



# PLAN ESTRUCTURANTE DE ORDENACIÓN DEL SUELO EMPRESARIAL DEL ÁREA INDUSTRIAL DE PADERNE DE ALLARIZ

---

## DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

### 01. MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### Parte II. Justificación



<b>1. ENCUADRE GENERAL DEL ÁMBITO DENTRO DEL MARCO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. RELACIÓN DEL PLAN ESTRUCTURANTE DE ORDENACIÓN DEL SUELO EMPRESARIAL CON OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO .....</b>	<b>4</b>
1.1.1. ACOMODO AL PLAN SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE ÁREAS EMPRESARIALES DE GALICIA.....	4
1.1.2. ACOMODO A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO .....	6
<b>1.2. DETERMINACIONES Y CONTENIDO DOCUMENTAL .....</b>	<b>8</b>
<b>1.3. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA DEL REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016 DE SUELO DE GALICIA.....</b>	<b>11</b>
<b>1.4. JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS .....</b>	<b>13</b>
<b>1.5. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD .....</b>	<b>15</b>
<b>1.6. INCIDENCIA TERRITORIAL .....</b>	<b>15</b>
<b>1.7. EVALUACIÓN AMBIENTAL .....</b>	<b>16</b>
<b>2. ORDENACIÓN .....</b>	<b>20</b>
<b>2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD.....</b>	<b>20</b>
2.1.1. PAISAJE E IDENTIDAD .....	21
2.1.2. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD .....	23
2.1.3. RECURSOS Y RESIDUOS .....	24
2.1.4. ECONOMÍA .....	29
2.1.5. COMUNIDAD Y COHESION SOCIAL .....	29
<b>2.2. PROPUESTA DE ACTUACIÓN .....</b>	<b>30</b>
2.2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN .....	30
2.2.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	31
2.2.3. RED VIARIA.....	34
2.2.4. ORGANIZACIÓN PARCELARIA Y USOS .....	35
<b>2.3. ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE.....</b>	<b>36</b>
2.3.1. VIARIO ESTRUCTURANTE .....	36
2.3.2. SISTEMA DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS, ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES .....	39
2.3.3. CONEXIONES EXTERIORES CON EL SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS Y VÍAS .....	39
2.3.4. ZONAS DESTINADAS A APARCAMIENTO .....	40
2.3.5. DETERMINACIONES RELATIVAS AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO .....	42
<b>2.4. DETERMINACIONES DE EFICACIA DIFERIDA .....</b>	<b>45</b>



2.4.1.	TRAZADO DE VÍAS NO ESTRUCTURANTES .....	49
2.4.2.	PARCELACIÓN DE LAS ÁREAS .....	50
2.4.3.	DETERMINACIONES RELATIVAS AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO .....	51
2.4.4.	POSIBLE IMAGEN FINAL RESULTADO DEL DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE EFICACIA DIFERIDA .....	72
<b>2.5.</b>	<b>INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.....</b>	<b>73</b>
2.5.1.	ABASTECIMIENTO DE AGUA .....	73
2.5.2.	SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES .....	74
2.5.3.	SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES.....	74
2.5.4.	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	75
2.5.5.	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.....	76
2.5.6.	RED DE TELECOMUNICACIONES.....	76
2.5.7.	RED DE GAS NATURAL .....	77
<b>2.6.</b>	<b>CONEXIONES EXTERIORES DE SERVICIOS.....</b>	<b>77</b>
2.6.1.	ABASTECIMIENTO DE AGUA .....	77
2.6.2.	SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES .....	78
2.6.3.	SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES.....	80
2.6.4.	ENERGÍA ELÉCTRICA.....	81
2.6.5.	TELECOMUNICACIONES.....	82
2.6.6.	GAS NATURAL.....	82
<b>2.7.</b>	<b>EJECUCIÓN DEL PLAN ESTRUCTURANTE DE ORDENACIÓN DEL SUELO EMPRESARIAL .....</b>	<b>83</b>
2.7.1.	SISTEMA DE ACTUACIÓN .....	83
2.7.2.	PLAN DE ETAPAS .....	83
2.7.3.	CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN .....	83
2.7.4.	POLÍGONOS .....	84



# 1. ENCUADRE GENERAL DEL ÁMBITO DENTRO DEL MARCO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

## 1.1. RELACIÓN DEL PLAN ESTRUCTURANTE DE ORDENACIÓN DEL SUELO EMPRESARIAL CON OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

El presente Plan Estructurante de Ordenación del Suelo Empresarial:

- Se redacta al amparo de LEI 3/2022, do 18 de outubro, de Áreas Empresariales de Galicia, en el marco de desarrollo del *Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales de Galicia* (en adelante, PSOAEG), aprobado mediante Acuerdo del Consello de la Xunta de Galicia de 30 de abril de 2014.
- Tiene por objeto regular la implantación del Área Industrial de Paderne de Allariz.
- Se ajusta a las determinaciones del PSOAEG.
- Consta de los documentos necesarios (artículo 12 de la *Ley 3/2022, de 18 de octubre, de áreas empresariales de Galicia*) para reflejar con claridad y suficiencia las determinaciones establecidas en el artículo 33 y 35 de esa ley.
- No vulnera las determinaciones de otros instrumentos de Ordenación del Territorio.

### 1.1.1. ACOMODO AL PLAN SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE ÁREAS EMPRESARIALES DE GALICIA

El PSOAEG en su Documento VIII, recoge las directrices para el desarrollo de las áreas empresariales en él contenidas.

El PEOSE se acomoda a estos criterios de la siguiente manera:

<b>Zonificación</b>	El PEOSE zonifica su ámbito dividiéndolo en Parcelas de uso privado o con aprovechamiento lucrativo, zonas verdes públicas, equipamiento público, infraestructuras de servicios, red viaria y aparcamiento y sendas peatonales.
<b>Tipología de las áreas empresariales</b>	Por su función, el PEOSE se incluye en los Parques Empresariales y por su tamaño, se trataría de un macro parque (> 100 Ha).
<b>Estructura Parcelaria</b>	El PEOSE toma como referencia la estructura parcelaria recogida en el PSOAEG
<b>Edificabilidad Bruta</b>	La edificabilidad bruta, oscilará (dependiendo de la ordenación detallada de los ámbitos de ordenación de eficacia diferida) entre 0,44 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> y 0,48 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , por encima del valor que, con carácter orientativo, proporciona el PSOAEG (0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
<b>Parámetros de la edificación</b>	Se tomará como referencia los establecidos en el PSOAEG
<b>Criterios para la</b>	Se tomará como referencia los establecidos en el PSOAEG



## determinación de usos

### **Criterios de diseño de la estructura básica**

El diseño de la estructura básica del Área Industrial, parte de la consideración de los tres principios básicos establecidos en el PSOAEG: Eficiencia en el uso del suelo; Protección de la salud y la seguridad de las personas del parque y del entorno; Protección medioambiental.

Para ello, y de cara a maximizar la eficiencia económica, ecológica y social del proyecto se tenderá a la reducción de consumo de recursos naturales, tanto energéticos como de bienes escasos; a la disminución del volumen de residuos generados; a la minimización de la contaminación tipo edáfica, atmosférica; a la minimización de la degradación de la calidad ambiental, disminuyendo las molestias por vibración, acústicas o de otro género.

### **Criterios para infraestructuras ambientalmente apropiadas**

#### Energía e iluminación

Se utilizarán luminarias de bajo consumo y se incentivará su uso por las empresas. Se seguirá además lo establecido en el apartado VIII.3.7.2 del PSOAEG.

#### Red de telecomunicaciones

El trazado de la red de telecomunicaciones se diseñará teniendo en cuenta las recomendaciones de las empresas suministradoras y tal y como se establece en el PSOAEG, con visión de futuro dada la rápida evolución de esta infraestructura.

#### Transporte

En el diseño del Parque Empresarial, se limitan al máximo los pavimentos impermeables, utilizando en la medida de lo posible pavimentos drenantes y de larga duración.

#### Aqua

Se seguirá lo establecido en el apartado VIII.3.7.5. del PSOAEG.

#### Sumideros, depuración y vertido

En el diseño de la red de saneamiento se sigue lo recomendado en el apartado VIII.3.7.6. del PSOAEG. Así se diseña una red separativa en donde las aguas pluviales se tratarán en balsas de decantación. Así mismo se regula normativamente la condición de los vertidos a la red.

#### Viarío

La ordenación del viario del Parque Empresarial sigue los criterios establecidos en el PSOAEG para la optimización de este. Así, el viario se adapta en la medida de lo posible al terreno natural, organizándose de manera que se minimice su superficie en favor de las parcelas de uso empresarial. Para su diseño, se han seguido los criterios recogidos en el PSOAEG.

### **Criterios de diseño zonas verdes**

Para el diseño de estas zonas, así como para la localización de elementos vegetales dentro del ámbito, se seguirán los criterios recogidos en el apartado VIII. 3.8 del PSOAEG.

El sistema de espacios libres se concentra hacia los espacios de mayor valor ambiental, como las proximidades del Xacemento de Campo Alegre y el entorno de los ecosistemas



húmedos asociados a los nacimientos de los cursos de agua de carácter estacional, que presentan una importante labor en la regulación del ciclo hídrico. También se desarrollan zonas verdes hacia los espacios visibles desde el exterior, con el objetivo de optimizar la integración paisajística de la actuación en su entorno, y se proyectan barreras vegetales arboladas para la amortiguación de los usos industriales.

### 1.1.2. ACOMODO A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Las DOT, aprobadas definitivamente por Decreto 19/2011 de la *Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras* de 10 de febrero de 2011, recogen en su apartado 2.11.11 *Solo empresarial para actividades económicas*, que, en todos los casos, la planificación de los espacios para actividades económicas, ya sea para nuevas construcciones o para la reconversión de las existentes, debe realizarse desde la perspectiva de la ecología industrial para buscar la eficiencia y contribuir al desarrollo sostenible. La ordenación de estas áreas desde la perspectiva del interés estratégico de la Comunidad se realizará a través del PSOAEG.

El presente PEOSE se acomoda a las DOT toda vez que se formula en desarrollo del PSOAEG, que desarrolla directamente las previsiones de las DOT.

En cumplimiento de las directrices de las DOT, se incluye en el presente apartado un análisis que permita evaluar el grado de compatibilidad entre el PEOSE y las estrategias, objetivos y criterios de las DOT.

Este análisis sigue la metodología indicada en el apartado 8.2 del Informe de Sostenibilidad Ambiental de las DOT, que abarca los siguientes contenidos:

- Consideración de los aspectos clave para la sostenibilidad, explicando cómo se consideran los efectos del plan sobre los aspectos clave detectados en las DOT.
- Proceso de decisión, analizando la bondad y calidad del proceso de decisión a través del que se diseña el planeamiento.
- Relación con los elementos territoriales estratégicos de Galicia, evaluando la relación de los planes con los elementos estratégicos identificados en el análisis objetivo del contorno realizado en las DOT.

A continuación, se expone el análisis del presente Plan Estructurante de Ordenación del Suelo Empresarial con respecto a los aspectos indicados por las DOT.

Indicadores de Sostenibilidad Territorial	
<b>Ocupación del territorio</b>	La ordenación propuesta define una ocupación racional del suelo reservando amplios espacios para zonas verdes vinculadas al elemento patrimonial Xacemento de Campo Alegre y a los cursos de agua de carácter estacional, además de la amplia zona verde reservada en la zona central del ámbito y en todo su perímetro.
<b>Paisaje</b>	La ordenación propuesta y la normativa de aplicación garantizarán la correcta integración paisajística de la actuación. El documento contiene, además, un estudio de paisaje al respecto, redactado de acuerdo con



Indicadores de Sostenibilidad Territorial	
	lo recogido en los artículos 35 y 36 del Reglamento de la <i>Ley 7/2008, del 7 de julio, de protección del paisaje de Galicia</i> .
<b>Patrimonio natural y cultural *</b>	En el extremo noroeste del ámbito de actuación, incide el contorno de protección del Xacemento de Campo Alegre*. En torno a este elemento patrimonial se proyecta un espacio verde que funciona como espacio de amortiguamiento con vegetación autóctona.
<b>Socioeconomía</b>	El desarrollo de esta zona empresarial se hace en la localización recogida en el PSOAEG. En este documento se han analizado las ubicaciones de los Parques Empresariales desde un punto de vista territorial, por lo que se asegura la atención al equilibrio en el desarrollo económico. También se abala en este sentido, la competitividad económica.
<b>Atmósfera</b>	El conjunto de la actuación se diseña desde la perspectiva del respeto al medio ambiente. Así mismo, la normativa regula el desarrollo de la actividad prevista, de manera que se evite o minimice su posible impacto sobre la calidad del aire.
<b>Ciclo hídrico</b>	Con la presente actuación queda completamente garantizada la protección de las zonas húmedas que juegan un importante papel en el ciclo hídrico, en concreto las zonas húmedas asociadas a los nacimientos de los dos cursos de agua de carácter estacional. Con la presente actuación queda completamente garantizado el suministro suficiente de agua en buen estado, además de promoverse un uso sostenible y equilibrado de este recurso.
<b>Energía</b>	Las infraestructuras de servicios se diseñan desde el punto de vista de la eficiencia energética, procurando un nivel de iluminación adecuado a las características de la actuación, colocando elementos de medición de los consumos, luminarias de alto rendimiento y lámparas de alta eficacia luminosa, ...
<b>Gestión de residuos</b>	En el desarrollo del PEOSE, se ajusta el movimiento de tierras de manera que se minimiza la necesidad de retirada y gestión de material. El PSOAEG, dentro de sus Criterios de Diseño de la Estructura Básica, en base a los que desarrolla el PEOSE del Área Industrial de Paderne de Allariz, establece unos principios básicos de cara a conseguir entre otros, la disminución del volumen de residuos generado y la facilitación de su reciclaje.
<b>Cambio climático</b>	La ordenación promueve la movilidad peatonal y ciclista en el ámbito a través de un sistema de aceras accesible y la implantación del carril bici, lo que contribuirá a la minimización de los gases de efecto invernadero derivados de las emisiones de los vehículos motorizados.
<b>Movilidad</b>	La ordenación propuesta facilitará la movilidad a través del ámbito e incluso proporcionará nuevas alternativas de comunicación. En el futuro se comunicará con dos actuaciones planificadas en el PSRV de Ourense y su Área de Influencia: la nueva Ronda Este y el vial C7 que comunicará dicha ronda con el Polígono de San Cibrao. Las necesidades de movilidad en el Área Industrial son particulares en relación con ámbitos de uso residencial. El transporte de mercancías en ausencia de un modo alternativo se realiza a través de vehículos a motor. El área Industrial puede intervenir en el equilibrio en el reparto modal en cuanto a favorecer el modo a pie entre personas trabajadoras y usuarias que accedan desde las zonas próximas, a través de la propuesta de red peatonal y ciclista. De esta manera se reduciría el modo vehículo privado.



(\*) La determinación excluyente 9.3 de las DOT establece que “cualquier actuación sobre el territorio debe atender a su compatibilidad con los bienes de Patrimonio Cultural que se vean afectados, lo que requiere su identificación, el reconocimiento de sus características y de sus relaciones con el territorio y el análisis de sus posibilidades de integrarlos como un elemento más de la actuación.”

La Ley 1/2021, de 8 de enero, de Ordenación del Territorio de Galicia, en su *artículo 45 Documentación de los Proyectos de Interés Autonómico*, indica lo siguiente:

*En el caso de proyectos de interés autonómico no previstos se incluirá un Análisis de Compatibilidad Estratégica para garantizar la coherencia de la planificación en cascada y la consideración de la prevención y minimización de los posibles efectos adversos que el proyecto pudiera generar en el medioambiente.*

Por lo tanto, por tratarse de un área prevista en el PSOAEG, no es necesaria la inclusión de un Análisis de Compatibilidad Estratégica.

## ANÁLISIS Y CONSIDERACIONES PAISAJÍSTICAS SEGÚN LAS DOT

Los criterios y objetivos en materia de paisaje que recogen las DOT quedan contemplados en el PEOSE, en el cual se aplican las directrices generales de la legislación vigente en materia de paisaje.

(Ley 7/2008, de 7 de julio, de protección del paisaje de Galicia; Decreto 96/2020, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 7/2008, de 7 de julio, de protección del paisaje de Galicia; Decreto 238/2020, de 29 de diciembre, por el que se aprueban las Directrices de paisaje de Galicia)

La ordenación se plantea desde una perspectiva integradora de desarrollo sostenible, entendiendo que el paisaje tiene una dimensión global de interés general por cuanto trasciende los campos ambientales, culturales, sociales y económicos.

## 1.2. DETERMINACIONES Y CONTENIDO DOCUMENTAL

De conformidad con el artículo 12 de la *Lei 3/2022, del 18 de octubre, de áreas empresariales de Galicia*, por el que se regula el PEOSE del Área Industrial de Paderne de Allariz, contendrá las siguientes determinaciones:

El *Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia* podrá establecer la ordenación detallada, la clasificación y la categorización de alguno de los ámbitos delimitados. En este supuesto, el plan sectorial deberá contener, respeto de los dichos ámbitos, las determinaciones que en cada caso resulten exigibles, segundo proceda, para los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial, conforme el artículo 33 de esta ley.

De acuerdo con lo recogido en el *artículo 33. Determinaciones preceptivas*:

1. Los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial detallarán las determinaciones del *Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia* que desarrollen, de ser el caso, y, como mínimo, contendrán las siguientes determinaciones:





- a) La identificación completa de la persona promotora del plan y responsable de su ejecución.
- b) La identificación de la localización de las actuaciones objeto del plan, de acuerdo con la delimitación establecida en el *Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia*, si es el caso, o la delimitación del ámbito en el supuesto de un plan estructurante de ordenación del suelo empresarial no previsto en aquel, y la descripción de los terrenos comprendidos en él y de sus características, usos del suelo y aprovechamientos existentes y previstos para el su adecuado funcionamiento.
- c) La descripción de la ordenación detallada y de las características técnicas de la actuación objeto del plan. No obstante, podrán incluirse únicamente los parámetros básicos de la ordenación estructurante y preverse su desarrollo mediante un o varios proyectos de desarrollo y urbanización, de acuerdo con el dispuesto por el artículo 34.

**La ordenación estructurante** del ámbito de la actuación comprenderá, como mínimo, los siguientes elementos:

1. Las carreteras y vías estructurantes, entendiendo por tales las que son necesarias para articular el sistema local de infraestructuras de comunicación del área empresarial, garantizar su conexión con las redes de comunicación externas y configurar la estructura básica de la ordenación del ámbito.
  2. El sistema de espacios libres, zonas verdes y equipamientos.
  3. Las conexiones exteriores con el sistema general de carreteras y vías, así como con las redes generales de servicios urbanísticos.
  4. Las determinaciones relativas al aprovechamiento urbanístico del ámbito.
  5. Asimismo, la ordenación estructurante podrá recoger todas aquellas determinaciones no incluidas en la relación del número 2 del artículo 34, así como aquellas otras que, estando incluidas en ella, no sean calificadas expresamente por el plan como determinaciones no estructurantes.
- d) La justificación de la coherencia entre las actuaciones proyectadas y las previsiones contenidas en las Directrices de ordenación del territorio y en otros instrumentos de ordenación del territorio vigentes en el ámbito.
  - e) La incidencia en el planeamiento municipal vigente en el término o términos municipales en que se asiente la actuación, con la indicación de las determinaciones del dicho planeamiento que, de ser el caso, resultarán modificadas juntamente con la aprobación del plan.
  - f) La determinación de la nueva clasificación y cualificación del suelo, así como las determinaciones de carácter general y pormenorizado que, si es el caso, sean precisas según la clase y la categoría de suelo, sin perjuicio de la previsión recogida en el número 2.
  - g) La duración temporal estimada de su ejecución y los plazos de inicio y final de las obras desde la entrada en vigor del plan, con la determinación, de ser el caso, de las fases en que se divida la dicha ejecución.



- h) Los recursos económicos afectados a la actuación.
  - i) El estudio de la incidencia sobre el territorio físico, las aficiones ambientales y paisajísticas y los medios de corrección o minimización de ellas.
  - j) La identificación de las infraestructuras verdes precisas para mitigar, entre otros, la alteración, la pérdida y la fragmentación de hábitats y el deterioro de procesos ecológicos y servicios ecosistémicos, así como el incremento de los riesgos naturales.
2. Además de las determinaciones indicadas en el número anterior, los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial recogerán las determinaciones exigidas para los planes parciales por el artículo 68 de la *Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia* o norma que lo sustituya, con las siguientes precisiones:
- a) Las determinaciones relativas al trazado y a las características de las redes de servicios urbanísticos tendrán la consideración de determinaciones de carácter meramente informativo y, por lo tanto, podrán modificarse en los proyectos de desarrollo y urbanización o en los proyectos de urbanización que desarrollen el plan. No obstante, deberán resolverse los enlaces con las redes de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas y otros.
  - b) Las determinaciones relativas a los enlaces con las carreteras o vías actuales y a los trazados de las acometidas de las redes de servicio exteriores al ámbito del plan tendrán igualmente la consideración de determinaciones de carácter meramente informativo y podrán modificarse en los proyectos de desarrollo y urbanización, en los proyectos de urbanización o en proyectos específicos de obras, siguiendo el procedimiento establecido en la legislación sectorial aplicable, sin necesidad de modificar el plan.
  - c) No serán aplicables las determinaciones establecidas en previsión de un incremento de la población ni las relativas a los sistemas generales y a la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de las personas propietarias, entre ellos los de gestión, urbanización y edificación.
  - d) Las determinaciones que regulen las normas de edificación y urbanización deberán incorporar criterios de sostenibilidad ambiental y medidas que impulsen y faciliten a utilización de materiales autóctonos y de energías renovables.
3. Cuando, por razón de su objeto, la inclusión en un plan estructurante de ordenación del suelo empresarial de alguna de las determinaciones preceptivas exigidas por este artículo no resulte precisa, esta circunstancia deberá justificarse debidamente en la memoria de aquel.

#### *Artículo 34. Determinaciones de eficacia diferida*

1. Con carácter facultativo, los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial podrán recoger determinaciones no estructurantes de eficacia diferida para su desarrollo posterior por los instrumentos de desarrollo y ejecución regulados en el título III. En este caso, establecerán las condiciones básicas y los límites y el margen de variación de dichas determinaciones, de manera que los posibles efectos



sobre el medio ambiente y las afecciones sectoriales que produzcan puedan ser analizados en la tramitación del propio plan.

2. Para estos efectos, se consideran determinaciones no estructurantes las siguientes:
  - a) El trazado de nuevas vías no estructurantes divisorias de las parcelas o manzanas o la agrupación de dos o más de los existentes mediante la supresión de vías no estructurantes.
  - b) La parcelación de las distintas zonas y las normas de agregación y segregación de las parcelas.
  - c) El establecimiento de las rasantes interiores de los viales y parcelas.
  - d) La concreción de la cualificación de los terrenos, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y niveles de intensidad correspondientes la cada zona dentro de los límites establecidos por el plan.
  - e) Las condiciones de ocupación e implantación de la edificación en las parcelas.
  - f) Las determinaciones constructivas que deben cumplir las edificaciones, las instalaciones y la urbanización interior de las parcelas lucrativas y de equipamiento.
  - g) Las normas relativas a las condiciones que deben cumplir las infraestructuras y las obras de urbanización de los sistemas de espacios libres y zonas verdes, el sistema viario y las zonas de reserva de aparcamiento.
  - h) Las normas reguladoras de las infraestructuras y de los servicios urbanísticos.

### 1.3. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA DEL REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016 DE SUELO DE GALICIA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 35 de la *Ley 3/2022, de 18 de octubre, de Áreas Empresariales de Galicia*, los Planes Estructurantes de Ordenación del Suelo Empresarial deberán incluir la justificación del cumplimiento de las normas de aplicación directa contenidas en los artículos 91 y 92 de la *Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia*, y, en su caso de los estándares urbanísticos correspondientes a las clases de suelo que resulten de la nueva ordenación.

#### Cumplimiento del artículo 91. Adaptación al ambiente y protección del paisaje

En el ámbito, concretamente en el extremo noroeste, incide el contorno de protección del Xacemento de Campo Alegre. En torno al mismo se prevé un espacio libre con el fin de no romper la armonía del paisaje.

En relación con el paisaje, el entorno inmediato tiene un carácter rural. En este sentido, la ordenación define los parámetros adecuados para armonizar las construcciones con el entorno.

Por otro lado, las condiciones estéticas y el resto de las directrices descritas en la normativa urbanística de este PEOSE establecen los criterios para conseguir una adecuada adaptación de la instalación prevista al ambiente.



También se establece la directriz de procurar la homogeneización en el acabado de los elementos de mobiliario urbano para favorecer la imagen ordenada y armónica de la escena urbana.

El ámbito previsto para la localización del Área Industrial de Paderne de Allariz no aparece amenazado por riesgos naturales o tecnológicos.

