



oficina de arquitectura, urbanismo y planificación slp

PLAN PARCIAL S-07, A VENTURIÑA

(PLAN PARCIAL, ORDENACIÓN)
documento aprobación definitiva noviembre 2017

TOMO 2

0.- ANTECEDENTES..... 4

1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL..... 5

1.1.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO SUPERFICIAL 5

1.2.- OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL 6

1.3.- PROMOTORES 6

1.4.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN 6

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA 7

2.1.- TRAZADO VIARIO 7

2.2.- ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS..... 7

2.2.1. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES 7

2.2.2. EQUIPAMIENTOS..... 8

2.3.- USOS PORMENORIZADOS 8

3.- DISTRIBUCIÓN RESULTANTE DEL SUELO SEGÚN USOS TIPOLOGÍAS Y TITULARIDAD DEL MISMO.. 9

3.1.- RESERVA PARA SISTEMAS GENERALES 9

3.2.- RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES Y JARDINES, ZONAS DEPORTIVAS Y ZONAS DE RECREO DE TITULARIDAD PÚBLICA..... 10

3.3.- RESERVA PARA EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PÚBLICA..... 10

3.4.- TRAZADO VIARIO Y RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO..... 11

3.5.- USO RESIDENCIAL 13

3.6.- OTROS USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES 14

3.7.- OTROS SUELOS DE RESERVA..... 14

3.8.- RESUMEN DE ZONIFICACIÓN 15

4.- ASIGNACIÓN DE USOS Y TIPOLOGÍAS. APROVECHAMIENTO TIPO17

4.1.- EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO LUCRATIVOS..... 17

4.2.- APROVECHAMIENTO TIPO 17

4.3.- ESTÁNDARES DE RESERVAS DOTACIONALES 18

4.4.- OTROS ESTÁNDARES PREVISTOS EN LA LEGISLACIÓN DEL SUELO 19

4.5.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS..... 20

5.- CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA20

5.1.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL 20

5.2.- CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA LEI 2/2016 DEL SUELO DE GALICIA Y DE SU REGLAMENTO (DECRETO 143/2016, DE 22 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016, DE 10 DE FEBRERO, DEL SUELO DE GALICIA)..... 21

5.3.- CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA LEY SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS ASÍ COMO SU REGLAMENTO. 22

5.4. CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN VIV/561/2010, DE 1 DE FEBRERO, POR LA QUE SE DESARROLLA EL DOCUMENTO TÉCNICO DE CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN PARA EL ACCESO Y UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS 22

5.5. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 29/2010, DE 4 DE MARZO DE 2010, POR EL QUE SE ARUEBAN LAS NORMAS DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS DE GALICIA. 23

5.6.- CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ARQUITECTÓNICO. 25

6.- CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA..... 26

6.1.- CIRCULACIÓN RODADA..... 26

6.2.- RED VIARIA PEATONAL 26

7.- CARACTERÍSTICAS Y TRAZADO DE LAS INFRAESTRUCTURAS 27

7.1.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA 27

7.2.- RED DE SANEAMIENTO..... 27

7.3.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO 27

7.4.- RED DE TELECOMUNICACIONES 28

7.5.- RED DE GAS..... 28

8.- CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES Y LAS ZONAS VERDES..... 28

9.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN..... 28

9.1.- SISTEMA DE GESTIÓN 28

10.- PLAN DE ETAPAS, ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y FIJACIÓN DE PLAZOS. 29

10.1.- PLAN DE ETAPAS 29

10.2.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO, EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN..... 29

10.3.- FIJACIÓN DE PLAZOS. 30

11.- ORDENANZAS REGULADORAS..... 31

11.1.- DESCRIPCIÓN DE ZONAS..... 31

11.2.- REGULACIÓN DE USOS..... 31

11.3.- REGULACIÓN DE CONDICIONES DE PARCELACIÓN 31

11.4.- REGULACIÓN DE CONDICIONES DE POSICIÓN 31

11.5.- REGULACIÓN DE CONDICIONES DE VOLUMEN..... 32

11.6.- REGULACIÓN DE CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (CAUTELAS ARQUEOLÓGICAS 34

11.7.- REGULACIÓN DE CONDICIONES DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA (CAUTELAS PAISAJÍSTICAS) 34

11.8.- ORDENANZAS..... 35

11.8.1. ORDENANAZA 1: RESIDENCIAL PROMOCIÓN LIBRE (R-1.1 a R-8.1) 35

11.8.2. ORDENANZA 2: RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (RP-1 a RP-7)..... 39

11.8.3. ORDENANAZA 3: EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL (EQ-2) 42

11.8.4. ORDENANZA 4: EQUIPAMIENTO DOCENTE (EQ-1) 44

11.8.5. ORDENANAZA 5: USO COMERCIAL LUCRATIVO (CM-1)..... 46

11.8.6. ORDENANAZA 6: ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES (ZV-1) 48

11.8.7. ORDENANAZA 7: ESPACIO LIBRE PRIVADO (ELP-1 y ELP-2)..... 49

11.8.8. ORDENANZA 8: SISTEMA GENERAL VIARIO (SGV) Y RESERVA DE SISTEMA GENERAL VIARIO (RSG-01 y RSG-02) 50

11.8.9. ORDENANZA 9: VIARIO RODADO (V) 50

11.8.10. ORDENANZA 9: VIARIO PEATONAL Y TALUDES (VPU-1.1 a VPU-1.7 y VPR-2.1 a VPR-2.18) 51

12.- JUSTIFICACIÓN DE LA CUMPLIMENTACIÓN DE LOS INFORMES DE LA DIRECCIÓN XERAL DE PATRIMONIO.52

"11.7.- REGULACIÓN DE CONDICIONES DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA (CAUTELAS PAISAJÍSTICAS)..... 54

"11.6.- REGULACIÓN DE CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (CAUTELAS ARQUEOLÓGICAS 55

13.- INCORPORACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL ESTUDIO PAISAJÍSTICO Y DE RUIDO DEL PLAN PARCIAL.56

0.- ANTECEDENTES

El presente Documento Refundido para Aprobación Definitiva se elabora con el fin de configurar un documento coherente en el que se recogen e integran el resultado de la cumplimentación de los distintos informes sectoriales obtenidos.

