

## INDICE: CONTENIDO DEL MODIFICADO DE PLAN PARCIAL

### **DOCUMENTO I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE SUS DETERMINACIONES**

- 1.- INTRODUCCIÓN**
- 2.- OBJETO**
- 3.- JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**
- 4.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO**
  - 4.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO**
    - 4.1.1. Situación.*
    - 4.1.2. Topografía.*
    - 4.1.3. Usos actuales.*
    - 4.1.4. Infraestructuras existentes.*
  - 4.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**
    - 4.2.1. Listado de propietarios y relación de fincas.*
  - 4.3. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE**
    - 4.3.1. Situación urbanística según el P.X.O.M. de O Barco.*
    - 4.3.2. Situación urbanística actual según la Ley 9/2002 y sus modificaciones Ley 15/2004 y Ley 2/2010.*
    - 4.3.3. Suelo urbanizable delimitado, condiciones generales.*
    - 4.3.4. Condiciones de diseño y adecuación ambiental de los sectores de Suelo Urbanizable.*
    - 4.3.5. Condiciones de diseño de infraestructuras.*
- 5.- CONDICIONES GENERALES, CALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS**
  - 5.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO**
  - 5.2. ESTÁNDARES URBANÍSTICOS**
  - 5.3. CONDICIONES DE ÁREA DE REPARTO AR-13**
  - 5.4. OTRAS CONDICIONES**
- 6.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN. RESERVAS DE TERRENOS.**
  - 6.1. ORDENACIÓN**
  - 6.2. DOTACIONES URBANÍSTICAS**
    - 6.2.1. Sistema de espacios libres públicos.*
    - 6.2.2. Sistema de equipamientos públicos.*
    - 6.2.3. Plazas de aparcamiento*
- 7.- VIARIO Y REDES DE SERVICIOS**
  - 7.1. CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA**
  - 7.2. RESERVA VIARIA**
  - 7.3. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**
  - 7.4. RED DE SANEAMIENTO**
    - 7.4.1. Aguas residuales*
    - 7.4.2. Aguas pluviales*
  - 7.5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA**
  - 7.6. RED DE TELEFONÍA**

**DOCUMENTO II.- ORDENANZAS REGULADORAS**

**DOCUMENTO III.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL**

**DOCUMENTO IV.- PLAN DE ETAPAS**

- 1.- PROYECTO DE COMPENSACIÓN
- 2.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN
- 3.- PROYECTO DE EDIFICACIÓN

**DOCUMENTO V.- EVALUACIÓN ECONÓMICA**

**DOCUMENTO VI.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL**

- 1.- CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE LAS PARCELAS DEL SUR- 13 POE PRONOFER GALICIA S.L Y CONSTRUCCIONES JOSÉ MIGUEL RUBIO S.L.
- 2.- ACUERDO DE TODOS LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACION EN DONDE TREVISIO INVERSIONES S.L HACE ENTREGA DE LA CANTIDAD DE 141.000 € PARA SER PROPIETARIO DE LA PARCELA DE SUR- 13.
- 3- ACUERDO FIRMADO POR 6 PROPIETARIOS DE PARCELAS DEL SUR- 13, ACREDITANDO UNA PROPIEDAD DE 77,6 % EN DONDE SE APRUEBA EL EXPEDIENTE MODIFICADO DE PLAN PARCIAL.

DOCUMENTACION YA PRESENTADA EN EL EXPEDIENTE INICIAL.

- CERTIFICADOS DEL REGISTO DE LA PROPIEDAD
- PLANO PARCELARIO DE PROPIETARIOS REGISTRALES
- PLANO PARCELARIO DE PROPIETARIOS CATASTRALES
- RELACION DE PROPIETARIOS QUE FIGURAN EN EL CATASTRO

**DOCUMENTO VII.- PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN**

# DOCUMENTO I

---

## MEMORIA JUSTIFICATIVA DE SUS DETERMINACIONES

### 1.- INTRODUCCIÓN.

#### **DOCUMENTO URBANÍSTICO:**

Modificado del Plan Parcial del Área de Reparto AR-13 - Sector SUR-13 Del P.G.O.M. del Concello de O Barco de Valdeorras.

#### **ANTECEDENTES:**

El Plan Parcial del sector SUR-13 se aprobó definitivamente con fecha 2 de Junio de 2005, posteriormente se presentó un Proyecto de Equidistribución que no llegó a Aprobarse por la necesidad de expropiación de una parcela a favor de la Junta de Compensación y que se finalizó la tramitación con el dictamen por parte del Jurado de Expropiación de Galicia en Mayo de 2011

Con fecha 30 de Mayo de 2013 se entrega en el Concello un nuevo documento titulado MODIFICADO DE PLAN PARCIAL, documento adaptado a la Ley 2/2010, del 25 de Marzo, de medidas urgentes de modificación de la Ley 9/2002, del 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, en lo dispuesto en el apartado 51. Disposición transitoria primera. Régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado.

Encontrando múltiples dificultades por parte de la Junta de Compensación para llevar a cabo la gestión y tramitación del expediente, se decide optar para la venta de todas las propiedades a dos empresas que son los nuevos promotores.

#### **SITUACIÓN:**

Avenida de Galicia  
Arroyo Mariñán  
Rua Enrique Arias  
O Barco de Valdeorras (Ourense)

#### **PROMOTOR:**

PRONOFER GALICIA, S. L. con domicilio en calle Juan XXIII, nº 3, local 8, de Ourense, con C.I.- B- 32 301 566, representada por Antonio David Novoa García con D.N.I. 76.694.967-H.

CONSTRUCCIONES JOSE MIGUEL RUBIO, S. L. con domicilio en calle Roble, Nº 10, Astorga (León) y con C.I.F.- B- 24 446 064, representada por José Miguel Rubio Cabezas con D.N.I. 10.189.733- C.

Estos dos promotores disponen de CONTRATOS DE COMPRAVENTA PRIVADOS, para dar mayor garantía jurídica se incorpora al expediente un acuerdo firmado por seis propietarios de parcelas y un acuerdo donde la parcela 9 es propiedad de TREVISO INVERSIONES S.L, aunque su expropiación se hizo a favor de la Junta de Compensación.

Estos propietarios suman el 77,6 % de la propiedad y son:

- Dionisio Rodríguez Jurjo, parcela 1-. 37,88%.
- María Josefa Carmen López López, parcela 3-. 6,97%.
- Andrés Álvarez Fernández, parcela 4-. 6,23%.
- Victorino Palmeiro Gómez, parcela5-. 8,89%.
- Consuelo Jares Vedo, parcela 7-. 3,26%.
- María Oliva Jares Vedo, parcela 8-. 7,36%.
- Treviso Inversiones S.L representada por el vocal de la junta de compensación Manuel Rodríguez Ferrer y expropiada a favor de la junta de compensación, parcela 9-. 7,01%.

**TÉCNICOS REDACTORES:**

*José Martínez Rodríguez - arquitecto*

*Daniel Rodríguez Fernández - arquitecto*

**FECHA:**

Noviembre de 2014

**EXPEDIENTE:**

**04.12/ 1123**

**2.- OBJETO**

El objeto y la finalidad del Plan Parcial es que mediante la justificación de las determinaciones contenidas en el presente Documento Urbanístico se pueda llevar a cabo el desarrollo de sector de SUELO URBANIZABLE DELIMITADO que el P.X.O.M. de O Barco denomina SUR-13.

Se define el ámbito de planeamiento, tipologías edificatorias, condiciones de edificación y usos, reservas del suelo para dotaciones urbanísticas, trazados de viales y servicios, así como el resto de determinaciones del Plan Parcial.

**3.- JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

La delimitación del sector se recoge en los planos de Ordenación Municipal escala 1:1000 como Suelo Urbanizable Delimitado y que el presente Plan Parcial tiene como objeto regular la urbanización y la edificación, desarrollando el Plan General por medio de la ordenación detallada.

El Ayuntamiento de O Barco aprobó el P.X.O.M., documento que incorpora un número importante de sectores urbanizables y que son de características bien diferenciadas.

El modificado de Plan Parcial adaptado a la Ley tiene una edificabilidad mas baja pasando de 1,325 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y cambiando la tipología edificatoria, destinando principalmente la edificabilidad a otros usos, dejando de ser el uso residencial como principal.

Se reducen sustancialmente las alturas pasando a ser tres las máximas y si se continúa con la tipología de bloque abierto.