#### Cumplimiento del artículo 92. Protección de las vías de circulación

No existe en el ámbito ningún tipo de construcción ni cerramiento construido con obra de fábrica, vegetación ornamental u otros elementos permanentes, a menos de 4 metros del eje de cualquiera vía pública a la que den frente. El PEOSE del Área Industrial de Paderne de Allariz establece distancias mayores en todos los casos y en su condición de instrumento de ordenación territorial viene legitimado para establecer las previsiones de los trazados viarios precisos.

Todas las obras de construcción de nuevas vías de circulación de vehículos automóviles a realizar dentro del ámbito de actuación están contempladas en el PEOSE y como tales deberán ser incorporadas con el resto de las determinaciones al planeamiento municipal.

De acuerdo con el artículo 33 de la *Ley 3/2022, de 18 de octubre, de Áreas Empresariales de Galicia*, según lo recogido en el apartado 2, los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial recogerán las determinaciones exigidas para los planes parciales por el artículo 68 de la *Ley 2/2016, de 10 de febrero*, o norma que lo sustituya.

#### Cumplimiento del artículo 68. Determinaciones

Se da cumplimiento a lo establecido en el citado artículo, teniendo en cuenta la señalización de reservas de terrenos para sistemas locales en proporción a las necesidades de la población y de conformidad con las reservas mínimas establecidas en el artículo 42 de la ley.

#### Cumplimiento del artículo 42. Calidad de vida y cohesión social

El plan que contenga la ordenación detallada establecerá en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable las reservas mínimas de suelo para los siguientes sistemas locales, al servicio del polígono o sector:

- a) Sistema de espacios libres públicos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población:
  - En ámbitos de uso terciario o industrial: la superficie que, justificadamente, se establezca en el planeamiento de desarrollo.
- b) Sistema de equipamientos públicos destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, docentes, culturales, deportivos y otros que sean necesarios:
  - En ámbitos de uso terciario o industrial: la superficie que, justificadamente, se establezca en el planeamiento de desarrollo.



- c) Plazas de aparcamientos de vehículos: una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte debe ser de dominio público.
- d) Para arbolado:
  - En ámbitos de uso terciario o industrial: la plantación o conservación del número de árboles que, justificadamente, se establezca en el planeamiento de desarrollo.

El plan efectuará las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas en los lugares más adecuados para satisfacer las necesidades de la población, de cara a asegurar su accesibilidad universal, funcionalidad e integración en la estructura urbanística.

La justificación de estos estándares urbanísticos se encuentra recogida en el siguiente apartado.

#### 1.4. JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Tal y como se establece en el artículo 42 de la LSG y en el Reglamento que la desarrolla (RLSG), el plan que contenga la ordenación detallada establecerá las reservas mínimas de suelo para los sistemas locales correspondientes al servicio del polígono o sector.

- a) *Sistema de espacios libres públicos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población:*

*En ámbitos de usos terciario o industrial, será la superficie que justificadamente se establezca en el planeamiento de desarrollo*

El PEOSE ordena algo más de 230.000 m<sup>2</sup> de espacios destinados a zonas libres públicas, lo que supone **un 20 % de la totalidad de la superficie del ámbito**. La distribución de estas zonas se describe en el apartado de Ordenación de la presente Memoria.

- b) *Sistema de equipamientos públicos.*

*En ámbitos de usos terciario o industrial, será la superficie que justificadamente se establezca en el planeamiento de desarrollo.*

El PEOSE posibilita una superficie destinada a equipamiento público de 21.804 m<sup>2</sup>, siendo por tanto cerca de **un 2% de la totalidad de la superficie del ámbito**.

- c) *Plazas de aparcamiento para vehículos*

*1 plaza de aparcamiento cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo la cuarta parte debe ser de dominio público.*



En relación con el PEOSE, a los efectos de justificación de que las directrices de ordenación con determinaciones de eficacia diferida cumplen las exigencias de número mínimo de plazas de aparcamiento, se recogen los cálculos de plazas en las tablas de datos de aprovechamiento urbanístico incluidas en el apartado 2.4.3 de la presente memoria.

Como se puede observar en todos los casos, las propuestas de ordenación cumplen con el número de plazas de aparcamiento que establece la LSG.

También se respetan las condiciones y las reservas mínimas de plazas de aparcamiento accesibles exigidas en la normativa vigente de accesibilidad (1 plaza MR cada 40 plazas).

d) *Para arbolado*

*En ámbitos de usos terciario o industrial, la plantación o conservación del número de árboles que, justificadamente, se establezca en el planeamiento de desarrollo.*

En el PEOSE, además de la conservación de la zona arbolada que se concentra en las proximidades del Xacemento de Campo Alegre, del entorno de los dos cursos de agua de carácter estacional y de la zona central del ámbito, se proyecta la plantación de especies arbóreas en las demás zonas libres, así como en los itinerarios peatonales.

Además, el PEOSE cumple lo establecido en el artículo 75 del RLSG sobre las características de la dotación de aparcamientos, en cuanto a número y dimensión de las plazas y en cuanto a la localización de número de árboles (1 árbol cada 3 plazas de aparcamiento) en las superficies de aparcamiento situadas al aire libre.

### **Justificación del cumplimiento del estándar de plazas de aparcamiento en caso de desarrollo del proyecto por fases**

Tal y como se establece en la *Ley 5/2017, de 19 de octubre, de fomento de la implantación de iniciativas empresariales en Galicia*, la ejecución de los proyectos sectoriales para el desarrollo de un área empresarial, cuando no contemplen la división del ámbito en polígonos y el sistema de actuación previsto sea el de expropiación, podrá desarrollarse por fases de urbanización, que se ejecutarán ajustándose a la demanda de suelo empresarial existente.

El PEOSE deberá garantizar que, una vez finalizada la fase correspondiente, todas sus parcelas dispongan de los servicios urbanísticos precisos para el pleno funcionamiento del ámbito correspondiente, debiendo cumplirse en la urbanización de la fase la reserva mínima de plazas de aparcamiento que le corresponderían por aplicación de los estándares establecidos en la legislación urbanística en función de la superficie de parcelas urbanizadas en dicha fase.

En este sentido, se delimitan dos fases de ejecución: Fase 1 y Fase 2, que se deben ejecutar por ese orden.



La Fase 1 permite una superficie construida máxima de 328.844 m<sup>2</sup> para la propuesta de ordenación nivel 1A-2B (la superficie construida máxima es menor para las otras propuestas de ordenación con determinaciones de eficacia diferida). La Fase 2 permite una superficie construida máxima de 212.668 m<sup>2</sup> para la misma propuesta de ordenación.

El estándar de aparcamiento a cumplir se establece según la LSG vigente en 1 plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> construidos, repartidas en las dos fases, de las que la cuarta parte han de estar localizadas en espacios de dominio público. Las tablas mencionadas en el apartado c) justifican el cumplimiento de dicho estándar.

## 1.5. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

La ordenación propuesta define un sistema de comunicaciones que garantizan la accesibilidad a todas las edificaciones y espacios públicos previstos.

Por un lado, se contempla la ejecución de un vial de acceso rodado a cada una de las manzanas y a las zonas de aparcamiento previstas, con la localización de las correspondientes plazas reservadas para personas con movilidad reducida.

Por otro lado, en cada uno de estos viales se proyecta un itinerario accesible de ancho mínimo de 2 m y pendiente inferior al 6%. Estos itinerarios se detallan gráficamente en el plano de ordenación y red viaria.

El proyecto de desarrollo y urbanización o proyecto de urbanización relacionará detalladamente el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad Orden TMA/851/2021 y, con anterioridad a la recepción de las obras de urbanización, se justificará la localización concreta de las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida.

## 1.6. INCIDENCIA TERRITORIAL

El presente PEOSE desarrolla el Área Industrial de Paderne de Allariz, incluida dentro de las propuestas del PSOAEG, que aporta la posibilidad de un nuevo espacio de actividad en la comarca de Allariz - Maceda.

El PSOAEG se desarrolla ajustándose a los objetivos y criterios recogidos en las Directrices de Ordenación del Territorio. Las Directrices de Ordenación del Territorio, dentro de sus orientaciones estratégicas del modelo territorial de Galicia, contemplan la de frenar el despoblamiento rural y **favorecer el reequilibrio territorial**.

En esta línea, las DOT establecen que, como estrategia de desarrollo, cohesión y sostenibilidad futura, existe un gran interés por reducir los costes ambientales y económicos de la dispersión industrial. La oferta de suelo empresarial, así como el reforzamiento de su conectividad con el conjunto del sistema urbano, la dotación de servicios complementarios o el incremento de la formación deben ser estrategias que favorezcan la creación de empleo y la fijación de población en el espacio rural articulado por estas pequeñas ciudades.



La distribución espacial de las actuaciones propuestas en el PSOAEG pretende el equilibrio de localización de la nueva oferta en las áreas con mayor demanda, teniendo en cuenta el suelo ya existente o en desarrollo para la optimización de las inversiones.

El Área Empresarial de Paderne de Allariz forma parte de estas propuestas de nuevos emplazamientos, y como tal, su localización fue analizada en el marco de un Plan que comprende todo el territorio de Galicia. A los efectos del análisis de incidencia territorial, esta Área Industrial fue analizada en el Plan Sectorial en el contexto del Área Funcional de Ourense a la que pertenece.

La población de esta área funcional, que comprende las comarcas de Allariz - Maceda, O Carballiño, A Limia, Ourense, Ribeiro, Terra de Celanova, Terra de Caldelas y A Baixa Limia, se aproximaba a los 267.000 habitantes según datos de 2.010 recogidos en el PSOAEG.

Por ello, la incidencia territorial de esta implantación empresarial alcanza todo el ámbito de la comunidad autónoma en cuanto a que contribuye al equilibrio territorial perseguido por el PSOAEG y de manera más concreta su incidencia se proyecta en su entorno comarcal dada la caracterización del Área Industrial que se pretende desarrollar.

## 1.7. EVALUACIÓN AMBIENTAL

Los Planes Estructurantes de Ordenación del Suelo Empresarial son instrumentos de ordenación del territorio de la comunidad autónoma de Galicia para planificar y ordenar las actuaciones de creación de suelo empresarial. Tienen por objeto el desarrollo de las actuaciones de promoción pública previstas en el *Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales de Galicia* o la planificación y ordenación de aquellas otras actuaciones, igualmente de promoción pública, que, sin estar previstas en el dicho plan, puedan delimitarse de acuerdo con el establecido en el artículo 31.

En el marco del objeto señalado en este artículo, los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial tienen como finalidad la transformación urbanística del suelo con destino a la creación de suelo empresarial, incluida la urbanización complementaria que precisen los terrenos. Sin perjuicio del anterior, estos planes pueden incluir también terrenos de suelo empresarial que no precisen de operaciones de transformación urbanística, cuando resulte conveniente para ajustar su ordenación o las ordenanzas de aplicación al resto de los terrenos del ámbito.

La legislación vigente en materia ambiental regula el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, diferenciando entre dos procedimientos: la evaluación ambiental estratégica ordinaria y la evaluación ambiental estratégica simplificada.

En el caso que nos ocupa, el PEOSE del presente documento, se redacta en desarrollo del PSOAEG, que fue sometido a evaluación ambiental estratégica.

Considerando las características de la zona de actuación donde se prevé el desarrollo del PEOSE del Área Industrial de Paderne de Allariz, y teniendo en consideración que se trata del desarrollo urbanístico de un área





empresarial, se puede concluir que las principales afecciones serán las previstas durante la fase de obras, las cuales serán la mayor parte de tipo temporal y extensión puntual, desapareciendo el efecto una vez finalice la ejecución de la actividad que provoca dicha afección.

En cuanto a los aspectos positivos del desarrollo del Plan, está la creación de amplias zonas verdes y espacios libres públicos vinculados a los elementos de interés natural y patrimonial, y la formalización de recorridos peatonales y ciclistas que se integran dentro de la red existente en las inmediaciones del ámbito. Todo ello ayudará a la integración de la urbanización en su entorno, además de mejorar la calidad de vida de la población.

Según lo anteriormente expuesto, se puede concluir que los impactos previstos serán de tipo compatible con el medio. Con todo, el PEOSE es susceptible de ser sometido al procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

A la vista de lo anterior, se redactó el correspondiente Documento Ambiental Estratégico, mediante el cual el órgano ambiental realizó las consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, para posteriormente emitir mediante el Informe Ambiental Estratégico la resolución sobre la necesidad de someter el Proyecto al trámite de evaluación ambiental estratégica ordinaria o no.

En este sentido, la resolución de 30 de junio de 2023 de la *Dirección Xeral de Calidade Ambiental, Sostibilidade e Cambio Climático*, sobre la necesidad de evaluación ambiental estratégica del PEOSE, resolvió **no someter al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria** el Plan Estructurante de Ordenación del Suelo Empresarial del Área Industrial de Paderne de Allariz, puesto que no se prevén efectos ambientales adversos significativos.

En todo caso, para favorecer su integración ambiental, la resolución propone adoptar una serie de determinaciones indicadas en la propuesta del Informe Ambiental Estratégico, que son recogidas en el desarrollo del PEOSE.



## PROPOSTA

Considerando o resultado das consultas previas realizadas e a análise dos criterios do anexo V da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, propoño non someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria o “Plan estruturante de ordenación do solo empresarial da área industrial de Paderne de Allariz” (PEOSE). Non obstante, considérase preciso establecer as seguintes **determinacións**:

- O plan deberá conter a xustificación da coherencia entre as actuacións proxectadas e as Directrices de ordenación do territorio (DOT) e outros instrumentos de ordenación vixentes no seu ámbito (artigo 33.1.d da Lei 3/2022 do 18 de outubro). Xustificarase especificamente a integración coas determinacións das DOT relativas ao desenvolvemento de áreas empresariais (apartado 3.2) así como outras relacionadas con aspectos de mobilidade, paisaxe, recursos, etc., tamén relacionadas co desenvolvemento da actuación empresarial.
- Conforme ao indicado polo Instituto de Estudos do Territorio:
  - O plan deberá incorporar un estudo da paisaxe (artigo 35 do Regulamento da Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia; RLPPG), que será proporcionado e específico ao lugar e ás funcións do plan (directriz de paisaxe DX.03). Por tratarse dun plan que establece a ordenación detallada do solo, deberá conter tamén un estudo da paisaxe urbana (artigo 35 do RLPPG), incluíndo a avaliación das conexións e continuidades visuais entre as futuras edificacións e a contorna rústica, os espazos de maior valor ambiental e os núcleos adxacentes, co obxecto de deseñar a faixa verde perimetral necesaria en cada tramo.
  - Sobre a base dos estudos da paisaxe, concretaranse no plan as medidas para asegurar unha adecuada integración paisaxística da actuación e o cumprimento das *Directrices de paisaxe de Galicia*, en particular o disposto na directriz DX.10:
    - Segundo o disposto na directriz DX.10.b epígrafes 2, 3 e 4, nas faixas perimetrais do parque, os espazos vexetados, as sebes e as escavas (alcorques) empregaranse especies autóctonas arbóreas/arbustivas de diverso porte, distribuídas de xeito acorde ao resultado do estudo de visibilidade que se realice. Na ordenación do ámbito teranse en conta o resto de epígrafes da directriz DX.10.b.
    - Para o acondicionamento dos espazos verdes libres, urbanización de rúas, iluminación, pavimentos e mobiliario, cartelería, etc., aconséllase seguir os criterios da *Guía de boas prácticas en intervencións en espazos públicos* e a *Guía de boas prácticas nos carteis publicitarios*, que conteñen indicacións específicas para espazos industriais.
- Teranse en conta no plan as observacións da Axencia Galega de Infraestruturas, entre outras:



- Proxéctase dar acceso á area empresarial a través da estrada provincial OU-0103 (no sur), polo que se debe xustificar a necesidade de crear outro novo acceso á estrada autonómica OU-101 (no norte). Os accesos ás estradas de titularidade autonómica deberán cumprir a normativa vixente en materia de accesos (artigos 127 a 132 do Decreto 66/2016, do 26 de maio, polo que se aproba o Regulamento xeral de estradas de Galicia, e Orde do 23 de maio de 2019 pola que se regulan os accesos nas estradas de Galicia e nas súas vías de servizo). En todo caso, o acceso planificado á estrada OU-101 debe ter un carácter provisional, en tanto non se execute o viario C2 previsto no Plan sectorial da rede viaria de Ourense e da súa área de influencia, e a conexión prevista no PEOSE con este viario C2.
- Deberase incluír na parte normativa do plan limitacións de uso derivadas do ruído, co seguinte texto: “Para a execución de obras e instalacións no contorno das estradas autonómicas, establécese como requisito previo ó outorgamento da licenza municipal, a realización dos estudos necesarios para a determinación dos niveis sonoros esperables, así como para o establecemento das limitacións á edificabilidade ou da obrigatoriedade de dispor dos medios de protección acústica necesarios, en caso de superarse os umbrais recomendados, segundo o establecido na normativa básica estatal en materia de ruído ou na correspondente normativa autonómica de desenvolvemento”.
- Atenderanse as medidas protectoras e correctoras expostas pola Dirección Xeral de Patrimonio Cultural no seu informe, entre outras:
  - Darase cumprimento á determinación excluínte 9.3 das Directrices de ordenación do territorio co obxecto de identificar os bens do patrimonio cultural existentes no ámbito.
  - Os planos de información e de ordenación do documento recollerán os bens culturais existentes no ámbito ou que o afecten, con especial atención á delimitación do contorno de protección do Xacemento de Campo Alegre (GA32075001), de xeito que se aprecie si incide no ámbito do PEOSE. De constatarse que o contorno de protección do Xacemento de Campo Alegre incide no ámbito do PEOSE ou que existen outros bens culturais afectados, a Normativa do documento incluirá un apartado de protección do patrimonio cultural.
  - Nas proximidades do dito xacemento a ordenación proxectará espazos libres e zonas verdes e evitará a construción de novos volumes. En calquera caso, respectaranse os criterios específicos de intervención no contorno de protección recollidos no artigo 46 da LPCG.
- Darase cumprimento no plan á Lei 3/2007, de 9 de abril, de prevención e defensa contra os incendios forestais de Galicia, e ao establecido anualmente no Plan de prevención e defensa contra incendios forestais de Galicia (PLADIGA).
- O plan deberá conter as análises e a planificación precisa para que os organismos competentes poidan avaliar a garantía da existencia de reservas de auga



suficiente e da viabilidade da captación, tratamento e distribución da auga potable, da recollida da auga residual e a súa depuración, reutilización ou vertedura a medio receptor de forma sustentable, de maneira que non se permita o novo desenvolvemento urbanístico sen garantía de servizo a modo de planeamento (determinacións 3.1.5.g e 4.8.9 das DOT; artigo 31 da normativa do PSOAEG; artigo 25.4 do Real Decreto Legislativo 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o texto refundido da Lei de augas); neste sentido:

- Reflectirase no plan de maneira precisa (memoria e cartografía) a orixe da auga para abastecemento da área empresarial, indicando a/s concesión/s administrativa de aproveitamento de augas na que se encadraría a novo consumo, e xustificarase a suficiencia do caudal outorgado para satisfacer a demanda estimada. No caso de que as captacións actuais non teñan capacidade suficiente, poderán propoñerse modificacións das existentes ou novas captacións.
- Farase unha estimación dos caudais de augas residuais que se xerarán e tipificaranse as cargas e concentracións previstas. Xustificarase a suficiencia do sistema de saneamento e das instalacións de depuración proxectados para admitir con garantías os caudais de augas residuais calculados e cumprir en todo momento as normas de calidade establecidas para o medio receptor.
- Na tramitación do plan deberase recabar informe favorable dos servizos técnicos municipais e as empresas subministradoras respecto da suficiencia da infraestruturas e dos servizos existentes e previstos (artigo 38.7 da Lei 3/2022).

María Carmen Paz Cornes  
Xefa do Servizo de Avaliación Ambiental de Plans e Programas  
*(asinado electronicamente)*

En la documentación del procedimiento de evaluación estratégica que forma parte del presente PEOSE (07.AAE) se incluyen el **Documento Ambiental Estratégico** y la Resolución de la *Dirección Xeral de Calidade Ambiental, Sostibilidade e Cambio Climático* por la que se formula el **Informe Ambiental Estratégico** del presente PEOSE.

## 2. ORDENACIÓN

### 2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

Para la elaboración de este documento de ordenación territorial se parte de una perspectiva holística de sostenibilidad, en su dimensión medioambiental, económica y social. Partiendo de esta visión integradora, los objetivos y criterios para el diseño de la ordenación del Área Industrial se estructuran en torno a los siguientes ámbitos de influencia:



- **Paisaje e identidade:** Procura la integración paisajística de la actuación en su contexto, mediante la potenciación, revalorización y protección de los valores identitarios del territorio.
- **Movilidad y Accesibilidad:** Categoría orientada a la mejora de la movilidad y accesibilidad universal de las personas, proporcionando alternativas distintas al coche privado, fomentando los trayectos a pie, en bicicleta y en transportes colectivos, de modo que se contribuye a la reducción de la huella ecológica de la movilidad.
- **Recursos y residuos:** Categoría muy vinculada a la dimensión medioambiental de la sostenibilidad, persigue la utilización eficiente de los recursos, incluyendo el agua, los materiales... los residuos entendidos como recursos potenciales a revalorizar y reutilizar.
  - Consumo de Suelo
  - Ciclo hídrico
  - Energía
  - Materiales de construcción
  - Emisiones Contaminantes
  - Residuos de construcción
- **Economía:** Vinculada con la racionalidad económica de la inversión y la sostenibilidad social, esta categoría evalúa la capacidad de la actuación en términos de oportunidades para para el desarrollo socioeconómico de la comunidad.
- **Comunidad y Cohesión Social:** Busca el diseño de actuaciones integradas en las áreas circundantes, evitando la creación de espacios aislados de su entorno o ajenos a la identidad de la comunidad.

A continuación, se detallan los objetivos y criterios para cada una de las categorías descritas, si bien la aplicación de muchos de ellos es propia de posteriores fases de redacción del PEOSE.

### 2.1.1. PAISAJE E IDENTIDAD

#### Objetivos:

- Garantizar la integración del área industrial respetando el carácter identitario del paisaje.
- Potenciar el valor del área industrial como pieza clave de la estructura económica, industrial y territorial del entorno.
- En la medida de lo posible, conservar los valores naturales más importantes de los presentes en el área de estudio, tales como las masas arbóreas.

#### Criterios:



- Hacer un adecuado análisis y diagnóstico del medio natural atendiendo a las interacciones entre los diferentes sistemas que confluyen en este espacio.
- Configurar una red de espacios libres en la nueva área industrial, diversificada y de calidad.
- Proteger la biodiversidad y los valores ambientales y paisajísticos a través de la regulación urbanística.
- Incluir en el PEOSE acciones positivas de mejora del medio rural y natural.
- Incluir en la normativa del documento aspectos relativos a:
  - Potenciar la calidad de los espacios exteriores de las parcelas, que suelen tener un tratamiento residual y un bajo mantenimiento.
  - Analizar la mayor calidad arquitectónica posible y atender a la calidad de los cerramientos (diseño, texturas, colores y materiales).
  - Regular la función de ocio y esparcimiento, reduciendo su impacto ambiental sobre el medio natural, planificando de manera controlada y asumible una red de áreas de esparcimiento y una red de itinerarios peatonales y ciclistas.
- Estudiar la definición de itinerarios alternativos al sistema viario motorizado tales como rutas peatonales o carriles bici, que permitan recorrer los espacios de carácter público, las zonas verdes y los equipamientos, así como contemplar los elementos más interesantes del paisaje.
- Fomentar la continuidad de las zonas verdes del área con las masas forestales del entorno, favoreciendo la generación de corredores verdes.
- Establecer una adecuada proporción entre el espacio libre, las zonas ajardinadas y el espacio edificado de tal manera que se complementen funcional y espacialmente, evitando así las zonas libres de carácter residual.
- Crear barreras vegetales que amortigüen el impacto visual desde el exterior del área y la creación de un ambiente interno enriquecido y acogedor.
- Crear barreras vegetales que amortigüen el sonido en aquellas zonas donde se prevea la ubicación de las industrias más ruidosas.
- Proyectar la plantación del arbolado para integrar en la zona las futuras naves industriales.
- Revegetación de los taludes de terraplén que se generen mediante siembra o hidrosiembra u otras técnicas de bioingeniería, ya que permite:
  - Integrar la obra en su entorno ecológico-paisajístico.
  - Crear un entorno agradable a los usuarios que gocen del entorno próximo al área industrial.



- Estabilizar geotécnicamente cierto tipo de terrenos poco consolidados.
  - Proteger con la cubierta vegetal las zonas con riesgo de erosión.
  - Evitar el sobredimensionamiento de las redes de drenaje por acumulación de materiales arrastrados.
- Emplear una fórmula de siembra o hidrosiembra con una mezcla de herbáceas en la que se combinen gramíneas y leguminosas y se empleen especies que estén presentes en la zona, buscando una rápida integración y adecuación al entorno. Con esto, se conseguirá que los taludes queden inmediatamente revegetados y tapizados y los posibles impactos paisajísticos sean minimizados al máximo.
  - A efectos de ser susceptibles de restauración, considerar como zonas degradadas, aquellas que durante la ejecución de la obra sean afectadas y alteradas, bien sea por la maquinaria empleada en la obra o por cualquier otra operación que haya que llevar a cabo en el entorno de la actuación, y que al finalizar la obra, podrán sostener vegetación sin perjuicio para las personas, o alteración del servicio de la infraestructura.
  - Definir la disposición de una zona de instalaciones auxiliares para el acopio de materiales

### 2.1.2. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

#### Objetivos:

- Aplicar un tratamiento de la movilidad y la accesibilidad universal que favorezca entornos más habitables y con un menor impacto ambiental.

