

09.MOD_MPPXOM MODIFICACIÓN DA ORDENACIÓN DO PXOM**01MX MEMORIA XUSTIFICATIVA**

1. INTRODUCCIÓN	1
2. MODIFICACIÓNS INTRODUCIDAS NO PXOM	2
2.1. SOLO URBANO CONSOLIDADO "SUC- O VINTEÚN"	2
2.2. SOLO URBANO NON CONSOLIDADO POL-5.....	7
2.3. SOLO URBANIZABLE. SECTOR O VINTEÚN	11
3. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DE RESERVAS DE SISTEMAS XERAIS DAS MODIFICACIÓNS DO PXOM	12

1. INTRODUCCIÓN

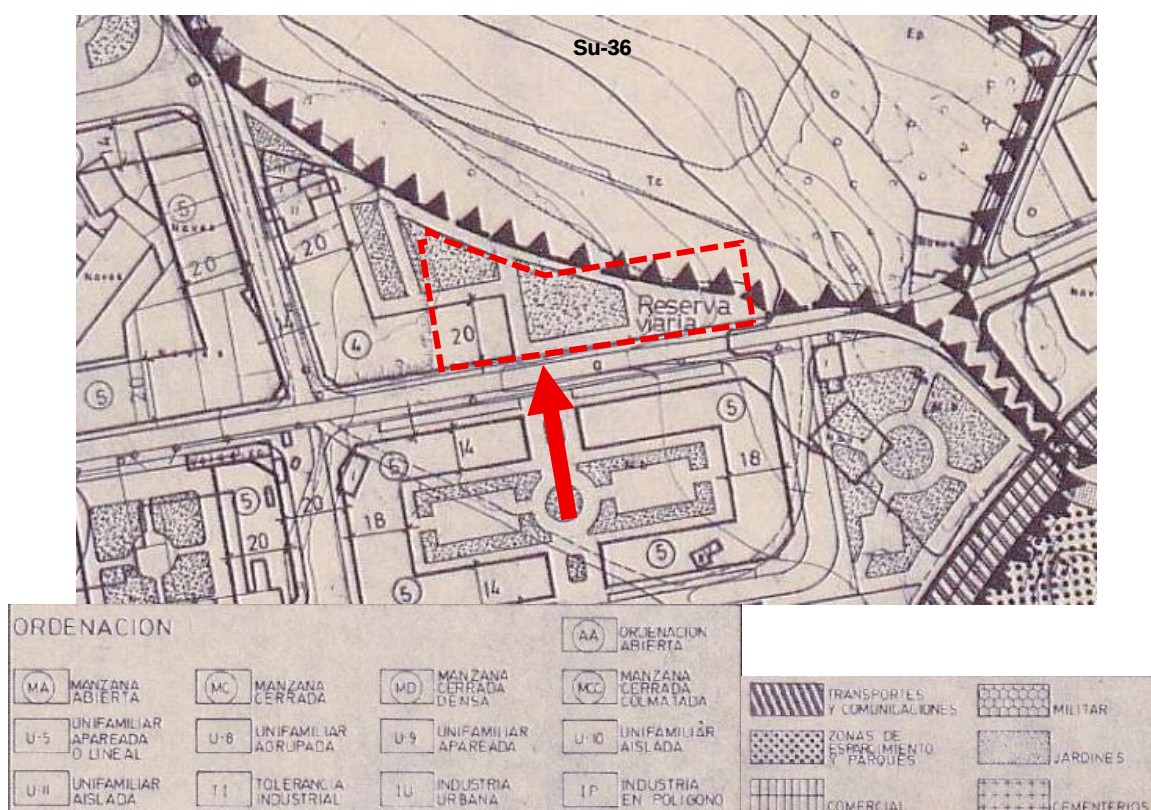
O PIA prevé a modificación de varios aspectos do planeamento municipal vixente. A este respecto establecer que o planeamento en vigor en Ourense é o PXOM-1986, e dende fai anos atópase en redacción un novo PXOM o cal está na actualidade en fase de aprobación definitiva (PXOM-AP). O PIA ten en consideración ambos dous documentos de PXOM, prevendo as determinacións necesarias cara a garantir, tanto a seguridade xurídica dos terreos desta zona, como a adecuada execución da actuación de creación de solo destinado maioritariamente á construción de vivendas protexidas.

Conforme o establecido na LOT, o PIA é un instrumento de ordenación do territorio, polo que a súa aprobación leva consigo que as súas determinacións de aplicación directa serán inmediatamente aplicables nos terreos sobre os que incidan e, como determinacións de ordenación territorial, prevalecerán sobre as previsións contrarias do planeamento municipal. Neste senso destacar que, en aplicación do establecido no artigo 20 da citada LOT, as determinacións do presente PIA respecto do sector “O Vinteún” son determinacións de aplicación directa, así como nos ámbitos de solo urbano consolidado do sur e no POL-5.

