



I. MEMORIA

ID SITAG: 1775-05

PROYECTO: PLAN PARCIAL. DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

OBJETO: ORDENACIÓN DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

ÁMBITO: SUD - R06 - AVENIDA DE VIGO

SITUACIÓN: A ESTRADA - PONTEVEDRA

FECHA: DICIEMBRE 2017

sitag
ARQUITECTURA

**CONTENIDO DEL PROYECTO 1775-05
LISTADO DE DOCUMENTOS:**

I. MEMORIA

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
3. NORMAS Y ORDENANZAS REGULADORAS
4. MEMORIA DE GESTIÓN
5. RESUMEN EJECUTIVO
6. ANEJOS A LA MEMORIA

II. PLANOS

1. PLANOS DE INFORMACIÓN
2. PLANOS DE ORDENACIÓN



ÍNDICE MEMORIA



1.MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	10
1.1.ENCUADRE GENERAL.....	10
1.2.DESCRIPCIÓN DEL TERRENO.....	10
1.2.1.Características físicas, topografía y geomorfología.....	10
1.2.2.Hidrología.....	11
1.2.3.Red viaria. Trama urbana.....	11
1.2.4.Usos, edificaciones y construcciones existentes.....	11
1.2.5.Servicios urbanísticos existentes.....	12
1.2.6.Otras afecciones.....	14
1.3.MARCO LEGAL.....	14
1.3.1.Determinaciones de la Ley del Suelo de Galicia.....	15
1.3.2.El Plan Parcial como desarrollo de Plan General de Ordenación Municipal de A Estrada.....	19
1.3.3. Conformidad con las Directrices de Ordenación del Territorio.....	21
1.3.4.Determinaciones de la Ley de Evaluación Ambiental.....	36
1.4.PROPIEDAD DE LOS TERRENOS.....	38
2.MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.....	40
2.1.INTRODUCCIÓN.....	40
2.1.1.Objeto del documento.....	40
2.1.2.Iniciativa de la actuación.....	40
2.2.OBJETIVOS Y CRITERIOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN.....	40
2.2.1.Objetivos del Plan General de Ordenación Municipal.....	40
2.3.DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	41
2.3.1.Justificación de la ordenación propuesta.....	41
2.3.2.Red viaria.....	42
2.3.3.Espacios libres y zonas verdes.....	44
2.3.4.Equipamientos.....	44
2.3.5.Aparcamientos.....	45
2.3.6.Arbolado.....	46
2.3.7.Vivienda de protección pública.....	46
2.3.8.Redes de servicios e infraestructuras.....	46



2.4.APROVECHAMIENTO Y CESIONES.....	60
2.4.1.Régimen del aprovechamiento urbanístico según la Ley 2/2016.....	60
2.4.2.Aprovechamiento urbanístico real y susceptible de apropiación.....	60
2.4.3.Parámetros urbanísticos.....	62
2.4.4.Justificación del cumplimiento de cesiones según la Ley 2/2016.....	62
2.5.CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.....	64
2.6.CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES.....	64
3.NORMAS Y ORDENANZAS REGULADORAS.....	66
3.1.NORMAS GENERALES.....	66
3.1.1.Naturaleza, ámbito y vigencias.....	66
3.1.2.Relación con la normativa del PGOM de A Estrada.....	66
3.1.3.Alcance normativo de los documentos.....	66
3.1.4.Estudios de detalle.....	67
3.1.5.Ejecución del plan de ordenación.....	67
3.1.6.Normas generales de edificación.....	67
3.1.7.Condiciones generales de uso.....	68
3.2.NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.....	68
3.2.1.Ordenanza A. Edificación entre medianeras.....	68
3.2.2.Ordenanza B. Edificación en bloque abierto.....	69
3.2.3.Ordenanza C. Edificación unifamiliar.....	71
3.2.4.Ordenanza D. Edificación terciaria.....	72
3.2.5.Ordenanza dotacional.....	74
3.2.6.Ordenanza de espacios libres y zonas verdes.....	74
3.2.7.Ordenanza de espacios libres para infraestructuras.....	75
3.2.8.Ordenanza de espacios para reserva de instalaciones.....	75
3.3.REGULACIÓN DE LOS USOS.....	75
3.4.NORMAS DE URBANIZACIÓN.....	76
3.5.ADAPTACIÓN AL AMBIENTE.....	76
4.MEMORIA DE GESTIÓN.....	78
4.1.PLAN DE ETAPAS.....	78
4.2.POLÍGONOS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	78



4.2.1. Polígonos de ejecución.....	78
4.2.2. Sistema de actuación.....	78
4.3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	78
4.3.1. Evaluación económica de la urbanización.....	78
4.3.2. Indemnizaciones.....	79
4.3.3. Medios económicos-financieros.....	79
4.4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	80
4.4.1. Objeto del informe.....	80
4.4.2. Análisis de los presupuestos municipales.....	80
4.4.3. Impacto de la actuación en la Hacienda Pública Municipal.....	81
4.4.4. Conclusión.....	84
4.5. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	85
4.5.1. Objeto de la memoria.....	85
4.5.2. Parámetros urbanísticos de la ordenación.....	86
4.5.3. Determinaciones económicas.....	87
4.5.4. Análisis de la inversión.....	87
4.5.5. Horizonte temporal de amortización de las inversiones.....	88
4.5.6. Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas.....	88
5. RESUMEN EJECUTIVO.....	90
5.1. OBJETO DEL RESUMEN EJECUTIVO.....	90
5.2. DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.....	90
5.3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.....	91
5.4. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELAS AFECTADAS.....	92
5.5. PROPIEDAD DE LOS TERRENOS.....	93
5.6. OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.....	94
5.7. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	94
5.8. PLANO DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	96
5.9. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.....	97
5.10. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES.....	97
5.11. SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	98



6.ANEJOS A LA MEMORIA.....	100
ANEJO 1. FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOM.....	100
ANEJO 2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS.....	101
ANEJO 3. INFORMES DE VIABILIDAD DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	102
ANEJO 4. ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ESTUDIADAS HASTA LA ELECCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MISMA.....	103





1. MEMORIA DE INFORMACIÓN



1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1. ENCUADRE GENERAL

El ámbito del presente Plan Parcial comprende los terrenos identificados en el Plan General de Ordenación Municipal de A Estrada como sector de suelo urbanizable delimitado SUD-R06 Avenida de Vigo. Dichos terrenos se sitúan al suroeste del núcleo urbano de A Estrada.

En cuanto al sistema viario, los ejes estructurantes principales del municipio son la carretera nacional N-640 (eje este-oeste que comunica Lugo con Pontevedra) y la carretera autonómica PO-841 (eje norte-sur de unión de A Estrada con Santiago de Compostela). El primero constituye tanto un eje comunicativo de rango regional como estructurante a nivel interno, mientras que el segundo tiene un carácter organizador fundamentalmente interno. A partir de ellos se organiza la disposición del resto de sistemas generales que organizan el territorio. Estos dos ejes se cruzan en el núcleo de A Estrada, siendo la N-640 el límite norte del sector a desarrollar, y adquiriendo a su paso por el núcleo urbano el nombre de Avenida de Pontevedra.

Los suelos al norte y este del ámbito son urbanos consolidados formados por edificación entre medianeras, edificación en bloque abierto y edificación unifamiliar. Linda por el norte con el sistema general de equipamientos SX-AD-6 (Casa Cuartel de la Guardia Civil). También al norte, al otro lado de la carretera nacional, encontramos suelo clasificado como rústico de protección forestal que alberga el sistema general de espacios libres SX-ZV-P05. En los terrenos al sur y este del ámbito se localiza el sector de suelo urbano delimitado SUD-R07 Avenida de Pontevedra. También limita al sur con el sistema general de infraestructuras SX-INF-01 (viario propuesto en el plan general).

1.2. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

1.2.1. Características físicas, topografía y geomorfología

El territorio a desarrollar urbanísticamente por el Plan Parcial Avenida de Vigo está constituido por una superficie bruta de terreno de 37.465m² de contorno poligonal.

La topografía es acusada, existiendo moderada pendiente en el eje norte-sur, con diferencias de cota de hasta 20m entre los límites del ámbito. No se aprecian zonas de encharcamiento, vertiéndose las aguas de lluvia de forma natural por escorrentía.

Según la información obtenida en la cartografía del Instituto Geológico y Minero de España de la zona de A Estrada, en la zona donde se sitúa el ámbito de actuación predomina una base



litológica granítica. Se trata de un conjunto migmatítico muy heterogéneo, de rocas de origen fundamentalmente sedimentario.

Como indica el mapa de esquema regional, predomina un substrato calificado como granito de dos micas, granitoides migmatíticos y migmatitas asociadas. Según el mapa de esquema tectónico, la zona pertenece al dominio externo, y según el mapa geológico, a la unidad litoestratigráfica de metatexitas y diatexitas (inclusive granitoides migmatíticos e inyecciones graníticas).

El dominio externo está constituido por un conjunto de metatexitas y diatexitas (migmatitas), inclusive granitoides migmatíticos e inyecciones graníticas y pegmatíticas. El conjunto de metatexitas y diatexitas posee abundantes restos de paraneíeses, cuarcitas, anfibolitas, ortoneíeses, rocas calcosilicatadas y ultramafitas.

La base granítica origina suelos arenosos que, junto con la propia base rocosa fragmentada por la acción tectónica, da origen a terrenos con un alto nivel de permeabilidad.

1.2.2. Hidrología

El ámbito de actuación se encuentra dentro del sistema de explotación identificado como N°05 “Río Ulla e Ría de Arousa (Marxe Dereita)”.

Una parte del mismo se encuentra afectado por las zonas de protección de uno de los cursos fluviales codificados por Augas de Galicia, el Río Pedregal (Id. 24407311029), con una cuenca de aportación superior a 1Km². En los planos de información del presente documento se grafían las zonas de servidumbre y policía de dicho curso fluvial.

En el ámbito de actuación no se encuentran zonas protegidas incluidas en el Catálogo de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico de Galicia Costa (PHGC). Tampoco se identifican Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSIs) delimitadas por Augas de Galicia.

1.2.3. Red viaria. Trama urbana

La red viaria próxima, en la que ha de apoyarse la ordenación proyectada, está constituida por la Avenida de Pontevedra (N-640) que limita el ámbito por el norte, la Avenida de Marín, que limita el ámbito por el este y la Avenida de Vigo, que limita el ámbito por el sur. Además, también en el extremo sur, el sector se articula con una rotonda perteneciente al sistema general de infraestructuras SX-INF-01 (viario propuesto en el plan general).

1.2.4. Usos, edificaciones y construcciones existentes

El ámbito incluido en el sector de suelo urbanizable delimitado SUD-R06 Avenida de Vigo



comprende en su mayor parte terrenos libres de edificación.

No obstante la delimitación del ámbito afecta a las traseras de ocho viviendas en suelo urbano con frente edificado a la Avenida de Marín. Dichas traseras se encuentran libres de edificación a excepción de dos de las mismas. Una de ellas alberga una nave en planta baja con uso destinado a taller-almacén, la cual queda parcialmente afectada por la delimitación del sector. La otra contiene una pequeña edificación destinada a usos vinculados a la vivienda, situada en su totalidad en el suelo urbanizable.

Además, seis de las edificaciones con frente a la Avenida de Marín y una con frente a la Avenida de Pontevedra cuentan con cierres físicos afectados en parte por la delimitación del sector.

El resto de los terrenos incluidos en el ámbito se encuentran libres de edificación, a excepción de construcciones de escasa calidad constructiva relacionada con la explotación agropecuaria de las parcelas y algunos cierre de bloque o malla con portales metálicos.

Cabe destacar en el límite norte del sector la presencia del sistema general de equipamiento SX-AD-6 (Casa Cuartel de la Guardia Civil).

1.2.5. Servicios urbanísticos existentes

El ámbito delimitado por el sector, según la memoria de información y los planos contenidos en el plan general de ordenación municipal, cuenta en su perímetro con los servicios urbanísticos básicos para su desarrollo.

No obstante, se adjuntarán al presente documento los preceptivos informes de los servicios técnicos municipales y de las empresas suministradoras que justifiquen la suficiencia de las infraestructuras y servicios existentes y, en su caso, la necesidad de ampliación o refuerzo de dichos servicios, para garantizar la viabilidad de suministro al sector.

Abastecimiento de agua

La Avenida de Pontevedra cuenta en todo el límite del ámbito con canalización de polietileno de 90mm de diámetro y canalización de PVC de 90mm de diámetro hasta su frente edificado. Por la Avenida de Marín discurren canalizaciones de fibrocemento de 80mm de diámetro. Desde la Avenida de Vigo hasta su intersección con la Avenida de Marín llegan canalizaciones de polietileno de 160mm de diámetro. La Avenida de Vigo cuenta en el límite sur del sector con canalización de fundición de 250mm de diámetro y con una conducción desde la captación del río Liñares hasta el depósito de tratamiento de aguas situado en el lugar de Penarada con tubería de fibrocemento de 300mm de diámetro.



Además, entre las infraestructuras previstas en el plan general de ordenación municipal, está programada una canalización de fundición dúctil de 250mm de diámetro en la Avenida de Pontevedra, coincidente con el límite del ámbito.

Según las previsiones que establece el plan general para el suelo urbanizable delimitado SUD-R06, no es necesaria ninguna ampliación o refuerzo de las conducciones existentes, dado que en la propuesta de crecimiento que se estima los recursos existentes podrían ser suficientes para cubrir las necesidades originadas por el desarrollo del sector.

Saneamiento

La Avenida de Pontevedra y la Avenida de Marín disponen de colectores de saneamiento con pozos de registro y sumideros situados a ambos extremos de las vías. En la Avenida de Vigo la red de saneamiento llega hasta el frente actualmente edificado.

Además, entre las infraestructuras previstas en el plan general de ordenación municipal, está programado un colector de saneamiento de PVC de 315mm de diámetro en la Avenida de Pontevedra, coincidente con el límite del ámbito.

Según las previsiones que establece el plan general para el suelo urbanizable delimitado SUD-R06, no es necesaria ninguna ampliación o refuerzo de las conducciones existentes, dado que en la propuesta de crecimiento que se estima los recursos existentes podrían ser suficientes para cubrir las necesidades originadas por el desarrollo del sector.

Gas

La red de abastecimiento de gas discurre por la Avenida de Marín y por la Avenida de Pontevedra hasta su frente edificado. Actualmente, según informe remitido por la compañía Gas Galicia SDG, S.A., la empresa suministradora de este servicio es Repsol, S.A.

Energía eléctrica

Existe energía eléctrica suministrada por Unión Fenosa Distribución, S.A. a través de una línea de alta tensión de 66kV que alimenta la subestación situada en el núcleo urbano de A Estrada procedente de Tibo (Caldas de Reis). El suministro secundario está realizado mediante red aérea y subterránea, en las redes de nueva creación, a 15kV. Las derivaciones de baja tensión son mayoritariamente aéreas entre postes de madera.

La red existente discurre perimetralmente al ámbito de actuación, tanto por la Avenida de Pontevedra, como por la Avenida de Marín y la Avenida de Vigo.

Según las previsiones que establece el plan general para el suelo urbanizable delimitado SUD-



R06, el abastecimiento de energía eléctrica se puede obtener de las líneas existentes en la conexión norte y sur del ámbito, siendo obligatorio la instalación de los transformadores necesarios según la demanda del sector.

Alumbrado público

Prácticamente la totalidad del municipio cuenta con alumbrado público. En el caso del núcleo urbano, este acompaña de manera regular a los viales urbanizados, siendo más disperso en los núcleos rurales.

La red existente discurre perimetralmente al ámbito de actuación, tanto por la Avenida de Pontevedra, como por la Avenida de Marín y la Avenida de Vigo.

Telecomunicaciones

Existe la posibilidad de conexión a telefonía en todos los lugares, mediante el suministro de la compañía Telefónica, S.A. En el núcleo de A Estrada la distribución de la línea es subterránea. Algunas zonas más céntricas cuentan además con tendido subterráneo de las compañías R Cable y Telecomunicaciones Galicia, S.A.

El ámbito a desarrollar cuenta en la actualidad con red de telecomunicaciones tanto por la Avenida de Pontevedra, como por la Avenida de Marín y la Avenida de Vigo.

1.2.6. Otras afecciones

En el ámbito delimitado por el sector no figuran elementos catalogados protegidos (patrimonio arquitectónico) ni yacimientos arqueológicos (patrimonio arqueológico).

1.3. MARCO LEGAL

Las determinaciones del presente Plan Parcial se derivan de las establecidas por la legislación autonómica, Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia (en adelante LSG) con todas sus modificaciones y demás legislación aplicable en Galicia y del Plan General de Ordenación Municipal de A Estrada, aprobado definitivamente por la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras en ORDEN de 03 de junio de 2013 (en adelante PGOM). Se cumplirá además con lo dispuesto en las Directrices de Ordenación del Territorio, aprobadas definitivamente por el Decreto 19/2011, de 10 de febrero.

Asimismo, es de aplicación lo establecido en la legislación estatal, Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Planeamiento.



1.3.1. Determinaciones de la Ley del Suelo de Galicia

Planes de iniciativa particular

En virtud de lo establecido en el **artículo 66 de la LSG** (planes de iniciativa particular) los planes de iniciativa particular habrán de:

- a) Determinar la obligación de conservación de la urbanización, expresando si correrá por cuenta del municipio, de los futuros propietarios o propietarias de las parcelas o de los promotores de la urbanización.
- b) Acreditar, en caso de planes elaborados por iniciativa particular, la aceptación por los propietarios o propietarias que representen más del 50% de la superficie del ámbito de planeamiento.

Objeto de los planes parciales

El presente Plan Parcial, de acuerdo con lo establecido en el **artículo 67 de la LSG**, tendrá por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el plan general mediante la ordenación detallada de un sector.

Determinaciones de los planes parciales

De acuerdo con lo establecido en el **artículo 68 de la LSG**, los planes parciales contendrán en todo caso las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación del ámbito de planeamiento, que abarcará un sector completo definido por el plan general.
- b) Calificación de los terrenos, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y niveles de intensidad correspondientes a cada zona.
- c) Señalización de reservas de terrenos para sistemas locales en proporción a las necesidades de la población y de conformidad con las reservas mínimas establecidas en el artículo 42 de esta Ley.

El **artículo 42 de la LSG** (calidad de vida y cohesión social) determina que, con independencia de los sistemas generales ya establecidos por el vigente PGOM, el plan que contenga la ordenación detallada establecerá en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable las reservas mínimas de suelo para las siguientes sistemas locales, al servicio del polígono o sector:



- Sistema de espacios libres públicos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población: En ámbitos de uso residencial u hotelero, 18m² de suelo por cada 100m² edificables y como mínimo el 10% de la superficie total del ámbito.
- Sistema de equipamientos públicos destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos y otros que sean necesarios: En ámbitos de uso residencial u hotelero, 10m² de suelo por cada 100m² edificables.
- Plazas de aparcamientos de vehículos: En ámbitos de uso residencial y hotelero: una plaza de aparcamiento por cada 100m² edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte debe ser de dominio público.
- Para arbolado: En ámbitos de uso residencial y hotelero: la plantación o conservación de un árbol por cada 100m² edificables.

d) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el plan general, con señalización de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria.

e) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, gas y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.

f) Determinaciones necesarias para la integración de la nueva ordenación con los elementos valiosos del paisaje y la vegetación.

g) Medidas necesarias y suficientes para garantizar la adecuada conexión del sector con los sistemas generales exteriores existentes y, en su caso, la ampliación o refuerzo de dichos sistemas y de los equipamientos y servicios urbanos a utilizar por la población futura. Igualmente habrá de resolver los enlaces con las carreteras o vías actuales y con las redes de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas y otros.

Los servicios técnicos municipales y las empresas suministradoras deberán informar, en el plazo máximo de un mes, sobre la suficiencia de las infraestructuras y servicios existentes y previstos antes de iniciar la tramitación del plan parcial.

h) Ordenación detallada de los suelos destinados por el plan general a sistemas generales incluidos o adscritos al sector, salvo que el municipio opte por su ordenación mediante plan especial.



i) Fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de las personas propietarias, entre ellos los de gestión, urbanización y edificación. En otro caso, el plazo para el cumplimiento de cada uno de ellos será de tres años.

j) Delimitación de los polígonos en que se divida el sector y modificación, en su caso, del sistema de actuación de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley.

k) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, incluyendo la conexión a los sistemas generales y, en su caso, las obras de ampliación o refuerzo de los mismos.

Documentación de los planes parciales

Según lo establecido en el **artículo 69 de la LSG**, los planes parciales comprenderán, con el contenido que se fije reglamentariamente, los siguientes documentos:

- Documento ambiental estratégico o estudio ambiental estratégico, según el plan haya sido objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada u ordinaria.
- Planos de información, incluido el catastral.
- Memoria justificativa de sus determinaciones.
- Evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y su ampliación o refuerzo.
- Planos de ordenación urbanística
- Ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución.

Procedimiento de elaboración y aprobación

De acuerdo con lo establecido en el **artículo 74 de la LSG** (formulación de los planes parciales y planes especiales), los planes parciales y planes especiales podrán ser formulados por los ayuntamientos, por la administración autonómica, por otros órganos competentes en el orden urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo.

Según lo establecido en el **artículo 75 de la LSG** (procedimiento de aprobación de los planes parciales y planes especiales)

1. la tramitación de los planes parciales y planes especiales se ajustará al siguiente procedimiento:

a) El órgano municipal competente procederá a su aprobación inicial y lo someterá a información pública como mínimo durante dos meses, mediante anuncio que se publicará en



el «Diario Oficial de Galicia» y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Asimismo se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados.

b) Durante el mismo tiempo en que se realiza el trámite de información pública, la administración municipal deberá recabar de las administraciones públicas competentes los informes sectoriales que resulten preceptivos. Los informes sectoriales autonómicos habrán de ser emitidos en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable.

c) Cuando, con posterioridad al trámite de información pública, se pretendan introducir modificaciones que supongan un cambio sustancial del documento inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo trámite de información pública.

d) Los servicios técnicos y jurídicos municipales deberán emitir informe respecto a la integridad documental del expediente, las actuaciones administrativas realizadas, la conformidad del plan con la legislación vigente y la calidad técnica de la ordenación proyectada.

e) Cumplimentados los trámites señalados en los apartados precedentes, el ayuntamiento procederá a su aprobación definitiva.

2. En el supuesto de los planes parciales y planes especiales que hayan de someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, en virtud de lo dispuesto en el **artículo 46.1 de la LSG**, se seguirá el procedimiento establecido en el **artículo 60, apartados 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11 y 12**.

3. En el supuesto de los planes parciales y planes especiales que hayan de someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada, en virtud de lo dispuesto en el **artículo 46.2 de la LSG**, con carácter previo a la aprobación inicial del documento, se realizarán los siguientes trámites:

a) El promotor remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, a la que acompañará el borrador del plan y el documento ambiental estratégico, con el contenido establecido en la legislación vigente.

b) El órgano ambiental, en el plazo de dos meses, a contar desde la recepción de la documentación completa, formulará el informe ambiental estratégico, tras identificar y consultar a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas por plazo de dos meses.



El órgano ambiental, habida cuenta del resultado de las consultas, determinará en el informe ambiental estratégico si el plan tiene o no efectos significativos en el medio. En caso de no prever efectos significativos, el plan podrá aprobarse en los términos que el propio informe establezca.

El informe ambiental estratégico se remitirá en el plazo de quince días hábiles para su publicación en el Diario Oficial de Galicia y en la sede electrónica del órgano ambiental.

4. La aprobación definitiva de los planes parciales y planes especiales corresponderá al órgano municipal competente.

En virtud del **artículo 76 de la LSG** (plazos para la aprobación de instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa particular):

1. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación inicial de planes de desarrollo de iniciativa particular será de tres meses, a contar a partir de su presentación en el registro general del ayuntamiento. Transcurrido este plazo sin que hubiera recaído resolución expresa, se entenderá otorgada la aprobación inicial del correspondiente instrumento de planeamiento.

2. El plazo para la aprobación definitiva por el ayuntamiento de planes de desarrollo de los planes generales será de seis meses, a contar desde la aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin que se hubiera procedido a la notificación de la resolución, podrá entenderse aprobado definitivamente el plan, siempre que se hubiera realizado el trámite de información pública y se hayan obtenido los informes preceptivos en sentido favorable, de conformidad con la legislación aplicable, o, en su caso, hayan sido solicitados los informes y hubieran transcurrido los plazos para emitirlos.

3. No se aplicará el silencio administrativo positivo cuando los planes o instrumentos contuvieran determinaciones contrarias a la ley, los planes de superior jerarquía o los instrumentos de ordenación del territorio.

1.3.2. El Plan Parcial como desarrollo de Plan General de Ordenación Municipal de A Estrada

El Plan General de Ordenación Municipal de A Estrada, conforme al diagnóstico de la información urbanística y a los objetivos, criterios y soluciones generales contenidas en su memoria justificativa, considera necesaria la previsión de espacios para usos industriales, terciarios, residenciales y dotacionales complementarios del núcleo existente.



La mayor parte de los suelos clasificados en el plan general como aptos para urbanizar se localizan contiguos a los suelos urbanos con la finalidad de favorecer la concentración y consolidación de los focos de centralidad del municipio y de poner freno a la tendencia a la dispersión y desarticulación del sistema urbano y suburbano, así como por las ventajas que reporta respecto al modelo territorial resultante.

Los sectores de carácter residencial que el plan general prevé desarrollar en el primer cuatrienio de vigencia del mismo se corresponden en su mayoría con ámbitos de desarrollo situados al oeste de la villa. Se pretende conseguir con ellos la consecución de la ejecución del sistema general de infraestructuras propuesto por el plan SX-INF-01, como alternativa a la Avenida de Benito Vigo, liberando así el tráfico que recorre la misma y procediendo a su posterior semipeatonalización. Se trata de los sectores SUD-R03, R06 y R07.

El sector SUD-R06 es un suelo urbanizable delimitado residencial situado a continuación del suelo urbano consolidado de A Estrada por el oeste cuya finalidad es la de rematar y conformar el tejido de la trama del modelo urbano planteado en los criterios de ordenación en el cierre contra el nuevo sistema general viario SX-INF-01.

Responde a las tipologías de vivienda colectiva de bloque abierto (70%) y vivienda unifamiliar adosada, pareada o aislada (30%) con el fin de realizar la transición entre el suelo urbano consolidado con vivienda en altura y los suelos urbanizables colindantes en los que la densidad comienza a reducirse realizando la transición entre suelo urbano y suelo rústico.

Los suelos urbanizables delimitados son remitidos al desarrollo de planeamiento secundario, plan parcial, siendo necesario un estudio pormenorizado a cargo de los promotores de las actuaciones correspondientes y al desarrollo del instrumento de gestión para la equidistribución y proyecto de reparcelación correspondiente, excepto en los casos de existir un único propietario.

El ámbito constituye una única área de reparto donde las condiciones de equidistribución de la edificabilidad total se obtendrán mediante el cálculo del aprovechamiento tipo del uso y tipología característica a partir de los coeficientes de homogenización entre los diferentes usos previstos.

El **artículo 177 del PGOM** establece las determinaciones generales para todo el suelo urbanizable delimitado.

A continuación se detallan las determinaciones urbanísticas de la ficha de área de reparto.



FICHA Nº 6 SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	
ÁMBITO	SUD-R06 AVENIDA DE VIGO
SUPERFICIE TOTAL BRUTA	37.465m ²
SISTEMA LOCAL VIARIO	869m ²
SUPERFICIE COMPUTABLE APROVECHAMIENTO TIPO	36.596m ²
SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE	26.226m ²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,7m ² /m ²
USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL (MAX. 85%-MIN.51%) ORDENANZAS REF. 2 Y 3
OTROS USOS GLOBALES	TERCIARIO GENERAL (MAX. 49%-MIN.15%) ORDENANZA REF. 5
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA CARACTERÍSTICA	VIVIENDA COLECTIVA
ALTURA MÁXIMA	4 PLANTAS
COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE: 1,0000
	RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA : 0,7944
	TERCIARIO GENERAL: 0,8466
APROVECHAMIENTO TIPO	0,6450m ² /m ²
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLAZOS DE DESARROLLO	1º CUATRIENIO
RESERVA MIN. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	4.725m ²
RESERVA MIN. EQUIPAMIENTOS	2.625m ²
RESERVA MIN. APARCAMIENTOS PÚBLICOS	131 PLAZAS
ADSCRIPCIÓN DE CARGAS A SISTEMAS GENERALES	IB-A01 VALOR ASIGNADO 9,719% (164.392,13€)
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL VIVIENDA (70% COLECTIVA Y 30% UNIFAMILIAR)
RESERVA MIN. VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA	44% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL

1.3.3. Conformidad con las Directrices de Ordenación del Territorio

Dado que el objeto del presente Plan Parcial la es la ordenación del entramado urbano, es de aplicación lo establecido en el Decreto 19/2011, de 10 de febrero, por el que se aprueban definitivamente las directrices de ordenación del territorio (en adelante DOT).

En el marco de la Ley de ordenación del territorio de Galicia las DOT son el instrumento que ofrece la visión global de la ordenación territorial de la Comunidad y sirven como referencia para el resto de las figuras de planificación y para las actuaciones que desarrollen tanto las Administraciones como los particulares.

El municipio de A Estrada pertenece, según la clasificación establecida en las DOT, al conjunto de villas y ciudades denominadas como “Sistema urbano intermedio”. Se trata de un conjunto de núcleos de pequeño y mediano tamaño, localizados en zonas de menor influencia de las siete ciudades principales y cuyas poblaciones oscilan entre los 7.000 y los 40.000 habitantes. Dichos ámbitos son clave para el equilibrio territorial, la cohesión social y el aprovechamiento integral de las oportunidades de actividad de todo el territorio.

Figuran a continuación las consideraciones que las DOT establecen para el territorio de A Estrada, perteneciente a la red del Sistema urbano intermedio.



El sistema central Lalín - A Estrada

Las villas de Lalín y A Estrada son dos núcleos dinámicos, que históricamente desarrollaron funciones como centros comarcales. Constituyen elementos de relación y conexión costa-interior del sistema urbano de Galicia pues ocupan una posición central en el territorio de la Comunidad. Lalín es el cruce de las rutas de conexión de Lugo con las Rías Baixas y de Ourense con Santiago y la Región urbana Ártabra, lo que, unido a la buena dotación de suelo empresarial, contribuye a reforzar su papel como posible nodo logístico del interior de Galicia; mientras que A Estrada ocupa una posición muy próxima al denominado eje urbano del Atlántico y es el principal centro urbano entre Santiago e Pontevedra, por el interior.