#### Criterios:

- Analizar y diagnosticar la movilidad en el ámbito y su entorno.
- Planificar de forma integrada los usos del suelo y la movilidad.
- Utilizar la jerarquización viaria como herramienta de diseño del sistema, equilibrando los espacios destinados a los distintos tráficos, tanto rodados como no motorizados.
- Prever la conexión viaria de la nueva red con la existente y la prevista, de manera que se favorezca un sistema viario integrado en el territorio.
- Diseñar el viario atendiendo a sus potenciales usuarios. La red viaria del área industrial habrá de posibilitar la circulación fluida de tráfico pesado, lo que implica la amplitud de los carriles, intersecciones y radios de giro.
- Diseñar una red eficaz de itinerarios peatonales y ciclistas como elemento prioritario en la articulación del ámbito con su entorno.



- Introducir medidas de calmado de tráfico en el entorno del ámbito cuando sea necesario (reducción de la velocidad, protección del espacio público: dimensionamiento estricto de la calzada, pasos de cebra elevados, cambios de pavimento, semáforos, bolardos o pivotes, ...).
- Ordenar el estacionamiento de vehículos para hacerlo más compatible con el uso y disfrute del espacio público, evitando interferencias con peatones y ciclistas y evitando impactos negativos sobre los aspectos del medio de mayor interés.
- Regular las especificaciones técnicas mínimas (dimensiones, radios de giro, señalización, cruces...) para la posible ejecución de itinerario peatonal y ciclista en el proyecto de urbanización que se elabore en desarrollo del PEOSE.
- Asegurar el mantenimiento de la permeabilidad territorial para la población durante la fase de obras, proponiendo un viario alternativo en su caso, con carácter temporal.
- Definir las medidas de integración del nuevo sistema viario en relación con el existente, incorporando los caminos de sutura necesarios para generar redes de movilidad malladas y articuladas.

### 2.1.3. RECURSOS Y RESIDUOS

#### Consumo de Suelo

##### Objetivos:

- Optimizar el consumo de suelo.
- Garantizar la preservación de los valores naturales, la biodiversidad y la seguridad, considerando la capacidad de acogida del territorio a la hora de la asignación de usos.

##### Criterios:

- Acotar las necesidades a satisfacer con la actuación de forma racional.
- Realizar un adecuado diagnóstico ambiental del ámbito que permita evaluar la capacidad de acogida del territorio, las zonas de riesgo, las áreas frágiles o vulnerables, etc.
- En base al diagnóstico anterior, desarrollar una asignación de usos que permita dar respuesta a las necesidades atendiendo a la capacidad de acogida del territorio.
- Regenerar las zonas degradadas existentes en el ámbito de actuación, poniendo en valor los elementos de interés etnográfico, cultural y natural asociados al mismo.
- Inventariar los posibles acopios de residuos existentes en el ámbito, con objeto de prever su retirada y gestión.





- Reutilizar la tierra vegetal excavada, en las labores de restauración vegetal, para lo cual se acopiará en caballones de una altura máxima de 3 metros, procediendo a su volteo periódico para facilitar la aireación de esta y el mantenimiento de sus condiciones.
- Limitar el movimiento de la maquinaria a lo estrictamente necesario para la ejecución de los trabajos.
- Aprovechar los caminos existentes en la zona como viario de obra, minimizando en lo posible, la apertura de nuevos caminos.
- Si alguna de las actividades que se vayan a instalar en el área industrial está catalogada como actividad potencialmente contaminante del suelo según la normativa vigente, los titulares deberán cumplir con los requisitos establecidos en la misma.

## Ciclo Hídrico

### Objetivos:

- Reducir la demanda y optimizar el consumo de los recursos de agua en el ámbito.
- Aumentar las cantidades de agua recogida y reutilizada en el ámbito.
- Asegurar la calidad de agua y minimizar la contaminación de este recurso.

### Criterios:

- Valorar la viabilidad de la utilización de sistemas naturales de drenaje y depuración de aguas pluviales, integradas en la zona oeste del ámbito.
- Reducir las pérdidas en las redes de distribución existentes.
- Generar redes de abastecimiento y saneamiento más eficientes, generalizando las redes separativas.
- Favorecer la infiltración natural del agua de lluvia, para favorecer su retorno al medio, su reutilización y evitar inundaciones.
- Fomentar la máxima eficiencia en los sistemas de abastecimiento y saneamiento, de las áreas industriales, con la implantación de las tecnologías que mejor se adapten a las condiciones de demanda del recurso y de generación de aguas residuales.
- Para la realización de riegos durante la fase de obras, no se captarán aguas de ningún curso fluvial próximo a la misma, salvo que se cuente con la preceptiva autorización del organismo de Cuenca, y en la que se indique la cantidad captada.
- En fase de obra, se dispondrá una cuneta perimetral alrededor del parque de maquinaria, conectada con una balsa de decantación temporal que recoja estas aguas, de manera previa a su vertido a la red municipal o al terreno directamente.



## Energía

### Objetivos:

- Reducir el consumo energético.

### Criterios:

- Adaptar el diseño del espacio público a las condiciones bioclimáticas del ámbito.
- Dimensionamiento de las redes bajo el criterio de racionalización de la demanda.
- Instalación de equipos de medida.
- Adecuación del nivel de iluminación del alumbrado público.
- Utilización de luminarias que limiten el deslumbramiento, la contaminación lumínica y reduzcan la luz intrusa, estableciendo criterios urbanísticos sobre disposición, frecuencia, distancia y tipologías de las luminarias para evitar el exceso de iluminación y regulando las características técnicas de las luminarias para conseguir un elevado rendimiento energético y evitar la dispersión de la iluminación (efecto de globo de luz urbano).
- Lámparas de alto rendimiento: tecnología LED.
- Instalación de un sistema de control del alumbrado público “punto a punto” que permita adaptar el nivel de iluminación a las necesidades a nivel de punto de luz.
- Aprovechar al máximo la iluminación natural.
- Controlar que cada zona tenga una iluminación acorde a sus necesidades.
- En la medida de lo posible, se priorizará el empleo de biocarburantes para el uso de vehículos y maquinaria.
- Optimizar los desplazamientos de la maquinaria, ajustar las cargas del vehículo y utilizar la ruta que permita una conducción más eficiente.
- Limitar la velocidad máxima de la maquinaria en obra, evitando parones y acelerones bruscos.
- Tener encendida la maquinaria y los equipos de obra sólo el tiempo imprescindible.
- Adquirir los materiales a proveedores cercanos a las obras para minimizar el consumo de combustible.
- Estudiar la implantación de elementos que permitan la reducción global del consumo de energía, el aumento de la eficiencia de su uso, su diversificación; se analizará la incorporación de sistemas



reductores de flujo en la instalación eléctrica de iluminación, que permita gestionar mejor el consumo eléctrico de la instalación de iluminación.

## **Materiales Constructivos**

### Objetivos:

- Minimizar el impacto ambiental de los materiales de construcción

### Criterios:

- Minimizar los movimientos de tierras.
- Fomentar el empleo de materiales locales.
- Emplear técnicas constructivas que faciliten la reutilización.
- Fomentar el empleo de materiales fácilmente reciclables.
- Fomentar el empleo de materiales reciclados, por ejemplo, en áridos o elementos de equipamiento urbano.
- Previo al inicio de las obras, se establecerá un Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, de acuerdo al Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y tomando como criterios los principios de reutilización y reciclaje de los residuos de materiales de construcción, reducir al máximo los materiales empleados, establecer un área de almacenamiento de residuos de materiales de construcción y demolición al objeto de estimular su futura reutilización.
- Los equipos a emplear deberán estar en buenas condiciones de limpieza y conservación, para garantizar su funcionamiento a largo plazo y evitar pérdidas y reparaciones, con la consecuente generación de residuos.
- Durante el proceso de construcción, se adoptarán una serie de Buenas Prácticas Ambientales de obra, para minimizar al máximo los consumos producidos y evitar que se produzcan impactos sobre el medio ambiente.
- Los residuos generados deberán llevarse a gestor autorizado.
- El acopio de los residuos en la obra se realizará en una zona habilitada para ello, y estará limitado a un máximo de 6 meses en el caso de los residuos peligrosos, y a 12 meses en el resto de los residuos.
- Las labores de separación de los residuos de construcción y demolición deberán dar cumplimiento a lo recogido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.



## Emisiones Contaminantes

### Objetivos:

- Integrar en el PEOSE la prevención y corrección de los efectos de la contaminación atmosférica, acústica, lumínica y electromagnética.

### Criterios:

- Identificar las fuentes de contaminación atmosférica y establecer medidas para prevenir y corregir su impacto.
- Regular el alumbrado público para reducir el consumo energético y la contaminación lumínica.
- Ordenar las instalaciones de transporte de energía eléctrica para minimizar los efectos sobre los seres vivos y el paisaje.
- Tratamiento adecuado de la pavimentación en función de los usos, teniendo en cuenta las emisiones sonoras que pueden generar la circulación sobre determinados pavimentos en zonas especialmente sensibles.
- Prever en proyecto las medidas necesarias para que durante la ejecución de las obras se minimice el impacto de estas en términos de emisiones (incluyendo riegos frecuentes, zonas de acopios de material para su gestión, ...).
- Minimizar, en la medida de lo posible, la eliminación de las masas de frondosas autóctonas existentes, al objeto de contribuir de este modo a las estrategias de reducción de gases de efecto invernadero.
- Minimizar el movimiento de la maquinaria para reducir la contaminación acústica y atmosférica.
- Verificar y asegurar que la maquinaria que se vaya a emplear en la obra esté en óptimas condiciones de funcionamiento, con la documentación de mantenimiento al día.
- Limitar la velocidad máxima de circulación de la maquinaria en la obra, a 20km/h, al objeto de reducir las emisiones gaseosas y los niveles sonoros.
- Respetar el horario de obras (diurno), evitando las actividades ruidosas entre las 23.00 p.m. y las 7.00 a.m.
- Realizar riegos periódicos en el área de actuación y viales de acceso, especialmente de las pistas adicionales y otras zonas descubiertas, para reducir la suspensión de partículas pulverulentas, evitando así la afección a la población de los núcleos próximos.
- Estudiar previo al inicio de los trabajos, el viario de obra y las zonas de acopio y vertido de materiales, con criterio de prevención de molestias y o contaminación atmosférica por polvo o partículas.



## 2.1.4. ECONOMÍA

### Objetivos:

- Optimizar la inversión económica asociada a la implantación del área industrial, tanto en la fase de construcción como en la fase de mantenimiento.
- Fomentar la integración de las actividades económicas existentes en el entorno del ámbito con el resto de los usos.

### Criterios:

- Racionalidad económica de la propia actuación, con acciones que favorezcan la optimización de la inversión:
  - Minimización de los movimientos de tierras, minimizando el volumen de residuos a gestionar y, con ello, el coste de la actuación.
  - Aprovechamiento de los materiales de excavación para su empleo en rellenos.
  - Empleo de materiales locales, reduciendo los costes derivados del transporte.
  - Estudio de la estereotomía de las piezas del pavimento para optimizar el aprovechamiento del material y minimizar generación de residuos, dimensionando la sección funcional basándose en el módulo del elemento a utilizar.
  - Tratamientos vegetales y acabados duraderos y con previsión de mantenimiento mínimo, lo que repercute en la reducción de los costes económicos de mantenimiento.
- Dentro de este criterio se enmarca asimismo el estudio de sostenibilidad económica que formará parte del documento en fases posteriores de su desarrollo.
- Considerar la actividad dotacional y de servicios existente en el entorno, como foco de atracción para el diseño de la red de movilidad ciclista y peatonal.
- Integrar la actividad comercial existente o prevista en el entorno.

## 2.1.5. COMUNIDAD Y COHESION SOCIAL

### Objetivos:

- Garantizar el acceso de la población a la toma de decisiones en la configuración del área industrial.
- Garantizar el acceso al área industrial de manera democrática e igualitaria.



### Criterios y medidas minimizadoras:

- Configurar una red de espacios libres diversificada y de calidad.
- Fomentar la preservación de la memoria histórica del lugar como refuerzo de la identidad social.
- Introducir la perspectiva de género, de edad y de colectivos vulnerables en la planificación del espacio público, contemplando las necesidades específicas de estos colectivos en el diseño del área industrial, de los espacios libres y la movilidad. Por ejemplo, definir pormenorizadamente las medidas para garantizar la accesibilidad universal (reserva de plazas para PMR, vados peatonales, pavimentos podotáctiles, ...)
- Fomentar la participación ciudadana en el proceso de elaboración del PEOSE y el proyecto de urbanización, mediante reuniones informativas para la ciudadanía en la fase de planificación y de manera previa al inicio de las obras.
- Dar respuesta a las demandas de la población durante los períodos de exposición pública de los documentos técnicos y ante posibles molestias ocasionadas durante la fase de ejecución.

## 2.2. PROPUESTA DE ACTUACIÓN

La propuesta de actuación parte de la idea conceptual del desarrollo sostenible en su dimensión social, económica y ambiental. Esta idea se desarrolla detalladamente en el apartado de memoria medioambiental, identificando los objetivos y criterios de actuación propuestos desde una visión integradora de la sostenibilidad.

### 2.2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El primer criterio de ordenación que se establece es el de resolver inicialmente la circulación del Área Industrial mediante un vial que recorra el ámbito en dirección N-S. De acuerdo con el apartado 2.3.3 de la presente memoria, inicialmente el vial unirá la carretera autonómica OU-101 situada al norte del ámbito (categorizada como red complementaria en el Catálogo da Rede Autonómica de Estradas de Galicia) y la carretera provincial OU-0103, situada al sur, buscando asimismo la integración del sistema viario propuesto con el existente. Una vez que se ejecute el viario C2 previsto en el Plan Sectorial de la Red Viaria de Ourense y su Área de Influencia, y su conexión prevista en el PEOSE con este viario C2, se eliminará el acceso provisional a la carretera OU-101.

El segundo de los criterios se refiere a la localización de las zonas dotacionales, llevando las zonas verdes hacia los espacios de mayor valor ambiental, como el entorno del Xacemento de Campo Alegre y de los ecosistemas húmedos asociados a los nacimientos de los cursos de agua de carácter estacional, y hacia los espacios visibles desde el exterior, con el objetivo de optimizar la integración paisajística de la actuación en su entorno. Se prestará especial atención a las proximidades del yacimiento y al entorno de dichas zonas húmedas, donde se proyectan espacios libres y zonas verdes y se evitan las construcciones de nuevos volúmenes.

El tercero de los criterios parte del estudio de los usos que se van a establecer en el área, ofreciendo una ordenación resiliente, capaz de adaptarse a la evolución de la demanda. En este sentido, por una parte, se



prevén manzanas de distintos tamaños, para algunas de las cuales se difiere la ordenación y en todo caso, para todas ellas, se permitirá la segregación o agregación de las parcelas resultantes; por otra parte, se organiza una zonificación funcional con diversidad de usos complementarios entre sí.

Por último, el cuarto de los criterios se refiere a la introducción en la ordenación del área de los elementos de diseño urbano que ofrezcan una imagen formal cuidada, una identidad reconocible y solucionen funcionalmente el centro de actividad.

### 2.2.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La solución adoptada para el diseño de la ordenación parte de los objetivos y criterios descritos para formalizarse tal y como se muestra en los planos de ordenación.

- **El sistema viario como elemento estructurador del ámbito y de éste con su entorno:**

La conexión exterior viaria se plantea en dos puntos: uno de carácter provisional al norte, con la carretera autonómica OU-101 y otro al sur, con la carretera provincial OU-0103, que precisará una actuación de refuerzo para adaptarla a los tráficos previstos. Estas conexiones favorecen la circulación fluida del transporte rodado, independizándolo de la circulación viaria de acceso a los núcleos rurales, y garantiza la comunicación con el Polígono Industrial de San Cibrao, el Centro de Transportes y el Parque Tecnológico.

El diseño de la glorieta provisional situada en la carretera de titularidad autonómica se ajustará a la normativa estatal y autonómica de aplicación vigente en materia de glorietas, y en concreto a la instrucción de accesos en las carreteras convencionales de titularidad de la Comunidad Autónoma de Galicia (Orde circular 3/2007) y en la Orde Circular 3/2017 por la que se indica el procedimiento para establecer los condicionantes geométricos, de circulación y de seguridad viaria que son necesarios para la autorización de un nuevo acceso de actuaciones urbanísticas, vías urbanas y caminos públicos, instalaciones de servicio y de otras propiedades a una glorieta de una carretera de titularidad de la Comunidad Autónoma de Galicia.

Por otro lado, la ordenación define el espacio de reserva necesario en el interior del ámbito al noroeste para el trazado del tramo 2 de la actuación C2 (Ronda Este (A-52 - A-76)) del Plan Sectorial de la Red Viaria de Ourense y su Área de Influencia. Tal como indica el apartado 5.6 Reservas Viarias, del PSRV:

*“Los tramos en los que se ha previsto el posible desarrollo futuro de una fase II del Plan Sectorial (que convierta estas carreteras en vías urbanas de cuatro carriles), la reserva de suelo se hará teniendo en cuenta ya ese posible estado final.*

*Por tanto, la reserva de suelo correspondiente a carreteras urbanas de cuatro carriles se aplicará a las siguientes carreteras:*

- (...)
- C2: Ronda Este (A-52 - A-76) Tramo 2, pasando la reserva de 75 m a 50 m a cada lado del eje en un intento de reducirla afección a terceros por tratarse de una zona periurbana.”



En cumplimiento de estas determinaciones y tal como se representa en el plano PORD.06, se ha reservado dentro del ámbito una franja de 100 m de ancho para la actuación C2.

Además, la ordenación establece una reserva viaria para la conexión con el viario C2 del PSRV, en el punto coincidente con el enlace previsto en el plan sectorial entre el viario C2 y el viario C7 (conexión de la Ronda Este y el Polígono Industrial de San Cibrao).

La franja de terreno situada entre el límite sur del ámbito y la línea límite de edificación de la OU-0103, situada a 25 m desde la línea exterior de delimitación de la calzada, se califica como Sistema General Viario.

Además del sistema viario estructurante del área y sus conexiones exteriores, la ordenación busca la integración del sistema viario propuesto con el existente, procurando la sutura entre ambos. Para ello se proponen actuaciones como la localización estratégica de áreas de aparcamiento que puedan dar servicio tanto al Área Industrial como a los núcleos rurales del entorno, con acceso desde ambos. Estas dotaciones favorecerán, además, la reordenación del aparcamiento en los núcleos rurales recuperando el espacio público para el peatón y contribuyendo a la puesta en valor de los elementos patrimoniales mediante la creación de espacios públicos de antesala de estos.

Así pues, se ordena el viario del área con un sistema de ejes donde el principal, dirección norte-sur, recorre el ámbito longitudinalmente, y funciona como colector y distribuidor de los flujos de tráfico que entran y salen del área. El eje principal, su ramal de conexión con el núcleo de Solbeira y su prolongación hacia el área de servicios técnicos forman el viario estructurante, a partir del cual se propone la posibilidad de trazar un sistema viario secundario que va dando forma a las manzanas en las que se sitúa el suelo industrial.

Además de lo anterior, se prevé un sistema de movilidad no motorizada para el uso peatonal y ciclista a través de los espacios verdes existentes y previstos, que favorezca la creación de corredores verdes de articulación territorial entre los núcleos (residencia), las áreas empresariales (trabajo) y las áreas naturales (ocio). Asimismo, el viario estructurante estará dotado de carril bici.

Las áreas de aparcamiento, además de las incluidas en las parcelas privadas y las que el propio viario absorbe, se concentran en distintos puntos del ámbito para cubrir las necesidades de cada zona. Se generan cuatro bolsas de aparcamiento AP-01, AP-02, AP-03 y AP-04 vinculadas al viario estructurante que completan la oferta mínima de plazas de aparcamiento en espacio público, además de una posible quinta bolsa, AP-05, situada en el límite este del ámbito y que se unirá al sistema viario general si se ejecutan los viales de los niveles de ordenación diferida. La superficie de esta bolsa no ha sido contemplada en el cómputo de plazas de aparcamiento de la ordenación estructurante, pues no está conectada a las vías principales. En el ámbito del área AP-5, como se detalla más adelante, se difiere la ordenación para tener en cuenta la demanda real de esta dotación.

- **La intermodalidad como factor de sostenibilidad y optimización funcional:**

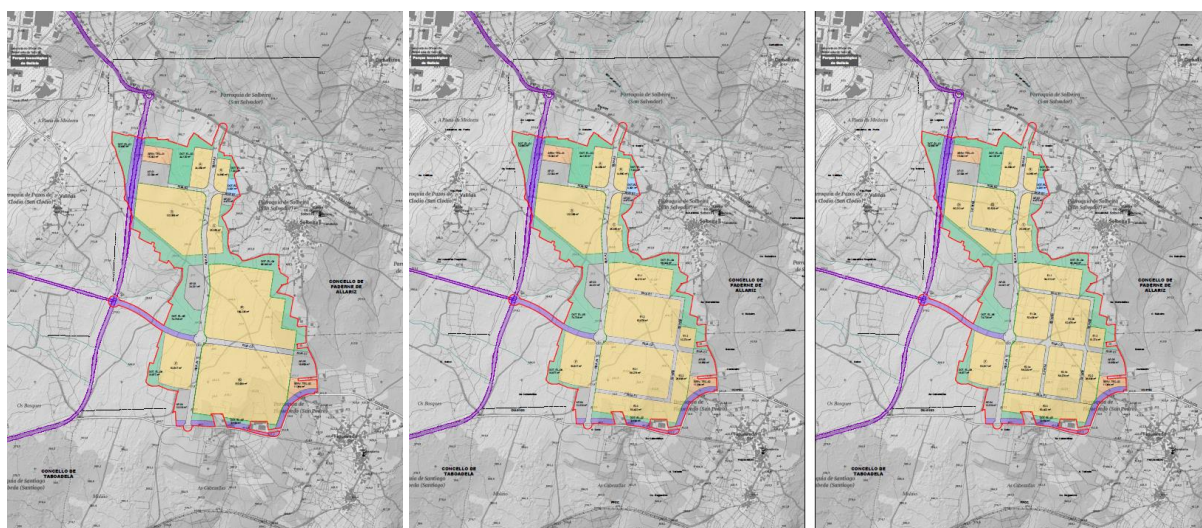
La proximidad del área al Centro de Transportes y Mercancías ubicado al oeste del ámbito favorece la optimización funcional, económica y ambiental de los tráficos logísticos. La ordenación propuesta busca la integración en este contexto, previendo los accesos viarios necesarios y proponiendo una parcelación flexible y capaz de generar parcelas de gran superficie en respuesta a la demanda de posibles actividades logísticas.





- **La parcelación resiliente:**

El PEOSE, al amparo de las posibilidades que brinda al respecto la *Ley 3/2022 de áreas empresariales de Galicia*, ordena el espacio destinado a suelo empresarial de manera que se pueda adaptar a la demanda real de suelo, para lo cual delimita dos amplias áreas de ordenación diferida. Se trata de sendas superficies continuas de aproximadamente 120.000 m<sup>2</sup> (manzana D) y 420.000 m<sup>2</sup> (manzana E). La posibilidad de creación de viarios interiores en conexión con los viarios estructurantes permitirá la creación de manzanas de menor tamaño, resultando sucesivos niveles de ordenación diferida con el fin de generar parcelas de mayor o menor dimensión, en atención a las demandas de superficie de suelo de las empresas.



Esquemas de propuestas en cuanto a la ordenación en aplicación de las determinaciones de eficacia diferida.

- **La integración de la actuación en el territorio:**

La propuesta prevé un sistema dotacional que integra la actuación en su entorno, favoreciendo la continuidad entre los espacios dotacionales, las áreas forestales del entorno y los núcleos de población, generando una zona de transición entre la trama del Área Industrial y los núcleos rurales y fomentando la dotación de corredores verdes territoriales. Para ello se ha analizado en detalle todo el contorno del ámbito, procurando “difuminar” su límite, por ejemplo, mediante la conservación del arbolado autóctono existente, manteniendo el carácter natural de estas áreas, dando continuidad a los espacios forestales del entorno, que “se meten” en el ámbito. Además, se propone la sutura de la trama de caminos existente a través del sistema dotacional previsto, contemplando actuaciones de permeabilidad como las pasarelas peatonales y ciclistas propuestas sobre la futura Ronda Este para mantener la comunicación entre los núcleos rurales del entorno y el acceso no motorizado al área industrial como área de trabajo de la población que viva en las cercanías al mismo.

