



**PLAN PARCIAL DO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO SUND-01 A BREA
CONCELLO DE CUALEDRO (OURENSE)**

TOMO 1. MEMORIA

ÍNDICE

TÍTULO 1. MEMORIA INFORMATIVA	10
MI. 1 INTRODUCCIÓN.....	10
MI. 1.1 Antecedentes.....	10
MI. 1.2 Obxectivos da planificación.....	11
MI. 1.3 Promotor.....	14
MI. 1.4 Equipo redactor.....	14
MI. 1.5 Tramitación.....	14
MI. 2 CARACTERIZACIÓN DO MEDIO ANTES DO DESENVOLVEMENTO DO PLAN.....	15
MI. 2.1 Definición da área de estudo.....	15
MI. 2.2 Caracterización da situación do medio antes do desenvolvemento do Plan Parcial.....	15
MI. 2.2.1 Características físicas do ámbito.....	15
MI. 2.2.2 Características urbanas do ámbito.....	17
MI. 2.3 Ordenación do territorio e normativa sectorial aplicable.....	19
TÍTULO 2. MEMORIA XUSTIFICATIVA	29
MX.1 MOTIVOS QUE XUSTIFICAN A REDACIÓN DO PLAN PARCIAL.....	29
MX. 1.1 Conveniencia e oportunidade.....	29
MX. 1.2 Cumprimento das Directrices de Ordenación do Territorio.....	29
MX. 2 DEFINICIÓN DO PLANEAMENTO.....	32
MX. 2.1 Ámbito do Plan Parcial.....	32
MX. 2.2 Zonificación e usos.....	35
MX. 2.3 Parámetros urbanísticos do artigo III-65 do PXOM.....	36
MX. 2.4 Estándares urbanísticos.....	37
MX.2.5 Infraestruturas.....	38
MX. 2.5.1 Criterios para a implantación da rede viaria. Características e trazado.....	39

arquitecto e avogado

MX. 2.5.2 Criterios de integración das edificacións existentes.....	40
MX. 2.5.3 Criterios de implantación dos servizos urbanísticos e redes de infraestruturas.....	40
MX. 3 CUMPRIMENTO DA NORMATIVA DE ACCESIBILIDADE.....	47
MX. 3.1 Cumprimento da normativa de accesibilidade da Comunidade Autónoma de Galicia.....	47
MX. 3.2 Cumprimento da Orden VIV/561/2010, de 1 de febreiro.	48
MX. 4 CUMPRIMENTO DA NORMATIVA ACÚSTICA.....	51
MX. 4.1 Zonificación acústica e planeamento.....	51
MX. 5 INFORMES NO TRÁMITE DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA.....	53
MX. 5.1 Informe da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural.	53
MX. 5.2 Informe da Dirección Xeral de Ordenación Forestal.	54
MX. 5.3 Informe do Instituto de Estudos do Territorio.....	55
MX. 5.4 Informe da Dirección Xeral de Pesca, Acuicultura e Innovación Tecnolóxica.....	56
TÍTULO 3. ORDENANZAS REGULADORAS. Normativa Urbanística.....	58
OR. 1 DETERMINACIÓNS DE CARÁCTER XERAL.....	58
OR. 1.1 ÁMBITO, MARCO LEGAL E VIXENCIA.	58
Artigo 1 Ámbito.	58
Artigo 2 Marco legal.....	58
Artigo 3 Tramitación.....	59
Artigo 4 Vixencia.....	59
Artigo 5 Executividade, publicidade e obriga do Plan Parcial.....	59
OR. 1.2 RÉXIME URBANÍSTICO DA PROPIEDAD DO SOLO.....	60
Artigo 6 Definición.....	60
Artigo 7 Clasificación do solo.	60
Artigo 8 Dereitos e deberes da propiedade en solo urbanizable.....	60
OR. 1.3 PRESUPOSTOS DA EXECUCIÓN E SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	60

arquitecto e avogado

Artigo 9 Presupostos da execución.....	60
Artigo 10 Proxecto de Urbanización.....	60
Artigo 11 Sistema de actuación.....	61
OR. 2 NORMAS XERAIS DE EDIFICACIÓN.....	61
OR. 2.1 DISPOSICIÓNS XERÁIS.....	61
Artigo 12 Obxecto.....	61
Artigo 13 Normativa de aplicación.....	61
Artigo 14 Control.....	61
Artigo 15 Definicións.....	62
Artigo 16 Plano de zonificación.....	66
Artigo 17 Estudos de detalle.....	66
OR. 2.2 CONDICIÓNS DE PARCELA.....	67
Artigo 18 Ámbito de aplicación.....	67
Artigo 19 Parcelacións.....	67
Artigo 20 Agrupamento de parcelas.....	67
Artigo 21 Segregación de parcelas.....	67
OR. 2.3 CONDICIÓNS DAS ACTUACIÓNS DE EDIFICACIÓN.....	68
Artigo 22 Tipificación das actuacións de edificación.....	68
Artigo 23 Actuacións de nova edificación.....	68
Artigo 24 Actuacións nas edificacións existentes.....	68
OR. 2.4 CONDICIÓNS DE POSICIÓN DA EDIFICACIÓN.....	69
Artigo 25 Ámbito de aplicación.....	69
Artigo 26 Aliñacións.....	69
Artigo 27 Liñas de edificación.....	69
Artigo 28 Rasantes.....	69
OR. 2.5 CONDICIÓNS DE OCUPACIÓN, EDIFICACIÓN E APROVEITAMENTO.....	69

arquitecto e avogado

Artigo 29 Ámbito de aplicación.....	69
Artigo 30 Ocupación.....	69
Artigo 31 Edificabilidade.....	70
Artigo 32 Cómputo de edificabilidade.....	70
OR. 2.6 CONDICIÓNS DE FORMA E VOLUME DA EDIFICACIÓN.....	70
Artigo 33 Ámbito de aplicación.....	70
Artigo 34 Medición de alturas.....	70
Artigo 35 Edificación por riba da altura máxima.....	70
Artigo 36 Altura en edificación illada.....	71
Artigo 37 Sotos e semisotos.....	71
Artigo 38 Planta baixa.....	71
Artigo 39 Planta piso.....	71
Artigo 40 Edificios semienterrados.....	71
Artigo 41 Entrantes, saintes e vóos.....	71
Artigo 42 Corpos voados pechados.....	72
Artigo 43 Balcóns, terrazas, cornisas e beirados.....	72
Artigo 44 Patios de parcela.....	72
Artigo 45 Patios de parcela abertos ou mixtos.....	72
Artigo 46 Patios mancomunados.....	73
OR. 2.7 CONDICIÓNS DE CALIDADE E HIXIENE DAS EDIFICACIÓNS.....	73
Artigo 47 Ámbito de aplicación.....	73
Artigo 48 Condicións dos locais.....	73
Artigo 49 Protección.....	73
Artigo 50 Illamento.....	73
Artigo 51 Enerxía eléctrica.....	73
Artigo 52 Calefacción, auga, gas, teléfono, antenas e outras instalacións.....	74

Artigo 53 Aparellos elevadores.....	74
Artigo 54 Evacuación de residuos sólidos.....	75
Artigo 55 Reserva de prazas de estacionamento.....	75
Artigo 56 Condicións das instalacións.....	75
Artigo 57 Prevención de incendios.....	76
Artigo 58 Control das condicións ambientais.....	77
OR. 2.7 CONDICIÓNS ESTÉTICAS E TRATAMENTO DE FACHADAS.....	77
Artigo 59 Principios xerais.....	77
Artigo 60 Peches de parcela.....	78
OR. 3 NORMAS XERAIS DE URBANIZACIÓN.....	78
Artigo 61 Obxecto.....	78
OR. 4 NORMAS XERAIS DE USO.....	79
OR. 4.1 DISPOSICIÓNS XERAIS.....	79
Artigo 62 Principios xerais.....	79
Artigo 63 Usos regulados polo presente Plan Parcial.....	79
OR. 5 NORMAS PARTICULARES: ORDENANZAS.....	80
Artigo 64 ORDENANZA 1 Sector A INDUSTRIAL.....	80
Artigo 65 ORDENANZA 2 Sector B TERCIARIO.....	82
Artigo 66 ORDENANZA 3 ESPAZOS LIBRES.....	83
Artigo 67 ORDENANZA 4 SISTEMA VIARIO.....	83
Artigo 68 ORDENANZA 5 SISTEMA DE INFRAESTRUTURAS.....	83
OR. 6 ELEMENTOS SUXEITOS A PROTECCIÓN E CATALOGACIÓN.....	84
OR. 6.1 PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO.....	84
OR. 6.2 REXIME DE AUTORIZACIÓNS.....	84
OR. 6.3 XESTIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO.....	85

TÍTULO 4. RESUMO DA ORDENACIÓN. TÁBOAS.....	87
TR. 1 TÁBOA RESUMO DE SUPERFICIES E APROVEITAMENTOS.....	87
TR. 2 CARACTERÍSTICAS DAS PARCELAS PRIVADAS.....	88
TR. 3 CARACTERÍSTICAS DOS ESPAZOS PÚBLICOS.....	89
TR. 4 CARÁCTERÍSTICAS DO ÁMBITO DO SUND-01 A BREA.....	89
TR. 5 RESERVA DE PRAZAS DE ESTACIONAMENTO.....	90
TÍTULO 5. PLAN DE ETAPAS.....	92
PE. 1 DETERMINACIÓNS XERAIS.....	92
PE. 2 DELIMITACIÓN DAS ACTUACIÓNS.....	92
PE. 2.1 Execución da ordenación prevista no Plan Parcial.....	92
PE. 2.1.1 Documento de ordenación do sector: Plan Parcial.....	92
PE. 2.1.2 Proxecto de Expropiación.....	93
PE. 2.1.3 Proxecto de Urbanización.....	93
PE. 2.1.4 Execución das obras de urbanización.....	93
PE. 2.1.5 Recepción das obras de urbanización.....	93
PE. 2.1.6 Obtención de licencias de edificación.....	93
TÍTULO 6. ESTUDO ECONÓMICO FINANCEIRO.....	95
EE. 1 DETERMINACIÓNS XERAIS.....	95
EE. 2 CONEXIÓN E REFORZO SISTEMAS XERAIS.....	95
EE. 3 OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	96
EE. 4 CUSTO DE XESTIÓN.....	96
EE. 5 CUSTO DAS EXPROPIACIÓNS.....	97
EE. 6 CUSTO TOTAL DE EXECUCIÓN.....	97

TÍTULO 7. INFORME DE SOSTIBILIDADE ECONÓMICA	99
SE. 1 DETERMINACIÓNS XERAIS.....	99
SE. 2 IMPLANTACIÓN DAS INFRAESTRUTURAS.	99
SE. 3 CONSERVACIÓN DAS INFRAESTRUTURAS.....	100
SE. 4 CONSTRUCCIÓN, POSTA EN SERVIZO E MANTEMENTO DOS EQUIPAMENTOS.....	100
SE. 5 INGRESOS DO CONCELLO ORIXINADOS POLO DESENVOLVEMENTO DO SUND-01.....	101
SE. 6 IMPACTO SOBRE A FACENDA LOCAL.....	102
SE. 7 ADECUACIÓN E SUFICIENCIA DO SOLO ADICADO A USOS PRODUCTIVOS.....	103
TÍTULO 8. ESTUDO DE MOBILIDADE	105
EM. 1 SITUACIÓN INICIAL.....	105
EM. 2 OBXECTIVOS DA PROPOSTA.....	106
ÍNDICE DE PLANOS	111
ANEXO DOCUMENTACIÓN	113



PLAN PARCIAL DO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO SUND-01 A BREA

CONCELLO DE CUALEDRO (OURENSE)

TÍTULO 1

MEMORIA INFORMATIVA

TÍTULO 1. MEMORIA INFORMATIVA.

MI. 1 INTRODUCCIÓN.

MI. 1.1 Antecedentes.

O concello de Cualedro ten por planeamento vixente o Plan Xeral de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente o 22 de Novembro de 2010 e publicado no DOG o 2 de Decembro de 2010.

O actual PXOM de Cualedro está adaptado a LOUGA e conta con Avaliación Ambiental Estratéxica, que define medidas para evitar ou minimizar os previsibles efectos negativos no medio que puidesen xurdir co desenvolvemento do planeamento.

O PXOM define un Solo Urbanizable Non Delimitado Terciario-Industrial, denominado "SUND 01 A Brea", na parroquia de Montes, a carón do enlace da A-52 en Lamas, punto de máxima accesibilidade.

Ten unha superficie de 16,03 ha, establecendo o Plan o seu desenvolvemento co correspondente Plan de Sectorización (Hoxe, Plan Parcial) para a súa transformación en Solo Urbano, definindo unha serie de criterios e determinacións para o seu desenvolvemento sostible dentro das estratexias do Plan e do marco xurídico vixente.

A Lei 2/2016, de 10 de Febreiro, do Solo de Galicia, na súa Disposición transitoria primeira. Réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento, establece literalmente:

"1. O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as seguintes regras:

a) Ao solo urbano, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo.

b) Ao solo urbanizable delimitado e non delimitado, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo.

A ordenación do solo urbanizable non delimitado realizarase a través de plans parciais, que deberán conter, ademais da delimitación do sector que será obxecto de transformación e das determinacións exixidas no artigo 68 desta lei, as seguintes especificacións:

– Os sistemas xerais incluídos ou adscritos á xestión do sector.

– O trazado das redes fundamentais de abastecemento de auga, redes de sumidoiros, enerxía eléctrica e demais servizos que, se é o caso, prevexa o plan.

arquitecto e avogado

– A determinación das conexións cos sistemas xerais existentes e exteriores ao sector e, se é o caso, a 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.

Para estes efectos, o plan deberá incluír un estudo que xustifique a capacidade das redes viarias e de servizos existentes e as medidas procedentes para atender as necesidades xeradas e, se é o caso, a implantación do servizo público de transporte, recollida de residuos urbanos e cantos outros resulten necesarios.

– As características, dimensións e capacidade mínima das infraestruturas e servizos necesarios para o desenvolvemento do sector, así como os terreos necesarios para a conexión co sistema xeral viario e de infraestruturas e servizos urbanos existentes que deberán incluírse ou adscribirse ao desenvolvemento do sector.

– A asignación dos usos globais do sector e a fixación da edificabilidade e das tipoloxías edificatorias.

– A previsión de solo para novas dotacións de carácter xeral, na proporción mínima establecida polo artigo 42.1, con independencia das dotacións locais. Os novos sistemas xerais deberán localizarse dentro do sector, agás no caso de que o plan xeral determine especificamente a súa localización concreta noutro lugar.”

Polo tanto, a pesares de que o PXOM de Cualedro esixía o desenvolvemento do SUND 01 – A BREA mediante un Plan de Sectorización, agora ese desenvolvemento deberá levarse a cabo a través dun Plan Parcial coas características expostas na Disposición Transitoria Primeira da Lei 2/2016 do solo de Galicia.

MI. 1.2 Obxectivos da planificación.

O principal obxectivo do Plan Parcial é desenvolver o SUND-01 A Brea definido no PXOM de Cualedro, establecendo as determinacións precisas para a ordenación e transformación en solo urbano do ámbito calificado coma Solo Urbanizable Non Delimitado Terciario-industrial SUND-01 A Brea.

O PXOM formula unha serie de obxectivos xerais e criterios de ordenación, definindo unha serie de estratexias que os desenvolven:

O1. A recuperación e posta en valor dos recursos produtivos primarios, medioambientais e do patrimonio cultural.

Estratexias:

- 1A. Protección dos recursos produtivos agrícolas, gandeiros e forestais.
- 1B. Contención na delimitación dos núcleos tradicionais para preservar os eidos, o ambiente e o característico patrimonio cultural do municipio.
- 1C. Preservación do sistema hídrico.
- 1D. Preservación dos valores patrimoniais.

O2. Potenciar o desenvolvemento económico relacionado coa transformación e o sector servizos.

Estratexias:

- 2A. Desenvolver un solo de uso terciario-industrial.
- 2B. Ordenación de Áreas de Actividade.
- 2C. Creación dun Centro de Desenvolvemento Local.

O3. A rehabilitación dos núcleos tradicionais.

Estratexias:

- 3A. Frear a substitución da vivenda tradicional.
- 3B. Reforzar a dinámica de rehabilitación da vivenda tradicional.
- 3C. Frear a dispersión das edificacións.
- 3D. Dar resposta ás necesidades de equipamento dos núcleos.
- 3E. Planificar a mellora dos servizos urbanísticos.
- 3F. Programar a mellora ambiental dos núcleos.

O4. Establecer criterios e programar actuacións para a mellora dos servizos públicos, infraestruturas e equipamentos.

Estratexias:

- 4A. Incrementar a accesibilidade aos bens e servizos, completando e mellorando a rede viaria, e fomentando a mobilidade sustentable.
- 4B. Equilibrar e completar as dotacións e equipamentos públicos.
- 4C. Mellorar e completar as redes do ciclo da auga.
- 4D. Optimizar a eliminación, e incluso reutilización, do lixo e residuos.
- 4E. Mellorar as redes telemáticas no municipio.
- 4F. Recuperar a riqueza da rúa e a diversidade do espazo público.

O Plan ten por Obxectivo Específico 02 o de "Potenciar o desenvolvemento económico relacionado coa transformación e o sector servizos", desenvolvido entre outras, pola Estratexia 2A "Desenvolver un solo de uso terciario-industrial".

Este Obxectivo defínese tras a análise do territorio e das características sociais e económicas do concello, atopando o punto de máxima accesibilidade do nó da A-52, onde se atopan uns terreos segregados e vencellados á infraestrutura.

A meta desde solo de uso terciario-industrial é, por unha parte, “ordenar a área de servizos espontánea existente e potenciar a implantación de novas actividades empresariais vinculadas á infraestrutura viaria de altas prestacións”, e por outra parte, xerar un solo con capacidade para acoller actividades industriais, especialmente as xa presentes no concello, de forma sustentable, aplicando “na medida do posible, os principios da ecoloxía industrial, coa instalación preferente de empresas e actividades estreitamente vinculadas coas potencialidades produtivas primarias do municipio (agroforestais, mineiras e enerxéticas) e coas súas posibilidades de transformación e comercialización local, que permita xerar unha rede que imite o funcionamento dos ecosistemas naturais de tal xeito que se pechen os ciclos de materiais e enerxía e se establezan simbioses industriais (Posibilitando que os residuos ou subprodutos dunha empresa ou actividade constitúan a materia prima de outra, e establecendo unha implicación do tecido empresarial na protección e xestión ambiental e nos obxectivos de sustentabilidade local)”.

Establécense, entón, os seguintes obxectivos ambientais:

OA 01 Potenciar o desenvolvemento das actividades económicas no municipio, desenvolvendo un novo solo para elas e reordenando e recualificando os espazos existentes.

OA 02 Desenvolver un modelo de ordenación sustentable, ordenado e eficiente, no que os usos se adapten as capacidades e características do solo.

OA 03 Reducir o impacto ambiental das actividades industriais e mellorar a ecoeficiencia.

OA 04 Contribuír á creación dunha contorna de traballo de calidade.

OA 05 Pular pola mobilidade sostible, xerando unha ordenación que favoreza a accesibilidade e os medios de transporte alternativos.

OA 06 Pular pola correcta integración paisaxística, minimizando os posibles impactos establecendo medidas correctoras.

OA 07 Protexer e poñer en valor os elementos do patrimonio cultural.

OA 08 Desenvolver un modelo de ordenación sustentable que facilite un menor consumo enerxético, promovendo o uso de enerxías renovables e dispositivos enerxéticos eficientes.

OA 09 Pular pola redución da emisión de contaminantes á atmosfera.

OA 10 Desenvolver un modelo de ordenación sustentable que teña en conta e garanta o ciclo hídrico en todas as súas fases e procesos, protexendo especialmente os cursos dos ríos e evitando a contaminación dos mesmos.

OA 11 Pular pola reutilización dos materiais, a reciclaxe dos residuos e a súa valorización.

MI. 1.3 Promotor.

Como órgano promotor do Plan Parcial do SUND Terciario-Industrial de A Brea, o Concello de Cualedro encarga e informa o presente Plan Parcial, co que se continúa a tramitación ambiental e urbanística, e que no seu contido recolle os parámetros básicos no que atinxe a obxectivos, diagnóstico da situación actual e aproximación ós efectos ambientais previsibles sobre os elementos estratéxicos do territorio.

MI. 1.4 Equipo redactor.

O equipo redactor deste Plan Parcial está dirixido por MANUEL MARÍA GONZÁLEZ VÁZQUEZ, arquitecto e avogado, colexiado nº 1.432 do Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia, e colexiado exercente nº 4.459 do Ilustre Colexio Provincial de Avogados de A Coruña, que actúa nos seus propios nome e dereito, como autor responsable deste Plan Parcial.

MI. 1.5 Tramitación.

A tramitación do planeamento de desenvolvemento queda ao disposto na normativa vixente, neste caso, o Capítulo V do Título II "Planeamento de desenvolvemento dos plans xerais de ordenación municipal" da Lei 2/2016 do Solo de Galicia.

Segundo o establecido no artigo 29 da Lei 21/2013, do 9 de Decembro, de Avaliación Ambiental, achegouse a solicitude, o Documento Ambiental Estratéxico e o Borrador do Plan, presentados polo promotor, para iniciar o procedemento de Avaliación Ambiental.

Recabados os informes sectoriais correspondentes, consideróuse que as actuacións previstas no Plan Parcial poderían ter efectos previsibles no medio, polo que a Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático acordou someter o Plan ó procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria.

Por iso, en función desa avaliación ambiental, inclúese na documentación do presente Plan Parcial o preceptivo Estudo Ambiental Estratéxico.

MI. 2 CARACTERIZACIÓN DO MEDIO ANTES DO DESENVOLVEMENTO DO PLAN.

MI. 2.1 Definición da área de estudo.

O SUND 01 A Brea localízase na Parroquia de Montes do Concello de Cualedro (Ourense), nun ámbito adxacente ao nó da A-52, nuns terreos segregados e afectados pola infraestrutura, incluíndo solos parcialmente artificializados por actividades e usos subsidiarios da Autovía.

Na definición do ámbito de estudo tivéronse en conta o contexto comarcal e as relacións económicas e de mobilidade; dende o punto de vista da natureza e a paisaxe, o ámbito de influencia abrangue a Agra de Rebordondo.

O ámbito do SUND 01 A Brea é unha franxa de algo máis de 1,3 km de longo de noroeste a surlleste, ata o límite do termo municipal, e cun largo duns 200 m, paralela á Autovía, que discorre entre a Estrada de Cualedro á Nacional e a Agra de Rebordondo.

Trátase duns terreos de escasa pendente (menor do 8%) cunha localización óptima para a provisión dun solo especializado para usos terciarios, empresariais e industriais, tanto pola súa accesibilidade privilexiada como pola facilidade de transformación que presenta.

MI. 2.2 Caracterización da situación do medio antes do desenvolvemento do Plan Parcial.

MI. 2.2.1 Características físicas do ámbito.

MI. 2.2.1.1 Topografía.

O Concello de Cualedro ocupa unha estreita franxa de terreo elevado encadrado entre as depresións da Limia e de Monterrei, diferenciándose dúas grandes unidades: a zona montañosa e o planalto, encadrándose o ámbito neste último.

O terreo do SUND 01 ten escasa pendente (menor do 8%) e escaso valor produtivo, debido ao proceso de artificialización (A-52, área de servizo, ...) en contraste co alto valor da agra de Rebordondo, secularmente adicada á labranza.

MI. 2.2.1.2 Climatoloxía.

A meirande parte do concello de Cualedro caracterízase polo clima oceánico de montaña (agás as zonas máis baixas nos sectores máis meridional e setentrional, que están dentro do dominio oceánico continental con tendencia mediterránea - cuncas dos ríos Castro e Porto do Rei, Baldriz e Trasmiras).

arquitecto e avogado

Na *Clasificación Climática de Allué*, o territorio encadraríase dentro da subrexión fitoclimática *Mediterránea subhúmida de tendencia centroeuropea [IV (VI)]*.

Como reflexa a información urbanística do PXOM, a temperatura media anual é de 11,2 °C, cunha amplitude térmica extrema que rolda os 25 °C. A precipitación media anual é de 1.138 mm, cunha acusada seca estival que abrangue os meses de xullo e agosto.

MI. 2.2.1.3 Hidroloxía.

O ámbito está encadrado na Confederación Hidrográfica do Douro.

Segundo a zonificación, pertence á Conca Hidrográfica do Río Támega (Demarcación Hidrográfica do Douro).

MI. 2.2.1.4 Usos do solo.

Con respecto ós usos do solo, o contorno do enlace coa Autovía das Rías Baixas acolle usos urbanos, de restauración e relacionados coas infraestruturas viarias e transporte.

Tamén aparece o uso agrícola no leste do ámbito (aínda que non cultivado xeralmente) e un uso forestal no borde oeste xa no límite municipal.

Usos do Solo



Fonte: SIOSE

arquitecto e avogado**MI. 2.2.1.5 Espazos naturais protexidos. Flora e fauna.**

Non existen espazos naturais protexidos ou de interese no ámbito, dado o alto grado de artificialización pola presenza da Autovía.

Na zona leste do ámbito, a non antropizada, atopamos matogueiras, formacións vexetais de maior desenvolvemento superficial no municipio, froito da degradación do bosque caducifolio. Non atopamos nin especies protexidas nin árbores senlleiras.

MI. 2.2.1.8 Paisaxe.

O ámbito, aínda que non contén valores paisaxísticos salientables dada a súa forte artificialización pola infraestrutura, atópase preto da Agra de Rebordondo, "formada por asociacións de bloques de cultivo provistos de cerrumes xerais de pedra e divididos interiormente en parcelas abertas" (Bouhier, 2001), de alto valor paisaxístico, polo que deberán establecerse medidas de integración paisaxística para evitar efectos negativos nesta variable.

MI. 2.2.2 Características urbanas do ámbito.**MI. 2.2.2.1 Rede viaria.**

O ámbito discorre paralelo á existente Autovía A-52, e vértase pola estrada de enlace coa Estrada Nacional N-525. A presenza do enlace da A-52 converte o ámbito nun punto de máxima accesibilidade tanto para as conexións do concello e concellos limítrofes (coma Verín) como de localización de certos usos que precisen de conexión rápida coas redes estatais.

MI.2.2.2.2 Infraestruturas.

O Plan Parcial debe resolver a conexión coa liña de Alta Tensión Xinzo – Verín para abastecemento de enerxía eléctrica ao sector, e tamén resolve o abastecemento de auga e o tratamento de augas residuais dun xeito autónomo como condición previa á súa urbanización.

O Plan Parcial contempla unha rede pública para a instalación das infraestruturas de telecomunicacións conforme á obriga de dotar á urbanización cunha rede de telefonía básica así como da previsión de dotar de infraestrutura de transmisión de datos en virtude das posibilidades de subministro das operadoras.

O Plan Parcial contempla a dotación dunha infraestrutura de distribución de Gas Natural autónoma que actúe ademais como factor de competitividade para o seu tecido empresarial. Entre mentres non se extenden as redes de distribución autonómicas á comarca, esta infraestrutura local garantizará as instalacións necesarias para o subministro polas distribuidoras.

MI. 2.2.2.3 Poboación. Edificacións existentes.

O parcelario do ámbito fixado atópase moi fragmentado, con parcelas cultivables na súa práctica maioría en desuso, salvo dúas parcelas que se destiñan o uso dunha gasolinera e un establecemento hosteleiro, ambas edificacións de orixe contemporánea, non existindo máis edificacións no ámbito do Plan Parcial.

Tal realidade pódese observar no plano de parcelario:

**MI. 2.2.2.4 Patrimonio histórico.**

Na contorna do Parque Empresarial localízanse diversos bens do patrimonio cultural, arqueolóxico e etnográfico que deben ser protexidos fronte ao desenvolvemento urbanístico, polo que deberase extremar o control arqueolóxico, conforme ao disposto na Lei do Patrimonio Cultural de Galicia.

Tanto no PXOM coma no Plan Parcial contéplase unha zona de cesión, destiñada ó Sistema xeral de zonas verdes e espazos libres adscritos, para a posta en valor dos miliarios de Lamas.

Calquera achado ou manifestación non evidente en superficie que puidese descubrirse durante as obras a realizar será de inmediato comunicada ao Servizo de Patrimonio, quen determinará a importancia dos restos e o modo de actuación oportuno en cada caso. Atendendo a importancia e posibilidades, procurarase a preservación, restauración e protección dos bens "in situ".

MI. 2.3 Ordenación do territorio e normativa sectorial aplicable.

O Plan Parcial redáctase ao abeiro da lexislación vixente que lle afecta:

URBANISMO E ORDENACIÓN DO TERRITORIO.Marco europeo:

- Carta europea de Ordenación del territorio, aprobada o 20 de maio de 1983 en Torremolinos.
- Principios directores para o desenvolvemento territorial sustentable do continente europeo, adoptados en Hannover en 2000.
- Declaración de Lisboa sobre “Redes para o desenvolvemento territorial sostible do continente europeo: Pontes a través de Europa”, adoptada en Lisboa o 27 de outubro de 2006.
- Declaración de Ljubljana sobre a Dimensión territorial do desenvolvemento sustentable, de 2003.
- Ditame sobre a Comunicación da Comisión relativa á cooperación para a ordenación do territorio europeo – Europa 2000 + (DOCCE 02/04/1996).
- Resolución sobre unha política comunitaria de ordenación do territorio Europa 2000 (DOCCE 02/11/1992).

Marco estatal:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, do 20 de xuño, polo que se aproba o Texto refundido da Lei de solo (BOE 26/06/2008).
- Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas.
- Real Decreto 2158/1978, do 23 de xuño, polo que se aproba o Regulamento de Planeamento para o desenrolo e aplicación da Lei sobre Réxime do solo e ordenación urbana.
- Real Decreto 3288/1978, do 25 de agosto, polo que se aproba o Regulamento de Xestión urbanística
- Regulamento para o desenvolvemento e aplicación da Lei sobre Réxime do solo e ordenación urbana.

arquitecto e avogadoMarco autonómico:

- Lei 2/2016 do Solo de Galicia.
- Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016 do Solo de Galicia.
- Lei 10/1995, do 23 de novembro, de Ordenación territorial de Galicia.
- Decreto 19/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproban definitivamente as Directrices de ordenación do territorio.
- Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproba definitivamente o Plan de Ordenación do Litoral de Galicia.

Marco local:

Plan Xeral de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente o 22 de novembro de 2010 e publicado no DOGA o 2 de Decembro de 2010.

PROTECCIÓN DA NATUREZA E PAISAXE.Marco europeo:

- Convenio europeo da paisaxe (número 176 do Consello de Europa), feito en Florencia o 20 de outubro de 2000 e instrumento de ratificación do Estado español (BOE 5/2/2008).
- Decisión 93/626/CEE, do 25 de outubro, do Consello relativa á celebración do Convenio sobre a diversidade biolóxica (DOUE 13/12/1993).
- Directiva 92/43/CEE, do 21 de maio, do Consello relativa á conservación dos hábitats naturais e da fauna e flora silvestres (DOUE 22/07/1992).

Marco estatal:

- Lei 42/2007, do 13 de decembro, do Patrimonio natural e da biodiversidade.
- Real Decreto 1421/2006, do 1 de decembro, polo que se modifica o Real Decreto 1997/1995, do 7 de decembro, polo que se establecen medidas para contribuír a garantir a biodiversidade mediante a conservación dos hábitats naturais e da flora e fauna silvestres.

- Real Decreto 1193/1998, do 12 de xuño, polo que se modifica o Real Decreto 1997/1995, do 7 de decembro, polo que se establecen medidas para contribuír a garantir a biodiversidade mediante a conservación dos hábitats naturais e da flora e fauna silvestres.
- Real Decreto 1997/1995, do 7 de decembro, polo que se establecen medidas para contribuír a garantir a biodiversidade mediante a conservación dos hábitats naturais e da flora e fauna silvestres.

Marco autonómico:

- Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia.
- Lei 9/2001, do 21 de agosto, de conservación da natureza.
- Decreto 67/2007, do 22 de maio, polo que se regula o catálogo galego de árbores senlleiros.
- Decreto 72/2004, do 2 de abril, polo que se declaran determinados espazos como zonas de especial protección dos valores naturais.
- Decreto 82/1989, do 11 de maio, polo que se regula a figura de espazo natural en réxime de protección xeral.

PATRIMONIO.

Marco estatal:

- Lei 33/2003, do 3 de novembro, de Patrimonio das Administracións públicas.
- Lei 16/1985, do 25 de xuño, do Patrimonio histórico español.
- Real Decreto 111/1986, do 10 de xaneiro, de desenvolvemento parcial da Lei 16/1985.

Marco autonómico:

- Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia.
- Decreto 232/2008, do 2 de outubro, sobre o Inventario xeral do patrimonio cultural de Galicia.

CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA.Marco europeo:

- Resolución do Parlamento Europeo sobre as Consideracións sanitarias relacionadas cos campos electromagnéticos do 2 de abril de 2009.

Marco estatal:

- Lei 9/2014, do 9 de maio, Xeral de Telecomunicacións.
- Real Decreto 1066/2001, do 28 de setembro, polo que se aproba o Regulamento que establece as Condicións de protección do dominio público radioeléctrico, restricións ás emisións radioeléctricas e medidas de protección sanitaria fronte a emisións radioeléctricas.

RESIDUOS.Marco europeo:

- Directiva 2008/98/CE, do 19 de novembro, do Parlamento Europeo e do Consello sobre os residuos (DOUE 22/11/2008).
- Directiva 1999/31/CE, do 26 de abril, do Consello relativa á vertedura de residuos (DOUE 16/07/1999).
- Directiva 1994/62/CE, do 20 de decembro, do Parlamento Europeo e do Consello relativa aos envases e os residuos (DOCE 31/12/1994); modificada pola Directiva 2004/12/CE, do 11 de febreiro, do Parlamento Europeo e do Consello (DOUE 18/02/2004) e pola Directiva 2005/20/CE, do 9 de marzo, do Parlamento Europeo e do Consello (DOUE 16/03/2005).
- Regulamento (CE) 1013/2006, do 14 de xuño, do Parlamento Europeo e do Consello, relativo ao traslado de residuos (DOUE 12/07/2006); modificado pola Directiva 2009/31/CE do 23 de abril, do Parlamento Europeo e do Consello, relativa ao almacenamento xeolóxico do dióxido de carbono (DOUE 05/06/2009).

arquitecto e avogadoMarco estatal:

- Lei 22/2011, do 28 de xullo, de residuos e solos contaminados.
- Real Decreto 105/2008, do 1 de febreiro, polo que se regula a produción e xestión dos residuos de construción e demolición.
- Real Decreto 952/1997, do 20 de xuño, polo que se modifica o Regulamento da execución da Lei 20/1986, do 14 de maio.
- Real Decreto 833/1988, do 20 de xuño, polo que se aproba o Regulamento de execución da Lei 20/1986, do 14 de maio, básica de residuos tóxicos e perigosos.