El documento integra estrictamente aquellas modificaciones realizadas dimanadas del cambio de determinados parámetros en la legislación sectorial verificada por el Plan.

En el documento se recogen así mismo las modificaciones menores o las justificaciones demandadas en el proceso de tramitación por los servicios técnicos municipales del Excmo. Concello de Ames.

En concreto los cambios realizados son los que se indican a continuación:

- Adaptación de las condiciones viarias (pendiente y sección de viario), al cumplimiento de la orden "VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados".
- Cumplimiento de la nueva legislación de reserva de vivienda protegida, (cumplimentación de porcentajes de reserva), en relación a lo establecido en la ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia.
- Cumplimiento del decreto "29/2010, de 4 de marzo de 2010, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia".
- Adaptación geométrica de los trazados a la ejecución definitiva del Corredor R-3 (variante As Galanas - Pardiñas), para la incorporación de las determinaciones recogidas en el informe favorable de la Subdirección Xeral de Estradas de la Xunta de Galicia.
- Cumplimiento de las condiciones impuestas en la declaración de innecesariedad de sometimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Parcial (se adjunta en el expediente documentos de Estudio de Paisaje y de Ruido)
- Cumplimiento de las observaciones planteadas en los informes municipales.
- Cumplimiento del informe emitido por la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural, órgano adscrito a la Consellería de Cultura, Educación y Ordenación Universitaria, de la Xunta de Galicia, emitido el 20 de mayo de 2016 y del posterior emitido el 5 de abril de 2017.
- Incorporación del informe favorable emitido por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información, emitido por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, el 18 de febrero de 2016, resuelto favorablemente y que no implica modificación del documento.

- Adaptación de las determinaciones del Plan Parcial al conjunto de las disposiciones de la Lei 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia.
- Adaptación a la ley 5/2016, de 4 de mayo, de Patrimonio Cultural de Galicia, en aquellos parámetros de aplicación en función de lo establecido en los informes de la DXPC.
- Cumplimiento del decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

Los cambios planteados son aquellos derivados del cumplimiento de los informes señalados y dimanados del proceso de tramitación.

Se mantienen invariables como parámetros estructurantes del Plan Parcial S-07 de Venturiña las secciones de viario público, la disposición y características cuantitativas y cualitativas de zonas verdes, equipamientos y aparcamientos, y los suelos destinados a Sistemas Generales y su reserva, es decir las características definidoras del suelo público contenidas en el documento Aprobado Inicialmente

Se mantiene del mismo modo la estructuración del aprovechamiento lucrativo (comercial y residencial), así como su distribución espacial. Permanece invariable el número de viviendas y la edificabilidad contempladas en el documento Aprobado Inicialmente.

1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL

1.1.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO SUPERFICIAL

El presente Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo de un sector de suelo delimitado por el Plan General de Ames con la denominación S-07, Venturiña. Este sector se encuentra ubicado en el extremo suroriental del ayuntamiento, muy cercano al límite municipal de éste con el ayuntamiento de Teo y a un kilómetro y medio del núcleo de Milladoiro. Cuenta con una superficie total de 173.631 m² según parcelario aportado por la propiedad y una topografía muy accidentada, con una cota que asciende desde los 185 metros de altitud media en el viario de borde del límite del sector, a los 249 metros en el punto más alto del montículo.

Sus principales límites son, por el este y norte la carretera provincial CP-0206, oeste con viario municipal, y sur por pista de concentración parcelaria de monte y parcelas de otros propietarios clasificadas como suelo rústico apto para urbanizar.

En la zona baja, en el límite norte se encuentra la urbanización “As Mimosas”, de unidades residenciales en vivienda unifamiliar aislada, con un número aproximado de 80, con su principal conexión viaria a la mencionada carretera CP-0206.

El sector incluido dentro de estos límites se constituye como un hito geográfico en el paisaje circundante, un batolito, en el que las pendientes varían del 15 al 35 % con una media aproximada del 20%.

Este ámbito se encuentra actualmente ocupado por monte bajo con algunas zonas en las que aparecen pequeñas masas forestales de pino mezclado con eucalipto, pero con escaso aprovechamiento maderero.

También se ha detectado la presencia de varios afloramientos de agua, en su mayor parte artificiales, contruidos para abastecimiento de agua de viviendas situadas monte abajo.

El sector se encuentra afectado por un viario de sistema general de ámbito supramunicipal, la vía de alta capacidad denominada según el PXOM como R-3 (Pardiñas –As Galanas), de conexión de la vía de alta capacidad Santiago-Noia (AG-55) con la N-550, recientemente denominada Variante de Población As Galanas (N-550) – Pardiñas (AG-55), la cual atraviesa el sector por su extremo oriental, con una trinchera que divide la pieza en dos ámbitos claramente diferenciados.

La estructura de la propiedad se encuentra muy fragmentada, con un propietario que posee en torno al cincuenta por ciento del total de la superficie, y hasta 46 propietarios más que se reparten la superficie restante. El listado de propietarios así como su cuota de participación en el total de la superficie del sector es el siguiente:

Nombre	parcela	superficie	%
Bautis Requeijo, M ^a Josefa y otro	1072	2.793,00	1,61
Beade Villar, Alcira Carmen y otra	1108	2.660,00	1,53
Blanco Barcia, José	1019	1.202,00	0,69
Blanco Barcia, José	1082	1.002,00	0,58
Total			1,27
Bouzos Ferreiro Manuela y otros	1020	2.352,00	1,35
Carreira Martinez, M ^a Esther	1033	4.140,00	2,38
Corujo Quian, Jose	1105	2.089,00	1,20
Desconocido (Carmen Iglesias Cerviño)	1097	604,00	0,35
Fernandez Mendez, Maria	1077	1.266,00	0,73
Fraga Blanco, Jose	1070	839,00	0,48
Framil Vazquez, Maria y otras	1104	459,00	0,26
Gacio Tarrio, Julio	1094	2.953,00	1,70
Garcia Tarrio, Amelia Carmen	1075	961,00	0,55
Garcia Villanueva, Jose Daniel	1090	853,00	0,49
González Pegito, Dora	1030	738,00	0,43
Lopez Quintans, Ramon	1098	788,00	0,45
Martinez Gonzalez, Gerardo	1109	587,00	0,34
Mendez Pena, Jose M ^a	1081	498,00	0,29
Pampin Botana, Manuel	1080	1.754,00	1,01
Pampin Botana, Manuel	1086	1.858,00	1,07
Total			2,08
Pena Blanco, Nelida y otra	1027	1.200,00	0,69
Pena Blanco, Nelida y otra	1088	807,00	0,46
Total			1,16
Pereiro Vales, Josefina Alcira	1067	1.012,00	0,58
Perez Garcia, Jose M ^a	1084	639,00	0,37
Pérez Vieites, Manuel	1017	802,00	0,46
Pombo Conde, Ramiro	1083	733,00	0,42
Rodríguez Mourullo, Gonzalo	1071	1.216,00	0,70
Rodríguez Mourullo, Gonzalo	1069	1.607,00	0,93
Total			1,63
Roubin Noroeste, S.A.	994	794,00	0,46
Roubin Noroeste, S.A.	1028	766,00	0,44
Roubin Noroeste, S.A.	1029	765,00	0,44
Roubin Noroeste, S.A.	1066	17.214,00	9,91
Roubin Noroeste, S.A.	1076	1.291,00	0,74
Roubin Noroeste, S.A.	1096	2.253,00	1,30
Roubin Noroeste, S.A.	1089	1.662,00	0,96
Roubin Noroeste, S.A.	1100	1.044,00	0,60
Roubin Noroeste, S.A.	1254	684,00	0,39
Total			15,25
Saavedra Perez, Manuel Jose	1081	498,00	0,29

Santiago Sur, S.L.	1017	2.484,00	1,43
Santiago Sur, S.L.	1018	602,00	0,35
Santiago Sur, S.L.	1021	1.293,00	0,74
Santiago Sur, S.L.	1022	2.363,00	1,36
Santiago Sur, S.L.	1023	2.650,00	1,53
Santiago Sur, S.L.	1024	745,00	0,43
Santiago Sur, S.L.	1025	2.178,00	1,25
Santiago Sur, S.L.	1026	800,00	0,46
Santiago Sur, S.L.	1031	732,00	0,42
Santiago Sur, S.L.	1032	530,00	0,31
Santiago Sur, S.L.	1034	32.032,00	18,45
Santiago Sur, S.L.	1066	24.534,00	14,13
Santiago Sur, S.L.	1067	153,00	0,09
Santiago Sur, S.L.	1078	1.393,00	0,80
Santiago Sur, S.L.	1084	728,00	0,42
Santiago Sur, S.L.	1085	1.700,00	0,98
Santiago Sur, S.L.	1091	848,00	0,49
Santiago Sur, S.L.	1092	895,00	0,52
Santiago Sur, S.L.	1095	2.617,00	1,51
Santiago Sur, S.L.	1106	509,00	0,29
Santiago Sur, S.L.	1107	644,00	0,37
Santiago Sur, S.L.	1108	6.574,00	3,79
Santiago Sur, S.L.	1110	2.196,00	1,26
Total			51,37
Santiso Pazos, Maria Manuela	1068	2.766,00	1,59
Somoza Santos, Mercedes	1093	476,00	0,27
Urbadin Promociones Inmobiliarias, S.L.	1101	1.097,00	0,63
Urbadin Promociones Inmobiliarias, S.L.	1102	855,00	0,49
Total			1,12
Vilas Presaras, Jose Manuel	1074	742,00	0,43
Villanueva Diaz, Maria	1079	935,00	0,54
Villanueva Fernandez, Elsa Milagros	1087	831,00	0,48
Villanueva Seoane, Eduardo y otros	1099	1.095,00	0,63
Villaverde Villanueva, Dolores C. Y otros	1073	740,00	0,43
Viqueira Rio, Jesús	1073	835,00	0,48
Viqueira Rodriguez, Carmen	1073	1.039,00	0,60
Viqueira Rodriguez, Estrella	1103	859,00	0,49
Viario Publico existente	vp	6.778,00	3,90
TOTAL		173.631,00	100,00

Los promotores del Plan Parcial son las empresas Santiago Sur S.L. y Roubín Noroeste S.A. que son propietarios del 66,62% del total del sector y del 70,50% del total de propietarios (excluida la zona de viario público existente), garantizando suficientemente la iniciativa mayoritaria.

1.2.- OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado S-07 de Venturiña, según las determinaciones contenidas en el Plan Xeral de Ordenación Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Ames.

El Plan Parcial pretende plantear la creación de un nuevo hábitat urbano de calidad, que genere pautas de urbanidad y actúe como polo de cohesión en el medio en el que se inserta, sostenible medioambientalmente y materializado mediante soluciones urbanísticas en ciudad jardín de baja densidad.

1.3.- PROMOTORES

Los promotores de la actuación son las empresas Santiago Sur S.L. y Roubín Noroeste S.A., propietarios mayoritarios del sector

1.4.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN

La ordenación propuesta se define en base a los siguientes criterios:

- Modelado del terreno natural en terrazas en base a la topografía existente para la minimización de los impactos medioambientales y paisajísticos.
- Tratamiento y formalización de desmontes y terraplenados generados mediante soluciones de calidad que garanticen la mimetización con el medio natural.
- Plantación de vegetación en volumen suficiente para garantizar la restitución de la naturalidad del conjunto y la generación de un hábitat de calidad para sus habitantes.
- Consecución de la continuidad rodada y peatonal en el interior del ámbito.
- Disposición del viario según la topografía generada, “escondiendo” o enfatizando su presencia.
- Utilización de soluciones blandas y permeables para la ejecución del viario peatonal.
- Disposición de un eje de usos comercial y dotacional en la zona inferior del monte en contacto con el viario de borde principal, que garantice el incremento de la densidad de contactos urbanos en el punto de sutura de las distintas mallas construidas y potencie las sinergias de usos generada.
- Fraccionamiento de las piezas de tejido residencial y disposición de las mismas siguiendo la topografía generada para garantizar su menor presencia y mejor uso por los futuros habitantes del ámbito.
- Ubicación del sistema local de zonas verdes en la zona superior de la pieza.