## **4. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO**

### **4.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL SECTOR**

#### ***4.1.1 SITUACIÓN***

El terreno es de forma rectangular y se encuentra perfectamente delimitado por tres viales, dos existente y uno de nueva creación. El de mayor longitud es la calle Avenida Galicia, que recorre el núcleo de O Barco de Este a Oeste, ya que se prolonga con el nombre de Conde de Fenosa.

Dispone de una situación privilegiada en cuanto tiene en su lado Este la zona deportiva, campo de fútbol, pabellón, etc. y la zona escolar.

En su lado Norte están los terrenos de CEDIE, zona abierta y con poca edificación. En sus lados Sur y Oeste los terrenos están pendientes de sufrir transformación mediante figuras urbanísticas semejantes a la que desarrolla el presente expediente o ya están edificadas en unidades residenciales de viviendas unifamiliares.

#### ***4.1.2. TOPOGRAFÍA***

Se ha realizado un levantamiento topográfico con coordenadas relativas por la empresa Topografía, que se refleja en el Plano nº 2. En su longitud mayor, que corresponde con Avenida Galicia, es prácticamente horizontal, las cotas en sus dos extremos son la 102 y la 102,08.

En dirección Norte-Sur hay un pequeño desnivel, a lo largo del vial de nueva creación, paralelo al Arroyo Mariñán tenemos una pendiente del 1,70%, situándose entre las cotas 102,07 y 100,26.

El vial Rúa Enrique Arias, en su encuentro con Avenida Galicia, tiene la cota 101,94 y en el extremo del sector la cota es 101,39.

En el plano topográfico se reflejan las únicas dos curvas de nivel que recorren el terreno, la 314 y la 315.

Desde el vial Avenida Galicia al terreno hay un desnivel natural medio de 2,00 metros.

#### **4.1.3. USOS ACTUALES**

La parcela 1, lindante con el vial Avenida Galicia, y las del interior están a pradería. La parcela 2, situada en la esquina Este tiene arbolado de escaso interés.

El resto de las parcelas, alargadas en el sentido Norte-Sur, tienen pequeños aprovechamientos agrícolas de huerta y con zonas de monte bajo. En el extremo Sur disponen de galpones para guardar aperos de labranza y en algún caso se adosa el gallinero; estas parcelas disponen de pozo de agua.

Hay dos edificaciones que tienen uso de vivienda y otros usos. La parcela 4 tiene un edificio de sótano, bajo, dos plantas y bajo-cubierta. Las plantas sótano y bajo se destinan al servicio de las viviendas, a modo de garaje y almacén; las plantas 1ª y 2ª tienen dos viviendas por planta y están terminadas; la planta bajo-cubierta está sin terminar y también alberga una vivienda. El edificio es de reciente construcción y está afectado por el vial de nueva creación paralelo al Arroyo Mariñán y que está dentro del límite del Área de Reparto AR-13.

La parcela 5 tiene una edificación destinada a vivienda unifamiliar de plantas baja y primera, es el domicilio habitual de su propietario y, como el resto de las fincas antes mencionadas, tiene un galpón en el fondo e la finca con una zona de porche y un gallinero.

#### **4.1.4 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

##### **- VIALES**

En los lados Norte y Oeste los terrenos disponen de viales que con el desarrollo urbanístico que se propone se van ampliar y mejorar para dar un correcto servicio a las edificaciones. Desde el vial Avenida de Galicia, lado Norte, se programan dos viales que comunican con el Espacio Libre, dando servicio lateralmente a las parcelas 1, 2 y 3.

En el lateral Este los terrenos llegan hasta el Arroyo Mariñán debiendo realizarse un vial paralelo al arroyo que viene diseñado en el P.X.O.M.

## **- ABASTECIMIENTO DE AGUA**

Se dispone de una tubería de diámetro 100 de fundición en buen estado de conservación a lo largo de la Avenida de Galicia.

## **- SANEAMIENTO**

Aguas pluviales. A lo largo de la Avenida de Galicia hay una tubería de diámetro 200 de PVC que recoge las aguas de lluvia y las conduce al arroyo.

Aguas residuales. Paralela a la conducción de pluviales hay una red de saneamiento de residuales que tiene poca sección y está fuera de uso.

De la calle Conde Fenosa viene una conducción con sección suficiente, diámetro 700 y en buen estado de uso, que discurre por la calle paralela al Arroyo Mariñán, entre el arroyo y el campo de fútbol, y que va a la estación de depuración.

## **- ENERGÍA ELÉCTRICA**

A lo largo de la Avenida de Galicia hay una canalización eléctrica que da servicio a una serie de luminarias existentes a lo largo del vial.

En el plano nº 6 se detallan unas líneas eléctricas aéreas que dan servicio a las edificaciones actuales.

## **- TELEFONÍA**

Se dispone de una arqueta de telefonía próxima, en la Rua Enrique Arias esquina calle de nueva apertura, a 30 metros del sector que estamos desarrollando.

## **4.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

### **4.2.1 LISTADO DE PROPIETARIOS Y RELACIÓN DE FINCAS**

La estructura de la propiedad del suelo no se encuentra muy fraccionada, ya que la parcela más pequeña tiene 760 m<sup>2</sup>; este considerando se dice en forma comparativa con el importante minifundio que generalmente hay en Galicia y más concretamente en Valdeorras.

Una parcela destaca sobre las restantes, ya que con una superficie de 8.825 m<sup>2</sup> tiene el 37.88% del sector.

Con esta nueva circunstancia señalada en el apartado uno del presente documento, la propiedad del SUR-13 pasa a ser de dos promotores.

PROPIETARIO:

PRONOFER GALICIA S.L. Y CONSTRUCCIONES JOSE MIGUEL RUBIO. S.L.

DOMICILIO:

Calle Roble, nº 10, Astorga, León

SUPERFICIE DEL AMBITO:

23.298 M2.

### **4.3 NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE**

#### **4.3.1. SITUACIÓN URBANÍSTICA SEGÚN EL P.X.O.M. DE O BARCO.**

El Plan General de Ordenación Municipal de O Barco clasifica los terrenos objeto de desarrollo como SUELO URBANIZABLE DELIMITADO. Se trata de un Área de Reparto denominada SUR-13. A continuación se adjunta la ficha que el Plan General incorpora como Anexo 1, a pesar de no estar vigente.

En la superficie total del sector hay una diferencia de 183 m<sup>2</sup>, inferior al 5% del total; la ficha tiene una superficie total de 23.115 m<sup>2</sup>, cuando la medición real es de 23.298 m<sup>2</sup>. Esta diferencia de superficie no se tiene en cuenta en el Cálculo de Aprovechamiento Tipo, manteniendo el que señala la ficha del P.X.O.M.

#### **4.3.2. SITUACION URBANISTICA ACTUAL SEGÚN LA LEY 9/2002 Y LAS MODIFICACIONES LEY 15/2004 Y LEY 2/2010.**

Aplicando lo dispuesto en el apartado 51 de la Ley 2/2010, Disposición Transitoria Primera, los parámetros a tener en cuenta en el sector 13 son los siguientes:

- **CARACTERISTICAS DEL SECTOR.**

Superficie total: 23.298 m<sup>2</sup>

Superficie de sistemas generales adscritos: 5.000 m<sup>2</sup>

- **CONDICIONES DE EDIFICACION Y USO.**

Edificabilidad máxima del sector: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima residencial: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima otros usos: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Tipología: bloque abierto

Usos permitidos: Residencial, comercial, oficinas, hotelero, espectáculos, recreativo hostelería, docente, sanitario-asistencial, deportivo,



socio-cultural, religioso, servicios públicos  
y garaje-aparcamiento.