2. MODIFICACIÓNS INTRODUCIDAS NO PXOM

2.1. SOLO URBANO CONSOLIDADO “SUC- O VINTEÚN”

A solicitude do Concello de Ourense o PIA inclúe o cambio da ordenación en vigor nunha mazá de chan urbano consolidado na rúa do Vinteún, co obxecto de finalizar adecuadamente esta zona en coherencia coas determinacións previstas no novo sector de solo urbanizable Ou Vinteún. Trátase dunha zona clasificada no seu maior parte como chan urbano consolidado no PXOM en vigor, e unha pequena zona dentro do PERI Su-36.

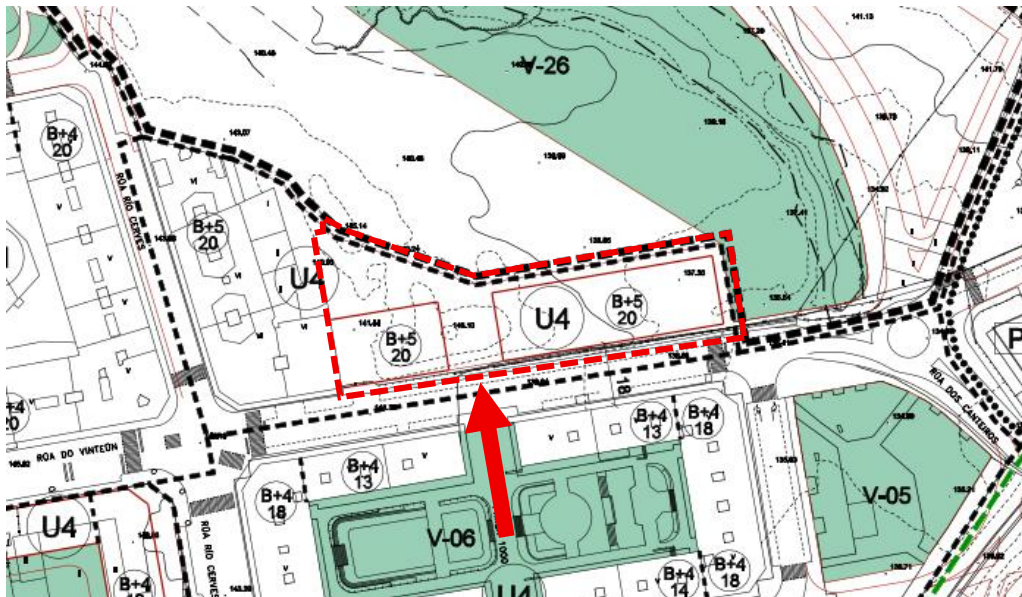


Fonte: PXOM de Ourense 1986. Ordenación.

Tal e como se observa, esta zona atópase en solo urbano consolidado e linda polo sur coa rúa Vinteún, e polo norte co PERI (incluído no sector O Vinteún definido no PIA); e nela está prevista a execución dunha edificación de uso residencial (ordenanza 4), un xardín (no extremo oeste) e unha zona de reserva viaria (no extremo leste).

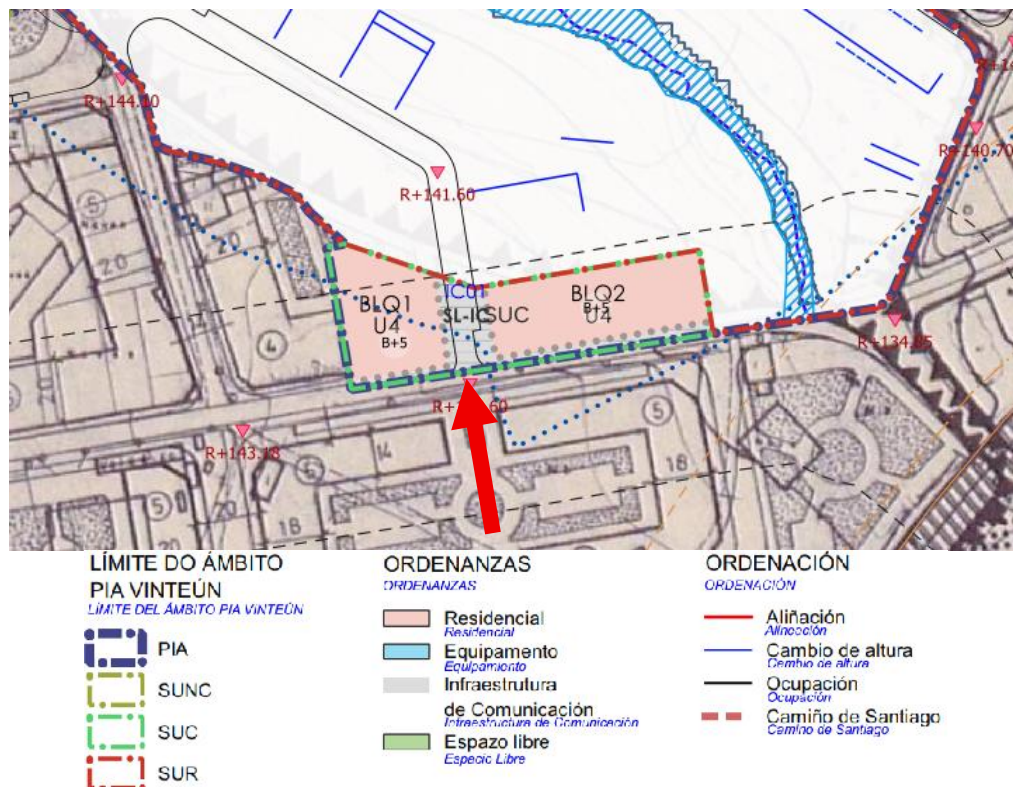
Por outro lado, o PXOM-AP en tramitación modifica a ordenación prevista para esta zona, mantendo a súa clasificación como solo urbano consolidado, pero previndo outra edificación de vivenda colectiva en altura (ordenanza U4), e eliminando a previsión do xardín e a reserva de viario. A continuación inclúese a ordenación prevista no documento en tramitación.