- Utilización de técnicas de urbanismo bioclimático y propuesta de utilización de técnicas bioconstrucción para la arquitectura resultante.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

2.1.- TRAZADO VIARIO

El trazado viario propuesto pretende dar solución a las circulaciones rodada y peatonal entre los distintos puntos del ámbito y garantizar su conexión con la estructura general viaria del concello de Ames. La configuración topográfica del ámbito (monte de Venturiña) tanto en cuanto a las pendientes existentes (media superior al 20 %) como a la diferencia de cota a salvar entre los puntos de mayor y menor cota del ámbito (cota mínima 189 m – cota máxima 249), junto con la corrección del impacto paisajístico, constituyeron los principales factores condicionantes para el planteamiento del trazado viario del Plan.

El trazado viario interno del Plan, en el presente documento refundido, se plantea adaptado técnicamente a las determinaciones legales sectoriales producidas a lo largo de su tramitación, en concreto a la orden VIV/561/2010 de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones de accesibilidad y la no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. El viario del Plan se adapta para dar cumplimiento a la pendiente longitudinal máxima permitida según el citado documento.

Se plantea el viario estructurante del Plan Parcial apoyado en dos viales existentes: la carretera provincial CP-0206 y una carretera municipal. Ambos viarios configuran el viario de perímetro del sector y garantizan la correcta conexión del viario interno del sector con el resto del viario municipal. Se plantea para este viario de borde, que discurre por la falda del monte Venturiña, una sección uniforme de 16,00 metros de ancho, con una configuración en “Boulevard” que garantice la calidad urbana de las zonas que atraviesa. Este vial generará un paseo entre árboles que permite soldar las zonas de urbanización más dispersa al este, la zona más densa y urbanizada en el norte, garantizando la continuidad de la actuación propuesta para el S-07 de Venturiña con la urbanización de As Mimosas existente, y el ámbito menos construido al oeste. La sección propuesta garantiza además, el correcto servicio rodado y peatonal para los incrementos de tráfico que se producirán con el desarrollo de suelo previsto.

El trazado previsto permite cumplir la pendiente transversal máxima permitida en la legislación sectorial de aplicación (6%)

El viario interno del ámbito se estructura mediante viales longitudinales que faldean el monte de Venturiña rodeándolo para garantizar la pendiente máxima permitida, (estos viales de menor pendiente y adaptadas a las terrazas generadas en el terreno, constituyen el viario

interno principal, soporte de edificación). Se disponen viales transversales a los primeros que se disponen contra la pendiente. Son viarios de carácter peatonal que actúan también como “corredores verdes”; fraccionan la actuación para garantizar la minimización del impacto ambiental de la actuación propuesta y garantizan la continuidad de recorridos peatonales.

Se ha adoptado este esquema radio-concéntrico en el diseño del viario del ámbito al demostrarse como el que mejor resuelve las difíciles condiciones de diferencia de cota y pendiente del sector y ser el más integrado y sostenible desde el punto de vista medioambiental y paisajístico.

Los viales principales internos presentan una sección de 12 y 11,30 metros de dominio y uso público que se amplía hasta 18 y 17,30 metros con las zonas de uso público y dominio privado (línea de retranqueo).

Los “corredores verdes”, transversales se proyectan con una sección en planta de entorno a 4 metros, óptima para la creación de itinerarios verdes peatonales.

Dadas las diferencias de cota y pendiente existentes en distintos lugares del ámbito se han dispuesto escaleras en aquellos lugares en los que era necesario, garantizando en todo caso la existencia de recorridos accesibles para todos los puntos interiores del ámbito.

El paso por el interior del sector del vial denominado “Variante de población As Galanas (N-550 – Pardiñas (AG-55)” ha sido resuelto, integrando las medidas correctoras dimanadas del informe de la Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental de la Xunta de Galicia de 19 de julio de 2012 y los estudios de contaminación acústica y pasaje realizados en su cumplimiento, mediante la disposición de pantallas vegetales a ambos que minimice la contaminación acústica y el impacto paisajístico de la actuación.

Para todo el viario proyectado la propuesta plantea un carácter verde, mediante la plantación de arbolado, disposición de parterres y alcorques de césped y la plantación de césped y especies arbustivas en la zona de retranqueo obligatorio.

2.2.- ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

2.2.1. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Según lo establecido en el punto 1 “Objetivos del plan parcial” el modelo de urbanización escogido es el de “ciudad jardín”. Se pretende que todas las actuaciones de urbanización llevadas a cabo en la ordenación del ámbito mantengan su carácter verde. Este carácter se materializará especialmente en el tratamiento de los viarios públicos según lo recogido en el punto anterior, en el tratamiento de los taludes generados, en las ordenanzas planteadas

para el dominio privado, en el tratamiento de los espacios públicos y en la disposición de las zonas verdes regladas.

Se dispone en la ordenación del sector una zona verde de algo más de 17.000 m² de uso y dominio público que, según lo establecido en la ficha que recoge las determinaciones de ordenación para el Sector S-07 de Venturiña del Plan Xeral de Ordenación Municipal del ayuntamiento de Ames, se sitúa en la zona más elevada del monte. Además de para respetar las determinaciones mencionadas, las zonas verdes regladas se sitúan en esta posición para garantizar el menor impacto paisajístico de la actuación. La urbanización del parque resultante primará la restitución y la mejora de la naturalidad preexistente, utilizando criterios de urbanización blanda y ecológicamente sostenible, mediante la disposición de plantaciones arbóreas y arbustivas preferiblemente autóctonas o alóctonas coherentes en el nuevo ecosistema generado.