Marco autonómico:

- Lei 10/2008, do 3 de novembro, de residuos de Galicia.
- Decreto 59/2009, do 26 de febreiro, polo que se regula a rastrexabilidade dos residuos.
- Decreto 174/2005, do 9 de xuño, polo que se regula o réxime xurídico da produción e xestión e o Rexistro Xeral de Produtores e Xestores de Residuos de Galicia.

ATMOSFERA E CAMBIO CLIMÁTICO.Marco europeo:

- Regulamento (CE) 1005/2009, do 16 de setembro, do Parlamento Europeo e do Consello, sobre as substancias que esgotan a capa de ozono (DOUE 31/10/2009).
- Decisión 406/2009/CE, do 23 de abril, do Parlamento Europeo e do Consello, sobre o esforzo dos Estados membros para reducir as súas emisións de gases efecto invernadoiro a fin de cumprir os compromisos adquiridos pola Comunidade ata 2020 (DOUE 05/06/2009).
- Directiva 2008/01/CE, do 15 de xaneiro, do Parlamento Europeo e do Consello relativa á prevención e ao control integrados da contaminación (DOUE 29/01/2008).
- Directiva 2008/50/CE, do 21 de maio, do Parlamento Europeo e do Consello relativa á calidade do aire ambiente e a unha atmosfera máis limpa en Europa (DOUE 11/06/2008).

arquitecto e avogado

- Directiva 2004/107/CE do Parlamento Europeo e do Consello de 15 de decembro de 2005, relativa ao arsénico, o cadmio, o mercurio, o níquel e os hidrocarburos aromáticos policíclicos no aire ambiente (DOUE 26/01/2005).
- Directiva 2002/3/CE do Parlamento Europeo e do Consello de 12 de febreiro de 2002, relativa ao ozono no aire ambiente (DOUE 09/03/2002).
- Directiva 2000/69/CE do Parlamento Europeo e do Consello, de 16 de novembro de 2000, sobre os valores límite para o benceno e o monóxido de carbono no aire ambiente (DOUE 13/12/2000).
- Directiva 1999/30/CE, do 22 de abril, do Consello relativa aos valores límite de dióxido de xofre, dióxido de nitróxeno e óxidos de nitróxeno, partículas e chumbo no aire ambiente, (DOUE 29/06/1999); modificada pola Decisión da Comisión 2001/744/CE, de 17 de outubro (DOUE 23/10/2001).
- Directiva 96/62/CE, do 27 de setembro, do Consello sobre avaliación e xestión da calidade do aire ambiente (DOUE 21/11/1996); modificada polo Regulamento (CE) 1882/2003, do 29 de setembro, do Parlamento Europeo e do Consello (DOUE 31/10/2003).

Marco estatal:

- Lei 34/2007, do 15 de novembro, de calidade do aire e protección da atmosfera.
- Real Decreto 102/2011, do 28 de xaneiro, relativo á mellora da calidade do aire.
- Real Decreto 9/2005, do 14 de xaneiro, polo que se establece a Relación de actividades potencialmente contaminantes do solo e os criterios e estándares para a declaración de solos contaminados.

Marco autonómico:

- Lei 8/2002, do 18 de decembro, de protección do ambiente atmosférico de Galicia.
- Orde do 3 de novembro de 2010 pola que se regula o outorgamento da autorización de gases de efecto invernadoiro, a considerar como instalación de baixas emisións e a solicitude de exclusión de instalacións de pequeno tamaño para o período 2013-2020.
- Lei 1/1995, do 2 de xaneiro, de protección ambiental de Galicia.

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.Marco europeo:

- Directiva 2002/49/CE, do 25 de xuño, do Parlamento Europeo e do Consello, sobre avaliación e xestión do ruído ambiental (DOCE 18/07/2002).

Marco estatal:

- Lei 37/2003, do 17 de novembro, do ruído.
- Real Decreto 1367/2007, do 19 de outubro, pola que se desenvolve a Lei 37/2003, do 17 de novembro, no referente a zonificación acústica, obxectivos de calidade e emisións acústicas.
- Real Decreto 1513/2005, do 16 de decembro, pola que se desenvolve a Lei 37/2003, no referente á avaliación e xestión do ruído ambiental.

Marco autonómico:

- Decreto 106/2015, do 9 de xullo, sobre contaminación acústica de Galicia.

OUTRA LEXISLACIÓN SECTORIAL.Marco estatal:

- Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental.
- REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o texto refundido da Lei de augas.
- Lei 37/2003, do 17 de novembro, de ruído.
- RD 140/2003, do 7 de febreiro, polo que se establecen os criterios sanitarios de calidade da auga de consumo humano.
- Lei 43/2003, do 21 de novembro, de Montes.
- Lei 10/2006, do 28 de abril, pola que se modifica a Lei 43/2003, de 21 de novembro, de Montes.

arquitecto e avogado

- REAL DECRETO-LEI 4/2007, do 13 de abril, polo que se modifica o texto refundido da Lei de Augas, aprobado polo Real Decreto Legislativo 1/2001, do 20 de xullo.
- Lei 27/2006, do 18 de xullo, pola que se regulan os dereitos de acceso á información, de participación pública e de acceso á xustiza en materia de medio ambiente (incorpora as Directivas 2003/4/CE e 2003/35/CE).
- Lei 45/2007, do 13 de decembro, para o desenvolvemento sostible do medio rural.
- REAL DECRETO 47/2007, do 19 de xaneiro, polo que se aproba o Procedemento básico para a certificación de eficiencia enerxética de edificios de nova construción.
- REAL DECRETO 505/2007, do 20 de abril, polo que se aproban as condicións básicas de accesibilidade e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados e edificacións.
- REAL DECRETO 1027/2007, do 20 de xullo, polo que se aproba o Regulamento de Instalacións Térmicas nos Edificios.
- REAL DECRETO 314/2006, polo que se aproba o Código Técnico da Edificación. Texto refundido con modificacións do RD 1371/2007, do 19 de outubro, e corrección de erros do BOE do 25 de xaneiro de 2008.
- REAL DECRETO 9/2008, do 11 de xaneiro, polo que se modifica o Regulamento do Dominio Público Hidráulico, aprobado polo Real Decreto 849/1986, do 11 de abril.
- REAL DECRETO 266/2008, do 22 de febreiro, polo que se modifica a Confederación Hidrográfica do Norte e divídese na Confederación Hidrográfica do Miño-Sil e na Confederación Hidrográfica do Cantábrico.

Marco autonómico:

- Lei 10/1985 ,de Concentración Parcelaria de Galicia.
- Lei 13/1989, do 10 de outubro, de montes veciñais en man común.
- Lei 3/1996, de Protección dos Camiños de Santiago.
- Lei 8/2001, de protección da calidade das augas das rías de Galicia.

arquitecto e avogado

- Lei 12/2001, do 10 de Setembro, de modificación da Lei de Concentración Parcelaria para Galicia.
- Lei 4/2003, do 29 de xullo, de vivenda de Galicia.
- Decreto 105/2006, do 22 de xuño, polo que se regulan medidas relativas á prevención de incendios forestais, á protección dos asentamentos no medio rural e á regulación de aproveitamentos e repoboacións forestais.
- Lei 5/2006, do 30 de xuño, para a protección, a conservación e a mellora dos ríos galegos.
- Lei 3/2007, do 9 de abril, de prevención e defensa contra os incendios forestais de Galicia.
- Orde do 18 de abril do 2007 pola que se zonifica o territorio con base no risco espacial de incendio forestal.
- Decreto 88/2007 do 19 de abril, polo que se regula o Catálogo galego de especies ameazadas.
- Orde do 31 de xullo de 2007 pola que se establecen os criterios para a xestión da biomasa vexetal.
- Decreto 242/2008, do 13 de decembro, polo que se regula o aproveitamento da enerxía eólica en Galicia.
- Decreto 43/2008, do 28 de febreiro, polo que se determina o ámbito de aplicación dos plans de ordenación dos recursos forestais para Galicia.
- Lei 3/2008, do 23 de maio, de ordenación da minaría de Galicia.
- Lei 18/2008, do 29 de decembro, de vivenda de Galicia.
- Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de Habitabilidade de Vivendas de Galicia.
- Lei 9/2010, do 4 de novembro, de augas de Galicia.



PLAN PARCIAL DO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO SUND-01 A BREA

CONCELLO DE CUALEDRO (OURENSE)

TÍTULO 2

MEMORIA XUSTIFICATIVA

TÍTULO 2. MEMORIA XUSTIFICATIVA.

MX.1 MOTIVOS QUE XUSTIFICAN A REDACIÓN DO PLAN PARCIAL.

MX. 1.1 Conveniencia e oportunidade.

Ó tempo de dar cumprimento ó planeamento vixente na actualidade no Concello, o desenvolvemento deste Solo Urbanizable Non Delimitado de A Brea permite aproveitar as sinerxias territoriais e o punto de máxima accesibilidade do concello pulando polo desenvolvemento económico do termo, o que permitirá fixar poboación e evitar o despoboamento.

Na actualidade existe demanda de solo cualificado para os usos industriais e terciarios, tal como xa reflectía o propio PXOM no seu Anexo, coa declaración do interese de moitos pequenos empresarios do concello no desenvolvemento deste solo.

Levar a cabo o Plan Parcial para transformar o solo en urbano de uso terciario e industrial significará tamén tomar as medidas necesarias para a protección dos valores ambientais da contorna o que mellorará sustancialmente a situación actual das múltiples variables consideradas (paisaxe, natureza, ciclo hídrico, patrimonio cultural, mobilidade, etcétera).

MX. 1.2 Cumprimento das Directrices de Ordenación do Territorio.

A xustificación da formulación do Plan Parcial do SUND-01 A Brea emana do cumprimento do establecido no vixente PXOM do Concello de Cualedro, aprobado definitivamente o 22 de Novembro de 2010 (DOG 2 de Decembro de 2010).

No PXOM defínese un Solo Urbanizable Non Delimitado Terciario-Industrial, o SUND-01 A Brea, situado na parroquia de Montes, no punto de máxima accesibilidade do enlace da Autovía A-52, cunha superficie de 16,03 ha. Polo tanto, o desenvolvemento deste sector SUND-01 constitúe un mandato do planeamento de rango superior co ánimo de garantir o cumprimento das súas previsións no ámbito do mesmo.

O PXOM de Cualedro foi sometido a Avaliación Ambiental Estratéxica, debendo calquera planeamento de desenvolvemento satisfacer as determinacións expresadas na mesma.

arquitecto e avogado

O Plan Parcial segue as Directrices de ordenación do territorio (DOT), que teñen como finalidade básica a de definir un Modelo territorial para Galicia que permita orientar as actuacións sectoriais, dotándoas de coerenza espacial e das referencias precisas para que se desenvolvan dacordo cos obxectivos xerais da política territorial de Galicia, conformando unha acción de goberno coordinada e eficaz.

O Modelo territorial de Galicia toma como referencias fundamentais as establecidas na política territorial da Unión Europea e na Lei de ordenación do territorio de Galicia, que pódense sintetizar nos seguintes puntos:

- O desenvolvemento económico equilibrado e sostible, para que Galicia se mantenha aproximando ós niveis de renda e de riqueza das rexións máis desenvolvidas.
- A cohesión social e a mellora da calidade de vida da poboación, de xeito que tódalas persoas dispoñan dun axeitado nivel de servizos e oportunidades.
- A utilización racional do territorio e a sostibilidade ambiental, mediante a xestión responsable dos recursos naturais e da protección do medio ambiente.
- No marco da Lei de ordenación do territorio de Galicia as Directrices son o instrumento que ofrece a visión global da ordenación territorial de Galicia e serven como referencia para o resto das figuras de planificación e para as actuacións que desenvolvan tanto as Administracións coma os particulares.

Así, as Directrices de Ordenación do Territorio (DOT) convértense na ferramenta que orienta e facilita o planeamento e desenvolvemento do territorio galego, definindo un novo modelo territorial e desenvolvendo un conxunto de normas e criterios que dean forma coherente e coordinada ao desenrolo futuro do país, incorporando criterios de sustentabilidade.

As Directrices de Ordenación do Territorio (DOT) deseñan un sistema para todo o territorio de Galicia, articulado en catro niveis: rexións e áreas urbanas, o sistema urbano intermedio, os nodos para o equilibrio do territorio e os núcleos principais municipais e parroquiais; e establecen unha serie de determinacións que se refiren ao sistema de asentamentos e a seu desenvolvemento e ordenación, as áreas empresariais e as actividades produtivas, ás infraestruturas e os vectores ambientais do modelo territorial, ao patrimonio natural e cultural e á paisaxe, etcétera, diferenciando aquelas de carácter excluínte de calquera outro criterio, daquelas outras de carácter orientativo que obriga á administración competente, neste caso a municipal, á súa concreción propositiva.

Con respecto ao ámbito de estudo, Cualedro se inxire no "Sistema Urbano Intermedio", complementario á rede cidades e vilas principais, de Xinzo de Limia e Verín.

Con respecto a Verín, as Directrices de Ordenación do Territorio para Galicia din:

"Verín ocupa unha posición moi periférica no espazo galego, nunha das zonas máis afastadas dos principais centros urbanos e de actividade económica da Comunidade. Esta situación contrasta coa alta accesibilidade de que dispón, ao constituír unha das principais portas de Galicia desde a meseta a través da autovía das Rías Baixas, e un importante punto de acceso desde Galicia ao Norte de Portugal a través do val do Támega conectando coa cidade de Chaves coa que aparecen importantes sinerxías e oportunidades de cooperación. Trátase xa que logo dun espazo importante nas estratexias de integración de Galicia, ao que poden contribuír as actuacións infraestruturais previstas.

Para que estas potencialidades teñan plasmación en dinámicas de desenvolvemento efectivas é preciso lograr unha dimensión urbana máis sólida e con maior capacidade para aproveitar as oportunidades que se derivan da súa localización e a súa contorna.

As actuacións en estradas que van desenvolverse nesta zona nos próximos anos deben aproveitarse para pór en valor activos singulares da paisaxe, o patrimonio e os espazos naturais deste ámbito así como para potenciar unha ruta de conexión coas comarcas interiores do norte de Portugal.

A potenciación da cabeceira, fortalecendo o seu perfil terciario e industrial é a clave para dinamizar un ámbito no que a cidade de Verín hoxe constitúe o único elemento con certo dinamismo."

É por isto que a localización de Cualedro dentro da contorna de influencia da área de Verín e no corredor Xinzo de Limia-Chaves proporciona unhas sinerxias que o concello non pode desaproveitar para impulsar os procesos que dinamicen a realidade socioeconómica desde territorio para o seu desenvolvemento sostible e a fixación da poboación, evitando o despoboamento.

Foron analizados tamén os seguintes Plans Sectoriais co fin de localizar posibles efectos indesexados entre as súas determinacións e a nova planificación proposta:

- Plan de mobilidade e ordenación viaria estratéxica 2010-2015 (Plan Move)
- Plan sectorial eólico
- Plan de xestión de residuos urbanos de Galicia (2010-2020)
- Plan de saneamento de Galicia (2010-2015)
- Plan Auga (2010-2025)
- Plan territorial de emerxencia de Galicia, Platerga 2009
- Plan de prevención e defensa contra os incendios forestais de Galicia, Pladiga 2014

Dado que o ámbito do SUND ten unha dimensión pequena, non se prevén efectos negativos que afecten a ditos instrumentos de planeamento.

MX. 2 DEFINICIÓN DO PLANEAMENTO.

MX. 2.1 Ámbito do Plan Parcial.

O PXOM (2010) de Cualedro define un Solo Urbanizable Non Delimitado Terciario-Industrial no enlace da Autovía A-52 (Parroquia de Montes): o SUND-01 A Brea.



Fonte: SIGPAC

O PXOM de Cualedro establece o seu desenvolvemento mediante un Plan de Sectorización (Hoxe debe ser Plan Parcial) cara a súa transformación en Solo Urbano, e especifica unha serie de determinacións para a actuación en dous sectores acorde cos criterios e estratexias do Plan e o marco xurídico vixente.

Estas determinacións motivadas na Memoria Urbanística do PXOM recóllense na Normativa Urbanística, na Ficha da Actuación, así coma nos planos de Ordenación.

Asimesmo, no Documento Ambiental Estratéxico que acompaña ó presente Avance do Plan, estudáronse diferentes Alternativas de realización do desenvolvemento, e adoptóuse a denominada **Alternativa 2** coma a máis axeitada para a materialización do Plan Parcial. Esta **Alternativa 2** prevé o Desenvolvemento co plantexamento do PXOM, coa división nos dous sectores establecidos no PXOM e execución da urbanización en dúas fases diferentes, unha primeira coa execución da urbanización do Sector B, xunto coa execución dos servizos urbanísticos a instalar nas zonas de cesión obrigatoria establecidas no PXOM para sistemas xerais e locais, e unha segunda fase coa urbanización de Sector A.

As determinacións do PXOM reflíctense no cadro seguinte:

SUND 01 A Brea	
Nome	SUND-01 A Brea
Situación	Parroquia de Montes, Enlace da A-52 en Lamas
Ámbito (ha)	16,03 ha
Uso global	Industrial-Terciario
Figura que o desenvolve	Plan Sectorización
Iniciativa e xestión	O Plan de Sectorización determinará o sistema de actuación.
Notas	O planeamento de desenvolvemento deste ámbito de Solo Urbanizable estará ó disposto nas medidas propostas no Informe de Sustentabilidade Ambiental do Plan Xeral.

O PXOM define no art. III-64 as condicións xerais de ordenación do ámbito de Solo Urbanizable:

- O Plan Xeral define un sector de solo urbanizable non delimitado cos parámetros que se especifican:

Nome	Situación	Ámbito (ha)	Edificabilidade	Uso global
SUND 01	Lamas, Parroquia de Santa Baia de Montes	16,03	0,30 m ² /m ²	Terciario - Industrial



arquitecto e avogado

- Tanto o sistema xeral viario trazado coma a ubicación das cesións correspondentes aos sistemas dotacionais e de espazos libres grafados no plano de ordenación considéranse vinculantes e non poderán ser variados polos documentos que desenvolvan estes ámbitos.
- O planeamento de desenvolvemento deste ámbito de Solo Urbanizable estará ó disposto nas medidas propostas no Informe de Sustentabilidade Ambiental do Plan Xeral.
- O sector de solo urbanizable asumirá as conexións coas redes de servizos necesarias para o seu desenvolvemento, asemade dos sistemas xerais adscritos a cada un dos ámbitos.
- O ancho mínimo correspondente á calzada e máis as beirarrúas do viario principal será de 16 m.

Tamén establece o PXOM, no art. III-65, determinacións para o desenvolvemento do sector:

- Obxecto: Prever a ubicación dun solo especializado que concentre as actividades económicas dos sectores secundario e terciario nun punto de máxima accesibilidade, inmediato ao enlace da autovía A-52 en A Brea.
- O plan parcial que desenvolve este solo poderá determinar a división do sector en dous polígonos, e promover dúas fases de urbanización.
- Sistema de actuación será expropiación.
- O uso característico será o industrial – terciario.
- A superficie do ámbito é 16,03 ha.
- O Plan de Sectorización (Hoxe, Plan Parcial) deberá resolver a conexión coa liña de Alta Tensión Xinzo – Verín para abastecemento de enerxía eléctrica ao sector, e o abastecemento de auga e o tratamento de augas residuais dun xeito autónomo como condición previa á súa urbanización.
- O viario estrutúrase nun viario principal de 16 m de sección, un viario de distribución de 12 m de sección e un viario de coexistencia no Sector B. Preveranse recorridos peonís en todo o ámbito. A estrutura viaria aparece grafada nos planos de Ordenación.

MX. 2.2 Zonificación e usos.

O PXOM establece determinacións de zonificación e usos tamén no seu art. III-65:

- O ámbito divídese en dous sectores: Sector A de 118.324,27 m² e Sector B de 41.974,17 m².

Sector A (Industrial).

- O uso característico do sector é o industrial, sendo usos compatibles o comercial en categoría 1ª e garaxe – aparcamento en categoría 3ª, 4ª e 5ª. O Plan Parcial establecerá as compatibilidades dos restantes usos terciarios e outros.
- Os establecementos industriais preferentemente pertencen ós seguintes grupos:
 - Explotacións de gandería ó acuicultura en réxime intensivo: grupo 1
 - Actividades agrícolas e agro-industriais: grupo 2, 3 e 4
 - Industria de produtos alimenticios e bebidas: grupo 1, 2, 3 e 4.
 - Industria téxtil, da confección e peletaría: grupo 1, 2, 3 e 4
 - Industria do coiro, pel e calzado: grupo 1, 2
 - Industria da madeira e cortiza: grupo 1, 2, 3 e 4
 - Industria de mobles: grupo 1, 2, 3 e 4
 - Industria do papel, edición, artes gráficas e reprodución de soportes gravados: grupo 1
 - Reciclaxe: grupo 1
 - Captación, depuración e distribución de auga: grupo 1
 - Venda, mantemento e reparación de vehículos de motor; venda polo miúdo de combustible para vehículos de motor: grupo 1
 - Comercio por xunto e intermediarios do comercio, excepto de vehículos de motor e motocicletas: grupo 1
 - Enerxía: grupo 2, 3, e 4
 - Minería: grupo 2, 3, e 4
 - Industrias fabrís e actividades diversas: grupo 2, 3 e 4

Sector B (Terciario).

- O uso característico do sector é o terciario, sendo usos compatibles o comercial en categoría 1ª, hoteleiro en categoría 1ª e garaxe – aparcamento en categoría 3ª, 4ª e 5ª. O Plan Parcial establecerá as compatibilidades dos restantes usos.

MX. 2.3 Parámetros urbanísticos do artigo III-65 do PXOM.**Sector A (Industrial).**

- Edificabilidade: 0,30 m²/m²
- Tipoloxía: O tipo da edificación será de nave illada en parcela ao norte do Sector e de nave entre medianeiras ao sur.
- A implantación no terreo será tal que a planta baixa coincida coa rasante da vía.
- Altura máxima: En xeral, a edificación será de planta baixa e non superará unha altura de 10 m a cornixa, respecto á rasante natural, aínda que excepcionalmente poderanse admitir alturas puntuais superiores se o uso o demanda, sempre e cando cumpran os requisitos especificados pola normativa sectorial e a lexislación vixente.
- Permítese un aproveitamento, dentro do espazo da nave, de forxados por enriba da cota da planta baixa ata unha superficie máxima do 20 %.
- Ocupación en planta: Non se permite unha ocupación polas construcións que supoña máis de un 40% da superficie total do ámbito ordenado.
- Prazas de aparcamento: unha praza de aparcamento por cada 100 m² edificables, das que, como mínimo, a cuarta parte deben ser de dominio público.
- Excepcionalmente en casos debidamente xustificados, mediante a tramitación dun estudo de detalle, permitirase variar a volumetría aquí descrita cumprindo os parámetros de edificabilidade e ocupación máxima en planta establecidos no PXOM.

Sector B (Terciario).

- Edificabilidade: 0,30 m²/m²
- Tipoloxía: O tipo da edificación será de edificación illada en parcela ou entre medianeiras.
- A implantación no terreo será tal que a planta baixa coincida coa rasante da vía.
- Altura máxima: En xeral, a edificación será de planta baixa e non superará unha altura de 10 m a cornixa, respecto á rasante natural, aínda que excepcionalmente podense admitir alturas superiores.
- Ocupación en planta: Non se permite unha ocupación polas construcións que supoña máis de un 40% da superficie total do ámbito ordenado.
- Prazas de aparcamento: dúas prazas de aparcamento por cada 100 m² edificables, das que, como mínimo, a quinta parte deben ser de dominio público.
- Excepcionalmente en casos debidamente xustificados, mediante a tramitación dun estudo de detalle, permitirase variar a volumetría aquí descrita cumprindo os parámetros de edificabilidade e ocupación máxima en planta establecidos no PXOM.

MX. 2.4 Estándares urbanísticos.

A redación do Plan Parcial se realiza de acordo co PXOM de Cualedro.

Os estándares urbanísticos establecidos pola lexislación urbanística cumpren cos fixados pola Lei 9/2002, do 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, pola lei 2/2016, do solo de Galicia e co Real Decreto 2159/1978, do 23 de xuño, polo que se aproba o Regulamento de Planeamento para o desenvolvemento e aplicación da Lei sobre Réxime do Solo e Ordenación Urbana.

Tendo en conta que o regulamento de planeamento desenrolaba a Lei do solo estatal do ano 1976, temos lóxicamente discrepancias entre a lei do solo e o regulamento non adaptado a mesma, polo que a Lei complementarase co Regulamento de Planeamento sempre e cando non se opoña á Lei.

Terase en conta polo tanto o rango lexislativo na aplicación da lexislación vixente. En caso de discrepancia, tamén teremos en conta o espírito da Lei 2/2016 no seu artigo 6, regras de interpretación, relativas á interpretación do planeamento urbanístico, producidas por imprecisións ou por contradicións entre documentos de igual rango normativo, resolvendo tendo en conta os criterios de menor edificabilidade, de maior dotación para espazos públicos e maior protección ambiental, aplicando o principio xeral de interpretación regrada das normas.

Os efectos do cumprimento dos estándares sinalados nos artigos 41 e 42 da Lei 2/2016 e nos artigos 46 e 47 da Lei 9/2002, enténdese o uso industrial coma determinación de uso dominante no Sector A e o uso terciario coma determinación de uso dominante no Sector B, tomándose coma base para a determinación dos límites de sostibilidade e calidade de vida e cohesión social, con independencia da admisión doutros usos nas parcelas, vinculados ou compatibles, sempre subordinados ós usos principais establecidos, Terciario e Industrial.

O Plan de Sectorización (Hoxe debe ser Plan Parcial) que desenvolva o ámbito deberá estar ao dispoñible nesta Normativa, no artigo 66 e 67 da LOUGA así como ao establecido no Anexo II da Normativa do PXOM de Cualedro en relación ás medidas de prevención e corrección de efectos significativos sobre o medio ambiente e a sustentabilidade contidas no Informe de Sustentabilidade Ambiental do Plan.

arquitecto e avogado

O PXOM, no seu art. III-65, en cumprimento do establecido nos artigos 46 e 47 da Lei 9/2002, que cumpren tamén co que establecen os artigos 41 e 42 da Lei 2/2016, no referente ós límites de sostibilidade e calidade de vida e cohesión social, estipula unha serie de cesións obrigadas de solo para novas dotacións e espazos libres de sistema xeral e local, que son as seguintes:

- Cesión para sistema xeral de infraestruturas con uso de Punto Limpo: 07 00 A DOT 01, 1.000,00 m².
- Cesión para sistema local de infraestruturas con uso de Centro de Xestión Integral de Residuos: 07 00 A DOT 02, 1.000,00 m².
- Sistema xeral de zonas verdes e espazos libres adscritos, zona verde para a posta e valor dos miliarios de Lamas: 07 00 A ZV 01, 6.754,89 m². Detéctouse un erro na documentación do PXOM, porque na realidade a zona dos miliarios mide **5.754,89 m²**, polo que a superficie de cesión será esta e non a que figura na documentación do PXOM.
- Sistema local de zonas verdes e espazos libres: 07 00 A ZV 02, 16.030,00 m²
- Sistema xeral de infraestruturas: 07 00 A DE 01, 1.368,50 m² (depuración de augas); 07 00 A DP 01, 3.066,67 m² (abastecemento de auga)

MX.2.5 Infraestruturas.

- O Plan Xeral especifica unha serie de parámetros no referido ao trazado do sistema xeral viario e a ubicación das cesións correspondentes aos sistemas dotacionais. Estes parámetros grafados no plano de ordenación considéranse vinculantes e non poderán ser variados polos documentos que desenvolvan estes ámbitos, que asimesmo estarán ao disposto nas medidas propostas no Informe de Sustentabilidade Ambiental do Plan Xeral.
- O sector de solo urbanizable asumirá as conexións coas redes de servizos necesarias para o seu desenvolvemento, ademais dos sistemas xerais adscritos a cada un dos ámbitos.
- O Plan Parcial cumprirá co establecido no Plan Xeral no que se refire a dimensións mínimas de calzadas e beirarrúas, reservas de aparcamento, redes de infraestruturas e funcionamento dos servizos.
- Os ámbitos de cesión reservados no plan Xeral cumpren as condicións xeométricas e dimensionais regulamentarias e sitúanse en lugares accesibles e convenientemente integrados coas restantes zonas do Parque Empresarial previsto.

MX. 2.5.1 Criterios para a implantación da rede viaria. Características e trazado.

CARACTERÍSTICAS DA REDE VIARIA.

- **Vías de conexión e acceso ó sector.**
 - Os accesos viarios ao sector xorden condicionados pola existencia do enlace de Lamas da autovía A-52, que accede ó sector pola continuación da estrada OU-1017.
 - Asimesmo, a estrada OU-1018 cruza o sector no sentido lonxitudinal, converténdose no eixo principal do ámbito sen perder a súa función coma principal conexión entre Baltar e Cualedro.
 - As liñas de actuación propostas pretenden establecer uns accesos coas axeitadas garantías de calidade e seguridade, que melloren no posible o sistema actual e que cumpran a regulamentación de estradas.

- **A rede viaria interna.**
 - A dimensión do viario axústase ás necesidades de circulación e tráfico do Parque Empresarial.
 - O viario estrutúrase nun viario principal, un viario de distribución e un viario de coexistencia no Sector B.
 - O eixo principal do ámbito, constituído pola estrada OU-1018, complementarase coas correspondentes vías de servizo, co gallo de evitar os accesos directos desde as parcelas á estrada. Estas vías existirán en ambas marxes da estrada no tramo que vai entre as rotondas e nunha soa marxe na zona adicada a terciario do sector B.
 - A rede viaria principal, que poderíamos denominar de tipo mixto, complétase con outra que pretende resolver as circulacións exclusivamente peonís e de seguridade. Trátase de viarios cunha sección que oscila entre os 5 e os 10 metros e que mellora a comunicación peonil entre as distintas zonas do Parque Empresarial. Este tipo de viario establécese tamén nos bordos do sector en contacto coas zonas de uso forestal ao obxecto de dar cumprimento ao Código Técnico da Edificación 'Intervención dos bombeiros', que, agás emerxencias, poden ser utilizados por peóns e ciclistas.

- **Prazas de estacionamento.**

- Na fronte das parcelas, estableceranse prazas de estacionamento en batería en toda a lonxitude das vías de servizo, ás que se accederá desde esas mesmas vías, e no tramo de viario local do sector B o estacionamento farase en liña.
- De conformidade co artigo 47.2, letra c), da Lei 9/2002 e ao artigo 11 do Regulamento de Planeamento para ámbitos de uso industrial, o Plan Xeral estableceu a reserva de prazas de aparcamento para persoal e visitantes no interior das parcelas.
- A reserva de prazas será dunha praza por cada 100 m² edificables no Sector A das que, como mínimo, a cuarta parte deben ser de dominio público, e de dúas prazas por cada 100 m² edificables no Sector B, das que, como mínimo, a quinta parte deben ser de dominio público.

MX. 2.5.2 Criterios de integración das edificacións existentes.

- Coméntouse nos apartados de información sobre a existencia de dúas edificacións que teñen actividade e que, polo tanto, poden e deben acomodarse na nova ordenación. Son implantacións xurdidas en solo rústico, de tipoloxía illada, que necesitan un sistema de ordenación similar ao proposto neste plan parcial, que lles outorgue posibilidades de crecemento e, tamén moi importante, lles permita integrarse da forma axeitada nas condicións do novo viario.
- As parcelas nas que se atopan esas edificacións non serán inicialmente expropiadas, quedando suxeitas únicamente as preceptivas cesións para efectuar as obras de urbanización do ámbito.

MX. 2.5.3 Criterios de implantación dos servizos urbanísticos e redes de infraestruturas.

CARACTERÍSTICAS DA REDE DE ABASTECIMENTO DE AUGA.

- O fornecemento de auga captará recursos hídricos procedentes das augas subterráneas.
- Segundo as conclusións do Informe de Sustentabilidade Ambiental, deberase ampliar a capacidade de extracción, bombeo e potabilización.
- Diseñarase unha nova ETAP de tipo físico-químico que cubra os procesos de reacción e mestura, filtración e desinfección.
- As infraestruturas serán formuladas en detalle no correspondente Proxecto de urbanización.

arquitecto e avogado

- Deberase construír no ámbito un depósito cunha capacidade suficiente para atender axeitadamente as necesidades de abastecemento de auga do Parque Empresarial.
- As necesidades hídricas do Parque Empresarial deberán ser obxecto dunha avaliación específica nun Informe que xustifique a dispoñibilidade dos recursos en función da demanda, e deberanse obter as preceptivas autorizacións de captación de recursos.
- Diseñarase unha rede mixta, mallada, ramificada e apoiada nas rúas principais. Dadas as condicións xeométricas da rede viaria do sector e a dimensión dos cuarteiróns, propónse un deseño da rede fiel á malla viaria.
- A rede interior quedará dividida en sectores mediante chaves de paso, situadas de forma que en caso de avaría dun tramo non implique o peche das chaves en conducións de diámetro superior.
- Previuse dotar á urbanización dunha rede de hidrantes contra incendios, de xeito tal que puidese permitir o funcionamento simultáneo de dous hidrantes consecutivos durante dúas horas cun caudal de 1.000 l/min e unha presión de 10 m.c.a. Colocarase a unha distancia mínima de 100 m.
- Os tubos de auga potable irán a unha profundidade mínima de 0,60 m, con reforzos mediante envolvente de formigón nos cruces de calzada, e circularán sempre a cota superior ós de saneamento.
- Establecerase en tódalas zonas de parque e xardín de Sistema Local unha instalación de rega para un consumo de 20 m³/ha, con bocas conectadas a redes independentes derivadas da rede xeral.