La conexión, mediante una nueva autovía, entre Santiago y A Estrada, la conexión Dozón-Ourense, Dozón-Santiago, Cerdedo-Forcarei, mediante autovía, y los ejes Pontevedra-Cerdedo-Lalín y la prolongación de la vía de altas prestaciones Santiago-A Estrada hasta Cerdedo-Forcarei son infraestructuras que fortalecerán aún más los vínculos de este espacio con las dinámicas del Eje Atlántico. Este conjunto territorial reforzará su centralidad con la futura autovía de conexión entre Pontevedra y Lugo.

La localización de estas villas, su dimensión urbana y su dinamismo económico, las configuran como cabeceras de un ámbito que debe potenciarse con las nuevas conexiones de gran capacidad previstas para comunicar entre si las principales ciudades de Galicia. Silleda, a medio camino entre ambas, es un núcleo con vocación de subcabecera en este espacio. Cuenta este subsistema con una base económica diversificada, con un conglomerado de PYMES especializadas y competitivas y una valorización de los recursos endógenos, entre los que destaca el sector del mueble en A Estrada y el de la moda en Lalín.

Se trata de núcleos dinámicos que pueden potenciarse a través de mejoras en su calidad urbana y en su oferta de servicios. La clave es estimular las actividades productivas y mejorar su capacidad competitiva. Las mejoras infraestructurales que se sugieren en este documento serán decisivas para sacar partido a sus ventajas de localización en el centro de gravedad de Galicia y la poca distancia de los principales centros urbanos de la Comunidad. La oferta de suelo empresarial se convierte así en una estrategia de interés para el asentamiento de nuevas empresas.

Justificación de la adecuación del plan parcial a las determinaciones de las DOT

Se justifica a continuación la adecuación del presente plan parcial a las determinaciones de las DOT que le son de aplicación, identificándolas conforme la numeración establecida en el propio documento.



1. Objetivos generales y estructura básica del modelo territorial

DETERMINACIONES EXCLUYENTES

1.1. Las directrices proporcionan las referencias territoriales para la formulación de las actuaciones con incidencia territorial, por lo que las distintas administraciones deberán ajustarse a sus determinaciones.

El Plan Parcial SUD-R06 Avenida de Vigo se ajusta a las determinaciones indicadas en estas directrices, tal y como queda reflejado en el presente documento, para los distintos aspectos incidentes en el ámbito del mismo.

1.4. Los instrumentos de ordenación territorial, los restantes de la planificación sectorial, así como los instrumentos de planeamiento urbanístico, deberán justificar su coherencia y conformidad con las determinaciones y criterios establecidos por las Directrices de ordenación del territorio, incorporando una valoración de la correspondencia de sus contenidos con respecto a lo dispuesto en las DOT.

Se justifica en el presente documento la coherencia y conformidad con las determinaciones y criterios establecidos por las Directrices de ordenación del territorio, incorporando una valoración de la correspondencia de sus contenidos con respecto a lo dispuesto en las DOT.

1.5. Los instrumentos de ordenación territorial y los instrumentos de planeamiento urbanístico serán sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica o al procedimiento de evaluación de impacto ambiental atendiendo a la normativa de aplicación y al ejercicio del órgano ambiental competente.

El presente plan parcial ha sido sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, según lo establecido en la normativa de aplicación, obteniendo el preceptivo informe favorable del Instituto de Estudios del Territorio.

1.6. Las administraciones públicas que desarrollen actuaciones con incidencia territorial actuarán ajustándose a los principios de información mutua, colaboración y coordinación con el objetivo de optimizar la rentabilidad social de los recursos públicos.

Han sido realizadas en sus plazos correspondientes las consultas relativas a todos los organismos afectados, siendo aportada la documentación necesaria para la emisión de los correspondientes informes sectoriales, y adaptándose posteriormente a las indicaciones emitidas por los mismos.



2. El sistema de asentamientos

2.2. Determinaciones para los nodos del sistema urbano intermedio.

DETERMINACIONES EXCLUYENTES

2.2.2. Los planes, programas y actuaciones en materia de infraestructuras, equipamientos, vivienda de protección oficial y creación de suelo empresarial potenciarán el papel territorial de estos nodos urbanos, promoviendo iniciativas que prioricen su fortalecimiento.

El desarrollo del presente plan parcial, de uso residencial y terciario, planificado por el plan general de A Estrada, supone una iniciativa que potencia el papel territorial del municipio, como nodo urbano del sistema urbano intermedio de Galicia.

2.2.3. El planeamiento urbanístico de estas villas y pequeñas ciudades deberá potenciar las dinámicas urbanas proporcionando una estructura urbana sólida y prever una reserva de suelo adecuada para atender la demanda de servicios, actividades productivas y equipamientos de carácter supramunicipal, que no puedan encontrar acomodo en los niveles urbanos y rurales de menor rango.

El Plan Parcial SUD-R06 Avenida de Vigo desarrolla la transformación de un sector de suelo urbanizable delimitado, y cuenta con las reservas mínimas de suelo previstas por el plan general y demás normativa de aplicación para los correspondientes sistemas locales (espacios libres y zonas verdes, equipamientos y aparcamientos públicos).

3. Desarrollo y ordenación de los asentamientos, de las áreas empresariales y de las actividades productivas

3.1. Determinaciones para el desarrollo y ordenación de los asentamientos.

DETERMINACIONES EXCLUYENTES

3.1.2. Solo podrán tener la consideración de ámbitos aptos para el desarrollo urbano aquellos suelos que reúnan los requisitos de necesidad e idoneidad y que, de acuerdo con la legislación urbanística y los criterios y determinaciones de estas DOT, sean clasificados como suelo urbano o urbanizable.

El presente plan parcial desarrolla un sector identificado por el plan general como suelo urbanizable delimitado, y reúne los requisitos de necesidad e idoneidad, tal y como se justifica en la memoria justificativa de dicho plan general.



3.1.3. Los instrumentos de ordenación del territorio y los planes generales de ordenación municipal identificarán aquellos asentamientos o nuevas agrupaciones que no se integren en la malla urbana o en la red de núcleos y que precisen de acciones de recualificación para alcanzar los objetivos de calidad de vida, cohesión social e integridad ambiental y paisajística propuestos en el modelo territorial de estas Directrices. A dicho fin, se les otorgará la clasificación urbanística que les corresponda atendiendo a la legislación vigente.

El plan general otorga al sector de suelo SUD-R06 la clasificación de suelo urbanizable delimitado, con la finalidad de conseguir, mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial, el grado de urbanización preciso para que consiga las condiciones de calidad de vida, cohesión social e integración ambiental y paisajística adecuadas.

3.1.4. Los instrumentos de ordenación territorial y el planeamiento urbanístico que prevean el desarrollo de actuaciones de carácter residencial deberán fundamentar sus previsiones en un diagnóstico justificado de la necesidad de nuevas viviendas en el horizonte temporal establecido en su estrategia de actuación que, a tal efecto, deberá fundamentarse en las previsiones del ritmo de la evolución de las condiciones sociodemográficas y socioeconómicas de su ámbito de influencia.

Además, deberán cuantificar y analizar el parque actual de vivienda y su estado de conservación, incluyendo las viviendas vacías y sin uso y valorar las medidas que, en su caso, haya que adoptar para la sustitución o la mejora de edificaciones no habitables o ruinosas, así como de estímulo a la rehabilitación.

El plan general al que responde el presente plan parcial fundamenta sus previsiones de crecimiento residencial en el estudio socioeconómico realizado para el desarrollo del plan, documento que se incluye en la memoria justificativa del mismo.

En este sentido, el presente Plan Parcial está desarrollando las determinaciones contempladas en el Plan General de Ordenación Municipal de A Estrada respecto a la previsión de incorporación de un área residencial al municipio. Por tanto, ejecuta el planeamiento urbanístico aprobado por la Orden de 3 de junio de 2013, del Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, que actualmente se encuentra en vigor y es eficaz en el municipio, y que contiene la justificación de las previsiones de necesidad de nuevas viviendas en su estudio socioeconómico. En consecuencia, el Plan Parcial del Sector SUD-06-Avda de Vigo, no puede sino desarrollar y dar pleno cumplimiento a las determinaciones del Plan General de Ordenación Municipal de A Estrada.



3.1.5. Los instrumentos de ordenación territorial y el planeamiento urbanístico:

a) No podrán contener previsiones de crecimientos residenciales desvinculados de los asentamientos preexistentes o que se desenvuelvan mediante aquellas áreas de recalificación identificadas con el objetivo de reconducir las dinámicas de ocupación del territorio incompatible con un modelo de desarrollo sostenible.

El plan general no prevé ningún crecimiento residencial desvinculado de los asentamientos preexistentes. El crecimiento residencial del ámbito correspondiente al presente plan parcial se encuentra directamente vinculado al suelo urbano consolidado del municipio.

b) Deberán garantizar la accesibilidad y movilidad, prestando especial atención a fórmulas de transporte sostenible (colectivo, en bicicleta, a pie, etc.), en función de las necesidades y características de cada uno de ellos en concreto, para lo cual contemplarán los análisis necesarios basados en la consideración de las necesidades de desplazamiento existentes y derivadas de las previsiones del planeamiento.

El presente plan parcial potencia la accesibilidad del sector con el núcleo urbano, con la apertura de un nuevo vial de conexión directa desde una de las calles pertenecientes al núcleo consolidado (Avenida de Marín) a las nuevas parcelas residenciales, zonas verdes y de equipamiento, así como con la reurbanización de un vial preexistente (Avenida de Vigo), al que se dota de nuevas infraestructuras, aceras y zonas de aparcamiento. También se favorece la conexión del ámbito con uno de los principales ejes estructurantes del núcleo (Avenida de Pontevedra), creando un espacio peatonal accesible entre ambos.

c) La ubicación de centros atractores de desplazamientos (centros comerciales, grandes desarrollos residenciales, hospitales, etc.) considerará su articulación con dichas fórmulas de transporte sostenible.

El ámbito ordenado por el presente plan parcial es uno de los desarrollos que el plan general propone como centro atractor de desplazamientos, a modo de suelo urbanizable residencial y terciario, encontrándose directamente vinculado con las vías citadas en el punto anterior, por lo que su articulación con dichas fórmulas de transporte sostenible son las anteriormente descritas.

d) Priorizarán la compactación de las ciudades, villas o pueblos y núcleos existentes frente a su expansión sobre terrenos en estado natural, mediante operaciones de rehabilitación, reforma y consolidación en su interior. Al mismo tiempo, se evitarán los crecimientos a lo largo de las vías de comunicación.



El sector delimitado por el presente plan parcial está directamente vinculado al suelo urbano residencial existente, haciendo que prime la consolidación del mismo frente a su expansión sobre terrenos en estado natural.

e) Establecerán medidas tendentes a la incorporación de usos deficitarios (distintos del residencial) y a la mezcla de usos complementarios, evitando ordenaciones monofuncionales y segregaciones económicas y sociales.

El plan general define para el sector que desarrolla el presente plan parcial el porcentaje máximo edificable dedicado a uso residencial, obligando a destinar al menos un 15% de la edificabilidad total del mismo a uso terciario, y evitando de este modo las ordenaciones monofuncionales, tal y como queda reflejado en la ficha de ordenación del sector.

f) Se incluirá la perspectiva del metabolismo urbano en sus análisis de partida en la medida de lo posible, contemplando medidas para su mejora atendiendo a las consideraciones contenidas en la Memoria de estas DOT.

La propuesta de ordenación del presente plan parcial es el resultado del análisis de distintas alternativas, sobre las que se fueron realizando sucesivas modificaciones con la incorporación de criterios urbanísticos, ambientales, de viabilidad económica y de cohesión social, hasta llegar a la alternativa elegida, considerándose ésta última la que presenta un mejor balance entre sus fortalezas y debilidades, tal y como queda reflejado en el Anejo 4 del presente documento.

g) Deberán contener los análisis y la planificación precisa para que el organismo de cuenca correspondiente pueda evaluar la garantía de la existencia de reservas de agua suficiente y de la viabilidad de la captación, tratamiento y distribución del agua potable, de la recogida del agua residual y su depuración, reutilización o vertido a medio receptor de forma sostenible, para las necesidades presentes y futuras de la población y actividades existentes, de manera que no se permitan nuevos desarrollos urbanísticos sin garantía de servicio a modo de planeamiento.

Para el desarrollo del presente plan parcial se han solicitado los preceptivos informes de suficiencia de infraestructuras y servicios, los cuales figuran en el Anejo 3 del presente documento, quedando así garantizado para el sector tanto el suministro de agua potable como la evacuación de aguas residuales.



h) Incluirán un apartado de análisis, caracterización y diagnóstico de las principales actividades socioeconómicas del ayuntamiento, en términos tanto de ocupación del territorio como de ocupación de la población activa, así como de las respectivas estrategias de acción futura, sobre todo en lo que atañe a la utilización del suelo.

El plan general al que responde el presente plan parcial incluye un estudio socioeconómico en su memoria justificativa, en el que se caracterizan y diagnostican las principales actividades socioeconómicas del municipio.

3.1.14. Los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico deberán contener un análisis de los riesgos naturales y antrópicos a los que se expone el territorio de su ámbito de influencia, y deberán estos terrenos expuestos quedar excluidos del proceso urbanizador y, en todo caso, de los usos por los que puedan verse afectados personas y bienes materiales o que dejen de ser funcionales en el caso de materialización del riesgo.

Para el análisis de estos riesgos naturales y tecnológicos se partirá de las delimitaciones y estimaciones realizadas por los órganos sectoriales competentes en cada caso, o si procediese, se emplearán las fuentes y metodologías de cálculo y estimación que estos establezcan.

El análisis de los riesgos naturales y antrópicos a los que se expone el ámbito objeto de ordenación se justifica en el correspondiente documento ambiental estratégico. También se han solicitado informes a los órganos sectoriales competentes oportunos, garantizando así la viabilidad de los terrenos para el proceso urbanizador.

DETERMINACIONES ORIENTATIVAS

3.1.15. El diagnóstico justificado de la necesidad de nuevas viviendas tendrá en cuenta, entre otras, las siguientes cuestiones:

- a) La evolución reciente del parque de vivienda y las tendencias en la demanda.*
- b) Las dinámicas demográficas, las variaciones estacionales de población y la evolución de la estructura familiar.*
- c) Las consecuencias derivadas de la implantación de actividades productivas o de nuevas infraestructuras o equipamientos con capacidad de dinamización socioeconómica.*
- d) La posición en el territorio, y la función que desempeña cada término municipal dentro del sistema territorial en el que se integra.*



Como ya se indicó anteriormente, el plan general al que responde el presente plan parcial fundamenta sus previsiones de crecimiento residencial en el estudio socioeconómico realizado para el desarrollo del plan, documento que se incluye en la memoria justificativa del mismo y que responde a las cuestiones apuntadas en este apartado.

3.1.16. Los planes generales de ordenación municipal y los instrumentos de ordenación del territorio resolverán las necesidades de crecimiento de conformidad con los principios de sostenibilidad y atendiendo a los siguientes criterios:

a) Se prestará especial atención a las características propias y diferenciadoras de cada núcleo o asentamiento, tales como su inserción topográfica, la relación con su entorno más próximo, las actividades realizadas en ese entorno próximo y su encuadramiento parroquial, morfología viaria y parcelaria, tipologías arquitectónicas, elementos patrimoniales y el paisaje que entre ellos componen.

El plan general al que responde el presente plan parcial presta especial atención a las características propias de cada asentamiento por su delimitación e identificación.

b) En el interior de las Áreas urbanas se preverán espacios destinados a cumplir funciones ecológicas como la reducción o mitigación de la contaminación, la integración en corredores ecológicos o el drenaje y en su caso depuración de aguas de escorrentía.

El plan general al que responde el presente plan parcial prevé una serie de espacios libres vinculados a la trama urbana y ligados entre sí a través de una ronda verde programada a modo de corredor ecológico, tal y como indica en sus objetivos de ordenación.

c) Las áreas libres situadas dentro de las áreas urbanas se dispondrán, siempre que sea posible, de modo que pueda establecerse una conexión entre ellas, propiciando la conformación de corredores ecológicos.

Como se define en el apartado anterior, el plan general establece una conexión entre las áreas libres vinculadas al suelo urbano.

d) En el caso de que existan zonas con riesgo de inundación se establecerán las limitaciones necesarias de usos, especialmente en zona de flujo preferente, de cara a garantizar la protección de los canales, evitando y disminuyendo los daños ambientales y sobre bienes y personas, siguiendo las prescripciones establecidas en la planificación hidrológica y en los planes de gestión de inundaciones.



En los planos de información del presente plan parcial se grafían las zonas de servidumbre y policía de los cursos fluviales que afectan al sector. En el ámbito de actuación no se encuentran zonas protegidas incluidas en el Catálogo de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico de Galicia Costa (PHGC). Tampoco se identifican Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSIs) delimitadas por Augas de Galicia.

e) Se considerarán preferentes las actuaciones que se desarrollen en continuidad con los entramados urbanos ya existentes, respetando en cualquier caso las zonas o espacios que deban preservarse del desarrollo urbanístico por sus valores naturales o por su necesario destino a las funciones ecológicas anteriormente enunciadas.

El sector desarrollado por el presente plan parcial pertenece a un ámbito de suelo urbanizable delimitado de uso residencial y terciario que se encuentra ligado directamente a la trama urbana ya existente. Se trata de una actuación a la que el plan general da preferencia y que prevé desarrollar en su primer cuatrienio de vigencia.

f) Se procurará establecer modelos de ordenación urbana de densidad media o alta que contribuyan a alcanzar niveles de masa crítica suficientes para facilitar las relaciones sociales y viabilizar la implantación de dotaciones, servicios y actividades terciarias y de ocio, tanto públicas como privadas.

El ámbito a desarrollar responde a un modelo de ordenación urbana de densidad media y contribuye con la implantación de sus usos característicos al fomento de las relaciones sociales y la implantación de dotaciones, servicios, actividades terciarias y de ocio.

4. Las infraestructuras y los vectores ambientales del modelo territorial

4.1. Determinaciones relativas a las carreteras.

DETERMINACIONES ORIENTATIVAS

4.1.5. Se procederá de forma progresiva a la eliminación de travesías y de tráfico de largo recorrido por las zonas urbanas. La ejecución de variantes de población implicará la transferencia a los diferentes municipios de aquellos tramos de carretera que fueron sustituidos por la nueva infraestructura en el momento de su puesta en servicio y la puesta en marcha de medidas de humanización.

Uno de los ejes del viario estructurante del sector a desarrollar es la carretera nacional N-640 (Avenida de Pontevedra en su confluencia con el ámbito). El Ayuntamiento de A Estrada tiene programado, tal y como queda reflejado en sus planos de estructura y clasificación del suelo del plan general, la ejecución de la Variante a la N-640, lo cual permitirá la transferencia de



la carretera N-640 al Ayuntamiento en el tramo que discurre por núcleo urbano. De este modo el plan general programa la humanización de dicha travesía una vez cedida su titularidad.

4.1.7. Las nuevas vías urbanas estructurantes de las ciudades deberán prever la posibilidad de implantar varios modos de transporte diferentes (peatonal, bicicleta, autobús, metro ligero, vehículo particular), dando prioridad a los modos de transporte colectivo.

El presente plan parcial plantea la apertura de vial de nueva creación y la reurbanización de un vial existente. Las dimensiones de estas nuevas vías urbanas permiten la circulación de diferentes medios de transporte y cumplen con la normativa de accesibilidad de aplicación.

4.1.8. El acceso a las parcelas resultantes de los nuevos desarrollos urbanísticos deberá realizarse a través de carreteras cuando menos de rango local. Las conexiones con las carreteras supramunicipales se coordinarán con la administración titular de la vía.

Todos los ámbitos de desarrollo urbanístico previstos por el plan general poseen acceso a través de carreteras al menos de rango local.

4.6. Determinaciones relativas a las infraestructuras de telecomunicaciones.

DETERMINACIONES EXCLUYENTES

4.6.3. En toda planificación de obras de urbanización se preverán los espacios y sistemas necesarios que faciliten la implantación posterior de redes de telecomunicaciones.

El plan general establece en el Capítulo 10º (Normas de Urbanización) del Título III (Normas y Ordenanzas Reguladoras) del Tomo V (Normativa Urbanística) normas referentes a todo tipo de obras de urbanización, concretamente en el Artículo 197 (condiciones de las redes de telecomunicaciones) indica que éstas deberán de ser subterráneas y en el Artículo 133 (energía eléctrica y telecomunicaciones) se regula la normativa aplicable a los sistemas generales. Estas normas serán de aplicación en el presente plan parcial.

4.7. Determinaciones relativas a las infraestructuras de generación y abastecimiento energético.

DETERMINACIONES EXCLUYENTES

4.7.2. Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico deberán contemplar las infraestructuras necesarias para el abastecimiento tanto eléctrico como gasista, en su caso, para lo que deberán prever y cuantificar el aumento de la demanda de energía en todos los sectores.



Así mismo, deberán tener en cuenta las posibilidades de conexión con las redes de transporte y distribución de energía, tanto preexistentes como de nueva implantación, previendo corredores de infraestructuras.

El plan general al que responde el presente plan parcial define las infraestructuras de abastecimiento eléctrico en su Anexo III (Infraestructuras de Servicios Técnicos) del Tomo II (Memoria Justificativa). Incluye en el Capítulo 10 de dicho tomo la justificación de la conexión de los nuevos sectores de desarrollo con las infraestructuras existentes.

4.7.3 Con el fin de determinar la viabilidad de las actuaciones, las compañías suministradoras establecerán, en el momento de la ordenación municipal, las necesidades y el coste de las infraestructuras asociadas a los desarrollos urbanísticos.

El presente plan parcial cuenta con los informes de viabilidad de suministro emitidos por la compañía suministradora correspondiente, con la cuantificación de las necesidades del sector y la estimación del coste de las obras a realizar.

4.7.4. En los nuevos desarrollos urbanísticos los tendidos y redes de instalaciones energéticas serán subterráneos.

El plan general establece en el Capítulo 10º (Normas de Urbanización) del Título III (Normas y Ordenanzas Regulatorias) del Tomo V (Normativa Urbanística) normas referentes a todo tipo de obras de urbanización, concretamente en el Artículo 196 (condiciones del suministro de energía eléctrica) indica que éstas deberán de ser subterráneas y en el Artículo 133 (energía eléctrica y telecomunicaciones) se regula la normativa aplicable a los sistemas generales. Estas normas serán de aplicación en el presente plan parcial.

4.8. Determinaciones relativas al ciclo integral del agua.

DETERMINACIONES EXCLUYENTES

4.8.1. La planificación que contenga los planes y programas sectoriales, los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico deben ser acordes con la planificación hidrológica, considerando el agua como un sistema complejo que abarca las aguas continentales, tanto superficiales como subterráneas, las aguas de transición y las costeras, independientemente de su tamaño y características, así como las aguas muy modificadas o aguas artificiales.

El plan general al que responde el presente plan parcial indica en los planos de ordenación las zonas destinadas a las infraestructuras energéticas hidroeléctricas y sus tramos de



aprovechamiento hidroeléctrico, así como las zonas de interés hidroeléctrico en el Plan Sectorial Hidroeléctrico de las cuencas hidrográficas de Galicia-Costa. Regula además dichas zonas en el Artículo 135 (Infraestructuras energéticas. Aprovechamiento Hidroeléctrico) del Tomo V (Normativa Urbanística).

4.8.3. Para alcanzar estos objetivos la planificación territorial establecerá las medidas necesarias en lo relativo a:

a) Establecer medidas concretas para la reducción de vertidos, emisiones y pérdidas de sustancias prioritarias y la interrupción o supresión gradual de vertidos, que permitan garantizar la reducción progresiva de la contaminación de las aguas.

b) Respetar las zonas protegidas delimitadas.

c) Respetar las limitaciones establecidas en zonas inundables de cara a minimizar los efectos de las inundaciones.

d) Garantizar el suministro suficiente de agua superficial o subterránea en buen estado.

e) Contribuir a paliar los efectos de las inundaciones y las sequías.

El plan general al que responde el presente plan parcial define, en su informe de sostenibilidad ambiental, las medidas preventivas y correctoras para minimizar los efectos sobre el medio en las fases posteriores a la planificación (urbanización y edificación), en las que se incluyen las medidas necesarias para preservar el ciclo hídrico, así como un plan de seguimiento ambiental que tiene como finalidad velar para que las actuaciones que se lleven a cabo cumplan las medidas definidas.

A su vez el presente plan parcial define, en su estudio ambiental estratégico, una serie de medidas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante sobre el medio ambiente derivado de la aplicación del Plan. Cuenta también con un Plan de seguimiento y vigilancia de los principales efectos sobre el medio, que garantice el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras establecidas.

4.8.4. Las infraestructuras hidráulicas de abastecimiento y saneamiento constituyen el conjunto de elementos construidos al servicio del ciclo integral del agua, y que engloban:

a) La garantía de disponibilidad del recurso.

b) La posibilidad de su utilización.

c) La captación, tratamiento, transporte y distribución de agua potable.



- d) *La recogida del agua residual y su conducción a las estaciones depuradoras.*
- e) *La depuración de las aguas residuales.*
- f) *La reutilización o vertido al medio receptor en las condiciones indicadas por las distintas normativas sectoriales.*
- g) *La gestión del agua de escorrentía en redes unitarias y separadoras mediante la aplicación de técnicas de drenaje urbano sostenible (TDUS), ya sean en origen (no estructurales e independientes de la tipología de la red) o aguas abajo de las redes (estructurales), que serán diferentes según las redes sean unitarias o separadoras.*

El plan general al que responde el presente plan parcial cuantifica las infraestructuras hidráulicas de abastecimiento y saneamiento que existen en el municipio y programa las necesarias para poder absorber el nuevo crecimiento propuesto. Además define, en los artículos 194 y 195 del Tomo V (Normativa Urbanística) las condiciones que deberán tener las redes de abastecimiento y saneamiento con el fin de preservar el ciclo integral del agua. Estas normas serán de aplicación en el presente plan parcial.

4.8.11. Cualquier nuevo desarrollo residencial, industrial o terciario preverá obligatoriamente dos redes de evacuación de aguas, separadas e independientes, para aguas pluviales y para aguas residuales. Se incluirán las TDUS (técnicas de drenaje urbano sostenible) precisas para garantizar de un modo cualitativo y cuantitativo la vuelta del agua pluvial al medio receptor.

El plan general establece en el Capítulo 10º (Normas de Urbanización) del Título III (Normas y Ordenanzas Reguladoras) del Tomo V (Normativa Urbanística) normas referentes a todo tipo de obras de urbanización, concretamente en el Artículo 195 (condiciones de las redes de saneamiento) indica que éstas deberán de ser de tipo separativo. Se incorpora además en el Anexo III (Infraestructuras de Servicios Técnicos) del Tomo II (Memoria Justificativa) la conveniencia de estudiar la reutilización de las aguas pluviales y que se establezcan corredores o zonas de drenaje que faciliten la filtración y reduzcan la escorrentía directa.

4.8.12. Las redes de evacuación de aguas residuales para los nuevos desarrollos urbanísticos conducirán a elementos o instalaciones de depuración que garanticen que los efluentes cumplan los límites ambientales establecidos legalmente.

El plan general establece en el Capítulo 10º (Normas de Urbanización) del Título III (Normas y Ordenanzas Reguladoras) del Tomo V (Normativa Urbanística) normas referentes a todo tipo de obras de urbanización, concretamente en el Artículo 195 (condiciones de las redes de



saneamiento) indica que queda prohibido cualquier tipo de vertido de aguas residuales a cielo abierto o vertidos de otro tipo que no cumplan específicamente las normativas existentes de salubridad y medio ambiente, debiéndose tener en cuenta especialmente los vertidos de tipo industrial. Estas normas serán de aplicación en el presente plan parcial.

4.8.13. Con el fin de determinar la viabilidad de las actuaciones, las compañías titulares de las infraestructuras establecerán, en el momento de la ordenación municipal, las necesidades y el coste de las infraestructuras hidráulicas asociadas a los desarrollos urbanísticos.

El presente plan parcial cuenta con el correspondiente informe de viabilidad de suministro emitido por el técnico municipal, en el que garantiza la suficiencia de las infraestructuras hidráulicas en base a las previsiones del plan general.

4.9. Determinaciones relativas a la gestión de residuos

DETERMINACIONES EXCLUYENTES

4.9.5 En coherencia con las restantes determinaciones, los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico incorporarán las acciones y determinaciones necesarias para impulsar la integración de los objetivos y medidas contempladas sobre el metabolismo urbano del ciclo de los materiales y residuos tendentes tanto a la reducción del consumo de materiales como a la reducción en la producción de residuos:

- a) Emplear materiales locales tradicionales en la construcción (naturales, renovables), evitando materiales de alto impacto ambiental.*
- b) Reducir los movimientos de tierras e incluir medidas de gestión de los movimientos de tierras y de sus vertidos.*
- c) Reducir en general el consumo de materiales en la edificación, incrementar el uso de materiales renovables o con menor consumo energético en su fabricación y puesta en obra, o reciclados o reutilizados.*
- d) Establecer medidas para fomentar el empleo de materiales reciclados o reciclables y técnicas constructivas que posibiliten el reciclaje/desmontaje, así como la coordinación con la reglamentación de la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.*
- e) Dimensionar y ubicar adecuadamente los espacios necesarios para los sistemas de recogida selectiva de residuos.*



El plan general al que responde el presente plan parcial indica en su artículo 185 (ambiente natural y paisaje) del Tomo V (Normativa Urbanística) que los nuevos ámbitos a desarrollar (suelos urbanos no consolidados y urbanizables), deberán tener en cuenta las indicaciones descritas en los apartados anteriores en cuanto a la gestión de residuos.

1.3.4. Determinaciones de la Ley de Evaluación Ambiental

La evaluación ambiental de planes y programas es un instrumento indispensable para la protección del medio ambiente, puesto que permite incorporar los criterios de sostenibilidad en la toma de decisiones estratégicas.

Legislación

El régimen jurídico aplicable a la evaluación ambiental estratégica de planes y programas está regulado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Esta ley deroga lo establecido en la Ley 6/2007, de 11 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral de Galicia, que establecía que los planes parciales, planes de sectorización y planes especiales no eran objeto de evaluación ambiental estratégica cuando el planeamiento general que desarrollasen fuera previamente sometido a evaluación ambiental estratégica según la Ley 9/2006, de 28 de abril.