Se disponen además en la ordenación otros pequeños espacios de uso y dominio público que pretenden esponjar la propuesta y dar carácter a los espacios internos del ámbito cualificándolos como partes singulares identificables evitando la característica continuidad formal y funcional de un gran número de urbanizaciones existentes. Cuando los espacios abiertos de uso y dominio público no son suficientes para realizar esta función son los espacios abiertos de uso público y dominio privado o bien los estrictamente privados los que asumen esta función.

Una pequeña plaza-mirador cualifica la zona oeste del sector, la zona verde general da carácter a la zona sur y finalmente los espacios del entorno del equipamiento comercial privado y las zonas comunes de la vivienda pública configuran un eje urbano abierto en el norte.

2.2.2. EQUIPAMIENTOS

Los equipamientos, tanto lucrativos como de cesión obligatoria, del Plan Parcial del Sector S-07 se han utilizado como elementos que contribuyen a generar densidad de contactos urbanos para dotar de coherencia a un entorno de importante densidad de residencia (la nueva del sector, y las preexistentes de los núcleos rurales tradicionales y del nuevo núcleo de As Mimosas), pero carente de elementos singulares que contribuyeran a “soldar, articular y dinamizar” ese incipiente grado de urbanidad.

Manejando estos parámetros estratégicos se disponen los distintos equipamientos en la zona norte del ámbito de actuación configurando un eje comercial y de servicios a lo largo de la carretera provincial CP-0206 en contacto tanto con la nueva residencia planteada dentro del sector como con la existente de las Mimosas y el resto de los núcleos cercanos. Este eje

pretende aprovechar la densidad residencial de su entorno, los equipamientos comunitarios preexistentes (iglesario, cementerio, escuela unitaria y campo de la fiesta), y la buena conectividad y accesibilidad por la proximidad con el nuevo enlace, (situado más al norte) que conecta con la “Variante de Población As Galanas (N-550) – Pardiñas (AG-55)” y, por tanto, con la A-6 y con la Autovía AG-55 Santiago-Brión.

El diseño de las soluciones físicas de urbanización del viario descrito y arquitectónico de los distintos equipamientos tendrá especialmente en cuenta la convivencia con los elementos de valor patrimonial existentes en su entorno (rectoral y conjunto parroquial), siendo necesaria la correspondiente autorización de los proyectos técnicos por parte del organismo con competencia en materia de protección del Patrimonio Cultural de la Xunta de Galicia. En todo caso se conservarán los muros tradicionales existentes en el entorno de la actuación.

De este a oeste se disponen en primer lugar las dos parcelas destinadas a cesión municipal. La primera (EQ-2) se destina a equipamiento sociocultural con una superficie cercana a los 2.600 m² y la primera (EQ-1) de una superficie aproximadamente de 2.800 m², a equipamiento escolar. Los edificios que se emplacen en ellas han de configurar, como puerta de entrada, uno de los accesos a la actuación.

Más al oeste se sitúa una pieza que se entiende clave en la organización funcional del conjunto. Se dispone una parcela destinada a equipamiento comercial lucrativo de 2.782 m². Se pretende que en ella se ubique un centro comercial de pequeño tamaño, con su playa de aparcamiento vinculado, que se debe convertir en el centro neurálgico de vida urbana de la zona. La volumetría generada por la composición arquitectónica de este equipamiento deberá integrarse adecuadamente en el entorno, poniendo especial interés en su convivencia con los elementos patrimoniales próximos.

Los equipamientos, junto con la vivienda de protección autonómica situada en la parte baja del monte, configurarán formalmente un zócalo construido en el que se debe producir la mayor densidad urbana del ámbito y su entorno.

2.3.- USOS PORMENORIZADOS

Según la ficha de aplicación para el Sector de Suelo Urbanizable S-07 de Venturiña contenida en el Plan Xeral de Ordenación Municipal del ayuntamiento de Ames el uso principal asignado es el residencial unifamiliar existiendo la posibilidad de aplicar otros usos que se consideran permitidos, entre los que se encuentra el de carácter comercial.

En la ordenación propuesta se distribuyen las manzanas residenciales sobre las terrazas generadas en el monte, fraccionando la actuación para disminuir su impacto.

Según lo establecido por la Ley 2/2016 de 10 de febrero del Suelo de Galicia se reserva el 20% de la edificabilidad residencial y el 20% de la superficie para Viviendas de Protección Pública, dando cumplimiento a lo establecido en el informe de los servicios técnicos municipales en relación al cumplimiento de la normativa sectorial de Viviendas de Protección Pública de Galicia, concentrando la mayor densidad edificatoria en las zonas bajas del sector (zona noroeste) bajando la densidad prevista a medida que se alcanza mayor cota altimétrica, (respetando de esta manera las determinaciones contenidas en la ficha aplicable al sector). Para la vivienda protegida se utiliza la tipología de vivienda unifamiliar adosada (con las características establecidas para esta tipología por el Plan), por ser la que mejor se adapta a las limitaciones de superficie aplicables a la vivienda protegida, y porque garantiza las condiciones de mayor densidad requeridas para la zona en la que se sitúa.

Para la vivienda libre se adoptan tipologías de vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada según las zonas tal y como aparece recogido en los planos de ordenación del Plan Parcial. En todo caso el número máximo de unidades residenciales es el que figura en las tablas de los planos de ordenación.

Según lo recogido en el punto 2.2.2. se prevén en el ámbito la aparición del uso comercial lucrativo (uso permitido) en las condiciones señaladas.

Dentro del esquema radio concéntrico adaptado a la curva de nivel, utilizado, cada manzana residencial aparece dividida en dos zonas mediante la aparición de un talud verde que permite ir salvando la diferencia de cota. Este talud se plantea en todo caso como una pieza verde integrado en el entorno, de titularidad privada. La mayor densidad residencial de la manzana se concentrará preferiblemente en la zona baja de la misma con el fin de minimizar el impacto visual de la propuesta. Estas manzanas son las unidades mínimas urbanísticas que se disponen sobre la falda del monte construyéndolo. Se ha optado por dotar de accesibilidad a las misma por su parte superior e inferior para permitir un mejor aprovechamiento.