Fonte: PXOM-AP de Ourense. Ordenación. Ordenación Urbanística.

O PIA inclúe a mellora da ordenación prevista para estes dous quinteiros de solo urbano consolidado atopados entre o sector e a rúa do Vinteún, a cal é diferente á prevista no PXOM-1986. O PIA incorpora a ordenación prevista nesta zona no PXOM-AP, a fin de posibilitar a conexión viaria do novo sector de solo urbanizable coa rúa Vinteún, a través desta zona de solo urbano consolidado, que denomínase “SUC- O Vinteún”, tal e como obsérvase na seguinte imaxe, modificando con elo as determinacións en vigor no PXOM-1986.



Para a edificación desta zona as determinacións normativas son as seguintes, seguindo o establecido no documento de aprobación provisional do PXOM en revisión:

Art. 142. Ordenanza U4. Edificación aberta.

1. Delimitación e ámbito.

Aplicase esta ordenanza a actuacións singulares non incorporables ás morfoloxías en cuarteirón ou en liña, xeralmente resultantes de actuacións de xestión urbanística, segundo se delimita en planos de ordenación.

2. Sistema de ordenación.

Fíxase un tipo de edificación exenta con fachada a todos os lindes da parcela ou adosada en liña sobre aliñacións.

3. Parámetros e condicións da edificación.

En planos de ordenación establécese a planta neta e altura máxima do volume edificado.

A altura máxima da edificación en número de plantas, non poderá superar en metros as seguintes magnitudes:

- 10,90 Metros para 3 plantas (baixo máis dúas).
- 14,10 Metros para 4 plantas (baixo máis tres).
- 17,30 Metros para 5 plantas (baixo máis catro).
- 20,50 Metros para 6 plantas (baixo máis cinco).
- 23,70 Metros para 7 plantas (baixo máis seis).
- 26,90 Metros para 8 plantas (baixo máis sete).
- 30,10 Metros para 9 plantas (baixo máis oito).
- 33,30 Metros para 10 plantas (baixo máis nove).
- 36,50 Metros para 11 plantas (baixo máis dez).

Esta altura medirase sobre a rasante da vía á que dea fronte a edificación e deberá respectarse en toda a profundidade edificable.

Por enriba da altura máxima estarase ao establecido na Ordenanza U1 de cuarteirón no que a construción e usos autorizados se refire.

Non se autorizarán voos sobre as liñas de edificación exteriores.

Autorizaranse semisotos sempre que queden incluídos na altura máxima permitida, computando como planta. Os usos autorizados para semisotos serán os complementarios aos autorizados nas plantas baixas ademais do uso de garaxe. Igualmente autorízanse a construción de plantas soto para albergar as instalacións técnicas do edificio, usos complementarios aos autorizados na planta baixa e garaxe-aparcamento. Tanto os sotos como os semisotos manteranse ao interior da proxección vertical das plantas piso, podéndose autorizar maiores ocupacións de parcela privada coa única finalidade de localizar as prazas de aparcamento obrigatorias.

Non se autorizarán entreplantas.

4. Usos.

Estarase ao disposto na Ordenanza U1 de Cuarteirón Pechado.

5. Aliñacións e rasantes.

Son as establecidas nos planos de ordenación. Nas zonas en que os planos de ordenación non as determinen, conservaranse as existentes. As liñas de edificación no seu caso terán a consideración de fachadas exteriores.

Na remisión da ordenanza de aplicación á ordenanza U1, reproducése o que é de aplicación a presente ordenación:

Por enriba da altura máxima definida poderán autorizarse, nas condicións establecidas no art. 127.6 da presente Normativa, usos dos permitidos na planta inmediatamente inferior, vinculada funcionalmente a ela mediante escaleira interior, e usos complementarios de trasteiros e tendedeiros nas condicións que se fixan nas normas de habitabilidade.