Además, se cumplirán las determinaciones de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia, que incorpora la nueva tramitación de los planeamientos derivada de la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Planes sometidos a evaluación ambiental estratégica

Con carácter general, deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica todos los planes y programas, así como sus modificaciones, que adopte o apruebe una administración pública y que además su elaboración y aprobación esté exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consello da Xunta.

La Ley 21/2013 distingue dos tipos de evaluación ambiental estratégica:

- Ordinaria: Cuando con carácter general se presume que un plan tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente y, por lo tanto, debe ser evaluado antes de su aprobación, adopción o autorización.
- Simplificada: Cuando es necesario que el órgano ambiental determine si un plan tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, según los criterios establecidos en el anexo V. Si se concluye que el plan tiene efectos significativos sobre el medio deberá tramitarse el



procedimiento ordinario.

Según la Ley 2/2016, en relación a la evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de planeamiento:

1. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico, así como sus modificaciones:

a) El Plan básico autonómico.

b) Los planes generales de ordenación municipal.

c) Los planes que requieran evaluación por afectar de modo apreciable a espacios de la Red Natura 2000.

d) Los comprendidos en el apartado siguiente, cuando así lo decida el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico o cuando así lo solicite el promotor.

2. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

a) Las modificaciones menores de los instrumentos de planeamiento mencionados en el apartado anterior.

b) El planeamiento de desarrollo, por establecer el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los demás planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no encajen en los supuestos del apartado anterior, tales como los planes básicos municipales.

Por tanto, de acuerdo con lo establecido en el **artículo 6 de la Ley de Evaluación Ambiental y en el artículo 46 de la Ley del Suelo de Galicia**, el presente plan parcial será objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada, por tratarse de un plan que establece el uso, a nivel municipal, de una zona de reducida extensión, según determinan los apartados 2. b) de los mencionados artículos.

Procedimiento administrativo aplicable a la evaluación ambiental estratégica simplificada de planes

Se define en el apartado de tramitación de los planes parciales.



1.4. PROPIEDAD DE LOS TERRENOS

Los terrenos incluidos en la delimitación del sector de suelo urbanizable delimitado SUD-R06 Avenida de Vigo son, según los datos obtenidos de la Dirección General del Catastro:

SECTOR SUD-R06 AVENIDA DE VIGO				
ID PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRO (m ²)	SUPERFICIE SECTOR (m ²)	PROPIETARIO
06	1164006NH4216S0001FE	620	271,55	D. EUGENIO MAGÁN RIVAS
07	1164007NH4216S0001ME	591	338,10	D. CELSO VALIÑO LOUZAO
08	1164008NH4216S0001OE	553	303,30	DÑA. M ^a GLORIA PENAS LORENZO
09	1164009NH4216 (Parcela con división horizontal)	977	537,70	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS AVENIDA DE MARÍN, N ^o 18
10	1164010NH4216S0001ME	192	192,20	DÑA. M ^a LUCÍA AMPARO CERVIÑO ULLA
11	1164011NH4216S0001OE	398	341,60	DÑA. AMPARO CERVIÑO ULLA
12	1164012NH4216S0001KE	350	165,20	DÑA. ANA BELÉN CAMPOS COTO
13	1164013NH4216S0001RE	384	162,25	DÑA. JOSEFINA CALVELO RICO
14	1164014NH4216S0001DE	325	127,65	DÑA. JOSEFA ARCA BREA
15	1164015NH4216S0001XE	359	126,45	D. JOSÉ SANMARTÍN PISO
16	1164016NH4216S0001IE	259	82,65	DÑA. LILA SANMARTÍN PISO
17	1164017NH4216S0001JE	256	63,45	D. ANTONIO MÉNDEZ VILLAVERDE
18	1164018NH4216S0001EE	403	70,30	D. ELADIO PAZOS CARBIA
20	1164020NH4216 (Parcela con división horizontal)	6.626	1.646,20	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS AVENIDA DE PONTEVEDRA, N ^o 45
24	1164024NH4216S0001UE	1.234	1.234,00	D. RAMIRO PENA LOUZAO
25	1164025NH4216S0001HE	494	494,00	DÑA. PAQUITA
26	1164026NH4227S0001WQ	1.343	1.350,00	D. MANUEL RASCADO TORRADO
28	1164028NH4216S0001BE	290	293,00	D. JOSÉ LUIS COTO PÉREZ
29	1164029NH4216S0001YE	42.721	28.713,25	D. ALEJANDRO SOBRINO GRANJA DÑA. M ^a CARMEN SOBRINO GRANJA D. JUAN SOBRINO GRANJA
30	1164030NH4216S0001AE	83	83,15	EN INVESTIGACIÓN
-	SISTEMA LOCAL VIARIO	-	869,00	-
TOTAL			37.465,00	



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

2.1. INTRODUCCIÓN

2.1.1. Objeto del documento

El presente documento tiene por objeto desarrollar las determinaciones que establece la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia (en adelante LSG) con todas sus modificaciones y demás legislación aplicable en Galicia, para ejecutar el Plan Parcial del sector SUD-R06 Avenida de Vigo.

El Plan General de Ordenación Municipal de A Estrada, aprobado definitivamente por la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras en ORDEN de 03 de junio de 2013 (PGOM), califica el sector objeto de este plan de ordenación como suelo urbanizable delimitado.

2.1.2. Iniciativa de la actuación

Planes de iniciativa particular

Se redacta el presente Plan Parcial, sobre los terrenos comprendidos en el Plan General de Ordenación Municipal de A Estrada como sector de suelo urbanizable delimitado SUD-R06 Avenida de Vigo con una superficie bruta de 37.465m², por iniciativa particular de los siguientes propietarios representativos de aproximadamente el 76,64 % del suelo comprendido dentro del Sector: D^a María del Carmen Sobrino Granja con D.N.I. nº 35.405.829-C, D. Alejandro Sobrino Granja con D.N.I. nº 35.421.551-X, D. Juan José Sobrino Granja con D.N.I. nº 35.408.077-Z y por la mercantil Sol de Salema S.L. con C.I.F. B-91.993.477 en virtud de contrato suscrito entre esta mercantil y las mencionadas personas físicas.

Conservación de la urbanización

En cumplimiento del artículo 66 de la Ley del Suelo de Galicia, se establece que la obligación de conservación de la urbanización correrá por cuenta del municipio.

2.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN

2.2.1. Objetivos del Plan General de Ordenación Municipal

El sector de suelo urbanizable delimitado SUD-R06 Avenida de Vigo se localiza contiguo al suelo urbano consolidado de A Estrada. Es uno de los sectores de carácter residencial situados al oeste de la villa que el plan general prevé desarrollar en el primer cuatrienio de vigencia del mismo. Los objetivos que el plan general pretende con el desarrollo del mismo son los



siguientes:

- Favorecer la concentración y consolidación de la trama urbana.
- Frenar la tendencia a la dispersión y desarticulación del sistema urbano y suburbano.
- Conseguir, junto con el desarrollo de otros sectores situados al oeste de la villa, la consecución de la ejecución del sistema general viario previsto SX-INF-01, como alternativa a la Avenida de Benito Vigo, liberando así el tráfico que recorre la misma y procediendo a su posterior semipeatonalización.
- Rematar y conformar el tejido de la trama del modelo urbano planteado en los criterios de ordenación en el cierre contra el nuevo sistema general de infraestructuras propuesto por el plan SX-INF-01.
- Realizar la transición entre el suelo urbano consolidado con vivienda en altura y los suelos urbanizables colindantes en los que la densidad comienza a reducirse realizando la transición entre suelo urbano y suelo rústico. Con este fin responde a las tipologías de vivienda colectiva de bloque abierto (70%) y vivienda unifamiliar adosada, pareada o aislada (30%).

El tejido urbano que se asentará en la ordenación propuesta por el presente Plan Parcial será el resultado de la inserción de la edificación más coherente con respecto a las tipologías edificatorias propuestas por el plan general para dicho entorno.

2.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

2.3.1. Justificación de la ordenación propuesta

Con el presente Plan Parcial se pretende ordenar el sector denominado SUD-R06 Avenida de Vigo, que está clasificado como urbanizable delimitado en el Plan General de Ordenación Municipal de A Estrada.

El sector se sitúa al suroeste de la villa y está rodeado por vías de mayor y menor entidad. Su límite norte se apoya en la carretera nacional N-640 (Avenida de Pontevedra a su paso por el ámbito), confluye al este con la Avenida de Marín y lo limita al sur la Avenida de Vigo. Tiene una extensión de 37.465m².

Se plantea, además de las vías anteriormente descritas, un vial de nueva apertura en dirección este-oeste, que arranca de la Avenida de Marín y discurre paralela a la Avenida de Pontevedra y a la Avenida de Vigo.

El uso global característico del sector es el residencial. Se exige además un mínimo de un 15% destinado a uso terciario general.



La vivienda de baja densidad unifamiliar se plantea en su totalidad en el entorno de los viales de nueva apertura, o urbanización, que se proponen, liberando así los espacios centrales del ámbito para zonas verdes y equipamientos.

La vivienda colectiva se aproximará por una parte a la trama urbana consolidada, apoyándose en el vial de nueva apertura, ubicándose, de esta manera, próxima a las edificaciones existentes en el linde con el suelo urbano consolidado. Por otra parte dará frente a la Avenida de Vigo, rematando la parcela de uso terciario en su extremo sur.

Para evitar la aparición de medianeras al descubierto, la transición entre la ordenanza 1 del suelo urbano contiguo en la esquina entre Avenida de Marín y Avenida de Vigo se resolverá mediante una ordenanza de vivienda entre medianeras.

La implantación del uso terciario se propone en altura al noroeste del ámbito, con frente a la Avenida de Pontevedra, puesto que al ser un uso que da servicio y equipa a la población, es indispensable que este dotado de una buena comunicación, visibilidad y accesibilidad tanto viaria como peatonal.

Además, con objeto de facilitar el recorrido peatonal adaptado entre el ámbito y la Avenida de Pontevedra, así como la conexión con las infraestructuras existentes en dicha vía, se planteará un espacio público libre entre las parcelas de equipamiento y uso terciario.

Cabe mencionar que, para llegar a la ordenación finalmente planteada, se han estudiado multitud de alternativas de ordenación del Sector, quedando finalmente como las más viables o factibles, las cinco alternativas de ordenación que se adjuntan en el Anejo 4 del presente documento. Estas alternativas de ordenación, tienen todas ellas sus respectivas fortalezas y debilidades, habiéndose escogido aquella que presenta un balance más positivo en todos los aspectos a valorar. La justificación de los criterios que han motivado la elección de la ordenación propuesta se desarrolla y se puede consultar en el citado anejo.

2.3.2. Red viaria

La ordenación se apoya en cuatro viales:

- Avenida de Pontevedra: Carretera existente N-640, límite norte del sector y con una sección total definida en el PGOM de 25m.
- Avenida de Marín: Calle existente, límite este del sector y con una sección total definida en el PGOM de 11m en su primer tramo y de 10,6m en su segundo tramo.
- Avenida de Vigo: Camino existente que limita el ámbito por el sur, quedando incluido en el sector hasta su eje, según la delimitación grafiada en la ficha urbanística y los planos de



calificación del plan general. Arranca en su tramo preexistente con una sección de 4,5m a eje de vial (calzada de 3m y acera de 1,5m). Continúa en el tramo urbano contiguo con una sección de 4,8m a eje de vial (calzada de 3m y acera de 1,8m). Se amplía a continuación hasta 10m a eje de vial (calzada de 3m, aparcamiento en batería de 5m y acera de 2m).

- Vial de nueva apertura: Atraviesa el ámbito de este a oeste, conectando la Avenida de Marín con la zona central del sector. Su sección principal es de 19,4m (calzada de 8m, aparcamiento en línea de 2,4m a un lado y en batería de 5m al otro y aceras de 2m a ambos lados). Termina en una glorieta para cambio de sentido de 5,3m de radio interior y 12,5m de radio exterior.

Según lo establecido en el **artículo 189 del PXOM** (condiciones de la red viaria) la pendiente longitudinal de las calles cumplirá con lo dispuesto en la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras.

Según las determinaciones de la Ley 10/2014, de 3 de diciembre, de accesibilidad y el Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, la pendiente máxima longitudinal de las calles será de un 10% para itinerarios peatonales adaptados. El ancho mínimo de paso libre entre obstáculos en las áreas desarrolladas por instrumentos de ordenación integral será de 1,80m. Cuando por dificultades orográficas o calles preexistentes no sea posible un itinerario adaptado en espacios de uso público existentes, se cumplirán las características exigidas para un itinerario peatonal practicable (pendiente máxima longitudinal de las calles de un 12% y ancho mínimo de paso libre de obstáculos de 1,50m).

Según lo establecido en la Ley estatal de accesibilidad en los espacios públicos urbanizados desarrollada por la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, la pendiente longitudinal máxima para los itinerarios peatonales accesibles será del 6%. En todo su desarrollo poseerán una anchura libre de paso no inferior a 1,80m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento. Excepcionalmente, en las zonas urbanas consolidadas, y en las condiciones previstas por la normativa autonómica, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50m. Además, se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con el itinerario vehicular.

La ordenación proyectada cuenta con una superficie de suelo destinada a viario de 5.192,30m².

Los viales cumplen con todas las exigencias de la normativa vigente.



Conexión con el Sistema General de Comunicaciones N-640

Según lo establecido en el apartado g del artículo 68 de la LSG los planes parciales contendrán, en todo caso, las siguientes determinaciones:

g) Medidas necesarias y suficientes para garantizar la adecuada conexión del sector con los sistemas generales exteriores existentes y, en su caso, la ampliación o refuerzo de dichos sistemas y de los equipamientos y servicios urbanos que vayan a ser utilizados por la población futura. Igualmente, habrá de resolver los enlaces con las carreteras o vías actuales y con las redes de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas y otros.

Por tanto el presente Plan Parcial debe resolver la conexión del sector con la carretera nacional N-640 ya que, como se ha mencionado anteriormente, el sector se apoya en dicha carretera N-640 (Avenida de Pontevedra) puesto que linda con la misma en todo su frente norte.

El Ministerio de Fomento es el propietario y el órgano competente sobre la carretera N-640 (Sistema General de Comunicaciones), teniendo el carácter de dominio público la misma.

Durante la tramitación del Plan Parcial, la conexión con este Sistema General ha sido objeto de varios informes de dicho Ministerio de Fomento, siendo la solución que se plantea en el Plano O20, la única autorizada por dicho ministerio y por tanto, siendo la única viable para comunicar el sector con dicho Sistema General de Comunicaciones. La solución que se plantea se compone de una rotonda y de una vía de servicio y se plantea a nivel de esquema, ya que posteriormente habrá de redactarse el correspondiente Proyecto de Obras.

La rotonda, se acomoda en su ubicación, con la que se plantea en el PXOM en el cruce de la Ronda Verde (SX-INF-01) con la N-640, no teniendo el carácter sustitutivo de una por otra. Es decir en este momento se plantea la rotonda en la N-640 que se grafía en el Plano O20 en virtud de lo exigido en el artículo 68.g de la LSG, sin que esto suponga a futuro interferencia con la rotonda que se plantea en el SX-INF-01 en su cruce con la N-640 (que será objeto de sus correspondientes autorizaciones), ni interferencia en el desarrollo de los sectores a los cuales se encuentra adscrita. Por tanto, la rotonda planteada se encuentra desvinculada del Sistema General SX-INF-01 del PXOM, y está dotada de carácter de provisionalidad (artículo 89 de la LSG) en relación con la ejecución de dicho Sistema General, puesto que, en el momento de ejecución de dicho SX-INF-01, el Ministerio de Fomento podrá determinar diferentes condiciones técnicas y de dimensionamiento de dicha rotonda que puedan implicar el desmantelamiento total o parcial de lo ejecutado en este momento.



2.3.3. Espacios libres y zonas verdes

Las reserva mínima de suelo para sistemas locales de espacios libres y zonas verdes viene fijada en la ficha urbanística del sector SUD-R06, que establece un mínimo de 4.725m².

Se cumplirá también lo establecido en el **artículo 42 de la LSG** (calidad de vida y cohesión social) que fija un mínimo, para ámbitos de uso residencial en suelo urbanizable delimitado, de 18m² de suelo por cada 100m² edificables y como mínimo del 10% de la superficie total del ámbito para sistemas de espacios libres, lo que supone una superficie mínima de 4.720,68m².

Además, según las determinaciones del **artículo 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento** (reservas de suelo para dotaciones en planes parciales) podrán computarse como jardines públicos aquellas superficies que presenten una superficie no menor de 1.000m², en la que se pueda inscribir una circunferencia de 30m de diámetro mínimo, posean condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tengan garantizado un adecuado soleamiento en relación a la posible edificación circundante.

La ordenación proyectada cuenta con una superficie de suelo destinada a espacios libres y zonas verdes de 4.725m² en la que se puede inscribir una circunferencia de 30m de diámetro mínimo. Cuenta con condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tiene garantizado un adecuado soleamiento en relación a la posible edificación circundante. Por tanto cumple con las exigencias de la normativa vigente.

Se cumplirá en todo caso con las determinaciones establecidas en los **artículos 7 y 9** de la Ley 10/2014, de 3 de diciembre, de **Accesibilidad de Galicia**, sobre condiciones de accesibilidad para parques, jardines y espacios libres públicos, así como de los elementos de urbanización.

2.3.4. Equipamientos

Las reserva mínima de suelo para sistemas locales de equipamiento viene fijada en la ficha urbanística del sector SUD-R06, que establece un mínimo de 2.625m².

Además, se cumplirá lo establecido en el **artículo 42 de la LSG** (calidad de vida y cohesión social) que fija un mínimo, para ámbitos de uso residencial en suelo urbanizable delimitado, de 10m² de suelo por cada 100m² edificables para sistemas de equipamientos públicos, lo que supone una superficie mínima de suelo de 2.622,60m².

Serán también de aplicación las determinaciones contenidas en el **artículo 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento**, donde figuran los módulos mínimos de reserva de dotaciones en suelo residencial en función del número de viviendas fijado por el plan o cada 100m² de edificación residencial.



El ámbito a desarrollar cuenta con 21.226m² de edificación residencial, lo que equivale a 212 viviendas (<250 viviendas, por lo que según el artículo 9 del Reglamento de Planeamiento corresponde a la unidad elemental). Esto supone una reserva de 10m² por vivienda (2.120m²) para centros docentes y 2m² por vivienda (424m²) para servicios de interés público y social (equipamiento comercial o social), con un total de reserva para dotaciones de 2.544m².

La ordenación proyectada cuenta con una superficie de suelo destinada a equipamientos de 2.625,15m². Por tanto cumple con las exigencias de la normativa vigente.

2.3.5. Aparcamientos

Las reserva mínima para sistemas locales de aparcamientos públicos viene fijada en la ficha urbanística del sector SUD-R06, que establece un mínimo de 131 plazas.

Además, se cumplirá lo establecido en el **artículo 42 de la LSG** (calidad de vida y cohesión social) que fija un mínimo, para ámbitos de uso residencial en suelo urbanizable delimitado, de 1 plaza de aparcamiento por cada 100m² edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte debe ser de dominio público, lo que supone un mínimo de 262 plazas de aparcamiento de las cuales al menos 66 serán de dominio público.

En virtud del **artículo 43 de la LSG** (normas de calidad ambiental y paisajística) el planeamiento que establezca la ordenación detallada contemplará las previsiones necesarias para evitar barreras arquitectónicas y urbanísticas, de manera que las personas con movilidad reducida vean facilitado al máximo el acceso directo a los espacios y edificaciones públicas y privadas, de acuerdo a la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras.

Según las determinaciones de la Ley 10/2014, de 3 de diciembre, de accesibilidad y el Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, la reserva mínima de plazas adaptadas, hasta 200 plazas, es de 1 por cada 40 o fracción, lo que supone un mínimo de 4 plazas adaptadas de dominio público.

El PGOM establece la dimensión mínima de la plaza de aparcamiento neta en un espacio de longitud libre mínima 4,70m y de ancho libre mínimo 2,40m. La Ley de accesibilidad de Galicia determina la dimensión mínima para las plazas adaptadas, fijándola en 3,50x5,00m. La Ley de accesibilidad estatal establece una dimensión mínima para las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida de 2,20x5,00m, con una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50m.



La ordenación proyectada cuenta con 131 plazas de aparcamiento público, de las cuales 4 son adaptadas. Las dimensiones de las plazas, tanto en hilera como en batería, son de 2,40x5,00m. Las dimensiones de las plazas adaptadas son de 2,40x5,00m, con un espacio de aproximación y transferencia de 1,50m de ancho. Por tanto cumple con las exigencias de la normativa vigente, y en el supuesto de que la ejecución de los posteriores proyectos de edificación implicase la reducción de dichas plazas, se procederá a reordenarlas o reubicarlas de forma que se mantenga dicho estándar.

Justificación de la dotación total de plazas de aparcamiento según el artículo 42 de la LSG

- Aparcamiento de dominio público: 131 plazas
- Aparcamiento en uso residencial unifamiliar: 36 plazas (1 plazas/180m² edificables)
- Aparcamiento en uso residencial colectiva: 149 plazas (1 plaza/100m² edificables)
- Aparcamiento en uso terciario: 100 plazas (1 plaza/50m² edificables)

2.3.6. Arbolado

Además, se cumplirá lo establecido en el **artículo 42 de la LSG** (calidad de vida y cohesión social) para ámbitos de uso residencial en suelo urbanizable, que exige la plantación o conservación de al menos un árbol por cada 100m² edificables, lo que supone un total de 263 árboles.

2.3.7. Vivienda de protección pública

La ficha urbanística del sector exige una reserva mínima de suelo apta para la implantación del 44% de la edificabilidad residencial que se dedicará a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, lo que supone un mínimo de 9.339,4m² edificables.

Además, se cumplirán las determinaciones del **artículo 42 de la LSG** (calidad de vida y cohesión social) según el cual los planes generales deberán prever unas reservas de suelo para la vivienda sujeta a algún régimen de protección pública que, como mínimo, comprenderán los terrenos necesarios para realizar el 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo urbanizable.

La localización de esta reserva de suelo se situará en las parcelas destinadas a uso residencial de vivienda colectiva señaladas en el plano de ordenación como **VC-3, VC-4 y VC-5**.



2.3.8. Redes de servicios e infraestructuras

Red de abastecimiento de agua

Comprende el conjunto de tuberías y accesorios que garantizan los servicios públicos fundamentales, tales como: suministro de agua potable para consumo humano, suministro de agua para servicio contra-incendios, así como suministro de agua tanto de viales como de zonas libres y ajardinadas.

Para el cálculo y ejecución de las obras se aplicará lo establecido en el Capítulo 10º (Normas de Urbanización) del Título III (Normas y Ordenanzas Regulatoras) del Tomo V (Normativa Urbanística) del Plan General de Ordenación Municipal de A Estrada".

También se han tenido en cuenta las Instrucciones Técnicas para Obras Hidráulicas en la Comunidad Gallega y en concreto sus capítulos dedicados a los abastecimientos de aguas editadas por la "Consellería de Medio Ambiente", por la "Empresa Pública de Obras y Servicios Hidráulicos" y por "Augas de Galicia" en colaboración con la Facultad de Ingeniería de Caminos ITOHG-ABA.

Así mismo se han realizado los cálculos comparativos con las publicaciones técnicas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo NTE - IFA - IFC, IFF e IFR así como la publicación Técnica cuyo autor es D. Mariano Rodríguez Avial.

Para la protección contra-incendios se siguen los criterios de la Norma CTE y en concreto en su documento básico SI (Seguridad en Caso de Incendios) a la vez que NTE-IFA y CEPREVEN en el apartado de cálculos.

Se considerará la instalación dividida en las siguientes partes:

- Origen de suministro
- Conducción de alimentación
- Red de distribución

GENERALIDADES

Puesto que existe red municipal de abastecimiento de agua en las zonas próximas a la unidad de actuación, se proyecta el abastecimiento de agua desde esta red, que constituye por lo tanto el origen del suministro.

Esta red dispone tanto de caudal como de presión para cubrir las necesidades para todos los usos previstos antes descritos: consumo humano, servicio contra incendios y redes de riego.



Desde los orígenes de suministro, se prevé la instalación de entronques a las redes existentes que constituirán las canalizaciones enterradas que abastecerán de agua a la totalidad de la zona de actuación. En esta zona de actuación las alimentaciones principales quedarán previstas para posibles conexiones a otras redes en el futuro.

La red general de distribución se establece a partir de estas tuberías de alimentación generales, por el sistema de distribución de red mallada. Esta red mallada se establece a base de arterias y distribuidores. Este sistema es el más indicado para mantener las condiciones de suministro aún en caso de averías, y asimismo es el más indicado para el mantenimiento del equilibrio hidráulico en todas las zonas. Se disponen las necesarias llaves de corte que permiten el aislamiento por zonas de la red para efectuar las necesarias reparaciones en caso de averías.

La distribución prevista se establece como parte de la red ya existente. Las canalizaciones de enlace que se instalan constituyen las arterias a partir de las cuales se establecen los distribuidores interiores que alimentan a toda la urbanización.

Como derivaciones propiamente dichas de las arterias y distribuidores, se encuentran los destinados a acometidas individuales, hidrantes de incendio, ramales para bocas de riego, y previsión para zonas de riego automático.

Para las edificaciones y para las zonas destinadas a equipamientos, se dejarán previstas las acometidas formadas por la derivación de la red principal, así como la correspondiente llave de paso dotada de carrete, registro en calzada y tapa ciega para posterior enganche propio sin necesidad de obras en la red general.

Para el servicio contra-incendios se disponen los necesarios hidrantes para la cobertura de la totalidad de las zonas medida por espacios públicos. Los hidrantes previstos están formados por columna protegida de diámetro 100 dotada de una salida de 100mm y 2 de 70mm con rácores Barcelona y accionamiento mediante llaves de cuadrado.

Cada uno de estos hidrantes se conectará a la red principal mediante conducción independiente y llave de corte del mismo diámetro del hidrante.

La distancia por recorrido real entre dos hidrantes no será superior a los 200m, siendo su señalización según la Norma UNE-23-033/81.

Las condiciones de caudal y presión previstas en las Normas para caso de incendio, son según NBE-CT de 1.000l/min (16,60l/s) para cada uno de los dos hidrantes más cercanos a un posible incendio, a una presión de 10mca, debiéndose mantener estas condiciones durante



dos horas.

Según el planeamiento municipal, se dispondrá un hidrante de este tipo cada 4ha, de superficie bruta. En el presente caso pues se dotará a la instalación de 1 hidrante.

La previsión para los servicios de riego se efectúa mediante dos criterios complementarios.

Un servicio básico de riego será el formado por las bocas situadas en zonas públicas. El otro sistema que se prevé es el que se destina para riego de zonas verdes.

El sistema básico de riego estará formado por cazoletas blindadas con tapa y cierre de cuadradillo para acoplamiento de mangueras mediante RÁCOR. La distancia entre bocas de riego no será superior a 30ml.

CARACTERÍSTICAS DE LOS MATERIALES

Los materiales empleados en la red, deberán ser capaces de soportar no sólo la presión de servicio, sino además la provocada por los golpes de ariete debidos al cierre de válvulas y griferías.

Los materiales deben ser resistentes a la corrosión, estables con el tiempo en sus propiedades físicas y no deben alterar ninguna de las características del agua (sabor, olor, potabilidad).

Las redes que se proyectan son a nivel de distribución general realizadas en tuberías de PVC-PN-16 con uniones mediante junta elástica o soldadura térmica.

Las conducciones para las acometidas domiciliarias así como para los distribuidores de riego manual serán a base de tuberías de polietileno flexible PN-16.

Todas estas conducciones partirán de la red general después de la correspondiente llave de corte.

En el caso de la alimentación para las zonas de riego, la derivación individual para la misma estará dotado de contador de medida.

Todas las tuberías de la red se dispondrán enterradas en zanjas. Las reducciones, codos, tes, derivaciones, tapones, etc. quedarán unidos a las conducciones mediante dado de hormigón HM-25/P/20/IIA de dimensiones adecuadas anclados con armadura de acero AE-42 de 16mm de diámetro.

Las válvulas empleadas no deberán producir pérdidas de presión excesivas cuando se encuentren totalmente abiertas. Para las de asiento inclinado y compuerta, su pérdida será



menor que una longitud de su mismo diámetro y paredes lisas igual a 50 veces dicho diámetro. Las llaves tanto de las conducciones de alimentación, como de las arterias y distribuidores, serán de fundición, con superficie de asiento de bronce fundido y se instalarán enterradas con accionamiento mediante llave de cuadradillo a través de registro de hierro fundido enrasado con los pavimentos. Se apoyarán en un dado de hormigón.

Las llaves para las acometidas a las redes de riego automático serán de esfera y sistemas de accionamiento igualmente mediante llave de cuadradillo, alojadas en arquetas de PVC.

Las bocas de incendio quedarán conectadas a la conducción mediante carretes nervados anclados mediante dado de hormigón. Se instalarán de forma que la columna quede vertical.

Las instalaciones deberán de ser realizadas por Instalador Autorizado.

DIMENSIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES

En función de los caudales punta así como de los mínimos establecidos por el planeamiento municipal, se establecen tanto las conducciones generales de alimentación como las arterias y los distribuidores.

La asignación de diámetros no supera los criterios de velocidad máxima contenidos en las Normas. Las velocidades estarán comprendidas entre 0,5m/s y 2,5m/s, y por lo tanto:

- Las arterias se realizarán en tubería de PVC de diámetro 160mm.
- Los distribuidores se realizaran en tubería de PVC de diámetro 110mm.

PUESTA A PUNTO DE LA INSTALACIÓN

Una vez comprobado el correcto montaje de todos los materiales, se procederá antes de la entrada en funcionamiento de todo el sistema a una puesta a punto de la red de distribución mediante las siguientes operaciones:

- Limpieza interior por sectores, abriendo las llaves de desagüe y haciendo circular el agua.
- Desinfección por sectores con solución de cloro.
- Evacuación del agua clorada y limpieza final.
- Limpieza exterior de arquetas y pintado de las piezas alojadas en ellas.

Finalizadas estas operaciones, se realizarán las pruebas de servicios generales por tramos de 500m comprobando los descensos de presión, la estanqueidad, los desagües y el caudal.