La zona este del sector, dadas las especiales características de las fincas resultantes, limitadas por el paso de la Variante As Galanas-Pardiñas y su zona de contacto y por el paso de la carretera de la diputación, se ha ordenado mediante la disposición de un conjunto de edificaciones adosadas de marcado carácter urbano en continuidad con la ordenación existente a lo largo carretera provincial hasta el núcleo de Milladoiro, constituido por una manzana de aproximadamente 4.300 m². La zona restante, inedificable por aplicación de los oportunos retranqueos a las vías, se constituye en espacios libres privados sin edificabilidad, que se destinarán a lugares de esparcimiento de la urbanización, pudiendo ser destinados a instalaciones deportivas descubiertas, jardines y parques, etc. La superficie global de estas

dos parcelas asciende a 3.500 m². Esta última zona además de garantizar la existencia de un colchón verde en el contacto con el vial de alta capacidad propone un contacto adecuado con la edificación más dispersa existente en la zona.

3.- DISTRIBUCIÓN RESULTANTE DEL SUELO SEGÚN USOS TIPOLOGÍAS Y TITULARIDAD DEL MISMO

3.1.- RESERVA PARA SISTEMAS GENERALES

Inicialmente y atendiendo a lo expresado en el Plan General del Ayuntamiento de Ames, para el Plan Parcial S-07, Venturiña, estaban previstas en el documento unas cesiones de sistema general viario constituidas por la denominada "Vía de Alta Capacidad R-3" (actualmente Variante de Población As Galanas (N-550) – Pardiñas (AG-55). Analizado el mencionado Plan General se observaron discrepancias al respecto del sector en cuestión entre lo expresado en la normativa y en la ficha correspondiente de éste, referentes a los metros de cesión de sistema general (6.709 m² según normativa y 12.874 m² según ficha). Analizados los planos, tanto de clasificación como los adjuntos a la mencionada ficha se pudo llegar a la conclusión de que independientemente de las cantidades reflejadas para el sistema general, se trata de la cesión de un vial de 25 m de ancho y longitud coincidente con el recorrido de este vial a lo largo del sector. Plasmado este extremo en los planos del Plan Parcial dio como consecuencia la cesión total para sistema general viario de 7.944 m². Posteriormente y como consecuencia del desarrollo del propio Plan Parcial se mantuvieron conversaciones con los técnicos de la Subdirección Xeral de Estradas de la Consellería de Política Territorial, a raíz de las cuales se obtuvo el trazado constructivo del mencionado vial, resultando una superficie de vial considerablemente mayor a la fijada por el Plan General, al no haberse previsto en éste la formación de taludes ni desmontes. Dicho trazado, como es lógico se incorporó a la ordenación propuesta por el Plan Parcial, dando como consecuencia la siguiente zonificación:

- Se planteó una zona central correspondiente a un vial de 25 m de ancho y toda la longitud del sector, cuya clasificación era la de Sistema General Viario, cuyos usos y construcciones autorizables correspondían con los regulados en el artículo correspondiente al Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras de la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, vigente en ese momento, y para el cual se planteaba, según lo indicado en el Plan General su cesión gratuita, obligatoria y libre de cargas. La superficie total de esta zona asciende a 8.423 m².
- Se planteó una zona a ambos lados de la anterior, de ancho variable, que recogía el resto del viario, los desmontes previstos en el proyecto constructivo proporcionado por la

Subdirección Xeral de Estradas y una franja peatonal de cinco metros más. Todo este terreno se planteó como de cesión, con la finalidad de facilitar la construcción de la citada vía, otorgándole la calificación de reserva viaria. La superficie total de esta zona de reserva asciende a 8.980,29 m². No obstante lo anteriormente indicado estas zonas no restaron aprovechamiento al total del tipo del sector por no estar contempladas como tal en las disposiciones del Plan General para la zona. Por último, según el nuevo trazado previsto para esta carretera también se previó la variación de trazado de la carretera de la Diputación que se traslada en torno a 90 m al oeste de su actual trazado, integrándose en la zona de talud de la variante de población Pardiñas-As Galanas. Este nuevo trazado se consideraba también como de cesión gratuita, desafectando el trazado anterior que pasó a integrarse en el viario local del sector.

En el presente documento refundido para Aprobación Definitiva y una vez ejecutada la variante Pardiñas - As Galanas con la correspondiente utilización de suelo por parte de la administración actuante se integra en el documento del Plan Parcial, la citada vía de alta capacidad, con las condiciones recogidas y las superficies reales de sistemas generales y reservas. El documento en las presentes condiciones recibió informe favorable de la Dirección Xeral de Infraestructuras de la Consellería de Medio Ambiente Territorio e Infraestructuras de la Xunta de Galicia el 15 de septiembre de 2009.

3.2.- RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES Y JARDINES, ZONAS DEPORTIVAS Y ZONAS DE RECREO DE TITULARIDAD PÚBLICA

La zona verde pública se ha distribuido en el ámbito del sector ordenado, concentrándola, según lo especificado en el Plan General, en la cima del montículo, parcela ZV-1, conformando un parque mirador, en el que se plantean una serie de recorridos peatonales que, partiendo de los distintos accesos, ascienden hasta lo más alto del sector. Esta zona verde se encuentra limitada en dos de sus lados, norte y oeste, por viario de tráfico rodado integrado en la malla de la ordenación y en los otros dos, por parcelas destinadas a usos residenciales. Esta zona verde se cuantifica en 18.124,14 m², íntegramente dedicados a espacio libre y zona verde de titularidad pública. Esta superficie es ligeramente superior al 10% del total de la superficie ordenada.

Además, y con el fin de conseguir una adecuada integración de la ordenación en el entorno y minimizar el impacto en el paisaje, se plantea que el proyecto de urbanización asuma, además de los elementos que le son propios, también la formación de los taludes de división de las unidades parcelatorias y de los viarios peatonales, los cuales, si bien no computan a efectos de cumplimiento de estándares de espacios libres y zonas verdes, sí acaban

teniendo una superficie considerable en su conjunto y un impacto importante en la ordenación. La superficie total de estos, medida en planta asciende a 7.061,56 m². Los taludes de separación entre parcelas serán de titularidad privada, siendo su mantenimiento responsabilidad de los propietarios de cada una de las parcelas. Los citados taludes serán tratados de modo verde de manera que sus características permitan una adecuada integración en el paisaje. La solución de separación entre parcelas podrá disponerse en bancales verdes de modo que se garantice la correcta integración paisajística de la solución propuesta, según los parámetros establecidos en el epígrafe 11.7.

