a construción de novos tramos de acceso. Para evitar a súa posible deterioración, establecerase un sistema de control dos movementos da maquinaria pesada a través do viario existente.
- Sempre que as condicións do terreo o permitan, o paso de maquinaria realizarase sobre rodadas anteriores, evitando a compactación do solo e as posibles afeccións á vexetación circundante.
- Durante os movementos de terras, especialmente na fase de obras, procurarase equilibrar ao máximo o volume de desmonte co de terraplén.
- Procederase a acumular e protexer a terra vexetal, para a súa posterior reutilización no axardinamento das zonas verdes.
- Os sobrantes ou estériles xerados, que en ningún caso serán de terra vexetal, reutilizaranse para recheos de viais, terrapléns, alcorques, gabias, etc.



- Non se crearán zonas de almacenaxe ou vertedura de materiais incontrolado, nin se abandonarán materiais de construción ou restos das escavacións. No caso de producirse estériles, trasladaranse a un xestor de residuos autorizado.
- Nas actuacións relacionadas cos movementos de terra e adecuación dos terreos, verificarase previamente a presenza de especies exóticas de carácter invasor, establecendo en caso necesario as medidas adecuadas para evitar a súa entrada ou a súa dispersión.
- Nas zonas verdes evítase plantacións monoespecíficas; no seu lugar recoméndase o emprego de diferentes especies a fin de promover a diversidade biolóxica

MEDIDAS PREVENTIVAS E CORRECTORAS SOBRE A XESTIÓN DE RESIDUOS

- Adecuaranse os sistemas de xestión de residuos e de iluminación, para evitar a súa afección no ámbito.
- Todos os residuos xerados, tanto na fase de obras, así como os materiais sobrantes de obra, serán xestionados de acordo coa súa natureza, e retirados cando esta finalice, levándose á vertedura autorizada ou recibindo o tratamento disposto na lexislación vixente que lle sexa de aplicación.

MEDIDAS PREVENTIVAS E CORRECTORAS NA EXECUCIÓN DAS ZONAS VERDES

- Nas actuacións relacionadas cos movementos de terra e adecuación dos terreos, verificarase previamente a presenza de especies exóticas de carácter invasor, establecendo en caso necesario as medidas adecuadas para evitar a súa entrada ou a súa dispersión.
- Utilizaranse especies cespitosas de variedades adaptadas ao substrato e climatoloxía da zona.
- O PIA establece a necesidade da plantación ou conservación de 1.449 árbores, que se materializará nos viais e zonas verdes públicas previstas. A súa localización concretarase no proxecto de urbanización do sector, unha vez sexa realizado a correspondente análise do estado fitosanitario dos exemplares existentes, e se proceda á identificación daqueles que se manteñen. As especies para empregar serán as autóctonas da zona e que non presenten unhas necesidades hídricas diferentes ás existentes, co obxectivo de lograr unha boa adaptación e persistencia. Así mesmo tamén se evitárase plantacións monoespecíficas; no seu lugar recoméndase o emprego de diferentes especies a fin de promover a diversidade biolóxica.
- O Proxecto de Urbanización correspondente ás áreas libres e zonas verdes deberá xustificar o sistema de rega elixida, a rede de iluminación que incorpore e os elementos do mobiliario urbano, incluíndo un estudo do custo de mantemento e conservación.