Hacia el noroeste, entre el Parque Tecnológico y el Polígono Industrial de San Cibrao y la futura Área Industrial de Paderne de Allariz, se encuentra el núcleo de Valiñas y una bolsa de suelo urbanizable de uso residencial, además de una zona de suelo rústico de especial protección forestal. Cabe destacar la incidencia en la esquina noroeste del ámbito del contorno de protección del Xacemento de Campo Alegre (GA32075001), catalogado en el PXOM de San Cibrao das Viñas (ficha YC411).



Por otro lado, la futura Ronda Este supone un límite claro entre esta zona y la futura Área Industrial. Si bien se barajó la posibilidad de reservar el espacio del ámbito que quedaría al oeste de la Ronda como equipamiento para las áreas residenciales descritas, se ha considerado mejor opción mantenerla como área forestal, dando continuidad a las zonas arboladas del entorno y entendiendo que esas dotaciones tendrán cabida en la bolsa de suelo urbanizable prevista en el PXOM de San Cibrao das Viñas.

Por otro lado, para mitigar el carácter de barrera de la futura Ronda, se propone la dotación de dos pasarelas peatonales y ciclistas sobre la misma que aporten permeabilidad no motorizada entre los núcleos rurales y las áreas forestales y también entre las áreas empresariales. En la misma línea se prevé la generación de un corredor verde por la zona central del ámbito, de conexión entre Valiñas y Solbeira y la articulación ecológica entre las áreas forestales existentes. Para ello se procura la conservación de los caminos y de la vegetación autóctona existente y el trazado de los itinerarios necesarios para dar continuidad a la movilidad peatonal y ciclista. Estos caminos servirán también como acceso para los vehículos necesarios para las labores de mantenimiento de estos espacios verdes. Asimismo, las ordenanzas tendrán en cuenta las distancias establecidas por la normativa sectorial entre las zonas edificadas y las áreas forestales.

Hacia el suroeste, si bien el PXOM clasifica los terrenos colindantes con el ámbito como urbanizables de uso industrial, se propone su conservación como áreas forestales dando continuidad a las previstas en el PXOM de San Cibrao das Viñas.

Hacia el sur, se genera una franja de zona verde que absorbe las irregularidades que posee la delimitación del ámbito al adaptarse al contorno de las parcelas de propiedad privada que se excluyen del área.

Hacia el sureste, una franja de suelo rústico garantiza la transición con respecto al núcleo de Figueiredo y la ordenación propone la dotación de un equipamiento o un área de aparcamiento con entrada desde el vial que comunica Figueiredo y Solbeira. Dicha área dará servicio a la manzana E y al núcleo rural si solo se ejecuta el viario estructurante, y podrá conectarse con este mediante el viario correspondiente a las determinaciones de eficacia diferida.

En la esquina sureste del ámbito se sitúa un área de servicios técnicos que albergará los dos depósitos de abastecimiento de agua del Área Industrial y la EDARI.

Hacia el noreste, en relación con el núcleo de Solbeira, la ordenación prevé la conservación de las áreas forestales como zonas de transición y lugares de oportunidad para generar el sistema de movilidad no motorizada. Se reserva un área dotacional y un área de aparcamiento que podrán dar servicio tanto al Área Industrial como al núcleo rural y resuelven de forma gradual la transición del sistema viario entre el exterior y el interior del área.

### 2.2.3. RED VIARIA

La red viaria constituye el primer elemento ordenador del área. La estructura de la imagen final del Área Industrial se organiza en forma de malla regular que garantiza la permeabilidad, conexión y continuidad con el entorno. La ortogonalidad de la red viaria propuesta se justifica por razones de operatividad y economía, ya que posibilita un mejor aprovechamiento de las parcelas empresariales.



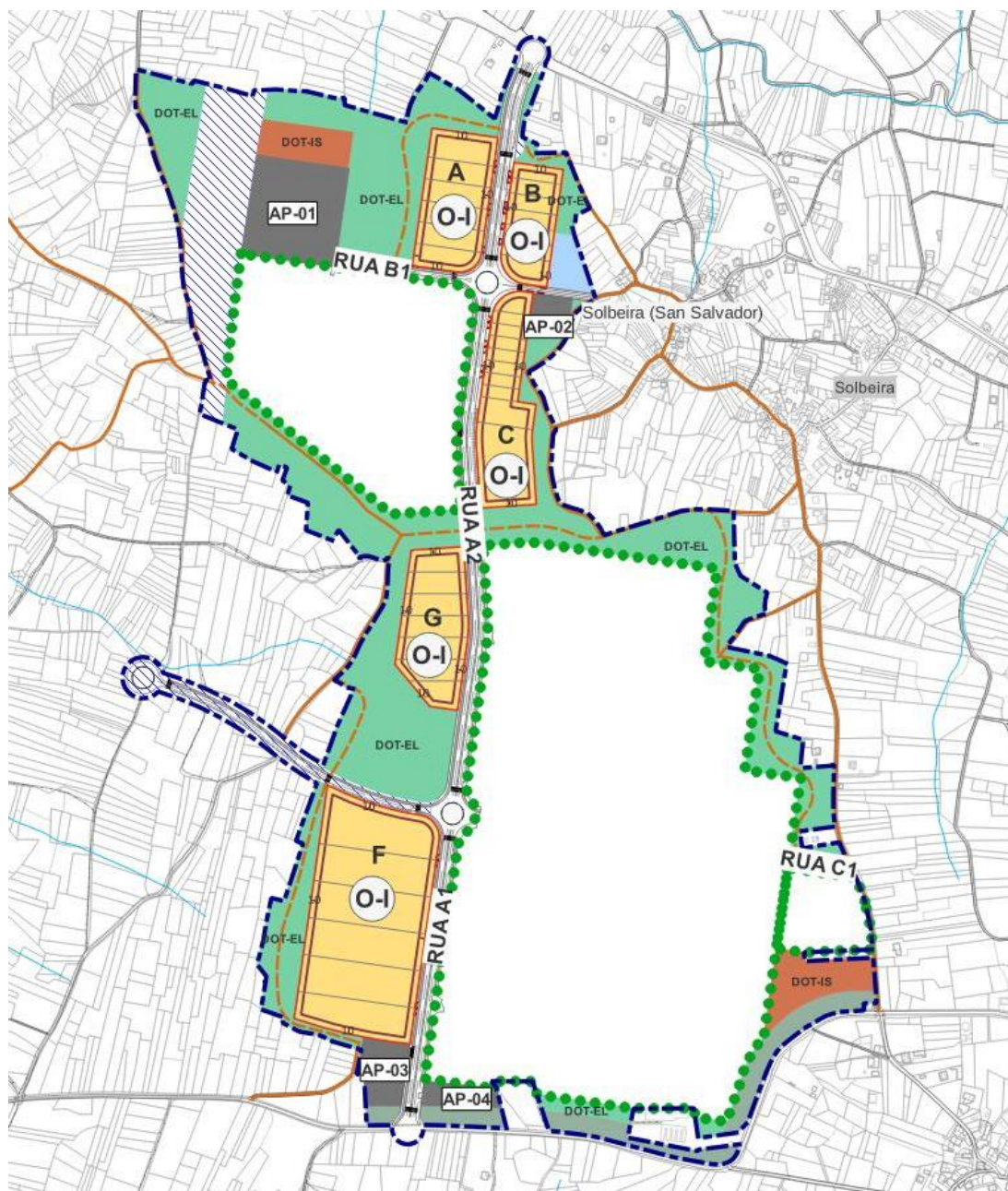
## 2.2.4. ORGANIZACIÓN PARCELARIA Y USOS

La organización parcelaria es uno de los elementos generadores de la ordenación. La malla viaria se dimensiona y se traza buscando la optimización parcelaria y su flexibilidad para ser capaz de adaptarse a la evolución de la demanda. En este sentido, se prevé la dotación de parcelas de diversos tamaños (pequeño, mediano, grande). Esta diversificación de superficies se distribuye atendiendo también a la integración en el entorno. A modo de ejemplo, en las zonas más próximas a los núcleos rurales se sitúan las de menor tamaño porque se consideran más adecuadas para la transición entre la trama del Área Industrial y los tejidos orgánicos de los núcleos. Además, estas parcelas son susceptibles de acoger pequeñas actividades empresariales relacionadas con estos núcleos, favoreciendo la proximidad y sinergia entre ambos, al tiempo que es más esperable que se trate de actividades que medioambientalmente son más compatibles con su proximidad a los núcleos residenciales.

La parcelación de los niveles de ordenación de eficacia diferida procura obtener el mayor número de parcelas regulares posibles, siendo siempre las parcelas de mayor tamaño las que asuman las irregularidades del ámbito. En todo caso, el parcelario propuesto no es vinculante en el ámbito del PEOSE y podrá adaptarse, en fases posteriores, en el correspondiente proyecto de parcelación.



## 2.3. ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE



Ordenación estructurante

### 2.3.1. VIARIO ESTRUCTURANTE

A partir de las conexiones exteriores se plantea una estructura viaria que se organiza en torno a dos ejes principales establecidos como estructurantes: calle A (tramos A1, A2 y A3) y calle B (tramos B1 y B2). Adicionalmente la calle C1 se configura como estructurante por suponer el acceso al ámbito de ordenación diferida 3 (ver epígrafe 1.6) situado en el extremo SE del ámbito, en caso de no desarrollarse el viario interno del ámbito de ordenación diferida 2, correspondiente con la gran manzana E.



El tramo A3 resuelve la conexión exterior viaria provisional con la carretera autonómica OU-101 y el tramo A1 constituye la conexión con la carretera provincial OU-0103, por lo cual la calle A concentra el volumen mayor de tráfico.

Por su parte, el tramo B2 da continuidad al trazado viario del núcleo rural de Solbeira y el tramo C1 se conecta con el vial que une el núcleo de Solbeira con el de Figueiredo.

El cruce de los viales estructurantes A y B da lugar a una glorieta alrededor de la cual se implantarán un grupo de parcelas destinadas a suelo industrial. Desde dicha glorieta y a través del tramo viario B1 se accede a una bolsa de aparcamiento y a una parcela de servicios técnicos.

Existe una segunda glorieta en la intersección de la calle A con el viario previsto de unión con la futura Ronda Este y con la futura conexión con el Polígono Industrial de San Cibrao.

Por lo tanto, con la ordenación propuesta, se genera la posibilidad de crear dos grandes manzanas, una en la mitad norte del ámbito (D) y otra en la mitad sur (E). Las determinaciones de ordenación de eficacia diferida permitirán en su momento la parcelación de estas bolsas de uso lucrativo en función de la demanda de parcelas existente, siguiendo las directrices que a este respecto establezca el PEOSE y que se adelantan en el presente Documento para Aprobación Inicial.

A continuación, se describen las características del trazado que da lugar a cada uno de los viales estructurantes:

**Vial estructurante calle A:** Este vial se desarrolla en dirección norte-sur en toda la longitud del ámbito. Se trata del vial que resuelve el punto de conexión provisional con la carretera autonómica al norte y el punto de conexión con la carretera provincial al sur, por lo que inicialmente habrá de desarrollarse en toda su longitud. Además, de la calle A parte la futura conexión con la futura Ronda Este y con el Polígono Industrial de San Cibrao. Constituye el eje principal a la hora de articular el tráfico del ámbito.

**Vial estructurante calle B:** Este vial se desarrolla en dirección este-oeste y es ortogonal a la calle A. Su tramo B2 supone la continuación del viario del núcleo rural de Solbeira para generar una conexión directa con el nuevo tejido y su tramo B1 constituye el límite sur de la zona verde vinculada al curso de agua de carácter estacional situado al norte. Ha de desarrollarse en toda su longitud.

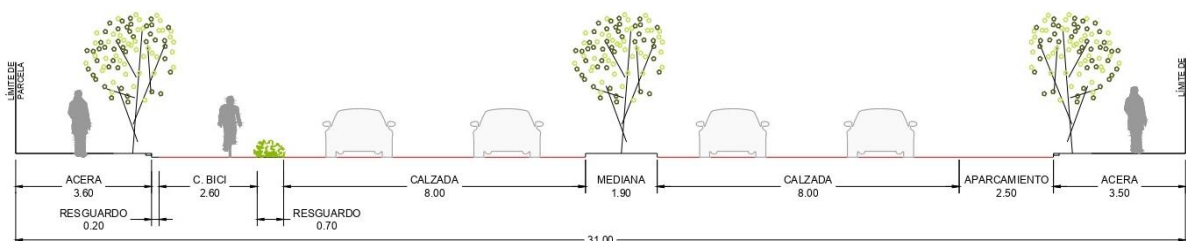
**Vial estructurante calle C1:** Este vial tiene carácter estructurante debido a que se ejecuta en el desarrollo inicial, pues constituye el acceso al ámbito de ordenación diferida 3, y podrá adquirir continuidad hasta la calle A en un segundo nivel de desarrollo. Su trazado responde a la prolongación de la franja de suelo del sistema general viario reservada para la ejecución de la comunicación con la futura Ronda Este y con el futuro viario de conexión del Polígono Industrial de San Cibrao, cuyo trazado podrá ser completado con la formalización del vial no estructurante C2.

## CARACTERÍSTICAS DE LA SECCIÓN VIARIA

Las características de las secciones viarias son las siguientes:

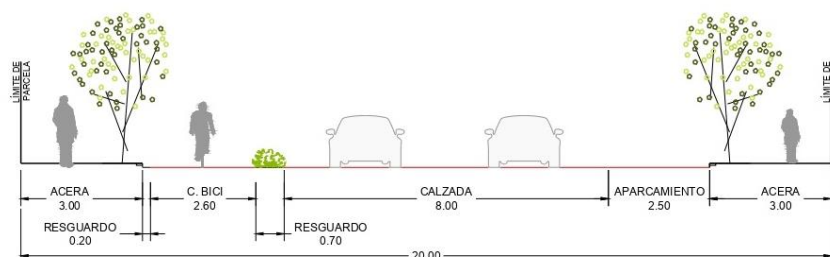


La sección viaria del **vial estructurante calle A** se establece en 31 m con dos carriles por sentido separados por una mediana, una banda de aparcamiento en línea en uno de los márgenes de la calzada, un carril bici bidireccional en el margen opuesto de la calzada y a su misma a cota y sendas aceras por ambos márgenes. Este vial incorpora el carril bici en cumplimiento de la *Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia*, que exige su dotación a lo largo de los viales principales.



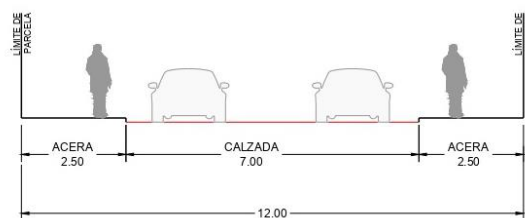
Sección viaria calle A

La sección viaria de los **viales estructurantes B1 y C1** se establece en 20 m, con un carril por sentido, zona de aparcamiento en línea (por un margen), carril bici direccional a cota de calzada (por el margen opuesto) y sendas aceras (por ambos márgenes).



Sección viaria calle B1 y C1

La sección viaria del **vial estructurante calle B2**, que únicamente persigue dar continuidad al viario rural existente, es de 12 metros.



Sección viaria calle B2



### 2.3.2. SISTEMA DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS, ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Se sitúa una parcela de equipamiento vinculada a la calle B2, como área dotacional de transición con el núcleo rural de Solbeira, la cual da servicio tanto al Área Industrial como al núcleo rural. Una segunda parcela de equipamiento podrá ser desarrollada en el ámbito de ordenación diferida 3 (ver epígrafe 1.6).

La zona verde se concentra en la mayor parte del perímetro del Área Industrial generando una amplia área que se formalizará como zona verde de uso público, evitando el carácter residual que muchas veces adquieren estas zonas. Asimismo, se integra en la zona verde el nacimiento de los cursos de agua de carácter estacional de la zona norte y oeste del ámbito, y se genera en la zona central un corredor verde de articulación territorial entre los núcleos rurales y el Área Industrial. En dicho corredor se conserva el arbolado existente y se potencia la movilidad no motorizada.

### 2.3.3. CONEXIONES EXTERIORES CON EL SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS Y VÍAS

En el área funcional en la que se localiza el ámbito se identifican tres relaciones origen-destino principales:

- La conexión del entorno industrial con las vías de alta capacidad: autovía A-52 (Autovía de las Rías Bajas) y la futura A-76 (Ponferrada - Ourense).
- Las conexiones metropolitanas de Ourense.
- Las conexiones del área metropolitana con itinerarios de largo recorrido.

Dicho entorno industrial está formado por el conjunto de las siguientes áreas empresariales: el Polígono Industrial de San Cibrao das Viñas, el Parque Tecnológico de Galicia, el Parque Empresarial de Pereiro de Aguiar, el Centro de Transportes existente al sur del Polígono de San Cibrao (colindante con la vía de ferrocarril) y la futura Área Industrial de Paderne de Allariz.

La conexión del entorno industrial e intermodal en el que se localiza el ámbito con las vías de alta capacidad, como la autovía A-52, se realiza a través de carreteras convencionales que no tienen la capacidad adecuada a los tráficos generados por la actividad de estas áreas. Por lo tanto, inicialmente será necesario repartir la elevada intensidad de tráfico generada por el nuevo ámbito (116 Ha de superficie) entre dos accesos que otorguen continuidad y fluidez a la circulación rodada entre las áreas empresariales, con los núcleos de población y con dichas VAC.

Inicialmente, el **estado provisional de las conexiones exteriores viarias** del ámbito será:

- Al sur con la carretera provincial OU-0103 (Santa Cruz de Rábeda - Paderne de Allariz)
- Al norte con la carretera autonómica OU-101 (Ourense - Maceda).

Conforme a la solicitud de la AXI recogida en el Informe Ambiental Estratégico, el nuevo el acceso a la OU-101 tendrá **carácter provisional**, en tanto no se ejecute el viario C2 previsto en el Plan Sectorial de la Red Viaria de Ourense y de su Área de Influencia, y la conexión prevista en el presente PEOSE con el viario C2. Dicha actuación resolverá la conexión del entorno industrial con las vías de alta capacidad (A-52 - A-76) y permitirá restablecer el tramo afectado de la OU-101 a su estado inicial (sin conexión con el ámbito del PEOSE).



De este modo, el **estado final de las conexiones exteriores viarias** del ámbito será:

- Al sur con la carretera provincial OU-0103 (Santa Cruz de Rábeda - Paderne de Allariz)
- Al oeste con la futura Ronda Este (actuación C2 del PSRV) y con el futuro viario de conexión de la Ronda Este con el Polígono Industrial de San Cibrao (actuación C7 del PSRV).

Se garantiza además la comunicación motorizada del ámbito con la red de caminos de la zona a través de las calles B2 y C1.

#### 2.3.4. ZONAS DESTINADAS A APARCAMIENTO

El aparcamiento se organiza según el tipo y categoría de las actividades que se desarrollen en las distintas zonas. Se dispondrán con carácter general plazas de aparcamiento en la vía pública compatibles con el servicio de acceso a las parcelas. La normativa preverá las reservas de aparcamiento y de carga y descarga a establecer en el interior de las parcelas.

Se reservan bolsas específicas de estacionamiento en distintas zonas del ámbito. Así, se prevén hasta cinco posibles áreas para este fin que permiten completar la oferta de las parcelas privadas y del viario público distribuidas de manera homogénea dentro del ámbito, en los mínimos legales. Una de las bolsas (AP-05) constituye un ámbito de ordenación diferida (ámbito de ordenación diferida 3; ver epígrafe 1.6). No tendrá que ser destinadas necesariamente a aparcamiento si con las demás bolsas y el aparcamiento en los viales se cumple el mínimo legal de plazas en espacio público para la ordenación resultante.

La primera, AP-01, situada al noroeste, pretende dar servicio a las manzanas próximas A y D, así como a la zona verde ubicada al norte del ámbito. La AP-02 se sitúa en el otro extremo de la calle B, dando servicio al equipamiento próximo, a las parcelas lucrativas de las manzanas B y C del entorno de la glorieta y a la zona verde este del ámbito, así como al núcleo de Solbeira. Las bolsas AP-03 y AP-04 se sitúan en el extremo sur del ámbito, vinculadas al acceso al parque por la calle A desde la carretera provincial. En la zona este del ámbito, ligada al vial estructurante C1, se ubica la bolsa AP-05 en un ámbito de ordenación diferida.

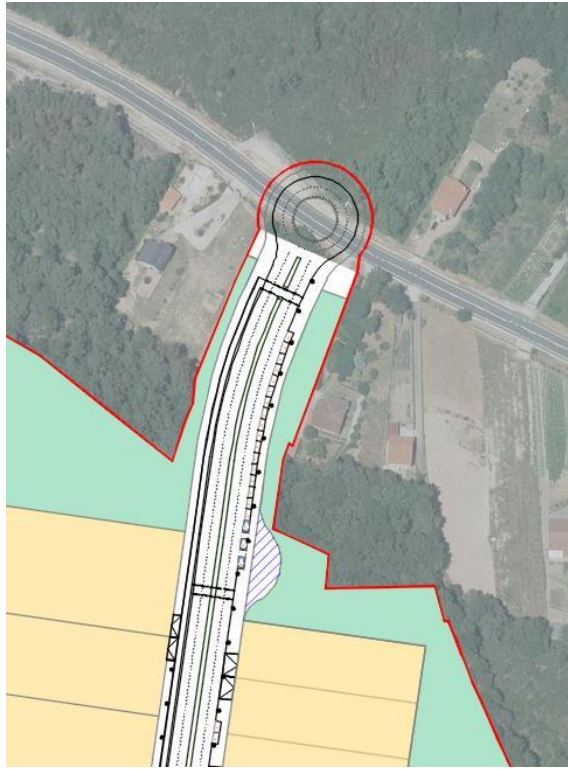
Con estas previsiones, se garantiza la posibilidad de alcanzar los estándares de aparcamiento establecidos en la LSG.

Finalmente, para cumplir con el requerimiento de la AXI de que el acceso a la OU-101 sea de carácter provisional, se propone que el tramo final de la calle A3 que resuelve dicha conexión viaria se transforme en el aparcamiento AP-06 cuando se elimine el acceso provisional y se restablezca el estado inicial de la OU-101.