3.3.- RESERVA PARA EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PÚBLICA

La superficie destinada a equipamiento público docente, parcela EQ-1, es de 2.739,21 m² permitiendo el establecimiento de un centro de guardería o educación infantil, no siendo previsible una mayor demanda dada la pequeña magnitud de la actuación y la proximidad de centros de enseñanza y de educación en el resto del municipio y en Santiago de Compostela situada a tan sólo diez minutos por transporte público. Esta reserva se sitúa, junto con el resto de los equipamientos y usos no residenciales, en la parte baja del sector ordenado, con una correcta accesibilidad desde la carretera provincial, que según la ordenación propuesta se convierte en una avenida residencial, y una vinculación no sólo con el Plan Parcial sino con la urbanización vecina de As Mimosas. Esta dotación se corresponde aproximadamente a la mitad de todas las previstas para equipamientos de titularidad pública y permite la localización de un equipamiento de aproximadamente 2.050 m².

Situado enfrente al anterior equipamiento se ha reservado una parcela de 2.520,95 m² de superficie, EQ-2, destinada a equipamiento sociocultural con objeto de atender no sólo a las necesidades de la población residente sino a toda la población de los núcleos rurales y urbanizaciones circundantes. A tal fin se sitúa también en la zona baja del sector ordenado, con acceso por la carretera provincial y lindante con el resto de equipamientos y usos no residenciales. Esta dotación corresponde a la otra mitad del total destinado a equipamientos de titularidad pública y permite la localización de un equipamientos de tamaño medio, hasta 1.890 m² construidos sobre una ocupación máxima de parcela de 1.250 m². El cambio de la posición de la parcela EQ-2 en relación al documento aprobado inicialmente viene determinado por la necesidad de garantizar su aprovechamiento y edificación, según lo recogido en diferentes informes de los servicios técnicos municipales, y la adaptación en su geometría al trazado de la variante Pardiñas – As Galanas.

La superficie destinada a equipamientos asciende pues a 5.260 m², superiores al 10% de la edificabilidad total prevista para el sector (10 m² de suelo por cada 100 m² edificables).

3.4.- TRAZADO VIARIO Y RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

El viario que se plantea se puede resumir, a grandes rasgos, en el siguiente:

- a) Un viario perimetral en la zona baja, al cual se vinculan los principales accesos al sector, constituido por la traza de la carretera provincial y su prolongación con la carretera municipal, las cuales se modifican hasta conseguir la sección de una avenida urbana. Este viario tendrá en cuenta para su diseño constructivo la adecuada convivencia con los elementos de valor patrimonial con los que limita (iglesario, crucero y rectoral). Se conservarán en todo caso los muros tradicionales perimetrales. El proyecto de urbanización que diseñe las características físicas del citado vial tendrá que recibir autorización del organismo con competencia en materia de Protección del Patrimonio Cultural de la Xunta de Galicia.
- b) Un viario principal, de recorrido largo, a favor de la pendiente, que proporciona accesibilidad a las viviendas y que se estructura, al igual que la edificación, en bancales, faldeando el monte, para garantizar el cumplimiento de las condiciones de pendiente adecuadas.
- c) Varios peatonales transversales, bien para conectar viarios de tráfico rodado o bien para subdividir las unidades parcelarias con el fin de minimizar el impacto paisajístico de la ordenación.

Estos viarios se definen a continuación más detalladamente.

- Viario perimetral V-6: Carretera de la Diputación Provincial con su nuevo trazado después de construida la variante de población Pardiñas-As Galanas. Viario en trinchera que no proporciona acceso a ninguna vivienda. Superficie de 4.710 m². Enlaza mediante una rotonda con el viario V-2.1. Esta rotonda resuelve los accesos al viario interno del sector.
- Viario perimetral V-1.2: Coincidente con el trazado de la carretera de la Diputación, la cual como ya se dijo se convierte en una avenida urbana. Sección de 16,00 m, con aparcamiento en batería a 60° a uno de los lados (4,50 m) , carriles para ambos sentidos de circulación (3,40+3,40) y alcorques y aceras a ambos lados (1,50+2,00), uno de los alcorques corridos (1,20 m). Longitud total 311 m. Superficie total 4.804,52 m².
- Viario perimetral V-1.1: Coincidente con la carretera municipal que completa el límite del sector. Sección de 14,00 m, con aparcamiento en línea a uno de los lados (2,50 m), carriles para ambos sentidos de circulación (3,40+3,40) y alcorques y aceras a ambos lados (1,50+2,00), uno de los alcorques corrido (1,20). Longitud total 285 m. Superficie total 5.169,72 m².