CARACTERÍSTICAS DA REDE DE SANEAMENTO.

- O solo urbanizable disporá dun sistema separativo de saneamento, no que se diferenciarán as redes de augas residuais e as redes de pluviais. As augas pluviais conduciranse cara un depósito de retención, laminación e decantación ou outro sistema de almacenamento e tratamento que permita a reutilización na urbanización das augas pluviais, e as augas residuais cara a EDAR prevista de forma que se asegure a axeitada depuración destas augas;. O vertido producirase a través do emisario nun único punto no Rego de Lamas.
- Non se diversifican as áreas de captación dos recursos hídricos. Tanto as redes de abastecemento coma as de saneamento están na mesma cunca de vertido e, polo tanto, respéctase o escoamento natural e evítase o transvase de augas entre cuncas.
- Na construción das redes utilizaranse canalizacións soterradas de PVC corrugado dobre parede con rixidez 8 KN/m² (SN-8), con unión por copa con xunta elástica segundo as normas UNE EN 1456 e UNE EN 13476. A instalación será en zanxa, de xeito que a xeratriz superior da mesma quede a unha profundidade igual ou maior que 1,50 m, para a rede de fecais e 1,00 m para a rede de pluviais, respecto do nivel do pavimento rematado.

- **Rede de saneamento de augas pluviais.**

- Contémplase unha rede independente para evacuar as augas pluviais. Terase en conta a topografía natural do terreo e a posibilidade de de evacuar as augas sobre as dúas concas de recollida posibles, polo sistema de gravidade.
- Para o cálculo da rede de augas pluviais, os caudais tómanse dos datos pluviométricos oficiais nos que consta que a precipitación media anual é de 1.138 mm.
- Nas instalacións e edificacións implantarase un sistema de recollida e almacenamento de augas pluviais para o seu uso nos diferentes usos e procesos industriais, sistemas mecánicos de refrixeración do aire, ACS ou como abastecemento para usos que non precisan de augas coa certificación da súa potabilidade.
- Sempre que sexa posible, evacuaranse as augas sobre as zonas verdes existentes, utilizando foxos filtrantes.
- En todo caso se procurarán os recorridos de menor lonxitude ata a súa descarga nos canles receptivos.
- Disporanse sistemas de desareado e desengraxado previo ao seu vertido, para evitar contaminacións da rede fluvial.

- **Rede de saneamento de augas fecais.**

- Nas edificacións e instalacións industriais reduciranse en orixe as augas e contaminantes a tratar, implantando tecnoloxías de aforro e de reciclaxe das augas, e deséñase unha rede de saneamento que separa augas negras e augas grises.
- As empresas resolverán no interior das súas parcelas a depuración das augas residuais producidas, implantando procesos eficientes de pretratamento ou tratamento das augas en función da natureza da actividade, previa ao vertido ás redes de saneamento que as trasladarán cara a EDAR prevista.
- A EDAR do interior de Parque Empresarial terá as características dunha estación de tipo industrial, e poderá ser modular sempre e cando se dimensione suficientemente para o caudal previsto. Como mínimo a estación constará dunha primeira fase de pretratamento, unha segunda fase de depuración biolóxica e unha terceira fase de decantación.
- Vixiarase o cumprimento dos parámetros mínimos de calidade da auga depurada, para permitir o seu vertido a través do emisario a construír.
- Para o deseño da rede tómanse como volume de auga residual o mesmo valor obtido para o abastecemento de auga.

arquitecto e avogado

- Esta rede de augas residuais realizarase en condutos ou colectores subterráneos, intercalando os pozos de rexistro necesarios para as acometidas dende os cuarteiróns.
- A estanquidade da rede debera quedar totalmente asegurada.
- Nos inicios da rede de residuais, disporanse cámaras de descarga automática co obxecto de paliar los problemas derivados de baixa velocidade e época de estiaxe.
- Para evitar grandes velocidades de evacuación, colocaranse os necesarios pozos de resalto. A pendente mínima será do 0,5%.
- O diámetro das conduccións non será inferior os 30 cm. A velocidade de evacuación estará comprendida entre 4 y 0,6 m/seg.
- Deberase demostrar a capacidade do sistema de saneamento e depuración conforme aos usos previstos, así como a viabilidade do vertido de augas residuais en función da capacidade do medio receptor, de xeito que se cumpra coas determinacións establecidas na normativa vixente de aplicación, cun informe favorable da administración responsable, e obter a preceptiva autorización de vertido.

CARACTERÍSTICAS DA REDE DE SUBMINISTRO DA ENERXÍA ELÉCTRICA.

- O Plan Parcial debe resolver a conexión coa liña de Alta Tensión Xinzo – Verín para abastecemento de enerxía eléctrica ao sector.
- Deséñanse as redes de infraestruturas exteriores de conexión co solo urbanizable de xeito que discorren por infraestruturas viarias existentes, preferentemente estradas, co fin de minimizar a afección ás zonas non antropizadas.
- Conforme a liña entre no ámbito do sector, disporanse dous postes de formigón nos viarios perimetrais e partir deles crearase un novo trazado subterráneo baixo das beirarrúas.
- Deséñase unha rede en media tensión con posibilidade de dar subministro a tódalas parcelas do Parque Empresarial nesta tensión.
- Deséñase unha rede en baixa tensión para o subministro ás parcelas así como para o alumeadado público.
- Os centros de transformación sitúanse preferentemente sobre rasante e van protexidos mediante casetas regulamentarias.
- Toda a rede de distribución de Media e Baixa tensión instalarase en montaxe soterrado e baixo tubo de PE de dobre parede de Ø160 mm, instalando coma máximo un circuito ou termo de cables por tubo. O número de tubos será tal que exista sempre alomenos un tubo de reserva.
- Nos circuitos de Media Tensión utilizaranse conductores de illamento seco tipo RHZ1 12/20 kV Al, mentres que para baixa tensión utilizaranse os do tipo RV 0,6/1 kV Al.

- **Rede de media tensión e centros de transformación.**

- A potencia prevista calcúlase seguindo as Instrucións Complementarias ao vixente Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión.
- Tódolos Centros de Transformación que teñan a súa ubicación no interior de edificios, deberán ter acceso dende a vía pública. Serán de dobre entrada (bucle) co fin de alimentalos dende dous puntos distintos.

- **Rede de baixa tensión.**

- Para a determinación das demandas de enerxía eléctrica terase en conta o vixente Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión, tendo en conta os requerimentos das edificacións e as previsións do alumado público de viais e zonas axardinadas.
- Unha vez conhecidas as distribucións de cargas coas súas distancias respectivas, calculanse as correspondentes derivacións tendo en conta o previsto nas Instrucións Complementarias ao Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión.
- Como criterio xeral, seguirase o da empresa subministradora.

- **INSTALACIÓNS DE ALUMEADO PÚBLICO.**

- O Plan Parcial contempla dotar de alumado público todo o sistema viario, incluíndo os viais exteriores e enlaces. Contéplase tamén dotar de alumado público as parcelas destinadas a zonas verdes de sistemas xerais e locais.
- Para o deseño da rede de alumado teranse en conta os criterios de seguridade e eficiencia en virtude dos diferentes tipos de viarios previstos. Estarase ao disposto nas instrucións de estradas.
- Préstase especial observancia a evitar a contaminación lumínica, en especial nos espazos libres, mediante o emprego de luminarias axeitadas.
- Terase en conta a frecuencia, distancia e tipoloxía das luminarias para evitar a sobreiluminación.
- Reducirase a intrusión lumínica en zonas distintas ás que se pretende iluminar, principalmente nos contornos naturais e no interior das edificacións.
- Considerarase un nivel medio de 20 lx e unha uniformidade media de 0,4 nos viais cos seus aparcamentos e de 10 lx en beirarrúas, paseos e zonas de uso exclusivo estacionamento.

arquitecto e avogado

- Empregaranse luminarias con grupo óptico ou baixo FHS e dirixidas ao chan. Os proxectores ou focos non superarán os 30º respecto da horizontal, optándose como alternativas a disposición de proxectores asimétricos ou viseras paralumen.
- Axustaranse os horarios de encendido e apagado, recomendándose os redutores de fluxo.
- Valorarase a posibilidade de reducir o fluxo lumínico a partir de certas horas asegurando que non prexudique a seguridade do tránsito e dos peóns, e o emprego de lámpadas con altos índices de uniformidade e baixos graos de deslumbramento
- Para a iluminación ornamental, empregaranse luminarias asimétricas de alto rendemento.
- En cada Centro de Transformación ao efecto, disporase un armario illante con equipo de medida. Acaroado a este, instalarase outro cos equipos de protección e acendido adecuados, con posibilidade de dotación de célula fotoeléctrica e temporizador.
- Dimensionaranse as liñas de alumeado tendo en conta o previsto nas Instrucións Complementarias ó Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión.

CARACTERÍSTICAS DA REDE DE TELECOMUNICACIÓNS.

- O Plan Parcial contempla unha rede pública para a instalación das infraestruturas de telecomunicacións conforme á obriga de dotar á urbanización dunha rede de telefonía básica así coma da previsión de dotar de infraestrutura de transmisión de datos en virtude das posibilidades de subministro das operadoras.
- A instalación irá sempre baixo a beirarrúa, cun mínimo de 8 tubos de PVC de Ø63 mm. Disporanse arquetas distanciadas un mínimo de 100 m. Separarase coma mínimo 20 cm de calquera instalación eléctrica.
- Será de aplicación a lexislación vixente en telecomunicacións, así coma as normas particulares das compañías subministradoras.

CARACTERÍSTICAS DA REDE DE GAS.

- O Plan Parcial contempla a dotación dunha infraestrutura de distribución de Gas Natural autónoma que actúe ademais como factor de competitividade para o seu tecido empresarial. Entre mentres non se estenden as redes de distribución autonómicas á comarca, esta infraestrutura local garantirá as instalacións necesarias para o subministro polas distribuidoras.
- A instalación a desenvolver cumprirá a normativa técnica correspondente, así coma as normas particulares das compañías concesionarias.

INSTALACIÓNS DE TRATAMENTO E RECOLLIDA DE RESIDUOS.

- Instalarase na reserva de solo prevista, segundo se define no Plano de Ordenación, un Centro de Xestión Integral de Residuos que posibilite a reutilización, a reciclaxe e a valorización por outras empresas dos residuos ou subprodutos, así como a axeitada xestión dos diferentes residuos (industriais non perigosos, RSU, aceites usados, envases, etc) producidos no Parque Empresarial.
- Instalarase un Punto Limpo de ámbito municipal na reserva de solo prevista, segundo se define no Plano de Ordenación.
- Para o almacenamento dos residuos sólidos urbanos do polígono, habilitaranse espazos que terán capacidade suficiente para alberga-los contedores necesarios, conforme ao número, tamaño e tipo dos existentes no Concello e o seu sistema de recollida.
- Minimizarase o impacto visual dos contedores. Contarán cunha billa e un sumidoiro para proceder a súa periódica limpeza.

TRATAMENTO DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES.

- No que atinxe ós espazos libres reservados Plan Xeral terase en conta a zonificación establecida a efectos da dotación dos servizos de rega e alumeado, dos elementos do mobiliario urbano e de xogo, do arboredo e da pavimentación das sendas e itinerarios peonís.
- Terase especial observancia á Lei 8/1997, de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, na definición de pendentes mínimas e máximas, pavimentos e bordos, niveis de iluminación e deseño do mobiliario en xeral.
- Establecerase o tratamento paisaxístico obrigatorio das áreas non impermeabilizadas das parcelas, segundo o previsto no Anexo de Sustentabilidade do Plan.
- Procurarase non abusar de pavimentos duros, utilizando no posible, pavimentos filtrantes que contribúan a pecha-lo ciclo hídrico.

MOBILIARIO URBANO.

- O Plan Parcial contemplará a colocación daqueles elementos de mobiliario urbano necesarios na urbanización, que como minimo serán os seguintes:
 - Elementos de iluminación, bancos, papeleiras, teléfonos públicos e sinalizacións.
- A colocación de todos estes elementos en relación aos espazos peonís, deberá cumprir as distancias mínimas expostas no Anexo da Lei 8/1997, de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

MX. 3 CUMPRIMENTO DA NORMATIVA DE ACCESIBILIDADE.

MX. 3.1 Cumprimento da normativa de accesibilidade da Comunidade Autónoma de Galicia.

Na Comunidade Autónoma de Galicia as condicións de accesibilidade a cumprir veñen establecidas na Lei 10/2014, de accesibilidade. Mentres non sexa dictado o regulamento que a desenvolva, deberase respectar o establecido no Decreto 35/2000, que desenvolvía a anterior regulación normativa.

Dacordo co establecido no código de accesibilidade, para itinerarios adaptados, temos:

BASE 1.1 Rede viaria.

1. Itinerario peonil:

- Largo mínimo: O largo mínimo é en todos os casos superior a 1,80 m.
- Pendente lonxitudinal: É sempre inferior o 10%.
- Pendente transversal: É sempre inferior o 2%.
- Altura mínima: A altura mínima é en todos os casos superior a 2,20 m.
- Desniveis: Os desniveis salvaráanse sempre mediante rampas adaptadas.

2. Itinerario mixto:

- Largo mínimo: O largo mínimo é en todos os casos superior a 3,00 m.
- Pendente máxima: É sempre inferior o 8%.

3. Vado peonil:

- Largo mínimo: O largo mínimo é sempre superior a 1,80 m.
- Pendente máxima: É sempre inferior o 12%.
- Resalte máximo permitido: É sempre inferior a 2 cm.

4. Vado vehículos:

- Distancia mínima perpendicular a calzada: é en todos os casos superior a 0,60 m.
- Resalte máximo permitido: É sempre inferior a 2 cm.
- Largo mínimo: O largo mínimo é sempre superior a 1,80 m.
- Desniveis: Os desniveis salvaráanse sempre mediante vados adaptados.

5. Parques e xardíns:

- Largo mínimo: O largo mínimo é sempre superior a 1,50 m.
- Distancia bolardos: É sempre superior a 0,90 m.

arquitecto e avogado**BASE 1.2 Elementos de Urbanización.**

- Pavimentos: Serán en todos os casos duros, antideslizantes e sen resaltes.
- Resalte máximo permitido: É sempre inferior a 2 cm.
- Bordillos: A súa altura é sempre inferior a 14 cm.

BASE 1.3 Estacionamentos.

- Dimensión en liña: sempre superior a 2,00-2,20 m x 5,00 m.
- Reserva de prazas: Reservarase alomenos unha praza de estacionamento de cada 200.
- No noso caso, reserváronse 6 prazas no Sector A e 3 prazas no Sector B.

O plan parcial da cumprimento á esixencia de que todas as parcelas privadas dispoñan de acceso mediante un itinerario totalmente accesible. Tamén, establece as bases para que os proxectos de urbanización poidan cumprir as esixencias sobre accesibilidade na rede viaria, nos itinerarios peonís ou mixtos, nos aparcamentos e nos elementos de urbanización e mobiliario urbano.

MX. 3.2 Cumprimento da Orden VIV/561/2010, de 1 de febreiro.

Cadro do cumprimento da Orden VIV/561/2010, do 1 de febreiro, das condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados.

CONCEPTO	PARÁMETRO	CONDICIÓN SEGÚN ORDEN VIV/561/2010	PLAN PARCIAL
ÁREAS DE USO PEONIL	RESALTES E ESCALÓNS ILLADOS	Non se permiten	CUMPRE
	ALTURA LIBRE MÍNIMA DE PASO	2,20 m	CUMPRE
ITINERARIO PEONIL ACCESIBLE	LARGO LIBRE MÍNIMO DE PASO	1,80 m, garantindo os xiros, cruce e cambio de dirección das persoas de mobilidade reducida	CUMPRE
	ALTURA LIBRE MÍNIMA DE PASO	2,20 m	CUMPRE
	RESALTES E ESCALÓNS ILLADOS	Non se permiten	CUMPRE
	PENDENTE TRANSVERSAL MÁXIMA	2%	CUMPRE
	PENDENTE LONXITUDINAL MÁXIMA	6%	CUMPRE
	NIVEL MÍNIMO DE ILUMINACIÓN	20 lx	CUMPRE
ÁREAS DE ESTANCIA: Parques, xardíns e sectores de xogo	ACCESO DESDE ITINERARIO PEONIL ACCESIBLE	Largo paso mínimo: 1.80 m Altura paso mín.: 2.20 m Sen resaltes nin escalóns	CUMPRE
	CONEXIÓN A SERVIZOS, INSTALACIÓNS DISPONIBLES, E ENTRE DISTINTOS SERVIZOS	Mediante itinerario peonil accesible	CUMPRE
	ÁREAS DE DESCANSO EN PARQUES E XARDÍNS	Ao longo do itinerario peonil accesible en intervalos < 50 m	CUMPRE
	ESTANCIA DE PERSOAS EN CADEIRA DE RODAS XUNTO A ELEMENTOS DE XOGO	Preveráanse áreas onde sexa posible inscribir círculo de Ø1,50 m	CUMPRE

CONCEPTO	PARÁMETRO	CONDICIÓN SEGÚN ORDEN VIV/561/2010	PLAN PARCIAL
ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN	PAVIMENTOS	Duro, estable, antideslizante en seco e mollado, sen pezas nin elementos soltos, asegurando a súa continuidade e a inexistencia de resaltes. Utilizaranse franxas de pavimento táctil indicadoras de dirección e de advertencia.	CUMPRE
	REXILLAS, ALCORQUES E TAPAS DE INSTALACIÓN	Non invadirán o itinerario peonil accesible, salvo naqueles casos en que as tapas de instalación deban colocarse en plataforma única ou próximas á liña de fachada ou parcela. Colocaranse enrasadas co pavimento cumprindo os requisitos establecidos na normativa.	CUMPRE
	VADOS VEHICULARES	Non invadirán o ámbito de paso do itinerario peonil accesible nin alterarán as pendentes lonxitudinais e transversales dos itinerarios peonís que atravesen. Non coincidirán cos vados de uso peonil.	CUMPRE
CRUCES ENTRE ITINERARIOS PEONÍS E VEHICULARES	VADOS PEONÍS	Largo mínimo do plano inclinado do vado a cota de calzada: 1.80 m. Pendente lonxitudinal máxima do 10% para tramos ata 2.00 m, e do 8% para tramos ata 2.50 m. Pendente transversal máx. do 2%. Encontro entre o plano inclinado do vado e a calzada enrasado. Prohibición de cantos vivos. Superficie lisa e antideslizante en seco e en mollado, incorporando a sinalización táctil	CUMPRE
	PASOS PEONÍS	Largo non inferior ó dos dos vados peonís que os limitan, e con trazado perpendicular á beirarrúa. Garantizase a inexistencia de obstáculos, con sinalización no plano do solo con pintura antideslizante e sinalización vertical. porase elevar o paso peonil en toda a superficie ó nivel das beirarrúas.	CUMPRE

CONCEPTO	PARÁMETRO	CONDICIÓN SEGÚN ORDEN VIV/561/2010	PLAN PARCIAL
URBANIZACIÓN DE FRENTES DE PARCELA	LÍMITE DA VÍA PÚBLICA	Obligación de manter os itinerarios peonís no interior da parcela.	CUMPRE
MOBILIARIO URBANO: Non invadirán o itinerario peonil accesible	BANCOS ACCESIBLES	Disporán de deseño ergonómico cunha profundidade de asento entre 0,40 y 0,45m e unha altura comprendida entre 0,40 y 0,45m. Terán respaldo con alto mínimo de 0,40m e reposabrazos en ambos extremos. Disposición de unha unidade por cada agrupación, e coma mínimo 1 por cada cinco bancos ou fracción.	CUMPRE
	FONTES DE AUGA POTABLE	Disporase polo menos dun grifo situado a unha altura comprendida entre 0,80 e 0,90m, con mecanismo de accionamento de manexo sinxelo. Círculo de Ø 1,50m libre de obstáculos.	CUMPRE
	PAPELEIRAS E CONTEDORES PARA DEPÓSITO E RECOLLIDA DE RESIDUOS	Contedores soterrados: altura da boca situada entre 0,70 y 0,90 m, e non haberá cambios de nivel no pavimento arredor. Disporán dun espazo fixo de ubicación con acceso dende o itinerario peonil.	CUMPRE
	BOLARDOS	Altura situada entre 0.75 y 0.90 m, cun largo e/ou Ø mínimo de 10 cm, con deseño redondeado e sen aristas.	CUMPRE
	ELEMENTOS DE PROTECCIÓN Ó PEÓN	Usaranse xunto dos desniveis cunha diferenza de cota de 0,55 m, con altura mínima de 0.90 m, non escalables, estables, rixidas e fortemente fixadas; con pasamanos. Os valos de sinalización e protección de obras serán estables e ocuparán todo o espazo a protexer de forma continua, cunha altura mínima de 0,90 m, e as súas bases de apoio non invadirán o itinerario peonil accesible. Disporán de baliza luminosa.	CUMPRE
	ELEMENTOS DE SINALIZACIÓN E ILUMINACIÓN	Agruparanse co menor número de soportes e ubicaranse xunto da banda exterior da beirarrúa. Altura mínima de 2,20 m.	CUMPRE

CONCEPTO	PARÁMETRO	CONDICIÓN SEGÚN ORDEN VIV/561/2010	PLAN PARCIAL
ELEMENTOS VINCULADOS Ó TRANSPORTE	PRAZAS DE ESTACIONAMENTO RESERVADAS PARA PERSOAS CON MOBILIDADE REDUCIDA	1 cada 40 prazas ou fracción, garantindo o acceso dende a zona de transferencia ata o itinerario peonil accesible.	CUMPRE
	ENTRADAS E SAÍDAS DE VEHÍCULOS	Ningún elemento coma portas, vados, etc. invadirá o espazo do itinerario peonil accesible.	CUMPRE

MX. 4 CUMPRIMENTO DA NORMATIVA ACÚSTICA.

MX. 4.1 Zonificación acústica e planeamento.

Deberase cumprir coas esixencias recollidas na Lei 37/2003, do 17 de novembro, de ruído, e na súa normativa de desenvolvemento, Real Decreto 1513/2005, do 16 de decembro, e Real Decreto 1367/2007, do 19 de outubro. O artigo 13 do Real Decreto 1367/2007 establece o seguinte:

“Artigo 13. Zonificación acústica e planeamento.

- 1. Todas as figuras de planeamento incluírán de forma explícita a delimitación correspondente á zonificación acústica da superficie de actuación. Cando a delimitación en áreas acústicas estea incluída no planeamento xeral utilizarase esta delimitación.*
- 2. As sucesivas modificacións, revisións e adaptacións do planeamento xeral que conteñan modificacións nos usos do solo conlevarán a necesidade de revisar a zonificación acústica no correspondente ámbito territorial.*
- 3. Igualmente será necesario realizar a oportuna delimitación das áreas acústicas cando, con motivo da tramitación de planes urbanísticos de desenvolvemento, se establezan os usos pormenorizados do solo.*
- 4. A delimitación por tipo de área acústica das distintas superficies do territorio, que aplicando os criterios do artigo 5, estean afectadas pola zonificación acústica, deberá estar rematada, con carácter xeral, antes de cinco anos, a partir da data de entrada en vigor deste real decreto, e nas aglomeracións de máis de 250.000 habitantes antes do 1 de xaneiro de 2008.*

5. As comunidades autónomas velaran polo cumprimento do establecido no parágrafo anterior dentro dos prazos fixados, arbitrando as medidas necesarias para elo. A adecuación do planeamento ó establecido neste real decreto realizarase no xeito e co procedemento que dispoña a normativa autonómica."

No que atinxe á zonificación acústica, o sector SUND 01 aparecía clasificado no PXOM coma área acústica do tipo b) de uso industrial. O Plan parcial establece os usos pormenorizados deste solo, polo que lle corresponde establecer unha zonificación máis precisa, distinguindo neste caso entre as áreas propostas de uso industrial e de uso terciario (art.13 do RO 1367/2007).

Establécese neste plan parcial a zonificación acústica pormenorizada, axeitada os usos predominantes nos diferentes sectores definidos.

Os obxectivos de calidade acústica para áreas urbanizadas existentes veñen establecidos na táboa A do anexo II do Real Decreto 1367/2007, do 19 de outubro, que desenvolve a Lei 37/2003, do 17 de novembro, de ruído. Tendo en conta que, ó tratarse dunha área de novo desenvolvemento, os obxectivos de calidade acústica son 5 dBA máis esixentes, temos os seguintes:

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld	Le	Ln
B	Sectores de territorio con predominio de solo de uso industrial	70	70	58
D	Sectores de territorio con predominio de solo de uso terciario	65	65	60

Asemade, con base nos datos proporcionados polo mapa de ruído oficial da A-52, os niveis de inmisión rexistrados en toda a superficie do sector -fóra da zona de limitación de edificabilidade-, cumpren cos criterios de calidade acústica asociados a ambos sectores industrial (área tipo b) e terciario (área tipo d).

A zonificación acústica pormenorizada recóllese no correspondente plano da documentación gráfica deste documento.

MX. 5 INFORMES NO TRÁMITE DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA.

Detállase a continuación o cumprimento das determinacións contidas nos informes sectoriais recibidos no trámite de avaliación ambiental estratéxica, e en concreto:

MX. 5.1 Informe da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural.

Identifican, en primeiro lugar, os bens do patrimonio incluídos no ámbito e na súa contorna: dous miliarios romanos anepígrafes (GA32028038); o camiño tradicional da Brea" (incluído no catálogo do PXOM co código 028 ET 02), e os xacementos arqueolóxicos dos Mallos (GA320228003) e A Carballeira (GA32028004).

Determinan que antes de levar a cabo calquera actuación sobre o territorio, deberanse realizar as actividades arqueolóxicas que sexan necesarias para a identificación de todos os xacementos que existan no ámbito do plan parcial. Toda vez identificados, deberanse delimitar os anteditos xacementos para a súa inclusión, de ser o caso, no Catálogo do plan xeral, xunto coas súas áreas de cautela e as determinacións normativas que sexan necesarias para garantir a súa protección, conservación e posta en valor. Isto xa se fixo con ocasión da redacción do PXOM, cando se levaron a cabo os pormenorizados traballos de prospección arqueolóxica realizados no ámbito e na súa contorna, nos que procedéuse á identificación de todos os xacementos existentes no ámbito do plan parcial. Estes xacementos foron delimitados e incluídos no Catálogo do plan xeral, xunto coas súas áreas de cautela e as determinacións normativas necesarias para garantir a súa protección, conservación e posta en valor.

Lembran que -segundo o artigo 96.1 da LPCG8- calquera actuación que comporte remoción de terras nunha zona arqueolóxica ou na súa contorna, requirirá a previa autorización da consellería competente en materia de patrimonio cultural. Para isto incorpóranse na normativa deste plan parcial os procedementos para a autorización destas actuacións, e tamén regúlase a protección e xestión do patrimonio arqueolóxico, tanto os xa coñecidos coma os posibles achados ou manifestacións non evidentes en superficie que puideran descubrirse durante as obras e actuacións.

Tendo en conta que o plan parcial establece que a zona verde se deberá dispoñer de xeito que propicie a posta en valor dos miliarios de Lamas, inciden en que se deberá dar cumprimento a esta determinación, situando as zonas verdes onde están os miliarios e a súa área de respecto, procurando o menor impacto sobre o ben. Iso xa viña previsto na zonificación do PXOM, de obrigado cumprimento, e por suposto o plan parcial respecta esas determinacións con ánimo de garantir a devandita posta en valor deses elementos patrimoniais.

arquitecto e avogado

A normativa do plan parcial deberá incluír as medidas necesarias para garantir a protección do patrimonio arqueolóxico situado dentro do seu ámbito e a obriga da autorización previa da consellería competente en materia de patrimonio cultural para a realización de calquera actividade arqueolóxica. Isto se recolle na normativa do plan parcial, sen limitar a obriga de autorización previa da consellería competente as actividades propiamente arqueolóxicas, senon extendendo esa obriga a calquera actividade que implique movementos de terras no ámbito do plan parcial.

Respecto ao "camiño tradicional da Brea" (028 ET 02), o plan xeral non delimita o seu contorno de protección, polo que serán de aplicación os contornos de protección subsidiarios definidos no artigo 38 da LPCG. Unha vez establecido este contorno de protección, representarase nos planos de ordenación e catálogo e se comprobará se afecta ao ámbito do plan parcial, en cuxo caso, aplicaranse as medidas de protección establecidas nos artigos 45 e 46 da LPCG. O plan parcial ten en conta a zona de afección do camiño tradicional de A Brea, o que se recolle nos planos de ordenación e afeccións, con ánimo de garantir a aplicación das necesarias medidas de protección.

MX. 5.2 Informe da Dirección Xeral de Ordenación Forestal.

Mencionan que o concello de Cualedro foi declarado como zona de alto risco de incendios forestais e aportan datos sobre os incendios acaecidos entre os anos 2010 e 2015, que afectaron ao ámbito obxecto de plan parcial.

Lembran que, segundo o artigo 59.3 da Lei 7/2012, do 28 de xuño, de montes de Galicia, en terreos afectados por incendios forestais non se poderá producir un cambio de uso en 30 anos, agás unha serie de excepcións, como -por exemplo- que o cambio de uso xa estivera contemplado nun instrumento do planeamento previamente aprobado.

Aportan tamén información acerca do recollido na leí en materia de prevención e defensa contra os incendios forestais, onde se inclúen unha serie de medidas de prevención de aplicación en caso de que se proxecten novas urbanizacións e edificacións que afecten a zonas de monte, ou de influencia forestal, que non teñan continuidade inmediata coa trama urbana e que resulten estremeiras con montes ou con zonas de influencia forestal, e polo tanto, aplicables no caso que nos ocupa.

Afirman que, tendo en conta que o cambio de uso proposto no plan parcial xa estaba previsto no PXOM, e que este foi obxecto de información pública e de avaliación ambiental estratéxica entre os anos 2007 e 2008, poderíase aplicar a excepción incluída no artigo 59.3 da Lei 7/2012, e admitir o cambio de uso nestas zonas afectadas por incendios forestais. A competencia para informar favorablemente o cambio de uso correspóndelle a Consellería do Medio Rural.

Informan da obriga do plan parcial de integrar as medidas de prevención previstas no artigo 23 da Lei 3/2007 respecto da faixa perimetral de 30 m dentro da mesma propiedade, das medidas de autoprotección pasivas das que se deberá dotar as edificacións e/ou instalacións, da rede de hidrantes homologados para a extinción de incendios, e da obriga de presentar ante a Administración municipal un proxecto técnico de prevención e defensa contra os incendios forestais. Todo isto tívose en conta na redacción deste plan parcial, xa que establecéronse as faixas perimetrais de protección de 30 m, dispuxose a necesaria rede de hidrantes para combatir os incendios e incorporouse na normativa do plan a obriga de presentar ante a Administración municipal proxecto técnico de prevención e defensa contra os incendios forestais.

MX. 5.3 Informe do Instituto de Estudos do Territorio.

Afirman que o plan parcial suporá unha afección paisaxística debido á grande exposición visual do ámbito dende a A-52, aínda que a súa incidencia non será significativa polo seu grado de artificialización.

Citan algunhas recomendacións para minimizar as posibles afeccións paisaxísticas, entre as que se inclúen: respectar os peches de pedra existentes; a creación de zonas verdes de transición con vexetación autóctona entre ambos sectores e o solo rústico lindeiro. O plan parcial da resposta a estas recomendacións, incorporandoas na súa normativa, e situando zonas verdes nos espazos colindantes co solo rústico exterior do ámbito.

Asimesmo, indican medidas respecto das novas edificacións, como adaptar a volumetría, fachadas traseiras, cores, materiais e posicións relativa das edificacións, creando unha certa homoxeneidade e favorecendo a súa integración paisaxística; favorecer o emprego da vexetación nos peches das parcelas; e preservar, na medida do posible, os pés das especies autóctonas existentes. Todas estas medidas foron incorporadas á normativa do plan parcial, no que se refire a conveniencia de adaptación da volumetría, fachadas, cores materiais e posicións relativas das edificacións de xeito que se cree unha certa homoxeneidade e se favoreza a súa integración paisaxística. Os peches de parcela propostos na normativa do plan parcial favorecen o emprego da vexetación, e tamén establécese na normativa do plan parcial a obriga de consideración da dobre fachada cara ás estradas OU-1018 e A-52 para as edificacións a erixir na parte Sur do Sector A.

MX. 5.4 Informe da Dirección Xeral de Pesca, Acuicultura e Innovación Tecnolóxica.

Informan de que non é previsible que as actuacións contempladas no plan parcial teñan impacto nas actividades de acuicultura da súa competencia.

Xullo de 2018

Polo equipo redactor,

Asdo. **Manuel María González Vázquez**

arquitecto e avogado



PLAN PARCIAL DO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO SUND-01 A BREA

CONCELLO DE CUALEDRO (OURENSE)

TÍTULO 3

ORDENANZAS REGULADORAS. Normativa Urbanística.

TÍTULO 3. ORDENANZAS REGULADORAS. Normativa Urbanística.

OR. 1 DETERMINACIÓNS DE CARÁCTER XERAL.

OR. 1.1 ÁMBITO, MARCO LEGAL E VIXENCIA.

Artigo 1 Ámbito.

O presente Plan Parcial contempla o desenvolvemento do sector de Solo Urbanizable Non Delimitado Terciario-Industrial, denominado "SUND-01 A Brea", na parroquia de Montes, a carón do enlace da A-52 en Lamas, tal e como ven definido no PXOM de Cualedro.

As presentes Ordenanzas serán de aplicación obrigada para a redacción de Estudos de Detalle, Proxectos de Urbanización e de Edificación, tanto privados coma de carácter público que se pretendan realizar dentro deste sector "SUND-01 A Brea".

Artigo 2 Marco legal.

Art. 2.1. Relación co PXOM de Cualedro:

En tódolos puntos non citados no presente Plan Parcial estarase ao disposto no PXOM de Cualedro.