- SISTEMA DE ACTUACION  
Compensación

- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

Superficie total: 23.298 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Superficie construible: 13.869 m<sup>2</sup>  
Coeficiente de ponderación: 1  
Aprovechamiento lucrativo: "13.869 m<sup>2</sup> "  
Aprovechamiento tipo:  $13.869/23.298=$  0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**ANEXO-1**

<b>FICHA Nº: 13</b>		<b>SECTOR: 13</b>		<b>AREA DE REPARTO: AR-13</b>	
<b>CARACTERISTICAS DEL SECTOR</b>					
LOCALIZACIÓN: Avenida de Galicia			SUPERFICIE TOTAL: 23.115 m <sup>2</sup>		
DENOMINACIÓN: URB-13			SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: 1.671 m <sup>2</sup>		
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Edific. bruta máxima del sector: 1,325 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li> <li>- Edific. máxima uso residencial: 0,825 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li> <li>- Edific. máxima otros usos: 0,500 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li> <li>- Tipología: Vivienda colectiva en bloques exentos</li> <li>- Nº máximo de viviendas: 75 viv/Ha.</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uso característico: Residencial.</li> <li>- Otros usos permitidos: Los correspondientes a las reservas establecidas legalmente, así como los complementarios del uso de vivienda como comercial, administrativo, oficinas, hostelero, hotelero, deportivo, garaje, etc.</li> </ul>		
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.					
<b>CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO</b>					
Denominación	Superf. total (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Superf. Construible (m <sup>2</sup> )	Coefic. De pond.	Aprovech. Lucrat. en Uso Característico (UA)
URB-13	23.115	1,325	30.627	1	30.627
S.GENERAL VIARIO	1.671				
<b>TOTAL</b>	<b>23.115</b>	<b>1,325</b>	<b>30.627</b>	<b>1</b>	<b>30.627</b>
<p align="center">             Ap. Tipo = <math>\frac{\text{Aprov. Lucra. en uso característico}}{\text{Sup. Total del área de reparto}} = \frac{30.627}{23.125} = 1,325 \text{ UA m}^2/\text{m}^2</math> </p>					
<b>OBSERVACIONES:</b>					
Las cesiones establecidas legalmente serán definidas en el correspondiente Plan Parcial.					

### **4.3.3 SUELO URBANIZABLE DELIMITADO. CONDICIONES GENERALES**

Según establece el artículo 14.a de la Ley 9/2.002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, y el artículo 182 del P.X.O.M. de O Barco, constituyen el suelo urbanizable delimitado o inmediato, los terrenos incluido en los sectores ya delimitados por el Plan General, y que tienen establecidos los plazos de ejecución y sus condiciones con vistas a su desarrollo inmediato, de conformidad con la estrategia de actuación establecida en consecuencia con las actuaciones públicas programadas o privadas concretadas, así como los terrenos contiguos a los suelos urbanos, que se estiman adecuados para ser urbanizados de acuerdo con la estrategia de desarrollo prevista en el Plan.

El desarrollo de la ordenación pormenorizada de cada uno de los sectores se realizará mediante los planes parciales, de acuerdo con lo previsto en su ficha respectiva.

Según el artículo 184 del Plan general de Ordenación Municipal de O Barco, las determinaciones incluidas para cada sector se fijan en la ficha correspondiente.

Las superficies construidas, densidades, número máximo de viviendas y la edificabilidad tendrán siempre el carácter de cifras máximas admisibles. Las superficies dedicadas a equipamientos públicos y espacios libres tendrán la consideración de cifras mínimas.

Serán de aplicación los artículos 183 y 184 del P.X.O.M. en cuanto a Normas de Suelo Urbanizable Delimitado.

#### **Artículo 183.- Normas generales**

1. A efectos de aplicación de las determinaciones contenidas en este Capítulo, se tendrá en cuenta la LOUPMRG.

Los terrenos que integran el suelo urbanizable, precisarán para ser urbanizados la aprobación de los planes parciales establecidos en el Plan General, que se ajustarán a lo dispuesto en los Art. 63, 64 y 65 de la ley 9/2002. Entre tanto no se desarrollen los correspondientes planes parciales no podrán autorizarse obras o instalaciones, excepto las de carácter provisional.

2. Los planes parciales deberán referirse a los sectores completos establecidos en este Plan General.
3. Los reajustes que pudieran introducirse en las delimitaciones de los sectores en el momento de la redacción de los correspondientes planes parciales, no podrán afectar a más de un 5% de la superficie del ámbito delimitado, y en este caso, tal y como establece el Art. 62.2 de la Ley 9/2002 será necesario el consentimiento de los propietarios directamente afectados.

4. Los módulos de reserva para dotaciones en Planes Parciales, serán como mínimo, dependiendo del uso global asignado, los que determina el Art. 47 de la Ley 9/2002 y anexo al reglamento de planeamiento.
5. Los Planes Parciales deberán adoptar las medidas necesarias y suficientes para garantizar la adecuada conexión del sector con los sistemas generales exteriores existentes y, en su caso, la ampliación o refuerzo de dichos sistemas. Igualmente deberá resolver los enlaces con las carreteras o vías actuales y con las redes de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas, residuos sólidos y otros.

Las infraestructuras de conexión con los sistemas generales existentes, así como las obras necesarias para la ampliación y refuerzo de los citados sistemas, serán a cargo de los propietarios incluidos en el ámbito del Plan Parcial.

A efectos de lo dispuesto anteriormente, cuando se justifique la dificultad técnica de conectar la actuación con el sistema general de saneamiento, por la lejanía de la infraestructura general de saneamiento, necesidad de implantación de múltiples bombeos u otras causa análogas, podrá resolverse el saneamiento mediante depuradoras que garanticen que el efluente reúna la composición química y biológica, exigida en la Ley de Aguas y en Reglamento de Dominio Público Hidráulico, para su vertido a cauces públicos.

#### **Artículo 184. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo.**

1. De acuerdo con los criterios establecidos en la Memoria Justificativa de la Ordenación, para cada ámbito de suelo urbanizable delimitado, el Plan General determina su área de reparto y el correspondiente aprovechamiento tipo.
2. La delimitación de los ámbitos de suelo urbanizable se grafía en los correspondientes Planos de Ordenación. En dichos ámbitos serán de aplicación las determinaciones contenidas en fichas adjuntas.

#### **4.3.4 CONDICIONES DE DISEÑO Y ADECUACIÓN AMBIENTAL DE LA ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE**

En los Planes Parciales que se formulen en desarrollo del Plan General, se deberán tener en cuenta como concepto primordial de la ordenación pormenorizada que establezcan, los condicionantes del medio natural donde se proyecta la actuación. Se tendrá en especial respeto a las redes hídricas, las cuencas naturales de drenaje, las masa arbóreas preexistentes, debiéndose utilizar dichos condicionantes como elementos integrantes y articuladores de la estructura urbanística.

Se considera asimismo, como objetivo fundamental a perseguir en estas actuaciones, el de la integración de la nueva estructura urbana dentro de la red de asentamientos existentes, resolviendo la problemática de instalaciones urbanas, red viaria y los servicios de las zonas adyacentes.

Ningún Plan Parcial podrá alterar la estructura de accesibilidad, movilidad y relación existente actualmente sobre el territorio, salvo que dicha alteración estuviese ya incluida en las previsiones del Plan General. A tal efecto, en el diseño de la estructura viaria y de las redes de accesibilidad externa o interna del Sector, se deberá garantizar la continuidad de los itinerarios y relaciones existentes o que se prevean en el Plan General para los distintos ámbitos territoriales, así como la jerarquía de los elementos fundamentales de la red viaria.

Las reservas de suelo para dotaciones, equipamientos, servicios, espacios libres y peatonales formarán un sistema estructurante con continuidad de sus itinerarios peatonales y constituirá una conexión eficaz con la red de espacios libres. Las reservas se dispondrán agrupadas formando centros cívicos o espacios de encuentro, facilitando su accesibilidad a las áreas de suelo exteriores o perimetrales.

#### **4.3.5 CONDICIONES DE DISEÑO DE INFRAESTRUCTURAS**

Serán de aplicación los artículos 136, 137 y 138 del P.X.O.M. en cuanto a normas de urbanización en Suelo Urbano.

### **5. CONDICIONES GENERALES. CALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS.**

#### **5.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO APLICABLE**

El régimen aplicable al sector delimitado será el correspondiente al suelo urbanizable delimitado como área de reparto AR-13, según establece el Plan General de Ordenación Municipal de O Barco.

El propio Plan Parcial fija la edificabilidad, plazas de aparcamiento y distribución de las viviendas de promoción pública, señalando estos parámetros en cada una de las parcelas resultantes.

#### **5.2 ESTÁNDARES URBANÍSTICOS**

Se tomarán los establecidos para el suelo urbanizable en el artículo 47.2 de la Ley 9/2.002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, así como el Anexo del Reglamento del Planeamiento y la ficha correspondiente del Plan General de Ordenación Municipal de O Barco.

### 5.3 CONDICIONES DEL ÁREA DE REPARTO AR-13

El Plan Parcial que se diseña para el AR-13 intenta no producir un impacto ambiental negativo, mediante la creación de una banda de edificación abierta a lo largo de los viales y llevando a la zona central los espacios libres, zonas verdes. El diseño de bloque abierto permite visualizar el espacio interior y no crea barreras a lo largo del vial.