Por outra banda, en canto os usos permitidos, serán os seguintes:

4. Usos.

Permítense os seguintes usos:

- Residencial de vivenda colectiva (agás en planta baixa).
- Hoteleiro.
- Comercial: Categoría 1ª e 2ª.
- Hosteleiro: Categoría 1ª
- Actividades públicas e recreativas: Categoría 1ª
- Oficinas: Cando a superficie destinada a este uso supere o 40% do total en plantas altas dispoñerán de acceso independente.
- Asistencial.
- Industrial: Nas seguintes categorías e grupos:
 - Categoría 1ª, Grupo 5º, 6º e 7º. Os almacéns destas actividades industriais deberán adaptarse ás condicións establecidas no art. 115.
 - Categoría 2ª, Grupo 5º e 7º.
- Garaxe aparcamento e servizo do automóbil nas seguintes categorías e graos:
 - Categoría 2ª, Grao 1º, 2º e 3º.
 - Categoría 3ª.
 - Categoría 5ª, sempre que non impliquen operacións de chapistería e pintura. En calquera caso, deberá garantirse a ausencia de vertidos que poidan deteriorar as instalacións de rede de sumidoiros e depuración, mediante a introdución dos correspondentes mecanismos correctores (explicitamente prohibiranse os vertidos de graxas e aceites ademais dos especificados para cada uso na Normativa Xeral).
- Docente.
- Sanitario.
- Cultural.
- Relixioso.
- Deportivo.
- Servizos urbanos.
- Administración pública.



A regulación pormenorizada dos usos é a determinada no documento de aprobación provisional do PXOM de Ourense, o aquel documento que o modifique o substitúa.

Obsérvase que a ordenación prevé a construción de dous bloques edificatorios:

- O primeiro no linde oeste (bloque 1), de baixo máis cinco plantas altas de 622 m² de superficie; formalízase co obxectivo de cerrar unha medianeira existente e coincide co ordenado no vixente PXOU de 1986.
- O segundo bloque, de carácter illado, situado ao linde este desta zona de SUC, ocupa unha superficie sobre rasante de 1.280 m² e enmarca a entrada do sistema viario ao SU-1 e o límite co Sistema de Espazos libres que se configura ao marxe do rego do Cudeiro.

Este bloque 2 é de nova creación (respecto do establecido no PXOM en vigor), polo que incrementa a capacidade residencial do PXOU en 7.680 m²e (1.280 m² de superficie do bloque 2 x 6 plantas). Aínda que a planta baixa debe destinarse a usos non residenciais, a ordenanza permite o uso hoteleiro, polo que a efectos xustificativos dos estándares urbanísticos, considérase o 100% da edificabilidade desta zona.

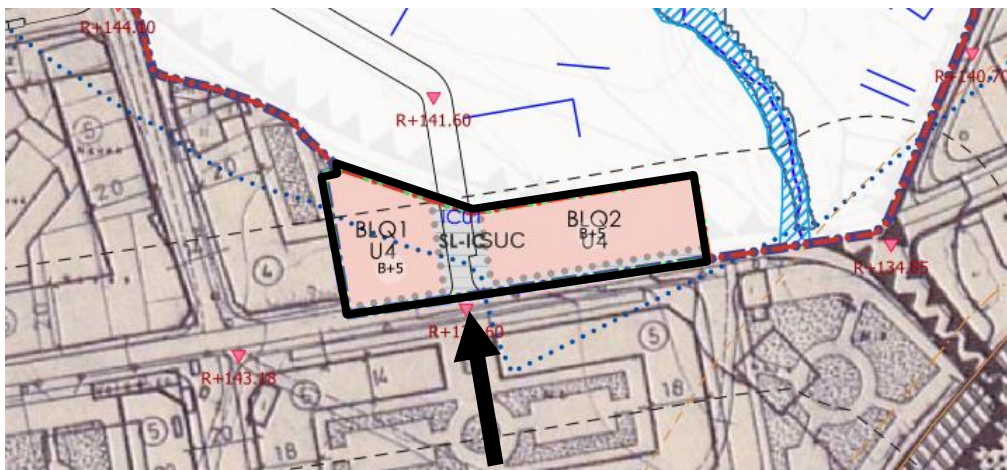
Deste xeito, o PIA xustifica o incremento correspondente de sistemas xerais de espazos libres e de equipamentos, para dotar esta nova edificabilidade residencial, cumprindo o determinado na LSG e no RLSG ao respecto. A continuación inclúese o cálculo de sistemas xerais necesarios para dotar a nova edificabilidade prevista nesta zona (bloque 2):

CÁLCULO DE RESERVAS SUC- O Vinteún		
BLOQUE 2		
Edificabilidade	7.680 m ² e	
Edif. residencial	6.400 m ² e	
Edif. comercial	1.280 m ² e	
RESERVA	LSG	
SX-EL	15 m ² s/100m ² e	1.152,00 m ²
SX-EQ	5 m ² s/100m ² e	384,00 m ²

Co anterior, debe preverse un sistema xeral de espazos libres de 1.152 m² y 384 m² de sistema xeral de equipamentos; reservas que o PIA prevé tal e como se xustifica nun epígrafe independente mais adiante.