SEPARACIÓN CON OTRAS INSTALACIONES

Se indica a continuación las separaciones horizontales y verticales, respectivamente en centímetros con otras instalaciones:

- Alcantarillado: 60-50
- Alta Tensión (Electricidad): 30-30
- Baja Tensión (Electricidad): 20-20
- Gas: 50-50
- Teléfonos: 30-30

Red de saneamiento

Comprende el conjunto de tuberías y accesorios que garantizan la eliminación tanto de los vertidos de aguas fecales como de los caudales de aguas pluviales. El saneamiento que se proyecta es del tipo separativo.

Las redes de saneamiento para aguas fecales se compondrán de una red de evacuación, toda ella realizada en tuberías de policloruro de vinilo.

La red de aguas pluviales se realizará igualmente a base de tuberías del mismo tipo y calidades que las de la red de saneamiento.

Las canalizaciones generales discurrirán a lo largo de los viales principales a los cuales se adosan las parcelas privadas.

El sistema de colectores será desdoblado de forma que en cada calle, discurran colectores por ambas aceras.

En cada una de las parcelas se situarán sendas arquetas o pozos para recogida de aguas fecales y pluviales, de forma que todas las parcelas dispongan de infraestructuras de vertido para ambos servicios. Estas arquetas y pozos se conectarán a las redes generales y aliviarán a las mismas los caudales citados.

La recogida de aguas pluviales de los viales se realizará a través de sumideros dotados de rejillas de fundición.

Todas las tuberías se colocarán sobre lecho de arena y se encintarán de hormigón bajo los viales.

Además de las tuberías propiamente dichas, dispondrán ambas redes de las necesarias arquetas, sumideros y pozos, tanto de recogida como de paso, cambio de sección y resalto.



Para el cálculo de ambas redes se utilizarán las premisas contenidas tanto en las Normas NTE-ISA, ISD e ISS, la normativa local y las instrucciones de saneamiento de población del Ministerio de Fomento.

También se han tenido en cuenta las Instrucciones Técnicas para Obras Hidráulicas en la Comunidad Gallega y en concreto sus capítulos dedicados a los sistemas de saneamiento para aguas editadas por la “Consellería de Medio Ambiente”, por la “Empresa Pública de Obras y Servicios Hidráulicos”, y por “Augas de Galicia” en colaboración con la Facultad de Ingeniería de Caminos ITOHG-SAN.

Las canalizaciones discurrirán siguiendo el trazado viario y zonas públicas no edificables. Su pendiente se adaptará a la del terreno o calle hasta los vertidos finales, siendo el funcionamiento de ambas redes por el sistema de gravedad. Las velocidades a emplear en el cálculo de los colectores serán de un mínimo de 0,5m/s y un máximo de 3,5m/s.

Las velocidades citadas implican unas pendientes máximas y mínimas a emplear en el trazado, tal y como se emplea en el cálculo concreto.

Para las redes particulares y de enlace interior, la pendiente mínima en ningún tramo será inferior al 2% según CTE.

En los pasos de calzadas la canalización se reforzará con hormigón tipo HM-20/P/20/IIA.

Las secciones del alcantarillado de la red de aguas fecales serán de 315mm en la red general y las acometidas a la red se realizarán desde arquetas con tubería de 250mm.

Las secciones de la red de aguas fecales se determinan en función del caudal previsto para el abastecimiento de agua.

Como la zona de actuación es en realidad una zona mixta de tipo urbano con viviendas unifamiliares, viviendas colectivas, zonas de equipamiento, zona de uso terciario y los correspondientes viales y zonas ajardinadas, se ha calculado el caudal de vertido teniendo en cuenta estas características, así como los caudales propios de cada uso concreto, afectados de sus coeficientes.

Al igual que en la red de saneamiento, las secciones previstas para las aguas pluviales serán de 315mm y 400mm en la red general, y las acometidas a la red se realizarán desde arquetas con tubería de 250mm, al igual que los imbornales de los viales.

Las secciones de la red de aguas pluviales se determinan en función de la superficie a recoger en cada tramo y que proviene tanto de las parcelas individuales como de los sumideros de



calzada y previsión de enganche de futuras zonas ajardinadas.

Ya se ha especificado el criterio de cálculo para la red de aguas fecales, que depende del tipo de uso particular.

Para el cálculo de aguas pluviales se establece una pluviometría base para todo el conjunto de 200l/s Ha.

Partiendo de esta pluviometría, para cada uso en concreto se aplicará el correspondiente coeficiente de escorrentía. Los sumatorios de los caudales calculados servirán para determinar los colectores conjuntamente con su velocidad y pendiente.

Los coeficientes de escorrentía empleados serán:

- Vivienda unifamiliar: 0,5
- Vivienda colectiva: 0,7
- Equipamientos: 0,85
- Viales: 0,85
- Zonas ajardinadas: 0,2
- Zona industrial: 0,5

Todas las redes de saneamiento se canalizarán a las redes generales municipales mediante tuberías y pozos.

CONDICIONES DE LAS REDES

- Arquetas: Se instalarán en la cabecera de las parcelas para los vertidos tanto de aguas pluviales como de aguas fecales.
- Sumideros: Se disponen en las calzadas con una separación máxima de 30m y de forma que en ningún caso la superficie de recogida exceda los 600m². Las medidas serán de reja abatible de fundición de 50x25.
- Pozos de registro: Se instalarán en las acometidas, encuentros, cambios de pendiente, sección y dirección, y en distancias longitudinales de 40m como máximo. Su diámetro será de 1m.
- Tubos: Serán interiormente de sección circular y regular sin protuberancias ni desconchados. Las uniones se realizarán por junta de goma. Se comprobará la rasante de los conductos entre pozos al menos de uno cada 3 tramos y se probará durante 3 horas la estanqueidad a P=0,5atm.
- Elementos de fundición: Tendrán una resistencia mínima a la atracción de 20kg/mm². e comprobará el desnivel entre boca, comprobación de cota de solera, enrase con el pavimento



y dimensiones.

- Prueba de servicio: Se verterán 2m³ de agua en 90 segundos en la cabecera de cada ramal de la red, comprobándose si hay defectos de circulación o fugas en cualquier punto del trazado.

Red de gas

En previsión del futuro consumo de gas natural canalizado, ha de implantarse esta instalación.

El diseño, previsión, cálculo y dimensionado de esta instalación es realizado en todos los casos por la empresa suministradora.

A tenor de los movimientos de tierra a realizar necesariamente, se dispone una partida presupuestaria que contempla la apertura y el tapado de zanjas para una posible infraestructura de red de gas.

Así pues la empresa de distribución aportaría la canalización, según sus previsiones, cálculos y definición del correspondiente diámetro, y la empresa adjudicataria de las obras aportaría la apertura y tapado de las correspondientes zanjas para implantar este servicio.

En principio se ha considerado que el trazado de esta posible tubería de infraestructura de gas coincida básicamente con la de distribución de agua potable.

El diseño, previsión, cálculo y dimensionado de esta instalación se realizará en el Proyecto de Urbanización, según las directrices de la compañía suministradora.

Red eléctrica de media tensión y centros de transformación

La red se ejecutará, en todo su recorrido por los terrenos del Plan Parcial. En el futuro Proyecto de Urbanización se presupuestará y explicará de forma detallada la modificación de la citada línea.

La potencia prevista se ha calculado siguiendo las Instrucciones Complementarias al vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (en adelante REBT), en especial a la instrucción Técnica ITC-BT-10 “Previsión de cargas para suministros en baja tensión”, en la parte del Plan Parcial que corresponde a la edificación y equipamientos, incrementando la potencia obtenida por los procedimientos anteriores con la solicitada por la edificación prevista en la parcela de uso terciario. En este apartado, se incluyen las canalizaciones para las redes subterráneas de Media y Baja Tensión necesarias (en adelante MT y BT, respectivamente), incluyéndose en proyecto las extensiones de las canalizaciones de MT para alimentar la



parcela de uso terciario y las propias de previsión de las redes de la compañía en la urbanización.

Para el cálculo de las potencias necesarias, se tendrán en cuenta las correspondientes a la zona residencial colectiva y las de la zona residencial unifamiliar, incrementándose a éstas la correspondiente a la de la edificabilidad de la parcela de equipamiento, previsiones para el alumbrado de los viales, previsión de potencia para equipamiento de la urbanización y previsión de potencia indicada para las necesidades de la parcela de uso terciario.

Para el cálculo, se tienen en cuenta los siguientes datos estimados:

ZONA RESIDENCIAL

Esta prevista la construcción de viviendas en dos tipologías:

- Residencial colectiva, en una superficie total de 8.020,95m², con la construcción estimada de 9 bloques de edificios con un total de 148 de viviendas, más un edificio en la Avenida de Vigo con 2 viviendas. En total una estimación de 150 unidades.
- Residencial unifamiliar, en una superficie total de 5653,35m², con una previsión máxima de 35 viviendas.

De acuerdo con lo anterior, en la urbanización está prevista la construcción máxima de 185 viviendas con un término de potencia por unidad de 5,75kW, en 9 bloques de viviendas, con una previsión para cada bloque de: 1 local comercial de 400m² y local de garaje de 400m² con ventilación forzada, más un bloque en la Avenida de Vigo con 100m² de local comercial, más 35 viviendas de construcción unifamiliar.

En aplicación de la ITC-BT-10, y teniendo en cuenta los coeficientes de simultaneidad por el número de viviendas, a cada bloque le corresponde una potencia demandada en total de aproximadamente 126kW/bloque, por lo que para cada uno de ellos sería necesaria una alimentación en baja tensión desde los CT de distribución de la Compañía Suministradora y dos circuitos adicionales para la alimentación de las viviendas unifamiliares.

En éste supuesto la alimentación a los bloques de viviendas en construcción colectiva se realizaría en BT desde cualquiera de los CT ya instalados.

Con el criterio anterior, el total de la potencia demandada por la zona residencial colectiva para los bloques de viviendas (148 viviendas, 9x400m² de locales comerciales, 9x400m² de garajes y 9 unidades de servicios comunes) será de 941,35kW.



El resto de las potencias de las receptoras de las viviendas, que se alimentan directamente en BT de los CT propios de la urbanización, serán:

- 35 viviendas unifamiliares a 5,75kW/ud, con una potencia demandada de 128,50kW.
- 1 bloque con 2 viviendas, a 5,75kW/ud, 1 local comercial de 100m² y servicios comunes para el bloque (1,5kW), con una potencia demandada de 23kW.

Con el criterio de la aplicación de la ITC-BT-10, el total de la potencia demandada por la zona residencial unifamiliar y el bloque de 2 viviendas (37 viviendas, 1x100m² de local comercial, y 1 unidad de servicios comunes) será de 145,50kW.

ZONA DE EQUIPAMIENTOS

En el plan de ordenación, está prevista una zona de equipamiento, con una superficie total de 2.625,15m², y un coeficiente de edificabilidad en dichas zonas de 1,5m²/m², considerándose a efectos de potencia demandada la superficie útil edificada, que estimamos aproximadamente en la correspondiente al 80% de la superficie construida. En aplicación de la ITC-BT 10, la potencia demandada será de 315kW, a razón de 100W/m²

$$2.625,15\text{m}^2 \times 1,5\text{m}^2/\text{m}^2 \times 0,80 = 3150,18\text{m}^2 \times 0,01\text{kW}/\text{m}^2 = 315,18\text{kW}$$

EQUIPAMIENTOS URBANIZACIÓN

Como equipamientos del plan parcial, se considerarán únicamente los previstos para dotar al conjunto de alumbrado viario, realizándose una previsión máxima para la inclusión de otros servicios con un total demandado de 25kW.

ZONA DE USO TERCIARIO

La potencia necesaria para la parcela prevista para uso terciario será de 600kW.

POTENCIA DEMANDADA POR LA URBANIZACIÓN

La potencia total demandada por la urbanización para el suministro en MT en el plan de ordenación, será la correspondiente a la totalidad de las viviendas aplicando el REBT y su instrucción ITC-BT-10 que corresponde para la edificación.

- Total viviendas previstas: 185 unidades, con la aplicación de la ITC-BT-10: 559,50kW
- Locales comerciales de bloques de viviendas, a razón de 100W/m²: 360kW
- Garajes con ventilación, a razón de 20W/m²: 72kW
- Total potencia edificaciones viviendas: 991,50kW



A esta potencia total de viviendas habrá que incrementar la potencia demandada para los otros servicios tales como:

- Potencia demandada por la parcela prevista para uso terciario: 600kW
- Potencia demandada parcela equipamiento: 315,18kW
- Potencia demandada urbanización plan parcial: 25kW

Esto nos da un total de potencia demandada por la ordenación de 1.931,68kW.

Para el suministro de la potencia calculada, se proyectan dos Centros de Transformación, CT1 de 400KVA y el CT2 de 2x400KVA, dotando a la urbanización de las canalizaciones necesarias para la alimentación en anillo de MT a los CT previstos, y dotando así mismo de las canalizaciones necesarias para la alimentación futura en MT de los CT que se instalen en en la parcela de uso terciario y, si fuera necesario, en las edificaciones de vivienda colectiva.

Para ello, se dispondrán en calzadas y aceras de las necesarias canalizaciones para 2 circuitos de alimentación en MT desde el punto de entronque con la red de la Compañía Suministradora en la Avenida de Pontevedra, que recorrerán todo el ámbito del Plan Parcial según se indica en planos. La previsión serán 2 canalizaciones de 160mm de diámetro exterior, con una adicional de reserva del tipo normalizado por la Compañía Suministradora en color rojo, y una canalización de 125mm de diámetro de color verde para comunicaciones. En los cruces de calzada, se instalarán 4 canalizaciones de color rojo, y una de color verde. En los lugares de tráfico rodado, las conducciones irán reforzadas con largueros de hormigón en todo su recorrido. Tanto las zanjas, colocación de las canalizaciones y arquetas, se corresponderán con los tipos normalizados por la Compañía Suministradora.

La acometida en MT se realizará, como se ha comentado, desde el circuito en subterráneo existente en la Avenida de Pontevedra, y se instalará para formar el anillo con la existente en un doble circuito de cables unipolares de aluminio con conductores de aislamiento en seco de campo radial, normalizado tipo RHV 12/20 KV, de 3 x (1x240)mm².

Los proyectos que se desarrollen posteriormente para alimentar a otros CT que se instalen en la urbanización, se realizarán utilizando las canalizaciones previstas en la urbanización en base a las directrices de la Compañía Suministradora y necesidades definitivas.

Asimismo se atenderá a los reglamentos de alta tensión, actualmente vigentes.

Red eléctrica de baja tensión

Para la determinación de las demandas de energía eléctrica necesarias para la urbanización,



se ha tenido en cuenta el vigente REBT, así como sus Instrucciones Complementarias y Hojas de Interpretación, considerándose para ello los siguientes apartados:

- Número de kW que precisarán los edificios destinados a viviendas (MI-BT.010)
- Número de kW que precisarán los edificios destinados a uso terciario (MI-BT.010)
- Número de kW que precisarán los edificios sociales
- Número de kW que precisará el alumbrado público de viales y zonas ajardinadas

Una vez obtenida la distribución de cargas, con las distancias respectivas desde ellas y el CT, se procede al cálculo de cada circuito de BT, atendiendo al calentamiento de los cables y a la caída de tensión.

Se utilizará conductor de aluminio para 0,6-1KV, de tensión nominal de servicio, según denominación UNE, del tipo Al XZ1, normalizado por la Compañía Suministradora para distribuciones en BT.

Las fórmulas que se aplicarán para el cálculo son:

$$P = \sqrt{3} \times U \times I \times \cos\gamma$$

$$S = (1,73 \times L \times I \times \cos\gamma) / 28 \times e$$

Siendo:

P=Potencia

U=Tensión nominal entre fases

I=Intensidad

Cos γ =Factor de potencia, estimado en 0,9

L=Longitud del circuito, en metros

28=Conductibilidad del aluminio para conductores 90°C temperatura de trabajo

e=Caída de tensión, en voltios

Para las intensidades máximas admisibles en los conductores, se tienen presentes en todo momento, las disposiciones de las instrucciones MI-BT.007, del vigente REBT.

El diseño de la red es el que se puede apreciar en el correspondiente plano de ordenación.

Se instalarán partiendo del Centro de Transformación de la Urbanización los circuitos de alimentación a las viviendas unifamiliares. Por el vial de nueva apertura discurrirá el circuito C1, formado por cuatro conductores de aluminio de 4(1x240)mm², en cable XZL, tensión de servicio 0,6-1KV. El circuito C2, de iguales características, 4(1x240)mm², discurrirá por la acera correspondiente a la Avenida de Vigo.



Las canalizaciones para alojar los conductores discurrirán en forma subterránea por las aceras, disponiéndose como mínimo dos canalizaciones en tubo de doble pares de 160mm de diámetro, en las aceras correspondientes a las viviendas unifamiliares en el vial de nueva apertura y en la Avenida de Vigo. En el resto de las aceras, en previsión de circuitos adicionales en el futuro, se dispondrán igualmente dos canalizaciones de las mismas características.

Para la realización de las derivaciones a las receptoras, derivaciones de las canalizaciones, paso de los conductores por longitud del tramo, o cambios de dirección, en cruces de calzada, se dispondrán las correspondientes arquetas de dimensiones normalizadas por la Compañía Suministradora, reflejándose en planos adjuntos las trazas de las canalizaciones, disposición de arquetas y circuitos instalados.

Red de alumbrado público

Se establece un sistema de alumbrado público en estudio, en zonas de la red viaria en general.

Para la red viaria en general se considerará un nivel luminoso mínimo de 1lux y la iluminación se realizará mediante luminarias cerradas, equipadas con sistema de alumbrado LED, sobre báculos de 9m de altura realizadas con chapa galvanizada de 3mm de espesor.

El diseño de la red es el que se puede ver en los planos de ordenación correspondientes.

La fórmula a aplicar para el cálculo del alumbrado público en estudio, será:

$$E = (F \times n \times f) / (E_m \times A)$$

Siendo:

D=Distancia entre luminarias

F=Flujo luminoso de la lámpara

n=Factor de utilización

f=Factor de conservación

E_m=Nivel luminoso mínimo

A=Anchura de la calzada

Las secciones de conductor se calcularán teniendo en cuenta los dos efectos de densidad de corriente y de caída de tensión, no siendo ésta superior al 3% desde el origen de la instalación según la Instrucción MI-BT.017.



Red de telecomunicaciones

Se dejará previstas conducciones en tubería de PVC de diámetro nominal 100mm y 63mm, para posterior tendido por parte de la Compañía Suministradora de las líneas telefónicas necesarias para la urbanización en estudio.

Las derivaciones a los edificios se realizarán en el interior de cámaras de registro según se especifica en planos.

La tubería antes mencionada se enterrará por la misma zanja, con las separaciones horizontales y verticales normalizadas con que el resto de las canalizaciones de las instalaciones objeto del presente estudio.

En el futuro Proyecto de Urbanización se desarrollará la instalación de forma más pormenorizada y firmada por técnico competente.

2.4. APROVECHAMIENTO Y CESIONES

2.4.1. Régimen del aprovechamiento urbanístico según la Ley 2/2016

Según lo establecido en el **artículo 29 de la LSG** (deberes de los propietarios de suelo urbanizable) los propietarios, una vez aprobado el planeamiento que establezca la ordenación detallada, deberán ceder obligatoria, gratuitamente y libre de cargas al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto. La Administración no tendrá que contribuir a las cargas de urbanización correspondientes de esos terrenos, que habrán de ser asumidas por los propietarios.

El **artículo 30 de la LSG** (aprovechamiento urbanístico en el suelo urbanizable) determina que el aprovechamiento urbanístico de los propietarios de suelo urbanizable será el resultado de aplicar a la superficie de sus fincas respectivas el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

Conforme al **artículo 41 de la LSG** (límites de sostenibilidad) el índice de edificabilidad se aplicará sobre la superficie total del ámbito, computando los terrenos destinados a nuevos sistemas generales incluidos en el mismo, y con exclusión, en todo caso, de los terrenos reservados para dotaciones públicas existentes que el plan mantenga, y de los destinados a sistemas generales adscritos a efectos de gestión que se sitúen fuera del ámbito.

Según establece el **artículo 99 de la LSG** (concepto y cálculo) el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, expresado siempre en metros cuadrados edificables del uso y tipología edificatoria característicos, por la



superficie total de área, con exclusión de los terrenos afectos a dotaciones públicas que no hubieran sido obtenidos por expropiación anticipada en ejecución del plan ,ya existentes en el momento de aprobación del mismo, y cuya superficie se mantenga.

2.4.2. Aprovechamiento urbanístico real y susceptible de apropiación

El ámbito constituye una única área de reparto donde las condiciones de equidistribución de la edificabilidad se obtendrán mediante el cálculo del aprovechamiento tipo del uso y tipología característica a partir de la homogenización entre los diferentes usos previstos.

- Aprovechamiento tipo: $0,6450\text{m}^2/\text{m}^2$

Superficies

- Superficie total bruta: 37.465m^2 de suelo
- Superficie computable para aprovechamiento tipo: 36.596m^2 de suelo
- Sistema local viario: 869m^2

Usos e intensidades

- Superficie total edificable: 26.226m^2 construidos
- Índice de edificabilidad bruta: $0,70\text{m}^2$ construidos/ m^2 de suelo

Condiciones de equidistribución

- Uso global característico: residencial (máximo 85% y mínimo 51%)
- Otros usos globales: terciario general (máximo 49% y mínimo 15%)
- Tipología edificatoria característica: vivienda colectiva

Coefficientes de homogenización

- Coeficiente de homogenización vivienda libre: 1,0000
- Coeficiente de homogenización vivienda protegida: 0,7944
- Coeficiente de homogenización terciario general: 0,8466

Criterios de ordenación y observaciones

- Uso predominante: residencial (70% en vivienda colectiva y 30% en vivienda unifamiliar)
- Reserva mínima vivienda de protección pública: 44% de la edificabilidad residencial.

Aprovechamiento tipo del sector

- Uso residencial vivienda libre: $12.483,5 \times 1,0000 = 12.483,5$ uds aprovechamiento lucrativo
- Uso residencial vivienda protegida: $9.808,5 \times 0,7944 = 7.791,8$ uds aprovechamiento lucrativo



- Uso terciario general: $3.933,9\text{m}^2 \times 0,8466 = 3.330,4$ uds aprovechamiento lucrativo (15%)
- Aprovechamiento tipo: $23.605,8 / 36.596 = 0,6450\text{m}^2 / \text{m}^2$

Aprovechamiento lucrativo de la ordenación

- Uso residencial vivienda libre: $11.886,6 \times 1,0000 = 11.886,6$ uds aprovechamiento lucrativo
- Uso residencial vivienda protegida: $9.339,4 \times 0,7944 = 7.419,2$ uds aprovechamiento lucrativo
- Uso terciario general: $5.000\text{m}^2 \times 0,8466 = 4.233$ uds aprovechamiento lucrativo (19,065%)
- Aprovechamiento tipo ordenación: $23.538,8 / 36.596 = 0,6432\text{m}^2 / \text{m}^2$

Aprovechamiento urbanístico de los propietarios

- 90% del aprovechamiento tipo: $23.538,8 \times 0,90 = 21.184,9$ uds aprovechamiento lucrativo

Aprovechamiento urbanístico de cesión municipal

- 10% del aprovechamiento tipo: $23.538,8 \times 0,10 = 2.353,9$ uds aprovechamiento lucrativo
- $2.353,9$ uds aprovechamiento lucrativo / $0,7944 = 2.963,1\text{m}^2$ edificables

La localización de esta reserva de cesión se situará en la parcela destinada a uso residencial de vivienda colectiva señalada en el plano de ordenación como **VC-4**.

2.4.3. Parámetros urbanísticos

- Superficie total ordenada: 37.465m^2
- Superficie red de comunicaciones (viario+aparcamientos públicos): $5.192,30\text{m}^2$
- Superficie de espacios libres y zonas verdes: $4.933,95\text{m}^2$
- Superficie de equipamientos: $2.625,15\text{m}^2$
- Número de aparcamientos públicos: 131 plazas
- Superficie de reserva para instalaciones (CT): $25,65\text{m}^2$
- Superficie de espacio libre para infraestructuras: $1.013,95\text{m}^2$
- Superficie de uso lucrativo: 23.674m^2
- Edificabilidad: 26.226m^2
- Uso global característico: residencial



2.4.4. Justificación del cumplimiento de cesiones según la Ley 2/2016

El artículo 42 de la LSG (calidad de vida y cohesión social) determina que las reservas mínimas de suelo para dotaciones urbanísticas, para ámbitos de uso residencial en suelo urbanizable delimitado, son las siguientes:

a) Sistema de espacios libres públicos

- 18m² suelo/100m² edificables (4.720,68m²)
- Mínimo del 10% de la superficie total del ámbito (3.765m²)
- Ordenación: 4.933,95m² (cumple con las exigencias de la normativa vigente)

b) Sistema de equipamientos públicos

- 10m² suelo/100m² edificables (2.622,60m²)
- Ordenación: 2.625,15m² (cumple con las exigencias de la normativa vigente)

c) Plazas de aparcamiento de vehículos

- 1 plaza/100m² edificables (262 plazas)
- Al menos la cuarta parte de dominio público (66 plazas)

Justificación de la dotación total de plazas de aparcamiento:

- Aparcamiento de dominio público: 131 plazas
- Aparcamiento en uso residencial unifamiliar: 36 plazas (1 plazas/180m² edificables)
- Aparcamiento en uso residencial colectiva: 149 plazas (1 plaza/100m² edificables)
- Aparcamiento en uso terciario: 100 plazas (1 plaza/50m² edificables)

d) Arbolado

- 1 árbol/100m² edificables (263 árboles)



2.5. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	FICHA SECTOR		
SUPERFICIE DELIMITADA	37.465m ²		
SISTEMA LOCAL VIARIO	869m ²		
SUPERFICIE COMPUTABLE APROVECHAMIENTO TIPO	36.596m ²		
SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE	26.226m ²		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,7m ² /m ²		
APROVECHAMIENTO TIPO	0,6450m ² /m ²		
RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	LSG	FICHA SECTOR	PLAN PARCIAL
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	≥ 4.720,68m ²	≥ 4.725m ²	4.933,95m ²
EQUIPAMIENTOS	≥ 2.622,60m ²	≥ 2.625m ²	2.625,15m ²
APARCAMIENTOS PÚBLICOS	≥ 66 PLAZAS	≥ 131 PLAZAS	131 PLAZAS
ARBOLADO	≥ 263 ÁRBOLES	-	≥ 263 ÁRBOLES
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	LSG	FICHA SECTOR	PLAN PARCIAL
SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE	-	26.226m ²	26.226m ²
PROPIETARIOS	90% (23.262,9m ²)	-	23.262,9m ²
CESIÓN MUNICIPAL	10% (2.963,1m ²)	-	2.963,1m ²
SUPERFICIES EDIFICABLES POR USOS Y TIPOLOGÍAS	LSG	FICHA SECTOR	PLAN PARCIAL
USO RESIDENCIAL	-	51-85%	80,935%
USO TERCIARIO	-	15-49%	19,065%
VIVIENDA COLECTIVA	-	70%	70%
VIVIENDA UNIFAMILIAR	-	30%	30%
RESERVA MÍNIMA DE VIVIENDA PROTEGIDA	LSG	FICHA SECTOR	PLAN PARCIAL
VIVIENDA PROTEGIDA	≥ 30%	≥ 44%	44% (9.339,4m ²)

2.6. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES (m ²)		
USO RESIDENCIAL	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE
VC-1	294,50	420,00
VC-2	3.107,65	5.098,75
VC-3	950,45	2.200,20
VC-4	1.451,95	2.963,10
VC-5	2.216,40	4.176,15
VU-1	2.900,35	3.267,05
VU-2	2.752,70	3.100,75
SUBTOTAL	13.674,00	21.226,00
USO TERCIARIO	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE
ET-1	10.000,00	5.000,00
EQUIPAMIENTOS	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE
EQ-1	2.625,15	SEGÚN PGOM
ZONAS VERDES	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE
ZV-1	4.725,00	SEGÚN PGOM
ZV-2	208,95	SEGÚN PGOM
ESPACIO LIBRE INFRAESTRUCTURAS	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE
LI-1	1.013,95	-
RESERVA INSTALACIONES	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE
RI-1	9,40	-
RI-2	16,25	-
VIARIO	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE
-	5.192,30	-
TOTAL	37.465,00	26.226,00





3. NORMAS Y ORDENANZAS REGULADORAS



3. NORMAS Y ORDENANZAS REGULADORAS

3.1. NORMAS GENERALES

3.1.1. Naturaleza, ámbito y vigencias

El presente Plan Parcial desarrolla el sector de suelo urbanizable delimitado SUD-R06 Avenida de Vigo, identificado como tal en el Plan General de Ordenación Municipal de A Estrada.

Según lo establecido en el **artículo 28 de la LSG** (régimen del suelo urbanizable) los propietarios de este tipo de suelo podrán promover su transformación a través de la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo.

El Plan Parcial no entrará en vigor hasta que se haya producido la publicación en el boletín oficial de la provincia de los textos íntegros del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa urbanística, y haya transcurrido el plazo previsto. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su modificación y revisión.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación obligatoria para la redacción de Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, de Edificación, de Equidistribución y Parcelación, tanto de iniciativa privada como de carácter público, que se pretendan realizar dentro del ámbito de este Plan Parcial.

3.1.2. Relación con la normativa del PGOM de A Estrada

En todas las especificaciones no determinadas expresamente en este Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Municipal de A Estrada.

3.1.3. Alcance normativo de los documentos

El alcance normativo del plan deriva del contenido normativo que lo integran:

- Ordenanzas reguladoras
- Planos de ordenación
- Plan de etapas
- Estudio económico
- Informe de Sostenibilidad Económica

La cartografía que constituye la base gráfica sobre la que se ha dibujado la planimetría tendrá carácter de cartografía municipal oficial y su uso será obligatorio para reflejar el emplazamiento y determinaciones de cualquier actuación de planeamiento o de cualquier petición de licencia urbanística.



3.1.4. Estudios de detalle

En el desarrollo de los planes parciales se podrán redactar estudios de detalle para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas con los siguientes objetivos:

- Completar o reajustar las alineaciones y rasantes.
- Ordenar los volúmenes edificables.
- Concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

Los estudios de detalle en ningún caso podrán:

- Alterar el destino urbanístico del suelo.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- Reducir o modificar las superficies destinadas a viarios, espacios libres o dotaciones públicas
- Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente recogidas en el plan que desarrollen o completen.
- Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.
- Parcelar el suelo.
- Desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.
- Establecer nuevos usos y ordenanzas.