- **NÚMERO DE PLANTAS:** El número máximo de plantas es tres y bajo cubierta, en residencial y en otros usos.
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** Según se definió en el apartado 4.3.2, adaptándonos a la ley 9/2002 para el sector delimitado como urbanizable SUR-13 se establece una superficie construida máxima de aprovechamiento lucrativo de 13.869 m<sup>2</sup>, de la que resulta un coeficiente de edificabilidad de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La edificabilidad máxima en uso residencial es 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, resultando una superficie construible de 1387,00 m<sup>2</sup>. La edificabilidad máxima en otros usos es de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, resultando una superficie construible de 12.482 m<sup>2</sup>.

La tipología será para viviendas y otros usos.

Según se establece en el artículo 64 de la Ley 9/2.002, en su apartado f) de la edificabilidad total residencial del sector, el 20% de dicha edificabilidad ha de ejecutarse para atender la demanda de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Se cumplirán los parámetros de estándares según la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia y las establecidas en la correspondiente ficha del Plan General de Ordenación Municipal de O Barco.

- **APROVECHAMIENTO TIPO:** El parámetro correspondiente al área de reparto para el Suelo Urbanizable del AR-13 según la Ley 9/2002 fija un aprovechamiento tipo de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Según establece el artículo 114 de la Ley 9/2.002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, en Suelo Urbanizable el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se determinará dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, expresado en metros cuadrados edificables del uso característico por la superficie total del área, incluyendo los sistemas generales pertenecientes a la misma, con exclusión de los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local existentes en el momento de aprobación del Plan General que se mantengan.

- **CESIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO:** Según establece el artículo 22 d) de la Ley 9/2.002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia los propietarios del suelo

urbanizable están obligados a ceder gratuitamente y libre de cargas a la administración municipal el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto. La administración actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en que se ubique este aprovechamiento.

- **USOS:** Se permiten los siguientes usos: Residencial, comercial, oficinas, hotelero, espectáculos, recreativo, hostelería, docente, sanitario-asistencial, deportivo, socio-cultural, religioso, servicios públicos y garaje-aparcamiento.

#### **5.4 OTRAS CONDICIONES**

Además de las determinaciones contenidas en el P.X.O.M. de O Barco, de aplicación y de obligado cumplimiento, las contenidas en:

- 1.- Ley 9/2.002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia Y las modificaciones derivadas de las Leyes 15/2004 y 2/2010.
- 2.- Ley 6/1998, del 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, de ámbito estatal.
- 3.- Ley 8/1997, del 20 de agosto de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas en la Comunidad Autónoma de Galicia.
- 4.- Decreto 306/1997, del 23 de octubre sobre seguridad en parques infantiles.
- 5.- Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo de Galicia del 2 de 1999.
6. Reglamento de Planeamiento y sus anexos de la Ley del Suelo estatal en lo que complementa a las anteriores normas.

### **6. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. RESERVAS DE TERRENOS**

#### **6.1 ORDENACIÓN**

La delimitación abarca a una única área de reparto y a un único polígono, P.13.1. de suelo urbanizable, a desarrollar en los plazos que señala el Plan de Etapas.

La edificación se dispone a lo largo del vial existente, Avenida de Galicia y del vial de nueva apertura que pertenece a un sistema general.

Los aparcamientos se organizan en batería a lo largo de los viales .

El terreno destinado a equipamiento tiene el acceso por el vial Avenida de Galicia y de forma peatonal por el espacio libre.

A continuación de la zona de equipamiento se programa el espacio libre que tiene acceso desde la Avenida de Galicia Por dos viales que parten perpendiculares el vial principal.

El espacio libre programado puede tener continuación cuando se desarrolle el SUR-29, lindante por el Sur, llegando a crear un importante pulmón de zona verde en el desarrollo urbanístico del lado Oeste de O Barco de Valdeorras.

## **6.2 DOTACIONES URBANÍSTICAS**

En el suelo urbanizable se han de hacer las reservas de suelo que señala la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia en el artículo 47.

### **6.2.1. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

La reserva mínima de suelo para sistemas de espacios libres públicos, destinados a parques, jardines, áreas de ocio y recreo, en ámbitos de uso residencial será de 18 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables y como mínimo el 10% de la superficie total del ámbito.

Espacio libre según la Ley 9/2002	=	2.496,42 m <sup>2</sup> .
Espacio libre Plan Parcial	=	3.819,00 m <sup>2</sup>

### **6.2.2. SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS**

La reserva mínima de suelo para sistema de equipamientos públicos destinados a prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales deportivos, etc., en ámbitos de uso residencial será de 10 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.

Equipamiento según la Ley 9/2002	=	1.386,90 m <sup>2</sup>
Equipamiento Plan Parcial	=	1.560,00 m <sup>2</sup>

### **6.2.3. PLAZAS DE APARCAMIENTO**

La reserva mínima en ámbito de uso residencial de plazas de aparcamiento para vehículos será de 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, de los que, al menos, la cuarta parte han de ser de dominio público.

Plazas de aparcamiento según la Ley 9/2002	=	280
Plazas de aparcamiento dominio público según ley 9/2002	=	70
Plazas de aparcamiento dom. público Plan Parcial	=	90
Plazas de aparcamiento en sótano e interior de edificios	=	190



La superficie grafiada como EDIFICACIÓN tiene un total de 12.919 m<sup>2</sup> que en planta sótano puede ser construida en su totalidad o parcialmente, de forma que sea posible conseguir las plazas de aparcamiento que señala la Ley.

Las zonas de aparcamiento privado no pueden estar bajo terrenos de cesión obligatoria o de reserva de suelo.

## **7.- VIARIO. REDES DE SERVICIOS**

### **7.1 CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA**

El sector está conectado actualmente con el resto del núcleo, ya que dos calles son existentes y los servicios pasan por dichas calles. También está garantizada la conexión con los sistemas generales.

El AR-13 tiene que ejecutar un vial de 12 metros de ancho, paralelo al Arroyo Mariñán que es un sistema general. Perpendicularmente a la Avenida de Galicia se proyectan dos viales que conectan con el interior del sector, dando acceso a la zona verde y a los laterales de las parcelas, tienen un ancho de 10 metros.

Los viales existentes, ya mencionados con anterioridad, son: Avenida de Galicia que tiene un ancho total de 28 metros y Rua Enrique Arias con un ancho de 12 metros.

El P.X.O.M. proyecta una glorieta de radio exterior 24 metros en el encuentro de la Avenida de Galicia con el Arroyo Mariñán. Parte de ella se incluye en el sector como sistema general viario de nueva creación.

Las características básicas de cada vial son las siguientes:

#### **Avenida de Galicia**

Longitud = 200 m

Pendiente long. = 0,07%

Ancho desde el eje = 14,50 m

Elementos del vial:

Acera: Ancho = 3,50 m (8,50 m donde no hay aparcamientos)

Pavimento = loseta de hormigón

Pendiente drenaje = 2%

Aparcamiento: Ancho = 5 m

Pavimento = 2 capas de mezcla bituminosa

Pendiente drenaje = 2%

#### **Arroyo Mariñán**

Longitud = 108 m

Pendiente long. = 1,35%

Ancho total = 14,50 m

Elementos del vial:

Acera: Ancho = 2,50 m  
Pavimento = Loseta de hormigón  
Pendiente drenaje = 2%

Aparcamiento: Ancho = 5 m  
Pavimento = 2 capas de mezcla bituminosa  
Pendiente drenaje = 2%

Calzada: Ancho = 7 m  
Pavimento = 2 capas de mezcla bituminosa  
Pendiente drenaje = 2%

### **Rua Enríquez Arias**

Longitud = 50 m  
Pendiente long. = 1,4%  
Ancho desde eje = 6,00 m  
Elementos del vial:

Acera: Ancho = 2,00 m  
Pavimento = loseta de hormigón  
Pendiente de drenaje = 2%

Calzada Ancho (a ejecutar) = 2,00 m  
Pavimento = 2 capas de mezcla bituminosa  
Pendiente drenaje = 2%

### **Vial 1 y Vial 2**

Longitud = 55 m y 47 m  
Pendiente long. = 2%  
Ancho = 10 m  
Elementos del vial:

Acera: Ancho = 2,00 m  
Pavimento = loseta de hormigón  
Pendiente drenaje = 2%

Calzada: Ancho = 6,00 m  
Pavimento = 2 capas de mezcla bituminosa  
Pendiente drenaje = 2%

## **7.2 RESERVA VIARIA**

La red viaria y aparcamiento públicos se cederá al Ayuntamiento de O Barco para que pueda materializarse el desarrollo urbanístico del sector, siendo una superficie total de 5.000 m<sup>2</sup>, en donde se incluye la superficie correspondiente a la glorieta. Dicha red viaria será cedida al dominio público una vez urbanizada.