Art. 2.2 Alcance normativo do Plan Parcial:

O alcance normativo do Plan deriva do contido normativo dos documentos que o integran, que terán carácter obrigada. Eses documentos son os seguintes:

- a) Documento ambiental estratéxico ou estudo ambiental estratéxico, segundo o plan fora obxecto de avaliación ambiental estratéxica simplificada ou ordinaria.
- b) Planos de información, incluído o catastral.
- c) Memoria xustificativa das súas determinacións.
- d) Avaliación económica da implantación dos servizos e execución das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e a súa ampliación ou reforzo.
- e) Planos de ordenación urbanística.
- f) Ordenanzas reguladoras necesarias para a súa execución.
- g) Catálogo de elementos a protexer, cando as especiais características do sector o xustifiquen por conter elementos obxecto de protección.

As dúbidas de interpretación do planeamento resolveranse tendo en conta o establecido no artigo 6 da LEI 2/2016, de 10 de Febreiro, do solo de Galicia.

arquitecto e avogado**Art. 2.3 Modificacións:**

A modificación de calquera dos elementos do Plan Parcial axustarase ó previsto nos artigos 82 e 83 da Lei 2/2016, do 10 de Febreiro, do solo de Galicia, e no non previsto ó disposto no PXOM de Cualedro.

Art. 2.4 Documentos obrigados para o desenvolvemento do Plan Parcial:

Para o desenvolvemento do presente Plan Parcial terá que ser redactado o Proxecto de Urbanización correspondente, para a totalidade do sector, que deberá resolve-la conexión ós servizos xerais.

Os usos e tipoloxías fixados no presente Plan Parcial son inalterables, a modificación de aliñacións, así coma o desenvolvemento das áreas destiñadas a usos terciarios esixirán a redacción dos Estudos de Detalle, ben para fixar novas liñas ou para a composición dos volumes cuando non estean definidos.

Art. 2.5 Adecuación ó Plan Parcial:

O Proxecto de urbanización axustarase ó previsto no presente Plan Parcial.

As cotas de implantación de viario, poderán ser reaxustadas por causas xustificadas sempre que os reaxustes non modifiquen a ordenación prevista.

Respecto dos esquemas do trazado das redes de infraestruturas que se representan na documentación gráfica, o Proxecto de Urbanización desenvolverá e completará ditos esquemas.

Artigo 3 Tramitación.

O presente Plan Parcial cumprirá coas tramitacións recollidas no artigo 75.1 da Lei 2/2016, do 10 de Febreiro, do solo de Galicia, para planeamento de desenvolvemento. Unha vez cumpridas as tramitacións procederase á aprobación definitiva do Plan Parcial polo órgano municipal.

Artigo 4 Vixencia.

O Plan Parcial non entrará en vigor ata que se produza a publicación no Diario Oficial de Galicia (DOG) dos textos íntegros de acordo de aprobación definitiva, da Normativa Urbanística no Boletín Oficial da Provincia (BOP), se cumpra co establecido no artigo 82 da Lei 2/2016, do 10 de Febreiro, do solo de Galicia, e teña transcurrido o prazo previsto nos artigos 65 e 66 da Lei 7/85, do 2 de Abril, das Cortes Xerais e no artigo 217 da Lei 5/1997, do 22 de Xullo, da Administración Local de Galicia.

A vixencia será indefinida, sen prexuízo da súa modificación e revisión.

Artigo 5 Executividade, publicidade e obriga do Plan Parcial.

A executividade das determinacións do presente Plan Parcial serán inmediatas unha vez que se produza a entrada en vigor segundo disposto no artigo precedente.

arquitecto e avogado

O presente Plan Parcial será documento público e poderá ser consultado por cualquier cidadán que terá a posibilidade de solicitar información escrita sobre o seu contido.

Os particulares, así coma a Administración, quedarán obrigados o cumprimento das disposicións contidas no presente Plan Parcial e especialmente nesta Normativa, de xeito que cualquera actuación ou intervención de carácter provisional ou definitiva sobre o sector "SUND-01 A Brea", sexa de iniciativa pública ou privada, deberá axustarse á mesma.

OR. 1.2 RÉXIME URBANÍSTICO DA PROPIEDAD DO SOLO.**Artigo 6 Definición.**

O Título I da Lei 2/2016, do 10 de Febreiro, do solo de Galicia, será de aplicación no que se refire ás facultades do dereito de propiedade, relativas ó uso do solo, subsolo e voo, e especialmente na súa urbanización e edificación.

Artigo 7 Clasificación do solo.

Constitúen o Solo Urbanizable aqueles terreos que non teñan a condición de Solo Urbano, de Núcleo Rural, nin Rústico y poidan ser obxecto de transformación urbanística nos termos establecidos na Lei.

Artigo 8 Dereitos e deberes da propiedade en solo urbanizable.

Son os establecidos nos artigos 28 e 29 da Lei 2/2016, do 10 de Febreiro, do solo de Galicia,.

OR. 1.3 PRESUPOSTOS DA EXECUCIÓN E SISTEMA DE ACTUACIÓN.**Artigo 9 Presupostos da execución.**

A execución do planeamento requirirá a aprobación da ordenación detallada no presente Plan Parcial. Constitúe asimesmo un presuposto da execución do planeamento a necesidade de aprobar o correspondente Proxecto de Urbanización.

Artigo 10 Proxecto de Urbanización.**Obxecto e contido:**

Redactarase o correspondente Proxecto de Urbanización no que se desenvolvan as determinacións do presente Plan Parcial en canto a obras de urbanización. Desenvolveranse os viais, as redes de infraestruturas de abastecemento de auga, rego, pluviais, residuais, enerxía eléctrica, alumeados públicos, telecomunicacións, gas, recollida de residuos sólidos, mobiliario urbano, sinalización e axardinamento.

arquitecto e avogado

O Proxecto de Urbanización pode realizar pequenos axustes segundo as determinacións fixadas no artigo 2.5 da presente normativa. En ningún caso podería modificar as previsións do planeamento, nin conter determinacións sobre a súa ordenación, o réxime do solo ou da edificación, sen prexuízo de que poida efectuar as adaptacións esixidas polas características do solo e subsolo na execución material das obras.

Documentación:

O Proxecto de Urbanización conterá tódalas determinacións en canto a normas de urbanización fixadas no PXOM de Cualedro. Asímesmo aplicará o establecido para a redacción de Proxectos de Urbanización, control as obras e recepción destas, no Concello de Cualedro.

Asímesmo, o Proxecto de Urbanización incluírá o reforzo de conexións a sistemas xerais viarios e redes de infraestruturas (media tensión, abastecemento, pluviais, residuais, gas e telecomunicacións).

Artigo 11 Sistema de actuación.

Segundo establece o PXOM de Cualedro, no art. III-65, o sistema de actuación será o de expropiación. Fíxase un único Polígono cara a xestión urbanística, inda que se permite definir fases de urbanización e recepción por fases, que deberán recollerse no correspondente Proxecto de Urbanización, que garantirá a correcta posta en servizo independente de cada unha das fases.

OR. 2 NORMAS XERAIS DE EDIFICACIÓN.**OR. 2.1 DISPOSICIÓN XERÁIS.****Artigo 12 Obxecto.**

As presentes Normas teñen por obxecto, regular as condicións aplicables ás construcións e edificacións a realizar dentro do sector "SUND-01 A Brea" do PXOM de Cualedro.

Serán de aplicación con carácter xeral, independentemente das propias ordenanzas particulares da edificación establecidas no apartado OR.5 desta normativa.

Artigo 13 Normativa de aplicación.

Serán de aplicación as presentes Normas. No caso de existir normativa de rango superior, aplicarase esta última, tendo as presentes Normas carácter complementario.

Artigo 14 Control.

O control do cumprimento da presente Normativa levarase a cabo a través das Licencias Urbanísticas e de actividades e a subseguinte labor de inspección e disciplina, polo que a súa infracción estará suxeita ó réxime sancionador previsto na lexislación urbanística.

Artigo 15 Definicións.

Aliñación:

Entenderase por aliñación aquela liña limite da parcela que a separa dos espazos libres públicos.

Aliñación Oficial:

As aliñacións adquiren o carácter de oficiais á aprobación definitiva do presente Plan. As definidas neste Plan poden atoparse nos planos de ordenación.

Liña de edificación:

É aquela liña que a futura edificación non pode sobrepasar, salvo cos saíntes cando estean permitidos. A liña de edificación pode ser exterior ou interior.

- Exterior: cando se refire á fachada da edificación que dá fronte a espazos libres públicos ou aos privados que limiten con aqueles.

- Interior: cando se refire á fachada oposta á anterior. A súa vez esta pode ser:

a) Liña de edificación interior en planta piso: é aquela que non pode ser rebasada pola edificación, salvo pola prolongación da planta baixa.

b) Liña de edificación interior en planta baixa: é aquela que só pode ser alcanzada pola prolongación da planta baixa, ou pola edificación de planta baixa ao interior da parcela que acolle a edificación principal.

Parcela edificable:

É a parte do soar onde se permite situar a edificación comprendida entre a liña de edificación exterior e a liña de edificación interior. Nas zonas onde se permite a prolongación da planta baixa ou a edificación de planta baixa no interior da parcela que acolle á edificación principal, tamén se considera como edificable esta parte da parcela, aínda que coas restriccións sinaladas no Plan.

Recuado:

É o ancho da faixa de terreo comprendida entre a aliñación oficial e a liña de edificación cando ambas non coinciden. Así mesmo as separacións da edificación respecto aos demais lindes da parcela edificable denominaranse recuados: recuados laterais cando se refiran aos lindes laterais ou recuados posteriores se refiren ao linde posterior da parcela.

Rasante:

É o perfil lonxitudinal dunha vía. A cota de rasante medirase en puntos do eixo.

Utilízase a expresión rasante do terreo para referirse ao perfil do terreo natural.

Para a medición de alturas de edificación tomarase como referencia a rasante da beirarrúa en contacto coas aliñacións ou a natural do terreo segundo se estableza nas ordenanzas particulares de zona.

Rasantes oficiais:

Son as definidas no Plan Parcial a partir dos puntos e cotas altimétricos establecidos nos planos de ordenación correspondentes, así como as fixadas nos documentos que o desenvolvan.

Liña de cornisa:

É a liña resultante da intersección do plano de fachada co plano de cuberta. Pode ser real ou resultado da intersección das prolongacións en proxección de ambos planos.

Altura de edificación:

A altura da edificación é a dimensión vertical dun edificio. Para a súa regulación poderanse utilizar unha ou ambas destas dúas unidades de medida:

- a) A distancia vertical en metros medida desde a rasante da beirarrúa á que dea fronte a edificación ou a do terreo na edificación exenta, ata a cara inferior do forxado que forma o teito da última planta.
- b) Número total de plantas, nas que se incluírán a planta baixa e as plantas piso, e, nos casos nos que se estableza nas condicións xerais de volume, a planta semisoto.

Altura máxima de edificación:

É aquela que a edificación non pode superar. Establecerase en número máximo de plantas e/ou en metros. Haberán de respectarse ambas.

Altura de pisos:

Entenderase por altura de pisos a distancia entre as caras inferiores de dous forxados consecutivos.

arquitecto e avogadoAltura libre de pisos:

Entenderase como a distancia desde a superficie do pavimento acabado ata a superficie inferior do teito da planta correspondente.

Superficie ocupada:

É a comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical sobre un plano horizontal das liñas externas de toda a construción, incluso a soterrada e os vóos.

Superficie edificada ou construída por planta:

É a comprendida entre os límites exteriores da construción da planta.

Superficie total edificada ou construída:

É a resultante da suma das superficies edificadas de tódalas plantas que compoñen o edificio.

Superficie útil:

Enténdese por superficie útil dun local a comprendida no interior dos seus paramentos verticais que é de directa utilización para o uso ao que se destine. A superficie útil dunha planta ou do edificio é a suma das superficies útiles dos locais que o integran. A medición da superficie útil farase pola cara interior dos paramentos terminados.

Coeficiente de edificabilidade:

O coeficiente de edificabilidade (abreviadamente edificabilidade) é a razón entre a superficie total edificada ou construída e a superficie do terreo.

Pode expresarse de dúas formas:

- Edificabilidade bruta. Cando o coeficiente se expresa como razón entre a superficie total edificada e a superficie total dun sector ou polígono de execución incluíndo tanto as parcelas edificables como os solos libres e incluso os de cesión obrigatoria, agás os cualificados como sistema xeral.

- Edificabilidade neta. Cando o coeficiente se expresa como razón entre a superficie total edificada e a superficie neta da parcela ou, de ser o caso, a superficie do sector da que se ten deducido a superficie de espazos libres, viario e dotacións previstas na ordenación.

arquitecto e avogadoPatio:

Considérase patio a todo espazo libre rodeado teórica ou realmente por fachadas interiores, que se atopa dentro da superficie do soar que ocupa o inmovible e está destinado a proporcionar luz natural e calidade ambiental ás pezas da vivenda ou aos espazos do edificio.

Tamén será considerado patio calquera espazo non edificado, interior ás aliñacións exteriores e que teña o seu parámetro rodeado pola edificación polo menos nas dúas terceiras partes da súa lonxitude total.

Patio de parcela:

É aquel que se atopa situado dentro da parcela edificable..

Patio inglés:

É o patio en fachada situado por debaixo da rasante da beirarrúa ou terreo.

Peza habitable:

Enténdese por peza habitable aquela que se destina a unha permanencia continuada das persoas e, polo tanto, tódalas que non sexan vestíbulos, corredores, aseos, despensas, roupeiros, trasteiros, depósitos e aparcamentos.

Local:

Enténdese por local o conxunto de pezas contiguas destinadas ao desenvolvemento e exercicio dunha determinada actividade.

Considérase que o local é exterior se tódalas súas pezas habitables dan a unha vía pública ou espazo libre público, ou sobre espazo libre privado ou patio que cumpra coas condicións de dimensión da súa norma ou ordenanza reguladora. Asimesmo deberá cumprir as condicións correspondentes de superficie de ocos e ventilación.

Planta baixa, semisoto e soto:

a) Enténdese por planta baixa a planta inferior do edificio onde o solo se atopa á altura, por riba, ou como máximo a 0,60 metros por debaixo da rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación.

b) Enténdese por semisoto aquela planta que tendo o solo a máis de 0,60 metros por debaixo da rasante ten o teito a máis de 0,60 por riba da dita rasante.

arquitecto e avogado

c) Enténdese por soto aquela planta que ten o teito a menos de 0,60 metros por riba da rasante ou a calquera distancia por debaixo da dita rasante.

d) Se pola configuración do terreo as condicións antes mencionadas variasen ao longo da lita de edificación exterior, a cualificación de soto, semisoto e planta baixa adoptarase nas partes das plantas que nese caso as cumpran.

Portal:

É o local de acceso ao edificio que se desenvolve entre a porta de entrada ao edificio e a dos locais interiores, as escaleiras e ascensores se os houbese.

Edificio exento:

É aquel que está illado e separado totalmente doutras construcións por espazos libres.

Edificación auxiliar:

É aquela destinada a complementar os usos dunha edificación principal. Realizarase, de ser o caso, respectando os parámetros e determinacións de cada ordenanza.

Edificio exclusivo:

É aquel que en todos os seus locais desenvólvense actividades comprendidas no mesmo uso..

Corpo voado:

É a superficie construída por fora da aliñación oficial. Os vóos sobre parcela privada non teñen consideración de corpos volados senon de edificación.

Artigo 16 Plano de zonificación.

No Plan Parcial inclúese plano de zonificación que permite identificar cada zona e xustificar a ordenación prevista coas condicións que máis adiante se expresan.

Artigo 17 Estudos de detalle.

En desenvolvemento do Plan Parcial pódense redactar Estudos de detalle, cos obxectivos marcados no artigo 79 da Lei 2/2016, do 10 de Febreiro, do solo de Galicia,;

- a) Completar ou reaxustar as aliñacións e rasantes.
- b) Ordear os volumes edificables.

- c) Concretar as condicións estéticas ou de composición da edificación complementarias do planeamento.

Dentro das posibilidades que ofrece esta figura urbanística, contéplase a de trazar vías interiores de carácter privado que permitan reordenar as parcelas, previo o correspondente Proxecto de Reparcelación.

OR. 2.2 CONDICIÓN DE PARCELA.

Artigo 18 Ámbito de aplicación.

As condicións de parcela serán de aplicación, en todas as súas categorías, ás obras de nova edificación que se proxecten no sector "SUND-01 A Brea". Únicamente pódense considerar aptas para a edificación as parcelas que reúnan as dimensións requiridas nas ordenanzas particulares desta normativa.

Artigo 19 Parcelacións.

Enténdese por parcelación a subdivisión simultánea ou sucesiva de parcelas, ou a agrupación das mesmas previstas na ordenación do Plan Parcial.

Toda segregación de parcelas deberá:

- a) Resolver os accesos viarios ás subparcelas resultantes
- b) Respetar a estrutura urbanística fixada polo presente Plan Parcial.
- c) Diseñar e demostrar a posibilidade de realizar as acometidas cos servizos urbanísticos.
- d) Establecer parcelas edificables dacordo coa normativa do presente Plan Parcial.

Artigo 20 Agrupamento de parcelas.

As agrupacións de parcelas manterán sempre as condicións fixadas nesta Normativa no que se refire a aliñacións, retranqueos, parcela mínima, etc, fixadas polas correspondentes ordenanzas de edificación.

Artigo 21 Segregación de parcelas.

As segregacións de parcelas manterán sempre as condicións fixadas nesta Normativa no que se refire a aliñacións, retranqueos, parcela mínima, etc, fixadas polas correspondentes ordenanzas de edificación.

OR. 2.3 CONDICIÓN DAS ACTUACIÓNS DE EDIFICACIÓN.

Artigo 22 Tipificación das actuacións de edificación.

Coa intención de determinar os contenidos xerais das actuacións de edificación e a aplicación destas normas, defínense os seguintes tipos de actuación:

1. Actuacións de nova edificación.
2. Actuacións nos edificios existentes.
 - a. de ampliación.
 - b. de reestruturación.
 - c. de rehabilitación.
 - d. de consolidación.
 - e. de restauración.
 - f. de conservación.

Artigo 23 Actuacións de nova edificación.

Inclúense neste concepto os seguintes tipos de obras:

1. De nova planta: sobre soares vacantes.
2. De substitución: construción dun novo edificio previa demolición de outro existente no seu lugar.
3. De reconstrución: tiene por obxecto a reposición, mediante nova construción, dun edificio preexistente total ou parcialmente desaparecido, no seu mesmo lugar e reproducindo as súas características morfolóxicas.

Estas actuacións axustaranse ás normas xerais de edificación deste Plan Parcial, así coma ás súas ordenanzas particulares.

Artigo 24 Actuacións nas edificacións existentes.

Estas actuacións axustaranse ás normas xerais de edificación do PXOM e deste Plan Parcial, así coma ás súas ordenanzas particulares.

OR. 2.4 CONDICIÓN DE POSICIÓN DA EDIFICACIÓN.

Artigo 25 **Ámbito de aplicación.**

As condicións de posición da edificación serán de aplicación, en todas as súas categorías, ás obras de nova edificación que se proxecten no sector "SUND-01 A Brea". Únicamente pódense considerar aptas para a edificación as parcelas que reúnan as dimensións requiridas nas ordenanzas particulares desta normativa.

Artigo 26 **Aliñacións.**

Son as definidas nesta normativa.

Artigo 27 **Liñas de edificación.**

No ámbito deste Plan parcial, en todas as ordenanzas, as edificacións disporáanse con liberdade no interior dos límites de edificación marcados. Estes límites proceden xeralmente das diferentes proteccións de infraestruturas, de elementos patrimoniais ou de defensa contra incendios e aparecen grafiados nos diferentes planos de ordenación.

Artigo 28 **Rasantes.**

Considerarase coma rasante o perfil lonxitudinal da vía.

OR. 2.5 CONDICIÓN DE OCUPACIÓN, EDIFICACIÓN E APROVEITAMENTO.

Artigo 29 **Ámbito de aplicación.**

As condicións de ocupación, edificación e aproveitamento serán de aplicación, en todas as súas categorías, ás obras de nova edificación que se proxecten no sector "SUND-01 A Brea", así coma a calquera outra que implique ampliar a ocupación actual ou a superficie construída total no edificio ou edificios existentes.

Artigo 30 **Ocupación.**

A superficie ocupada é a comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical sobre un plano horizontal das liñas externas de toda a construción, incluso a soterrada e os vóos.

O coeficiente de ocupación virá determinado pola relación existente entre a superficie ocupable por un edificio e a superficie neta da parcela correspondente. Establecerase no seu caso coma ocupación máxima, agás que das condicións de posición se deduza unha ocupación menor.

arquitecto e avogado**Artigo 31 Edificabilidade.**

O coeficiente de edificabilidade (abreviadamente edificabilidade) é a razón entre a superficie total edificada ou construída e a superficie de proxección horizontal do terreo.

Artigo 32 Cómputo de edificabilidade.

Computaranse tódalas superficies edificables de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso o que se destinen, incluídas as construídas no subsolo e os aproveitamentos baixocuberta, coa única excepción das construídas no subsolo destinaídas a aparcamentos e instalacións de servizo coma as de calefacción, electricidade, gas ou análogas.

OR. 2.6 CONDICIÓN DE FORMA E VOLUME DA EDIFICACIÓN.**Artigo 33 Ámbito de aplicación.**

Estas condicións establecen as limitacións ás que deben suxetarse tódalas dimensións de calquera edificación, así coma a forma de medir e aplicar estas limitacións e as condicións ambientais.

Artigo 34 Medición de alturas.

Para a medición das alturas establécense dous tipos de unidades: distancia vertical e número de plantas. Cando as ordenanzas sinalan ámbolos dous tipos, haberán de respectarse as dúas.

As alturas tomaranse na vertical do punto medio da liña de fachada e mediranse a partir da rasante da beirarrúa ou do terreo, non podendo haber nos extremos da fachada ou fachadas variacións superiores a 1,2 metros sobre a altura máxima permitida, debéndose en caso contrario graduar a construción adaptándoa ao perfil da vía ou do terreo de forma que cada treito de fachada cumpra con esta limitación.

Para os efectos de medición da altura polo número de plantas contabilizarán as plantas piso, a planta baixa e o semisoto cando exista.

Artigo 35 Edificación por riba da altura máxima.

As edificacións poderán cubrirse con tellado ou azotea, e en ámbolos dous casos permitiranse as seguintes instalacións: maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamento de aire, caixa de escaleiras, antenas e chemineas. Todas elas, salvo as antenas e as chemineas, estarán inscritas dentro do plano de 30° desde a altura máxima en liña de fachada e patios, medido dende a horizontal, non podendo exceder en altura máis de 3,50 metros sobre a máxima permitida, ou a que se execute realmente se esta é inferior, salvo condicións particulares reguladas polas Ordenanzas correspondentes.

arquitecto e avogado

As vertentes de cuberta serán planos rectos e continuos. O aproveitamento baixo cuberta poderá destinarse a usos complementarios da edificación como faiados ou a usos dos permitidos na planta inmediata inferior sempre que a súa utilización estea vinculada á mesma.

Artigo 36 Altura en edificación illada.

A altura máxima deberá cumprirse en calquera punto das fachadas e medirase no seu punto medio a partir da rasante do terreo en contacto coa edificación, salvo excepcións reguladas na ordenanza correspondente.

Artigo 37 Sotos e semisotos.

Os sotos non serán habitables, podéndose utilizar como almacéns, aparcamentos ou cuartos de instalacións ao servizo dos usos das plantas superiores. A súa altura libre non será inferior a 2,20 metros. Deberán ter a ventilación suficiente.

Os semisotos poderán ser destinados aos usos que se establezan. A altura libre non será inferior a 2,20 metros nin superior a 3,60 metros.

Artigo 38 Planta baixa.

Salvo nos edificios industriais e dotacionais, a altura libre desta planta non será superior a 4,00 metros nin inferior a 2,70 metros.

A planta baixa poderá destinarse aos usos que se establecen nesta normativa.

Artigo 39 Planta piso.

En edificacións de uso residencial, a altura libre mínima entre o pavimento e o teito acabados, non será inferior a 2,60 metros, agás nos supostos contidos na Norma de Habitabilidade de Vivendas de Galicia, Decreto 29/2010 de 4 de Marzo.

No resto das edificacións, a altura libre mínima entre o pavimento e o teito acabados, non será inferior a 2,50 m.

Artigo 40 Edificios semienterrados.

Nos edificios situados en terreos nos que, polas condicións topográficas, resulten pezas situadas por debaixo da rasante natural do terreo estas non poderán ser vivideiras.

Artigo 41 Entrantes, saintes e vóos.

Non se permitirán corpos voados pechados, entrantes e saintes en plantas baixas e pisos, en ningunha das fachadas nin patios.

arquitecto e avogado**Artigo 42 Corpos voados pechados.**

Non se permitirán corpos voados pechados sobre as vías públicas.

Artigo 43 Balcóns, terrazas, cornisas e beirados.

A dimensión máxima do saínte de balcóns e terrazas virá determinada da seguinte maneira:

a) En rúas de ancho menor de 8 metros entre aliñacións non se permitirán saíntes de ningún tipo salvo cornixas ou beirados, cunha profundidade máxima de 0,40 metros.

b) En rúas de ancho igual ou maior de 8,00 metros entre aliñacións, o voo máximo autorizado será de 1/12 de dito ancho, non podendo sobrepasar a dimensión de 0,80 metros.

Nos corpos saíntes non se autorizará sobresaír sobre o voo permitido con balcóns ou terrazas.

Os balcóns e terrazas quedarán separados das fincas contiguas nunha lonxitude, como mínimo, igual ao saínte ou voo, e non inferior a 0,80 metros.

A altura mínima sobre a rasante da beirarrúa ou espazo público será de 3,60 metros,

Artigo 44 Patios de parcela.

Os patios de parcela dimensionaranse en función das alturas máximas permitidas na zona de que se trate e das dependencias que abran ocos aos mesmos de acordo co establecido no Código Técnico da Edificación e, de ser o caso, polas normas das Vivendas de Protección Oficial.

Os patios respectarán as súas dimensións mínimas en toda a súa altura, sen que podan reducirse con corpos voados ou saíntes.

Nos patios de parcela poderase edificar soamente a nivel da planta baixa sempre que nesta planta non haxa vivenda, respectando sempre a distancia a linde de parcela de 3,00 m. Deberase, entón, deixar acristalada a cuberta nunha superficie non menor aos dous terzos da planta do patio, realizándose nesa cuberta os necesarios ocos de ventilación para a planta baixa. O volume así edificado será contabilizable para os cálculos de edificabilidade.

Artigo 45 Patios de parcela abertos ou mixtos.

Os patios abertos a fachada, a patios de cuarteirón ou a outros espazos libres terán un ancho mínimo de seis metros e o seu fondo non será superior a vez e media o seu ancho.

Cando o fondo non sexa superior ao seu ancho admítense patios abertos a fachada cun ancho mínimo de tres metros.

arquitecto e avogado**Artigo 46 Patios mancomunados.**

Os patios de parcela poderán mancomunarse. Para poder considerar as súas dimensións totais a efectos de apertura de ocos ao mesmo, será necesario que exista acordo de mancomunidade con inscrición no Rexistro da Propiedade do dereito de servidume dos respectivos solares.

Poderanse alzar muros de separación dentro do patio mancomunado dunha altura máxima de 3 metros a partir da rasante do patio que estea situado máis baixo.

OR. 2.7 CONDICIÓN S DE CALIDADE E HIXIENE DAS EDIFICACIÓN S.**Artigo 47 Ámbito de aplicación.**

Estas condicións establecen as limitacións ás que teñen que suxeitarse tódalas dimensións de calquera edificación, así como a forma de medir e aplicar estas limitacións e as condicións ambientais e hixiénicas. Estas determinacións estarán supeditadas ás particulares que en cada caso concreto especifique o Plan Parcial.

Artigo 48 Condicións dos locais.

Toda peza habitable terá luz e ventilación directas por medio de ocos que cumprarán o establecido nas normas de habitabilidade vixentes.

Artigo 49 Protección s.

Os balcóns, ventás, escaleiras e terrazas estarán dotadas de varandas ou proteccións axeitadas, cunha altura de entre 90 e 95 cm.

Artigo 50 Illamento.

En todo edificio, instalación ou actividade asegurase o illamento da humidade, térmico, contra incendios e acústico, establecidos na lexislación vixente.

Artigo 51 Enerxía eléctrica.

Todo edificio deberá estar dotado da necesaria instalación de enerxía eléctrica, que haberá de cumprir a regulamentación vixente sobre a materia. No caso de existir centros de transformación, estes non se poderán establecer por debaixo do segundo soto e deberán reunir as debidas condicións de insonorización, térmicas, en canto a vibracións e seguridade, non podendo ocupar a vía pública con ningunha instalación auxiliar.

Artigo 52 Calefacción, auga, gas, teléfono, antenas e outras instalacións.

Estas instalacións e os accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etcétera, deberán cumprir coas condicións esixidas pola súa respectiva regulamentación e en ningún caso poderán constituír perigo ou molestias para os veciños.

Poderán permitirse troneiras ou tolvas nas fachadas dos edificios, cando se prevexa a instalación de calefacción central, sen afectar aos espazos libres de uso público.

Artigo 53 Aparellos elevadores.

Inclúense baixo este concepto os ascensores para o transporte de persoas, montacargas, montapratos, montacoches, así como as escaleiras mecánicas.

A instalación de ascensores quedará definida pola súa capacidade de carga, velocidade e número de paradas calculadas en función do número de usuarios previstos e o número de plantas servidas.

O número de ascensores a instalar e o tamaño dos mesmos determinaranse en función das necesidades do edificio. Todos eles serán de ascenso e descenso. O acceso ao ascensor en planta baixa non estará a cota superior a 150 centímetros respecto da rasante da entrada do edificio. Esta distancia vertical salvarase mediante elementos que cumpran os preceptos da Lei 8/97 de 20 de agosto de supresión de barreiras arquitectónicas.

Cada desembarque de ascensor terá comunicación, directa ou a través de zonas comúns de circulación, coa escaleira.

Poderanse instalar montacargas naqueles casos en que así conveña ao funcionamento do uso e a edificación.

Será obrigatoria a instalación de montapratos, en restaurantes, cafeterías ou outros locais de consumo polo público de comidas e bebidas, cando as áreas de expedición de produtos e as de estancia do público se atopen en distintas plantas.

As escaleiras mecánicas cumprirán as condicións de deseño e construción convenientes ao uso a que se destinen. A existencia de escaleiras mecánicas non eximirá da obriga de instalar ascensor.

Calquera que sexa a clase de aparato cumpriranse as normas esixidas polo Regulamento de Aparatos Elevadores e disposicións complementarias.

Artigo 54 Evacuación de residuos sólidos.

Todos os edificios ocupados por máis dunha familia, e os destinados a usos urbanos non residenciais, contarán cun local para cubos de lixo, con ventilación directa ou mediante cheminea independente.

A instalación de evacuación de lixo definirase pola súa capacidade de recollida e almacenamento, en función das necesidades dos usuarios.

Prohíbense os trituradores de lixo e residuos con verquidos á rede de sumidoiros. Só poderán autorizarse en casos moi especiais previo informe do servizo municipal correspondente.

Cando, polas súas características, os lixos ou outros residuos sólidos que producira calquera actividade, non poidan ou deban ser recollidos polo servizo de recollida domiciliaria, deben ser trasladados directamente ao lugar axeitado para o seu vertido por conta do titular da actividade.

Artigo 55 Reserva de prazas de estacionamento.

Será obrigatorio o establecemento, como mínimo, do número de prazas de aparcamento que se determinan nas ordenanzas para cada uso. Cando o número de prazas de aparcamento veña determinado en función da superficie, tomarase para o cálculo desta o total da edificada, comprendendo nela non só a do local destinado á actividade que se considera senón tamén a dos servizos, almacéns e outros anexos da mesma. Esixirase unha praza pola cifra que en cada caso se sinale ou fracción da mesma.

Enténdese por praza de aparcamento bruta unha superficie de 20 metros cadrados incluíndo vías de acceso e servizo.

Enténdese por praza de aparcamento neta un espazo mínimo de 2,20 por 4,50 metros, con acceso libre suficiente. Pode admitirse que estas prazas de aparcamento ocupen espazos descubertos dentro da parcela.

Para o cómputo do número de prazas deberanse cumprimentar as dimensións brutas e netas das prazas, establecidas anteriormente.

Artigo 56 Condicións das instalacións.

Toda clase de instalacións, subidas de fumes, chemineas, conducións, desaugues, maquinaria, etcétera, realizaranse de forma que garantan, tanto á veciñanza como aos viandantes, a supresión de molestias coma olores, fumes, vibracións e ruidos.

Artigo 57 Prevención de incendios.

As construcións deberán cumprir as medidas que en orde á protección contra incendios, establecidas no Código Técnico da Edificación contido no Real Decreto 314/2007 do 17 de Marzo.

Serán de cumprimento obrigado as disposicións municipais ditadas para incrementar a seguridade preventiva dos edificios e para facilitar a evacuación de persoas e a extinción de incendios.

Todo local destinado a usos non residenciais deberá contar coas saídas de urxencia e accesos especiais para o salvamento de persoas que, en cada caso e de acordo coa natureza e características da actividade, determinen os servizos técnicos municipais, en prevención dos sinistros orixinados polo incendio.

Os locais de uso non residencial, situados en edificios con uso dominante residencial, non poderán comunicarse coas vivendas, caixa de escaleira, ou portal, se non é a través dun vestíbulo con porta de saída resistente ao lume durante noventa (90) minutos.

Será de cumprimento obrigado o establecido no artigo 23 da Lei 3/2007, do 9 de abril, de prevención e defensa contra os incendios forestais de Galicia, modificada pola Lei 712012, do 28 de xuño, de montes de Galicia, no que se refire a *"As novas instalacións destinadas a explotacións agrícolas, gandeiras e forestais e as viven das vinculadas a estas, así como as novas urbanizacións e edificacións para uso residencial, comercial, industrial ou de servizos resultantes da execución de plans de ordenación urbanística que afecten zonas de monte ou de influencia forestal, e que non teñan con tinuidade inmediata coa trama urbana e que resulten estremeiras con monte ou con zonas de influencia forestal, terán que cumprir coas seguintes medidas de prevención:*

a) Asegurar a existencia dunha faixa perimetral de protección de 30 metros de largo dentro da mesma pro piedade, arredor da urbanización, edificación ou instalación, computada desde o límite exterior da edificación ou instalación destinada ás persoas, libre de vexetación seca e coa masa arbórea rareada, que en ningún caso contera especies da disposición adicional terceira, consonte os criterios que se establecerán mediante orde da consellaría competente en materia forestal.

b) Nos zonas de alto risco de incendio, será necesario adoptar medidas especiais de auto protección pasiva da edificación ou da instalación fronte a posibles fontes de ignición procedente de incendios forestais.

c) No caso de urbanizacións e edificacións para uso industrial deberán dispoñer de xeito perimetral dunha rede de hidrantes homologados para a extinción de incendios ou, no súa falta, de tomas de auga, de acordo co que se estableza regulamentariamente.

arquitecto e avogado

d) Presentar ante a Administración municipal un proxecto técnico de prevención e defensa contra incendios forestais que garanta o cumprimento do que establece esta lei; e a normativa que a desenvalva, así como o cumprimento do plan municipal de prevención e defensa contra incendios forestais, se é o caso."