Por outro lado, e a fin de posibilitar a execución do pequeno tramo viario previsto entre os novos bloques 1 y 2, delimitase unha **Zona de Normalización de Fincas (ZNF)**, ao amparo do artigo 110 da LSG. Esta ZNF inclúe a totalidade da superficie das parcelas clasificadas no PIA como solo urbano consolidado, e que a día de hoxe non materializaron a ordenación prevista no PXOM, tal e como se detalla na seguinte imaxe.

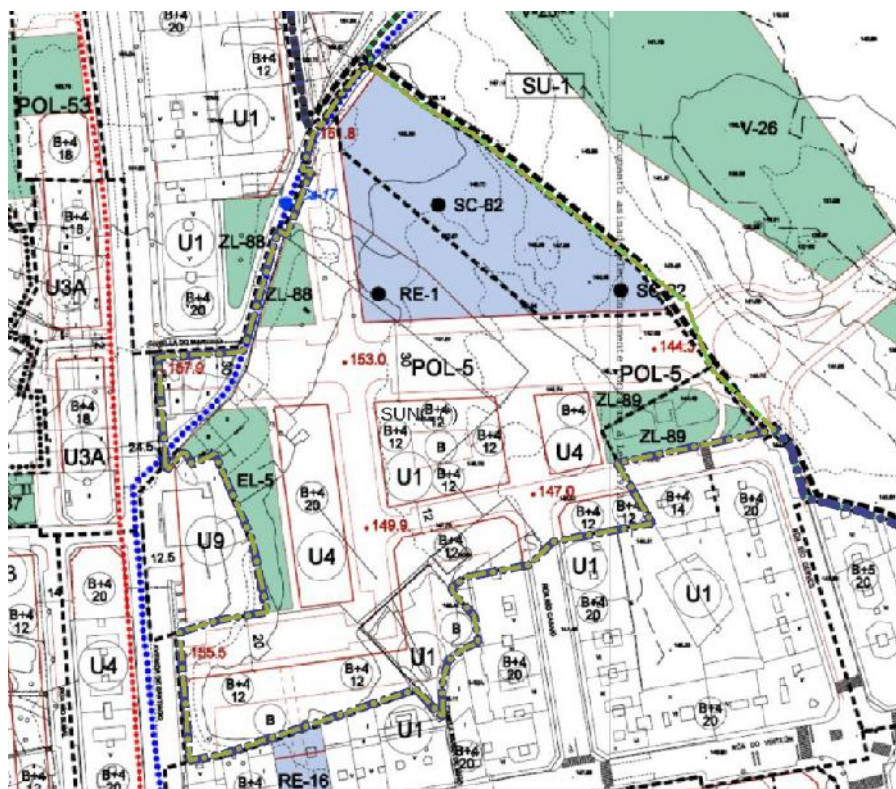




A delimitación da ZNF concrétese nos planos de ordenación adxuntos ao presente documento. Por último establecer que a execución do sistema viario previsto entre os bloques 1 y 2 na ZNF, executarase conxuntamente co desenvolvemento do PIA, a fin de garantir a conclusión da urbanización prevista nesta zona.

2.2. SOLO URBANO NON CONSOLIDADO POL-5

A solicitude do Concello de Ourense, o PIA inclúe a ordenación detallada do polígono de solo urbano non consolidado POL-5, prevista no documento en tramitación do PXOM-AP, lindante polo leste co novo sector de solo urbanizable O Vinteún previsto no PIA



Fonte: PXOM-AP en tramitación.



A ordenación do ámbito incorpórase no epígrafe de ordenación detallada, cumprindo a ficha de desenvolvemento da Aprobación Provisional do PXOM, e que se incorpora no presente documento a petición do Concello, coa única modificación da definición do sistema de espazos libres e zonas verdes, ao obxecto de cumprir o estándar establecido na lexislación urbanística en vigor, tal e como se describe ao final deste apartado.

A continuación se inclúe a ficha de desenvolvemento deste ámbito incluída na Aprobación Provisional do PXOM.

POL-5. RÍO CERVANTES.