## **7.3 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**

Se acometerá a la red existente en Avenida de Galicia, tanto para las edificaciones de dicha calle como para realizar la nueva red en Arroyo Mariñán y Viales 1 y 2.

Para el abastecimiento de agua potable se proyectará una red de suministro con tubería de fundición enterrada, con un diámetro mínimo según cálculo, desde la acometida a la red municipal.

La dotación prevista es de 150 litros por habitante y día, en caudal continuo.

Las redes serán malladas y enterradas, en fundición, para presión de trabajo de 10 atmósferas. Se preverán arquetas de entrada a los edificios. En las zonas de paso de viales se reforzarán las tuberías de acuerdo con la normativa correspondiente. Los hidrantes contra incendios se dispondrán a distancia no superior a 200 m entre ellos, con un diámetro mínimo de 100 mm.

La separación entre las bocas de riego no será mayor de 50 m.

## **7.4 RED DE SANEAMIENTO**

La red propuesta adopta la solución de realizar el sistema separativo de aguas residuales y pluviales con las siguientes características:

### **7.4.1. RED DE AGUAS RESIDUALES**

No se acomete a la red actual que tiene la Avenida de Galicia, ya que su estado de conservación no lo aconseja.

Se realiza una red nueva que partiendo de la Rua Enrique Arias Recorre la Avenida de Galicia conexiando las diferentes parcelas hasta enlazar con la red existente que tiene suficiente diámetro (70 cm) que discurre paralela al arroyo y al terreno del campo de fútbol.

Se realiza nueva red en la calle Arroyo Mariñán . La conexión con la red existente se realiza en el extremo Norte-Este del sector pasando bajo el arroyo. El colector que pasa por el vial existente entre el arroyo y el campo de fútbol tiene suficiente sección, diámetro 70cm, para realizar la conexión del sector.

La nueva red se realiza con tuberías de diámetro 315 SN4 y se dimensionará de tal manera que en ningún caso supere la velocidad de 6 m/seg., con dicho caudal máximo, asegurándose a su vez la autolimpieza de la red mediante un diseño que impida que la velocidad mínima se sitúe por debajo de los 0,6 m/seg., para el caudal circulante en cada tramo.

El caudal mínimo se estima en función del caudal medio ( $Q_t=1,35$  l/seg.) al final de la red por la relación: Caudal de la hora mínima/caudal medio = 0,50.

### **7.4.2. RED DE AGUAS PLUVIALES**

En la Avenida de Galicia se mantiene la existente, que termina el recorrido en el arroyo. Se realizan nuevas conexiones según diseño de planos.

En las calles Arroyo Mariñán, Vial 1 Vial 2 y Enrique Arias se colocarán sumideros sobre la propia red que será de PVC de diámetro 315, discurre por el viario público transportando por gravedad el caudal aportado por las acometidas dispuesta en los sumideros.

Se disponen sumideros cada 20-25 metros.

El espacio libre lo recorre un colector para el recogido de dichas aguas. Se realiza el desagüe al colector de Avenida de Galicia, de forma paralela a las aguas residuales.

Para el cálculo de la intensidad de la lluvia se calculará el tiempo de concentración igual al tiempo de escorrentía más el tiempo de recorrido. La intensidad de la lluvia estará comprendida entre 120 y 200 litros por segundo/Ha.

En base a este dato y a la superficie de cada sector, se calculará el caudal pluvial máximo en cada ramal.

El caudal máximo recogido al final de la red será  $Q = C \times I \times S$ , en donde "C" es el coeficiente de escorrentía medio comprendido entre 0,30 y 0,50, "I" es la intensidad de la lluvia en litros por segundo/Ha correspondiente a la máxima precipitación de los últimos 10 años en la zona y "S" la superficie en Has. de la cuenca.

## **7.5 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

Se disponen dos tubos de diámetro 160 de PVC paralelos a los recorridos antes mencionados para otros servicios.

La Consellería de Industria e Comercio en resolución de 5 de septiembre de 1997, por medio de la Dirección Xeral de Industria, fijó los criterios técnicos para la aplicación de instrucciones técnicas complementarias del "REGULAMENTO ELECTROTÉCNICO DE BAIXA TENSIÓN" que será de aplicación en lo que respecta al proyecto de urbanización. Como criterio general desde los puntos fijados por la empresa suministradora, la línea de suministro será subterránea. Para el dimensionado de la misma se utilizará un valor mínimo de demanda de 0,60 kw.h por habitante, con una caída de tensión máxima del 3%, si bien podrá fijarse como aceptable una potencia de demanda de 74 a 81 Kw. por Ha.

Se dispondrán tres tipos de redes para abastecimiento:

Media Tensión:	15 a 20 Kv.
Baja Tensión:	240-380 V.
Alumbrado público	

Todas las redes y centros de transformación serán subterráneos.

La red de alumbrado público garantizará los siguientes niveles de iluminación:

- Iluminación media en viales principales 10 lux.
- Iluminación media en viales secundarios 5 lux.

Para el ahorro de energía se estudiará la posibilidad de disminuir el voltaje en la red, con una reducción en el nivel de iluminación general, sin reducir el número de puntos encendidos, que estarán sobre báculos de 7 metros a uno o ambos lados de la calzada. En la iluminación interior de los espacios públicos, el proyecto de urbanización propondrá el tipo de iluminación, adecuándose al uso peatonal y al diseño del mobiliario urbano elegido.

## **7.6 RED DE TELEFONÍA**

Se conectará a la arqueta que hay en la Rúa Enrique Arias según las condiciones de la empresa suministradora, siendo enterrada la conducción y el proyecto de urbanización la desarrollará, de acuerdo con las Normas de la Compañía de dicho servicio. Se hará la central que ella indique para garantizar el mejor servicio posible, tanto de teléfonos como de telefax y teleproceso.

Se tendrá en cuenta el Real Decreto 279/1999 de 22 de febrero donde se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones.

La conducción se realiza de forma paralela a los servicios descritos anteriormente.

## **DOCUMENTO II**

### **ORDENANZAS REGULADORAS**

MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL AR-13 - O BARCO

## DOCUMENTO II

### ORDENANZAS REGULADORAS

#### 1. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN BLOQUES ABIERTOS.

##### Artículo 1.- Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en el Suelo Urbanizable Delimitado con la denominación SUR-13 del P.X.O.M. de O Barco de Valdeorras.

##### Artículo 2.- Tipología.

Bloque exento con espacios libres rodeando las edificaciones.

##### Artículo 3.- Ordenanza Parcelas 1 y 2. otros usos

a) Alineaciones. Las alineaciones oficiales se grafian en el plano de zonificación.

Las líneas exteriores de la edificación pueden coincidir con las alineaciones grafiadas en el plano de ordenación o retranquearse libremente.

b) Separación a linderos: el retranqueo a linderos mínimo será de 3 metros o la mitad de la altura de cornisa.

c) Ocupación sobre la parcela: 100%

d) Edificabilidad máxima: parcela 1: 3.700 m<sup>2</sup>  
parcela 2: 8.782 m<sup>2</sup>

e) Altura máxima de cornisa: Bajo y dos plantas  
Altura: 10,50 m

Se admiten sótanos y semisótanos.

f) Usos pormenorizados permitidos.

Comercial: categorías: 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup>, 5<sup>a</sup> y 6<sup>a</sup>

Almacén: categorías: 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>

Oficinas: categorías: 2<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>

Hotelero: categorías: 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>

Esp. Recr. y Hostal: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>

Docente: categorías: 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>

Sanitario-asistencial: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>

Socio –cultural: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>

Garaje-aparcamiento: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>

Deportivo: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>

g) Vuelos y sótanos: Se cumplirá con lo dispuesto en las Normas Generales de edificación contenidas en el PXOM

##### Artículo 4.- Ordenanza Parcela 3. Equipamiento.

Se cumplirá lo señalado en el Artículo 174 del PXOM.  
Ordenanza 10 (0-10). Equipamientos.