El contenido de los estudios de detalle se atenderá a lo dispuesto en la legislación urbanística que resulte de aplicación.

3.1.5. Ejecución del plan de ordenación

La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del planeamiento que contenga la ordenación detallada. En suelo urbanizable delimitado se requerirá la previa aprobación del plan parcial del sector correspondiente, salvo que el plan general hubiera establecido la ordenación detallada.

Para la ejecución de los servicios y dotaciones establecidos en el planeamiento se redactará el correspondiente proyecto de urbanización. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras.

3.1.6. Normas generales de edificación

A efectos de este plan se estará a lo dispuesto en el Capítulo 1º (Normas Generales de Edificación) del Título III (Normas y Ordenanzas Reguladoras) del Tomo V (Normativa



Urbanística) del Plan General de Ordenación Municipal de A Estrada.

Se establece expresamente que serán de aplicación, para este ámbito de ordenación, las siguientes normas generales de edificación contenidas dentro del PXOM:

- No será de carácter obligatorio alcanzar la altura máxima, ni en distancia vertical, ni en número de plantas.
- Cuando las Ordenanzas señalen la altura máxima en distancia vertical y en número de plantas, habrá de respetarse como límite la altura máxima en distancia vertical, pudiendo dentro de este límite construir menos número de plantas.

3.1.7. Condiciones generales de uso

A efectos de este plan se estará a lo dispuesto en el Capítulo 2º (Condiciones Generales de Uso) del Título III (Normas y Ordenanzas Reguladoras) del Tomo V (Normativa Urbanística) del Plan General de Ordenación Municipal de A Estrada.

3.2. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

3.2.1. Ordenanza A. Edificación entre medianeras

Ámbito y características

Corresponde con esta ordenanza la manzana señalada en el plano de ordenación como **VC-1**.

Responde a la tipología de vivienda entre medianeras sobre alineación exterior. Se define con objeto de preservar la aparición de medianeras al descubierto, para un solar que limita con una parcela calificada como ordenanza 1 en el PGOM.

La edificación se pegará al lindero común con dicho solar edificado, constituyendo un cuerpo de edificación, sobre la alineación oficial, de 10m de ancho máximo y respetando las condiciones de ocupación, altura y número de plantas de la ordenanza 1, así como la separación con los demás linderos.

El uso característico es el de vivienda en categoría 2ª (vivienda colectiva).

Condiciones de volumen

- **ALINEACIONES:** Las establecidas en el plano de ordenación O03.
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 420m² edificables.
- **RASANTES:** Se regularán por las normas generales de edificación del PGOM.
- **FONDO MÁXIMO EDIFICABLE:** 14m
- **PARCELA MÍNIMA-MÁXIMA:** 294,50m²



- OCUPACIÓN MÁXIMA: 140m²
- FRENTE MÍNIMO-MÁXIMO DE PARCELA: 10m
- RETRANQUEOS: La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación grafiada en los planos de ordenación.
- NÚMERO DE PLANTAS: Tres plantas (III) B+2
- ALTURA MÁXIMA: 11,20m
- VUELOS: Permitidos. Se regularán por las normas generales de edificación del PGOM.
- CUBIERTAS: Se regularán por las normas generales de edificación del PGOM.
- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS: Permitidos con una ocupación máxima del 100% de la parcela. Las plantas de sótano podrán ocupar los espacios libres privados.
- CONDICIONES ESTÉTICAS: En todo caso se tratarán las fachadas del edificio cuidando la composición, tipología y calidad de materiales, tanto si se trata de fachadas con frente a espacios públicos, como a patio de manzana o parcela. Se prohíbe la construcción de paredes medianeras sin tratamiento de fachada.

Usos permitidos

Los establecidos para la ordenanza 1 del PGOM.

Usos prohibidos

Todos aquellos que no estén incluidos en el apartado anterior.

3.2.2. Ordenanza B. Edificación en bloque abierto

Ámbito y características

Corresponden con esta ordenanza las manzanas señaladas en el plano de ordenación como VC-2, VC-3, VC-4 y VC-5.

Responde a la tipología de edificación de bloques abiertos, con o sin patios interiores.

El uso característico es el de vivienda en categoría 2^a (vivienda colectiva).

Condiciones de volumen

- ALINEACIONES: Las establecidas en el plano de ordenación O03.
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA:
 - Manzana VC-2: 5.098,75m² edificables.
 - Manzana VC-3: 2.200,20m² edificables.
 - Manzana VC-4: 2.963,10m² edificables.
 - Manzana VC-5: 4.176,15m² edificables.



- RASANTES: Se regularán por las normas generales de edificación del PGOM.
- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: No se determina.
- PARCELA MÍNIMA: 400m²
- OCUPACIÓN MÁXIMA: 60%
- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: 10m
- RETRANQUEOS MÍNIMOS:
 - Manzanas VC-2 y VC-5: 5m a alineación y linderos.
 - Manzana VC-3: 5m a alineación y 3m a linderos.
 - Manzana VC-4: 5m a alineación a viario, sin retranqueo a zona verde y 3m a linderos.
 - Laterales entre parcelas dentro de la misma ordenanza: Se exige el adosamiento al lindero común.
- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN: La definida en el plano de ordenación O03. Se podrá modificar la posición de la edificación mediante un estudio de detalle, en cuyo caso se tramitará conjuntamente para todas las manzanas colindantes dentro de la misma ordenanza.
- NÚMERO DE PLANTAS: Cuatro plantas (IV) B+3+BC
- ALTURA MÁXIMA: 14,30m
- VUELOS: Permitidos. Se regularán por las normas generales de edificación del PGOM.
- CUBIERTAS: Las condiciones de volumen se regularán por las normas generales de edificación del PGOM. Además de los usos permitidos en el PGOM, se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta para uso residencial, computando a efectos de edificabilidad a partir de 1,80m.
- ÁREAS NO OCUPADAS POR LA EDIFICACIÓN: Con carácter general estas áreas estarán destinadas a viarios, zonas verdes y espacios libres de uso privado.
- SÓTANOS y SEMISÓTANOS: Permitidos con una ocupación máxima del 100% de la parcela. Las plantas de sótano podrán ocupar los espacios libres privados.
- CONDICIONES ESTÉTICAS: En todo caso se tratarán las fachadas del edificio cuidando la composición, tipología y calidad de materiales, tanto si se trata de fachadas con frente a espacios públicos, como a patio de manzana o parcela. Se prohíbe la construcción de paredes medianeras sin tratamiento de fachada.

Usos permitidos

Los establecidos para la ordenanza 2 del PGOM.

Usos prohibidos

Todos aquellos que no estén incluidos en el apartado anterior.



3.2.3. Ordenanza C. Edificación unifamiliar

Ámbito y características

Corresponden con esta ordenanza las manzanas señaladas en el plano de ordenación como VU-1 y VU-2.

Responde a la tipología de vivienda en parcela independiente (aislada, pareada o adosada).

El uso característico es el de vivienda en categoría 1ª (vivienda unifamiliar).

Condiciones de volumen

- ALINEACIONES: Las establecidas en el plano de ordenación O02.
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA:
 - Manzana VU-1: 3.267,05m² edificables (1,126m²/m²)
 - Manzana VU-2: 3.100,75m² edificables (1,126m²/m²)
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:
 - Manzana VU-1: 18
 - Manzana VU-2: 17
- RETRANQUEOS MÍNIMOS:
 - Alineación: 3m
 - Lindero posterior: 3m
 - Linderos laterales: 3m en aisladas y 3m al lindero no adosado en pareadas. No se exigen retranqueos a linderos laterales para adosadas.
- RASANTES: Se regularán por las normas generales de edificación del PGOM.
- PARCELA MÍNIMA:
 - Aisladas: 324m²
 - Pareadas: 243m²
 - Adosadas: 145m²
- OCUPACIÓN MÁXIMA: 70%
- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA:
 - Aisladas: 12m
 - Pareadas: 9m
 - Adosadas: 6m
- NÚMERO DE PLANTAS: Dos plantas (II) B+1+BC
- ALTURA MÁXIMA: 7,50m sobre la rasante de la vía a la que de frente la parcela en el punto medio.



- **SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:** Se permiten con las condiciones establecidas en la ordenanza 3 del PGOM.
- **EDIFICACIONES AUXILIARES:** Se permiten con las condiciones establecidas en la ordenanza 3 del PGOM.
- **CONDICIONES ESTÉTICAS:** En todo caso se tratarán las fachadas del edificio cuidando la composición, tipología y calidad de materiales, tanto si se trata de fachadas con frente a espacios públicos, como a patio de manzana o parcela. Se prohíbe la construcción de paredes medianeras sin tratamiento de fachada.

Usos permitidos

Los establecidos para la ordenanza 3 del PGOM.

Usos prohibidos

Todos aquellos que no estén incluidos en el apartado anterior

3.2.4. Ordenanza D. Edificación terciaria

Ámbito y características

Corresponde con esta ordenanza la manzana señalada en el plano de ordenación como **ET-1**.

Responde a la tipología de edificación entre medianeras o edificación aislada.

El uso característico es el de terciario general.

Condiciones de volumen

- **ALINEACIONES:** Las establecidas en el plano de ordenación O02.
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 5.000m² edificables.
- **RASANTES:** En el Plano O03, se señalan con carácter indicativo las rasantes interiores de la parcela. Estas cotas interiores contempladas son autorizables, sin perjuicio de que se puedan autorizar otras diferentes en el proyecto de obras correspondiente.
- **PARCELA MÍNIMA:** La totalidad de la parcela ET-1.
- **OCUPACIÓN MÁXIMA:** 50%
- **RETRANQUEOS MÍNIMOS:**
 - Con sector SUD-R07 y con parcelas de uso residencial VC-2 y VC-5: 3m.
 - Con el resto de linderos: No se exigen.
- **ÁREA DE MOVIMIENTO:** El área de movimiento viene definida por los retranqueos establecidos, correspondiéndose con la parcela a excepción del espacio ocupado por dichos retranqueos.



- **POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:** El cuerpo principal de la edificación se situará en el frente de la Avenida de Pontevedra de forma perpendicular a la misma. Esta posición es la que se grafía en el plano 003, siendo indicativa puesto que la misma será concretada en el Proyecto de Obras correspondiente. En el resto del área de movimiento, podrán situarse edificaciones complementarias y/o auxiliares al cuerpo principal de la edificación o edificación principal, estén o no adosadas a dicho cuerpo principal.
- **NÚMERO DE PLANTAS:** Cuatro plantas (IV) B+3
- **ALTURA MÁXIMA:** 14,30m
- **SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:** Se permiten sótanos y semisótanos con una ocupación máxima del 100% y una altura libre mínima de 3,60m destinados a uso aparcamiento público o privado y a instalaciones de servicios derivadas del uso principal sin computar edificabilidad.
- **EDIFICACIONES ADJETIVAS:** Se permiten con las condiciones establecidas en la ordenanza 5 del PGOM.

Condiciones estéticas

Se permite la instalación de rótulos comerciales y paneles decorativos en todas las fachadas de la edificación, dentro de los límites del plano de las mismas, tanto en planta baja como en el resto de plantas. No se limita el número total de rótulos comerciales y paneles decorativos por cada establecimiento comercial, pudiendo tener uno o varios en cada una de sus fachadas. Si dichos elementos se encuentran situados a más de 2,5m de la rasante de la acera, podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 30cm. Esta medida se podrá superar cuando existan razones debidamente justificadas.

El contenido permitido en los rótulos y paneles (ya sea texto o imagen) será aquel que comprenda aspectos relacionados con la identificación de la actividad que desarrolla el establecimiento (nombre comercial, logotipo, productos comercializados, dirección, horarios, teléfonos de interés o cualquier otro que el titular estime oportuno).

Se permite la instalación de pórticos de acceso de vehículos de hasta 6m de altura en la línea de cierre de parcela, con sus correspondientes rótulos informativos de entrada y salida. Se podrán instalar banderolas perpendiculares al plano de dichos pórticos, con objeto de señalar los accesos al aparcamiento. La altura mínima desde la rasante de la acera hasta el borde inferior de las banderolas será de 3m.

Los cierres de parcela se regirán por las condiciones establecidas en el PGOM. No obstante, se podrán realizar puertas de acceso al recinto, tanto peatonales como para tráfico rodado, de composición libre en cuanto a dimensiones, materiales y permeabilidad visual.



En todo caso se respetarán las condiciones previstas en el PGOM.

Usos permitidos

Los establecidos para la ordenanza 5 del PGOM.

Se admite expresamente el uso comercial que permita implantar un supermercado de alimentación con aparcamiento de vehículos cubierto y/o descubierto en la superficie de la parcela no ocupada por la edificación.

Usos prohibidos

Todos aquellos que no estén incluidos en el apartado anterior.

3.2.5. Ordenanza dotacional

Ámbito y características

Corresponde con esta ordenanza la manzana señalada en el plano de ordenación como **EQ-1**.

El uso característico es el de equipamiento en todas sus categorías.

Según lo establecido en los criterios de ordenación fijados en la ficha urbanística del sector, las cesiones dotacionales públicas serán reguladas por la ordenanza dotacional, como se indica en el **artículo 146** del Título III (Normas y Ordenanzas Reguladoras) del Tomo V (Normativa Urbanística) del Plan General de Ordenación Municipal de A Estrada.

3.2.6. Ordenanza de espacios libres y zonas verdes

Ámbito y características

Corresponden con esta ordenanza las manzanas señaladas en el plano de ordenación como **ZV-1 y ZV-2**.

La manzana ZV-1 corresponde a la categoría de espacios libres de tipo jardín.

La manzana ZV-2 corresponde a la categoría de espacios libres de tipo área ajardinada.

Los sistemas de espacios libres y zonas verdes se regularán por las determinaciones establecidas en los **artículos 129 y 138** del Título III (Normas y Ordenanzas Reguladoras) del Tomo V (Normativa Urbanística) del Plan General de Ordenación Municipal de A Estrada.



3.2.7. Ordenanza de espacios libres para infraestructuras

Ámbito y características

Corresponde con esta ordenanza la manzana señalada en el plano de ordenación como LI-1.

Se trata de una zona peatonal de titularidad municipal y sin edificabilidad. Esta reserva de suelo se prevé para la canalización de las instalaciones necesarias para el desarrollo del sector y su conexión con los servicios existentes. En superficie acogerá un espacio público urbanizado que cumplirá con todas las condiciones exigibles en materia de accesibilidad.

3.2.8. Ordenanza de espacios para reserva de instalaciones

Ámbito y características

Corresponden con esta ordenanza las manzanas señaladas en el plano de ordenación como RI-1 y RI-2.

Esta reserva de suelo no tiene edificabilidad a excepción de los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de sus instalaciones. Será de uso exclusivo para instalaciones de infraestructuras.

3.3. REGULACIÓN DE LOS USOS

Según las determinaciones establecidas en las condiciones de equidistribución y en los criterios de ordenación de la ficha urbanística del sector:

- Uso global característico: residencial (máximo 85% y mínimo 51%)
- Otros usos globales: terciario general (máximo 49% y mínimo 15%)
- Tipología edificatoria característica: vivienda colectiva

El uso predominante será el residencial implantado en la proporción de 70% en vivienda colectiva y 30% en vivienda unifamiliar.

Se exige una reserva mínima de suelo apto para la implantación del 44% de la edificabilidad residencial que habrá de dedicarse a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.



3.4. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Se aplicará lo establecido en el Capítulo 10º (Normas de Urbanización) del Título III (Normas y Ordenanzas Regulatoras) del Tomo V (Normativa Urbanística) del Plan General de Ordenación Municipal de A Estrada.

3.5. ADAPTACIÓN AL AMBIENTE

Se respetará lo dispuesto en el Artículo 91 (adaptación al ambiente y protección del paisaje) de la Ley del Suelo de Galicia, en lo que sea de aplicación.



4. MEMORIA DE GESTIÓN



4. MEMORIA DE GESTIÓN

4.1. PLAN DE ETAPAS

Los planes parciales contendrán el plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de las personas propietarias, entre ellos los de gestión, urbanización y edificación. En otro caso el plazo para el cumplimiento de cada uno de ellos será de tres años.

Los plazos para el cumplimiento de cada uno de los deberes de los propietarios (gestión, urbanización y edificación) cumplirán con lo establecido en el **artículo 10 del PGOM**.

Podrán ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente siempre y cuando dispongan de los niveles de servicios mínimos urbanísticos establecidos por la ley del suelo.

Podrán realizarse simultáneamente las obras de urbanización y construcción de edificios con la condición de que a la finalización de éstas últimas se disponga de los servicios mínimos anteriormente citados.

4.2. POLÍGONOS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

Los planes parciales determinarán la delimitación de los polígonos en que se divida el sector y el sistema de actuación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo de Galicia.

4.2.1. Polígonos de ejecución

La ejecución del plan parcial se realizará en un único polígono.

4.2.2. Sistema de actuación

Se fija para la ejecución del polígono que conforma el sector el sistema de compensación.

4.3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

4.3.1. Evaluación económica de la urbanización

Los planes parciales incluirán la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, incluyendo la conexión a los sistemas generales y, en su caso, las obras de ampliación o refuerzo de los mismos.

La evaluación económica de las obras de urbanización se detalla en el siguiente cuadro.



RESUMEN DEL PRESUPUESTO POR CAPÍTULOS	
CAPÍTULOS	ESTIMACIÓN (€)
01 DEMOLICIONES	42.591,49
02 MOVIMIENTO DE TIERRAS	102.992,06
03 RED VIARIA Y CONEXIONES	166.048,86
03.1 CONEXIÓN CON SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	47.896,54
04 SANEAMIENTO Y CONEXIÓN Y REFUERZO CON SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	147.183,62
05 ABASTECIMIENTO	37.738,59
06 RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN	219.735,75
07 RED DE COMUNICACIONES	33.802,29
08 ALUMBRADO PÚBLICO	32.111,58
09 OTROS SERVICIOS	2.522,25
10 GAS NATURAL	6.927,77
11 SEÑALIZACIÓN	7.261,33
12 MOBILIARIO URBANO	11.108,63
13 JARDINERÍA Y ZONAS VERDES	109.841,36
14 RESTITUCIONES	44.665,72
15 SEGURIDAD Y SALUD	12.777,23
16 CONTROL DE CALIDAD	8.517,78
17 GESTIÓN DE RESIDUOS	7.665,90
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	1.041.388,75

4.3.2. Indemnizaciones

Además del coste de las obras de urbanización se ha estimado el coste de las indemnizaciones correspondientes a las demoliciones previstas para la ejecución del polígono. El presupuesto de dichas indemnizaciones asciende a la cantidad de 150.685,01€. Este concepto se detallará y desglosará en el correspondiente proyecto de gestión urbanística.

4.3.3. Adscripción de cargas de sistemas generales

El plan general adscribe al sector una carga por la ejecución del sistema general IB-A01 del 9,719%, lo que supone un valor asignado de 164.392,13€.

4.3.4. Medios económicos-financieros

La financiación de las obras y en general de todos los costes que demande la transformación o cambio de uso del suelo correrá a cargo de la iniciativa privada, los cuales serán financiadas por diferentes vías:

- Venta de parcelas.
- Venta de producto final terminado.
- Recursos propios de los promotores.
- Contribuciones que se repercutirán a los propietarios del suelo mediante el sistema de compensación para el buen fin de la urbanización.
- Financiación bancaria.
- Operaciones de crédito aportando como garantía el propio suelo.



4.4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

4.4.1. Objeto del informe

El presente informe de sostenibilidad económica se redacta en cumplimiento de lo establecido en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, teniendo por objeto analizar el impacto que producirá en las haciendas públicas la implantación y mantenimiento de las infraestructuras derivadas de la ejecución prevista en el Plan Parcial del SUD-R06 Avenida de Vigo del Ayuntamiento de A Estrada.

Dadas las características y alcance de la actuación, el informe se centrará en el impacto que la misma producirá sobre la Hacienda Pública Municipal.

4.4.2. Análisis de los presupuestos municipales

El análisis del presupuesto municipal se realiza a través de la información recogida en el Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra, publicado el jueves 14 de abril de 2016, en el que se publica el Presupuesto Municipal del Ayuntamiento de A Estrada para el ejercicio 2016.

ESTADO DE INGRESOS	
CAPÍTULOS	(€)
01 IMPUESTOS DIRECTOS	3.617.000,00
02 IMPUESTOS INDIRECTOS	220.000,00
03 TASAS Y OTROS INGRESOS	2.276.076,00
04 TRASFERENCIAS CORRIENTES	5.964.405,52
05 INGRESOS PATRIMONIALES	42.398,48
06 ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	18,00
07 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	102,00
08 VARIACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS	15.000,00
09 VARIACIÓN DE PASIVOS FINANCIEROS	490.000,00
TOTAL INGRESOS	12.625.000,00

ESTADO DE GASTOS	
CAPÍTULOS	(€)
01 GASTOS DEL PERSONAL	4.850.427,00
02 GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	5.685.220,59
03 GASTOS FINANCIEROS	102.826,40
04 TRASFERENCIAS CORRIENTES	609.614,00
05 INVERSIONES REALES	745.888,00
06 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	117.018,00
07 VARIACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS	15.000,00
08 VARIACIÓN DE PASIVOS FINANCIEROS	499.006,01
TOTAL GASTOS	12.625.000,00



Resumen de la clasificación de ingresos y gastos y obtención de la repercusión gasto/ingreso por habitante

Cuadro resumen de la liquidación de los Presupuestos del Ejercicio 2016, donde se refleja la repercusión de gasto/ingreso por habitante, teniendo en cuenta la información oficial de último censo publicado por el INE (Instituto Nacional de Estadística) del Ayuntamiento de A Estrada para el período 2015, en el que el número de habitantes es de 21.025.

ESTADO DE INGRESOS		
CAPÍTULOS	(€)	€/habitante
01 IMPUESTOS DIRECTOS	3.617.000,00	172,03
02 IMPUESTOS INDIRECTOS	220.000,00	10,46
03 TASAS Y OTROS INGRESOS	2.276.076,00	108,26
04 TRASFERENCIAS CORRIENTES	5.964.405,52	283,68
05 INGRESOS PATRIMONIALES	42.398,48	2,02
06 ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	18,00	0,0009
07 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	102,00	0,0049
08 VARIACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS	15.000,00	0,71
09 VARIACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS	490.000,00	23,31
TOTAL INGRESOS	12.625.000,00	600,48

ESTADO DE GASTOS		
CAPÍTULOS	(€)	€/habitante
01 GASTOS DEL PERSONAL	4.850.427,00	230,70
02 GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	5.685.220,59	270,40
03 GASTOS FINANCIEROS	102.826,40	4,89
04 TRASFERENCIAS CORRIENTES	609.614,00	28,99
05 INVERSIONES REALES	745.888,00	35,48
06 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	117.018,00	5,57
07 VARIACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS	15.000,00	0,71
08 VARIACIÓN DE PASIVOS FINANCIEROS	499.006,01	23,73
TOTAL GASTOS	12.625.000,00	600,48

4.4.3. Impacto de la actuación en la Hacienda Pública Municipal

Se procederá a la estimación de los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de las nuevas infraestructuras y el mantenimiento de la nueva urbanización, así como los ingresos que ésta genere, lo que nos comportará los datos necesarios para evaluar la sostenibilidad económica de la actuación.



Evaluación del aumento del patrimonio municipal (ingresos)

OBTENCIÓN DE PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS

El Ayuntamiento Obtendrá las siguientes parcelas destinadas a equipamientos mediante cesión gratuita de los propietarios de los terrenos:

EQUIPAMIENTO DOTACIONAL	2.625,15m ²
-------------------------	------------------------

OBTENCIÓN DE PARCELAS LUCRATIVAS

El Ayuntamiento obtendrá como Administración actuante las parcelas resultantes correspondientes al 10% del aprovechamiento lucrativo del sector:

APROVECHAMIENTO RESULTANTE EN PARCELAS DE USO RESIDENCIAL COLECTIVA VPO	2.963,10m ²
---	------------------------

Aplicando un valor de repercusión del suelo de 247,14€/m², obtenido de los datos recogidos en el propio Plan General de Ordenación Municipal del Ayuntamiento de A Estrada, de Julio de 2013, en su apartado de Estudio Económico, el valor de estas parcelas será:

VALOR DE PARCELAS RESULTANTES	732.300,53€
-------------------------------	-------------

OBTENCIÓN DE SUELOS DOTACIONALES URBANIZADOS, ASÍ COMO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS REALIZADAS

El Ayuntamiento obtendrá los siguientes suelos dotacionales mediante cesión gratuita de los propietarios de los terrenos:

SUPERFICIE DE SISTEMA VIARIO	5.192,30m ²
SUPERFICIE DE ZONAS VERDES	4.933,95m ²
SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE INFRAESTRUCTURAS	1.013,95m ²

En lo referente a su cuantificación económica, el coste de la ejecución material de las obras de urbanización se deduce de la evaluación económica del Plan Parcial:

OBRAS DE URBANIZACIÓN	1.041.388,75€
-----------------------	---------------

Estimación de inversión municipal derivada de la actuación (gastos)

La Administración Pública Local no soportará gastos de inversión en las obras de urbanización ya que son los propietarios del suelo los que están obligados a financiar la totalidad de los gastos de producción para la disposición de las parcelas resultantes, incluyendo las distintas actuaciones para las conexiones a las infraestructuras municipales preexistentes.



No se tiene previsto acometer a corto-medio plazo el desarrollo de la parcela de equipamiento cedida al Ayuntamiento, por lo que no se está en condiciones de evaluar el costo, el cual se incluirá en las inversiones de los presupuestos municipales de las correspondientes anualidades.

Los costes de mantenimiento de infraestructuras y prestación de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración, recogida de basuras y reciclaje, se financian con las tasas municipales correspondientes que rigen por el principio de cobertura de la totalidad de los servicios prestados, incluidos los de conservación y mantenimiento de las infraestructuras. Estos gastos son sufragados por los usuarios finales y titulares de los inmuebles, así como la prestación de los servicios por empresas privadas en régimen de mercado del resto de infraestructuras de servicios de gas, electricidad y telecomunicaciones, sin carga alguna a los Presupuestos Municipales.

Los nuevos espacios públicos y los viales, SI producen un coste de mantenimiento que recae directamente sobre la hacienda municipal, tanto los que corresponden a las acciones de conservación habitual (limpieza, señalización y mobiliario) como las de reparaciones ordinarias o excepcionales y las de reposición de elementos dañados.

El coste del mantenimiento del viario público se estima en un 2% del coste de la ejecución por año. Hay que señalar que este coste de mantenimiento es el habitual y operativo para un red viaria en uso, si bien en los primeros años posteriores a su ejecución estos costes serán inferiores al no producirse desperfectos significativos que obliguen a reparaciones mayores, limitándose en general a gastos de limpieza y conservación.

En las zonas verdes y espacios libres públicos, incluido el mobiliario, el módulo que se estima para su mantenimiento anual es de 1,5€/m² al año.

La iluminación pública supone un gasto significativo, alcanzando un módulo medio estimado de 0,32€/m² al año para los viales y de 0,14€/m² al año para las zonas verdes. Estos gastos incluyen tanto el gasto energético como el mantenimiento de las farolas y reposición de lámparas.

Con estos módulos se evalúan los costes de mantenimiento de las instalaciones y servicios que suponen un cargo directo para la hacienda pública.

El total de los costes anuales de mantenimiento generados por la urbanización del Plan Parcial SUD-R06 Avenida de Vigo ascenderá a 14.737,07€/año, según se detalla en el cuadro que figura a continuación:



GASTOS DE MANTENIMIENTO DE LA NUEVA URBANIZACIÓN - INVERSIÓN MUNICIPAL				
	PEM	m ²	€/m ²	TOTAL €
SISTEMA VIARIO	166.048,86			3.320,98
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (ZV-1+ZV-2+LI-1)		5.947,90	1,50	8.921,85
ALUMBRADO PÚBLICO DEL SISTEMA VIARIO		5.192,30	0,32	1.661,54
ALUMBRADO PÚBLICO DE ZONAS VERDES y ESPACIOS LIBRES (ZV-1+ZV-2+LI-1)		5.947,90	0,14	832,71
TOTAL GASTOS ANUALES DE MANTENIMIENTO				14.737,07

Estimación de ingresos municipales derivados de la actuación

El Plan Parcial va a conllevar una serie de ingresos para las arcas municipales, los cuales pueden dividirse en dos tipos: puntuales y permanentes.

Los primeros se producen una única vez y están asociados principalmente al propio hecho constructivo. En este tipo podemos incluir: el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras; la tasa de licencia de actividad, etc. Dado su carácter de hecho puntual no se tendrán en consideración a la hora de contabilizarlos para soportar los costes de mantenimiento, independientemente de que podrían contabilizarse en la capitalización de los ingresos obtenidos por el Ayuntamiento.

En cuanto a los segundos, son los ingresos que se generarán anualmente a partir de la recepción de la urbanización (principalmente el Impuesto de Bienes Inmuebles), según la aplicación de las tasas recogidas en las Ordenanzas Municipales, y partiendo de los valores de construcción establecidos en el estudio económico del propio Plan General.

INGRESOS CORRIENTES [IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES] - IBI					
	EDIFICABILIDAD (m ²)	VALOR CONSTRUCCIÓN (€/m ²)	TOTAL VALOR CONSTRUCCIÓN (€)	TIPO DE GRAVAMEN (%)	INGRESOS (€)
VIVIENDA VPO	9.339,40	700,00	6.537.580,00	0,40	26.150,32
VIVIENDA LIBRE	11.886,60	750,00	8.914.950,00	0,40	35.659,80
TERCIARIO	5.000,00	200,00	1.000.000,00	0,40	4.000,00
TOTAL INGRESOS ANUALES					65.810,12

4.4.4. Conclusión

Considerando la relación de ingresos anuales (65.810,12€) y gastos derivados del mantenimiento generado por la ejecución del Plan Parcial (14.737,07€) estimada en los apartados precedentes, podemos concluir que el Plan Parcial del SUD-R06 Avenida de Vigo es "SOSTENIBLE ECONÓMICAMENTE" para el Ayuntamiento de A Estrada.



4.5. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

4.5.1. Objeto de la memoria

La presente memoria de viabilidad económica se redacta en cumplimiento de lo establecido en el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, según el cual la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.
- b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.
- c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.



d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

4.5.2. Parámetros urbanísticos de la ordenación

El presente Plan Parcial desarrolla las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación de A Estrada, en la Ficha N°6, Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUD-R06 Avenida de Vigo y cuenta con una superficie bruta de 37.465m².