Planos de Ordenación: 2.10.Q
3.39

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

Parámetros:

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

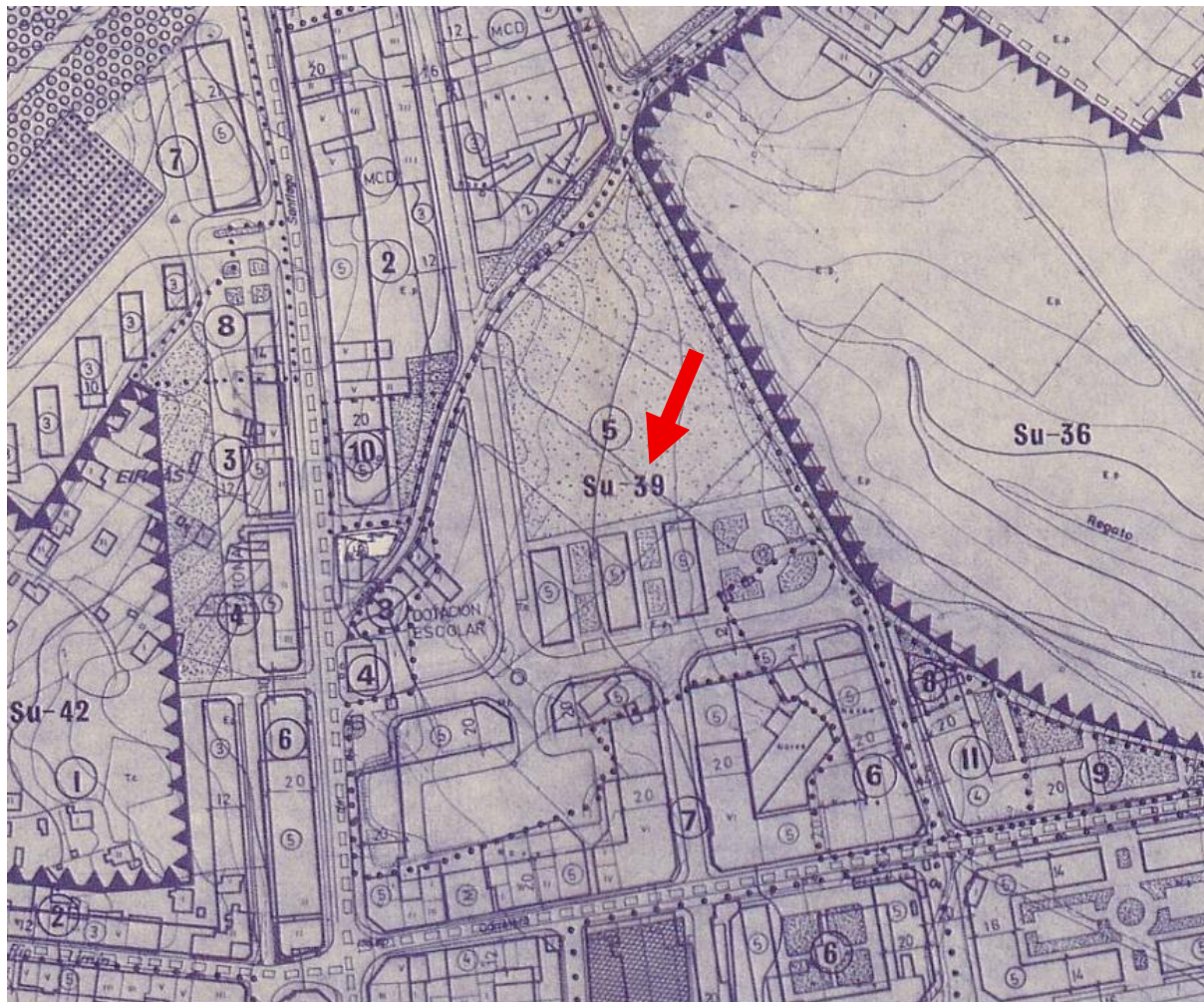
En relación á regulación de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ao disposto nas ordenanzas U1 e U4.

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

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

Fonte: PXOM-AP en tramitación.

No vixente PXOU da cidade esta zona está incluída no polígono de solo urbano non consolidado SU-39, cunha ordenación similar á promovida na revisión do PXOM-AP, tal e como se observa na seguinte imaxe.



Fonte: PXOM en vigor.

Considerando o anterior, propónse unha nova ordenación detallada para este polígono, a cal descríbese no apartado de ordenación detallada do PXOM anexa ao presente documento, que desenvolverase polo sistema de cooperación.

Para unha correcta integración da ordenación no PXOU en vigor, e dado que pode supor un incremento da capacidade residencial do PXOU, alo menos de forma parcial, fanse a continuación os cálculos das reservas deste polígono de forma autónoma ao PXOU en vigor, dotando a totalidade da edificabilidade e cumprindo os estándares legais.

Sobre a ficha do polígono se incorpora exclusivamente o cambio derivado da necesidade de dotar a edificabilidade prevista, dos correspondentes sistemas xerais conforme o seguinte cálculo.