**Artículo 5.- Ordenanza parcela 4. Residencial.**

- a) Uso y tipología. Uso característico el residencial con tipología de bloque abierto.
- b) Parcela. La señalada con parcela 4 en el plano de ordenación superficie 1.423 m<sup>2</sup>.
- c) Alineaciones. Las señaladas en el plano de zonificación. Las líneas exteriores de la edificación pueden coincidir con las alineaciones grafiadas en el plano de ordenación o retranquearse libremente.
- d) Retranqueos a linderos. En la zona sur de la parcela se fijan mínimo 3 metros. En la zona este para la vivienda 3 metros, para edificaciones auxiliares al servicio de la vivienda se permite adosar al lindero y no superarán la altura de 3,30 en cualquier punto del terreno, volumen que incluye la cubierta.
- e) Edificabilidad máxima: 1.387 m<sup>2</sup>
- f) Altura máxima de cornisa: Bajo y dos plantas.  
Altura 10,50 m  
Se aplicará el Artículo 96.1.3 del PXOM.
- g) Condiciones de volumen.  
Se aplicará el apartado 5.2.4 del PXOM:
- h) Usos pormenorizados permitidos:
  - Residencial: categorías: 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>
  - Oficinas: categorías: 1<sup>a</sup>

**Artículo 6.- Ordenanza parcela 5. Espacio libre.**

Se cumplirá lo señalado en el Artículo 173 del PXOM.  
Ordenanza 9 (0-9): Espacios libres y zonas verdes.



## **DOCUMENTO III**

**ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, IMPACTO TERRITORIAL Y PAISAJÍSTICO.**

**MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL AR-13. O BARCO**

## **DOCUMENTO III**

### **ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, IMPACTO TERRITORIAL Y PAISAJÍSTICO.**

#### **1. INTRODUCCIÓN**

A pesar de que el objeto del urbanismo como área de conocimiento no es otro que la transformación física del medio, lo cierto es que el modo convencional de trabajar en este campo suele basarse en un conocimiento superficial del entorno en que habitamos. Desde los campos de la ingeniería y la arquitectura, que habitualmente se responsabilizan de los proyectos relacionados con el planeamiento y el desarrollo urbano, se considera que el medio natural es objeto de otras ciencias que juegan un papel secundario en los procesos de planificación urbana. La importancia que se le da al conocimiento en profundidad del medio ambiente, tanto en los contenidos de la formación como en la práctica habitual del urbanismo, es la de un conocimiento interesante como formación complementaria a la hora de realizar un buen proyecto. Así, el urbanismo actual como disciplina y como herramienta práctica de planificación, va incorporando lenta y, por el momento, muy superficialmente los efectos del cambio de paradigma que se está introduciendo en nuestra cultura, al incorporar el medio ambiente como vector fundamental de cualquier tipo de desarrollo urbanístico.

#### **2. SOSTENIBILIDAD**

El principio de desarrollo sostenible o sostenibilidad, tal y como se plasmó en el III Congreso, constituye un nuevo paradigma, generador de una conciencia social sobre el respeto a la naturaleza y la utilización racional de los recursos, incluidos el suelo necesario para el establecimiento y desarrollo de la vida humana. Implica el rechazo de los modelos de utilización de los recursos limitados que no consigan el adecuado equilibrio entre la satisfacción de las necesidades humanas y el mantenimiento de un medio adecuado para la vida de las generaciones futuras.

Conforme el Manifiesto 2000 de la UNESCO para una cultura de la Paz y la no violencia, exige: "Promover un consenso responsable y un modo de desarrollo que tenga en cuenta la importancia de todas las formas de vida y que preserve el equilibrio de los recursos naturales del planeta".

La sostenibilidad implica un concepto ético básico que respete el profundo sentido de la persona como titular de derechos y libertades, sin imponerle una concepción egocéntrica radical por lo absoluto de sus exigencias hasta el punto de convertir a los seres humanos en una especie subordinada. Sin embargo, en todas las transformaciones o afecciones al medio natural se ha de considerar la solidaridad espacial, temporal e histórica, de tal modo que todas las acciones sean preventivas, responsables y solidarias.

La acción urbanística implica un compromiso de acción para superar la parálisis del puro análisis y el esteticismo a fin de lograr un compromiso solidario y ético con el desarrollo sostenible.

Esta concepción es incompatible con la consideración del espacio como mero acumulador de riqueza especulativa. Por el contrario, exige la evaluación del impacto ambiental de la ordenación territorial en los niveles superiores de decisión de las políticas, planes y programas. A tal fin se vienen contemplando en distintas normas la elaboración de estudios de evaluación ambiental estratégica del planeamiento, como procedimiento y técnicas de valoración previa a los Estudios de Evaluación ambiental de los instrumentos de desarrollo y ejecución a los que se encomienda la transformación física del espacio. En tales documentos se han de considerar todos los costes, ambientales, sociales y culturales, así como las técnicas adecuadas para hacer efectiva la solidaridad intergeneracional y espacial, la redistribución de recursos, de los beneficios y costes de las acciones ambientales derivadas de la iniciativa pública y privada.

### **3. MARCO LEGAL**

El sistema legal español ha quedado constituido por dos subsistemas: el estatal y el autonómico. La configuración de este segundo se ha producido con intensidad a partir de la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, que delimitó el alcance de las competencias básicas estatales sobre la delimitación del contenido del derecho de propiedad urbanística, reconociendo como propio de la competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas la materia urbanística.

La Ley 6/1998 refleja un cambio de concepción desde el paradigma urbanístico al económico. Concibe a la ordenación del territorio y al urbanismo como instrumentos de la política económica general para la regulación de la especulación financiera que se refugia en la inversión inmobiliaria, afectando al mercado de la vivienda. Las acciones sobre el mercado deben ser protagonizadas por los instrumentos de política económica, por el sistema fiscal, por una acción decidida de los poderes públicos y por los patrimonios de suelo. El planeamiento sólo es un medio para la ordenación del espacio y los asentamientos a fin de atender a las necesidades colectivas.

Se constata un claro rechazo del concepto básico estatal por parte de las Comunidades Autónomas, en cuanto que de aquel se deriva un modelo de ordenación territorial que se estima está obsoleto, por ser disperso y colonizador de espacio como mero generador de plusvalías y de expectativas especulativas. El urbanismo mercantilista que inspira la clasificación del suelo urbanizable residual conduce a la ocupación indiscriminada del espacio con altos costes ecológicos y ambientales, así como a una peligrosa desregulación de la actividad urbanística.

Ni los legisladores, ni los administradores, ni las normas urbanísticas de las Comunidades Autónomas comparten, mayoritariamente, los paradigmas y los modelos de la nueva legislación estatal, que pone en el mercado y en un modelo especulativo el futuro de la ordenación urbana y colaboración privada.

#### **4. MODELO DE CIUDAD**

Se sigue apostando por el modelo histórico de desarrollo urbano concentrado, con recuperación de los centros urbanos, del patrimonio edificado y de las infraestructuras existentes, todo lo cual reduce los costes ambientales y constituye una aplicación del principio de sostenibilidad por la eficiencia económica y social de las estructuras urbanas.

La ciudad compacta es un elemento en la cultura urbanística mediterránea, pero es preciso destacar:

- a) Que se ha de perseguir la calidad de vida en cuanto a densidades, equipamientos, infraestructuras, etc., para evitar los excesos de los procesos históricos de congestión y especulación que han conducido a realidades actualmente inaceptables en los nuevos parámetros de calidad de vida urbana.
- b) La participación ciudadana ha de ser considerado como un elemento importante en la toma de decisiones sobre la tipología, equipamientos y dotaciones a fin de configurar un marco adecuado a las necesidades colectivas, evitando el mero decisionismo administrativo y tecnocrático que trata de imponer modelos ajenos a las reales necesidades sociales.
- c) Las particularidades locales y regionales en la ordenación espacial de los asentamientos, en su morfología y densidades han de ser estudiadas de modo sistemático a fin de conocer las pautas del proceso que permita un desarrollo armónico y funcional, dotado de cohesión social y territorial.

Respecto a la ciudad compacta se han de tomar en consideración los siguientes aspectos:

- a) La previsión de los procesos de expansión y los adecuados modelos morfo-tipológicos, asumiendo las nuevas situaciones y usos, las tipologías edificatorias (colectivo-aislado), los grados e intensidades de usos y funciones.
- b) La necesidad de adecuar los emplazamientos de usos con gran impacto ambiental de modo que este sea el más reducido.
- c) Acomodar las densidades y los usos buscando el equilibrio territorial y el impacto de los más importantes por medio de elementos de enlace y descompresión como parques, cinturones verdes, elementos de las infraestructuras viarias suficientemente protegidos, etc.
- d) La eficacia funcional de las redes de comunicaciones para facilitar el asentamiento de los usos y la conexión del tejido urbano con la adecuada sostenibilidad.