La edificabilidad del sector es de 26.226m². Su uso global característico es el residencial, implantado en una proporción de 70% de vivienda colectiva y 30% de vivienda unifamiliar, con al menos un 44% de edificabilidad residencial de protección pública. Se exige además un mínimo de un 15% de la edificabilidad total destinada a uso terciario general. Además, deberá reservarse al menos una superficie de suelo de 4.725m² para zonas verdes, 2.625m² para equipamientos y la necesaria para implantar 131 plazas de aparcamiento público.

A continuación figura el cuadro resumen de superficies resultado de la ordenación propuesta.

ORDENACIÓN - CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES (m ²)		
USO RESIDENCIAL	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE
VC-1	294,50	420,00
VC-2	3.107,65	5.098,75
VC-3	950,45	2.200,20
VC-4	1.451,95	2.963,10
VC-5	2.216,40	4.176,15
VU-1	2.900,35	3.267,05
VU-2	2.752,70	3.100,75
SUBTOTAL	13.674,00	21.226,00
USO TERCIARIO	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE
ET-1	10.000,00	5.000,00
EQUIPAMIENTOS	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE
EQ-1	2.625,15	SEGÚN PGOM
ZONAS VERDES	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE
ZV-1	4.725,00	SEGÚN PGOM
ZV-2	208,95	SEGÚN PGOM
ESPACIO LIBRE INFRAESTRUCTURAS	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE
LI-1	1.013,95	-
RESERVA INSTALACIONES	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE
RI-1	9,40	-
RI-2	16,25	-
VIARIO	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE
-	5.192,30	-
TOTAL	37.465,00	26.226,00



4.5.3. Determinaciones económicas

Estimación del importe de la inversión

Los costes de Producción (Cp) son los que se originan por la satisfacción de las cargas y deberes de la promoción inmobiliaria.

Para calcularlos utilizaremos el coste de las obras de urbanización, calculado sobre el Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC), añadiendo al Presupuesto de Ejecución Material (PEM) los Gastos Generales (13%) y el Beneficio Industrial (6%):

Además, habrá que añadir los Gastos de Gestión (gastos técnicos y jurídicos, de promoción y gestión, o los gastos financieros), que estimaremos en un 15% de los Costes de Urbanización, las eventuales indemnizaciones, derivadas de la aplicación del derecho de realojo o de la eliminación de usos o actividades preexistentes, lícitamente realizadas, incompatibles con la Ordenación, así como la adscripción de cargas que el plan general prevea para el sector.

ESTIMACIÓN DE COSTES DE PRODUCCIÓN (Cp)	
CONCEPTO	IMPORTE (€)
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	1.041.388,75
GASTOS GENERALES (13%)	135.380,54
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	62.483,33
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (PEC)	1.239.252,61
GASTOS DE GESTIÓN (15%)	185.887,89
INDEMNIZACIONES	150.685,01
ADSCRIPCIÓN DE CARGAS SISTEMA GENERAL IB-A01	164.392,13
TOTAL	1.575.825,51

Identificación de los agentes responsables de costear las redes públicas

La financiación de las obras y en general de todos los costes que demande la transformación o cambio de uso del suelo correrá a cargo de la iniciativa privada.

4.5.4. Análisis de la inversión

La premisa básica desde el punto de la viabilidad económica para toda actuación urbanística es que los ingresos derivados de la venta del producto sean superiores a los costes de producción del mismo.

$$\text{Ingresos (Vv)} > \text{Costes (Cp)}$$

Estimación de ingresos

Los ingresos correspondientes a la actuación urbanizadora son los procedentes de la obtención de los solares resultantes de la ejecución de las obras de urbanización.



El valor de venta (Vv) de dichos solares se determinará a través del valor de repercusión del suelo (VR), obtenido, en este caso, de las bases de cálculo establecidas en el estudio económico del Plan General. Los ingresos se ponderarán según usos y edificabilidades.

ESTIMACIÓN DE INGRESOS - VALOR DE VENTA (Vv)				
MANZANA	USO	SUP. EDIFICABLE (m ²)	VR (€/m ²)	VALOR DE VENTA (€)
VC-1	VIVIENDA LIBRE	420,00	311,12	130.670,40
VC-2	VIVIENDA LIBRE	5.098,75	311,12	1.586.323,10
VC-3	VIVIENDA PROTEGIDA	2.200,20	247,14	543.757,43
VC-4	VIVIENDA PROTEGIDA	2.963,10	247,14	732.300,53
VC-5	VIVIENDA PROTEGIDA	4.176,15	247,14	1.032.093,71
VU-1	VIVIENDA LIBRE	3.267,05	311,12	1.016.444,60
VU-2	VIVIENDA LIBRE	3.100,75	311,12	964.705,34
ET-1	TERCIARIO	5.000,00	263,38	1.316.900,00
TOTAL		26.226,00		7.323.195,11

Viabilidad de la operación

Considerando la relación de ingresos (7.323.195,11€) y gastos (1.575.825,51€) derivados de la actuación urbanizadora, estimados en los apartados precedentes, podemos concluir que el Plan Parcial del SUD-R06 Avenida de Vigo es capaz de generar ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares.

4.5.5. Horizonte temporal de amortización de las inversiones

El horizonte temporal preciso para amortizar la inversión y la financiación de la operación, se estima en un plazo aproximado de 4 años, a contar desde la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento, en el supuesto de que se dedique parte del producto final a la venta, y un horizonte temporal de aproximadamente 12 a 15 años para aquellos activos que se dediquen en exclusiva al alquiler.

4.5.6. Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas

La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas, figura en el informe de sostenibilidad económica del presente Plan Parcial.



5. RESUMEN EJECUTIVO



5. RESUMEN EJECUTIVO

5.1. OBJETO DEL RESUMEN EJECUTIVO

El presente resumen ejecutivo se redacta en cumplimiento de lo establecido en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, según el cual, en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

5.2. DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial desarrolla las determinaciones contenidas en la Ficha N°6 del Plan General de Ordenación de A Estrada, aprobado definitivamente por la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras en ORDEN de 03 de junio de 2013.

A continuación se resumen las determinaciones urbanísticas de la Ficha N°6, Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUD-R06 Avenida de Vigo, la cual figura y se puede consultar en detalle en el Anejo 1 de la presente memoria.



FICHA Nº 6 SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	
ÁMBITO	SUD-R06 AVENIDA DE VIGO
SUPERFICIE TOTAL BRUTA	37.465m ²
SISTEMA LOCAL VIARIO	869m ²
SUPERFICIE COMPUTABLE APROVECHAMIENTO TIPO	36.596m ²
SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE	26.226m ²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,7m ² /m ²
USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL (MAX. 85%-MIN.51%) ORDENANZAS REF. 2 Y 3
OTROS USOS GLOBALES	TERCIARIO GENERAL (MAX. 49%-MIN.15%) ORDENANZA REF. 5
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA CARACTERÍSTICA	VIVIENDA COLECTIVA
ALTURA MÁXIMA	4 PLANTAS
COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE: 1,0000
	RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA : 0,7944
	TERCIARIO GENERAL: 0,8466
APROVECHAMIENTO TIPO	0,6450m ² /m ²
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLAZOS DE DESARROLLO	1º CUATRIENIO
RESERVA MIN. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	4.725m ²
RESERVA MIN. EQUIPAMIENTOS	2.625m ²
RESERVA MIN. APARCAMIENTOS PÚBLICOS	131 PLAZAS
ADSCRIPCIÓN DE CARGAS A SISTEMAS GENERALES	IB-A01 VALOR ASIGNADO 9,719% (164.392,13€)
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL VIVIENDA (70% COLECTIVA Y 30% UNIFAMILIAR)
RESERVA MIN. VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA	44% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL

5.3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito del presente Plan Parcial comprende los terrenos identificados en el Plan General de Ordenación Municipal de A Estrada como sector de suelo urbanizable delimitado SUD-R06 Avenida de Vigo y cuenta con una superficie bruta de 37.465m².

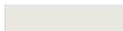
Dichos terrenos se sitúan al suroeste del núcleo urbano de A Estrada. Limitan al norte con la Avenida de Pontevedra (N-640) y con el sistema general de equipamientos SX-AD-6 (Casa Cuartel de la Guardia Civil), al este con el sector de suelo urbano delimitado SUD-R07 Avenida de Pontevedra, al oeste con la Avenida de Marín (suelo urbano consolidado) y al sur con la Avenida de Vigo, el sector de suelo urbano delimitado SUD-R07 Avenida de Pontevedra y el sistema general de infraestructuras SX-INF-01 (viario propuesto en el plan general).

El ámbito comprende en su mayor parte terrenos libres de edificación. No obstante la delimitación del mismo afecta a las traseras de ocho viviendas en suelo urbano con frente edificado a la Avenida de Marín y a una con frente edificado a la Avenida de Pontevedra.



5.4. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELAS AFECTADAS



LEYENDA PARCELARIO	
	LÍMITE DEL ÁMBITO. SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUD - R06 - AVENIDA DE VIGO
	LÍMITE DE PARCELAS
	EDIFICACIONES EXISTENTES



5.5. PROPIEDAD DE LOS TERRENOS

Los terrenos incluidos en la delimitación del sector de suelo urbanizable delimitado SUD-R06 Avenida de Vigo son, según los datos obtenidos de la Dirección General del Catastro:

SECTOR SUD-R06 AVENIDA DE VIGO				
ID PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRO (m ²)	SUPERFICIE SECTOR (m ²)	PROPIETARIO
06	1164006NH4216S0001FE	620	271,55	D. EUGENIO MAGÁN RIVAS
07	1164007NH4216S0001ME	591	338,10	D. CELSO VALIÑO LOUZAO
08	1164008NH4216S0001OE	553	303,30	DÑA. M ^a GLORIA PENAS LORENZO
09	1164009NH4216 (Parcela con división horizontal)	977	537,70	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS AVENIDA DE MARÍN, N ^o 18
10	1164010NH4216S0001ME	192	192,20	DÑA. M ^a LUCÍA AMPARO CERVIÑO ULLA
11	1164011NH4216S0001OE	398	341,60	DÑA. AMPARO CERVIÑO ULLA
12	1164012NH4216S0001KE	350	165,20	DÑA. ANA BELÉN CAMPOS COTO
13	1164013NH4216S0001RE	384	162,25	DÑA. JOSEFINA CALVELO RICO
14	1164014NH4216S0001DE	325	127,65	DÑA. JOSEFA ARCA BREA
15	1164015NH4216S0001XE	359	126,45	D. JOSÉ SANMARTÍN PISO
16	1164016NH4216S0001IE	259	82,65	DÑA. LILA SANMARTÍN PISO
17	1164017NH4216S0001JE	256	63,45	D. ANTONIO MÉNDEZ VILLAVERDE
18	1164018NH4216S0001EE	403	70,30	D. ELADIO PAZOS CARBIA
20	1164020NH4216 (Parcela con división horizontal)	6.626	1.646,20	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS AVENIDA DE PONTEVEDRA, N ^o 45
24	1164024NH4216S0001UE	1.234	1.234,00	D. RAMIRO PENA LOUZAO
25	1164025NH4216S0001HE	494	494,00	DÑA. PAQUITA
26	1164026NH4227S0001WQ	1.343	1.350,00	D. MANUEL RASCADO TORRADO
28	1164028NH4216S0001BE	290	293,00	D. JOSÉ LUIS COTO PÉREZ
29	1164029NH4216S0001YE	42.721	28.713,25	D. ALEJANDRO SOBRINO GRANJA DÑA. M ^a CARMEN SOBRINO GRANJA D. JUAN SOBRINO GRANJA
30	1164030NH4216S0001AE	83	83,15	EN INVESTIGACIÓN
-	SISTEMA LOCAL VIARIO	-	869,00	-
TOTAL			37.465,00	



5.6. OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

El sector de suelo urbanizable delimitado SUD-R06 Avenida de Vigo se localiza contiguo al suelo urbano consolidado de A Estrada. Es uno de los sectores de carácter residencial situados al oeste de la villa que el plan general prevé desarrollar en el primer cuatrienio de vigencia del mismo. Los objetivos que el plan general pretende con su desarrollo son los siguientes:

- Favorecer la concentración y consolidación de la trama urbana.
- Frenar la tendencia a la dispersión y desarticulación del sistema urbano y suburbano.
- Conseguir, junto con el desarrollo de otros sectores situados al oeste de la villa, la consecución de la ejecución del sistema general viario previsto SX-INF-01, como alternativa a la Avenida de Benito Vigo, liberando así el tráfico que recorre la misma y procediendo a su posterior semipeatonalización.
- Rematar y conformar el tejido de la trama del modelo urbano planteado en los criterios de ordenación en el cierre contra el nuevo sistema general de infraestructuras propuesto por el plan SX-INF-01.

5.7. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El ámbito cuenta con una edificabilidad de 26.226m². Su uso global característico es el residencial, implantado en una proporción de 70% de vivienda colectiva y 30% de vivienda unifamiliar, siendo exigible que el 44% de la edificabilidad residencial esté dedicada a la implantación de vivienda de protección pública. Se exige además un mínimo de un 15% de la edificabilidad total destinada a uso terciario general. Además, deberá reservarse al menos una superficie de suelo de 4.725m² para zonas verdes, 2.625m² para equipamientos y la necesaria para implantar 131 plazas de aparcamiento público.

Para estructurar la ordenación del ámbito se plantea, además de los viales existentes que lo limitan, un vial de nueva apertura en dirección este-oeste, que arranca de la Avenida de Marín y discurre paralelo a la Avenida de Pontevedra y a la Avenida de Vigo. Ésta última se urbanizará en el tramo que confluye con el ámbito, para dotarlo de las infraestructuras y servicios necesarios a los usos implantados en el mismo.

La vivienda unifamiliar de baja densidad (VU1 y VU2) se plantea en su totalidad en el entorno de los viales de nueva apertura o urbanización que se proponen, liberando así los espacios centrales del ámbito para la ubicación de zonas verdes (ZV-1) y equipamientos (EQ-1).

La vivienda colectiva se aproximará por una parte a la trama urbana consolidada, apoyándose en el vial de nueva apertura, ubicándose, de esta manera, próxima a las edificaciones



existentes en el linde con el suelo urbano consolidado (VC3 y VC4). Por otra parte dará frente a la Avenida de Vigo, rematando la parcela de uso terciario en su extremo sur (VC2 y VC5) .

Para evitar la aparición de medianeras al descubierto, la transición entre la ordenanza 1 del suelo urbano contiguo en la esquina entre Avenida de Marín y Avenida de Vigo se resolverá mediante una ordenanza de vivienda entre medianeras (VC1).

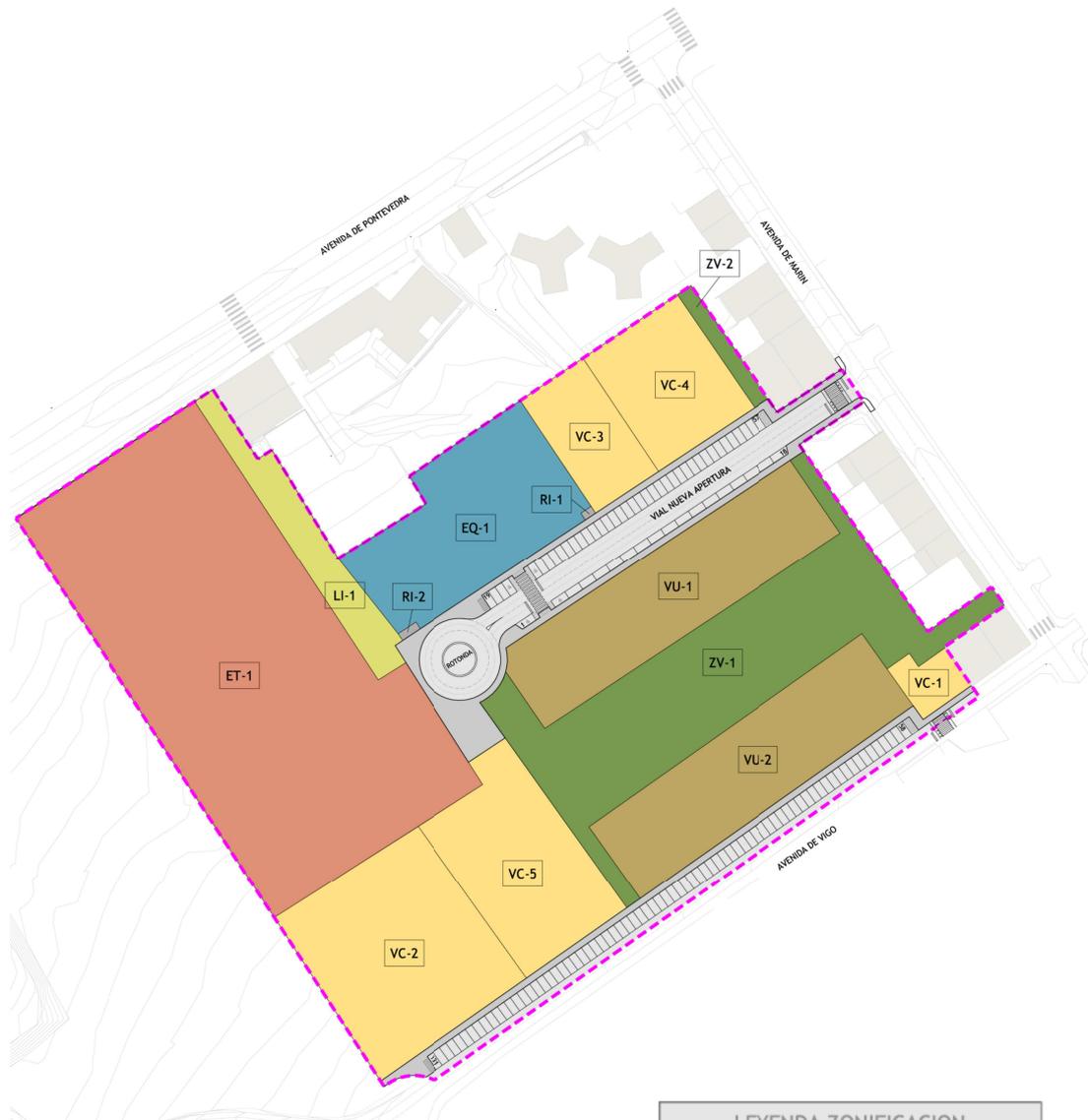
La implantación del uso terciario (ET-1) se propone en altura al noroeste del ámbito, con frente a la Avenida de Pontevedra, puesto que al ser un uso que da servicio y equipa a la población, es indispensable que este dotado de una buena comunicación, visibilidad y accesibilidad tanto viaria como peatonal.

Para la ubicación del equipamiento local (EQ-1) se prioriza su integración en la trama urbana, con una posición de centralidad dentro del ámbito y contando con accesibilidad peatonal desde la Avenida de Pontevedra. Para ello se propone la creación de un espacio libre de infraestructuras (LI-1) entre las parcelas de equipamiento y de uso terciario, que facilita el recorrido peatonal adaptado entre el ámbito y la Avenida de Pontevedra, así como la conexión con las infraestructuras existentes en dicha vía.

Cabe mencionar que, para llegar a la ordenación finalmente planteada, se han estudiado multitud de alternativas de ordenación del Sector, quedando finalmente como las más viables o factibles, las cinco alternativas de ordenación que se adjuntan en el Anejo 4 del presente documento. Estas alternativas de ordenación, tienen todas ellas sus respectivas fortalezas y debilidades, habiéndose escogido aquella que presenta un balance más positivo en todos los aspectos a valorar. La justificación de los criterios que han motivado la elección de la ordenación propuesta se desarrolla y se puede consultar en el citado anejo.



5.8. PLANO DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA



LEYENDA ZONIFICACION	
	LÍMITE DEL ÁMBITO
	VU USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
	VC USO RESIDENCIAL COLECTIVA
	ET USO TERCARIO
	EQ EQUIPAMIENTOS
	ZV ZONAS VERDES
	LI ESPACIOS LIBRES INFRAESTRUCTURAS
	RI RESERVA INSTALACIONES (CT)
	VIARIO



5.9. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	FICHA SECTOR		
SUPERFICIE DELIMITADA	37.465m ²		
SISTEMA LOCAL VIARIO	869m ²		
SUPERFICIE COMPUTABLE APROVECHAMIENTO TIPO	36.596m ²		
SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE	26.226m ²		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,7m ² /m ²		
APROVECHAMIENTO TIPO	0,6450m ² /m ²		
RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	LSG	FICHA SECTOR	PLAN PARCIAL
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	≥ 4.720,68m ²	≥ 4.725m ²	4.933,95m ²
EQUIPAMIENTOS	≥ 2.622,60m ²	≥ 2.625m ²	2.625,15m ²
APARCAMIENTOS PÚBLICOS	≥ 66 PLAZAS	≥ 131 PLAZAS	131 PLAZAS
ARBOLADO	≥ 263 ÁRBOLES	-	≥ 263 ÁRBOLES
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	LSG	FICHA SECTOR	PLAN PARCIAL
SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE	-	26.226m ²	26.226m ²
PROPIETARIOS	90% (23.262,9m ²)	-	23.262,9m ²
CESIÓN MUNICIPAL	10% (2.963,1m ²)	-	2.963,1m ²
SUPERFICIES EDIFICABLES POR USOS Y TIPOLOGÍAS	LSG	FICHA SECTOR	PLAN PARCIAL
USO RESIDENCIAL	-	51-85%	80,935%
USO TERCARIO	-	15-49%	19,065%
VIVIENDA COLECTIVA	-	70%	70%
VIVIENDA UNIFAMILIAR	-	30%	30%
RESERVA MÍNIMA DE VIVIENDA PROTEGIDA	LSG	FICHA SECTOR	PLAN PARCIAL
VIVIENDA PROTEGIDA	≥ 30%	≥ 44%	44% (9.339,4m ²)

5.10. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES (m ²)		
USO RESIDENCIAL	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE
VC-1	294,50	420,00
VC-2	3.107,65	5.098,75
VC-3	950,45	2.200,20
VC-4	1.451,95	2.963,10
VC-5	2.216,40	4.176,15
VU-1	2.900,35	3.267,05
VU-2	2.752,70	3.100,75
SUBTOTAL	13.674,00	21.226,00
USO TERCARIO	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE
ET-1	10.000,00	5.000,00
EQUIPAMIENTOS	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE
EQ-1	2.625,15	SEGÚN PGOM
ZONAS VERDES	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE
ZV-1	4.725,00	SEGÚN PGOM
ZV-2	208,95	SEGÚN PGOM
ESPACIO LIBRE INFRAESTRUCTURAS	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE
LI-1	1.013,95	-
RESERVA INSTALACIONES	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE
RI-1	9,40	-
RI-2	16,25	-
VIARIO	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE
-	5.192,30	-
TOTAL	37.465,00	26.226,00



5.11. SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Tal y como determina el acuerdo de la Xunta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 01 de agosto de 2016, de aprobación inicial del documento del Plan Parcial relativo al sector de suelo urbano delimitado SUD-R06 Avenida de Vigo del Plan General de Ordenación Municipal en vigor, se suspenderá el procedimiento de otorgamiento de licencias en aquellos ámbitos del territorio objeto de planeamiento, en el caso de que las nuevas determinaciones del mismo supongan una modificación de la ordenación urbanística vigente.

La suspensión afecta a la totalidad del ámbito, tal y como determina expresamente dicho acuerdo, y tendrá una duración máxima de dos años, contados desde la aprobación inicial, y, en cualquier caso, se extinguirá con la aprobación definitiva del planeamiento.

Mientras dure la suspensión se podrán autorizar usos y obras provisionales en los términos del artículo 89 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia.



5. ANEJOS A LA MEMORIA



6. ANEJOS A LA MEMORIA

ANEJO 1. FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOM

Se adjunta a continuación la Ficha N°6 del Plan General de Ordenación de A Estrada, correspondiente al sector de suelo urbanizable SUD-R06 Avenida de Vigo, ámbito que desarrolla el presente Plan Parcial.

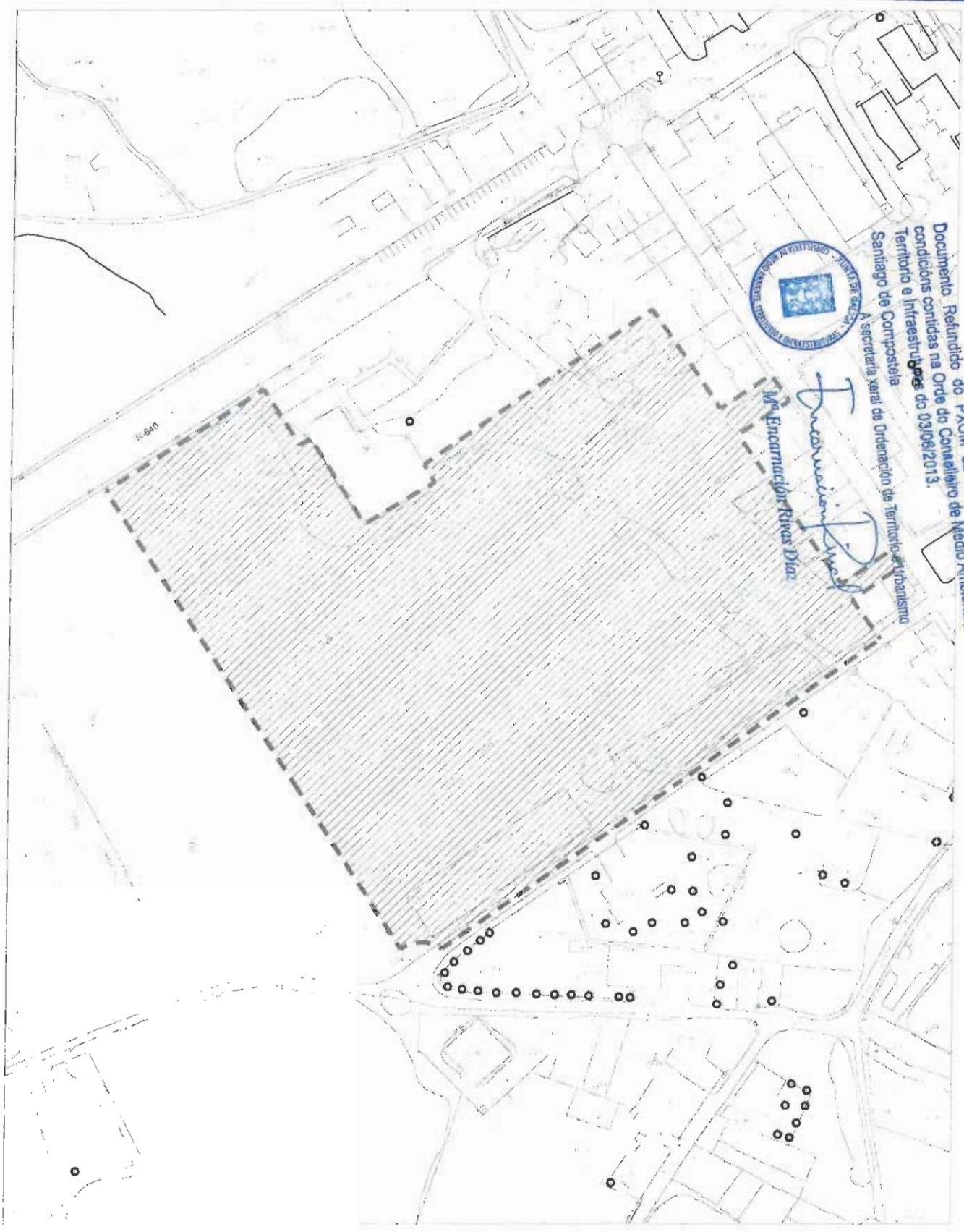


PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A ESTRADA FICHA Nº 6

SECTOR DE SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO Á ORDE DE
3 DE XUÑO DE 2013 SOBRE APROBACIÓN
DEFINITIVA DO P.X.O.M. DA ESTRADA
Na Estrada, a 2 AGO 2013
A SECRETARÍA EN FUNCIÓNS

XULLO 2013	CORRESPONDENCIA CON PLANOS 1/5.000	S1-31	AMBITO
ESCALA 1: 2000	CORRESPONDENCIA CON PLANOS 1/2.000	S2-11/16	SUD - R06 AVDA. DE VIGO



Documento Refundido do PXOM da Estrada, exxustado ás
condicións contidas na Orde do Concelleiro de Medio Ambiente,
Territorio e Infraestruturas do 03/08/2013.
A secretaría xeral de Ordenación de Territorio e Urbanismo
Santiago de Compostela



Ma Encarnación Rivas Diaz



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A ESTRADA FICHA Nº 6

SECTOR DE SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

NOME: AVENIDA DE VIGO

LEXO DEBENDIENDO APTADO A ORDE DE 3 DE XUÑO DE 2013 SOBRE APROBACIÓN DEFINITIVA DO P.X.O.M. DA ESTRADA

Na Estrada, a 2 AGO. 2013

CLAVE: SOD - R06

A SECRETARÍA EN FUNCIÓNS.

37.465 m² de solo

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada

Sistemas locais:

	Existentes	
Espacios libres e Zonas verdes		m ²
Equipamentos		m ²
Vario	869	m ²

Sistemas xerais:

	Existentes	Propostos	
Espacios libres e Zonas verdes			m ²
Equipamentos			m ²
Vario			m ²

Solo Rústico de Protección incluído

Superficie Total Bruta

Superficie Computable para Aproveitamento Tipo

		m ² de solo
	37.465	m ² de solo
	36.596	m ² de solo
		m ² construídos
	26.226	m ² construídos
	0,70	m ² construídos/m ² solo

2. USOS E INTENSIDADES

Superficie Total Edificable

Índice de Edificabilidade Bruta

Uso	Ordenanzas de referencia	Altura máxima	
RESIDENCIAL	2,3	4	andares
TERCIARIO XERAL	5	4	andares
			andares

3. CONDICIÓN DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Uso global característico	Máximo (%)	Mínimo (%)	Coef. Homoxeneización
RESIDENCIAL	85	51	Vivenda libre: 1,0000
			Vivenda protexida: 0,7944
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	49	15	0,8466

Tipoloxía edificatoria característica

VIVENDA COLECTIVA

O ámbito constitúe unha única área de reparto onde as condicións de equidistribución da edificabilidade total obteranse mediante o cálculo do aproveitamento tipo do uso e tipoloxía característica a partir dos coeficientes de homoxeneización entre os diferentes usos previstos.