- O solo dos paseos, camiños e carreiros resolverase preferentemente con terra enarenada batida, en seccións transversais, bombeada cunha pendente máxima do seis por cento (6 %). As superficies horizontais deberán ser permeables e estar drenadas.
- Empregaranse cultivos que esixan baixas doses de auga e fertilizantes para o seu establecemento, así como resistentes aos principais fungos patóxenos presentes na zona, co fin de reducir o uso dos mesmos.
- Todas as plantacións deberán conservar a guía principal e ter o tronco recto.
- As árbores de aliñacións plantaranse con titores, proteccións mecánicas, proteccións contra cans e ventos para asegurar o seu enraizamento e protexer o seu crecemento nos primeiros anos.
- A plantación de arborado nas zonas verdes efectuarase nas primeiras etapas de urbanización.
- O aporte de fertilizantes realizarase sempre mediante tipoloxías de liberación controlada encapsulados, co obxectivo de asegurar a óptima nutrición das plantas, en todas as fases de cultivo, con mínimas achegas.
- Utilizaranse, na medida do posible, e sempre baixo a dirección dun experto na materia ou empresa de xardinería especializada, o aporte de acondicionadores orgánicos coa finalidade de protección máxima de acuíferos e ríos, xa que non conteñen ningún tipo de axentes químicos.
- Para a distribución das zonas verdes de ornamentais, estas se sectorizarán en función das súas necesidades hídricas, para racionalizar o consumo de auga e nutrientes.
- Velarase polo establecemento de especies ornamentais xerófilas ou con baixas necesidades hídricas e de nutrientes, minimizando nestes espazos os consumos e aportes de pesticidas.
- Establecerase unha malla de rega por aspersión e goteo para as zonas verdes divididas en sectores, coa finalidade de minimizar os consumos tanto hídricos como de nutrientes e outras emendas orgánicas.
- Para a rega das zonas verdes será prioritaria a utilización de augas pluviais e/o augas rexeneradas captadas nas zonas residenciais ou nos viais de acceso ao sector.
- Utilizaranse acolchados ou mulch (diminúen o consumo de auga, reducen presenza de malas herbas e por tanto reducen as necesidades de uso de pesticidas).
- Realizarase rega por goteo en zonas arbustivas e en árbores.

MEDIDAS PREVENTIVAS E CORRECTORAS NA PAISAXE

- Mantemento das condicións de visibilidade desde o propio ámbito.
- Intégranse as edificacións na contorna coidando as formas e volumes arquitectónicos, materiais e cores de maneira que se consiga articular as tramas existentes. A este respecto, empregarase a Guía de Cor e Materiais de Galicia.
- Evitar alturas disruptivas para preservar a continuidade do perfil da paisaxe a diferentes escalas. Coidando especialmente a súa relación val do río Miño como elemento de valor panorámico e cultural.
- Mitigar o impacto derivado de calquera movemento de terra e dos procesos de artificialización do solo ademais da súa reutilización.
- Preservar e integrar os espazos de singular valor paisaxístico na ordenación para protexer e manter a esencia da paisaxe.
- Crear zonas idóneas de transición entre o ámbito e a súa contorna. Dando prioridade a áreas verdes para mellorar a calidade ambiental e fortalecer a conexión visual co exterior.
- Completar e mellorar o trazado viario. Favorecendo a comunicación cos concellos lindeiros.
- Evitar a construción en áreas de protección arqueolóxica e patrimonial. Restrinxindo estas zonas a espazos verde co fin de preservar as mámoas como elementos configuradores da paisaxe.
- Procurar que a silueta das edificacións se fusione co perfil do terreo desde a percepción exterior.
- Preservar a visual cara á zona de actuación desde os principais puntos de observación.
- Procurar a calidade do deseño arquitectónico das construcións.
- Integrar a pedra como material de construción pola súa gran singularidade na área.
- Incorporar progresivamente arboredo autóctono nas zonas verdes, rúas e viais da proposta co fin de aumentar a heteroxeneidade vexetal do ámbito e, en consecuencia, o seu valor ecolóxico.
- Os tendidos eléctricos e cableados de telecomunicación se soterrarán para evitar elementos contaminantes da calidade da paisaxe.
- Procurar o uso tanto da guía de cores e materiais de Galicia para a GAP de estudo e como da guía de peches, co fin de garantir a súa correcta integración desde a visión de conxunto.
- Protexer e favorecer as fugas visuais desde e cara aos elementos de patrimonio cultural relevantes (afloramentos rochosos, mámoas e a polvoreira militar).