Artigo 58 Control das condicións ambientais.

O impacto producido polo funcionamento de calquera actividade no medio urbano estará limitado nos seus efectos ambientais polas prescricións que sinalan as presentes Normas. O seu cumprimento comprobarase nos seguintes lugares de observación:

a) No punto ou puntos onde os efectos sexan máis aparentes para a comprobación de gases nocivos, fumes, po, residuos ou calquera outra forma de contaminación, deslumbramentos, perturbacións eléctricas ou radioactivas.

No punto ou puntos onde se poida orixinar, no caso de perigo de explosión.

b) No perímetro do local ou da parcela se a actividade é única en edificio illado, para a comprobación de ruidos, vibracións, olores ou similares.

OR. 2.7 CONDICIÓN S ESTÉTICAS E TRATAMENTO DE FACHADAS.**Artigo 59 Principios xerais.**

Estarase ó disposto no artigo IV-102bis do PXOM de Cualedro, en canto a protección do ambiente, fachadas, soportais, marquesinas, portais, escaparates, toldos, medianeiras, peches, cubiertas, protección do arboredo, consideracións do entorno e integración ambiental, sen prexuízo das condicións particulares estabrecidas nas correspondentes ordenanzas deste Plan Parcial.

Asimesmo, con ánimo de minimizar as posibles afeccións paisaxísticas cumprírase co seguinte:

- Teranse en conta as formas e liñas da paisaxe para adaptar os volumes, as alturas e a posición relativa das naves evitando tipoloxías dispares nas fachadas e cubertas e procurando que a volumetría xeral das ditas naves presenten unha certa homoxeneidade.

- As traseiras das novas naves, cara fóra do polígono, deberán estar ben rematadas, sen cores rechamantes e evitar superficies metálicas susceptibles de xerar brillo; no caso das naves a implantar no sector A da zona sur terase en conta a dobre fachada, cara a A-52 e a OU-1018.

- Preservaranse os exemplares de especies vexetais autóctonas que se localicen nas parcelas da actuación, sempre que non resulten incompatibles coas instalacións previstas.

arquitecto e avogado**Artigo 60 Peches de parcela.**

Os cerramentos de parcela deberán executarse cun zócalo opaco de 1,00 m. de altura, permitíndose o seu completamento con peche vexetal e armazón estrutural de tela metálica con postes, ata unha altura máxima de 2,50 m. Esta disposición manterase en todos os lindes da parcela, nas suas partes libres.

Nos lindeiros e alineacións en pendente escalonaranse os peches sen que nunca supere o zócalo opaco 1,50 m. de altura, e o resto do peche poderá acadar os 3,00 m.

Permítese a execución de muros de contención que acadarán a altura necesaria para resolver o aterraxamento das parcelas nas zonas de pendente pronunciada. Estes muros terán un tratamento similar ao do zócalo opaco do cerramento.

Os materiais e formas a adoptar detallaranse no Proxecto de Urbanización, buscando a uniformidade do conxunto de cada mazá, tanto no que se refire ós zócalos coma nas mallas superiores.

En ningún caso se permitirá o remate de valos con elementos que poidan causar lesións a persoas ou animais.

OR. 3 NORMAS XERAIS DE URBANIZACIÓN.**Artigo 61 Obxecto.**

Estarase ó disposto nos artigos IV-133 a IV-160 do PXOM de Cualedro no que se refire as condicións de urbanización.

Asemade, teranse en consideración as indicacións dos servicios técnicos municipais no intre de executar o Proxecto de Urbanización.

O Proxecto de Urbanización recollerá entre outros aspectos os costes de explanación, deslinde e amoxonamento de todas as parcelas tanto privadas coma públicas de cesión.

O Proxecto de Urbanización deberá incluír non so as obras interiores do sector, senon tamén todas aquelas obras necesarias para as conexións e reforzos de infraestruturas previstas tanto viarias coma outras infraestruturas imprescindibles para a posta en funcionamento do sector.

OR. 4 NORMAS XERAIS DE USO.

OR. 4.1 DISPOSICIÓN XERAIS.

Artigo 62 Principios xerais.

Enténdese por uso do solo a actividade ou actividades básicas ás que estea destiñado na actualidade, ou á que se proxecte destiñar, dacordo cos criterios e determinacións da presente Normativa.

O presente Plan Parcial detalla o alcance de cada un dos usos globais permitidos en cada sector.

Cando nun terreo ou edificación coincidan varios dos usos que se sinalan na clasificación de usos, por ser compatibles entre si, cada un deles deberá cumprir as condicións que lle correspondesen por aplicación destas Normas.

As Normas que se fixan en canto a usos son de aplicación tanto ás obras de nova planta como ás de ampliación ou reforma.

A obrigatoriedade do cumprimento destas Normas enténdese sen prexuízo de cantas outras dimanen de Organismos das Administracións competentes e lles fosen de aplicación.

Os usos divídense en permitidos, autorizables e prohibidos. Serán permitidos os establecidos en base á súa adecuación a cada sector de solo, aos fins da ordenación e á compatibilidade dos usos entre si.

Consideraranse autorizables os suxeitos a autorización da administración autonómica, previamente á licenza municipal e nos que deben valorarse en cada caso as circunstancias que xustifiquen a súa autorización, coas cautelas precisas.

Consideraranse prohibidos os usos non comprendidos na cualificación de permitidos ou autorizables.

Pola relación entre eles, os usos poden ser compatibles ou incompatibles. Cando o Plan Parcial o sinala especificamente, a incompatibilidade implicará a prohibición de usos en zonas determinadas.

Consideraranse usos provisionais os que non estando prohibidos por estas Normas se establezan de maneira temporal, non precisen obras ou instalacións permanentes e non dificulten a execución do Plan.

As obras executadas para usos provisionais deberán ser as mínimas imprescindibles para permitir unhas instalacións facilmente desmontables. Non se admiten como usos provisionais os residenciais ou industriais.

Consideraranse a estes efectos obras permanentes as que se executan habitualmente para edificios de duración indefinida tales como: estruturas, forxados armados ou cimentacións que requiren movementos de terras.

Artigo 63 Usos regulados polo presente Plan Parcial.

Cada ordenanza de aplicación, das contidas nos artigos seguintes, definen tanto os usos permitidos, coma os autorizables e os prohibidos, no seu ámbito de aplicación.

OR. 5 NORMAS PARTICULARES: ORDENANZAS.**Artigo 64 ORDENANZA 1 Sector A INDUSTRIAL.**

- Uso característico: O uso característico do sector é o industrial.
- Usos compatibles: Son usos compatibles o comercial en categoría 1ª e garaxe – aparcamento en categoría 3ª, 4ª e 5ª. Tamén serán usos compatibles os de oficina-administrativo, deportivo e talleres artesanais.
- Grupos industriais preferentes: Os establecementos industriais preferentemente serán dos seguintes grupos:
 - Explotacións de gandería ó acuicultura en réxime intensivo: grupo 1
 - Actividades agrícolas e agro-industriais: grupo 2, 3 e 4
 - Industria de produtos alimenticios e bebidas: grupo 1, 2, 3 e 4.
 - Industria téxtil, da confección e peletaría: grupo 1, 2, 3 e 4
 - Industria do coiro, pel e calzado: grupo 1, 2
 - Industria da madeira e cortiza: grupo 1, 2, 3 e 4
 - Industria de mobles: grupo 1, 2, 3 e 4
 - Industria do papel, edición, artes gráficas e reprodución de soportes gravados: grupo 1
 - Reciclaxe: grupo 1
 - Captación, depuración e distribución de auga: grupo 1
 - Venda, mantemento e reparación de vehículos de motor; venda polo miúdo de combustible para vehículos de motor: grupo 1
 - Comercio por xunto e intermediarios do comercio, excepto de vehículos de motor e motocicletas: grupo 1
 - Enerxía: grupo 2, 3, e 4
 - Minería: grupo 2, 3, e 4
 - Industrias fabrís e actividades diversas: grupo 2, 3 e 4.

arquitecto e avogado

- Edificabilidade máxima do sector: 0,30 m²/m². A edificabilidade correspondente a cada parcela figura nos planos de ordenación así coma nas táboas resumo da ordenación desta normativa.
- Tipoloxía: O tipo da edificación será de nave illada en parcela ao norte do Sector e de nave entre medianeiras ao sur.
- Fachadas: Teranse en conta as formas e liñas da paisaxe para adaptar os volumes, as alturas e a posición relativa das naves evitando tipoloxías dispares nas fachadas e cubertas e procurando que a volumetría xeral presente certa homoxeneidade. Asimesmo, as traseiras das novas naves, cara fóra do polígono, deberán estar ben rematadas, sen cores rechamantes e evitando as superficies metálicas susceptibles de xerar brillo; no caso das naves a implantar no sector A da zona sur terase en conta a dobre fachada, cara a A-52 e a OU-1018.
- Rasante: A implantación no terreo será tal que a planta baixa coincida coa rasante da vía.
- Altura máxima: En xeral, a edificación será de planta baixa e non superará unha altura de 10 m a cornixa, respecto á rasante natural do terreo, aínda que excepcionalmente poderanse admitir alturas puntuais superiores se o uso o demanda, sempre e cando cumpran os requisitos especificados pola normativa sectorial e a lexislación vixente.

Permítese un aproveitamento, dentro do espazo da nave, de forxados por enriba da cota da planta baixa ata unha superficie máxima do 20 %. No caso dos usos compatibles que así o demanden, permítese os forxados intermedios na totalidade da superficie da planta edificada, sempre respectando as condicións de ocupación, altura e edificabilidade máxima permitidas nesta normativa..

- Ocupación en planta: Non se permite unha ocupación que supoña máis dun 40% da superficie total do ámbito ordenado. Nas táboas resumo especificase a ocupación máxima para cada parcela.
- Prazas de aparcamento: Reservarase unha praza de aparcamento por cada 100 m² edificables, das que, como mínimo, a cuarta parte serán de dominio público. Nas táboas resumo desta normativa figura o número de prazas que deben existir no interior de cada unha das parcelas.
- Estudos de detalle: Excepcionalmente en casos debidamente xustificadas, mediante a tramitación dun estudo de detalle, permitirase variar a volumetría aquí descrita cumprindo os parámetros de edificabilidade e ocupación máxima en planta establecidos no PXOM.

Artigo 65 ORDENANZA 2 Sector B Terciario.

- Uso característico: O uso característico do sector é o terciario.
- Usos compatibles: Son usos compatibles o comercial en categoría 1ª, hoteleiro en categoría 1ª e garaxe – aparcamento en categorías 3ª, 4ª e 5ª, a industria e almacenaxe de escasa entidade (sempre vinculadas ó uso comercial), talleres artesanais, oficinas, espectáculos, relixioso, cultural, deportivo e o benéfico-sanitario.
- Edificabilidade máxima do sector: 0,30 m²/m². A edificabilidade correspondente a cada parcela exprésase nos planos de ordenación así coma nas táboas resumo da ordenación desta normativa.
- Tipoloxía: O tipo da edificación será de edificación illada en parcela ou entre medianeiras.
- Fachadas: Teranse en conta as formas e liñas da paisaxe para adaptar os volumes, as alturas e a posición relativa das naves evitando tipoloxías dispareas nas fachadas e cubertas e procurando que a volumetría xeral presente unha certa homoxeneidade. Asimesmo, as traseiras das novas naves, cara fóra do polígono, deberán estar ben rematadas, sen cores rechamantes e evitando superficies metálicas susceptibles de xerar brillo.
- Rasante: A implantación no terreo será tal que a planta baixa coincida coa rasante da vía.
- Altura máxima: En xeral, a edificación será de planta baixa e non superará unha altura de 10 m a cornixa, respecto da rasante natural. Excepcionalmente admitiranse alturas puntuais superiores. No caso dos usos que así o demanden, permítense os forxados intermedios na totalidade da superficie da planta edificada, sempre respectando as condicións de ocupación, altura e edificabilidade máxima permitidas nesta normativa.
- Ocupación en planta: Non se permite unha ocupación que supoña máis dun 40% da superficie total do ámbito ordenado. Nas táboas resumo aparece a ocupación máxima para cada parcela.
- Prazas de aparcamento: Reservaranse dúas prazas de aparcamento por cada 100 m² edificables, das que, como mínimo, a quinta parte serán de dominio público. (Ver táboas resumo para cada parcela).
- Estudos de detalle: Excepcionalmente en casos debidamente xustificadas, mediante a tramitación dun estudo de detalle, permitirase variar a volumetría aquí descrita cumprindo os parámetros de edificabilidade e ocupación máxima en planta establecidos no PXOM.

Artigo 66 ORDENANZA 3 ESPAZOS LIBRES.

- Comprende os espazos destinados a zonas non edificables de esparcemento da poboación e mellora do ornato público que establece o presente Plan Xeral, e que serán de dominio e uso publico.
- Estes solos deberán en xeral acondicionarse con arboredo, xardinería. Sendas peonís e as pavimentacións que en cada caso se precise. O resto dos elementos accesorios tales como as instalacións de servizos urbanos e o mobiliario non deberán ocupar máis dun 2% da superficie.

Artigo 67 ORDENANZA 4 SISTEMA VIARIO.

- O sistema viario comprende o conxunto de vías de dominio e uso publico proxectadas e construídas con destiño ó movemento e circulación de peóns, automóviles e medios de transporte rodado, así coma ó estacionamento de vehículos.
- Para os efectos das presentes Normas distínguense:
 - a) O Sistema Xeral Viario: Comprende as infraestruturas e terreos destinados á comunicación e transporte rodado de persoas e mercancías, afectos á estrutura xeral e orgánica da ordenación do territorio que establece o Plan Xeral.
 - b) O Sistema Local Viario: Comprende os terreos e infraestruturas que completan o acceso rodado e peonil público desde o sistema xeral viario ós edificios e terreos do ámbito.
- O sistema viario organízase segundo o disposto na "Ley 37/2015 de 29 de Setembro de Carreteras, de las Cortes Generales", e as súas disposicións complementarias e regulamentarias, e na Lei 8/2013 de 28 de Xuño do Parlamento de Galicia, de Estradas de Galicia.

Artigo 68 ORDENANZA 5 SISTEMA DE INFRAESTRUTURAS.

- O presente Plan Parcial contén a cualificación e ordenación das infraestruturas dos servizos técnicos precisos para o correcto funcionamento da urbanización (de electricidade, telecomunicacións, abastecemento de auga, estacións depuradoras de augas residuais e outros), e a este fin establece as necesarias reservas de solo; todo iso sen prexuízo de que estes servizos queden suxeitos no seu desenvolvemento e execución, á lexislación específica que lles sexa de aplicación.
- As zonas baleiras da parcela que non formen parte das dependencias da instalación recibirán un tratamento de harmonización paisaxística ou de axardinamento.
- Só se permitirán os usos propios ou os vinculados coa instalación ou servizo de que se trate.

OR. 6 ELEMENTOS SUXEITOS A PROTECCIÓN E CATALOGACIÓN.

OR. 6.1 PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO.

Na contorna do Parque Empresarial localízanse diversos bens do patrimonio cultural, arqueolóxico e etnográfico que deben ser protexidos fronte ao desenvolvemento urbanístico, polo que deberase extremar o control arqueolóxico, conforme ao disposto na Lei do Patrimonio Cultural de Galicia.

A relación de bens do patrimonio incluídos no ámbito e na súa contorna é a seguinte:

- Dous miliarios romanos anepígrafes (GA32028038).
- O camiño tradicional da Brea" (incluído no catálogo doPXOM co código 028 ET 02).
- O xacemento arqueolóxico dos Mallos (GA320228003).
- O xacemento arqueolóxico da Carballeira (GA32028004).

Esta relación de bens patrimoniais é o resultado dos pormenorizados traballos de prospección arqueolóxica realizados no ámbito do SUND-01 A Brea e na súa contorna con ocasión da redacción de PXOM de Cualedro, nos que se procedera á identificación de todos os xacementos existentes no ámbito do plan parcial. Estes xacementos foron delimitados e incluídos no Catálogo do plan xeral, xunto coas súas áreas de cautela e as determinacións normativas necesarias para garantir a súa protección, conservación e posta en valor.

Con ánimo de propiciar a posta en valor dos miliarios de Lamas, que é o único ben do patrimonio identificado no interior do ámbito do plan parcial, situáronse as zonas verdes onde están os miliarios e a súa área de respecto, procurando o menor impacto sobre o ben.

Respecto ao "camiño tradicional da Brea" (028 ET 02), o Plan Xeral non delimitara o seu contorno de protección, polo que neste Plan Parcial aplicáronse os contornos de protección subsidiarios definidos no artigo 38 da LPCG, que foron incluídos nos planos de ordenación, comprobando a afección ao ámbito do plan parcial, polo que se aplican as medidas de protección establecidas nos artigos 45 e 46 da LPCG.

OR. 6.2 REXIME DE AUTORIZACIÓNS.

O control do cumprimento das determinacións destas Normas levarase a cabo a través das licencias urbanísticas e de actividades e do subseguinte labor de inspección e disciplina.

As prescricións contidas nestas Normas considéranse integradas automaticamente no condicionado das licencias urbanísticas ou de actividade que se outorguen, salvo que se faga constar expresamente o contrario.

Segundo o artigo 96.1 da LPCG, calquera actuación que comporte remoción de terras nunha zona arqueolóxica ou na súa contorna, requirirá a previa autorización da consellería competente en materia de patrimonio cultural.

OR. 6.3 XESTIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO.

Na xestión do Patrimonio Arqueolóxico respectarase o seguinte:

- Calquera manifestación de interese arquitectónico, histórico, arqueolóxico, e etnográfico, quedará ao disposto na Lei do Patrimonio Cultural de Galicia.
- Calquera achado ou manifestación non evidente en superficie que puidese descubrirse durante as obras será de inmediato comunicada ao Servizo de Patrimonio, quen determinará a importancia dos restos e o modo de actuación oportuno en cada caso. Segundo a importancia e posibilidades, procurarase a preservación, restauración e protección dos bens "in situ".
- Cualquera deterioro, negligencia ou abandono do Patrimonio Arqueolóxico no ámbito de aplicación desta norma, sen prexuízo de esixir a reparación do dano, será sancionado con suxeción á lexislación do Patrimonio e demais que lle fora de aplicación.

Xullo de 2018

Polo equipo redactor,

Asdo. **Manuel María González Vázquez**

arquitecto e avogado



PLAN PARCIAL DO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO SUND-01 A BREA

CONCELLO DE CUALEDRO (OURENSE)

TÍTULO 4

RESUMO DA ORDENACIÓN. TÁBOAS.

TÍTULO 4. RESUMO DA ORDENACIÓN. TÁBOAS.

TR. 1 TÁBOA RESUMO DE SUPERFICIES E APROVEITAMENTOS.

A ficha da actuación contida no PXOM correspondente ó SUND-01 A Brea, fixa unha superficie total do ámbito de 160.298,44 m², que é dividida en dous sectores, Sector A de 118.324,27 m², e Sector B de 41.974,17 m², ambos cunha edificabilidade máxima de 0,30 m²/m². Procédese a calcular as superficies netas de ambos dous sectores, xa que no interior deles atópase unha serie de camiños de dominio público que non aportan aproveitamento urbanístico. Aplicando sobre esas superficies netas a edificabilidade máxima que o PXOM asigna ós sectores, obteremos o aproveitamento lucrativo máximo para cada un dos sectores.

TÁBOA RESUMO DE SUPERFICIES E APROVEITAMENTOS		
SECTOR A INDUSTRIAL	Superficie bruta do sector	118.324,27 m ²
	Superficie de viais de dominio público existentes no sector	3.390,23 m ²
	Superficie neta do sector	114.934,04 m ²
	Coefficiente de edificabilidade do sector (PXOM)	0,30 m ² /m ²
	APROVEITAMENTO LUCRATIVO MÁXIMO DO SECTOR A	34.480,20 m²
SECTOR B TERCIARIO	Superficie bruta do sector	41.974,17 m ²
	Superficie de viais de dominio público existentes no sector	1.982,30 m ²
	Superficie neta do sector	39.991,87 m ²
	Coefficiente de edificabilidade do sector (PXOM)	0,30 m ² /m ²
	APROVEITAMENTO LUCRATIVO MÁXIMO DO SECTOR B	11.997,55 m²

Os aproveitamentos lucrativos máximos obtidos para cada sector dividirase entre as parcelas propostas na ordenación, de xeito proporcional á superficie de cada unha delas.

TR. 2 CARACTERÍSTICAS DAS PARCELAS PRIVADAS.

USO	PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDADE	OCUPACIÓN	Nº PRAZAS	ORDENANZA
SECTOR A INDUSTRIAL	A1	2.501,83 m ²	1.214,33 m ²	1.666,87 m ²	3	1 INDUSTRIAL
	A2	2.726,85 m ²	1.323,55 m ²	1.816,79 m ²	4	1 INDUSTRIAL
	A3	2.903,36 m ²	1.409,22 m ²	1.934,39 m ²	4	1 INDUSTRIAL
	A4	3.086,62 m ²	1.498,17 m ²	2.056,49 m ²	5	1 INDUSTRIAL
	A5	3.187,10 m ²	1.546,95 m ²	2.123,44 m ²	5	1 INDUSTRIAL
	A6	3.213,18 m ²	1.559,60 m ²	2.140,81 m ²	5	1 INDUSTRIAL
	A7	3.190,58 m ²	1.548,63 m ²	2.125,75 m ²	5	1 INDUSTRIAL
	A8	3.072,00 m ²	1.491,08 m ²	2.046,75 m ²	5	1 INDUSTRIAL
	A9	2.862,08 m ²	1.389,19 m ²	1.906,89 m ²	4	1 INDUSTRIAL
	A10	2.646,51 m ²	1.284,56 m ²	1.763,26 m ²	4	1 INDUSTRIAL
	A11	2.418,33 m ²	1.173,80 m ²	1.611,23 m ²	3	1 INDUSTRIAL
	A12	3.923,29 m ²	1.904,27 m ²	2.613,93 m ²	6	1 INDUSTRIAL
	A13	2.446,49 m ²	1.187,47 m ²	1.630,00 m ²	3	1 INDUSTRIAL
	A14	2.499,22 m ²	1.213,06 m ²	1.665,13 m ²	3	1 INDUSTRIAL
	A15	2.542,65 m ²	1.234,14 m ²	1.694,06 m ²	4	1 INDUSTRIAL
	A16	2.548,18 m ²	1.236,83 m ²	1.697,75 m ²	4	1 INDUSTRIAL
	A17	2.548,45 m ²	1.236,96 m ²	1.697,93 m ²	4	1 INDUSTRIAL
	A18	2.547,39 m ²	1.236,44 m ²	1.697,22 m ²	4	1 INDUSTRIAL
	A19	2.537,50 m ²	1.231,64 m ²	1.690,63 m ²	4	1 INDUSTRIAL
	A20	2.525,99 m ²	1.226,06 m ²	1.682,96 m ²	3	1 INDUSTRIAL
	A21	2.535,79 m ²	1.230,81 m ²	1.689,49 m ²	3	1 INDUSTRIAL
	A22	4.651,15 m ²	2.035,18 m ²	2.793,61 m ²	6	1 INDUSTRIAL
	A23	7.923,43 m ²	4.068,24 m ²	5.584,32 m ²	11	1 INDUSTRIAL
	TOTAL	71.037,97 m²	34.480,20 m²	47.329,71 m²	102	
SECTOR B TERCIARIO	B1	4.034,72 m ²	1.809,90 m ²	2.532,82 m ²	26	2 TERCIARIO
	B2	918,31 m ²	411,94 m ²	576,48 m ²	6	2 TERCIARIO
	B3	3.235,49 m ²	1.451,38 m ²	2.031,10 m ²	20	2 TERCIARIO
	B4	3.235,49 m ²	1.451,38 m ²	2.031,10 m ²	20	2 TERCIARIO
	B5	2.256,67 m ²	1.012,30 m ²	1.416,64 m ²	14	2 TERCIARIO
	B6	2.650,95 m ²	1.189,17 m ²	1.664,15 m ²	16	2 TERCIARIO
	B7	3.058,94 m ²	1.372,19 m ²	1.920,27 m ²	19	2 TERCIARIO
	B8	3.352,46 m ²	1.503,85 m ²	2.104,53 m ²	21	2 TERCIARIO
	B9	4.002,46 m ²	1.795,43 m ²	2.512,57 m ²	26	2 TERCIARIO
		TOTAL	26.745,49 m²	11.997,55 m²	16.789,67 m²	168
TOTAL PARCELAS PRIVADAS		97.783,46 m²	46.477,74 m²	64.119,38 m²	270	

TR. 3 CARACTERÍSTICAS DOS ESPAZOS PÚBLICOS.

USO	ESPAZO	SUPERFICIE	CARACTERÍSTICAS	ORDENANZA
INFRAESTRUTURAS	07 00 A DP 01	3.066,67 m ²	Auga. Abastecemento	5 INFRAESTRUTURAS
	07 00 A DOT 01	1.000,00 m ²	Punto Limpo	5 INFRAESTRUTURAS
	07 00 A DOT 02	1.000,00 m ²	Centro de residuos	5 INFRAESTRUTURAS
	07 00 A DE 01	1.368,50 m ²	Auga. Saneamento	5 INFRAESTRUTURAS
	TOTAL	6.435,17 m²		
ESPAZOS LIBRES	07 00 A ZV 01	5.754,89 m ²	Zona dos miliarios	3 ESPAZOS LIBRES
	07 00 A ZV 02	15.582,77 m ²	Zonas verdes	3 ESPAZOS LIBRES
	CAMIÑOS MIXTOS	8.077,91 m ²	Sendas perimetrais	3 ESPAZOS LIBRES
	TOTAL	29.415,57 m²		
SISTEMA VIARIO	PEONIL	5.685,56 m ²	Beirarrúas	4 SISTEMA VIARIO
	VIARIO	20.978,68 m ²	Calzadas e estacionamento	4 SISTEMA VIARIO
	TOTAL	26.664,24 m²		
TOTAL ESPAZOS PÚBLICOS		62.514,98 m²		

TR. 4 CARÁCTERÍSTICAS DO ÁMBITO DO SUND-01 A BREA.

USO	SUPERFICIE
PARCELAS PRIVADAS SECTOR A	71.037,97 m ²
PARCELAS PRIVADAS SECTOR B	26.745,49 m ²
TOTAL PARCELAS PRIVADAS	97.783,46 m²
INFRAESTRUTURAS	6.435,17 m ²
ESPAZOS LIBRES	29.415,57 m ²
SISTEMA VIARIO	26.664,24 m ²
TOTAL ESPAZOS PÚBLICOS	62.514,98 m²
TOTAL ÁMBITO SUND-01 A BREA	160.298,44 m²

TR. 5 RESERVA DE PRAZAS DE ESTACIONAMENTO.

SECTOR	SUPERFICIE	EDIFICABILIDADE	MÍNIMO DE PRAZAS	MINIMO DE USO PÚBLICO	PLAN PARCIAL USO PÚBLICO
A INDUSTRIAL	118.324,27 m ²	34.480,20 m ²	345	87	243
B TERCIARIO	41.974,17 m ²	11.997,55 m ²	240	48	72

De conformidade co artigo 47.2, letra c), da Lei 9/2002 e ao artigo 11 do Regulamento de Planeamento para ámbitos de uso industrial, o Plan Xeral estableceu a reserva de prazas de aparcamento para persoal e visitantes no interior das parcelas.

A reserva de prazas será dunha praza por cada 100 m² edificables no Sector A das que, como mínimo, a cuarta parte deben ser de dominio público, e de dúas prazas por cada 100 m² edificables no Sector B, das que, como mínimo, a quinta parte deben ser de dominio público.

Nos planos de ordenación aparecen 335 prazas no Sector A e 82 prazas no Sector B. Non todas esas prazas vanse manter, debido á instalación dos vados de acceso as diferentes parcelas. Unha vez situados os vados, perderanse 92 Prazas no Sector A e 10 prazas no Sector B. Isto trae coma resultado as cifras que aparecen nesta táboa. Nas táboas resumo desta normativa aparece o número de prazas que deberán existir no interior de cada parcela. Non é necesario que sexan de uso público, xa que a reserva deste tipo de prazas xa está cuberta coas prazas previstas no exterior das parcelas.

Reserváronse 6 prazas no Sector A e 3 prazas no Sector B, entre as de dominio público, para o seu uso por persoas de mobilidade reducida.

Xullo de 2018

Polo equipo redactor,

Asdo. **Manuel María González Vázquez**

arquitecto e avogado



PLAN PARCIAL DO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO SUND-01 A BREA

CONCELLO DE CUALEDRO (OURENSE)

TÍTULO 5

PLAN DE ETAPAS

TÍTULO 5. PLAN DE ETAPAS.

PE. 1 DETERMINACIÓNS XERAIS.

De conformidade co establecido no artigo 68.i) da Lei 2/2016, do 10 de Febreiro, do solo de Galicia, incorpórase ó presente Plan Parcial do ámbito "SUND-01 A Brea" do PXOM do Concello de Cualedro un Plan de Etapas, no que se determina a estratexia de actuación, fixéndose os prazos para dar cumprimento ós deberes dos propietarios, entre eles os de xestión, urbanización e edificación. O ámbito desenvolverase polo Sistema de Actuación de EXPROPIACIÓN. A determinación do sistema de actuación ven definida na ficha do sector do PXOM.

O Concello neste plan de etapas determina uns prazos máximos que poderían ser adiantados por razóns de interese público.

PE. 2 DELIMITACIÓN DAS ACTUACIÓNS.

PE. 2.1 Execución da ordenación prevista no Plan Parcial.

O PXOM nos artigos III-64 e III-65 e contempla a división do ámbito en dous sectores, A e B, para os que define as obrigas e parámetros urbanísticos que serán respectados polo presente Plan Parcial que desenvolve o ámbito. Tamén veñen establecidas no PXOM as características e localización dos terreos de cesión obrigatoria tanto para sistemas xerais coma locais, acompañadas dunha serie de condicionantes e obrigas para o establecemento dos servizos urbanísticos.

Do estudo das diferentes alternativas, optouse finalmente por desenvolver o ámbito coas determinacións do PXOM, con división en dous sectores, que sen embargo constitúen un único polígono de xestión, e acolléndose a posibilidade contemplada no mesmo PXOM de realizar a urbanización en dúas fases diferentes. Comezarse co desenvolvemento do denominado Sector B, cunha primeira fase de execución da urbanización do mesmo, xunto coa execución dos servizos urbanísticos a instalar nas zonas de cesión obrigatoria establecidas no PXOM para sistemas xerais e locais. A medida que fora aumentando a demanda deste tipo de solos, levaríase a cabo a execución da segunda fase, que completaría a actuación no ámbito coa urbanización do Sector A.

Para elo, realizaranse actuacións de diversa natureza, que se concretan nas que a continuación se expresan, con indicación dos prazos máximos do seu desenvolvemento:

PE. 2.1.1 Documento de ordenación do sector: Plan Parcial.

Constituído polo presente documento, Plan Parcial, que o desenvolve.

PE. 2.1.2 Proxecto de Expropiación.

Será presentado en no Rexistro Xeral do Concello no prazo de 18 MESES, contados a partires da notificación do acordo de aprobación definitiva do Plan Parcial.

PE. 2.1.3 Proxecto de Urbanización.

Que haberá de ser presentado nun prazo máximo de 18 MESES tras da publicación do acordo de aprobación definitiva do Plan Parcial.

PE. 2.1.4 Execución das obras de urbanización.

As obras executaranse no prazo máximo de 48 MESES, contados a partires da publicación do acordo de aprobación definitiva do Proxecto de Urbanización e de Expropiación. Éstas refírense á totalidade das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais de saneamento, abastecemento de auga, enerxía eléctrica, telefonía, alumado público, etc.

PE. 2.1.5 Recepción das obras de urbanización.

Dacordo co artigo 96 da LSG, a recepción polo Concello das obras de urbanización en execución do planeamento rexirase polo disposto na lexislación de contratos das administracións públicas.

Xa vimos que se permite a execución das obras de urbanización por fases independentes.

PE. 2.1.6 Obtención de licencias de edificación.

O prazo para a obtención das licencias de edificación será de 5 anos a partires da conversión dos terreos en soares. Con respecto a caducidade das mesmas estarase ó disposto no PXOM.

Non obstante o anterior, poderán acometerse simultaneamente as obras de urbanización e de construción das edificacións, sempre que resulte técnicaamente posible e que sexa garantida axeitadamente a terminación das obras de urbanización, dacordo coas determinacións do Plan Parcial e do PXOM.

Estes prazos poderán prorrogarse por causas xustificadas coa autorización da Administración.

Xullo de 2018

Polo equipo redactor,

Asdo. **Manuel María González Vázquez**

arquitecto e avogado



PLAN PARCIAL DO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO SUND-01 A BREA

CONCELLO DE CUALEDRO (OURENSE)

TÍTULO 6

ESTUDO ECONÓMICO E FINANCEIRO

TÍTULO 6. ESTUDO ECONÓMICO FINANCEIRO.

EE. 1 DETERMINACIÓNS XERAIS.

Para a implantación dos servizos urbanísticos, e en correspondencia co establecido na Lei 2/2016, de 10 de Febreiro, do solo de Galicia, avaliaranse de seguido os custos da súa implantación.

Esta avaliación considerase orientativa, en tanto non sexa desenvolvido o correspondente Proxecto de Urbanización.

Efectuaranse as correspondentes inversións no período que se sinala no plan de etapas previsto.