Aproveitamento tipo (Art. 114 LOUG) = 0,6450 m²/m²

Documento Refundido do PXOM da Estrada, axustado ás condicións contidas na Orde do Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas do 03/06/2013.

Santiago de Compostela

A secretaría xeral de Ordenación de Territorio e Urbanismo

M^{re} Encarnación Rivas Díez



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A ESTRADA FICHA Nº 6

SECTOR DE SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

NOME: AVENIDA DE VIGO



4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Espacios libres e Zonas verdes	4.725	m² de solo
Equipamentos	2.625	m² de solo
Aparcamientos públicos	131	nº de plazas



6. SISTEMAS XERAIS

RESERVAS DE SOLO	
DESCRIPCIÓN DE CARGAS	
	Valor asignado
IB-A01	9,719 % 164.392,13 E

7. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- O planeamento que ordene este sector deberá resolver a extensión da trama urbana consolidada plantexando a edificación en altura no fronte á Avenida de Pontevedra situada de maneira perpendicular á rúa e a de baixa densidade no entorno dos viais de nova apertura que se propoñen, conseguindo así liberar espazos centrais no ámbito para a disposición das zonas verdes e equipamentais.
- O sistema viario grafiado nos planos de ordenación de solo urbano é vinculante.
- O uso predominante será o residencial implantado na proporción do 70% en vivenda colectiva e o 30% en unifamiliar.
- As cesións dotacionais públicas serán reguladas pola ordenanza dotacional, coma se indica no artigo 143 do Título III do Tomo V. Normativa Urbanística que acompaña este documento.
- As características, dimensións e capacidades mínimas das infraestruturas e servizos necesarios para o desenvolvemento do sector serán as establecidas no Capítulo 10º Normas de Urbanización do Título III do Tomo de Normativa Urbanística que se incorpora neste documento.

8. OBSERVACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 44% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, garantindo así a súa viabilidade económica.



ANEJO 2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS

Se adjunta a continuación la relación de propietarios afectados por la delimitación del ámbito.

SECTOR SUD-R06 AVENIDA DE VIGO			
ID	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO	DIRECCIÓN
06	1164006NH4216S0001FE	EUGENIO MAGÁN RIVAS	Calle Curros Enríquez 43, 06J 15002 A Coruña
07	1164007NH4216S0001ME	CELSO VALIÑO LOUZAO	Avenida Marín 12, 36680 A Estrada
08	1164008NH4216S0001OE	Mª GLORIA PENAS LORENZO	Avenida Marín 16-01, 36680 A Estrada
09	1164009NH4216S0001KE	PR. A TORRE DE GUIMAREY SL	Calle Ulla 4-06A, 36680 A Estrada
09	1164009NH4216S0002LR	MANUELA LOUZAO RIVAS	Avenida Torre 1, 36680 A Estrada
09	1164009NH4216S0003BT	MANUEL PICALLO BERMEJO	Lg Tabeiros Consolación 14, 36684 A Estrada
09	1164009NH4216S0004ZY	M LUZ PICALLO DURÁN	Avenida Marín 18-01B, 36680 A Estrada
09	1164009NH4216S0005XU	Mª DEL CARMEN LORENZO PORTO	Avenida Marín 16-2A, 36680 A Estrada
09	1164009NH4216S0006MI	MANUEL BARREIRA ABOLLO	Avenida Marín 18, 36680 A Estrada
09	1164009NH4216S0007QO	JOSE NOGUEIRA CORTES	Lugar Tarrío 28, 36682 A Estrada
09	1164009NH4216S0008WP	ROBERTO VIAÑO RODRÍGUEZ	Avenida de Pontevedra 41, 36680 A Estrada
09	1164009NH4216S0009EA	JOSE MANUEL COSTA ESTÉVEZ	Calle Antón Losada Diéguez 23-03D, 36680 A Estrada
09	1164009NH4216S0010QO	ANTONIO PUENTE DARRIBA	Avenida Marín 18 4B, 36680 A Estrada
10	1164010NH4216S0001ME	Mª LUCÍA AMPARO CERVIÑO ULLA	Santas Mariñas 3-01, 15702 Santiago de Compostela
11	1164011NH4216S0001OE	AMPARO CERVIÑO ULLA	Calle Santiago 0, 15700 Santiago de Compostela
12	1164012NH4216S0001KE	ANA BELÉN CAMPOS COTO	Camino Paraixal-Teis 3-01, 36216 Vigo
13	1164013NH4216S0001RE	JOSEFINA CALVELO RICO	Avenida Marín 2, 36680 A Estrada
14	1164014NH4216S0001DE	JOSEFA ARCA BREA	Avenida Marín 26-01, 36680 A Estrada
15	1164015NH4216S0001XE	JOSÉ SANMARTÍN PISO	Avenida Marín 28-01, 36680 A Estrada
16	1164016NH4216S0001IE	LILA SANMARTÍN PISO	Avenida Marín 30, 36680 A Estrada
17	1164017NH4216S0001JE	ANTONIO MÉNDEZ VILLAVERDE	Avenida Marín 32, 36680 A Estrada
18	1164018NH4216S0001EE	ELADIO PAZOS CARBIA	Avenida Marín 32, 36680 A Estrada
20	1164020NH4216S0001JE	C. PROPIETARIOS GARAJES	Avenida de Pontevedra 45, 36680 A Estrada
21	1164024NH4216S0001UE	RAMIRO PENA LOUZAO	Avenida Vigo 63, 36680 A Estrada
22	1164025NH4216S0001HE	PAQUITA	Avenida Vigo 0, 36680 A Estrada
23	1164026NH4227S0001WQ	MANUEL RASCADO TORRADO	Avenida Monelos 10-03B, 15008 A Coruña
28	1164028NH4216S0001BE	JOSÉ LUIS COTO PÉREZ	Lugar Cora San Miguel 0, 36689 A Estrada
29	1164029NH4216S0001YE	ALEJANDRO SOBRINO GRANJA Mª CARMEN SOBRINO GRANJA JUAN SOBRINO GRANJA	Camino Marxion 3B, 36600 Vilagarcía de Arousa
30	1164030NH4216S0001AE	EN INVESTIGACIÓN	Plaza de Ourense 0, 36002 Pontevedra



ANEJO 3. INFORMES DE VIABILIDAD DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Se adjuntan a continuación los informes sobre la suficiencia de las infraestructuras y servicios existentes y previstos facilitados por los servicios técnicos municipales y las empresas suministradoras.

INFORME TÉCNICO

Nº expediente: ---
Asunto: Infraestruturas e servizos existentes
Situación: SUD-R06 (Avenida de Vigo) – Concello da Estrada
Solicitante: D. Ramón Corrochano Royo (SITAG ARQUITECTURA, S.L.P.)

Vista a solicitude de informe municipal facilitada o 21 de maio de 2015 pola alcaldía do Concello da Estrada sobre as infraestruturas e servizos existentes e o seu posible reforzamento no contorno do sector SUD-R06, A Estrada; teño a ben emitir o seguinte;

INFÓRMASE:

1. Que para a zona indicada, e en relación á solicitude do informe municipal, resulta de aplicación a seguinte normativa:

- ORDE do 3 de xuño de 2013 sobre a aprobación definitiva do Plan xeral de ordenación municipal do concello da Estrada (Pontevedra) (DOG nº.112 de 13 de xuño de 2013 e BOP nº.171 de 6 de setembro de 2013).
- Lei 9/2002, de 30 de decembro de Ordenación Urbanística e protección do medio rural de Galicia, modificada pola Leis: 15/2004 de 29 de decembro, Lei 6/2007 de 11 de maio, Lei 3/2008 de 23 de maio, Lei 6/2008 de 19 de xuño, Lei 18/2008 de 29 de decembro, a Lei 2/2010 do 25 de marzo, a Lei 15/2010 de 28 de decembro, a lei 4/2012 do 12 de abril e a Lei 8/2012 do 29 de xuño e Lei 9/2013, do 19 de decembro, e tendo en conta as sentenzas do Tribunal Constitucional 87/2012 e 137/2012.
- Decreto 19/2.011 de 10 de febreiro polo que se aproban definitivamente as directrices de ordenación do territorio (DOG 22/02/2.011)
- Normas complementarias e subsidiarias de Planeamento da Coruña, Lugo, Ourense e Pontevedra. (Resolución de 14 de maio de 1991, Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas).
- Real Decreto Lexislativo 2/2008, de 20 de xuño, polo que se aproba o texto refundido da lei de solo, modificado pola Lei 2/2008, RD-Lei 8/2011, RD-Lei 20/2011 e Lei 8/2013.
- Concordantes.

Este informe redactouse en base ao Plan Xeral de Ordenación Municipal da Estrada_ documentación de texto refundido axustado ás condicións contidas na Orde de 3 de xuño de 2013 sobre a aprobación definitiva do PXOM (segundo publicación no DOG nº.112 de 13 de xuño de 2013), publicado no BOP da provincia de Pontevedra de 6 de setembro de 2013 (núm. 13) e na páxina web <http://www.planeamentourbanistico.xunta.es/> da Xunta de Galicia, así como en base á documentación en soporte dixital facilitada polo departamento de informática do Concello da Estrada.

2.1. En aplicación da ORDE do 3 de xuño de 2013 sobre a aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello da Estrada (Pontevedra) (DOG nº.112 de 13 de xuño de 2013 e BOP nº.171 de 6 de setembro de 2013) os terreos aos que fai referencia a solicitude correspóndelles a clasificación do Solo Urbanizable Delimitado (SUD-R06).

2.2. O artigo 8.3.a. do TRLS establece que no solo en situación rural para o que os instrumentos de ordenación territorial e urbanística prevexan ou permitan o seu paso á situación de solo urbanizado as facultades do dereito de propiedade inclúen o dereito de consulta ás Administracións competentes, sobre os criterios e previsións da ordenación urbanística, dos plans e proxectos sectoriais, e das obras que haberán de realizar para asegurar a conexión da urbanización coas redes xerais de servizos e, no seu caso, as de ampliación e reforzamento das existentes fóra da actuación.

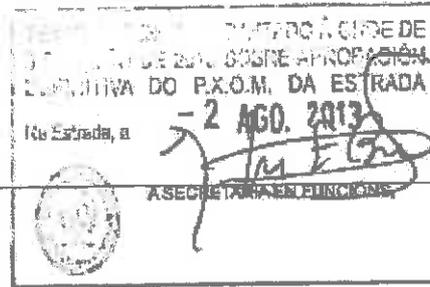
A lexislación sobre ordenación territorial e urbanística fixará o prazo máximo de contestación da consulta, que non poderá exceder de tres meses, salvo que unha norma con rango de lei estableza un maior, así como os efectos que se sigan dela. En todo caso, a alteración dos criterios e as previsións facilitados na contestación, dentro do prazo no que esta produza efectos, poderá dar dereito á indemnización dos gastos en que se incorrese pola elaboración de proxectos necesarios que resulten inútiles, nos termos do réxime xeral da responsabilidade patrimonial das Administracións Públicas.

2.3. O artigo 22.c. da L. 9/2002 establece o deber dos propietarios de solo clasificado coma urbanizable de custear e, se é o caso, executa-las infraestruturas de conexión cos sistemas xerais existentes, así como as obras necesarias para a ampliación e reforzo dos citados sistemas, de forma que se asegure o seu correcto funcionamento en función das características do sector e de conformidade cos requisitos e condicións que estableza o plan xeral (readacción similar á do artigo 16.1.c. do TRLS).

O artigo 57.1.d. da Lei 9/2002 que recolle entre as determinacións do PXOM no solo urbanizable delimitado:

"d) Determinación das conexións cos sistemas xerais existentes e exteriores ó sector e, se é o caso, previsión das obras necesarias para a ampliación e o reforzo dos devanditos sistemas en función das necesidades xeradas pola actuación e de forma que se asegure o seu correcto funcionamento."

Esta xustificación figura no apartado 12.5.4. do TOMO II da Memoria Xustificativa do PXOM da Estrada co seguinte contido:



12.5.4 Solo urbanizable delimitado SUD R06

REDE DE ABASTECIMENTO

Na actualidade o sector conta con abastecemento municipal de auga na zona norte, no seu contacto coa Avd. de Pontevedra, así como na zona sur, no seu contacto coa Avd. de Vigo, non sendo precisa ningunha ampliación ou reforzo das conducións existentes, dado que na proposta de crecemento estímase que os recursos existentes poderían ser suficientes para cubrir as necesidades orixinadas polo desenvolvemento do sector.

REDE DE SANEAMENTO

Existe unha rede de saneamento no norte do sector, no contacto do mesmo coa Avd. de Pontevedra, non sendo necesaria ampliación ou reforzo dado que na proposta de crecemento estímase que os recursos existentes poderían ser suficientes para cubrir as necesidades orixinadas polo desenvolvemento do sector.

REDE DE ELECTRICIDADE

O abastecemento de enerxía eléctrica pódese obter das liñas existentes na conexión norte do ámbito, sendo obrigatorio a instalación dos transformadores necesarios segundo a demanda do sector.



Refundido do PXOM de Estrada, suscitado ás condicións contidas na Orde do Concelleiro de Medio Ambiente, Urbanismo e Infraestruturas do 03/08/2013.
 A secretaría de Urbanismo de Territorio e Infraestruturas.
 M^{ra} Encarnación de la Cruz

Asunto: Informe sobre la viabilidad del suministro de telecomunicaciones de **R** para el Proyecto de Urbanización comprendido en el ámbito del Plan Parcial SUD-R06 AVENIDA DE VIGO de A Estrada.

CODIGO R: URB_007_15

La mercantil **R CABLE Y TELECOMUNICACIONES GALICIA, S.A.** (en adelante **R**), con C.I.F. A-15.474.281 y domicilio a efectos de notificaciones en A Coruña, calle Real nº 85, en respuesta a su escrito de fecha mayo del 2.015, escrito por medio del que dan traslado de la necesidad de incorporar al Proyecto de Urbanización en el ámbito del Plan Parcial SUD-R06 AVENIDA DE VIGO de A Estrada, un informe sobre la viabilidad del suministro de telecomunicaciones a la red proyectada para la futura urbanización en el Sector referido en el asunto de este escrito, **R**

MANIFIESTA:

- Que en los actuales planes de expansión de la Empresa, si está previsto el despliegue de la red de **R** en el ámbito del Plan Parcial SUD-R06 AVENIDA DE VIGO de A Estrada, siempre y cuando las infraestructuras de telecomunicaciones proyectadas para la zona de referencia sean válidas y suficientes para que **R** pueda prestar su servicio en régimen de libre concurrencia con otros operadores.

En el momento en se disponga de los datos relativos al dimensionamiento de las redes previstas, se analizará su viabilidad, o en su caso el diseño de redes propias si así lo requiriesen las circunstancias.

- Que para que las infraestructuras de telecomunicaciones de la zona sean viables funcionalmente, es necesario que se hagan las reservas de suelo dotacional público precisas para poder ubicar las instalaciones fijas que requiere el despliegue de la red de telecomunicaciones en la zona referida – véase armarios de distribución, caseta en superficie, antena de emisión/recepción de señal o cualquier otro tipo de equipamiento análogo –

- Que a fecha de este escrito, **R** no dispone de redes o servicios que pudiesen verse afectados a consecuencia de las obras necesarias para el desarrollo de la zona delimitada por al Proyecto de Urbanización en el ámbito del Plan Parcial SUD-R06 AVENIDA DE VIGO.

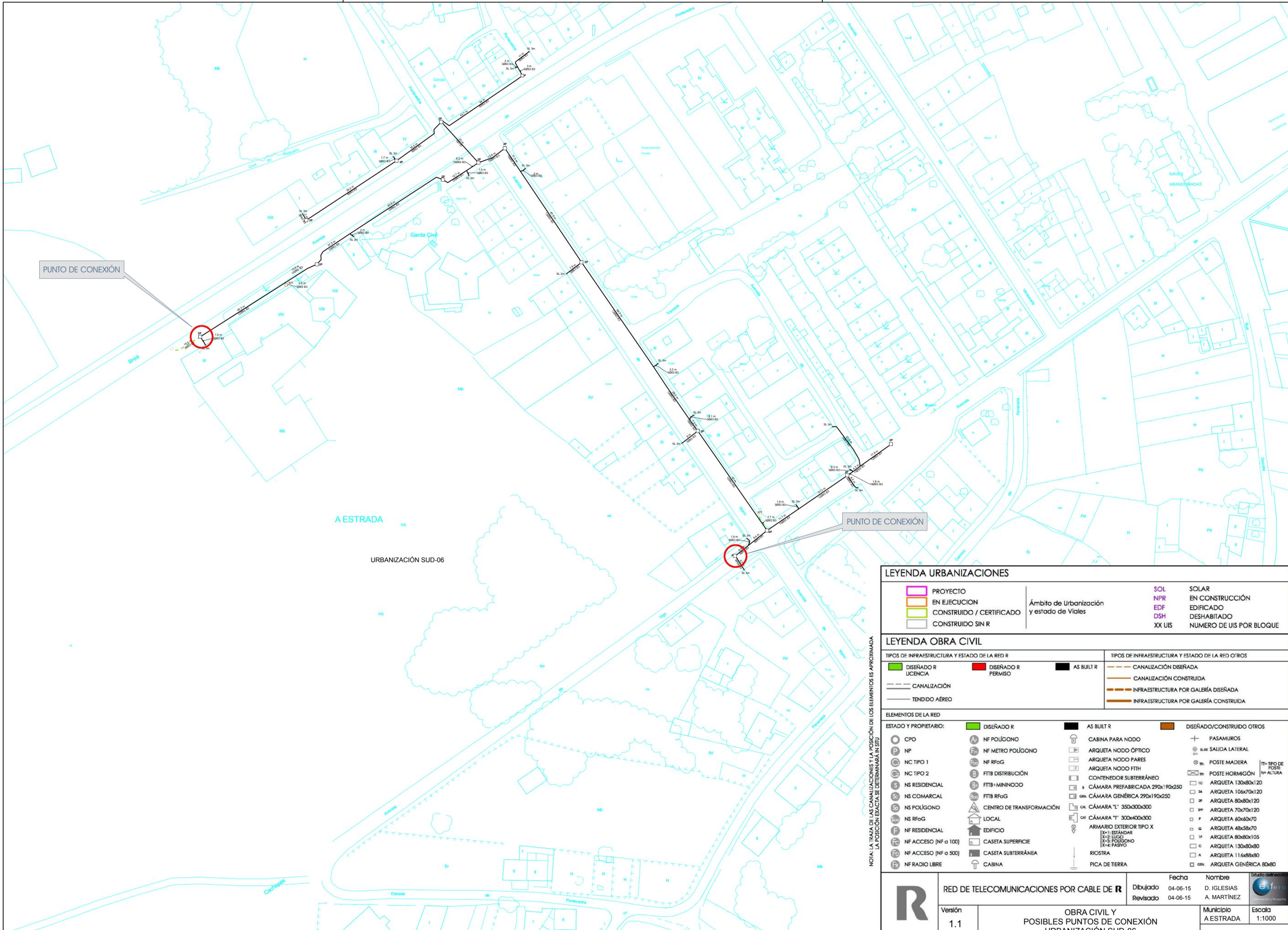
Como **Anexo I**, se adjunta plano con una propuesta del punto de conexión de la red de telecomunicaciones de **R** a la red proyectada para el Sector.

Y para que conste a los efectos oportunos, firmo la presente a 4 de junio del 2.015.

R
teléfono_internet_televisión

Ramón Rodríguez Enriquez
Gerente Desarrollo de Red

R



PUNTO DE CONEXIÓN

PUNTO DE CONEXIÓN

A ESTRADA

URBANIZACIÓN SUD-06

LEYENDA URBANIZACIONES

	PROYECTO		SOLAR EN CONSTRUCCIÓN
	EN EJECUCION		EDIFICADO
	CONSTRUIDO / CERTIFICADO		DESINHABITADO
	CONSTRUIDO SIN R		NUMERO DE UIS POR BLOQUE

LEYENDA OBRA CIVIL

TIPOS DE INFRAESTRUCTURA Y ESTADO DE LA RED R			TIPOS DE INFRAESTRUCTURA Y ESTADO DE LA RED OTROS		
	DISEÑADO R LICENCIA		DISEÑADO R PERMISO		AS BUILT R
	CANALIZACIÓN		TENDIDO AÉREO		CANALIZACIÓN DISEÑADA
					CANALIZACIÓN CONSTRUIDA
					INFRAESTRUCTURA POR GALERÍA DISEÑADA
					INFRAESTRUCTURA POR GALERÍA CONSTRUIDA

ELEMENTOS DE LA RED

ESTADO Y PROPIETARIO:		ELEMENTOS DE LA RED	
	DISEÑADO R		AS BUILT R
	CPO		CABINA PARA NODO
	NP		ARQUETA NODO ÓPTICO
	NC TIPO 1		ARQUETA NODO PARES
	NC TIPO 2		ARQUETA NODO FTTH
	NS RESIDENCIAL		CONTENEDOR SUBTERRÁNEO
	NS COMARCAL		CÁMARA PREFABRICADA 290x190x250
	NS POLÍGONO		CÁMARA GENÉRICA 290x190x250
	NS RFOG		CÁMARA "L" 350x300x300
	NF RESIDENCIAL		CÁMARA "T" 300x400x300
	NF ACCESO (NF a 100)		ARMARIO EXTERIOR TIPO X
	NF ACCESO (NF a 500)		CASETA SUPERFICIE
	NF RADIO LIBRE		CASETA SUBTERRÁNEA
			CABINA
			RIOSTRA
			PICA DE TIERRA
			PASAMUROS
			SALIDA LATERAL
			POSTE MADERA
			POSTE HORMIGÓN
			ARQUETA 130x80x120
			ARQUETA 106x70x120
			ARQUETA 80x80x120
			ARQUETA 70x70x120
			ARQUETA 60x60x70
			ARQUETA 48x38x70
			ARQUETA 80x80x105
			ARQUETA 130x80x80
			ARQUETA 116x88x80
			ARQUETA GENÉRICA 80x80

NOTA: LA TRAZA DE LAS CANALIZACIONES Y LA POSICIÓN DE LOS ELEMENTOS ES APROXIMADA. LA POSICIÓN EXACTA SE DETERMINARÁ IN SITU.

	RED DE TELECOMUNICACIONES POR CABLE DE R		Fecha	Nombre
	Versión	1.1	04-06-15	D. IGLESIAS A. MARTÍNEZ
OBRA CIVIL Y POSIBLES PUNTOS DE CONEXIÓN URBANIZACIÓN SUD-06			Municipio	Escala
			A ESTRADA	1:1000



Telefónica de España
Dirección de Operaciones Norte
Jefatura de Infraestructuras Norte II
Coord. Pl. Externa Pontevedra-Ourense
Calle Urzaiz 131-133 4ª Planta 36205-Vigo
Tfno./Fax: 986 812901/812991
pepontevedra@telefonica.es

Vigo, a 15 de Octubre, 2014

Ramón Corrochano Royo
SITAG ARQUITECTURA S.L.P
Rúa Darwin 13 Baixo,
Sta. Cristina – Perillo - Oleiros
15172 A Coruña

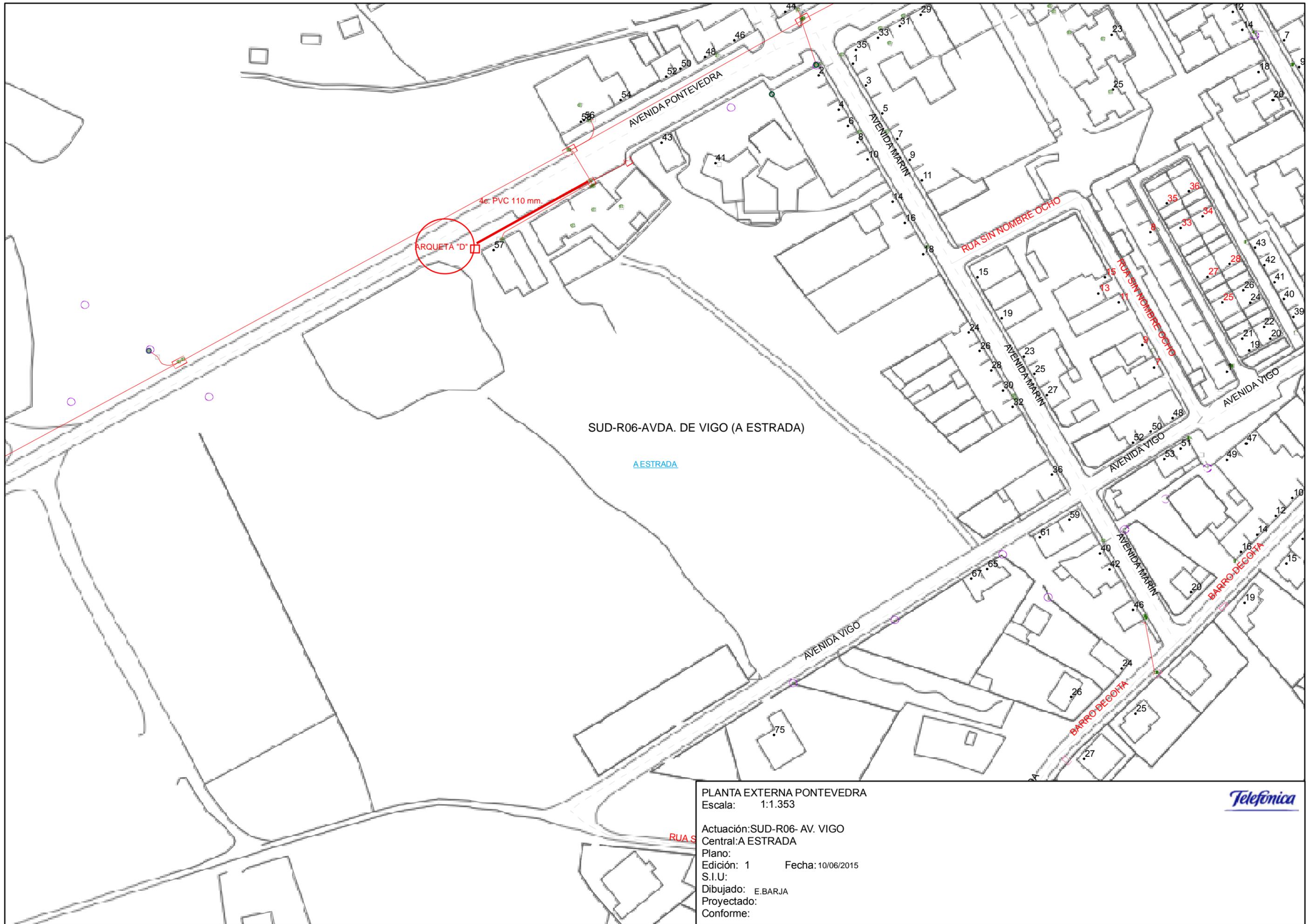
Asunto: INFORME SOBRE SUFICIENCIA DE INFRAESTRUCTURAS Y RED TELEFONICA PARA LA DOTACION SERVICIOS EN EL **OSSU SUD-R06-AVDA. DE VIGO**, DEL CONCELLO DE A ESTRADA.

Verificada la situación de la red existente en las proximidades de la actuación urbanística a desarrollar en el **Suelo Urbano No Consolidado SUD-R06, del PXOM de A Estrada, en la parcela formada entre la Avda de Pontevedra y la Avda de Vigo**, en la localidad y término municipal de A Estrada, se informa de que ES VIABLE la prestación de servicios de telecomunicación por parte de Telefónica de España, si bien, éstos podrían ser acometidos a través de sistemas de tecnología radioeléctrica, o cualquier otro que en su momento se estime conveniente.

Para ello, deberá incluirse en el correspondiente proyecto de urbanización la construcción de la infraestructura de canalización necesaria, incluida la conexión con la existente, que tendrá su inicio en nueva arqueta “D” a construir en la nueva rotonda de la Avda. Pontevedra que se enlazará mediante canalización 4c. PVC 110 con red canalizada existente, con el objetivo de facilitar que la instalación posterior del futuro cableado se realice por subterráneo. Se adjunta croquis.

Atentamente le saluda,

JUAN ANTONIO MARTÍN PONTE
Coordinador Ingeniería Planta Exterior
Pontevedra-Ourense



SUD-R06-AVDA. DE VIGO (A ESTRADA)

A ESTRADA

PLANTA EXTERNA PONTEVEDRA
Escala: 1:1.353
Actuación: SUD-R06- AV. VIGO
Central: A ESTRADA
Plano:
Edición: 1 Fecha: 10/06/2015
S.I.U.:
Dibujado: E.BARJA
Proyectado:
Conforme:



EXCMO. CONDELLO DA ESTRADA
Praza Constitución, 1
36680 A ESTRADA



5 de maio de 2016

N/RF^a: Delegación Pontevedra VLF/arm
N/Expediente: 248316040027
S/Expediente: 001614

Asunto: Informe sobre a suficiencia do subministro de electricidade no ámbito SUD-R06-AVDA. DE VIGO

En contestación ao seu escrito sobor do asunto, informámoslle que procedeuse á apertura dun expediente de carácter meramente orientativo.

En función das características proporcionadas estimouse unha potencia de 2360,74 e para iso sería necesario levar a cabo as seguintes infraestruturas (achégase plano):

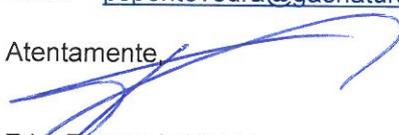
- Liña de Medida Tensión Subterránea
- Tres centros de transformación de 400KVA cada un
- Red de Baja tensión subterránea

A valoración económica, por importe de 219.735,75€ fai referencia aos traballos de extensión.

Quedamos á espera de que, unha vez aprobado o planeamento por ese Concello, nos sexan trasladadas as necesidades reais de subministro coa definición das potencias a demandar, en cuio momento procederemos a remisión da valoración definitiva.

Union Fenosa Distribucion
Provisiones de Servicio
Atn. Maria Luisa Álvarez Rodríguez
Teléfono – 986 11 01 55
Email – pspontevedra@gasnatural.com

Atentamente,


Fdo. Fernando Val López
Delegación Pontevedra





SITAG ARQUITECTURA, S.L.P.
A/A: Ramón Corrochano Royo
C/Darwin, 13 Bajo
Santa Cristina- Perillo- Oleiros
15172 A Coruña

ASUNTO: Viabilidad de suministro de gas natural para el Proyecto de Urbanización en el ámbito del Plan Parcial SUD-R06-AVENIDA DE VIGO de A Estrada.