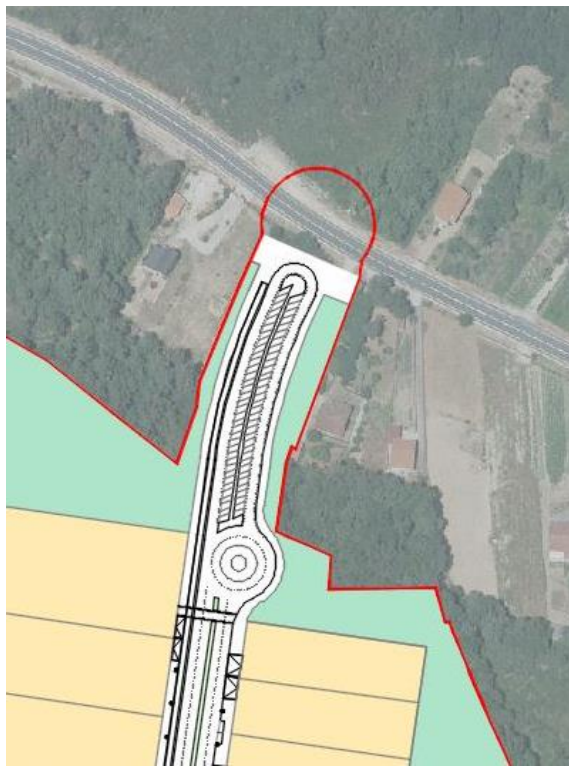
El cambio de sentido para los vehículos pesados se resolverá mediante una glorieta previa a dicho aparcamiento, según el siguiente esquema orientativo:







Esquema estado inicial. Acceso provisional en OU-101



Esquema estado final. Aparcamiento AP-06



## 2.3.5. DETERMINACIONES RELATIVAS AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO

### CRITERIOS Y ESTÁNDARES DE APLICACIÓN

#### GENERAL

Espacios libres y zonas verdes	La superficie que justifique el PEOSE
Equipamientos	La superficie que justifique el PEOSE
Plazas de aparcamiento	1p/100m <sup>2</sup> edificables
Plazas de aparcamiento de dominio público	Al menos 1/4 en dominio público
Plazas de aparcamiento para movilidad reducida en dominio público	1p/40 plazas o fracción

#### ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

Plazas de aparcamiento	<b>1.498</b> plazas
Plazas de aparcamiento de dominio público <i>1p/100m<sup>2</sup> edificables (al menos 1/4 en dominio público)</i>	<b>374</b> plazas
Plazas de aparcamiento para movilidad reducida en dominio público <i>1p/40 plazas o fracción</i>	<b>10</b> plazas

Sombreado en azul las superficies que incluyen parte del ámbito de ordenación de eficacia diferida o dependen de dicho ordenación y no solo de la estructurante

### CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

Edificabilidad	<b>0,13</b> m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Superficie construida máxima	<b>149.755</b> m <sup>2</sup>	
Superficie ocupación parcelas lucrativas	<b>158.421</b> m <sup>2</sup>	13,82%
Espacios libres y zonas verdes	<b>230.108</b> m <sup>2</sup>	20,08%
Sistema viario y aparcamientos	<b>106.501</b> m <sup>2</sup>	9,29%
Plazas de aparcamiento de dominio público	<b>1.373</b> plazas	
Plazas de aparcamiento para movilidad reducida en dominio público	<b>40</b> plazas	



## DESGLOSE DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

<b>SUPERFICIE DE USO LUCRATIVO</b>	<b>158.421 m<sup>2</sup></b>	<b>13,82%</b>
<b>ÁMBITO ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE</b>	<b>158.421 m<sup>2</sup></b>	

### ÁMBITO A

Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	23.639 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima	26.003 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	196 plazas

### ÁMBITO B

Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	14.925 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima	16.418 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	124 plazas

### ÁMBITO C

Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	25.503 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima	28.053 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	211 plazas

### ÁMBITO F

Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	70.023 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima	52.517 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	394 plazas

### ÁMBITO G

Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	24.331 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima	26.764 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	201 plazas

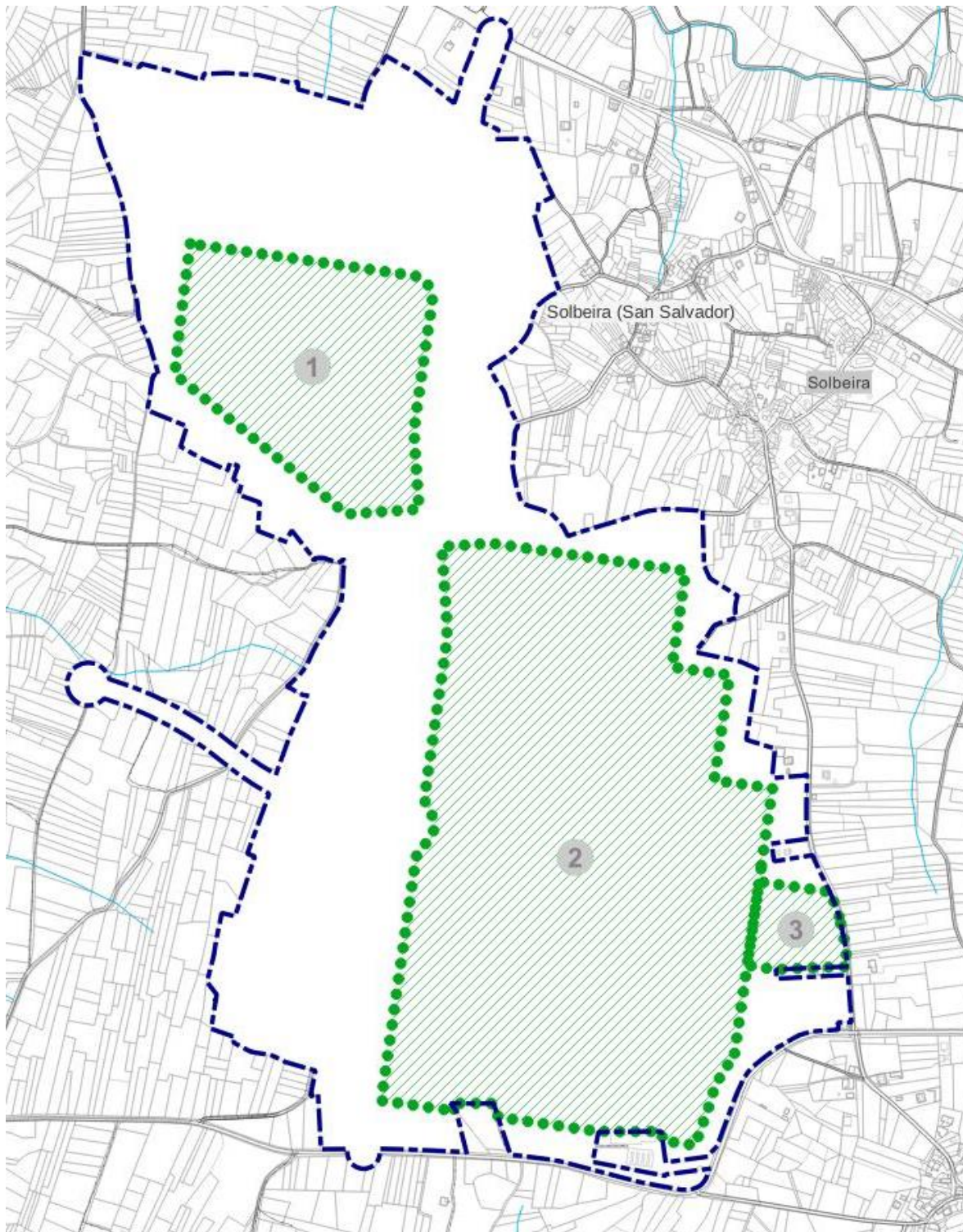


<b>Equipamiento</b>		<b>4.827 m<sup>2</sup></b>	<b>0,42%</b>
<b>Espacios libres públicos</b>		<b>230.108 m<sup>2</sup></b>	<b>20,08%</b>
<b>Sistema viario y aparcamiento</b>		<b>106.501 m<sup>2</sup></b>	<b>9,29%</b>
Viales		66.413 m <sup>2</sup>	
Bolsas de aparcamiento		40.088 m <sup>2</sup>	
	AP-01	24.207 m <sup>2</sup>	
	AP-02	4.023 m <sup>2</sup>	
	AP-03	7.397 m <sup>2</sup>	
	AP-04	4.461 m <sup>2</sup>	
<b>Plazas de aparcamiento</b>		<b>2.499 plazas</b>	
<b>Dominio público</b>		<b>1.373 plazas</b>	
Viales		218 plazas	
Bolsas de aparcamiento		1.155 plazas	
	AP-01	727 plazas	
	AP-02	109 plazas	
	AP-03	190 plazas	
	AP-04	129 plazas	
<b>Parcelas</b>		<b>1.126 plazas</b>	
Ámbito A		196 plazas	
Ámbito B		124 plazas	
Ámbito C		211 plazas	
Ámbito F		394 plazas	
Ámbito G		201 plazas	
<b>Reserva viario</b>		<b>46.483 m<sup>2</sup></b>	<b>4,06%</b>
Actuación C2 del PSRVO (Ronda Este, tramo 2)		42.024 m <sup>2</sup>	
Conexión con la actuación C2 y C7 del PSRVO		4.106 m <sup>2</sup>	
Futura glorieta en calle A3		353 m <sup>2</sup>	
<b>Sistema general viario</b>		<b>24.765 m<sup>2</sup></b>	<b>2,16%</b>
Margen OU-0103		24.765 m <sup>2</sup>	
<b>Servicios Técnicos</b>		<b>20.891 m<sup>2</sup></b>	<b>1,82%</b>
Serv. Tec. 01		8.945 m <sup>2</sup>	
Serv. Tec. 02		11.946 m <sup>2</sup>	



## 2.4. DETERMINACIONES DE EFICACIA DIFERIDA

Dentro del ámbito tendremos tres áreas donde se aplicarán determinaciones de eficacia diferida:



Ámbitos con determinaciones de eficacia diferida

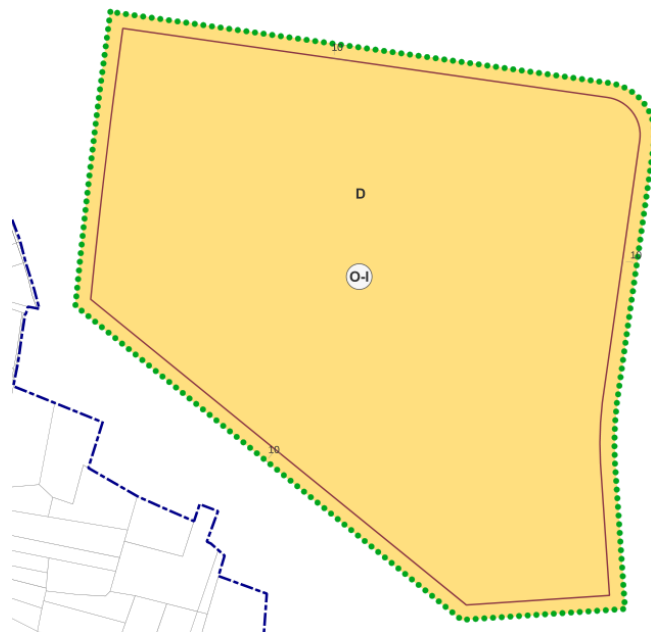


- **Ámbito de ordenación diferida 1**

La primera área de ordenación diferida se ubica al norte del ámbito en contacto con las calles A y B1; comprende una superficie de 118.791 m<sup>2</sup> destinados a uso lucrativo, permitiéndose en la misma el desarrollo del vial D.

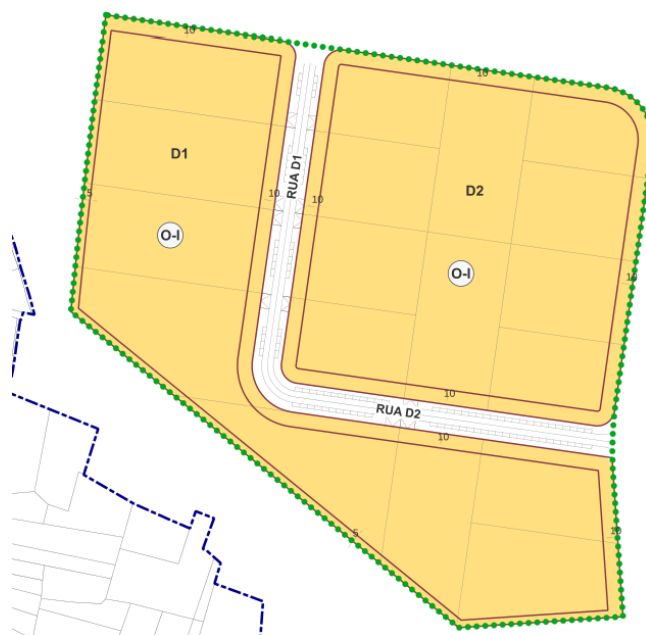
Se distinguen dos posibles niveles de ordenación para el ámbito de ordenación diferida 1:

**Nivel 1A.** No se desarrollan viales interiores. Manzana única: D.



Ámbito de ordenación diferida 1. Nivel 1A

**Nivel 1B.** Se desarrolla los viales D1 y D2, generando dos manzanas: D1 y D2.



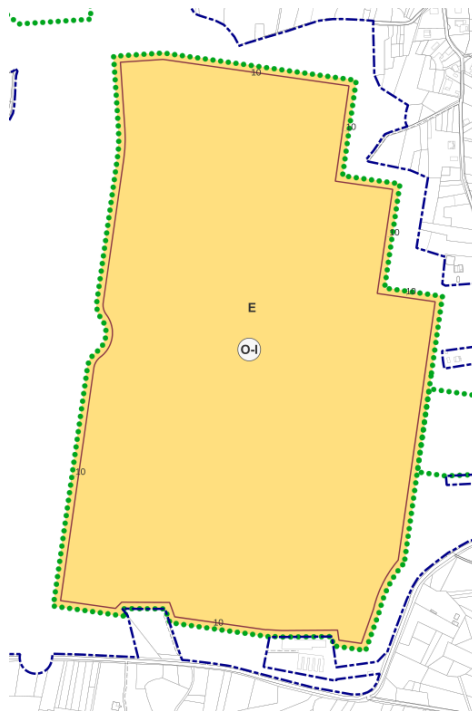
Ámbito de ordenación diferida 1. Nivel 1B



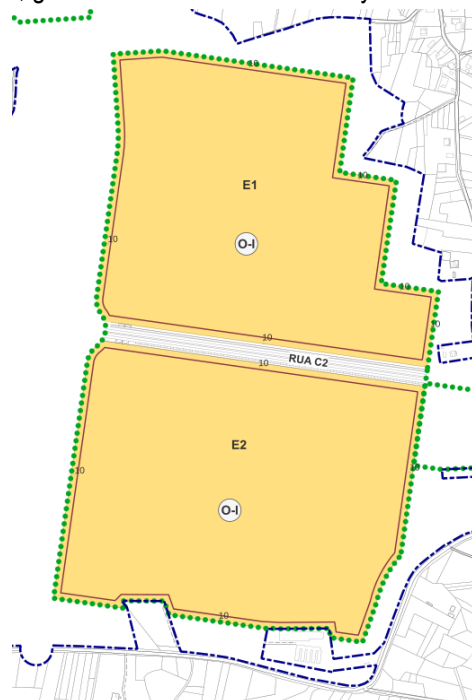
- **Ámbito de ordenación diferida 2**

La segunda área comprende una gran superficie para uso lucrativo alcanzando un área de 418.515 m<sup>2</sup>. Se sitúa en la zona central y sur del ámbito en contacto con la calle A. En este ámbito se permite el desarrollo de los viales C, E y F, siguiendo las directrices marcadas en el epígrafe que sigue. Se distinguen cuatro posibles niveles de ordenación para el ámbito de ordenación diferida 2:

**Nivel 2A.** No se desarrollan viales interiores. Manzana única: E.



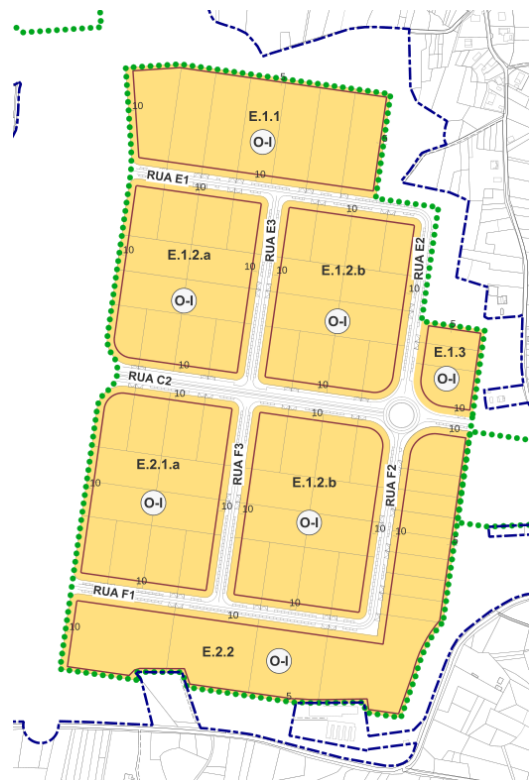
**Nivel 2B.** Se desarrolla el vial C2, generando dos manzanas: E1 y E2.



**Nivel 2C.** Se desarrollan los viales C2, E1, E2, F1 y F2, generando cinco manzanas: E.1.1, E.1.2, E.1.3, E.2.1 y E.2.2.



**Nivel 2D.** Se desarrollan los viales C2, E1, E2, E3, F1, F2 y F3, generando siete manzanas: E.1.1, E.1.2a, E.1.2b, E.1.3, E.2.1a, E.2.1b y E.2.2.





En ambos ámbitos, la motivación de la ordenación diferida ha de encontrarse en la búsqueda de la mayor flexibilidad para la adaptación de la oferta de parcelas a la demanda real.

- **Ámbito de ordenación diferida 3**

Es un ámbito de menor superficie que los anteriores y con determinaciones de eficacia diferida en relación con su posible uso, el cual podrá ser equipamiento o aparcamiento. En función de cuántos viales no estructurantes se formalicen en la totalidad del Área Industrial, será necesaria una determinada superficie de bolsas de aparcamiento público para dar así cumplimiento a los estándares de plazas en espacio público de la LSG. De este modo, cuanto más longitud de viales se ejecute, dispondremos de un mayor número de plazas de aparcamiento en línea, por lo que la superficie de bolsas de aparcamiento en este ámbito de ordenación diferida se podrá reducir. Asimismo, esta área se encuentra en la ubicación adecuada para la posible implantación de un segundo equipamiento, por su cercanía y buena accesibilidad con los núcleos rurales próximos, a los cuales podrá dar servicio.

De este modo, el ámbito de ordenación diferida 3 podrá destinarse total o parcialmente a aparcamiento o sistema dotacional de equipamiento.

Por lo tanto, el uso final del ámbito 3 se determinará en posteriores instrumentos de desarrollo y ejecución, valiéndonos del criterio de flexibilidad facilitada por las determinaciones de la Ley de Áreas Empresariales.

#### 2.4.1. TRAZADO DE VÍAS NO ESTRUCTURANTES

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/2022, se permite un nuevo mecanismo a la hora de prever la evolución del ámbito en función de la futura demanda de suelo. Para ello, la solución propuesta busca una optimización parcelaria y flexibilidad que vendrá dada por el viario proyectado. Por tanto, se proponen una serie de determinaciones de eficacia diferida entre las que nos encontramos con el viario organizativo del área.

Así, a partir del trazado del viario denominado estructurante se podrá trazar un viario secundario compuesto por la vía D en el ámbito de eficacia diferida 1 y por las vías C2, E y F en el ámbito de eficacia diferida 2.

En función de las necesidades del desarrollo del ámbito de ordenación diferida 2 tendremos **vías no estructurantes de primer, segundo y tercer nivel**.

El nivel de estas vías marca su orden de ejecución en el desarrollo del parque, estableciéndose una jerarquía; esto quiere decir que no será posible la materialización de una vía de un determinado nivel si no se ha realizado previamente las de los niveles superiores. Como excepción a esta directriz, no se establece vinculación alguna entre los viales no estructurantes de ambos ámbitos de ordenación diferida, de manera que se desliga el posible desarrollo del vial D (en el ámbito 1) de los viales C2, E y F (en el ámbito 2).

Con la consideración anterior, la jerarquía establecida será la siguiente:

- **Vías de primer nivel:** calle C2 y calle D (D1 y D2 deberán ejecutarse a la vez).

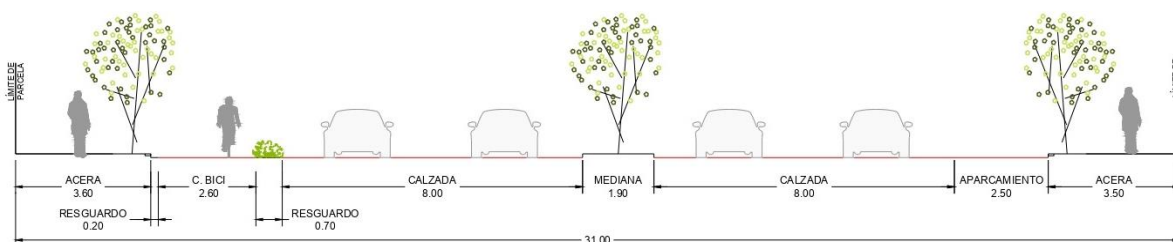


- **Vías de segundo nivel:** calles E1 y E2 (deberán ejecutarse a la vez) y calles F1 y F2 (deberán ejecutarse a la vez). La materialización de la calle E no implica la materialización de la calle F, y viceversa.
- **Vías de tercer nivel:** calle E3 y calle F3. La materialización de la calle E no implica la materialización de la calle F, y viceversa. Esto es, la materialización del tramo F3 no implica desarrollo previo de ningún tramo de la calle E, pero sí de los tramos F1 y F2. Y análogamente: la materialización del tramo E3 no implica desarrollo previo de ningún tramo de la calle F, pero sí de los tramos E1 y E2.

Todos los tramos indicados, en caso de desarrollo, deberán preverse en toda su longitud.

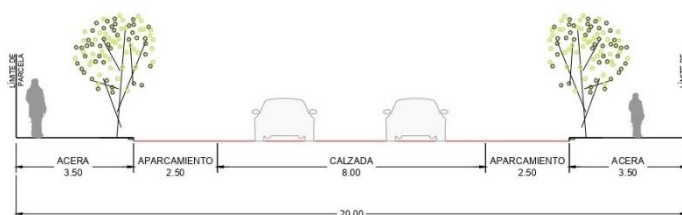
## CARACTERÍSTICAS DE LA SECCIÓN VIARIA

La sección viaria del **vial no estructurante C2** se establece en 31 m con dos carriles por sentido separados por una mediana, una banda de aparcamiento en línea en uno de los márgenes de la calzada, un carril bici bidireccional en el margen opuesto de la calzada y a su misma a cota y sendas aceras por ambos márgenes.



Sección viaria calle C2

La sección viaria de los **viales no estructurantes D, E y F** se establece en 20 m, con un carril por sentido y zona de aparcamiento en línea y acera en ambos márgenes.



Sección viaria calles D, E y F

### 2.4.2. PARCELACIÓN DE LAS ÁREAS

Se introducen distintas variantes parcelarias con el objetivo de flexibilizar la oferta de suelo y dotarlo de capacidad para atender las demandas que pudieran presentarse.

En cuanto a la edificabilidad global, la LSG establece para usos industriales o terciarios, que la superficie total edificable no podrá superar el límite de 1 metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de suelo, lo que da un orden de magnitud de la intensidad edificatoria. En el Área Industrial de Paderne de Allariz resulta una



edificabilidad global entre el 0,44 y 0,48 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en función de la propuesta de ordenación (más detalle en cuadros de ordenación).

La tipología proyectada para la implantación de la edificación estará relacionada con el tamaño de cada parcela, de acuerdo con el documento de 04 Normativa Urbanística.

### 2.4.3. DETERMINACIONES RELATIVAS AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO

Como ha sido expuesto anteriormente, las determinaciones de eficacia diferida incorporadas a la propuesta hacen inevitable la consideración de una serie de hipótesis respecto a la ejecución o no ejecución de los viales no estructurantes en los ámbitos de ordenación diferida 1 (vial D) y 2 (viales C2, E y F) y respecto al uso definitivo del suelo en el ámbito en el que se permiten dos posibilidades de uso (ámbito de ordenación diferida 3).

Los instrumentos de desarrollo y ejecución regulados en el título III de la *Ley 3/2022, de 18 de octubre de áreas empresariales de Galicia* que desarrollen las determinaciones no estructurantes de eficacia diferida establecidas en el PEOSE habrán de garantizar en todo caso el cumplimiento de los estándares legales de plazas de aparcamiento en espacio público a la hora de optar por un uso de suelo u otro, para lo cual resulta también relevante la longitud de viales no estructurantes desarrollados, puesto que estos conllevan la dotación de plazas de aparcamiento.

A continuación, se exponen cuatro propuestas de **niveles de ordenación resultado del desarrollo de las determinaciones de ordenación de eficacia diferida**, y sus correspondientes tablas con los datos de aprovechamiento urbanístico:



## ORDENACIÓN NIVEL A

### Ámbito de ordenación diferida 1:

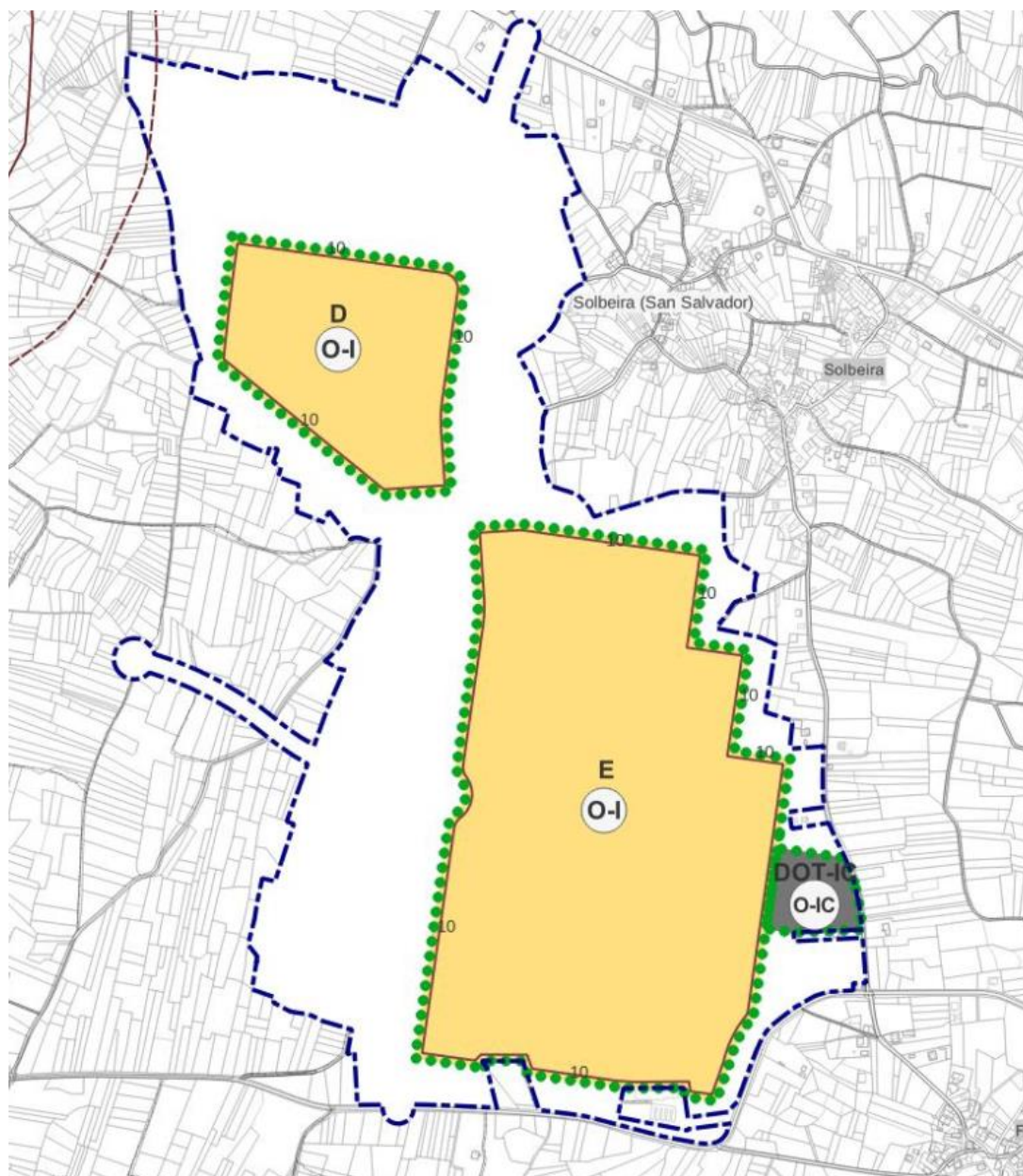
Nivel 1A. No se desarrollan viales interiores. Manzana única: D.