Avalíase o custo total de execución en **4.905.287,00 €** (Sen IVE), desglosándose nos seguintes importes:

- Gastos de conexión e reforzo de sistemas xerais 58.000,00 €
- P.E.M Obras de urbanización 3.791.000,00 €
- Gastos de xestión e honorarios..... 139.000,00 €
- Custo das expropiacións..... 917.287,00 €

EE. 2 CONEXIÓN E REFORZO SISTEMAS XERAIS.

CONEXIÓNS SISTEMA VIARIO	31.000,00 €
OUTRAS INSTALACIÓNS	27.000,00 €
TOTAL EXECUCIÓN MATERIAL CONEXIÓN E REFORZO SISTEMAS XERAIS	58.000,00 €

EE. 3 OBRAS DE URBANIZACIÓN.

ACONDICIONAMENTO DO TERREO	322.000,00 €
PAVIMENTACIÓN, SINALIZACIÓN E BEIRARRÚAS	1.032.000,00 €
REDE DE SANEAMENTO AUGAS FECAIS E PLUVIAIS	290.000,00 €
REDE DE ABASTECIMENTO DE AUGA, REGO E HIDRANTES	175.000,00 €
REDE DE ELECTRICIDADE	261.000,00 €
REDE DE ALUMEADO PÚBLICO	422.000,00 €
REDE DE TELECOMUNICACIÓNS	279.000,00 €
REDE DE GAS	92.000,00 €
EDAR E BOMBEOS	283.000,00 €
ETAP E DEPÓSITO	256.000,00 €
CENTRO DE TRATAMENTO DE RESIDUOS E PUNTO LIMPO	276.000,00 €
ACONDICIONAMENTO DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES	103.000,00 €
TOTAL EXECUCIÓN MATERIAL OBRAS DE URBANIZACIÓN	3.791.000,00 €

EE. 4 CUSTO DE XESTIÓN.

HONORARIOS TÉCNICOS XESTIÓN URBANÍSTICA	115.000,00 €
GASTOS NOTARÍA E REXISTROS	14.000,00 €
PUBLICACIÓNS	10.000,00 €
TOTAL CUSTO DE XESTIÓN	139.000,00 €

EE. 5 CUSTO DAS EXPROPIACIÓNS.

SUPERFICIE A EXPROPIAR (Solo rústico)	152.881,14 m ²
VALOR POR METRO CADRADO	6,00 €
TOTAL VALOR DAS EXPROPIACIÓNS	917.287,00 €

EE. 6 CUSTO TOTAL DE EXECUCIÓN.

CONEXIÓN E REFORZO SISTEMAS XERAIS	58.000,00 €
OBRAS DE URBANIZACIÓN	3.791.000,00 €
CUSTO DE XESTIÓN	139.000,00 €
VALOR DAS EXPROPIACIÓNS	917.287,00 €
CUSTO TOTAL DE EXECUCIÓN DO PLAN PARCIAL	4.905.287,00 €

O custo total de xestión, descontando o valor das expropiacións, supón unha repercusión sobre a superficie bruta do ámbito do Plan Parcial de **25,50 €/m²**, e unha repercusión sobre a superficie edificable de **85,01€/m²**.

Xullo de 2018

Polo equipo redactor,

Asdo. **Manuel María González Vázquez**

arquitecto e avogado



PLAN PARCIAL DO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO SUND-01 A BREA

CONCELLO DE CUALEDRO (OURENSE)

TÍTULO 7

INFORME DE SOSTIBILIDADE ECONÓMICA

TÍTULO 7. INFORME DE SOSTIBILIDADE ECONÓMICA

SE. 1 DETERMINACIÓNS XERAIS.

O Real Decreto Legislativo, 2/2008 de 20 de Xuño, da Lei do solo estatal, no seu Artigo 15.4 Avaliación e seguemento da sostibilidade do desenvolvemento urbano, di que a documentación dos instrumentos de ordenación das actuacións de urbanización debe incluír un informe ou memoria de sostibilidade económica, no que se valorará o impacto da actuación nas Facendas Públicas afectadas pola implantación e o mantemento das infraestruturas necesarias, ou a posta en servizo e a prestación dos servizos resultantes, así coma a suficiencia e adecuación do solo destiñado a usos productivos.

Calcularanse os valores de ingresos e gastos en relación cos totais do Concello, a partires da relación de proporción entre número de habitantes e superficie edificada, adoitando os seguintes parámetros:

Considérase a proporción de 1 habitante equivalente cada 50,00 m² edificados no ámbito.

Habitantes equivalentes = $48.089,53 / 50 = 962$ habitantes

SE. 2 IMPLANTACIÓN DAS INFRAESTRUTURAS.

Os custos de implantación, conexión e reforzo das infraestruturas son o resultado da suma dos capítulos correspondentes reflexados no estudo económico financeiro do Plan Parcial que de seguido relacionanse:

- Gastos de conexión e reforzo de sistemas xerais	58.000,00 €
- P.E.M Obras de urbanización	3.791.000,00 €
- Gastos de xestión e honorarios.....	139.000,00 €
- TOTAL CUSTO DE IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUTURAS.....	3.988.000,00 €

SE. 3 CONSERVACIÓN DAS INFRAESTRUTURAS.

Atendendo ás estimacións de custos totais para a totalidade do Concello, a valoración económica dos custos de mantemento, das infraestruturas e da prestación dos servizos a cargo do Concello, desglósase do xeito seguinte:

SERVIZO	RATIO ANUAL	CUSTO
Mantemento de zonas verdes	1,50 €/m ²	44.123,00 €
Mantemento de vías públicas	0,50 €/m ²	15.027,00 €
Limpeza viaria	35,00 €/hab	33.670,00 €
Mantemento da rede e servizo de auga	1,00 €/ml	2.526,00 €
Mantemento da rede e servizo de saneamento	1,30 €/ml	3.592,00 €
Mantemento da rede e servizo de electricidade	1,00 €/ml	2.519,00 €
Mantemento do alumeadado público viario	163,00 €/ud	14.018,00 €
Mantemento do alumeadado público xardíns	69,00 €/ud	8.418,00 €
Servizo de recollida de residuos e lixo	Compensado pola tasa	---
TOTAL CUSTO DE CONSERVACIÓN E MANTEMENTO DAS INFRAESTRUTURAS		123.893,00 €

SE. 4 CONSTRUCCIÓN, POSTA EN SERVIZO E MANTEMENTO DOS EQUIPAMENTOS.

Os custos a considerar débense: ó gasto derivado da inversión municipal en seguridade e benestar social cidadán, á contribución ós gastos xerais e financeiros do Concello e ás subvencións de transporte.

O custo da inversión municipal en seguridade e benestar social cidadán, establécese nunha cantidade de 80,00 € / habitante, dos que haberá deducirse a aportación dos habitantes do ámbito ós gastos xerais do Concello, que estímase en 25,00 € / habitante, o que representa un total de **52.910,00 €**.

Para o mantemento dos equipamentos e o mantemento e reposición de mobiliario urbano do sector, establécese unha cantidade anual de 22,00 € / habitante, o que supón un total de **21.164,00 €** cada ano.

SE. 5 INGRESOS DO CONCELLO ORIXINADOS POLO DESENVOLVEMENTO DO SUND-01.

INGRESOS INICIAIS

CONCEPTO	RATIO	INGRESOS
Aproveitamento edificable no ámbito	80,00 €/m ²	3.847.120,00 €
ICIO	3,00% PEM	259.940,00 €
Licenzas de obra	2,50% PEM	216.616,00 €
IBI	1,00 €/m ²	48.089,00 €
IAE	1,30 €/m ²	62.516,00 €
Aportación do Estado	200,00 €/hab	192.400,00 €
Aportación da Xunta	35,00 €/hab	33.670,00 €
TOTAL INGRESOS INICIAIS		4.660.351,00 €

INGRESOS ANUAIS

CONCEPTO	RATIO	INGRESOS
IBI	1,00 €/m ²	48.089,00 €
IAE	1,30 €/m ²	62.516,00 €
Aportación do Estado	200,00 €/hab	192.400,00 €
Aportación da Xunta	35,00 €/hab	33.670,00 €
TOTAL INGRESOS ANUAIS		336.675,00 €

SE. 6 IMPACTO SOBRE A FACENDA LOCAL.

CUSTOS ANO INICIAL

CONCEPTO	CUSTOS
Custo das expropiacións	917.287,00 €
Custo de implantación das infraestruturas	3.988.000,00 €
Inversión en seguridade e benestar social	52.910,00 €
Mantemento das infraestruturas	123.893,00 €
Mantemento equipamentos e mobiliario urbano	21.164,00 €
TOTAL CUSTOS ANO INICIAL	5.103.254,00 €

CUSTOS ANUAIS

CONCEPTO	CUSTOS
Mantemento das infraestruturas	123.893,00 €
Mantemento equipamentos e mobiliario urbano	21.164,00 €
TOTAL CUSTOS ANUAIS	145.057,00 €

SALDO ANO INICIAL

INGRESOS ANO INICIAL	4.660.351,00 €
CUSTOS ANO INICIAL	5.103.254,00 €
SALDO ANO INICIAL	- 442.903,00 €

SALDO ANUAL (Resto das anualidades)

INGRESOS ANUAIS	336.675,00 €
CUSTOS ANUAIS	145.057,00 €
SALDO ANUAL	191.618,00 €

Pódese comprobar que no ano inicial os ingresos superan os gastos. Ese saldo negativo compensaríase en menos de tres anos cos saldos positivos que para as arcas do Concello se producen anualmente.

SE. 7 ADECUACIÓN E SUFICIENCIA DO SOLO ADICADO A USOS PRODUCTIVOS.

Dacordo co artigo 15.4 do Real Decreto Lexislativo 2/2008 debe ponderarse tamén a suficiencia e adecuación do solo destiñado a usos productivos. O uso productivo, no contexto da devandita Lei, débese considerar nun xeito amplo, coma aquel adicado á produción de bens e servizos, e no que se englobarían o industrial, o de servizos, o comercial e os terciarios en xeral.

Remítimosnos neste senso á Memoria de Sostibilidade do vixente PXOM, que xustifica o axeitado equilibrio entre os programas de vivenda e actividades económicas.

Xullo de 2018

Polo equipo redactor,

Asdo. **Manuel María González Vázquez**

arquitecto e avogado



PLAN PARCIAL DO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO SUND-01 A BREA

CONCELLO DE CUALEDRO (OURENSE)

TÍTULO 8

ESTUDO DE MOBILIDADE

TÍTULO 8. ESTUDO DE MOBILIDADE.

EM. 1 SITUACIÓN INICIAL.

O Regulamento aprobado polo decreto 143/2016, do 22 de setembro, da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, no seu artigo 171 di que os Plans Parciais incorporarán un estudo de avaliación da mobilidade xerada pola nova actuación, co contido establecido no artigo 172.

No desenvolvemento do Plan Parcial tívose en conta que a nova mobilidade xerada no sector se caracterizará polo uso de medios de transporte máis sostibles, e tamén considerouse o incremento potencial dos desprazamentos provocado pola nova planificación dentro do ámbito e na contorna de influencia do plan parcial, e a capacidade de absorción do mesmo polo trazado viario e polos sistemas de transporte actuais.

O SUND-01 A Brea localízase na Parroquia de Montes do Concello de Cualedro (Ourense), nun ámbito adxacente ao nó da A-52, nuns terreos segregados e afectados pola infraestrutura, incluíndo solos parcialmente artificializados por actividades e usos subsidiarios da Autovía.

O ámbito do SUND-01 A Brea é unha franxa de algo máis de 1,3 km de longo de noroeste a surlleste, ata o límite do termo municipal, e cun largo duns 200 m, paralela á Autovía, que discorre entre a Estrada de Cualedro á Nacional e a Agra de Rebordondo.

Trátase duns terreos de escasa pendente (menor do 8%) cunha localización óptima para a provisión dun solo especializado para usos terciarios, empresariais e industriais, tanto pola súa accesibilidade privilexiada como pola facilidade de transformación que presenta.

O ámbito do SUND-01 A Brea ten unha superficie total de 160.298,44 m², que é dividida en dous sectores, Sector A de 118.324,27 m², e Sector B de 41.974,17 m², ambos cunha edificabilidade máxima de 0,30 m²/m² o que da lugar o seguinte:

- Edificabilidade Industrial	34.480,20 m ²
- Edificabilidade Terciario-Comercial	11.997,55 m ²

EM. 2 OBXECTIVOS DA PROPOSTA.

1. Proposta de rede de itinerarios principais para peóns.

Proxéctase unha extensa rede de recorridos peonís, asemade das beirarrúas que percorren todo o ámbito, parte dos viais proxéctanse cun uso semipeonil con pavimentos especiais que permitirán tamén o acceso rodado.

O eixo principal do ámbito, constituído pola estrada OU-1018, complementábase coas correspondentes vías de servizo, co ánimo de evitar os accesos directos desde as parcelas á estrada. Estas vías existirán en ambalasdúas marxes da estrada no tramo que vai entre as rotondas e nunha soa marxe na zona adicada a terciario do sector B.

Todos os novos viais inclúen unha rede de amplas aceras que percorren todo o sector cun largo que cumpre coas determinacións da normativa de accesibilidade, distinguindo os espazos rodado e de estacionamento dos peonís.

As zonas verdes que contempla o sector proxéctanse con numerosos sendeiros peonís que serán definidos pormenorizadamente no Proxecto de urbanización, e a ordenación tamén contempla unha serie de viais que pretenden resolver as circulacións exclusivamente peonís e de seguridade. Trátase de viarios cunha sección que oscila entre os 5 e os 10 metros e que mellora a comunicación peonil entre as distintas zonas do Parque Empresarial. Este tipo de viario establécese tamén nos bordos do sector en contacto coas zonas de uso forestal ao obxecto de dar cumprimento ao Código Técnico da Edificación 'Intervención dos bombeiros', que, agás emerxencias, poden ser utilizados por peóns e ciclistas.

2. Proposta de rede de itinerarios para bicicletas, no seu caso, e determinación das reservas para estacionamento de bicicletas.

No entorno próximo ó ámbito e nos viais que acceden ó ámbito non existen itinerarios para bicicletas.

No Plan Parcial non se contemplan vías específicas para o uso ciclista, pero xa que se trata dun sector tranquilo con pouco tráfico, o uso da bicicleta para desprazamentos cortos de conexión entre as diferentes entidades de poboación e paseos polo entorno próximo é perfectamente compatible, polo que deixaranse espazos específicos para o seu estacionamento.

3. Proposta de rede básica de itinerarios principais de vehículos e determinación das reservas para estacionamento.

O sector está rodeado de solo non urbanizable e o proxecto do novo viario resolve a conexión coa rede existente fora do ámbito, pois estableceuse cunhas seccións que permiten absorber o tráfico que se vai xerar no sector, resolvendo os incrementos e variacións previstas coma consecuencia das novas actuacións incorporadas polo mesmo.

O novo sistema viario contempla a creación de 304 prazas públicas de estacionamento ligadas ó sistema viario, y además será obrigado prever no interior das parcelas edificables 261 prazas de estacionamento de uso privado necesarias segundas determinacións do PXOM e da Lei do Solo de Galicia.

Nos planos de ordenación detállase a situación das 304 prazas públicas, das que 11 son para persoas con problemas de mobilidade. Asemade existen 2 estacionamentos de bicicletas de 7 unidades en cada un deles para un total de 14 bicicletas.

4. Previsión da rede de itinerarios para transporte colectivo, no seu caso, e proposta de implantación de novas liñas ou prolongación das existentes.

A tal efecto, terase en conta a posibilidade de coexistencia do transporte colectivo de carácter privado, en función das características e usos do ámbito.

As estacións de autobuses máis cercanas ó ámbito son as de Verín e Xinzo de Limia, onde hai conexións en autobús ata Ourense e outras capitales de provincia.

A estación de tren de media e longa distancia máis cercana é a estación de Ourense-San Francisco situada a 43,75 kilómetros de Cualedro.

Na actualidade, o transporte público colectivo no ámbito do Plan Parcial é practicamente inexistente.

No estudo de mobilidade do sector non se prevé a ampliación da rede de transporte público colectivo para absorber o aumento de usuarios, inda que se ten en conta a posibilidade de coexistencia do transporte colectivo de carácter privado, en función das características e usos do ámbito, contemplándose tamén o transporte de mercancías que abastecerá os usos industriais, comerciais e de escritorios, etc.

No ámbito non se reservan espazos especiais de estacionamento ou parada para os vehículos destiñados ó transporte colectivo nin para os taxis.

5. Na ordenación cúmprese as condicións esixidas pola normativa vixente en materia de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas no ámbito.

O Artigo 43.3 de la Lei 2/2016, do Solo de Galicia, di que o planeamento que estableza a ordenación detallada terá en conta as previsións necesarias para evitar barreiras arquitectónicas e urbanísticas, dacordo coa normativa vixente sobre accesibilidade.

Tamén cúmprese a Orden VIV/561/2010, do 1 de febreiro, das condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados.

Asemade, tívose en conta na ordenación o cumprimento do Decreto 35/2000 (D.O.G.A 29/2/2002), en desenvolvemento da Lei 8/1997, do 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras da comunidade autónoma de Galicia, vixente en tanto non se produza o desenvolvemento regulamentario da Lei 10/2014, do 3 de xaneiro, de Accesibilidade.

O artigo 2 da citada Lei determina que están sometidas as súas prescripcóns todas as actuacións, en materia de planeamento, xestión ou execución urbanística, levadas a cabo na Comunidade Autónoma de Galicia por entidades públicas ou privadas, así coma polas personas individuais.

Na memoria deste documento desenvólvense os cadros de cumprimento das devanditas leis. O planeamento proposto incide sobre esta variable cando desenvolve na ordenación novos viais que modifican e melloran a accesibilidade e a mobilidade no ámbito.

6. Na ordenación viaria encaixanse e defínense os nodos de unión coa rede viaria e peonil xeral do concello, non así as de bicicletas e transporte público.

Todo elo aparece definido nos planos do Plan Parcial, fundamentalmente nos do trazado xeral viario, de seccións de vías e de perfís transversais e lonxitudinais.

7. Proposta de financiación dos diferentes costes xerados polo incremento de mobilidade debido á nova actuación.

O novo desenvolvemento urbanístico, como foi analizado con anterioridade, non esixe no referente ó transporte público un incremento do número de liñas nin prolongacións das actuais.

arquitecto e avogado

Este estudo de avaliación da mobilidade entende que o incremento potencial de desprazamentos provocados polo novo crecemento urbano e a implantación de actividades, será absorbido polos sistemas de transporte existentes, en especial a rede viaria e o transporte colectivo ou individual privados.

A Administración asumirá todos os gastos que conleven as cargas de urbanización do conxunto da actuación, entre outras cousas o novo trazado viario.

O obxectivo deste estudo é comprobar que a nova mobilidade xerada no ámbito adáptese na medida do posible, e dadas as características do mesmo, a unhas pautas caracterizadas pola preponderancia dos medios de transporte máis sostibles.

O incremento dos desprazamentos provocado pola nova planificación e pola nova implantación de actividades no sector, resultarán absorbidos polo novo trazado viario e por todos os sistemas de transporte para os que fora establecido.

Xullo de 2018

Polo equipo redactor,

Asdo. **Manuel María González Vázquez**

arquitecto e avogado



PLAN PARCIAL DO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO SUND-01 A BREA

CONCELLO DE CUALEDRO (OURENSE)

ÍNDICE DE PLANOS

ÍNDICE DE PLANOS.**PLANOS DE INFORMACIÓN:**

INF.01	Situación e emprazamento.	Escalas 1:125.000 e 1:5.000
INF.02	Ámbito do Plan Parcial.	Escala 1:1.000
INF.03	Clasificación segundo PXOM.	Escala 1:2.000
INF.04	Información catastral.	Escala 1:1.000
INF.05	Levantamento topográfico.	Escala 1:1.000
INF.06	Perfís do terreo.	Escala 1:1.000
INF.07	Viario existente.	Escala 1:1.000
INF.08	Afeccións.	Escala 1:1.000

PLANOS DE ORDENACIÓN:

ORD.01	Zonificación e intensidades.	Escala 1:1.000
ORD.02	Ordenación.	Escala 1:1.000
ORD.03	Posición das edificacións.	Escala 1:1.000
ORD.04	Sistema viario.	Escala 1:1.000
ORD.05	Rasantés.	Escala 1:1.000
ORD.06	Zonificación acústica.	Escala 1:1.000

PLANOS DE INSTALACIÓNS:

INS.01	Rede de abastecemento de auga.	Escala 1:1.000
INS.02	Rede de saneamento.	Escala 1:1.000
INS.03	Rede de electricidade MT e BT.	Escala 1:1.000
INS.04	Rede de alumeado público.	Escala 1:1.000
INS.05	Rede de telecomunicacións.	Escala 1:1.000
INS.06	Rede de gas.	Escala 1:1.000



PLAN PARCIAL DO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO SUND-01 A BREA

CONCELLO DE CUALEDRO (OURENSE)

ANEXO DOCUMENTACIÓN

ANEXO DOCUMENTACIÓN.

- **INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.**
- **DOCUMENTO DE ALCANCE.**
- **RELACIÓN DE FINCAS E TITULARES CATASTRAIS.**
- **INFORMES DAS COMPAÑÍAS SUBMINISTRADORAS.**



RESOLUCIÓN DO 18 DE ABRIL DE 2017 POLA QUE SE FORMULA O INFORME AMBIENTAL ESTRATÉXICO DO PLAN PARCIAL PARA SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO SUND 01 – A BREA, CUALEDRO

Promotor: Concello de Cualedro
Órgano substantivo: Concello de Cualedro
Expediente: 2016AAE1983
Código web: 1891/2017

Expediente 2016AAE1983, Código web 1891/2017

O Servizo de Avaliación Ambiental de Plans e Programas, da Subdirección Xeral de Avaliación Ambiental, formulou a proposta que a continuación se transcribe:

ANTECEDENTES

- 1 O concello de Cualedro dispón dun Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) que foi aprobado definitivamente o 22 de novembro de 2010, o cal, foi sometido a Avaliación Ambiental Estratéxica (anuncio polo que se fai pública a memoria ambiental publicado no DOGA nº115 do 15/06/2009).
- 2 O día 28.11.2016 a anterior Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental¹ recibiu un escrito do Concello de Cualedro no que solicita iniciar o procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada ao abeiro da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG), para o que achega o documento ambiental estratéxico (DAE) e o borrador do *Plan parcial para solo urbanizable non delimitado SUND-01 en A Brea, Cualedro*.
- 3 Con data 30.11.2016 a anterior Secretaría Xeral emitiu requirimento de dita documentación. O 02.01.2017, o Concello achega o borrador do plan e o DAE conforme as especificacións requiridas.
- 4 O día 05.01.2017 esta Dirección Xeral Xeral iniciou, a través da súa sede electrónica, un período de consulta pública dos documentos recibidos, o cal finalizou o día 06.03.2017. Ao mesmo tempo, consultouse aos membros do Consello Galego de Medio Ambiente e Desenvolvemento Sostible, entre outras administracións públicas.

CONSIDERACIÓNS LEGAIS

- 1 A Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, integra no procedemento de aprobación dos instrumentos de planeamento urbanístico o proceso de avaliación ambiental estratéxica previsto na Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental.
- 2 O artigo 46.2.b) da Lei 2/2016 sinala que deben someterse ao procedemento simplificado de avaliación ambiental estratéxica o planeamento de desenvolvemento por establecer o uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

¹ Actual Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático.

- 3 O artigo 75.3.b) da dita Lei establece que o órgano ambiental, tras validar a documentación presentada polo promotor, someterá o borrador do plan e o documento ambiental estratéxico ás consultas das administracións públicas afectadas e das persoas interesadas, que se pronunciarán no prazo de dous meses.
- 4 O artigo 31.2. da Lei 21/2013 establece que órgano ambiental emitirá o informe ambiental estratéxico, tendo en conta o resultado das consultas realizadas e de conformidade cos criterios establecidos no seu anexo V. Neste informe poderá determinarse que o plan parcial ten efectos significativos no ambiente, e polo tanto debe someterse a avaliación ambiental estratéxica ordinaria, ou ben que non presenta efectos significativos podendo aprobarse nos termos que o propio informe estableza.
- 5 O Decreto 167/2015, do 13 de novembro, polo que se establece a estrutura orgánica da Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio, atribúe á Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental as funcións en materia de avaliación dos efectos de determinados plans e programas no ambiente. A través do Decreto 177/2016, do 15 de decembro, polo que se fixa a estrutura orgánica da Vicepresidencia e das consellerías da Xunta de Galicia, dita secretaria pasa a denominarse Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático.

CONSIDERACIÓNS TÉCNICAS

1. Características do Plan parcial

Ámbito de actuación: solo urbanizable non delimitado recollido no PXOM como "SUND 01 A Brea", que se localiza ao carón da A-52, na parroquia de Santa Baia de Montes, no concello de Cualedro (Ourense).

O ámbito consta dunha superficie total de 16,03 ha que o PXOM divide en dous sectores de actuación: sector A, de uso industrial (11,8 ha), e sector B, de uso terciario (4,2 ha).



Ámbito de actuación

Obxecto: establecer as determinacións precisas para a ordenación e transformación en solo urbano, dentro dun uso terciario-industrial, do ámbito clasificado no PXOM como solo urbanizable non delimitado "SUND 01 A Brea".



Proposta: ademais da alternativa 0, de non actuación, propoñen dúas alternativas máis: a alternativa 1, que se adapta ás condicións respecto da localización, edificación, usos, ordenación e parámetros urbanísticos contidos no vixente PXOM, abordando a execución das obras de urbanización de ambos sectores nunha soa fase; e a alternativa 2, que adopta as mesmas condicións que a alternativa 1, pero se diferencia na execución das labores de urbanización, que se farán en dúas fases, comezando coa execución do sector B e os servizos urbanísticos a instalar nas zonas de cesión obrigatoria e, en función da demanda, se executará progresivamente o sector A. Finalmente, escollen a alternativa 2 por considerala a máis sustentable.



Proposta do plan parcial

Establécese para o ámbito unha edificabilidade de $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$, edificación illada en parcela ou entre medianeiras, planta baixa ($<10 \text{ m}$ a cornixa) e ocupación máxima dun 40% da superficie do ámbito ordenado. A proposta distingue ámbolos dous sectores en función do uso predominante:

- Sector A: uso característico industrial, compatible con comercial en categoría 1ª e garaxe-aparcamento en categoría 3ª, 4ª e 5ª. O plan parcial establecerá as compatibilidades cos restantes usos.
- Sector B: uso característico terciario, e como usos compatibles establécense o comercial en categoría 1ª, o hoteleiro en categoría 1ª e garaxe –aparcamento en categoría 3ª, 4ª e 5ª. O plan parcial establecerá as compatibilidades cos restantes usos.

Respecto das novas dotacións e espazos libres, o proposta adopta o disposto no PXOM: un punto limpo, un centro de xestión integral de residuos, unha zona verde para a posta en valor dos Miliarios das Lamas, outros sistemas locais de zonas verdes e espazos libres, así como dous dotacións para a depuración e abastecemento de auga, que se incluírán como sistema xeral de infraestruturas.

O plan parcial inclúe unha descrición pouco detallada das redes e equipamentos que será necesario executar, como condición previa á súa urbanización. Contempla o abastecemento mediante captación de augas subterráneas e o deseño dunha rede de saneamento separativa que verta as augas

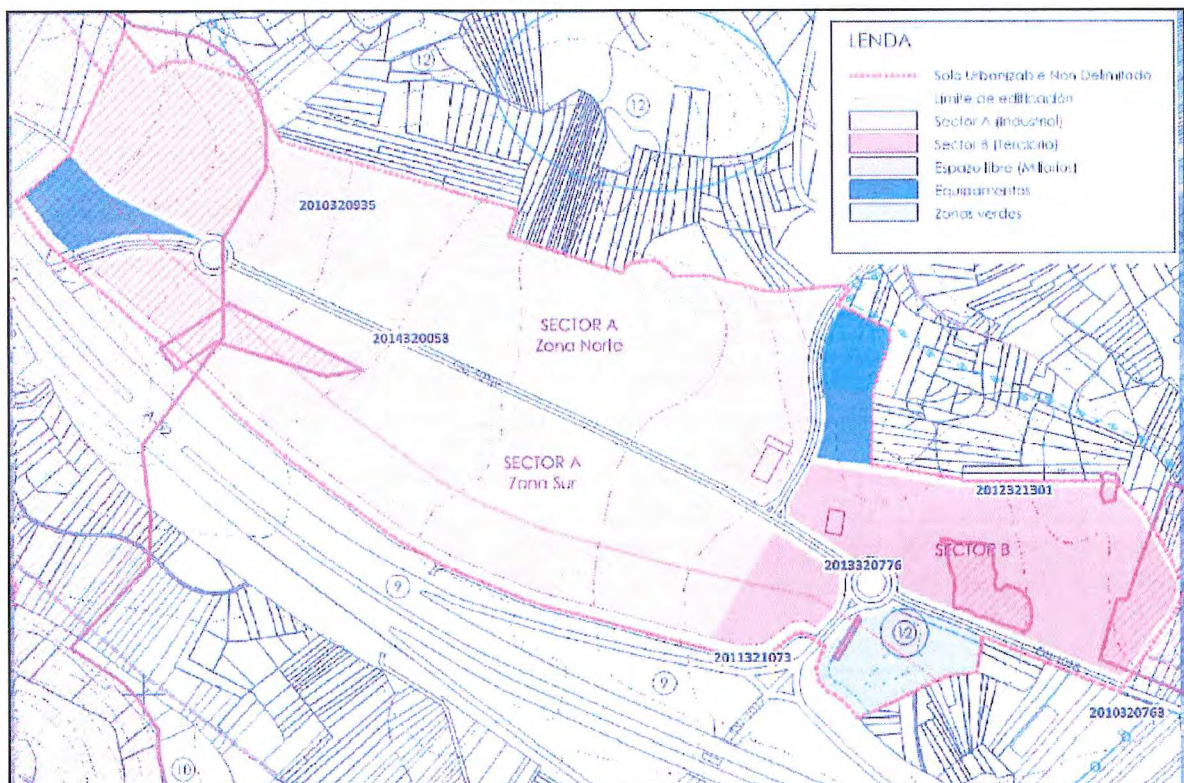
– previo tratamento-, ao rego de Lamas e río de Rebordondo. Na descrición do plan parcial, integran a execución dunha ETAP, un depósito de auga, e unha ou dúas EDAR.

Contémplase unha rede viaria simple, aproveitando a estrada OU-1018 como eixo vertebrador e viario principal.

2. Características ambientais da área probablemente afectada

O SUND 01 ocupa unha superficie de 16,03 ha que se distribúe a ambos lados da estrada OU-1018, e a través da cal se accede ao enlace coa autovía A-52, -lindeira co ámbito ao sur-suroeste- e á estrada N-525, máis afastada, ao nor-noreste. Polo tanto, os terreos obxecto deste plan parcial atópanse delimitados ao sur-suroeste pola autovía A-52, estando o resto do seu perímetro delimitado por terreos forestais² clasificados no PXOM como solo rústico de especial protección de augas e solo rústico de especial protección patrimonial.

Cómpre mencionar que os terreos onde se localiza o plan parcial foron afectados por varios incendios forestais durante os últimos anos³.



Áreas queimadas

Zonas afectadas por incendios forestais no período 2010-2015 no ámbito do plan parcial⁴

² Segundo a definición recollida no artigo 2 da Lei 7/2012, do 28 de xuño, de montes e Galicia.

³ Información reflectida no plano 12.11 de áreas incendiadas no PXOM vixente (datos dende 1999 ata 2006).

⁴ Fonte: informe sectorial emitido pola Dirección Xeral de Ordenación Forestal durante o período de consultas do plan parcial.



Debido á súa proximidade á autovía, o sector inclúese dentro da área de especial exposición asociada ao transporte de mercadoría perigosas pola A-52⁵. Atópase tamén dentro zona de afección dos seus niveis de inmisión sonora, rexistrándose valores de ata 65-70dBA durante os períodos diúrno e vespertino, e de 60-65dBA durante a noite⁶.

Trátase dun ámbito antropizado e condicionado pola presenza da A-52, existindo varias actividades e usos subsidiarios da autovía que ocupan as únicas dúas parcelas edificadas (unha estación de servizo e un establecemento hosteleiro). O sector abrangue terreos de escasa pendente e conta cun parcelario moi fragmentado, ocupado na súa maior parte por unha mestura de pequenos prados, matogueiras, terreos dedicados a cultivos agrarios de autoconsumo e pés illados de árbores frondosas e autóctonas.

O concello de Cualedro localízase no ámbito territorial das Confederacións Hidrográficas do Douro e do Miño-Sil. Concretamente, o ámbito do plan parcial enmárcase na conca hidrográfica do río Támega, pertencente á Confederación Hidrográfica do Douro. Non existe ningún curso fluvial que transcorra polos terreos obxecto deste plan parcial; no entanto, a zona de policía do río de Rebordondo si que ocupa unha pequena área ao norte do sector.

Respecto ao patrimonio cultural, no extremo surleste do sector localízanse dous miliarios romanos identificados na ficha do catálogo do PXOM como “Terreos de abaixo” (GA32028038), que foron trasladados dende a súa localización orixinaria por mor da construción da autovía A-52 (a uns 300 m ao sueste da súa localización actual). Ao leste do ámbito, fóra da delimitación do SUND-01, descorre o “camiño tradicional da Brea” catalogado no PXOM co código 028 ET 02 e relacionado cos dous miliarios. Ademais, o bordo norte da superficie de actuación atópase delimitado polas áreas de respecto dos castros dos Mallos (GA32028003) e A Carballeira (GA32028004).

Finalmente, mencionar que aproximadamente a metade oeste do sector constitúe unha área prioritaria de reprodución, de alimentación, de dispersión e de concentración local de aves incluídas no Catálogo galego de especies ameazadas, e polo tanto, atópase dentro dunha zona de protección da avifauna contra a colisión e a electrocución en liñas eléctricas de alta tensión⁷.

3. Período de exposición pública e consultas previas

Durante o período de consultas recibíuse resposta da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural, da Dirección Xeral de Ordenación Forestal, do Instituto de Estudos do Territorio e da Dirección Xeral de Pesca, Acuicultura e Innovación Tecnolóxica.