10. DESCRICIÓN DAS MEDIDAS PREVISTAS PARA O SEGUIMENTO AMBIENTAL DO PLANEAMENTO

De acordo co establecido na normativa sectorial en materia de avaliación ambiental, os órganos promotores deberán realizar un seguimento dos efectos no medio ambiente da aplicación ou execución do plan, para identificar con prontitude os efectos adversos non previstos e permitir levar a cabo as medidas adecuadas para evitalos. O órgano ambiental correspondente participará no seguimento dos devanditos plans ou programas.

Durante a fase de execución das actuacións establecidas no PIA, verificarase o cumprimento das medidas previstas no presente Documento Ambiental Estratéxico así como no Informe Ambiental Estratéxico emitido polo órgano ambiental.

Así mesmo, e co obxectivo de permitir unha actuación inmediata fronte a calquera afección ambiental non prevista, establecerase a recomendación de verificar periodicamente o estado ambiental do ámbito do plan, así como a súa contorna máis próxima, para a detección temperá da aparición de calquera efecto non desexado no medio circundante, e así establecer de forma inmediata as medidas necesarias que permitan a súa mitigación, corrección ou compensación.

Por último salienta que, unha vez desenvolvido o sector, o seu ámbito incorporarase ao solo urbano do Concello.

11. CONSIDERACIÓNS FINAIS

Tendo en conta a Lei 21/2013, de avaliación ambiental e a Lei 2/2016, do solo de Galicia, o órgano ambiental debe determinar existense efectos significativos sobre o medio ambiente. Neste sentido, hai que ter en conta que o planeamento proposto non afecta a espazos incluídos na rede Natura 2000, nin sometidos a algún réxime de protección establecido na Lei 5/2019, do 2 de agosto, do patrimonio natural e da biodiversidade de Galicia; trátase dun plan cuxas accións principais están encamiñadas a ordenar o sector de solo urbanizable SU-1 en O Vinteún buscando a máxima viabilidade do seu desenvolvemento urbanístico, e en consecuencia, alcanzar as determinacións e obxectivos fixados no presente Proxecto de Interese Autonómico. A este respecto establecer que o PXOM de Ourense aprobado provisionalmente, que inclúe o comentado sector de solo urbanizable, xa foi sometido ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica.

O desenvolvemento dará cumprimento ás determinacións establecidas no presente documento, polo que dadas as accións que se pretenden, e tendo en conta o exposto, non se prevén efectos ambientais negativos que desaconsellen a execución do mesmo.

O presente documento foi redactado polos arquitectos D. Álvaro Fernández Carballada, Dña. Beatriz Aneiros Filgueira e Dña. Laura Fernández Suárez; e por Dña. Covadonga Fernández Gallego (enxeñeira agrónoma, especialista en avaliación do impacto ambiental), todos eles coa capacidade técnica suficiente de conformidade coas normas sobre cualificacións profesionais e da educación superior, cumprindo coas esixencias da Lei 21/2013, así como ampla experiencia na redacción de documentos tanto de ámbito urbanístico como de avaliación ambiental.

Por último hai que indicar que non se considera necesario que o contido do presente documento, así como a información nel recollida, sométase ao dereito de confidencialidade.

En A Ourense, xullo de 2025

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

Álvaro Fernández Carballada

Beatriz Aneiros Filgueira

Laura Fernández Suárez

Covadonga Fernández Gallego



ALEGACIÓNS

Apartado 3.2.6: Este camiño non esta delimitado. Corrixir o erro -----

Camiño portugués → Vía da Prata -----

Xustificar o cumprimento das normas de calidade ambiental e paisaxística

Apartado 3.4: construcións do “núcleo de Os Coiñas” na realidade localízase no paraxe do Escorial, no camiño dende os Coiñas ata Cudeiro -----

Análise de bens que poderían ser de interese, que acompañan á traza do Camiño de Santiago e xustificar a non procedencia da súa protección. (Muros, arborado, elementos construídos con posible valor histórico/cultural)