### Ámbito de ordenación diferida 2:

Nivel 2A. No se desarrollan viales interiores. Manzana única: E.

### Ámbito de ordenación diferida 3:

Uso aparcamiento AP-05 en toda su extensión.



Ordenación Nivel A



## SUPERFICIES GLOBALES

Superficie del ámbito	<b>1.146.222 m<sup>2</sup></b>
<i>Porcentajes expresados respecto a la superficie del ámbito sin conexiones exteriores</i>	
Área para conexiones exteriores viarias	<b>15.452 m<sup>2</sup></b>
Conexión con OU-101 (provisional)	1.663 m <sup>2</sup>
Conexión con OU-0103	1.273 m <sup>2</sup>
Conexión con actuación C2 y C7 del PSRVO	12.516 m <sup>2</sup>
Superficie del ámbito con conexiones exteriores	<b>1.161.674 m<sup>2</sup></b>

## CRITERIOS Y ESTÁNDARES DE APLICACIÓN

### GENERAL

Espacios libres y zonas verdes	La superficie que justifique el PEOSE
Equipamientos	La superficie que justifique el PEOSE
Plazas de aparcamiento	1p/100m <sup>2</sup> edificables
Plazas de aparcamiento de dominio público	Al menos 1/4 en dominio público
Plazas de aparcamiento para movilidad reducida en dominio público	1p/40 plazas o fracción

### ORDENACIÓN NIVEL A

Plazas de aparcamiento	<b>5.527 plazas</b>
Plazas de aparcamiento de dominio público	<b>1.382 plazas</b>
<i>1p/100m<sup>2</sup> edificables (al menos 1/4 en dominio público)</i>	
Plazas de aparcamiento para movilidad reducida en dominio público	<b>35 plazas</b>
<i>1p/40 plazas o fracción</i>	

Sombreado en azul las superficies que incluyen en parte del ámbito de ordenación de eficacia diferida o dependen de dicho ordenación y no solo de la estructurante

### CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

Edificabilidad	<b>0,48 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	
Superficie construida máxima	<b>552.692 m<sup>2</sup></b>	
Superficie ocupación parcelas lucrativas	<b>695.670 m<sup>2</sup></b>	60,69%
Espacios libres y zonas verdes	<b>230.108 m<sup>2</sup></b>	20,08%
Sistema viario y aparcamientos	<b>123.478 m<sup>2</sup></b>	10,77%
Plazas de aparcamiento de dominio público	<b>1.908 plazas</b>	
Plazas de aparcamiento para movilidad reducida en dominio público	<b>40 plazas</b>	



## DESGLOSE DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

<b>SUPERFICIE DE USO LUCRATIVO</b>	<b>695.670 m<sup>2</sup></b>	<b>60,69%</b>
ÁMBITO ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE	158.421 m <sup>2</sup>	
ÁMBITO ORDENACIÓN EFICACIA DIFERIDA	537.249 m <sup>2</sup>	

ÁMBITO	A
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	23.639 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima	26.003 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	196 plazas

ÁMBITO	B
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	14.925 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima	16.418 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	124 plazas

ÁMBITO	C
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	25.503 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima	28.053 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	211 plazas

ÁMBITO	D
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	118.734 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima	89.051 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	668 plazas

ÁMBITO	E
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	418.515 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima	313.886 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	2.355 plazas

ÁMBITO	F
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	70.023 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima	52.517 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	394 plazas



ÁMBITO	G		
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I	
Superficie		24.331 m <sup>2</sup>	
Edificabilidad		1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Superficie construída máxima		26.764 m <sup>2</sup>	
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		201 plazas	
<b>Equipamiento</b>		<b>4.827 m<sup>2</sup></b>	<b>0,42%</b>
Dot. Eq. 01		4.827 m <sup>2</sup>	
<b>Espacios libres públicos</b>		<b>230.108 m<sup>2</sup></b>	<b>20,08%</b>
<b>Sistema viario y aparcamiento</b>		<b>123.478 m<sup>2</sup></b>	<b>10,77%</b>
Viales		66.413 m <sup>2</sup>	
Bolsas de aparcamiento		57.065 m <sup>2</sup>	
	AP-01	24.207 m <sup>2</sup>	
	AP-02	4.023 m <sup>2</sup>	
	AP-03	7.397 m <sup>2</sup>	
	AP-04	4.461 m <sup>2</sup>	
	AP-05	16.977 m <sup>2</sup>	
<b>Plazas de aparcamiento</b>		<b>6.057 plazas</b>	
<b>Dominio público</b>		<b>1.908 plazas</b>	
Viales		218 plazas	
Bolsas de aparcamiento		1.690 plazas	
	AP-01	727 plazas	
	AP-02	109 plazas	
	AP-03	190 plazas	
	AP-04	129 plazas	
	AP-05	535 plazas	
<b>Parcelas</b>		<b>4.149 plazas</b>	
Ámbito A		196 plazas	
Ámbito B		124 plazas	
Ámbito C		211 plazas	
Ámbito D		668 plazas	
Ámbito E		2.355 plazas	
Ámbito F		394 plazas	
Ámbito G		201 plazas	
<b>Reserva viario</b>		<b>46.483 m<sup>2</sup></b>	<b>4,06%</b>
Actuación C2 del PSRVO (Ronda Este, tramo 2)		42.024 m <sup>2</sup>	
Conexión con la actuación C2 y C7 del PSRVO		4.106 m <sup>2</sup>	
Futura glorieta en calle A3		353 m <sup>2</sup>	
<b>Sistema general viario</b>		<b>24.765 m<sup>2</sup></b>	<b>2,16%</b>
Margen OU-0103		24.765 m <sup>2</sup>	
<b>Servicios Técnicos</b>		<b>20.891 m<sup>2</sup></b>	<b>1,82%</b>
Serv. T ec. 01		8.945 m <sup>2</sup>	
Serv. T ec. 02		11.946 m <sup>2</sup>	

## ORDENACIÓN NIVEL B



### Ámbito de ordenación diferida 1:

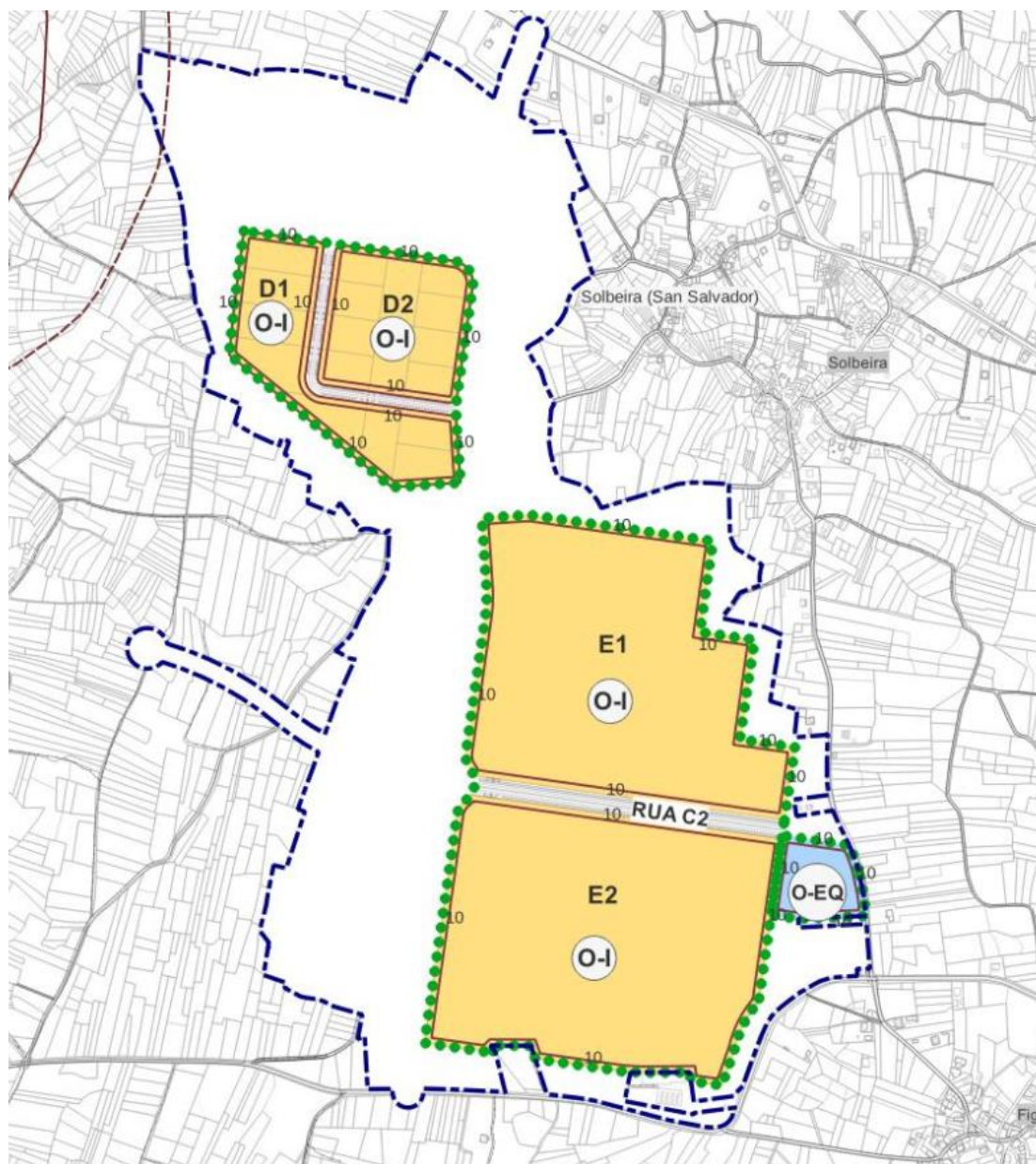
Nivel 1B. Se desarrollan los viales D1 y D2, generando dos manzanas: D1 y D2.

### Ámbito de ordenación diferida 2:

Nivel 2B. Se desarrolla el vial C2, generando dos manzanas: E1 y E2.

### Ámbito de ordenación diferida 3:

Uso equipamiento DOT. EQ-02 en toda su extensión.



Ordenación Nivel B





## SUPERFICIES GLOBALES

Superficie del ámbito	<b>1.146.222 m<sup>2</sup></b>
<i>Porcentajes expresados respecto a la superficie del ámbito sin conexiones exteriores</i>	
Área para conexiones exteriores viarias	<b>15.452 m<sup>2</sup></b>
Conexión con OU-101 (provisional)	1.663 m <sup>2</sup>
Conexión con OU-0103	1.273 m <sup>2</sup>
Conexión con actuación C2 y C7 del PSRVO	12.516 m <sup>2</sup>
Superficie del ámbito con conexiones exteriores	<b>1.161.674 m<sup>2</sup></b>

## CRITERIOS Y ESTÁNDARES DE APLICACIÓN

### GENERAL

Espacios libres y zonas verdes	La superficie que justifique el PEOSE
Equipamientos	La superficie que justifique el PEOSE
Plazas de aparcamiento	1p/100m <sup>2</sup> edificables
Plazas de aparcamiento de dominio público	Al menos 1/4 en dominio público
Plazas de aparcamiento para movilidad reducida en dominio público	1p/40 plazas o fracción

### ORDENACIÓN NIVEL B

Plazas de aparcamiento	<b>5.343 plazas</b>
Plazas de aparcamiento de dominio público	<b>1.336 plazas</b>
<i>1p/100m<sup>2</sup> edificables (al menos 1/4 en dominio público)</i>	
Plazas de aparcamiento para movilidad reducida en dominio público	<b>34 plazas</b>
<i>1p/40 plazas o fracción</i>	

Sombreado en azul las superficies que incluyen en parte del ámbito de ordenación de eficacia diferida o dependen de dicho ordenación y no solo de la estructurante

### CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

Edificabilidad	<b>0,47 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	
Superficie construida máxima	<b>534.342 m<sup>2</sup></b>	
Superficie ocupación parcelas lucrativas	<b>671.204 m<sup>2</sup></b>	58,56%
Espacios libres y zonas verdes	<b>230.108 m<sup>2</sup></b>	20,08%
Sistema viario y aparcamientos	<b>130.967 m<sup>2</sup></b>	11,43%
Plazas de aparcamiento de dominio público	<b>1.495 plazas</b>	
Plazas de aparcamiento para movilidad reducida en dominio público	<b>48 plazas</b>	



## DESGLOSE DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

<b>SUPERFICIE DE USO LUCRATIVO</b>	<b>671.204 m<sup>2</sup></b>	<b>58,56%</b>
ÁMBITO ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE	158.421 m <sup>2</sup>	
ÁMBITO ORDENACIÓN EFICACIA DIFERIDA	512.783 m <sup>2</sup>	

ÁMBITO	A	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		23.639 m <sup>2</sup>
Edificabilidad		1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima		26.003 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		196 plazas

ÁMBITO	B	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		14.925 m <sup>2</sup>
Edificabilidad		1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima		16.418 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		124 plazas

ÁMBITO	C	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		25.503 m <sup>2</sup>
Edificabilidad		1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima		28.053 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		211 plazas

ÁMBITO	D1	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		56.646 m <sup>2</sup>
Edificabilidad		0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima		42.485 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		319 plazas

ÁMBITO	D2	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		52.529 m <sup>2</sup>
Edificabilidad		0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima		39.397 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		296 plazas



ÁMBITO	E1	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		190.074 m <sup>2</sup>
Edificabilidad		0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construída máxima		142.556 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		1.070 plazas

ÁMBITO	E2	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		213.534 m <sup>2</sup>
Edificabilidad		0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construída máxima		160.151 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		1.202 plazas

ÁMBITO	F	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		70.023 m <sup>2</sup>
Edificabilidad		0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construída máxima		52.517 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		394 plazas

ÁMBITO	G	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		24.331 m <sup>2</sup>
Edificabilidad		1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construída máxima		26.764 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		201 plazas

<b>Equipamiento</b>	<b>21.804 m<sup>2</sup></b>	<b>1,90%</b>
Dot. Eq. 01	4.827 m <sup>2</sup>	
Dot. Eq. 02	16.977 m <sup>2</sup>	

<b>Espacios libres públicos</b>	<b>230.108 m<sup>2</sup></b>	<b>20,08%</b>
---------------------------------	------------------------------	---------------

<b>Sistema viario y aparcamiento</b>	<b>130.967 m<sup>2</sup></b>	<b>11,43%</b>
Viales	90.879 m <sup>2</sup>	
Bolsas de aparcamiento	40.088 m <sup>2</sup>	
AP-01	24.207 m <sup>2</sup>	
AP-02	4.023 m <sup>2</sup>	
AP-03	7.397 m <sup>2</sup>	
AP-04	4.461 m <sup>2</sup>	



<b>Plazas de aparcamiento</b>		<b>5.508 plazas</b>	
<b>Dominio público</b>		<b>1.495 plazas</b>	
Viales		340 plazas	
Bolsas de aparcamiento		1.155 plazas	
	AP-01	727 plazas	
	AP-02	109 plazas	
	AP-03	190 plazas	
	AP-04	129 plazas	
<b>Parcelas</b>		<b>4.013 plazas</b>	
Ámbito A		196 plazas	
Ámbito B		124 plazas	
Ámbito C		211 plazas	
Ámbito D1		319 plazas	
Ámbito D2		296 plazas	
Ámbito E1		1.070 plazas	
Ámbito E2		1.202 plazas	
Ámbito F		394 plazas	
Ámbito G		201 plazas	
<b>Reserva viario</b>		<b>46.483 m<sup>2</sup></b>	<b>4,06%</b>
Actuación C2 del PSRVO (Ronda Este, tramo 2)		42.024 m <sup>2</sup>	
Conexión con la actuación C2 y C7 del PSRVO		4.106 m <sup>2</sup>	
Futura glorieta en calle A3		353 m <sup>2</sup>	
<b>Sistema general viario</b>		<b>24.765 m<sup>2</sup></b>	<b>2,16%</b>
Margen OU-0103		24.765 m <sup>2</sup>	
<b>Servicios Técnicos</b>		<b>20.891 m<sup>2</sup></b>	<b>1,82%</b>
Serv. Tec. 01		8.945 m <sup>2</sup>	
Serv. Tec. 02		11.946 m <sup>2</sup>	



## ORDENACIÓN NIVEL C

### Ámbito de ordenación diferida 1:

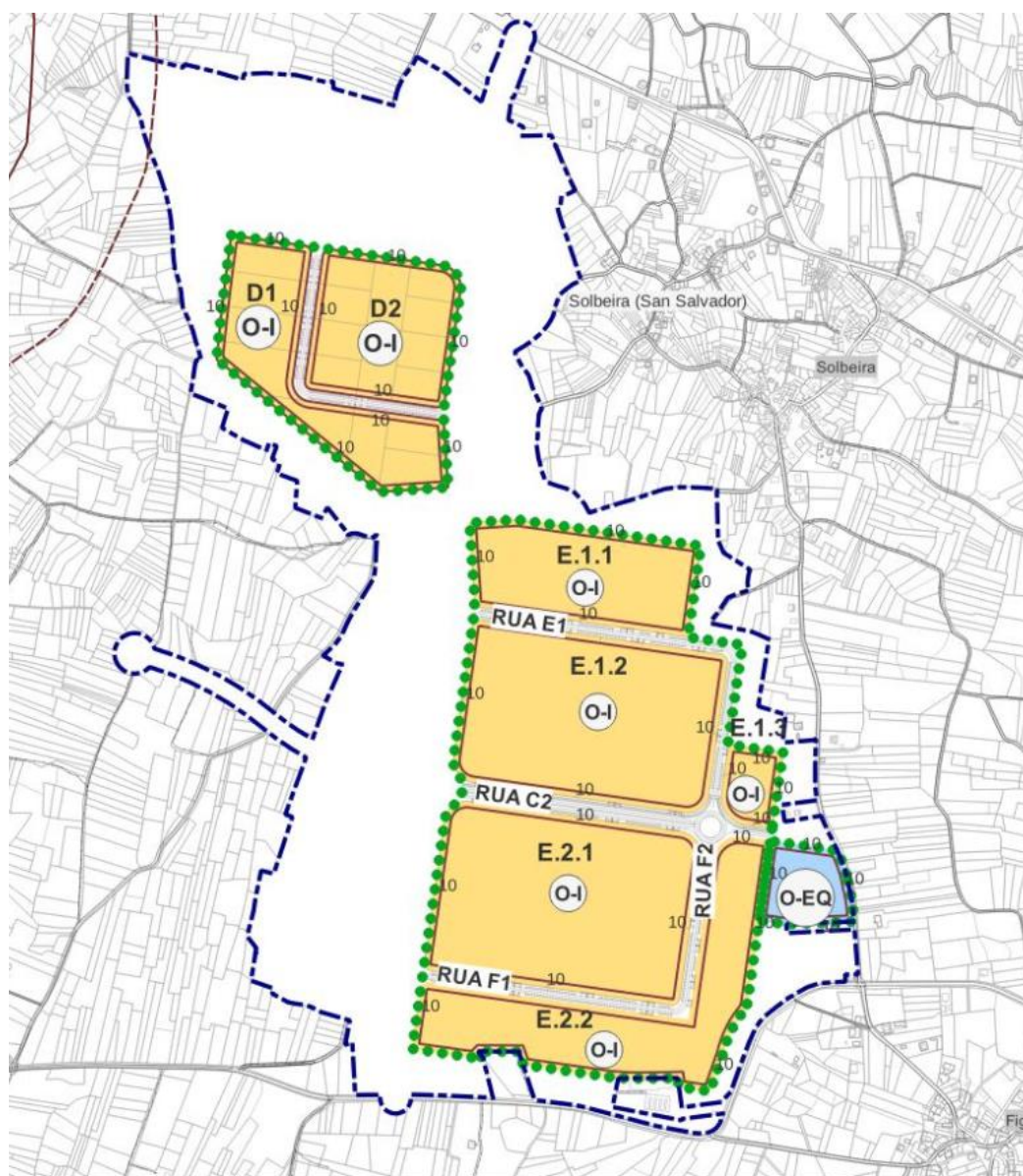
Nivel 1B. Se desarrollan los viales D1 y D2, generando dos manzanas: D1 y D2.

### Ámbito de ordenación diferida 2:

Nivel 2C. Se desarrollan los viales C2, E1, E2, F1 y F2, generando cinco manzanas: E1.1, E1.2, E1.3, E2.1 y E2.2.

### Ámbito de ordenación diferida 3:

Uso equipamiento DOT. EQ-02 en toda su extensión.