O Concello deberá considerar a totalidade destas observacións no proceso de elaboración do plan parcial, para o cal remitenselle os textos íntegros recibidos. Non obstante, resúmense a continuación as principais cuestións formuladas:

Dirección Xeral do Patrimonio Cultural

Identifican, en primeiro lugar, os bens do patrimonio incluídos no ámbito e na súa contorna: dous miliarios romanos anepígrafes (GA32028038); o “camiño tradicional da Brea” (incluído no catálogo do

⁵ Plan especial de protección civil fronte a emerxencias por accidentes no transporte de mercadorías perigosas por estrada e ferrocarril en Galicia.

⁶ Datos extraídos do mapa de ruído elaborado polo Ministerio de Fomento no marco do Sistema de Información de Contaminación Acústica (SICA), na súa segunda fase (2012).

⁷ Resolución do 28 de novembro de 2011, da Dirección Xeral de Conservación da Natureza, pola que se delimitan as áreas prioritarias de reprodución, de alimentación, de dispersión e de concentración local de aves incluídas no Catálogo galego de especies ameazadas, e se dispón a publicación das zonas de protección existentes na Comunidade Autónoma de Galicia en que serán de aplicación medidas para a protección da avifauna contra a colisión e a electrocución en liñas eléctricas de alta tensión

PXOM co código 028 ET 02), e os xacementos arqueolóxicos dos Mallos (GA320228003) e A Carballeira (GA32028004).

Determinan que antes de levar a cabo calquera actuación sobre o territorio, deberanse realizar as actividades arqueolóxicas que sexan necesarias para a identificación de todos os xacementos que existan no ámbito do plan parcial. Toda vez identificados, deberanse delimitar os anteditos xacementos para a súa inclusión, de ser o caso, no Catálogo do plan xeral, xunto coas súas áreas de cautela e as determinacións normativas que sexan necesarias para garantir a súa protección, conservación e posta en valor.

Lembran que -segundo o artigo 96.1 da LPCG⁸- calquera actuación que comporte remoción de terras nunha zona arqueolóxica ou na súa contorna, requirirá a previa autorización da consellaría competente en materia de patrimonio cultural.

Tendo en conta que o plan parcial establece que a zona verde se deberá dispoñer de xeito que propicie a posta en valor dos miliarios de Lamas, inciden en que se deberá dar cumprimento a esta determinación, situando as zonas verdes onde están os miliarios e a súa área de respecto, procurando o menor impacto sobre o ben. A normativa do plan parcial deberá incluír as medidas necesarias para garantir a protección do patrimonio arqueolóxico situado dentro do seu ámbito e a obriga da autorización previa da consellería competente en materia de patrimonio cultural para a realización de calquera actividade arqueolóxica.

Respecto ao “camiño tradicional da Brea” (028 ET 02), o plan xeral non delimita o seu contorno de protección, polo que serán de aplicación os contornos de protección subsidiarios definidos no artigo 38 da LPCG. Toda vez establecido este contorno de protección, representarase nos planos de ordenación e catálogo e se comprobará se afecta ao ámbito do plan parcial, en cuxo caso, aplicaranse as medidas de protección establecidas nos artigos 45 e 46 da LPCG.

Finalmente, lembran que unha vez aprobado o plan parcial, solicitarase o informe vinculante da súa Consellería, previsto no artigo 34 da LPCG.

Dirección Xeral de Ordenación Forestal

Mencionan que o concello de Cualedro foi declarado como zona de alto risco de incendios forestais e aportan datos sobre os incendios acaecidos entre os anos 2010 e 2015, que afectaron ao ámbito obxecto de plan parcial.

Lembran que, segundo o artigo 59.3 da Lei 7/2012, do 28 de xuño, de montes de Galicia, en terreos afectados por incendios forestais non se poderá producir un cambio de uso en 30 anos, agás unha serie de excepcións, como –por exemplo- que o cambio de uso xa estivera contemplado nun instrumento do planeamento previamente aprobado.

Aportan tamén información acerca do recollido na lei en materia de prevención e defensa contra os incendios forestais⁹, onde se inclúen unha serie de medidas de prevención de aplicación en caso de que se proxecten novas urbanizacións e edificacións que afecten a zonas de monte, ou de influencia forestal, que non teñan continuidade inmediata coa trama urbana e que resulten estremeiras con montes ou con zonas de influencia forestal, e polo tanto, aplicables no caso que nos ocupa.

Finalmente, establecen as seguintes conclusións:

⁸ Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia.

⁹ Artigo 23 da Lei 3/2007, do 9 de abril, de prevención e defensa contra os incendios forestais de Galicia, modificada pola Lei 7/2012, do 28 de xuño, de montes de Galicia.



- Tendo en conta que o cambio de uso proposto no plan parcial xa estaba previsto no PXOM, e que este foi obxecto de información pública e de avaliación ambiental estratéxica entre os anos 2007 e 2008, poderíase aplicar a excepción incluída no artigo 59.3 da Lei 7/2012, e admitir o cambio de uso nestas zonas afectadas por incendios forestais.
- A competencia para informar favorablemente o cambio de uso correspóndelle á Consellería do Medio Rural.
- O plan parcial deberá integrar as medidas de prevención previstas no artigo 23 da Lei 3/2007 respecto da faixa perimetral de 30 m dentro da mesma propiedade, das medidas de autoprotección pasivas das que se deberá dotar ás edificacións e/ou instalacións, da rede de hidrantes homologados para a extinción de incendios, e da obriga de presentar ante a Administración municipal un proxecto técnico de prevención e defensa contra os incendios forestais.

Instituto de Estudos do Territorio

Afirman que o plan parcial suporá unha afección paisaxística debido á grande exposición visual do ámbito dende a A-52, aínda que a súa incidencia non será significativa polo seu grado de artificialización. Citan algunhas recomendacións para minimizar as posibles afeccións paisaxísticas, entre as que se inclúen: respectar os peches de pedra existentes; a creación de zonas verdes de transición con vexetación autóctona entre ambos sectores e o solo rústico lindeiro. Así mesmo, indican medidas respecto ás novas edificacións, como adaptar a volumetría, fachadas traseiras, cores, materiais e posicións relativa das edificacións, creando unha certa homoxeneidade e favorecendo a súa integración paisaxística; favorecer o emprego da vexetación nos peches das parcelas; e preservar, na medida do posible, os pés das especies autóctonas existentes.

Dirección Xeral de Pesca, Acuicultura e Innovación Tecnolóxica

Informan de que non é previsible que as actuacións contempladas no plan parcial teñan impacto nas actividades de acuicultura da súa competencia.

4. Efectos ambientais previsibles. Análise segundo os criterios do anexo V da Lei 21/2013

Analizada a documentación remitida, as características do ámbito afectado, así como as respostas ás consultas realizadas, fanse as seguintes consideracións:

A proposta prevé o desenvolvemento de dous sectores de solo urbanizable non delimitado de uso industrial e terciario, situados ao carón da autovía A-52.

O plan parcial describe de maneira moi sucinta as **redes de abastecemento e saneamento**, e non aporta unha xustificación da dispoñibilidade do recurso hídrico, o cálculo da futura demanda nin a garantía da suficiencia das redes que se propoñan. Polo tanto, non se poden avaliar os efectos do aumento do consumo de auga e das necesidades de saneamento que se deriven do desenvolvemento previsto.

Respecto á **paisaxe**, o plan parcial desenvólvese nunha área parcialmente antropizada, aínda que moi visible dende a A-52, o que fai necesaria a adopción de determinadas medidas para diminuír os posibles efectos paisaxísticos da proposta.

A existencia de varios **xacementos arqueolóxicos** e o camiño tradicional da Brea no interior e na contorna do ámbito, pode condicionar os labores de urbanización ao existir a probabilidade de atopar achados no interior do ámbito, de afectar á integridade dos propios bens ou á súa área de contorna.

En canto a zonificación **acústica**, o sector SUND 01 aparece clasificado no PXOM como área acústica tipo b) de uso industrial. O Plan parcial establece os usos pormenorizados deste solo, polo que lle corresponde establecer unha zonificación máis precisa, distinguindo neste caso entre as áreas propostas de uso industrial e de uso terciario (art.13 do RD 1367/2007). Tendo en conta que, ao tratarse dunha área de novo desenvolvemento os obxectivos de calidade acústica son 5 dBA máis esixentes, con base nos datos proporcionados polo mapa de ruído oficial da A-52, os niveis de inmisión rexistrados en toda a superficie do sector -fóra da zona de limitación á edificabilidade-, cumpren cos criterios de calidade acústica asociados a ambos sectores industrial (área tipo b) e terciario (área tipo d).

Tal e como se indicou no segundo epígrafe deste informe, o ámbito xa foi obxecto de **varios incendios forestais** ademais de atoparse rodeado de terreos forestais cun risco constatado de probabilidade de incendio, debendo polo tanto de tomar as medidas preventivas oportunas para evitar un dano aos bens e aos usuarios do polígono.

Tomando en consideración as características do plan parcial e, en base ao anteriormente exposto, considérase que as actuacións previstas no plan parcial para o solo urbanizable non delimitado SUND-01 – A Brea, poden ter efectos sobre o ciclo hídrico, a paisaxe, o patrimonio cultural, e o risco de incendio forestal.

PROPOSTA

Tendo en conta o indicado nos apartados anteriores, e a análise realizada segundo os criterios do anexo V da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, propoño someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria o *Plan parcial para solo urbanizable non delimitado SUND-01 – A Brea*, no concello de Cualedro.

Santiago de Compostela, 18 de abril de 2017

A xefa do Servizo de Avaliación Ambiental
de Plans e Programas



Margarita Segade Castro

Conforme:

O subdirector xeral de Avaliación Ambiental



Carlos Calzadilla Bouzón



RESOLUCIÓN

Tendo en conta a proposta anterior, resolvo someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria o **Plan parcial para solo urbanizable non delimitado SUND-01 A Brea, no concello de Cualedro**.

Este informe ambiental estratéxico farase público no *Diario Oficial de Galicia* e na páxina web da Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio (www.cmaot.xunta.gal); remitirase ao Concello de Cualedro xunto co documento de alcance e o resultado das consultas realizadas para a elaboración do estudo ambiental estratéxico e continuar coa tramitación do Plan parcial.

Contra esta resolución non procederá recurso algún, sen prexuízo dos que procedan en vía administrativa ou xudicial fronte ao acto, no seu caso, de aprobación do Plan parcial.

Santiago de Compostela, 18 de abril de 2017

A directora xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático



María Cruz Ferreira Costa



OBSERVACIÓNS E SUXESTIÓNS DA DIRECCIÓN XERAL DO PATRIMONIO CULTURAL EN RELACIÓN CO TRÁMITE DE CONSULTAS NO PROCEDIMENTO DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA SIMPLIFICADA DO PLAN PARCIAL DO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO SUND 01-A BREA, CONCELLO DE CUALEDRO

DATOS DO EXPEDIENTE

<u>Trámite:</u>	Consulta no procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada
<u>Documento:</u>	Borrador e documento ambiental estratéxico (DAE) do <i>Plan parcial do solo urbanizable non delimitado SUND 01-A Brea. Concello de Cualedro (Ourense)</i>
<u>Ámbito:</u>	Dous sectores de solo urbanizable non delimitado terciario - industrial SUND 01 A Brea
<u>Autor:</u>	Manuel María González, arquitecto e avogado
<u>Promotor:</u>	Concello de Cualedro
<u>Data da solicitude:</u>	05.01.2017
<u>Código web:</u>	1891/2017
<u>Expediente:</u>	2017/1064

MARCO LEGAL

O instrumento de planeamento urbanístico xeral vixente no Concello de Cualedro é o Plan xeral de ordenación municipal (en diante PXOM), aprobado definitivamente o 22.11.2010.

A normativa vixente de aplicación é a seguinte:

- Lei 16/1985, do 25 de xuño, do patrimonio histórico español (LPHE)
- Resolución do 14 de maio de 1991, da Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas, pola que se aproban as normas complementarias e subsidiarias de planeamento da Coruña, Lugo, Ourense e Pontevedra (NCSPP)
- Lei 10/1995, do 23 de novembro, de ordenación do territorio de Galicia
- Decreto 199/1997, do 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia
- Lei 5/2006, do 30 de xuño, para a protección, conservación e mellora dos ríos galegos
- Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia
- Decreto 19/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproban definitivamente as directrices de ordenación do territorio (DOT)
- Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental
- Decreto 151/2014, do 20 de novembro, de sanidade mortuoria de Galicia.
- Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LS)
- Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia (LPCG)
- Decreto 119/2016, do 28 de xullo, polo que se aproba o Catálogo das paisaxes de Galicia
- Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (RLSG)

INTRODUCCIÓN

En virtude do previsto no artigo 75 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, o 05.01.2017 acórdase pola Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental "someter a consulta pública na sede electrónica deste órgano ambiental por un prazo de 2 meses o documento ambiental estratéxico e o borrador do *Plan parcial do solo urbanizable non delimitado SUND 01-A Brea. Concello de Cualedro (Ourense)*". De acordo co artigo 5 da Lei 21/2013 de avaliación ambiental, enténdese por "administracións públicas afectadas" as que teñen competencias nunha serie de materias entre as que se inclúen os bens materiais e o patrimonio cultural.

No marco do Estatuto de Autonomía de Galicia (artigo 27), correspóndelle á Comunidade Autónoma galega a competencia exclusiva en materia do patrimonio histórico, artístico, arquitectónico, arqueolóxico, de interese de Galicia. En base á dita competencia fórmulanse as seguintes observacións e suxestións ao *Plan parcial do solo urbanizable non delimitado SUND 01-A Brea. Concello de Cualedro (Ourense)*:

1 DESCRICIÓN DO PLAN PARCIAL

Segundo o exposto no apartado 1.2 do borrador, "o principal obxectivo do Plan Parcial é desenvolver o SUND 01 A Brea definido no PXOM de Cualedro, establecendo as determinacións precisas para a ordenación e transformación en solo urbano do ámbito calificado coma Solo Urbanizable Non Delimitado Terciario-Industrial SUND 01 A Brea".

O ámbito do Plan parcial (en diante PP) son os sectores A e B de solo urbanizable non delimitado (en diante SUND), delimitados no PXOM, de 16.03 ha de superficie. Trátase duns terreos lindeiros coa autovía A-52 e atravesados pola estrada OU-1018, cuxo desenvolvemento está previsto no plan xeral mediante un plan de sectorización.

2 INCIDENCIA SOBRE O PATRIMONIO CULTURAL

Dentro do ámbito do PP atópase un ben do patrimonio arqueolóxico catalogado no plan xeral: dous miliarios romanos anepígrafes. A ficha do catálogo denomina este elemento "Terreo de abaixo", co código GA32028038. Os miliarios foron trasladados por mor da construción da autovía A-52, polo que se delimitan dúas áreas de respecto: unha na zona de aparición dos miliarios e outra arredor dos mesmos, na súa nova situación.

Na marxe leste do ámbito, fóra da delimitación do SUND 01, descorre un camiño catalogado no plan xeral co código 028 ET 02. Trátase dun camiño tradicional vinculado na súa orixe aos dous miliarios anepígrafes citados no parágrafo anterior. Este ben catalogado non conta cun contorno de protección delimitado no plan xeral.

Cómpre destacar tamén a presenza nas proximidades do ámbito de actuación dos xacementos dos Mallos (GA320228003) e a Carballeira (GA32028004).

3 MEDIDAS PROTECTORAS E CORRECTORAS

Para os efectos da LPCG, integran o patrimonio arqueolóxico de Galicia os bens do patrimonio cultural de Galicia de interese histórico, mobles e inmobles, susceptibles de ser estudados con método arqueolóxico, fosen extraídos ou non e tanto se se encontran na superficie coma no subsolo, nas augas interiores ou no mar territorial. Así mesmo, forman parte deste patrimonio os elementos xeolóxicos e paleontolóxicos relacionados coa historia humana, as súas orixes, os seus antecedentes e o seu desenvolvemento sobre o medio¹. Deberanse realizar as actividades arqueolóxicas que sexan necesarias para a identificación de todos os xacementos que existan dentro do ámbito do PP. Toda vez identificados, deberanse delimitar os anteditos xacementos para a súa inclusión, de ser o caso, no catálogo do plan xeral e a súa representación nos planos de ordenación, así como as súas áreas de cautela e as determinacións normativas que sexan necesarias para garantir a súa protección, conservación e posta en valor.

Será necesaria a autorización previa da consellaría competente en materia de patrimonio cultural para a realización das actividades arqueolóxicas definidas no artigo 95 da LPCG. A realización de obras de edificación ou calquera outra actuación que comporte a remoción de terras nunha zona arqueolóxica ou no seu contorno requirirá a previa autorización da consellaría competente en materia de patrimonio cultural².

A determinación excluín-te 9.3 das DOT establece que calquera actuación sobre o territorio debe atender á súa compatibilidade cos bens do patrimonio cultural que se vexan afectados, o que require a súa identificación, o recoñecemento das súas características e das súas relacións co territorio e a análise das posibilidades de integralos como un elemento máis da actuación.

Os traballos de análise referidos incorporarán unha prospección, entendida como a exploración e recoñecemento sistemático do ámbito de estudo, para a detección de elementos do patrimonio cultural non identificados no Inventario de patrimonio cultural de Galicia, con especial incidencia sobre o patrimonio etnográfico e arqueolóxico.

En cumprimento desta determinación das DOT, antes de levar a cabo calquera actuación sobre o territorio, deberase realizar a antedita prospección co obxecto de identificar con precisión todos os bens con valores merecedores de protección dentro do ámbito do PP.

A ficha do plan xeral para o SUND 01 establece, en relación co sistema xeral de zonas verdes e espazos libres adscritos ao sector, que a zona verde deberase dispoñer de xeito que propicie a posta en valor dos miliarios de Lamas. A ordenación proposta debe dar cumprimento a esta determinación, situando as zonas verdes onde están os miliarios e a súa área de respecto e procurando o menor impacto sobre o ben. Asemade, a normativa do PP deberá incluír as medidas necesarias para garantir a protección do patrimonio arqueolóxico situado dentro do seu ámbito e a obriga da autorización previa da consellaría competente en materia de patrimonio cultural para a realización de calquera actividade arqueolóxica.

¹ Artigo 93 da LPCG

² Artigo 96.1 da LPCG



O “camiño tradicional da Brea” (028 ET 02) descorre fóra do ámbito do PP, pola súa marxe leste. Porén, o plan xeral non delimita o seu contorno de protección, entendido como os espazos e construcións próximas cuxa alteración incida na percepción e comprensión dos valores culturais dos bens no seu contexto ou poida afectar a súa integridade, apreciación ou estudo³. Serán de aplicación os contornos de protección subsidiarios definidos no artigo 38 da LPCG. Toda vez establecido este contorno de protección, deberase representar nos planos de ordenación e na ficha do catálogo e deberase comprobar se afecta ao ámbito do PP. De ser o caso, aplicaranse as medidas de protección establecidas nos artigos 45 e 46 da LPCG para os contornos de protección dos bens catalogados.

CONCLUSIÓNS

O promotor deberá ter en consideración as anteriores observacións e suxestións no *Plan parcial do solo urbanizable non delimitado SUND 01-A Brea. Concello de Cualedro (Ourense)*.

Unha vez aprobado inicialmente o plan parcial, deberase solicitar o informe vinculante desta Consellería previsto no artigo 34 da LPCG, para o que se deberá achegar o documento debidamente dilixenciado.

Santiago de Compostela, 16 de marzo de 2017

A directora xeral do Patrimonio Cultural

M^a Carmen Martínez Insua



³ Artigo 12.2 da LPCG



REXISTRO XERAL DA XUNTA DE GALICIA
REXISTRO DE MEDIO AMBIENTE E ORDENACIÓN DO TERRITORIO
SANTIAGO DE COMPOSTELA

Data 15/03/2017 11:00:05

REXISTRO XERAL DA XUNTA DE GALICIA
REXISTRO XERAL
SANTIAGO DE COMPOSTELA

Data 13/03/2017 10:58:58

OFICIO

ENTRADA 4365 / RX 640643



SAÍDA 23856 / RX 422902



Asunto: observacións ao documento ambiental estratéxico e ao borrador do "Plan parcial do solo urbanizable non delimitado SUND 01 - A Brea. Concello de Cualedro (Ourense)" (1891/2017)

Solicitante: Subdirección Xeral de Avaliación Ambiental

Con motivo da apertura do prazo de consulta pública do documento ambiental estratéxico e do borrador do "Plan parcial do solo urbanizable non delimitado SUND 01 - A Brea. Concello de Cualedro (Ourense)" dende a Subdirección Xeral de Prevención e Defensa Contra os Incendios Forestais, se realizan a seguintes consideracións:

- O concello de Cualedro ten por planeamento vixente o Plan Xeral de Ordenación Municipal aprobado definitivamente por *Orde do 22 de novembro de 2010 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas*. O dito PXOM define un Solo Urbanizable Non Delimitado Terciario - Industrial, denominado "SUND 01 A Brea", na parroquia de Montes.
- O dito Plan foi sometido ao trámite de información pública en dúas ocasións durante os anos 2007 e 2008 e tamén foi obxecto de a avaliación ambiental estratéxica conforme ao establecido no artigo 7 da Lei 9/2006..
- O concello de Cualedro foi declarado como zona de alto risco de incendios forestais pola *Orde do 18 de abril do 2007 pola que se zonifica o territorio con base no risco espacial de incendio forestal*.
- O artigo 59.3. da *Lei 7/2012, do 28 de xuño, de montes de Galicia* establece que en terreos afectados por incendios forestais, non se poderá producir un cambio de uso en trinta anos. Con carácter singular, poderanse acordar excepcións sempre que, con anterioridade ao incendio forestal, o cambio de uso estiver previsto:
 - Nun instrumento do planeamento previamente aprobado.
 - Nun instrumento do planeamento pendente de aprobación se xa foi obxecto de avaliación ambiental favorable ou, de non ser esta esixible, se xa foi sometido ao trámite de información pública.
 - Nunha directriz de política agroforestal que recolla o uso de pastos ou agrícola extensivo en montes incultos ou en estado de abandono que non estean arborados con especies autóctonas.
- O terreo no que se localiza o Plan Parcial foi afectado por varios incendios forestais durante os últimos anos. Concretamente ao realizar o cruzamento coa cartografía dos incendios forestais entre os anos 2010 e 2015 detectouse afección polos seguintes incendios forestais (ver plano adxunto):



Código	Data inicio
2010320395	16/07/2010
2010320763	17/08/2010
2011321073	03/08/2011
2012321301	05/09/2012
2013320776	02/09/2013
2014320058	18/03/2014

- O artigo 23 da *Lei 3/2007, do 9 de abril, de prevención e defensa contra os incendios forestais de Galicia*, modificada pola *Lei 7/2012, do 28 de xuño, de montes de Galicia*, establece que “As novas instalacións destinadas a explotacións agrícolas, gandeiras e forestais e as vivendas vinculadas a estas, así como as novas urbanizacións e edificacións para uso residencial, comercial, industrial ou de servizos resultantes da execución de plans de ordenación urbanística que afecten zonas de monte ou de influencia forestal, e que non teñan continuidade inmediata coa trama urbana e que resulten estremeiras con monte ou con zonas de influencia forestal, terán que cumprir coas seguintes medidas de prevención:

a) Asegurar a existencia dunha faixa perimetral de protección de 30 metros de largo dentro da mesma propiedade, arredor da urbanización, edificación ou instalación, computada desde o límite exterior da edificación ou instalación destinada ás persoas, libre de vexetación seca e coa masa arbórea rareada, que en ningún caso conterá especies da disposición adicional terceira, consonte os criterios que se establecerán mediante orde da consellaría competente en materia forestal.

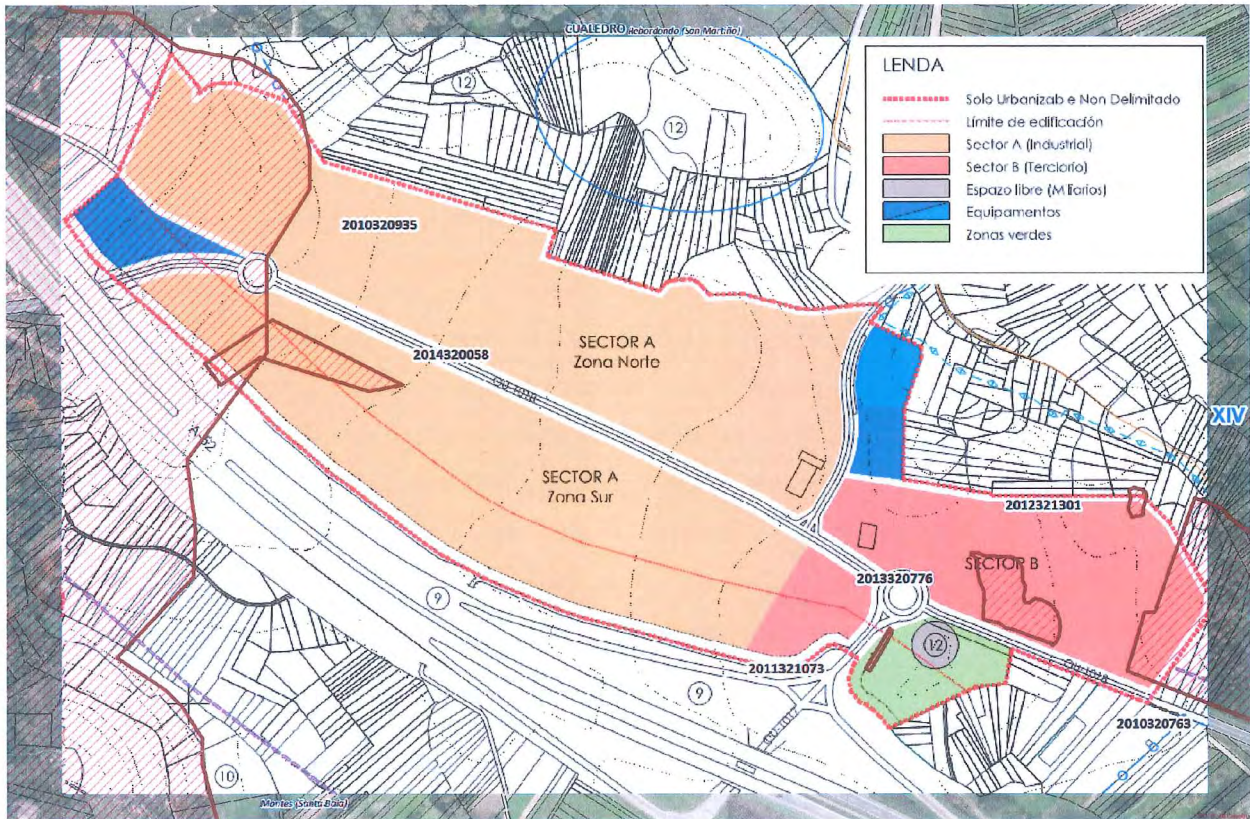
b) Nas zonas de alto risco de incendio, será necesario adoptar medidas especiais de autoprotección pasiva da edificación ou da instalación fronte a posibles fontes de ignición procedente de incendios forestais.

c) No caso de urbanizacións e edificacións para uso industrial deberán dispoñer de xeito perimetral dunha rede de hidrantes homologados para a extinción de incendios ou, na súa falta, de tomas de auga, de acordo co que se estableza regulamentariamente.

d) Presentar ante a Administración municipal un proxecto técnico de prevención e defensa contra incendios forestais que garanta o cumprimento do que establece esta lei e a normativa que a desenvolva, así como o cumprimento do plan municipal de prevención e defensa contra incendios forestais, se é o caso.”



ANEXO I



Zonas afectadas por incendios forestais no período 2010-2015 no ámbito do “Plan parcial do solo urbanizable non delimitado SUND 01 - A Brea. Concello de Cualedro (Ourense)”



- Tendo en conta que o cambio de uso que se propón no Plan Parcial estaba previsto no PXOM, e este foi obxecto de información pública e de avaliación ambiental estratéxica entre os anos 2007 e 2008, poderíase aplicar a excepción prevista no artigo 59.3. da *Lei 7/2012, do 28 de xuño, de montes de Galicia* e admitir o cambio de uso nestas zonas afectadas por incendios forestais.
- A competencia para informar favorablemente o cambio de uso, de acordo co establecido na *Resolución do 19 de xuño de 2013, da Secretaría Xeral de Medio Rural e Montes*, correspóndelle ao xefe territorial da Consellería do Medio Rural de Ourense.
- Respecto do establecido no artigo 23 da *Lei 3/2007, do 9 de abril, de prevención e defensa contra os incendios forestais de Galicia*, a zona delimitada cumpre os requisitos para a aplicación do dito artigo. Deste xeito no ámbito de actuación do Plan Parcial se debe respectar unha faixa perimetral de protección de 30 metros de largo dentro da mesma propiedade, arredor das edificacións ou instalacións, computada desde o límite exterior da edificación ou instalación destinada ás persoas, libre de vexetación seca e coa masa arbórea rareada. Así mesmo, e tal como se establece nos apartados b), c) e d) do dito artigo, as edificacións e/ou instalacións deberán estar dotadas de medidas de autoprotección pasiva fronte aos incendios forestais, o parque empresarial deberá estar dotado dunha rede de hidrantes homologados para extinción de incendios e contar cun proxecto técnico de prevención e defensa contra incendios forestais.

Santiago de Compostela, 6 de marzo de 2017

O Subdirector Xeral de Prevención e Defensa Contra os Incendios Forestais

Miguel Ángel Cela González



SUBDIRECCIÓN XERAL DE AVALIACIÓN AMBIENTAL

CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS

SAN LÁZARO S/N, SANTIAGO DE COMPOSTELA



INFORME NO PERÍODO DE CONSULTAS NO PROCEDIMENTO DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA SIMPLIFICADA

Expediente IET: P-17-003
Plan ou programa: Plan parcial de solo urbanizable non delimitado SUND 01-A Brea
Concello: Cualedro (Ourense)
Promotor: Concello de Cualedro
Expediente AAE: 2016AAE1983



A Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático somete a consulta do Instituto de Estudos do Territorio o borrador e o documento ambiental estratéxico do plan de referencia, dentro do procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada, de conformidade coa Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental.

En virtude do punto dous da disposición adicional segunda do Decreto 244/2011, do 29 de decembro, polo que se aproban os estatutos do organismo autónomo Instituto de Estudos do Territorio, este asume as competencias en materia de paisaxe, as cales encádranse no marco da Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia.

O plan parcial ten por finalidade desenvolver o SUND 01 A Brea definido no PXOM de Cualedro para a creación de solo terciario- industrial nun polígono de 16,03 ha, localizado ao leste do núcleo principal do concello.

No DAE estúdanse tres alternativas de desenvolvemento, escollendo finalmente a alternativa 2 coma a máis axeitada para a materialización do plan parcial que contempla a división do ámbito nos dous sectores establecidos no PXOM, así mesmo, está previsto a execución da urbanización en dúas fases, unha primeira coa execución da urbanización do sector B (comercial), xunto coa execución dos servizos urbanísticos a instalar nas zonas de cesión obrigatoria establecidas no PXOM para sistemas xerais e locais, e unha segunda fase coa urbanización de sector A (industrial).

No seu deseño contéplase unha rede viaria simple aproveitando a estrada OU-1018 como eixo vertebrador e vía principal, unha zona verde con espazos libres lindeira co acceso á A-52, dúas zonas para equipamentos (unha ao leste e outra ou oeste do polígono) e o mobiliario urbano correspondente.

A actuación desenvólvese na parroquia de Montes do concello de Cualedro (Ourense), nun ámbito adxacente ao nó da A-52, nuns terreos parcialmente afectados por esta infraestrutura e onde xa existen actividades e usos subsidiarios da autovía (estación de servizo). O polígono localízase nunha chaira marcada por un parcelario fortemente atomizado.

A vexetación predominante na zona está formada por unha mestura de pequenos prados, matogueiras, terreos dedicados a cultivos agrarios de autoconsumo e pés illados de árbores autóctonos. Na actualidade hai dúas parcelas edificadas para satisfacer a demanda dos usuarios da A-52.

En relación co Catálogo das paisaxes de Galicia, aprobado polo Decreto 119/2016, do 28 de xullo, o ámbito da actuación localízase na comarca paisaxística de Verín, incluída na grande área paisaxística Chairas, Fosa e Serras Ourenás.

Dende o punto de vista paisaxístico considérase que o plan parcial suporá unha afección paisaxística debido principalmente a grande exposición visual do polígono dende a A-52, aínda que a súa incidencia non será significativa xa que o ámbito presenta un certo grao de


artificialización pola presenza desa infraestrutura viaria e unha certa antropización pola localización nel das dúas edificacións mencionadas sen aparente relación construtiva; todo iso, xunto coas medidas preventivas e correctoras previstas, así como as seguintes recomendacións, poderán minimizar as posibles afeccións paisaxísticas:

- Respetaranse , dentro do posible, os peches de pedra nos lindeiros do polígono na procura dunha continuidade cos elementos naturais existentes na súa contorna.
- Crearanse zonas verdes de transición coa presenza de arboredo autóctono, tanto no perímetro exterior do sector de uso industrial coma no de uso comercial, en contacto cos solos rústicos para favorecer a integración paisaxística e evitar a fragmentación visual. Neste espazo regularanse adecuadamente as condicións de tratamento das partes traseiras das parcelas edificables.
- Analizaranse as formas e liñas da paisaxe para adaptar os volumes, as alturas e a posición relativa das naves evitando tipoloxías dispareas nas fachadas e cubertas e procurando que a volumetría xeral das ditas naves presenten unha certa homoxeneidade.
- As traseiras das novas naves, cara fóra do polígono, deberán estar ben rematadas, sen cores rechamantes e evitar superficies metálicas susceptibles de xerar brillo; no caso das naves a implantar no sector A da zona sur terase en conta a dobre fachada, cara a A-52 e cara a OU-1018.
- Limitaranse os peches nos límites das parcelas, favorecendo o emprego de vexetación para os mesmos en vez de materiais opacos.
- Preservaranse os exemplares de especies vexetais autóctonas que se localicen nas parcelas da actuación, sempre que non resulten incompatibles coas instalacións previstas.