## **5. MEDIO AMBIENTE URBANO**

Urbanizar es una actividad que causa impacto ambiental, al consistir básicamente en transformar suelo rústico.

Es, por ello, dentro de un marco económico que tenga la pretensión de perdurar, la única propuesta urbanística sensata consiste en ampliar la expansión del suelo urbano a los ámbitos, que como es el caso del desarrollo urbanístico del sector AR-13, son necesarios para dotar a la ciudad de suelo urbano con destino a unidades residenciales, de lo contrario ha de mejorarse la gestión y la calidad del suelo urbano existente, desarrollando el necesario según la demanda con materiales y técnicas que causen mínimo impacto ambiental.

Los núcleos de población, por sus características, pueden tener una gran influencia sobre el medio ambiente, esta incidencia se produce en todas las áreas ambientales, desde los recursos naturales hasta la generación de productos residuales. A la vez, esta situación supone una oportunidad para mejorar el comportamiento y la influencia de una comunidad sobre el entorno, ya que los núcleos disponen de recursos y medios más abundantes cuanto mayor sea el núcleo urbano.

Los núcleos de población son grandes consumidores de recursos naturales, lo que supone una de sus principales influencias sobre el medio ambiente. Agua, energía y otros recursos son puestos a disposición de los habitantes para su uso. La adopción de buenas prácticas, campañas de sensibilización y adecuación ambiental, y una planificación adecuada de las infraestructuras son algunos medios para mejorar la eficacia del consumo de recursos.

El uso racional y cada vez más eficiente del agua supone uno de los retos de las ciudades.

La adopción de medidas pasa habitualmente por disminuir las pérdidas en la red de abastecimiento, mejorando el mantenimiento de las conducciones e intensificando la detención de fugas, así como otras tales como campañas informativas de ahorro de agua.

El consumo de materias primas y la generación de residuos son otros factores que se intensifican en los núcleos urbanos. La necesidad de gestionar adecuadamente los residuos implica la disposición de infraestructuras adecuadas (recogidas selectivas, transporte, eliminación), que se ve facilitada ante la mayor cantidad de recursos disponibles en las ciudades. El tratamiento de residuos especiales (restos de obra, residuos peligrosos generados en los domicilios) precisa de medios adecuados para su recogida, que suelen consistir en "puntos limpios", zonas donde los ciudadanos pueden depositar separadamente esos residuos.

La calidad del aire en las ciudades está condicionada, fundamentalmente, por el tráfico rodado. Las emisiones de gases contaminantes generadas por los motores de combustión construyen la variable principal a la hora de valorar la calidad del aire de una ciudad. Otras fuentes de contaminación posibles son las

industrias presentes en cada ciudad y sus cercanías. Entre las medidas que se toman para mejorar la calidad del aire en las ciudades se contemplan la reordenación del tráfico, el fomento del transporte público, el incremento de zonas verdes, etc.

Un factor con gran incidencia sobre la calidad de vida de los ciudadanos es el ruido. En muchos casos asociado al tráfico, este factor recibe la influencia de todas las actividades urbanas, desde las actividades productivas hasta las actividades más lúdicas o festivas. Además de campañas de sensibilización, las soluciones adoptadas pasan por la regulación mediante ordenanzas, la búsqueda de zonas alternativas donde desarrollar actividades ruidosas (zona para ensayo de agrupaciones musicales lejanas, botellódromos y zonas de movida, ...) y la instalación de mecanismos técnicos limitadores de las emisiones ruidosas.

La búsqueda de soluciones adecuadas para estos problemas se puede concretar con el concepto de ciudad sostenible. El modelo hacia el que debe tender una ciudad, el horizonte del desarrollo urbano el presente siglo, se basa en la idea de la Sostenibilidad. Una ciudad sostenible será aquella que satisfaga las necesidades de los ciudadanos sin comprometer las de aquellos que la habitarán en el futuro.

Entre estas necesidades se cuentan tanto las necesidades básicas (vivienda, alimentación, trabajo, etc.), como aquellas necesidades que, aunque secundarias, no dejan de ser importantes, como las manifestaciones artísticas y culturales, la disposición de un entorno agradable, etc.

La formulación de iniciativas inspiradas en este modelo será la base de las políticas más avanzadas durante el presente siglo. El intento de convertir nuestras poblaciones en ciudades sostenibles deberá guiar las actuaciones de los próximos años, y conseguirá resultados que, más allá de la conversión del medio ambiente y del respeto al entorno natural, harán de este mundo un lugar mejor para vivir.

## **6. OBJETOS GENERALES DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL**

Existen dos objetivos fundamentales:

- Disminuir el impacto ambiental que generan los sistemas urbanos.
- Mejorar la calidad de vida urbana.

Este estudio pretende documentar cuantos argumentos sean posibles para defender el desarrollo sostenible del sector SUR-13.

## **7. SOSTENIBILIDAD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**

La nueva Ley del Suelo de Galicia, Ley 9/2.002 de 30 de diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, establece en su artículo 46, los límites de sostenibilidad para el suelo urbanizable delimitado de uso residencial.

El modificado del Plan parcial minora sustancialmente la edificabilidad del sector pasando a tener un aprovechamiento máximo en residencial de 1.387 m<sup>2</sup> y en otros usos de 12.482 m<sup>2</sup>.

Así mismo y de acuerdo con lo establecido en el Plan General, se ha proyectado una red viaria adecuada tanto para las necesidades del transporte público, por su continuidad con la trama urbana, y la capacidad de los accesos o encuentros con la red viaria exterior al sector, como por la red de itinerarios peatonales.

La depuración de aguas residuales se integra en el sistema municipal conduciendo las aguas residuales al colector municipal que continua hasta la depuradora.

En cuanto al tratamiento de residuos sólidos, dada la ubicación del sector con respecto al núcleo urbano, se proyecta integrada en el mismo sistema actual, ampliando los puntos de recogida con la ubicación de un sistema de contenedores adecuados en la vía pública, para su posterior recogida y tratamiento conjunto con los demás residuos sólidos del núcleo urbano.

En función de estas circunstancias y características del lugar, la ordenación propuesta parte del criterio de configurar una ordenación urbanística de tipología de bloque abierto, lo que representa una ordenación de bloques abiertos con la concepción de espacios públicos como generadores de actividad e identidad.

Con los criterios expuestos, para el desarrollo del sector, la sostenibilidad ambiental, en cuanto a mejorar la calidad de vida, queda cumplido su objetivo con el diseño realizado.

En lo referente al impacto ambiental, como ya hemos mencionado, no existe ningún valor natural o paisajístico con valor de protección al tratarse de unos terrenos fraccionados de monte bajo, por lo tanto el único impacto que tendríamos con la actuación sería el producido por la propia urbanización del sector.

## **8. CRITERIO PARA REDUCIR EL IMPACTO AMBIENTAL ASOCIADO A LA URBANIZACIÓN**

### **8.1. INTRODUCCIÓN**

Cualquier sistema que pretenda la gestión sostenible del territorio debería excluir la vulgar acepción de urbanizar, puesto que es una actividad que causa desmedido impacto ambiental, al consistir básicamente en eliminar suelo rústico.

Por ello, dentro de un marco económico que tenga la pretensión de perdurar la única propuesta urbanística sensata consiste en limitar drásticamente la expansión del suelo urbano y mejorar la gestión y calidad del existente, conservándolo y rehabilitándolo con materiales y técnicas que causen el mínimo impacto ambiental.

## **8.2 CRITERIO SOBRE DISEÑO, DIMENSIONADO Y TÉCNICAS**

Este apartado tiene por objeto establecer unos criterios para reducir de manera apreciable el impacto ambiental que causan las labores de urbanización. Tal vez dentro de unos años se establezcan de forma rigurosa unos ciertos criterios de urbanización sostenible, y si esta adquiere rango de ley, a partir de estos criterios se establezcan normas de urbanización que, contemplen el consumo prudente de recursos. Mientras esto no sea regulado por ley, este estudio establece los siguientes criterios:

- Dimensionado estricto de calles.
- Dimensionado estricto de firmes.
- Integración de alcorques en bandas de aparcamientos.
- Integración de tendidos y elementos urbanos de edificación.
- Compensación y reutilización de tierras.
- Reducción de productos bituminosos.