Ordenación Nivel C



## SUPERFICIES GLOBALES

Superficie del ámbito	<b>1.146.222 m<sup>2</sup></b>
<i>Porcentajes expresados respecto a la superficie del ámbito sin conexiones exteriores</i>	
Área para conexiones exteriores viarias	<b>15.452 m<sup>2</sup></b>
Conexión con OU-101 (provisional)	1.663 m <sup>2</sup>
Conexión con OU-0103	1.273 m <sup>2</sup>
Conexión con actuación C2 y C7 del PSRVO	12.516 m <sup>2</sup>
Superficie del ámbito con conexiones exteriores	<b>1.161.674 m<sup>2</sup></b>

## CRITERIOS Y ESTÁNDARES DE APLICACIÓN

### GENERAL

Espacios libres y zonas verdes	La superficie que justifique el PEOSE
Equipamientos	La superficie que justifique el PEOSE
Plazas de aparcamiento	1p/100m <sup>2</sup> edificables
Plazas de aparcamiento de dominio público	Al menos 1/4 en dominio público
Plazas de aparcamiento para movilidad reducida en dominio público	1p/40 plazas o fracción

### ORDENACIÓN NIVEL C

Plazas de aparcamiento	<b>5.438 plazas</b>
Plazas de aparcamiento de dominio público	<b>1.359 plazas</b>
<i>1p/100m<sup>2</sup> edificables (al menos 1/4 en dominio público)</i>	
Plazas de aparcamiento para movilidad reducida en dominio público	<b>34 plazas</b>
<i>1p/40 plazas o fracción</i>	

Sombreado en azul las superficies que incluyen en parte del ámbito de ordenación de eficacia diferida o dependen de dicho ordenación y no solo de la estructurante

### CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

Edificabilidad	<b>0,47 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	
Superficie construida máxima	<b>543.779 m<sup>2</sup></b>	
Superficie ocupación parcelas lucrativas	<b>641.200 m<sup>2</sup></b>	55,94%
Espacios libres y zonas verdes	<b>230.108 m<sup>2</sup></b>	20,08%
Sistema viario y aparcamientos	<b>160.971 m<sup>2</sup></b>	14,04%
Plazas de aparcamiento de dominio público	<b>1.800 plazas</b>	
Plazas de aparcamiento para movilidad reducida en dominio público	<b>48 plazas</b>	



## DESGLOSE DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

<b>SUPERFICIE DE USO LUCRATIVO</b>	<b>641.200 m<sup>2</sup></b>	<b>55,94%</b>
ÁMBITO ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE	158.421 m <sup>2</sup>	
ÁMBITO ORDENACIÓN EFICACIA DIFERIDA	482.779 m <sup>2</sup>	

ÁMBITO	A	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		23.639 m <sup>2</sup>
Edificabilidad		1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima		26.003 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		196 plazas

ÁMBITO	B	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		14.925 m <sup>2</sup>
Edificabilidad		1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima		16.418 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		124 plazas

ÁMBITO	C	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		25.503 m <sup>2</sup>
Edificabilidad		1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima		28.053 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		211 plazas

ÁMBITO	D1	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		56.646 m <sup>2</sup>
Edificabilidad		0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima		42.485 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		319 plazas

ÁMBITO	D2	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		52.529 m <sup>2</sup>
Edificabilidad		0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima		39.397 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		296 plazas



ÁMBITO	E1.1
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	54.213 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima	40.660 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	305 plazas

ÁMBITO	E1.2
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	110.262 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima	82.697 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	621 plazas

ÁMBITO	E1.3
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	10.848 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima	11.933 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	90 plazas

ÁMBITO	E2.1
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	117.873 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima	88.405 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	664 plazas

ÁMBITO	E2.2
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	80.408 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima	88.449 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	664 plazas

ÁMBITO	F
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	70.023 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima	52.517 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	394 plazas

ÁMBITO	G
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	24.331 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima	26.764 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	201 plazas





<b>Equipamiento</b>		<b>21.804 m<sup>2</sup></b>	<b>1,90%</b>
Dot. Eq. 01		4.827 m <sup>2</sup>	
Dot. Eq. 02		16.977 m <sup>2</sup>	
<b>Espacios libres públicos</b>		<b>230.108 m<sup>2</sup></b>	<b>20,08%</b>
<b>Sistema viario y aparcamiento</b>		<b>160.971 m<sup>2</sup></b>	<b>14,04%</b>
Viales		120.883 m <sup>2</sup>	
Bolsas de aparcamiento		40.088 m <sup>2</sup>	
	AP-01	24.207 m <sup>2</sup>	
	AP-02	4.023 m <sup>2</sup>	
	AP-03	7.397 m <sup>2</sup>	
	AP-04	4.461 m <sup>2</sup>	
<b>Plazas de aparcamiento</b>		<b>5.885 plazas</b>	
<b>Dominio público</b>		<b>1.800 plazas</b>	
Viales		645 plazas	
Bolsas de aparcamiento		1.155 plazas	
	AP-01	727 plazas	
	AP-02	109 plazas	
	AP-03	190 plazas	
	AP-04	129 plazas	
<b>Parcelas</b>		<b>4.085 plazas</b>	
Ámbito A		196 plazas	
Ámbito B		124 plazas	
Ámbito C		211 plazas	
Ámbito D1		319 plazas	
Ámbito D2		296 plazas	
Ámbito E1.1		305 plazas	
Ámbito E1.2		621 plazas	
Ámbito E1.3		90 plazas	
Ámbito E2.1		664 plazas	
Ámbito E2.2		664 plazas	
Ámbito F		394 plazas	
Ámbito G		201 plazas	
<b>Reserva viario</b>		<b>46.483 m<sup>2</sup></b>	<b>4,06%</b>
Actuación C2 del PSRVO (Ronda Este, tramo 2)		42.024 m <sup>2</sup>	
Conexión con la actuación C2 y C7 del PSRVO		4.106 m <sup>2</sup>	
Futura glorieta en calle A3		353 m <sup>2</sup>	
<b>Sistema general viario</b>		<b>24.765 m<sup>2</sup></b>	<b>2,16%</b>
Margen OU-0103		24.765 m <sup>2</sup>	
<b>Servicios Técnicos</b>		<b>20.891 m<sup>2</sup></b>	<b>1,82%</b>
Serv. Tec. 01		8.945 m <sup>2</sup>	
Serv. Tec. 02		11.946 m <sup>2</sup>	

## **ORDENACIÓN NIVEL D**



### Ámbito de ordenación diferida 1:

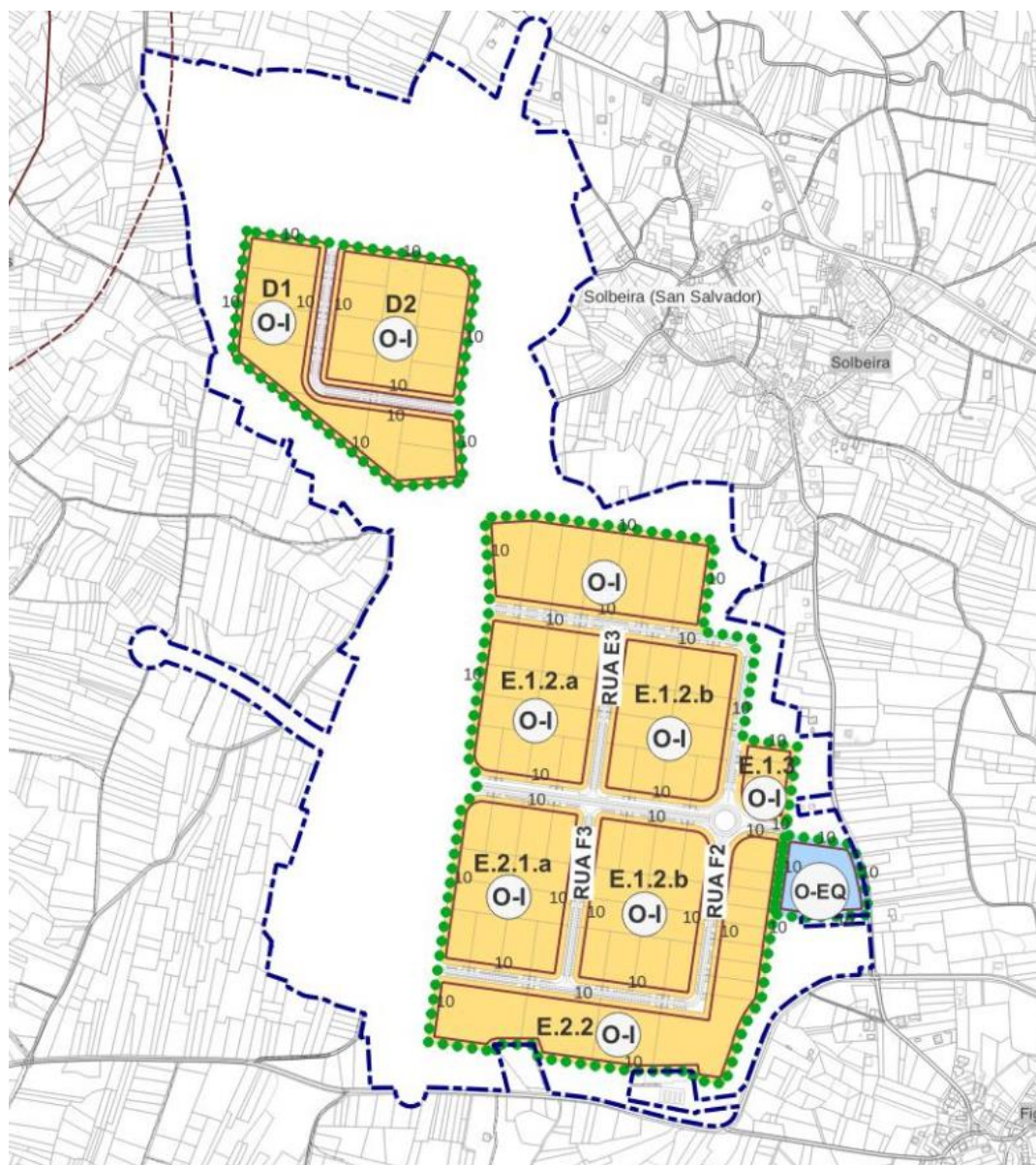
Nivel 1B. Se desarrollan los viales D1 y D2, generando dos manzanas: D1 y D2.

### Ámbito de ordenación diferida 2:

Nivel 2D. Se desarrollan los viales C2, E1, E2, E3, F1, F2 y F3, generando siete manzanas: E1.1, E1.2a, E1.2b, E1.3, E2.1a, E2.1b y E2.2

### Ámbito de ordenación diferida 3:

Uso equipamiento DOT. EQ-02 en toda su extensión.



Ordenación Nivel D



## SUPERFICIES GLOBALES

Superficie del ámbito	<b>1.146.222 m<sup>2</sup></b>
<i>Porcentajes expresados respecto a la superficie del ámbito sin conexiones exteriores</i>	
Área para conexiones exteriores viarias	<b>15.452 m<sup>2</sup></b>
Conexión con OU-101 (provisional)	1.663 m <sup>2</sup>
Conexión con OU-0103	1.273 m <sup>2</sup>
Conexión con actuación C2 y C7 del PSRVO	12.516 m <sup>2</sup>
Superficie del ámbito con conexiones exteriores	<b>1.161.674 m<sup>2</sup></b>

## CRITERIOS Y ESTÁNDARES DE APLICACIÓN

### GENERAL

Espacios libres y zonas verdes	La superficie que justifique el PEOSE
Equipamientos	La superficie que justifique el PEOSE
Plazas de aparcamiento	1p/100m <sup>2</sup> edificables
Plazas de aparcamiento de dominio público	Al menos 1/4 en dominio público
Plazas de aparcamiento para movilidad reducida en dominio público	1p/40 plazas o fracción

### ORDENACIÓN NIVEL D

Plazas de aparcamiento	<b>5.073 plazas</b>
Plazas de aparcamiento de dominio público	<b>1.268 plazas</b>
<i>1p/100m<sup>2</sup> edificables (al menos 1/4 en dominio público)</i>	
Plazas de aparcamiento para movilidad reducida en dominio público	<b>32 plazas</b>
<i>1p/40 plazas o fracción</i>	

Sombreado en azul las superficies que incluyen en parte del ámbito de ordenación de eficacia diferida o dependen de dicho ordenación y no solo de la estructurante

### CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

Edificabilidad	<b>0,44 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	
Superficie construida máxima	<b>507.259 m<sup>2</sup></b>	
Superficie ocupación parcelas lucrativas	<b>630.030 m<sup>2</sup></b>	54,97%
Espacios libres y zonas verdes	<b>230.108 m<sup>2</sup></b>	20,08%
Sistema viario y aparcamientos	<b>172.141 m<sup>2</sup></b>	15,02%
Plazas de aparcamiento de dominio público	<b>2.020 plazas</b>	
Plazas de aparcamiento para movilidad reducida en dominio público	<b>48 plazas</b>	



## DESGLOSE DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

<b>SUPERFICIE DE USO LUCRATIVO</b>	<b>630.030 m<sup>2</sup></b>	<b>54,97%</b>
ÁMBITO ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE	158.421 m <sup>2</sup>	
ÁMBITO ORDENACIÓN EFICACIA DIFERIDA	471.609 m <sup>2</sup>	

ÁMBITO	A	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		23.639 m <sup>2</sup>
Edificabilidad		1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima		26.003 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		196 plazas

ÁMBITO	B	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		14.925 m <sup>2</sup>
Edificabilidad		1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima		16.418 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		124 plazas

ÁMBITO	C	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		25.503 m <sup>2</sup>
Edificabilidad		1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima		28.053 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		211 plazas

ÁMBITO	D1	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		56.646 m <sup>2</sup>
Edificabilidad		0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima		42.485 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		319 plazas

ÁMBITO	D2	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		52.529 m <sup>2</sup>
Edificabilidad		0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima		39.397 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		296 plazas



ÁMBITO	E1.1
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	54.213 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima	40.660 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	305 plazas

ÁMBITO	E1.2a
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	52.429 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima	39.322 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	295 plazas

ÁMBITO	E1.2b
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	52.429 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima	39.322 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	295 plazas

ÁMBITO	E1.3
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	10.848 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima	11.933 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	90 plazas

ÁMBITO	E2.1a
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	56.029 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima	42.022 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	316 plazas

ÁMBITO	E2.1b
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	56.078 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima	42.059 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	316 plazas

ÁMBITO	E2.2
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	80.408 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima	60.306 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	453 plazas



ÁMBITO	F	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		70.023 m <sup>2</sup>
Edificabilidad		0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construída máxima		52.517 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		394 plazas

ÁMBITO	G	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		24.331 m <sup>2</sup>
Edificabilidad		1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie construída máxima		26.764 m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		201 plazas

<b>Equipamiento</b>		<b>21.804 m<sup>2</sup></b>	<b>1,90%</b>
Dot. Eq. 01		4.827 m <sup>2</sup>	
Dot. Eq. 02		16.977 m <sup>2</sup>	

<b>Espacios libres públicos</b>		<b>230.108 m<sup>2</sup></b>	<b>20,08%</b>
---------------------------------	--	------------------------------	---------------

<b>Sistema viario y aparcamiento</b>		<b>172.141 m<sup>2</sup></b>	<b>15,02%</b>
Viales		132.053 m <sup>2</sup>	
Bolsas de aparcamiento		40.088 m <sup>2</sup>	
	AP-01	24.207 m <sup>2</sup>	
	AP-02	4.023 m <sup>2</sup>	
	AP-03	7.397 m <sup>2</sup>	
	AP-04	4.461 m <sup>2</sup>	

<b>Plazas de aparcamiento</b>		<b>5.831 plazas</b>
<b>Dominio público</b>		<b>2.020 plazas</b>
Viales		865 plazas
Bolsas de aparcamiento		1.155 plazas
	AP-01	727 plazas
	AP-02	109 plazas
	AP-03	190 plazas
	AP-04	129 plazas

<b>Parcelas</b>		<b>3.811 plazas</b>
Ámbito A		196 plazas
Ámbito B		124 plazas
Ámbito C		211 plazas
Ámbito D1		319 plazas
Ámbito D2		296 plazas
Ámbito E1.1		305 plazas
Ámbito E1.2a		295 plazas
Ámbito E1.2b		295 plazas

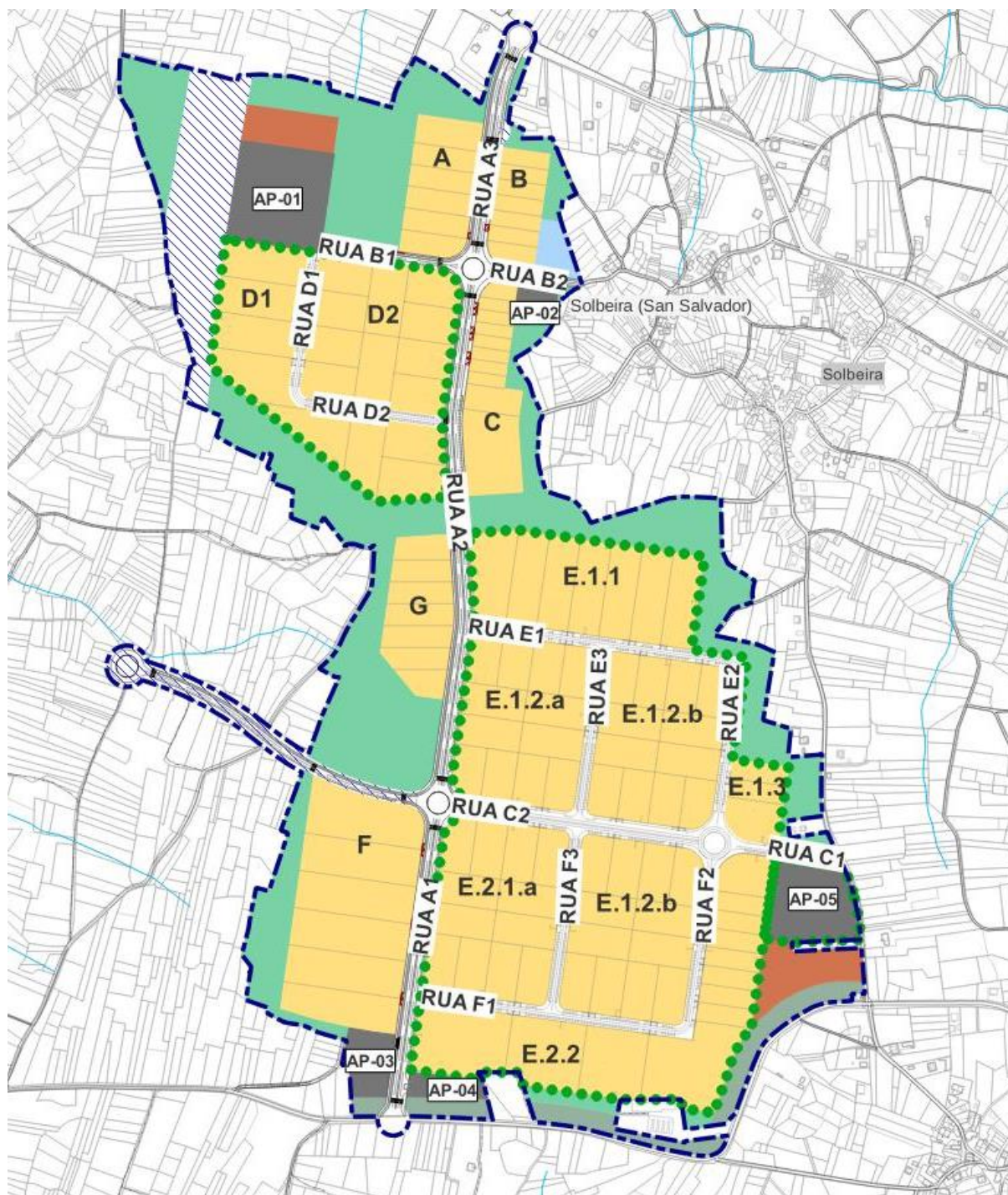


Ámbito E1.3	90 plazas
Ámbito E2.1a	316 plazas
Ámbito E2.1b	316 plazas
Ámbito E2.2	453 plazas
Ámbito F	394 plazas
Ámbito G	201 plazas

<b>Reserva viario</b>	<b>46.483 m<sup>2</sup></b>	<b>4,06%</b>
Actuación C2 del PSRVO (Ronda Este, tramo 2)	42.024 m <sup>2</sup>	
Conexión con la actuación C2 y C7 del PSRVO	4.106 m <sup>2</sup>	
Futura glorieta en calle A3	353 m <sup>2</sup>	
<b>Sistema general viario</b>	<b>24.765 m<sup>2</sup></b>	<b>2,16%</b>
Margen OU-0103	24.765 m <sup>2</sup>	
<b>Servicios Técnicos</b>	<b>20.891 m<sup>2</sup></b>	<b>1,82%</b>
Serv. Tec. 01	8.945 m <sup>2</sup>	
Serv. Tec. 02	11.946 m <sup>2</sup>	



## 2.4.4. POSIBLE IMAGEN FINAL RESULTADO DEL DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE EFICACIA DIFERIDA



Posible imagen final de la ordenación





## 2.5. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

En los siguientes apartados se describe la dotación de los servicios necesarios para la puesta en servicio del Área Industrial.

### 2.5.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Para la dotación de agua en el ámbito de actuación se parte de la dotación unitaria máxima bruta que para la atención de polígonos industriales contempla las Disposiciones normativas del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Miño-Sil (BOE nº 35 del 10 de febrero de 2023), en particular en su Apéndice 7, punto 6, a saber: **6.000 m<sup>3</sup>/ha/año**. Esta dotación ya incluye todas las necesidades complementarias del polígono industrial, tales como zonas ajardinadas, servicios de limpieza y otras.<sup>1</sup>

Aplicando la dotación indicada a la superficie total del ámbito (1.146.222 m<sup>2</sup>), y considerando que el caudal se reparte en 250 días al año, resulta un **caudal diario medio** de **2.751 m<sup>3</sup>/día** (31,84 l/s).

Estimando que el consumo se reparte en un período de 16 horas al día, resulta un coeficiente horario punta industrial de 2,2 por lo que, el caudal horario punta, a efectos de cálculo de las conducciones, será de 70,05 l/s.

A los efectos de dotar al Parque de una reserva de agua de un día, se prevé la construcción de **dos depósitos** de almacenamiento de agua potable con una capacidad **de 1.500 m<sup>3</sup> cada uno**, para lo cual se reserva en la ordenación del área industrial, una parcela de servicios técnicos de 11.364 m<sup>2</sup> de superficie en el extremo SE del ámbito.

La red interior se proyectará como red mallada, con acometidas individualizadas a cada parcela, que permita cortes sectorizados, de manera que una avería en una conducción no implique el cierre de llaves en conducciones de rango superior.

Las conducciones serán de fundición dúctil o polietileno, según el diámetro, y se dispondrán bajo acera, comprobando que queden siempre a una cota mayor que las conducciones de saneamiento. En los cruces de calzada se refuerzan con envolvente de hormigón.

Además, se valorará la viabilidad de ejecutar una red de riego con agua reutilizada, de características similares a la red de abastecimiento de agua potable, para suministro de agua a las zonas verdes y dotar al Área Industrial de la posibilidad de limpieza de calles y aparcamientos con agua reutilizada.

Para ello se valorará la ejecución de un depósito de almacenamiento de aguas pluviales que, con el tratamiento adecuado, permitirá almacenar el agua de lluvia recogida en el Área Industrial y conducirla a través de las canalizaciones de saneamiento de aguas pluviales.

<sup>1</sup> Simplemente a efectos comparativos, esta dotación (equivalente a 0,19 l/s/ha) es inferior a la contemplada en las ITOHG, de aplicación en el ámbito de la demarcación hidrográfica de Galicia-Costa, para las áreas industriales de Bajo Consumo: 0,25 l/s/ha, que a su vez tienen una dotación que es la mitad de las áreas industriales de consumo medio de agua (0,5 l/s/ha)



## 2.5.2. SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

Las necesidades de saneamiento de aguas residuales se estimarán a partir de las calculadas en el apartado anterior para el agua potable, considerando un coeficiente de retorno para los caudales industriales de 0,8 (siguiendo lo establecido al respecto por las ITOHG), es decir, de toda el agua suministrada para abastecimiento un 80% se convierte en agua residual.

Por otra parte, se considerarán los caudales de infiltración a partir de los caudales medios actuales, adoptándose un coeficiente K de 0,25 a este respecto, correspondiente a una red nueva cuya rasante se sitúa por encima del nivel freático.

Resulta así un caudal diario medio de agua residual industrial de 2.201 m<sup>3</sup>/día, al que, sumándole el caudal diario medio de infiltración de 688 m<sup>3</sup>/día, resulta un **caudal diario medio** de agua residual de **2.888 m<sup>3</sup>/día** (33,4 l/s). El caudal horario punta, obtenido tras la aplicación de un coeficiente 2,2, exclusivamente sobre el caudal de origen industrial, resulta de 170,3 m<sup>3</sup>/h (47,3 l/s).

La red interior será ramificada y se compondrá de conducciones de PVC o PRFV, según el diámetro de los colectores. Las evacuaciones individuales de cada parcela se producirán a la red general mediante pozo de registro.

Se proyecta la recogida por gravedad de las aguas en el extremo SO del ámbito (punto bajo) desde el cual, las aguas serán bombeadas hacia una nueva EDARI a ejecutar en el punto alto (extremo SE) para su vertido por gravedad, una vez tratadas, hacia el río Barbaña, que discurre en dirección E-O por el S del área industrial.

## 2.5.3. SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES

La red de saneamiento de aguas pluviales discurrirá paralela a la red de saneamiento de residuales por la acera opuesta, y se ejecutará con tubería de PVC o PRFV dependiendo del diámetro.

Cada parcela dispondrá de acometida a la red general, además de los sumideros necesarios para el correcto drenaje de las calles y aparcamientos.

Se definirán criterios orientados a favorecer la infiltración natural del agua de lluvia, para favorecer su retorno al medio, su reutilización y evitar inundaciones, como el empleo de pavimentos filtrantes, cubiertas vegetadas o zanjas de filtración.

Se procurará la conservación del arbolado existente en las zonas verdes previstas, completando esta dotación con nuevas plantaciones de arbolado autóctono. Estos árboles funcionarán como elementos naturales de intercepción del agua de lluvia, contribuyendo a reducir el agua de escorrentía, que puede arrastrar aportes contaminantes.

Durante la fase de elaboración del proyecto de urbanización se definirán todas las determinaciones y condiciones de cálculo en lo que se refiere al saneamiento.



Las aguas pluviales serán conducidas por gravedad al punto bajo del ámbito situado en el extremo N. En la zona verde allí prevista, se ejecutará un sistema urbano de drenaje sostenible (SUDS) para su tratamiento. Una vez tratadas tendrán dos posibles destinos:

- Almacenamiento en un depósito para su posterior utilización en el sistema de riego y limpieza. Puede diseñarse a estos efectos el SUDS previendo dicho posible uso, para una mejor integración en el entorno
- Vertido al río del volumen de agua pluvial que exceda la capacidad del almacenamiento para riego

#### 2.5.4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

De acuerdo con lo indicado en el artículo 32 de la Ley 13/2015, de 24 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas para la comunidad autónoma de Galicia, se establece con carácter general una ratio de electrificación mínimo de 25 W/m<sup>2</sup> de parcela neta.

Según las indicaciones del Art. 46 “Potencia y tensión del suministro” del R.D. 1955/2000, “Tendrán la consideración de suministros en baja tensión aquellos que se realicen a una tensión inferior o igual a 1kV, no pudiéndose atender suministros con potencias superiores a 50 kW, salvo acuerdo con la empresa distribuidora”. Se dotará a todas las parcelas de posibilidad de suministro en B.T., independientemente de la potencia que resulte de la aplicación del mencionado ratio.

Para todas aquellas parcelas que en virtud de la aplicación del mencionado ratio resultase una potencia superior a 50 kW se preverá la alimentación de estas en media tensión.

Se limitará, al efecto de no sobredimensionar las instalaciones y estar en todo caso a lo dispuesto en el R.D. 1955/2000 en su Art. 45, a 50 kW la potencia a suministrar obligatoriamente en B.T. a las parcelas (lo cual no impedirá suministros de mayor potencia en dicha tensión en función del grado de ocupación eléctrica de las redes que en todo caso vendrá determinado por la demanda real de las empresas asentadas en el Área Industrial).