CÁLCULO DE RESERVAS POL-5		
Superficie bruta	30.417 m ²	
Superficie neta	24.301 m ²	
Coef. edificabilidad	1,20 m ² e/m ² s	
Edificabilidad	29.161 m ² e	
Edif. residencial	21.384 m ² e	
Edif. comercial	7.777 m ² e	
RESERVA	LSG	
SG-EL	15 m ² s/100m ² e	4.374,18 m ²
SG-EQ	5 m ² s/100m ² e	1.458,06 m ²

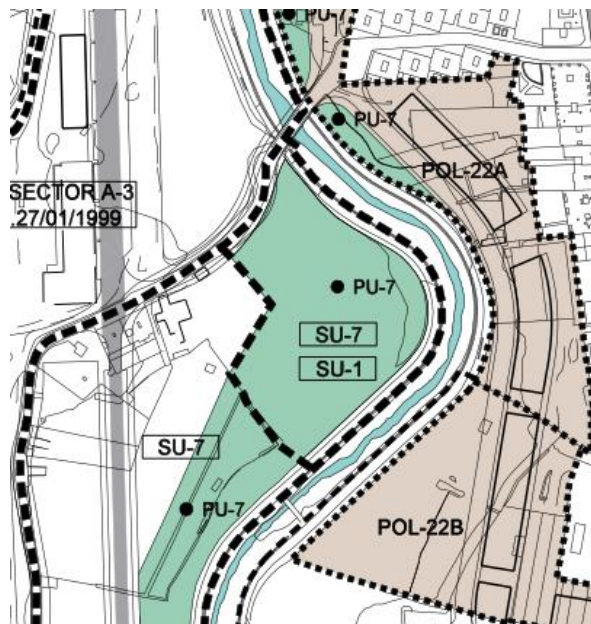
Deste xeito conclúese coa necesidade de dotar o desenvolvemento dos correspondentes sistemas xerais: 4.374,18 m² de espazos libres e 1.458,06 m² de equipamentos.

A reserva de sistema xeral de equipamentos materializarase no interior do polígono (o denominado RE-1), cunha superficie de 2.054 m²; e resulta necesario adscribir ao polígono unha zona de sistema xeral de espazos libres que garanta o cumprimento da LSG. Co anterior, propónse adscribir ao polígono a parte da parcela catastral 3663001NG9836S0001LJ atopada no interior do sistema xeral de espazos libres delimitado tanto no PXOM en vigor, como no PXOM-AP en tramitación, tal e como se detalla nas seguintes imaxes.

PXOM EN VIGOR



PXOM-AP EN TRAMITACIÓN



A continuación inclúese o detalle da reserva de sistemas xerais previstos derivado da proposta de ordenación incorporada no PIA:



CÁLCULO DE RESERVAS POL-5			
Superficie bruta	30.417 m ²		
Superficie neta	24.301 m ²		
Coef. Edificabilidade	1,20 m ² e/m ² s		
Edificabilidade	29.161 m ² e		
Edif. residencial	21.384 m ² e		
Edif. comercial	7.777 m ² e		
RESERVA	LSG		PROPOSTA
SX-EL	15 m ² s/100m ² e	4.374,18 m ²	4.374,18 m ²
SX-EQ	5 m ² s/100m ² e	1.458,06 m ²	1.591 m ²

Co anterior xustifícase o cumprimento das reservas de sistemas xerais do polígono de solo urbano non consolidado POL-5.

2.3. SOLO URBANIZABLE. SECTOR O VINTEÚN

O PIA recolle de forma xenérica as directrices do planeamento municipal, respecto da necesidade de promover o desenvolvemento urbanístico desta zona, prevendo a xeración de novas parcelas edificables para a implantación do uso residencial. Así o PXOM en vigor prevé un polígono de solo urbano non consolidado denominado Su-36, e a Revisión do PXOM-AP en tramitación define o sector de solo urbanizable SU-1.

O PIA adapta esta previsión, tendo en conta a realidade física e a súa integración na malla urbana, con criterios de viabilidade económica e social. Deste xeito o ámbito delimitado como solo urbanizable se desenvolve cos seguintes parámetros, cumprindo os estándares legais:

CÁLCULO DE RESERVAS SECTOR SUR O VINTEÚN			
Superficie bruta	134.345 m ²		
Superficie neta	122.413 m ²		
Coef. Edificabilidade	1,10 m ² e/m ² s		
Edificabilidade	135.950 m ² e		
Edif. residencial	129.174 m ² e		
Edif. comercial	6.776 m ² e		
RESERVA	LSG		PROPOSTA
SX-EL	15 m ² s/100m ² e	19.376,12 m ²	20.704 m ²
SX-EQ	5 m ² s/100m ² e	6.458,71 m ²	7.916 m ²

Compróbase que o sector cumpre a totalidade das reservas necesarias de sistema xeral.

A lo menos o 80% da edificabilidade residencial destinarase a vivendas sometidas a algún réxime de protección oficial, e o sistema de actuación será o de Expropiación.

Con estas determinacións desenvólvese a ordenación do sector O Vinteún incluída no presente documento de PIA.



3. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DE RESERVAS DE SISTEMAS XERAIS DAS MODIFICACIÓNS DO PXOM

Neste epígrafe xustifícase o cumprimento das reservas necesarias de Sistemas Xerais para dotar a edificabilidade dos ámbitos de aplicación directa do presente documento e incorporadas como Modificación do PXOU, en aplicación das determinacións da LSG e do RLSG ao respecto:

Artigo 42. Calidade de vida e cohesión social

1. O plan xeral deberá prever, xustificadamente, as reservas de solo necesarias para a implantación dos sistemas xerais ao servizo de todo o termo municipal, en proporción adecuada ás características do concello e ás necesidades da poboación e tendo en conta a capacidade máxima residencial derivada do plan.

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

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

2. (...)

A edificabilidade total de uso residencial que se inclúe no presente documento é a derivada dos seguintes novos ámbitos que delimita:

- O sector de solo urbanizable O Vinteún.
- O polígono de solo urbano non consolidado POL-5.
- O solo Urbano Consolidado do Vinteún "SUC- O Vinteún".

Considérase o 100% da edificabilidade do POL-5, a efectos de cumprimentos de estándares, dado que o uso hoteleiro é compatible nas ordenanzas de aplicación; o mesmo criterio que aplícase no SUC- O Vinteún. Deste xeito as reservas de sistemas xerais dos tres ámbitos, que se inclúen na presente modificación puntual do PXOU como determinacións do PIA de aplicación directa, son las seguintes:

CÁLCULO DE RESERVAS SECTOR SUR O VINTEÚN			
Superficie bruta	134.345 m ²		
Superficie neta	122.413 m ²		
Coef. Edificabilidade	1,10 m ² e/m ² s		
Edificabilidade	135.950 m ² e		
Edif. residencial	129.174 m ² e		
Edif. comercial	6.776 m ² e		
RESERVA	LSG		PROPOSTA
SX-EL	15 m ² s/100m ² e	19.376,12 m ²	20.704 m ²
SX-EQ	5 m ² s/100m ² e	6.458,71 m ²	7.916 m ²

CÁLCULO DE RESERVAS POL-5			
Superficie bruta	30.417 m ²		
Superficie neta	24.301 m ²		
Coef. Edificabilidade	1,20 m ² e/m ² s		
Edificabilidade	29.161 m ² e		
Edif. residencial	21.384 m ² e		
Edif. comercial	7.777 m ² e		
RESERVA	LSG		PROPOSTA
SX-EL	15 m ² s/100m ² e	4.374,18 m ²	4.374,18 m ²
SX-EQ	5 m ² s/100m ² e	1.458,06 m ²	1.591 m ²

CÁLCULO DE RESERVAS SUC- O Vinteun			
BLOQUE 2			
Edificabilidad	7.680 m ² e		
Edif. residencial	6.400 m ² e		
Edif. comercial	1.280 m ² e		
RESERVA	LSG		PROPUESTA
SG-EL	15 m ² s/100m ² e	1.152,00 m ²	1.152 m ²
SG-EQ	5 m ² s/100m ² e	384,00 m ²	384 m ²

De forma global aos tres ámbitos, os sistemas xerais necesarios e propostos son os seguintes:

- O sector O Vinteún inclúe no seu ámbito a totalidade das reservas necesarias de sistema xeral.
- O polígono POL-5 inclúe a totalidade das reservas necesarias de sistema xeral; os equipamentos inclúense no seu ámbito, e os espazos libres e zonas verdes adscribíense.
- O SUC-O Vinteún non inclúe no seu ámbito as reservas necesarias, polo que o presente PIA inclúe a necesaria dotación de sistemas xerais da súa edificabilidade no sector O Vinteún lindeiro; así a ordenación do novo sector de solo urbanizable prevista inclúe un exceso de sistemas xerais de espazos libres de 1.328 m², e de sistema xeral de equipamentos de 1.457 m², dotando as necesidades desta zona.



A continuación inclúese o cálculo conxunto da dotación de sistemas xerais, do sector de solo urbanizable O Vinteún e a zona de solo urbana SUC-O Vinteún; obsérvase que a proposta do PIA compre o mínimo legal establecido.

SSGG SUR + SUC O Vinteún		
	DOTACIÓN MÍNIMA	PROPUESTA
SG-EL	20.528,12 m ²	20.704,00 m ²
SG-EQ	6.842,71 m ²	7.916,00 m ²
	27.370,82 m ²	28.620,00 m ²

Co anterior, cómprese coa dotación necesaria para o incremento residencial previsto na actuación do PIA, tomando os datos máis desfavorables para todos os ámbitos, os usos posibles, e sen ter en conta que o PXOU en vigor xa considera a maior parte do POL-5 como Solo Urbano e, polo tanto, dotado dentro do modelo territorial.

Pódese concluír que a actuación proposta é autónoma no cumprimento de estándares tanto dos Sistemas Locais como dos Sistemas Xerais de Espazos libres e Equipamentos de todos os ámbitos a incluír como Modificación Puntual no Plan Xeral como ámbitos con determinacións de aplicación directa.

En Ourense, marzo de 2026

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

Álvaro Fernández Carballada

Beatriz Aneiros Filgueira

Laura Fernández Suárez