Muy señores nuestros:

Nos dirigimos a ustedes en respuesta de su escrito del 20 de Mayo del 2015, en donde nos solicitan conformidad sobre la viabilidad de suministro para la futura urbanización en el sector SUD-R06-AVENIDA DE VIGO en la Estrada.

Les informamos que la empresa suministradora es Repsol, por lo que se deberán ponerse en contacto con ellos para que les faciliten la conformidad solicitada.

Muy atentamente,



Fdo.: Gabriel J. Collado Rodríguez
Construcción Galicia



ANEJO 4. ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ESTUDIADAS HASTA LA ELECCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MISMA

Se procede en este documento a realizar un análisis de las alternativas de ordenación estudiadas y a justificar la ordenación propuesta como la más favorable entre las posibles, combinando criterios no solo de ordenación, sino de cumplimiento de las diferentes normativas vigentes que afectan a la ordenación de un territorio o ámbito de actuación.

En primer lugar y en relación a la ordenación del Sector, es importante puntualizar que el Sector linda por un lado con la malla urbana consolidada y por otro con el Sector SUD-R07 del PGOM de A Estrada, no lindando en ningún caso con suelo rustico, ni siendo borde urbano del municipio. Solo podría ser considerado borde urbano, teniendo una perspectiva estática del municipio y sin prever que se pueden ejecutar los desarrollos de los Sectores previstos en el PGOM. Teniendo en cuenta estos desarrollos, el Sector va a estar plenamente integrado en la malla urbana del municipio, no siendo borde urbano del municipio en ningún caso, ni va a ser linde con suelo rústico, ya que dicho borde urbano o linde con suelo rústico se da a partir de la Ronda Verde o SX-INF-01 del PGOM de A Estrada.

A continuación cabe mencionar que, para llegar a la ordenación finalmente planteada, se han estudiado multitud de alternativas de ordenación del Sector, quedando finalmente como las más viables o factibles, las cinco alternativas de ordenación que se adjuntan al presente Anejo del Plan Parcial. Estas alternativas de ordenación, tienen todas ellas sus respectivas fortalezas y debilidades, habiéndose escogido aquella que presenta un balance más positivo en todos los aspectos a valorar.

En primera instancia se optó por una ordenación que contemplaba todos los aspectos propuestos en la primera contestación emitida por parte del Instituto de Estudios Territoriales (IET) a la consulta en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada. Dicha Ordenación es la señalada como **Opción nº1** en el presente Anejo. Sobre dicha propuesta de ordenación se llegó a realizar un Plan Parcial de Ordenación y un Documento Ambiental Estratégico completo.

Esta propuesta de ordenación destacaba por la creación de un vial que unía la Avenida de Pontevedra con la Avenida de Vigo generando una gran permeabilidad en el Sector, y también destacaba por contemplar en el lindero Sur del Sector en colindancia con el Sector SUD R-07, los usos de vivienda unifamiliar y el de equipamiento local, este último dividido en dos parcelas independientes.



Esta propuesta de ordenación, sobre la cual se realizó un Plan Parcial de Ordenación completo con su correspondiente Documento Ambiental Estratégico, tuvo que ser descartada al tener que dar irremediable cumplimiento a la Normativa Estatal de Accesibilidad en los espacios públicos urbanizados, contenida en la Orden VIV/561/2010, al limitar esta normativa la pendiente longitudinal de los nuevos viales urbanizados a un 6%, siendo imposible materialmente cumplirse esta pendiente entre los linderos Norte y Sur del Sector.

En este sentido se realizó una Consulta al Ayuntamiento de A Estrada con fecha 17 de septiembre de 2015, la cual fue trasladada a la Comisión Técnica de Accesibilidad de la Xunta de Galicia, en la que se cuestionaba el cumplimiento de la normativa de accesibilidad en relación con esta ordenación propuesta como **Opción nº1**.

Esta Comisión Técnica de Accesibilidad, contestó formalmente de forma positiva sobre el cumplimiento de la normativa de accesibilidad de la Autonomía de Galicia, pero en ningún caso entró a valorar, al no ser competente para ello, el cumplimiento de la Normativa Estatal de Accesibilidad en los espacios públicos urbanizados la cual se articula principalmente a través de la mencionada Orden VIV/561/2010, informándonos simultáneamente desde dicha Comisión de que ambas normativas (Autonómica y Estatal) son de aplicación y que en el supuesto de conflicto entre ellas se debe de aplicar la más restrictiva, en este caso la estatal.

En el transcurso de estos acontecimientos, se tuvo acceso a una reciente, en aquel momento, Sentencia del Tribunal Superior de Justicia, de la Sala de lo Contencioso de Galicia (STSJ GAL 3349/2015 - ECLI:ES:TSJGAL:2015:3349) en la cual se declaraba nula de pleno derecho una Modificación puntual de Planeamiento en el municipio de Cee, motivada por el incumplimiento en dicho instrumento de planeamiento de la mencionada Orden Ministerial VIV/561/2010, en concreto por presentar una pendiente longitudinal en un vial de un 8%, superior al 6% establecido en la mencionada Orden Ministerial.

A partir de ese momento, y en cumplimiento de la normativa vigente, se renunció a la pretensión de presentar ante el Ayuntamiento de A Estrada, para su oportuna tramitación, la mencionada ordenación **Opción nº1** del presente Anejo, la cual cumplía, como se ha mencionado anteriormente, con todas las observaciones contempladas en la contestación del Estudio de Estudios Territoriales.

La imposibilidad de contemplar este vial que unía la Avenida de Pontevedra con la Avenida de Vigo, implicó, entre otras cosas, que se tuviese que modificar la situación de las parcelas de equipamiento, unificándolas en una única parcela en la zona que anteriormente se concentraba íntegramente al uso de vivienda colectiva libre, ya que se dio prioridad a que el



equipamiento local quedase integrado en la malla urbana, con una posición de centralidad dentro del ámbito y contando con accesibilidad peatonal desde la Avenida de Pontevedra, frente a que el uso de vivienda colectiva libre estuviese concentrado en un único lugar.

Sin el mencionado vial que unía la Avenida de Pontevedra con la Avenida de Vigo, el cual contaba con una pendiente longitudinal superior al 10%, las parcelas de equipamiento público, que se contemplaban en la **Opción nº1**, hubiesen quedado en una posición apartada, menos integrada en la malla urbana y sin una buena accesibilidad desde la Avenida de Pontevedra, vial principal que circunda el Sector.

En conclusión, el motivo que justifica que el uso de vivienda colectiva libre haya tenido que ser dividido y contemplado en dos zonas diferentes del Sector, ha sido dar prioridad al equipamiento local, para que, de esta manera, se ubicase en una zona de centralidad en el sector, integrado en la malla urbana y con accesibilidad peatonal desde la Avenida de Pontevedra, puesto que como se ha mencionado anteriormente, es el principal vial que circunda al Sector.

En cuanto a la situación de la zona verde, se cumple estrictamente con lo establecido en la Ficha del Sector en el PGOM al establecer que las zonas verdes deben estar situadas en los espacios centrales del ámbito.

Asimismo, y en relación a la vivienda unifamiliar, se da igualmente cumplimiento a lo establecido en los mencionados criterios de ordenación de la Ficha del Sector al haberse situado a pie del vial de nueva apertura, la mayoría de las viviendas unifamiliares del Sector, todo ello, teniendo en consideración, que todas la tipologías residenciales contempladas en el Plan Parcial son tipologías que responden a una tipología urbanística de baja densidad (máxima altura: Planta Baja + 3 plantas).

Por último y en relación a la observación del IET relativa a que *“el área comercial no entre en conflicto con la zona residencial y que se favorezca su integración con la trama urbana”*, resulta esencial hacer las siguientes aclaraciones y precisiones:

- El Edificio Comercial, cuya altura máxima (14,30 metros) es idéntica a la de los edificios de vivienda colectiva en bloque abierto contemplados en dicho documento, se situará en la posición indicativa que se grafía en los planos del Plan Parcial.
- Esta posición de la Edificación Comercial, hace que dicho Equipamiento Comercial se encuentre perfectamente integrado en la trama urbana del municipio a pie del principal vial que estructura el municipio actualmente.



- El Área Comercial del Sector no entra en conflicto con la Zona Residencial, en ningún caso, al estar previsto que el principal acceso y salida de dicho Equipamiento Comercial, se realice directamente a través de la Avenida de Pontevedra, contando con un acceso secundario por el vial de nueva creación, que resulta indispensable y necesario para el supuesto que haya alguna contingencia en el acceso principal.

En resumen, **con la ordenación propuesta se da cumplimiento en su globalidad a los criterios de ordenación establecidos, tanto por el PGOM de A Estrada, como por el Informe Ambiental Estratégico**, siendo las líneas generales de la ordenación las siguientes:

- Tipologías de uso residencial de baja densidad. Viviendas unifamiliares y Viviendas Colectivas de tan solo Planta Baja + 3 plantas.
- Las Viviendas Colectivas no se concentran en una única zona, generando una riqueza en la ordenación del Sector, al contemplar una diversidad de usos y tipologías, que evita la creación de zonas excesivamente diferenciadas.
- Ubicación del Equipamiento Local en una zona de centralidad del ámbito, integrado en la malla urbana y con acceso desde la Avenida de Pontevedra.
- Zona Verde situada en la zona central del ámbito.
- Ubicación de las viviendas unifamiliares en torno al vial de nueva creación y al vial que se plantea reurbanizar (Avenida de Vigo).
- Área Comercial integrada en la malla urbana y sin interferir en ningún caso con la Zona Residencial, al estar previsto su principal acceso por la mencionada Avenida de Pontevedra.

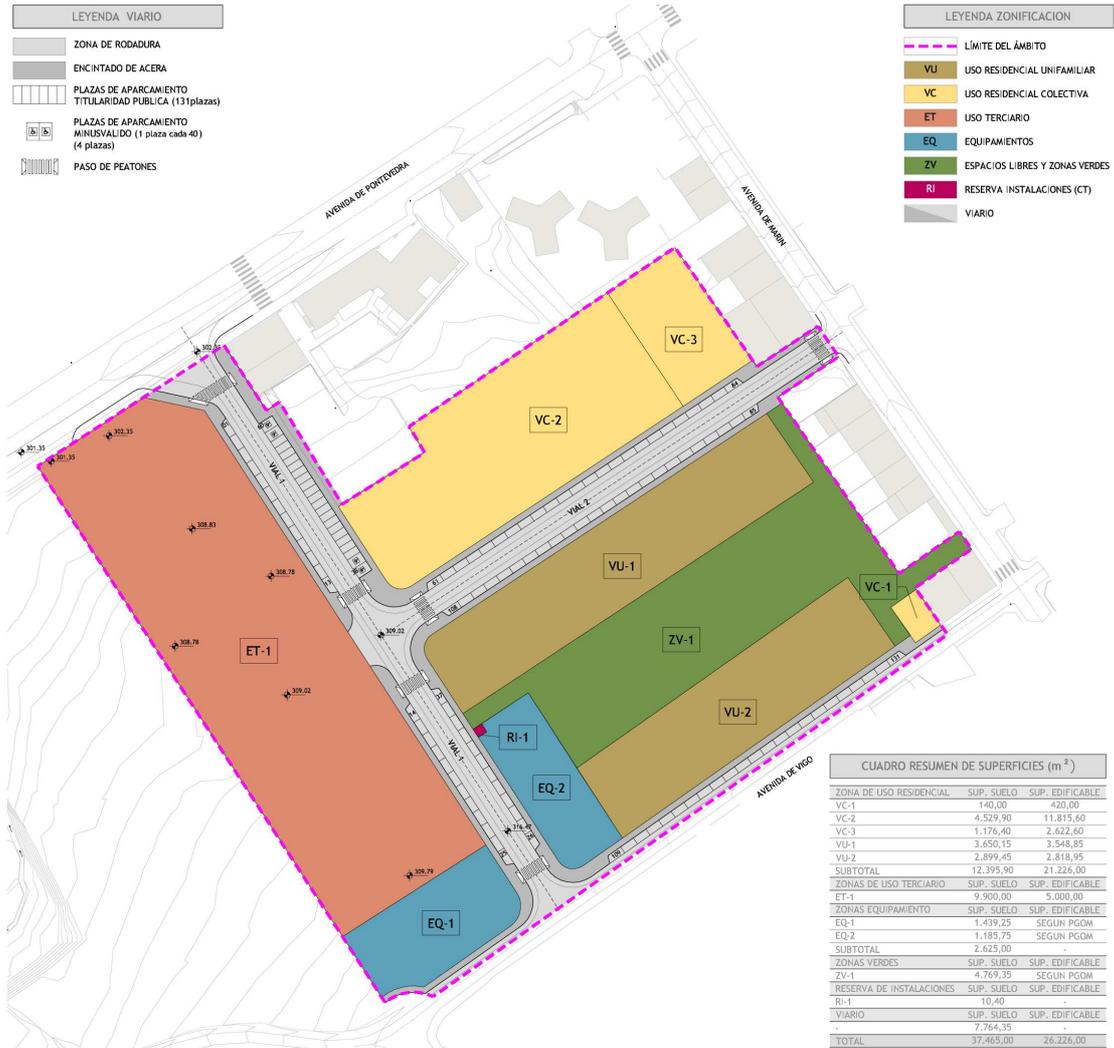
Todo ello teniendo en cuenta que la **Ordenación del Sector viene muy limitada e influida por los siguientes factores**:

- Sector de reducidas dimensiones que se encuentra circundado por tres viales preexistentes.
- Topografía excesivamente acusada, contando con un desnivel entre los linderos Norte y Sur del Sector de más de 20 metros, lo cual genera unas pendientes superiores al 10 % y por tanto superiores a lo establecido en la normativa de accesibilidad vigente.
- La distribución de edificabilidades, usos y tipologías de usos, viene muy condicionada por lo establecido en el PGOM de A Estrada, al estar contemplados los porcentajes de edificabilidad que deben destinarse a cada uso y tipología de uso.
- El Sector linda por un lado con la malla urbana consolidada y por otra con el Sector SUD-R07 del PGOM de A Estrada, no lindando en ningún caso con suelo rustico, ni siendo borde urbano, ya que dicho borde urbano o linde con lo rústico se da a partir de la Ronda Sur o SX-INF-01 del PGOM de A Estrada.



PRINCIPALES ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ESTUDIADAS EN EL PROCESO DE REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SUD-R06 DE A ESTRADA

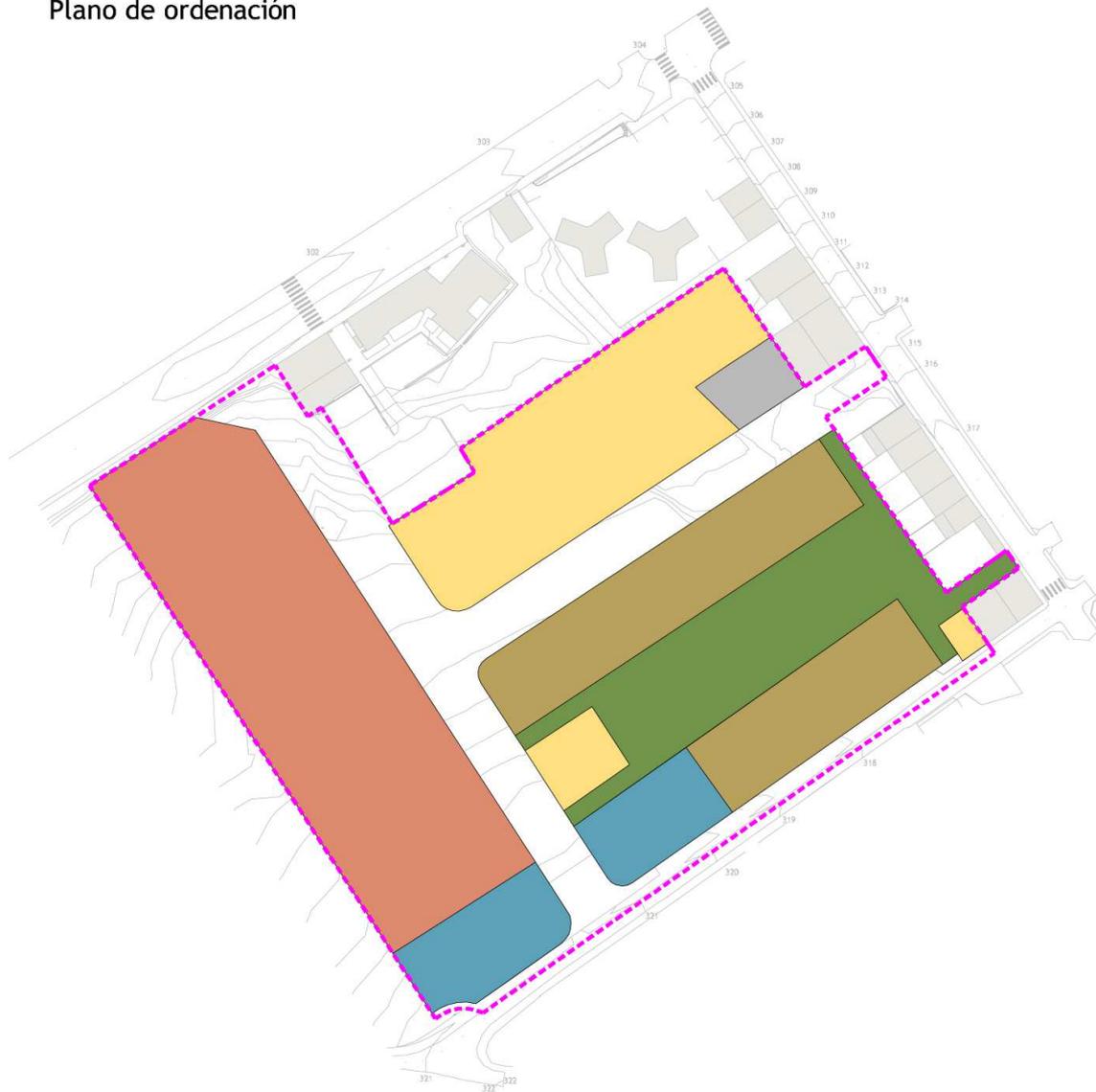
Opción nº1 (Plan Parcial redactado anteriormente):





Opción n°2:

Plano de ordenación



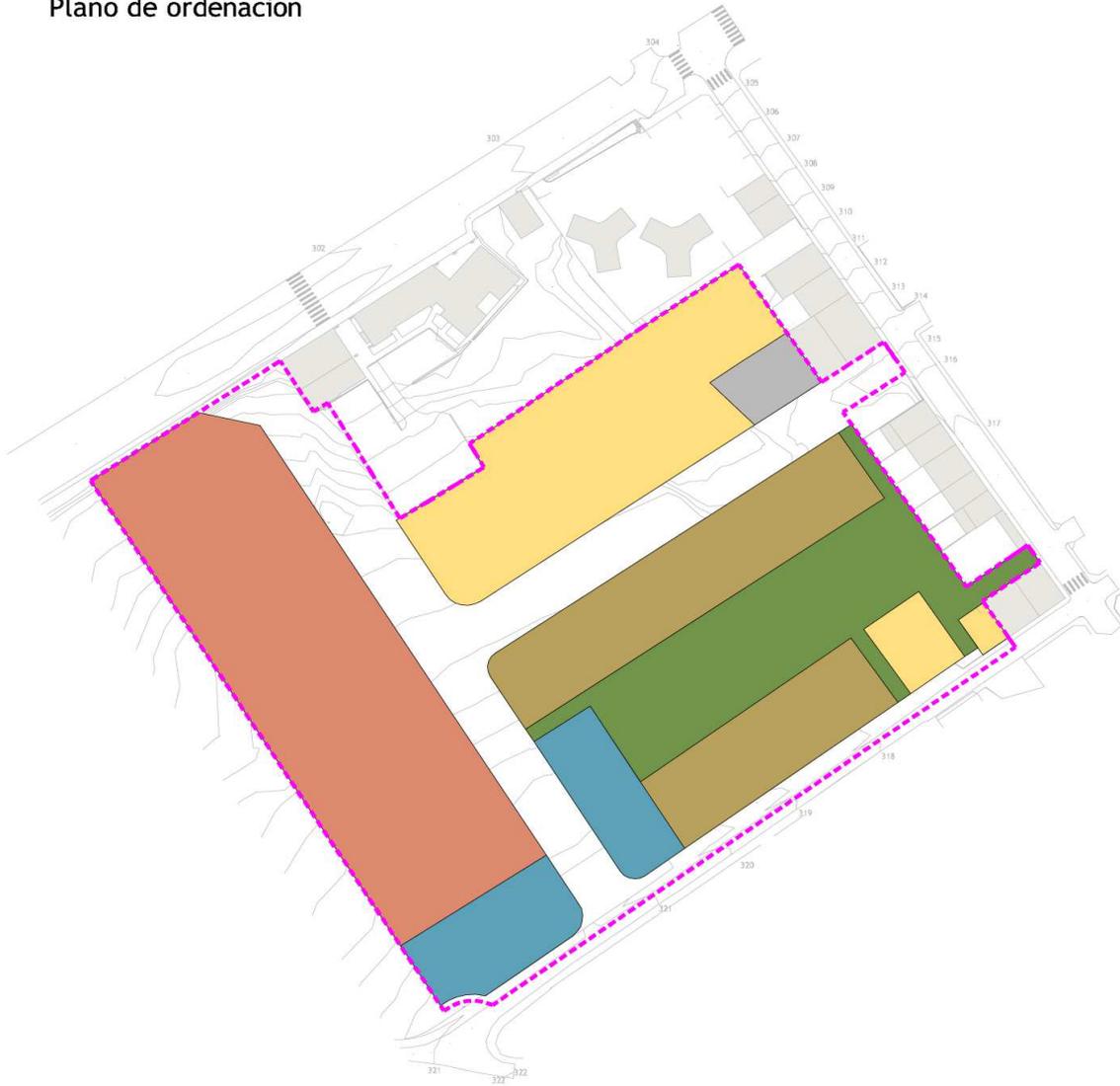
Leyenda

-  Límite del ámbito - 37.465m²
-  Uso residencial unifamiliar
-  Uso residencial colectiva
-  Uso terciario
-  Equipamientos
-  Espacios libres y zonas verdes
-  Edificación existente dentro del ámbito



Opción nº3:

Plano de ordenación



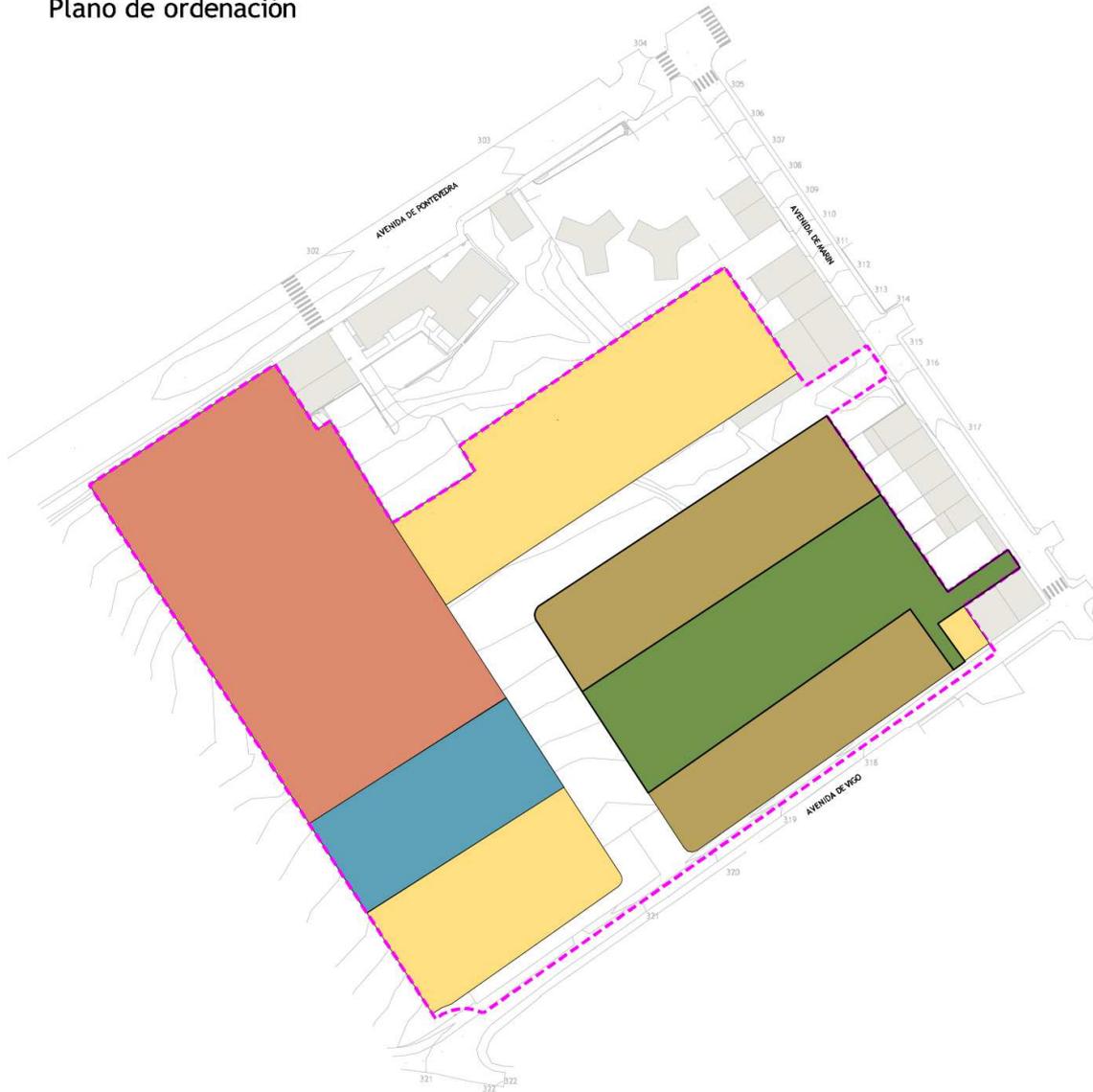
Legenda

-  Límite del ámbito - 37.465m²
-  Uso residencial unifamiliar
-  Uso residencial colectiva
-  Uso terciario
-  Equipamientos
-  Espacios libres y zonas verdes
-  Edificación existente dentro del ámbito



Opción nº4:

Plano de ordenación

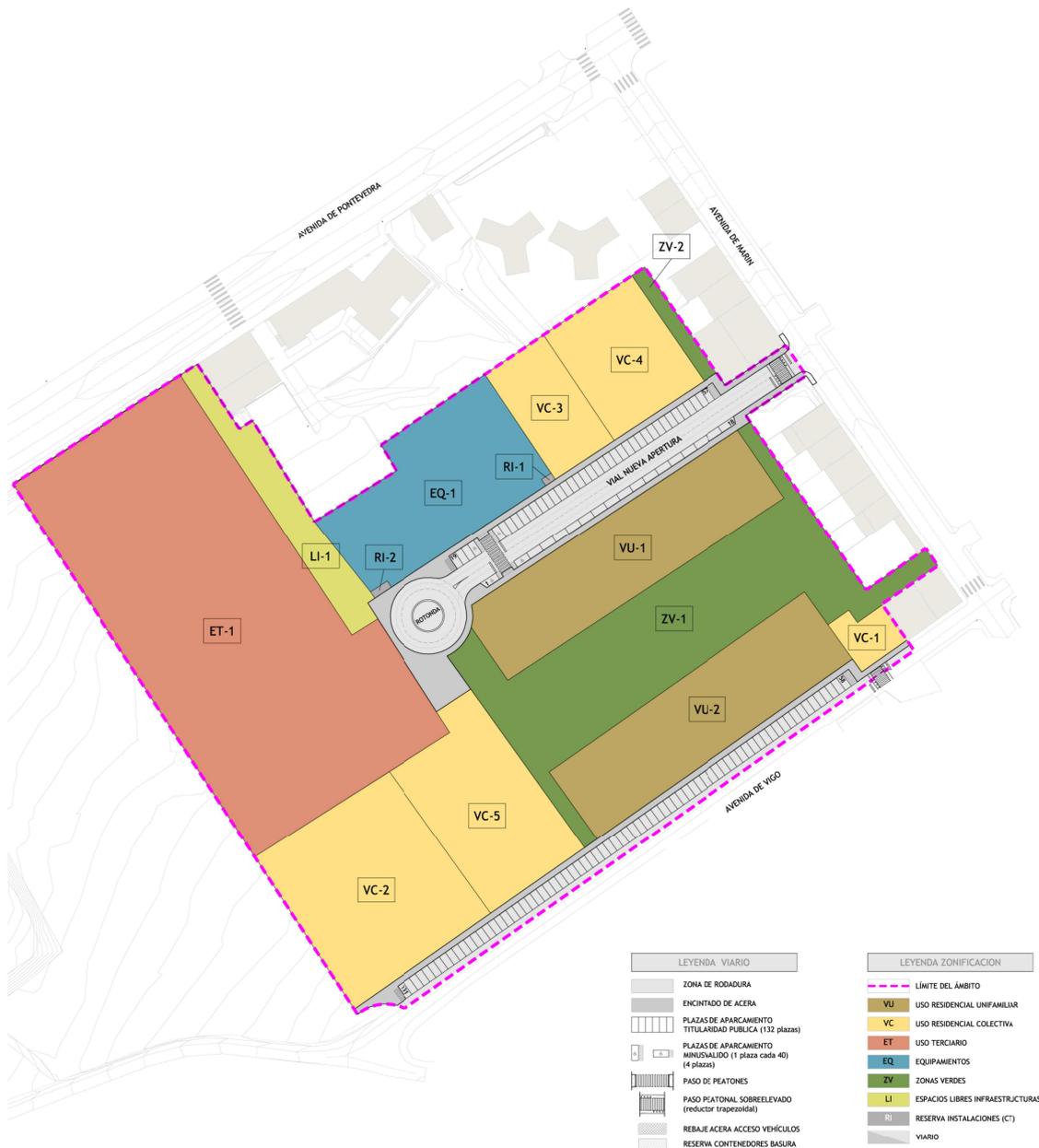


Leyenda

-  Límite del ámbito - 37.465m²
-  Uso residencial unifamiliar
-  Uso residencial colectiva
-  Uso terciario
-  Equipamientos
-  Espacios libres y zonas verdes



Opción nº5 (Opción elegida finalmente):





Oleiros, Diciembre de 2017

El Arquitecto

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end.

Ramón Corrochano Royo