Un buen diseño de alcorques pasa por ubicarlos en las franjas de aparcamiento asociadas a la mayoría de calles urbanas. Esta situación ofrece las siguientes ventajas:

- Permite un mejor crecimiento aéreo del árbol, al aumentar la distancia con respecto a las fachadas, lo que posibilita operaciones menos frecuentes de poda y formación de copas mucho más voluminosas.
- Ofrece una mayor superficie de plantación sin respetar espacio de acera.
- Evita los quiebros en el trazado de canalizaciones.

El ahorro de recursos que produce esta alternativa repercute principalmente en el posterior consumo energético. Para mayor eficiencia de las plantaciones es preciso una correcta elección de la especie, una adecuada presentación y una cuidadosa plantación.

Las canalizaciones que ya por normativa han de ser enterradas, es una solución bastante cuestionable, ya que requiere mayor coste energético. No obstante esto nos elimina el impacto ambiental producido con los tendidos aéreos.

Referente a la reutilización de tierras y residuos, toda obra de urbanización contempla transportes de grandes volúmenes de tierras, es común en estas obras enviar a vertederos tierras y residuos vegetales obtenidos en operaciones de desbroce, esto dispara el consumo combustible fósil, sin aportar ninguna mejora sustancial a las obras realizadas. Este consumo es evitable con el siguiente plan de obras:

- Proceder a la mejora de la explanada natural.
- Proyectar el trazado en alzado de vía ajustado al relieve existente, definiendo las rasantes de las que resulte mínimo volumen de tierras extraídas y aportadas.



- Organizar las obras disponiendo de espacios para acopio de las tierras vegetales extraídas.
- Reutilizar los escombros generados en labores previas.

Con estas operaciones es posible reducir de forma notable el volumen de tierras movidas e, incluso, evitar el transporte a vertedero, procurando un significativo ahorro de recursos.

## **9. SOSTENIBILIDAD E INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO**

Los planes generales de ordenación urbana son los documentos redactados por los Ayuntamientos, que ordenan los usos del suelo municipal, definen la calificación y clasificación del suelo, estructuran las redes de infraestructura, el sistema de espacios públicos, el sistema de espacios libres, la red de dotaciones y equipamientos, las políticas de rehabilitación o las estrategias para la revitalización económica de las ciudades.

Los planes parciales son instrumentos operativos pensados para contemplar las propuestas del Plan General, clasificando suelo urbanizable para usos urbanos.

### **9.1 PLAN PARCIAL SUR-13**

La ordenación propuesta se fundamenta en los objetivos principales de sostenibilidad ambiente.

- Disminuir el impacto ambiental que generan los sistemas urbanos.
- Mejorar la calidad de vida urbana.

La propuesta favorece las relaciones que enriquecen la vida en el entorno del área de reparto. Para ello, partimos de la concepción del espacio público como generador de actividad e identidad, lo que nos lleva a una calidad de vida urbana.

El Plan Parcial SUR-13 valora especialmente los siguientes aspectos:

- 1.- Tratamiento de los espacios de transición entre lo público y lo privado como generadores de actividad e identidad.
- 2.- Respuesta ante las particularidades del terreno mediante la creación de plazas y jardines.
- 3.- Introducción de tipologías que permitan la integración de distintos grupos sociales según dos aspectos principales:
  - Vistas hacia el núcleo de población.
  - Conexión con las zonas destinadas a viviendas unifamiliares.

- 4.- Refuerzo de la conexión peatonal entre los distintos ámbitos mediante la incorporación de elementos interiores que fomenten la actividad permanente en los espacios públicos.

Con todo ello, confiamos en que la ordenación propuesta, disminuya el impacto ambiental y mejore la calidad de vida urbana.

# **DOCUMENTO IV**

## **PLAN DE ETAPAS**

MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL AR-13 - O BARCO

## **DOCUMENTO IV**

### **PLAN DE ETAPAS**

Como complemento al Decreto 80/2002, la Ley 9/2002 de 30 de diciembre en su artículo 65 determina la “Documentación de los planes parciales” y que por ampliación nos remitimos a la Ley 1/97, del Suelo de Galicia en su artículo 22-J, siendo una de sus determinaciones el PLAN DE ETAPAS, en el cual se fijará el plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, distribución de cargas y beneficios, urbanización y edificación.

#### **1. PROYECTO DE COMPENSACIÓN**

Una vez aprobado el Plan Parcial del Sector, se procederá a la redacción del Proyecto de COMPENSACIÓN. En dicho expediente se justificará el aprovechamiento y las cargas urbanísticas de cada propietario. El sistema de actuación será el de COMPENSACIÓN.

Además de las cesiones obligatorias previstas en la Ley 9/2002, correspondientes a los sistemas locales y sistemas generales, al Ayuntamiento de O Barco le corresponde el 10% del aprovechamiento lucrativo del área de reparto.

Se fija un plazo de dos meses para presentar el proyecto de compensación, una vez aprobado el Plan Parcial.

#### **2. PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

La misión de este documento es, mediante el desarrollo de las determinaciones contenidas en el Documento Urbanístico, definir las obras necesarias para la urbanización, así como las conexiones con la vialidad de infraestructuras y de servicios existentes, así como los movimientos de tierras a ejecutar en las parcelas que se destinarán a edificación en bloque aislado y en las que se destinarán equipamientos de uso público.

Se fija un plazo de cuatro meses para presentar el proyecto de urbanización, una vez aprobado el proyecto de compensación.

Se fija un plazo de un año para terminar la urbanización, una vez aprobado el proyecto de urbanización.

La conservación de la urbanización corre por cuenta del Ayuntamiento de O Barco de Valdeorras.

### **3.- PROYECTO DE EDIFICACIÓN**

Una vez que los terrenos incluidos en el SUR-13 de O Barco tengan aprobado el proyecto de urbanización y se haya procedido a realizar las cesiones correspondientes al Ayuntamiento se podrán presentar los proyectos de edificación para obtener la correspondiente Licencia de Obra.

Se fija un plazo de seis años para presentar los proyectos de edificación una vez terminada la urbanización del área de reparto

## **DOCUMENTO V**

### **EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

MODIFICACO PLAN PARCIAL AR-13 - O BARCO

## DOCUMENTO V

### EVALUACIÓN ECONÓMICA

Como avance de los gastos que los proyectos de Compensación y Urbanización definirán exactamente, se relaciona a continuación una estimación de los costes económicos derivados de las demoliciones que se realizaran de las edificaciones en el área de reparto, la implantación de los servicios urbanísticos completos y de la urbanización interior de los espacios a ceder.

#### 5.1 PRESUPUESTO EDIFICACIONES A DEMOLER

Las edificaciones que deben demolerse como consecuencia de la ejecución del planeamiento por ser incompatibles con el mismo, valoran por el siguiente importe:

<b>PARCELA 4.-</b>	Edificio de sótano, bajo, dos planta y bajo-cubierta. Galpón en el fondo de la finca.
<b>PARCELA 5.-</b>	Edificio de vivienda unifamiliar. Galpón en el fondo de la finca.
<b>PARCELA 6.-</b>	Galpones en la entrada y en el fondo de la finca.
<b>PARCELA 7.-</b>	Galpón en el fondo de la finca.
<b>PARCELA 8.-</b>	Galpón en el fondo de la finca.
<b>PARCELA 9.-</b>	Galpón en el fondo de la finca.
<b>TOTAL PRESUPUESTO .....</b>	<b>814.540 €</b>

## 5.2 PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN.

Se hace una valoración de las distintas partidas que corresponden al proyecto de urbanización, viales, zonas peatonales, zonas verdes y los servicios mencionados en el presente documento urbanístico.

-	Sistemas generales	172.780 €
	10% IVA	17.278 €
	TOTAL	190.058 €
-	Viales, aceras y zonas verdes	369.674 €
	10% IVA	36.967 €
	TOTAL	406.641 €

El costo total previsto para llevar a cabo el desarrollo urbanístico del Área de Reparto AR-13, edificaciones a demoler y gastos de urbanización, asciende a la cantidad de 1.411.239 € (UN MILLON CUATROCIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS TRENTA Y NUEVE EUROS).

Ourense, Noviembre de 2014

LOS ARQUITECTOS:

Fdo.: José Martínez Rodríguez

Fdo.: Daniel Rodríguez Fernández.