La aplicación del criterio anterior a la ordenación del Área Industrial de Paderne de Allariz conlleva una previsión de potencia total del orden de **16,8 MW**, potencia calculada sobre una superficie lucrativa de 671.204 m<sup>2</sup>, correspondiente al desarrollo de las determinaciones de ordenación de eficacia diferida hasta el nivel B. Se entiende que se trata de un el escenario conservador a estos efectos, puesto los niveles de desarrollo C y D implican reducir la superficie de parcelas lucrativas en favor de viales, para los cuales la dotación unitaria de previsión de potencia por m<sup>2</sup> es inferior. El nivel de desarrollo A sí implicaría una previsión de potencia mayor (17,4 MW) pero da respuesta a una situación tan particular (parcela de 42 ha) que por su singularidad probablemente habría de ser objeto de estudio específico a los efectos de su demanda eléctrica.

En el interior del ámbito del área industrial se proyectará una red de M.T. que discurrirá en canalización subterránea uniendo en anillo los distintos centros de transformación que se ubicarán y diseñarán de manera que su impacto en la ordenación proyectada sea mínimo. La canalización se proyectará con tubo de P.E.A.D. en número acorde a las líneas eléctricas correspondientes en cada tramo a razón de un tubo por línea y un tubo de



reserva (2 en el caso de cruzamientos de vías de comunicación), así como un tubo para el tendido de las telecomunicaciones de la compañía eléctrica.

La red de baja tensión se proyectará, también entubada, en esquema ramificado, a partir de cada centro de transformación, con un mínimo de cuatro salidas por cuadro.

Se valorará la disposición de puntos de recarga de vehículos eléctricos, con el objetivo de contribuir a nuevas formas de movilidad más sostenibles, de acuerdo con lo establecido al respecto en el art. 4 del *Real Decreto-Ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables* (1 estación de recarga por cada 40 plazas de aparcamiento o fracción)

### 2.5.5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Se diseñará una red de alumbrado público para toda el área en base a los criterios establecidos en el Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 teniendo en cuenta la velocidad del tráfico en la vía, tipo de vía y la complejidad del campo de visión.

El Plan Sectorial de Áreas Empresariales de Galicia establece como criterio el uso de lámparas de vapor de sodio de baja presión ya que reducen la contaminación lumínica, pero este criterio ha quedado obsoleto.

Así, al efecto de conseguir los valores indicados en el Real Decreto de aplicación, se dispondrá una red de alumbrado público en base a luminarias formadas por carcasa y tapa superior en aleación de aluminio inyectada y lámparas con tecnología LED, provisto de caja de conexión y protección y driver de control.

La implantación de los puntos de luz se determinará teniendo en cuenta las secciones viarias y las necesidades de alumbrado impuestas.

La línea eléctrica de alimentación para alumbrado público se dispondrá subterránea, en tubos de polietileno corrugado, bajo acera.

Se definirán criterios y medidas minimizadoras encaminadas a reducir el consumo energético, tales como la utilización de luminarias que limiten el deslumbramiento y reduzcan la luz intrusa, evitando el exceso de iluminación y regulando las características técnicas de las luminarias para conseguir un elevado rendimiento energético y evitar la dispersión de la iluminación y la contaminación lumínica.

Se estudiará asimismo la conveniencia de disponer alumbrado en las zonas verdes, preferentemente asociado a las sendas peatonales y/o ciclistas y otros espacios de esparcimiento (parques infantiles,...).

### 2.5.6. RED DE TELECOMUNICACIONES

La planta general de la infraestructura de telecomunicaciones, así como sus características (nº de conductos y tipo de cámaras y arquetas) se diseñará en base a criterios de flexibilidad, tal y como indica el Plan Sectorial de Áreas Empresariales de Galicia, de manera que permita la implantación en el Área Industrial de diferentes operadores prestadores de servicios de telefonía, banda ancha, etc.



Para su desarrollo se atenderá a lo establecido en el *Decreto 77/2018, de 26 de julio, por el que se regulan las infraestructuras de soporte y los espacios de reserva para el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas en áreas empresariales promovidas por las administraciones públicas de Galicia* (DOG N° 150 del 7 de agosto de 2018).

Atendiendo a los criterios establecidos en dicho decreto, se ejecutará una infraestructura única que los operadores de redes de telecomunicaciones interesados en prestar servicio en el Parque tendrán que compartir.

Las diferentes cámaras y arquetas se definen en base a los conductos que soportan, a los cables de redes de telecomunicaciones que hay que emplear, así como a los recorridos que éstos deben sufrir dentro de aquellas y las diferentes salidas que tienen según su recorrido.

En todo lo no expresamente regulado por dicho decreto se cumplirán las normativas técnicas sectoriales aprobadas legalmente o, en ausencia de estas, las aprobadas por organismos de normalización españoles (UNE) o europeos (ETSI, CEN/CENELEC, etc.)

### 2.5.7. RED DE GAS NATURAL

El suministro energético de gas en el área se realizará mediante una red de distribución ramificada de alcance a cada parcela. El suministro se realizará en Media Presión con Gas Natural.

Toda la instalación y sus materiales cumplirán las normativas técnicas sectoriales aprobadas legalmente o, en ausencia de estas, las aprobadas por organismos de normalización españoles (UNE) o europeos (ETSI, CEN/CENELEC, etc.)

La red se realizará en tubo de polietileno con acometidas específicas a cada parcela.

## 2.6. CONEXIONES EXTERIORES DE SERVICIOS

Se describe a continuación la previsión inicial de conexión exterior de las distintas redes de servicios, que será objeto de definición en posteriores fases de redacción del documento.

### 2.6.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Tanto el Plan Sectorial de Áreas Empresariales de Galicia como el Plan Xeral de Ordenación Municipal de Paderne de Allariz no establecen criterios de diseño para el abastecimiento de agua al Área Industrial.

Tras las consultas realizadas a representantes de la administración local (año 2021) se ha concluido lo siguiente:

- Paderne de Allariz no dispone de una empresa de servicios que tenga concesionada la gestión y mantenimiento de la red municipal de abastecimiento de agua potable ya que esta red es muy básica en el conjunto del término municipal. Existen multitud de viviendas que se abastecen a partir de pozos particulares, y algún núcleo de población se abastece a partir de pequeñas captaciones municipales de agua desde manantiales subterráneos de escasa entidad.



- No obstante, Paderne de Allariz sí dispone de un suministro de agua desde el depósito de agua existente en la calle 4 del polígono industrial de San Cibrao, que gestiona Viaqua. Desde dicho depósito parte una red municipal propiedad del ayuntamiento de Paderne de Allariz y compuesta por un bombeo inicial situado en el depósito, un colector enterrado bajo la calle 4 y calle 11 del polígono de San Cibrao con salida hacia los viales OU-0514 y OU-101 en dirección a Paderne de Allariz. Ya en Paderne de Allariz, esta red de suministro termina en un depósito de 500 m<sup>3</sup> de capacidad anexo al campo de fútbol municipal, próximo a la casa consistorial.

A la vista de lo anterior, en el año 2021 se consultó a Viaqua acerca de la suficiencia de la red existente en el punto de suministro actual (depósito de la calle 4 del polígono industrial de San Cibrao, desde el que parte el bombeo a Paderne de Allariz) para atender un incremento de demanda de 5.000 m<sup>3</sup>/día, demanda que entonces se estimó para la nueva área industrial en base a las dotaciones unitarias de las ITOHG de 0,5 l/s/ha bruta, no habiéndose obtenido respuesta al respecto por parte de la empresa gestora del servicio.

Según lo indicado en el epígrafe 1.7.1, la demanda diaria media de la nueva Área Industrial se estima ahora, a partir de las previsiones al respecto del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Miño-Sil, publicado recientemente (BOE de 10.02.2023), en 2.751 m<sup>3</sup>/día, que representa solamente el 55% de la estimada en el año 2021.

Teniendo en cuenta lo indicado, para garantizar el suministro de agua potable al Área industrial objeto del presente Documento para Aprobación Inicial, se prevé la necesidad de ampliar el bombeo existente en el depósito gestionado por Viaqua en la calle 4 del polígono industrial de San Cibrao das Viñas y ejecutar una nueva conducción de abastecimiento de agua potable desde dicho bombeo hasta la zona sureste del ámbito de actuación, con una longitud aproximada de 5 km a lo largo de la carretera OU-0103.

Dicha conducción abastecerá **dos nuevos depósitos de 1.500 m<sup>3</sup> cada uno** que se ejecutarán, cuando la ocupación y demanda de la nueva área así lo requiera, para dotarla de una autonomía de un día, en la parcela de servicios técnicos que a estos efectos se reserva en el extremo SO del ámbito.

Con carácter preliminar, considerando el completo llenado de los depósitos en periodo nocturno (8h) se estima necesario un **grupo de presión** capaz de mover un caudal de **350 m<sup>3</sup>/h** y salvar la altura manométrica resultante. Al objeto de no sobrepasar una velocidad en la tubería de impulsión de 2 m/s, se estima, con carácter preliminar una tubería de fundición de 250 mm de diámetro.

Se ha solicitado a la empresa gestora VIAQUA un informe de suficiencia de la red de abastecimiento de agua existente para dar servicio al futuro desarrollo industrial.

## 2.6.2. SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

El sistema actual de saneamiento de Paderne de Allariz, a la vista de la red de colectores y fosas identificados en el plano de “Servicios Urbanísticos” del Plan Xeral de Ordenación Municipal, y tras haber consultado a la administración local al respecto, consiste en una red claramente insuficiente para satisfacer las nuevas demandas generadas por el Parque. En general, la red de saneamiento municipal es muy precaria, y se resuelve



en gran medida con fosas sépticas particulares. Además, hay pequeñas depuradoras en el ayuntamiento, para atender vertidos muy concretos y de escasa entidad.

A la vista de las carencias observadas a este respecto en la zona, que afectan no solo a la presente actuación, se está estudiando una solución conjunta para el Parque Empresarial de Pereiro de Aguiar (cuya ampliación está en estudio) y el Área Industrial de Paderne de Allariz, para lo cual XESTUR ha encargado la redacción del ESTUDIO DE ALTERNATIVAS E ANÁLISE DA VIABILIDADE TÉCNICA E ECONÓMICA DA CONEXIÓN EXTERIOR DE AUGAS RESIDUAIS DOS PARQUES EMPRESARIAIS DE PADERNE DE ALLARIZ E O PEREIRO DE AGUIAR (OURENSE), redactado en Junio de 2023 por SERYE INGENIEROS.

Según ha sido desarrollado en el epígrafe 1.7.2, el caudal medio diario de vertido de aguas residuales del Área industrial de Paderne de Allariz se ha estimado en 2.888 m<sup>3</sup>/día.

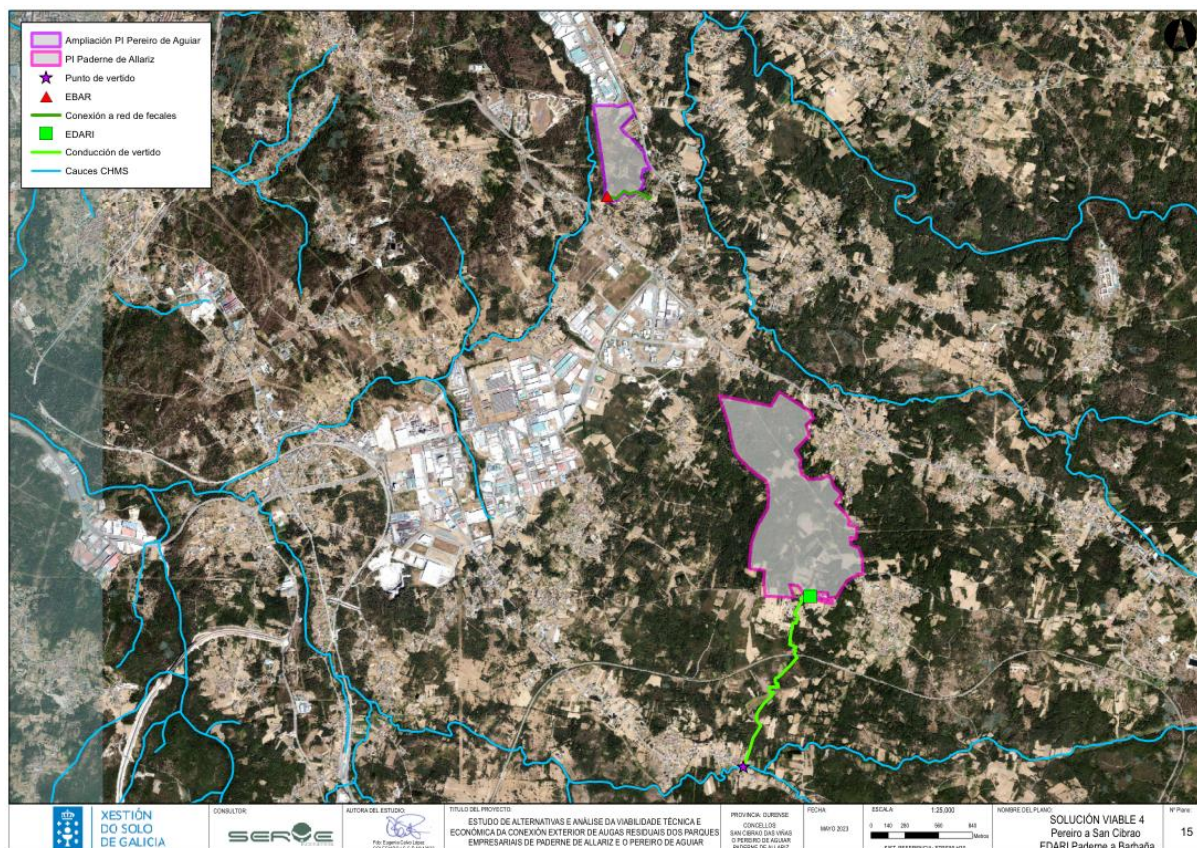
A fecha de redacción del presente Documento para Aprobación Inicial, la alternativa preferente, de acuerdo con el ESTUDIO DE ALTERNATIVAS citado, consiste en la denominada **ALTERNATIVA 7** que implica una solución para el tratamiento de las aguas residuales generadas en la nueva área industrial completamente independiente de los vecinos polígonos industriales de San Cibrao das Viñas y Pereiro de Aguiar (incluso su futura ampliación prevista).

Así, se plantea la construcción de una infraestructura de bombeo e impulsión de las aguas residuales en el punto bajo del área industrial, hacia una nueva EDARI situada en la parcela para servicios técnicos prevista en una de las zonas más elevadas del Área Industrial (extremo SE), desde donde se realizará una conducción para vertido por gravedad de casi 2 km hacia el río Barbaña, en el cual se situaría el punto de vertido de los efluentes de la nueva EDARI.

Del citado documento, con carácter preliminar, se estima que la **nueva EDARI** debe dimensionarse para **12.271 h-e**. El caudal punta diario será del orden de 64 l/s. Por su parte, el bombeo y la impulsión habrán de dimensionarse para dicho caudal punta, estimándose una tubería de impulsión de 250 mm de aproximadamente 2,8 km de longitud. Para el colector de vertido desde la EDARI al río Barbaña de aproximadamente 2 km, se estima, con carácter preliminar, un diámetro de 400 mm.

En todo caso, habrá de pronunciarse al respecto de esta alternativa el organismo de cuenca competente en la zona (CHMS).





Plano nº15 del Estudio de Alternativas e Análise da Viabilidade Técnica e Económica da conexión exterior de augas residuais dos Parques Empresariais de Paderne de Allariz e O Pereiro De Aguiar (Ourense)

La ordenación del Área Industrial de Paderne de Allariz reserva en el extremo NO y SE del ámbito sendas parcelas para la implantación de servicios técnicos en previsión de que resulte necesaria la ejecución de la mencionada impulsión y EDARI en dichos emplazamientos, entre otras infraestructuras de servicios.

### 2.6.3. SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES

Dado que no se disponen de datos acerca del sistema de recogida de aguas pluviales en el entorno del ámbito y no se han encontrado directrices en el Plan Sectorial de Áreas Empresariales de Galicia ni en el PXOM de Paderne de Allariz, en el año 2021 se han mantenido contactos con representantes de la administración local que han confirmado que no existe red de recogida de aguas pluviales en el término municipal.

Para el dimensionamiento de la conexión exterior del saneamiento de aguas pluviales del parque se ha estimado la cuenca a recoger, y aplicando el método racional se ha obtenido un caudal punta de aproximadamente 4,35 m<sup>3</sup>/s.

A la vista de lo anterior, se prevé la necesidad de un sistema de pretratamiento a través de un desbaste y un desarenado en un sistema de drenaje urbano sostenible (SDUS), previo a su conducción y vertido a cauce natural (Rego da Gaiola o el propio cauce estacional de la zona N del ámbito), con objeto de dar cumplimiento a las prescripciones que al respecto establezca el organismo competente en la materia. A este respecto se ha reservado una parcela para la implantación de servicios técnicos de 15.000 m<sup>2</sup> en el extremo N del ámbito, así





como una zona verde en la que se permite la ejecución del SDUS. Al tratarse de aguas pluviales pretratadas en el SUDS previsto a tal efecto, no se prevé que el vertido suponga una afección al medio receptor, pero en todo caso se estará necesariamente a lo que disponga al respecto el organismo de cuenca competente (CHMS). En fases posteriores de desarrollo, se tendrá en cuenta la posible necesidad de realizar acciones como la limpieza y desbroce de algunos tramos del río y mejora de la capacidad de algunas obras de drenaje existentes, en el sistema receptor aguas abajo del punto de conexión, en caso de resultar necesarias.

Además de la función de pretratamiento del agua para lograr la calidad adecuada para al vertido al medio receptor, el SUDS permitirá además una doble función:

- Por una parte, laminar el caudal que recibe de la nueva red ejecutada, garantizando un caudal de salida al medio que resulte admisible en virtud de su capacidad, evitando así problemas de inundaciones aguas abajo, más allá de las antedichas actuaciones puntuales de mejora de la capacidad del cauce que pudieran resultar necesarias
- Permitir el almacenamiento de agua pluvial para su reutilización en la red de agua recirculada del Parque, para su utilización como red de riego y/o limpieza. Dicha función de almacenaje puede ser suplida con un depósito alimentado desde el propio SDUS, alternativas que deberán ser valoradas en fases posteriores de desarrollo

#### 2.6.4. ENERGÍA ELÉCTRICA

Con ocasión de la redacción del presente documento se ha realizado la oportuna solicitud de previsión de suministro ante UFD por una potencia de 16,8 MW, habiéndose obtenido por respuesta que dicha solicitud ya fue atendida en el año 2021 en los siguientes términos:

- Para el Área Industrial de Paderne de Allariz se contemplará la ejecución de una acometida exterior de M.T. enterrada, con origen en la subestación eléctrica del Polígono Industrial de San Cibrao.

En base a lo anterior, en el presente documento se considera lo siguiente:

- Desde dicha subestación se ejecutará una canalización enterrada compuesta por tres líneas de media tensión subterránea RHZ1-20L 12/20 kV 3x(1x240 mm<sup>2</sup>), tendida a lo largo de 1,0 km por la calle 11 del Polígono de Industrial de San Cibrao, 1,4 km bajo el vial OU-0514 hasta el cruce con el vial OU-101, y durante 1,6 km desde dicho cruce hasta el acceso al ámbito del parque empresarial, en el vial OU-101 próximo a la parroquia de Solbeira (longitud total 4,0 km aprox.)
- Cada una de las líneas se alojará en un tubo de PEAD de 160 mm de diámetro, y se prevé la colocación de tres tubos de reserva adicionales (total 6 tubos). La acometida eléctrica se conectará a la llegada al ámbito del Área Industrial en un Centro de Seccionamiento construido a tal efecto.

Dado que la ordenación detallada de la totalidad del área industrial no se encuentra definida (por existir zonas con determinaciones de ordenación de eficacia diferida), UFD ha solicitado sustituir la nueva solicitud de previsión de suministro por la apertura de un expediente informativo para Grandes Desarrollos (**EXP628223090130**) del que, a fecha de cierre del presente documento, no se ha obtenido respuesta.



### 2.6.5. TELECOMUNICACIONES

La conexión de la red interior de telecomunicaciones con las redes exteriores existentes se realizará siguiendo las indicaciones de las compañías distribuidoras en función de la disponibilidad de sus redes.

A tal efecto, en septiembre de 2023 se ha solicitado a las empresas R, Telefónica y Orange el punto de conexión y las condiciones de la acometida exterior para el suministro del servicio de telecomunicaciones al Área Industrial:

- Orange ha contestado que no tienen constancia de que exista canalización de su propiedad ejecutada ni tendido de cable por canalización de terceros.
- R ha contestado que dispone de capacidad suficiente para atender la demanda desde el polígono de San Cibrao, siendo necesario ejecutar una extensión de la red existente desde la intersección de las carreteras OU-0514 y OU-101, a aproximadamente 1,6 km del acceso al ámbito de actuación.
- Telefónica por el momento no ha emitido respuesta alguna. Como antecedente, en septiembre de 2021, a solicitud de PROYFE acerca de la acometida exterior del área industrial, ha comunicado que el expediente se encontraba en estudio por parte de su departamento técnico (número de expediente: GA 8714415).

### 2.6.6. GAS NATURAL

En marzo de 2021, y en septiembre de 2023 (con ocasión de la redacción del presente documento), se ha solicitado a la compañía NEDGIA el informe de suficiencia de la infraestructura existente para atender la nueva demanda del Área Industrial de Paderne de Allariz, habiéndose obtenido respuesta a dicha solicitud. En base a las conversaciones mantenidas con NEDGIA y las dotaciones habituales de gas natural para desarrollos industriales y terciarios, se ha solicitado un suministro de 4.000 m<sup>3</sup>/h de gas natural.

Dado que en Paderne de Allariz no existe infraestructura de gas natural canalizado, atendiendo a lo indicado por NEDGIA en respuesta a la solicitud cursada, se preverá la ejecución de una conexión exterior desde la red de gas natural existente en el Polígono Industrial de San Cibrao, cuyas características habrán de definirse en coordinación con la compañía distribuidora gestora del servicio en fases posteriores de desarrollo. El suministro energético de gas en el Área Industrial se realizará mediante una red de distribución en Media Presión.

Será necesaria ejecutar una extensión de la red existente, mediante canalización subterránea, desde las proximidades de la intersección de las carreteras OU-0514 y OU-101, a aproximadamente 2,0 km del acceso al ámbito de actuación en las proximidades de la parroquia de Solbeira. Con carácter preliminar, de acuerdo con la información facilitada por NEDGIA, se estima necesaria la colocación de un tubería de PE de 200 mm de diámetro.



## 2.7. EJECUCIÓN DEL PLAN ESTRUCTURANTE DE ORDENACIÓN DEL SUELO EMPRESARIAL

### 2.7.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El IGVS impulsa por iniciativa pública el desarrollo del PEOSE en atención a las necesidades de suelo empresarial en la comarca.

El sistema de actuación será el de expropiación.

### 2.7.2. PLAN DE ETAPAS

A los efectos de ejecución del presente PEOSE, se delimitan dos (2) fases de urbanización, tal y como se recoge en el plano correspondiente:

- Fase 1, que comprende el ámbito situado al norte de la calle C2 y de la reserva viaria para la futura conexión exterior del ámbito con la actuación C2 y C7 del PSRV de Ourense, además de incluir el ámbito con determinaciones de eficacia diferida nº3 y la parcela de servicios SER. TEC. 02. Su superficie es de 807.548 m<sup>2</sup>.
- Fase 2, que comprende el ámbito restante hacia el sur, alcanzando una superficie de 354.126 m<sup>2</sup>.

Las dos fases han de ejecutarse en el orden indicado, debido a que las conexiones exteriores con las redes de servicios se resuelven en la Fase 1, y se desarrollarán por medio de proyectos de desarrollo y urbanización, toda vez que contienen ámbitos con determinaciones de ordenación de eficacia diferida que es preciso concretar en una ordenación detallada previamente a su ejecución.

Se establecen como plazos máximos para cumplir los deberes de urbanización los indicados en la normativa sectorial de ordenación del territorio.

### 2.7.3. CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

El mantenimiento y conservación de las infraestructuras, equipamientos y dotaciones del área empresarial que hayan de ser entregadas a la Administración municipal para su incorporación al dominio público corresponderá a aquella desde el momento de su recepción. Hasta que esta se produzca (bien sea de forma expresa o bien, en virtud de lo recogido en el art. 78.3 de la *Ley 3/2022, de 18 de octubre, de áreas empresariales de Galicia*, a los tres meses desde que fuese solicitada) corresponderá al agente promotor de la actuación urbanizadora. Lo anterior no es óbice para la constitución de una entidad de conservación en los términos expuestos en el art. 96 de la *Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia* y arts. 81 y ss de la *Ley 3/2022, de 18 de octubre, de áreas empresariales de Galicia*).

El mantenimiento y conservación de las infraestructuras, equipamientos y dotaciones de titularidad privada común corresponde a las personas propietarias de las parcelas del área empresarial, constituidas en la correspondiente comunidad de personas propietarias.



## 2.7.4. POLÍGONOS

Para los efectos de su ejecución, el Área Industrial de Paderne de Allariz constituirá un polígono.