Santiago de Compostela, 9 de febreiro de 2017

O xefe do Servizo de Planificación da Paisaxe

O director do Departamento Técnico de Estudos


José Luis Álvarez Vicente


Alfredo Fernández Ríos

Visto e conforme, a directora do Instituto de Estudos do Territorio


Inés Sante Riveira





RESOLUCIÓN DO 19 DE ABRIL DE 2017 POLA QUE SE FORMULA O DOCUMENTO DE ALCANCE PARA A AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA ORDINARIA DO PLAN PARCIAL DO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO SUND-01 NA BREA, CONCELLO DE CUALEDRO

Promotor: Concello de Cualedro
Órgano substantivo: Concello de Cualedro
Expediente: 2016AAE1983
Código web:1891/2017

Con base na proposta de resolución do Servizo de Avaliación Ambiental de Plans e Programas, da Subdirección Xeral de Avaliación Ambiental, que a continuación se transcribe

ANTECEDENTES

1. O concello de Cualedro dispón dun Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) que foi aprobado definitivamente o 22 de novembro de 2010 e que se someteu a Avaliación Ambiental Estratéxica (anuncio polo que se fai pública a memoria ambiental publicado no DOGA nº115 do 15/06/2009).
2. O día 28.11.2016 a anterior Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental¹ recibiu un escrito do Concello de Cualedro no que solicita iniciar o procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada ao abeiro da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG), para o que achega o documento ambiental estratéxico (DAE) e o borrador do *Plan parcial para solo urbanizable non delimitado SUND-01 en A Brea, Cualedro*.
3. Con data 30.11.2016 a anterior Secretaría Xeral emitiu requirimento de dita documentación. O 02.01.2017, o concello achega o borrador do plan e o DAE conforme as especificacións requiridas.
4. O día 05.01.2017 esta Dirección Xeral Xeral iniciou, a través da súa sede electrónica, un período de consulta pública dos documentos recibidos, que finalizou o día 06.03.2017. Ao mesmo tempo, consultouse aos membros do Consello Galego de Medio Ambiente e Desenvolvemento Sostible, entre outras administracións públicas.
5. O día 18.04.2017 esta Dirección Xeral emite o informe ambiental estratéxico, resolvendo a necesidade de someter o Plan parcial a avaliación ambiental estratéxica ordinaria.

CONSIDERACIÓNS LEGAIS

1. Os plans de ordenación urbanística están vinculados xerarquicamente ás determinacións das Directrices de ordenación do territorio (DOT) e do Plan de ordenación do litoral (POL), debéndose redactar en coherencia con eles.
2. A Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, integra no procedemento de aprobación dos instrumentos de planeamento urbanístico o proceso de avaliación ambiental estratéxica previsto na Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental.
3. O artigo 46.1.d) da Lei 2/2016 sinala que deben someterse ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria os plans obxecto de avaliación ambiental estratéxica simplificada cando así o decida o órgano ambiental no informe ambiental estratéxico.

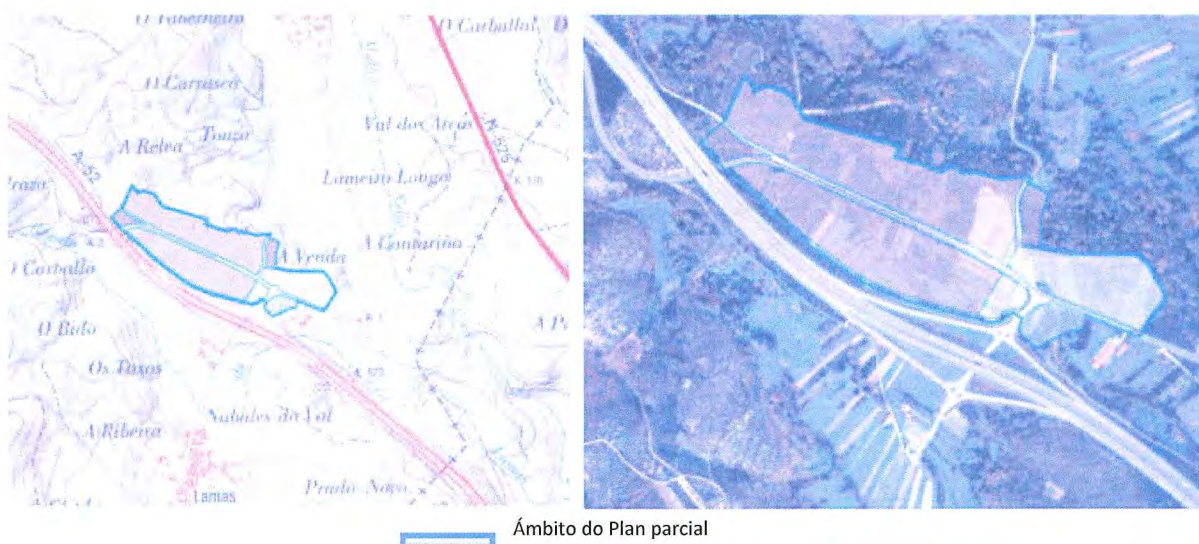
¹ Actual Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático.

4. O artigo 31.2 a) da Lei 21/2013, establece que o órgano ambiental -unha vez resolta a emisión do informe ambiental estratéxico- notificará esta decisión ao promotor xunto co documento de alcance do estudo ambiental estratéxico e o resultado das consultas realizadas, para que continúe coa tramitación do procedemento de avaliación ambiental ordinaria.
5. O Decreto 167/2015, do 13 de novembro, polo que se establece a estrutura orgánica da Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio, atribúe á Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental as funcións en materia de avaliación dos efectos de determinados plans e programas no ambiente. A través do Decreto 177/2016, do 15 de decembro, polo que se fixa a estrutura orgánica da Vicepresidencia e das consellerías da Xunta de Galicia, dita secretaria pasa a denominarse Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático.

CONSIDERACIÓNS TÉCNICAS

5. Ámbito de actuación e principais valores ambientais

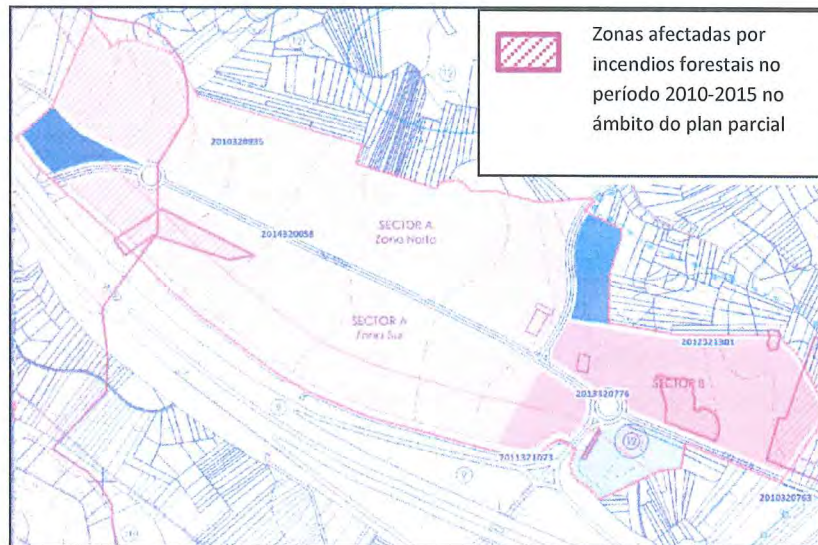
O ámbito de actuación trátase dun solo urbanizable non delimitado recollido no PXOM de Cualedro como SUND-01 A Brea. Ten unha superficie total de 16,03 ha e localízase na parroquia de Santa Baia de Montes, ao carón da A-52.



O sector distribúese a ambos lados da estrada OU-1018, nunha zona moi próxima ao enlace coa autovía A-52 –que linda co ámbito ao sur- e preto tamén á estrada N-525 ao nordeste. A contorna está formada por terreos de carácter forestal (con arborado e matogueiras segundo o mapa forestal español²) que foron obxecto de varios incendios forestais durante os últimos anos³

² Elaborado pola Dirección Xeral do Medio Natural e Política Forestal do Ministerio de Medio Ambiente e Medio Rural e Mariño (actual Ministerio Agricultura e Pesca, Agricultura e Medio Ambiente)

³ Así o recolle o informe da D.X. de Ordenación Forestal emitido durante o período de consultas. O PXOM tamén indica a presenza de áreas incendiadas entre 1999 e 2006.



O sector aséntase nunha zona con pouca pendente, incluída na conca do río Támega, que pertence á Confederación Hidrográfica do Douro. Polo interior do ámbito non discorre ningún curso fluvial, se ben ao ao sur discorre o regato de Lamas e ao norte o río de Rebordondo, cuxa zona de policía coincide cunha pequena área ao norte do sector.

O parcelario do ámbito está moi fragmentado e ocupado na meirande parte por unha mestura de prados, matogueiras e queirogais –que conforman o hábitat de interese comunitario 4090-, terreos con cultivos para autoconsumo e pés illados de árbores frondosas e autóctonas.

No tocante ao patrimonio cultural, destaca a presenza de dous miliarios romanos no extremo sueste do sector, que xa foron trasladados no momento da execución da autovía A-52 dende a súa localización orixinaria. Próximo ao bordo norte do ámbito localízanse tamén os castros dos Mallos e A Carballeira.

O ámbito está condicionado pola presenza da A-52, existindo varias actividades e usos subsidiarios da autovía que ocupan as únicas parcelas edificadas (unha estación de servizo e un establecemento hostaleiro). Por último, indicar que a metade oeste do sector está delimitado como unha zona de protección para a avifauna na que serán de aplicación as medidas de protección contra a colisión e a electrocución en liñas eléctricas de alta tensión.

6. Obxectivos do planeamento, alternativas e proposta inicial

O principal **obxectivo** do Plan parcial é desenvolver o SUND 01 A Brea, definido no PXOM de Cualedro, establecendo as determinacións precisas para a ordenación e transformación en solo urbano de tipo terciario-industrial.

Formuláronse dúas **alternativas** ademais da alternativa “0” de non actuación:

- A alternativa “1”: adáptase ás condicións respecto da localización, edificación, usos, ordenación e parámetros urbanísticos contidos no vixente PXOM e contempla a execución das obras de urbanización de ambos sectores nunha única fase.
- A alternativa “2”: adopta as mesmas condicións que a alternativa “1”, pero se diferencia na execución da urbanización, que se fará en dúas fases: en primeiro lugar executarase o sector B, e os servizos urbanísticos a instalar nas zonas de cesión obrigatoria, mentres que o sector A executarase progresivamente, en función da demanda.

Tras definir as alternativas, realizouse a súa avaliación en función da integración dos obxectivos do Plan parcial e das variables de sustentabilidade, concluíndo que a alternativa "2" mellora a sustentabilidade xa que a ocupación e transformación do medio e o consumo de recursos prodúcese dun xeito gradual, o que garante unha maior flexibilidade e adaptación ás necesidades en cada momento.

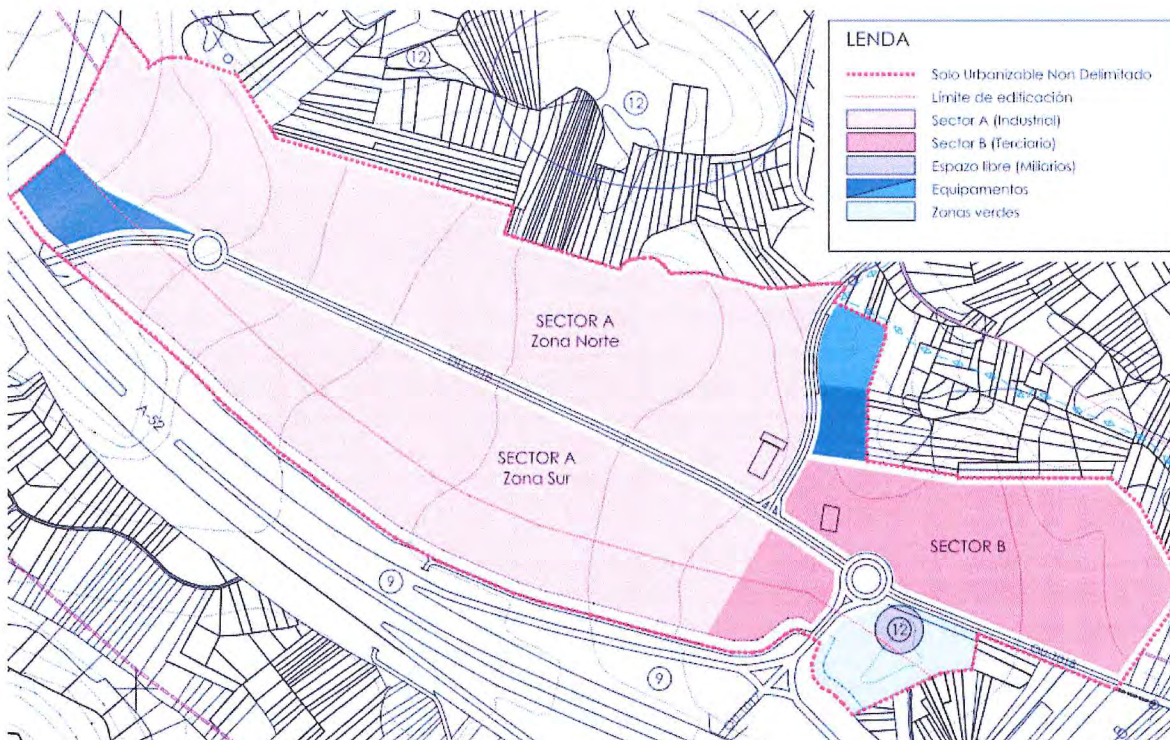
O PXOM define na súa normativa as condicións xerais de ordenación do solo urbanizable (16,03 hectáreas de superficie, edificabilidade de 0,30 m²/m² e un uso global terciario-industrial). A tipoloxía de edificación e illada en parcela ou entre medianeiras, de planta baixa e cunha ocupación máxima dun 40% da superficie do ámbito ordenado.

A **proposta** divide dous sectores en función do seu uso predominante:

- Sector A: uso característico industrial, compatible con comercial en categoría 1ª e garaxe-aparcadoiro en categoría 3ª, 4ª e 5ª.
- Sector B: uso característico terciario, compatible con usos comercial en categoría 1ª, hoteleiro en categoría 1ª e garaxe-aparcadoiro en categoría 3ª, 4ª e 5ª.

En canto ás dotacións e espazos libres, –tal e como viña establecido no PXOM- fórmulanse cesións para un punto limpo e un centro de xestión integral de residuos, unha zona verde para a posta en valor dos miliarios de Lamas, sistemas xerais e locais de zonas verdes e espazos libres adscritos, e sistemas xerais de infraestruturas para depuración e abastecemento de augas (execución de ETAP e EDAR e dun depósito de auga).

En canto á rede viaria e infraestruturas de conexión, contéplase unha rede principal polo interior do ámbito aproveitando o paso da OU-1018, que se complementará con vías de servizo a ambas marxes da estrada. Tamén se contemplan vías peonís entre as distintas zonas do parque empresarial, así como que nos bordos do sector, en contacto coas zonas de uso forestal.





7. Consultas realizadas

A Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático, a través da súa sede electrónica⁴, someteu o borrador do Plan parcial e o documento ambiental estratéxico (DAE) a consulta das administracións públicas afectadas, persoas interesadas e público en xeral, durante un prazo de dous meses, para que puidesen formular as observacións e suxestións que estimasen oportunas.

Recibíronse observacións e suxestións por parte do Instituto de Estudos do Territorio (IET); da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural; da Dirección Xeral de Ordenación Forestal e da Dirección Xeral de Pesca, Acuicultura e Innovación Tecnolóxica, que foron resumidas no IAE e cuxas consideracións intégranse neste Documento de alcance.

8. Consideracións para a integración dos aspectos ambientais e a sustentabilidade do Plan parcial

De acordo co proceso de avaliación ambiental estratéxica, a formulación da proposta deberá garantir unha axeitada integración dos aspectos ambientais, de cara a contribuír “ao desenvolvemento económico equilibrado e sustentable do territorio, á cohesión social e á mellora da calidade de vida da poboación e á utilización racional do territorio e á sustentabilidade ambiental”, en coherencia co modelo territorial que establecen as Directrices de ordenación do territorio (DOT).

As observacións e informes recibidos fan consideracións de carácter cualitativo, documental ou normativo que implican cambios na ordenación inicialmente proposta. Parte das suxestións recibidas integráronse neste documento de alcance, porén, o concello deberá considerar no proceso de elaboración do Plan parcial a totalidade das observacións achegadas, para o cal remitenselle os textos integros recibidos.

Neste sentido, tendo en conta a documentación achegada (borrador do plan e DAE) e as suxestións recibidas durante a fase de consultas previas, fanse as seguintes consideracións:

Ocupación do territorio

O ámbito está inserido nunha contorna artificializada, marcada pola presenza da autovía A-52 e da estrada OU-1018, polo que a edificación está condicionada polas servidumes e liñas de edificación. Outro condicionante importante son os terreos de carácter forestal que lindan co ámbito e supoñen un risco de incendio⁵, o que se pode constatar tamén no interior do ámbito, que foi obxecto de varios lumes forestais⁶. Deberán tomarse as medidas preventivas oportunas –como as sinaladas pola Dirección Xeral de Ordenación Forestal- para evitar un dano aos bens e aos usuarios do parque empresarial.

Ciclo hídrico

No documento ambiental indícase que o abastecemento realizarase a través de augas subterráneas, e que se construír un depósito con capacidade suficiente para atender as necesidades de abastecemento do parque empresarial. No entanto, o Plan parcial non achega unha xustificación da dispoñibilidade do recurso hídrico, o cálculo da futura demanda nin a garantía da suficiencia das redes que se propoñen, polo que non se poden avaliar os efectos do aumento do consumo de auga e das necesidades de saneamento que se deriven do desenvolvemento previsto.

⁴ http://cmaot.xunta.gal/tema/c/CMAOT_Avaliacion_ambiental

⁵ Orde do 18 de abril de 2007 pola que se zonifica o territorio en base ao risco espacial de incendio forestal

⁶ Información achegada no informe emitido pola Dirección Xeral de Ordenación Forestal

Cómpre lembrar que, segundo o disposto na determinación excluínte 3.1.5.g) das DOT, o planeamento urbanístico debe conter unha **análise e planificación das reservas de auga**, captacións previstas, tratamento e distribución de auga, recollida e depuración, para atender as necesidades presentes e futuras, conforme con criterios de sustentabilidade, coa planificación hidrolóxica e coas determinacións 4.8 das DOT relativas ao ciclo integral da auga.

Previa a aprobación definitiva do plan deberá preverse e cuantificarse a demanda do servizo de **abastecemento e saneamento**. Ademais, garantirase a existencia de recursos hídricos suficientes, recolleranse os trazados das redes proxectadas e xustificarase a capacidade dos servizos propostos (art.68 da LSG, DT1ª da LSG, art. 76.2 do Regulamento do solo⁷). A tal efecto, requirirase informe favorable do organismo de cunca (art.25.4 do TRLA⁸).

Patrimonio cultural

A zonificación interior do ámbito vén condicionada pola presenza de dous miliarios romanos, que foron trasladados da súa posición orixinal pola construción da autovía A-52. O Plan parcial dispón as zonas verdes no lugar onde se localizan os miliarios de Lamas, co obxectivo de propiciar a súa conservación. No entanto, a normativa do plan deberá incluír, ademais, as medidas necesarias para garantir a protección do patrimonio arqueolóxico situado dentro do seu ámbito e a obriga da autorización previa da consellería competente en materia de patrimonio cultural para a realización de calquera actividade arqueolóxica.

Así mesmo, deberán levarse a cabo actividades arqueolóxicas de **prospección** para a identificación dos xacementos que existan no ámbito do Plan parcial, sendo necesaria a autorización da consellería competente en materia de patrimonio cultural para calquera actuación que comporte remoción de terras nunha zona arqueolóxica ou no seu contorno.

Con respecto ao camiño tradicional da Brea, que discorre pola marxe leste -fóra do ámbito- e do que o PXOM non delimita o seu **contorno de protección**, serán de aplicación os contornos de protección subsidiarios definidos no artigo 38 da LPCG. Este contorno deberá representarse nos planos de ordenación e na ficha do catálogo e, posteriormente, comprobar se afecta ao ámbito do Plan parcial. No seu caso, aplicaranse as medidas de prevención oportunas.

Patrimonio natural

O ámbito non coincide con espazos protexidos incluídos na Rede galega de espazos protexidos⁹ nin na Rede Natura 2000 ou áreas protexidas por instrumentos internacionais segundo a regulación da Lei 42/2007, do 13 de decembro, do patrimonio natural e a biodiversidade. Tan só cómpre mencionar que -segundo a información recollida no Atlas e Manual dos hábitats naturais e seminaturais de España (2005)- o ámbito coincide, na súa marxe noroeste, cunha tesela do **hábitat** 4090 (queirogais oromediterráneos endémicos con toxos). Neste sentido, deberá **verificarse a presenza do hábitat** e, no seu caso, establecer as medidas necesarias para a súa preservación.

Finalmente, sinalar que a metade oeste do sector forma parte dunha **zona de protección para a avifauna**, na que serán de aplicación as medidas de protección contra a colisión e a electrocución en liñas eléctricas de alta tensión. Nestas zonas a regulación do solo rústico de protección de infraestruturas deberá de contemplar a aplicación das prescricións técnicas establecidas nos artigos 6 e 7 e no anexo do

⁷ Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

⁸ Real Decreto Legislativo 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Augas.

⁹ Lei 9/2001, do 21 de agosto, de conservación da natureza



Real decreto 1432/2008, de 29 de agosto, polo que se establecen medidas para a protección da avifauna contra a colisión e a electrocución en liñas eléctricas de alta tensión.

Paisaxe

O ámbito presenta certo grao de antropización pola presenza da autovía A-52 e a existencia dunha estación de servizo e un establecemento hostaleiro no seu interior. A execución do Plan parcial suporá unha afección paisaxística, debido fundamentalmente á elevada exposición visual do polígono dende a autovía. Neste sentido, na ordenación do ámbito deberán levarse a cabo as medidas preventivas e correctoras previstas, así como as recomendacións establecidas polo IET para minimizar posibles afeccións, entre outras: respectar os peches de pedra lindeiros do polígono, crear zonas verdes de transición con arboredo autóctono, adaptar os volumes, as alturas e a posición relativa das naves, evitar tipoloxías dispares nas fachadas e cubertas, e procurar que a volumetría xeral do conxunto presente unha certa homoxeneidade.

Mobilidade

A proposta contempla unha rede viaria principal, aproveitando o paso da OU-1018 polo interior do ámbito, que se complementará con vías de servizo a ambas marxes da estrada (no tramo que vai entre as rotondas, e nunha soa marxe na zona do sector B). Tamén se contemplan viarios para circulación peonil entre as distintas zonas do parque empresarial, así como nos bordos do sector en contacto coas zonas de uso forestal.

Para mellorar a mobilidade, o Plan parcial contempla, ademais, medidas de fomento do transporte colectivo -estudando a posibilidade de reforzar as liñas de autobús dende Cualedro- e dos transportes non motorizados, contemplando a creación de carrís bici. No entanto, a execución do Plan suporá a implantación de novas actividades industriais e terciarias que fan prever un incremento na mobilidade no ámbito e na súa contorna, polo que deberán analizarse as necesidades de desprazamento existentes e as derivadas da execución do parque empresarial.

Atmosfera e cambio climático

Entre os obxectivos do Plan parcial está o de favorecer a redución da emisión de contaminantes á atmosfera. Neste sentido, afirmase que a alternativa elixida contribuirá a acadar este fin, ao racionalizar e reducir o tráfico rodado, mellorar a conectividade entre os itinerarios frecuentes no ámbito, e establecer roteiros de mobilidade sustentable que posibiliten desprazamentos alternativos.

En canto á **zonificación acústica**, o ámbito clasificouse no PXOM de Cualedro como área acústica tipo b) de uso industrial. Dado que o presente Plan parcial establece os usos pormenorizados deste solo, deberá establecer unha zonificación máis detallada, diferenciando entre as áreas con uso predominante industrial e as áreas con uso predominante terciario (art.13 do RD 1367/2007) e tendo en conta que -ao tratarse dunha área de novo desenvolvemento- os obxectivos de calidade acústica son 5 dBA máis restritivos. Tamén se deberá integrar a información proporcionada polo mapa de ruído oficial da A-52, co obxecto de garantir que se cumpren os criterios de calidade acústica para ambos sectores (industrial e terciario).

Ciclo de materiais

No documento ambiental sinálanse unha serie de criterios ou boas prácticas dirixidas ao emprego de materiais reciclados, para minimizar o efecto negativo sobre o medio. Na proposta está prevista a instalación dun centro de xestión integral de residuos que posibilita a reutilización, a reciclaxe e a valorización dos residuos ou subprodutos por outras empresas. Tamén está prevista a instalación dun punto limpo de ámbito municipal.

NOTA: Como ferramenta de apoio para facilitar o proceso de análise do territorio e a definición de obxectivos ambientais, na páxina web de avaliación ambiental estratéxica de plans e programas da Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio (http://cmaot.xunta.gal/tema/c/CMAOT_Avaliacion_ambiental), relaciónanse unha serie de criterios de sustentabilidade. Os criterios organízanse por **aspectos clave**, que ao mesmo tempo se agrupan por **variables** de sustentabilidade, entendendo estas como aqueles elementos territoriais (paisaxe, patrimonio natural, patrimonio cultural, ocupación do territorio) e aspectos ambientais (enerxía, atmosfera e cambio climático, ciclo hídrico e ciclo de materiais) sobre os que o Plan parcial vai incidir ou polos que se vai ver afectado.

5. Contido, amplitude e nivel de detalle do estudo ambiental estratéxico

O estudo ambiental estratéxico (EsAE) é, en esencia, o resultado dos traballos de identificación, descrición e avaliación dos posibles efectos significativos no medio como resultado da aplicación do plan, e debe considerar alternativas razoables aos mesmos que sexan técnica e ambientalmente viables.

Dito documento deberá conter a data da súa conclusión e vir asinado polo seu/s autor/es, especificando a súa titulación, tal e como esixe o artigo 16 da Lei 21/2013.

Atendendo ao contido mínimo que establece o anexo IV da Lei 21/2013, sen prexuízo de que o promotor incorpore cuestións que considere relevantes, o EsAE deberá conter os seguintes aspectos:

- Un **esbozo do contido da proposta**, incluíndo os seus **obxectivos** principais e as **relacións con outros plans e programas conexos**, atendendo á análise de compatibilidade estratéxica (ACE), requirida na determinación 10.1.18 das DOT. Entre os instrumentos a considerar teranse en conta principalmente os instrumentos de planificación hidrolóxica (Plan hidrolóxico do Douro¹⁰, así como tamén as DOT e outros instrumentos que afecten ao territorio, xustificando a coherencia e conformidade da proposta con estes.
- Un **diagnóstico ambiental do ámbito territorial** afectado polo Plan parcial, que inclúa polo menos seguinte información:
 - Aspectos relevantes da situación actual do medio e problemas ambientais existentes que sexan relevantes para o Plan parcial.
 - Características ambientais das zonas que poidan verse afectadas de xeito significativo polo desenvolvemento do Plan parcial, derivadas da demanda de recursos, ocupación do solo, etc.
- Os **obxectivos de protección ambiental e análise de alternativas**: incluírase unha descrición das alternativas consideradas, atendendo ao disposto no capítulo 2 deste documento de alcance. Realízase unha comparación ambiental das alternativas, sinalando en que medida estas contribúen á mellora da calidade ambiental e ao cumprimento dos obxectivos propostos, para o que se considerarán os criterios de sustentabilidade publicados na sede electrónica desta Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio¹¹. Xustificarase a elección da alternativa finalmente seleccionada, a cal deberá ser coherente coa análise que se realice no EsAE.
- **Análise dos probables efectos significativos no medio**: incluírá unha identificación e valoración dos posibles efectos ambientais sobre cada unha das variables ambientais, tendo

¹⁰ Real Decreto 1/2016, do 8 de xaneiro, polo que se aproba a revisión dos plans hidrolóxicos das demarcacións hidrográficas do Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura e Júcar e da parte española das demarcacións hidrográficas do Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Douro, Tajo, Guadiana e Ebro.

¹¹ http://cmaot.xunta.gal/tema/c/CMAOT_Avaliacion_ambiental



en conta a súa probabilidade, duración, frecuencia e reversibilidade, e analizando tamén o seu posible carácter acumulativo. Xustificárase a metodoloxía empregada sinalando, de ser o caso, as dificultades atopadas. Respecto ao cambio climático, levarase a cabo unha avaliación adecuada da pegada de carbono asociada á proposta prevista.

- **Descrición das medidas** previstas para previr, reducir ou corrixir os efectos ambientais identificados e como estas contribúen á integración dos criterios de sustentabilidade.
- **Seguimento ambiental:** establecerase e describirase nun programa de vixilancia ambiental, as medidas e indicadores que permitan verificar o cumprimento e evolución das seguintes cuestións:
 - Grao de cumprimento dos obxectivos ambientais propostos.
 - Estado de execución das actuacións previstas na proposta do Plan parcial.
 - Envergadura dos efectos ambientais negativos derivados da súa posta en marcha.
 - Funcionamento das medidas preventivas, correctoras e compensatorias.
 - Metodoloxía para identificar os efectos ambientais adversos non previstos sobre os elementos do medio.

Estas medidas e indicadores deberán ser acordes co disposto no capítulo 4 deste documento de alcance, e poden tomarse como referencia os indicadores que se atopan na web da Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio¹².

- **Resumo non técnico:** incluírase un resumo, en termos facilmente comprensibles, da información facilitada en todos e cada un dos apartados previos do documento.
- **Cartografía:**
 - O Plan parcial deberá incluír todos os planos necesarios para a correcta descrición ambiental do ámbito, en coherencia coa análise realizada no EsAE. Así, ademais da cartografía esixida pola normativa urbanística, incluírase a das alternativas formuladas, a das características patrimoniais e naturais do territorio, etc.
 - A documentación cartográfica que se elabore axustarase ás especificacións técnicas que figuran no apartado "Información cartográfica" da páxina web de avaliación ambiental estratéxica de plans e programas da Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio¹³.

6. Proceso de información pública e consultas

6.1. Modalidade de información pública e consultas

Conforme co disposto no artigo 75.1. da Lei 2/2016, o Concello de Cualedro someterá a versión inicial do Plan parcial, acompañada do estudo ambiental estratéxico, a información pública durante un prazo de dous meses, mediante anuncio que se publicará no DOG e nun dos xornais de maior difusión na provincia.

¹²http://cmaot.xunta.gal/seccion-tema/c/CMAOT_Avaliacion_ambiental?content=SX_Calidade_Avaliacion_Ambiental/AAE/Avaliacion_ambiental_estrategica.html&std=Seguimento_PXOM.html

¹³ http://cmaot.xunta.gal/tema/c/CMAOT_Avaliacion_ambiental

Simultaneamente ao trámite de información pública, o Concello deberá **consultar ás Administracións públicas afectadas e ás persoas interesadas**. En canto ás consultas a efectuar, sen prexuízo dos informes sectoriais que resulten preceptivos de acordo coa lexislación sectorial aplicable, en relación á avaliación ambiental do Plan parcial, consultaranse ás seguintes administracións e organismos:

Administracións e organismos públicos

1. Administración xeral do Estado

- Ministerio de Fomento
 - o Dirección Xeral de Estradas
- Ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación e Medio Ambiente
 - o Confederación Hidrográfica Douro

2. Administración da Comunidade Autónoma de Galicia:

- Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio:
 - o Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático
 - o Dirección Xeral de Patrimonio Natural
 - o Augas de Galicia
 - o Instituto de Estudos do Territorio
- Consellería de Cultura, Educación e Ordenación Universitaria:
 - o Dirección Xeral do Patrimonio Cultural
- Consellería do Medio Rural
 - o Dirección Xeral de Ordenación Forestal
- Consellería de Economía, Emprego e Industria
 - o Dirección Xeral de Enerxía e Minas
- Calquera outra Consellería cando a ordenación proposta afecte a bens ou intereses da súa titularidade ou cando a lexislación sectorial correspondente o esixa.

Público interesado:

- Federación Ecoloxista Galega
- Sociedade Galega de Historia Natural

6.2. Integración dos resultados

En consideración dos resultados do trámite de información pública e consultas, o concello modificará, de ser preciso, o **estudo ambiental estratéxico** e elaborará a **proposta final** do Plan parcial. Elaborará ademais os seguintes documentos, tal e como especifica o artigo 24 da Lei 21/2013, do 9 de decembro:

- **Informe de participación pública e consultas** no que se describa o procedemento seguido, a relación de Administracións públicas consultadas e persoas interesadas, as datas de solicitude e resposta, así como dos medios empregados para a súa difusión. Conterá un resumo de cada unha das observacións, alegacións e informes recibidos, xustificando cómo foron tomados en consideración e se integraron no planeamento. Ademais, xuntarase copia dos informes recibidos, así como un resumo das alegacións recibidas, xuntando copia daquelas que presenten temática ambiental.
- **Documento resumo** no que se describa a integración na proposta final dos aspectos ambientais, do estudo ambiental estratéxico e da súa adecuación ao documento de alcance, do resultado das consultas realizadas e da súa toma en consideración.



XUNTA DE GALICIA

CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE
E ORDENACIÓN DO TERRITORIO

Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático

San Lázaro, s/n
15781 SANTIAGO DE COMPOSTELA

galicia

O Concello de Cualedro remitirá ao órgano ambiental os documentos indicados para a formulación da Declaración ambiental estratéxica, que deberá ser publicada no Diario Oficial de Galicia e na súa sede electrónica.

Santiago de Compostela, 19 de abril de 2017

Conforme:

A xefa do Servizo de Avaliación Ambiental
de Plans e Programas

Margarita Segade Castro



O subdirector xeral de Avaliación Ambiental

Carlos Calzadilla Bouzón

RESOLUCIÓN

Tendo en conta a proposta anterior, RESOLVO formular o documento de alcance do estudo ambiental estratéxico do Plan parcial do SUND 01 na Brea, concello de Cualedro, en cumprimento do establecido no artigo 31.2.a) da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental.

Esta resolución poñerase a disposición do público na sede electrónica desta Consellería (http://cmaot.xunta.gal/tema/c/CMAOT_Avaliacion_ambiental). Remitirase ao concello para que a teña en consideración na elaboración do Plan parcial e para que a publique na súa sede electrónica.

Santiago de Compostela, 19 de abril de 2017

A directora xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático



María Cruz Ferreira Costa