- Viario longitudinal V-2.1 y V.2.2.: recorriendo el primer bancal en toda su longitud da acceso superior a los equipamientos y a las viviendas de cota más baja. Esta interrumpido por una rotonda central de conexión. El viario V-2.2. remata en fondo de saco que se resuelve mediante una glorieta. Sección de 12,00 m, con carriles para ambos sentidos de circulación (2,75+2.75), aparcamiento en línea en uno de los lados (2,30 m), y alcorques y aceras a ambos lados (1,80+1,80), uno de los alcorques corrido (1,20 m). Longitud total 527 m. Superficie total 7.742,49 m².
- Viario longitudinal V-2.3., faldeando el monte conecta el primer y el segundo bancal enlazando dos gloriets. Sección de 11,30 m, con carriles para ambos sentidos de circulación (2,75+2.75), aparcamiento en línea en uno de los lados (2,20 m), aceras a ambos lados (1,80+1,80) y alcorques en uno de los lados incorporado a la franja de aparcamiento. Longitud total: V-2.3., 193,72 m. Superficie total V-2.3, 2.857,72 m².
- Viario longitudinal V-3.1, V-3.2: recorriendo el siguiente bancal están limitados por dos gloriets de conexión (V-3.1.), y por una de las gloriets de conexión y otra en fondo de saco (V-3.2.), Sección de 11,30 m, con carriles para ambos sentidos de circulación (2,75+2.75), aparcamiento en línea en uno de los lados (2,20 m), aceras a ambos lados (1,80+1,80) y alcorques en uno de los lados incorporado a la franja de aparcamiento. Longitudes totales: V-3.1, 340 m; V-3.2., 71 m. Superficies totales: V-3.1, 4.104,30 m²; V-3.2, 2.152,99 m²
- Viario longitudinal V-4: recorriendo la parte superior del sector configura el borde de la zona verde prevista. Comienza su trazado en la glorieta del tercer bancal y remata en un fondo de saco de planta rectangular configurado como mirador Sección de 11,30 m, con carriles para ambos sentidos de circulación (2,75+2.75), aparcamiento en línea en uno de los lados (2,20 m), aceras a ambos lados (1,80+1,80) y alcorques en uno de los lados incorporado a la franja de aparcamiento. Longitud total: V-4., 704,36 m. Superficie total: V-4., 8.463,25 m²
- Viario longitudinal V-5: Trazado sin salida en uno de sus extremos, del borde este del ámbito que conecta el sector con el enlace del corredor Pardiñas – As Galanas, paralelo a este corredor. Sección de 16,00 m, con aparcamiento en batería a 90° a uno de los lados (4,50 m) , carriles para ambos sentidos de circulación (3,40+3,40) y alcorques y aceras a ambos lados (1,50+2,00), uno de los alcorques corridos (1,20 m). Longitud total 410,82 m. Superficie total 5.450,91 m²
- Varios peatonales VPU-1.1 y VPU-1.3 (de cesión para dominio y uso público): de conexión peatonal y visual de viarios de tráfico rodado. Además de complementar los recorridos entre las distintas zonas del sector sirven para crear ejes visuales que ayuden a la

comprensión de la ordenación planteada. Sirven además para resolver zonas de pendiente máxima con soluciones de escaleras o abancalamientos ajardinados que rebajan en gran medida el peso que puede provocar la densidad edificatoria. Su sección es de 8,00 m y su pendiente es máxima, diseñándose para tal efecto con una franja central de escaleras y/o banales y unas franjas laterales ajardinadas para absorber los taludes que desde las parcelas edificadas lindantes se producen contra este viario. Longitudes totales: VPU-1.1, 44 m; VPU-1.3, 35 m. Superficies totales: VPU-1.1, 348,91 m²; VPU-1.3, 262,57 m²

- Viarios peatonales VPU-1.2, VPU-1.4, y VPU-6 (de cesión para dominio y uso público): de conexión peatonal y visual de borde. Además de complementar los recorridos de remate del sector en su frente sur, contribuyen a conectar la ordenación con el viario rústico perimetral existente. Conectan la plataforma inferior de borde con la zona superior del ámbito. Sirven además para resolver zonas de pendiente máxima con soluciones de escaleras ajardinadas, que rebajan en gran medida el peso que puede provocar la densidad edificatoria. Su sección es de 4,00 m y su pendiente es máxima, diseñándose para tal efecto con una franja de escaleras y/o banales. Longitudes totales: VPU-1.2, 47 m; VPU-1.4, 82 m; VPU-1.6, 96 m Superficies totales: VPU-1.2, 191,61 m²; VPU-1.4, 340 m²; VPU-1.6, 384,30 m²
- Viario peatonal VPU-1.5. (de cesión para dominio y uso público): de conexión peatonal y visual de viarios de tráfico rodado y con la plaza mirador situada en el tercer banal del sector oeste. Además de complementar los recorridos entre las distintas zonas del sector sirve para crear la conexión de un pequeño lugar público que ayude a matizar la densidad de la actuación. Se resuelve mediante solución de escaleras o abancalamientos. Su sección es de 8,00 m. Longitudes totales: VPU-1.5, 73 m;. Superficies totales: VPU-1.5, 952,31 m².
- Viario peatonal VPU-1.7. de cesión para dominio y uso público: de conexión peatonal y visual de viarios de tráfico rodado discurre como límite del talud del corredor . Su sección es de 4,00 m. Longitudes totales: VPU-1.7, 73 m;. Superficie totales: VPU-1.7, 1.935,94 m².
- Resto de viarios peatonales VPR-2.1 a VPR-2.18. (de titularidad privada): de subdivisión de unidades parcelarias con el fin de minimizar el impacto visual de la ordenación. Se plantean perpendicularmente a los viarios longitudinales, conectando estos, dos a dos o con la zona verde en la zona alta. Sus pendientes son muy variables en función de la zona en la que se encuentren, variando desde los que cuentan con pendientes admisibles para recorridos en rampa hasta los que resuelven su inclinación mediante escaleras. Su sección se sitúa en los cuatro metros, son preferentemente ajardinados y

plantados con arbolado, y su longitud media ronda los 34 m. La superficie total ocupada por estos viarios peatonales asciende a 3.185,82 m² incluidos los taludes a ellos vinculados. Todos ellos, que incluyen el viario peatonal y el talud con el que lindan, serán de titularidad privada, y se adjudicarán en el proyecto de compensación, en pro indiviso, a cada una de las manzanas a las que sirven, tanto el referido viario como el talud, que deberán ser ajardinados con el proyecto de urbanización como condición previa a la edificación.

Una vez descrito el viario desde sus diferentes tipos se pasa a hacer el recuento de plazas de aparcamiento con el fin de dar cumplimiento de lo indicado en los apartados correspondientes de la legislación del suelo vigente.

- Viario perimetral V-1.2: aparcamiento en batería a 60º y ortogonal respectivamente, a uno de los lados, todo a lo largo del viario V-1.2, longitud de aparcamiento 195 m descontados vados. Número total de plazas en viario V-1.2, 39. De estas plazas se reservará el mínimo legal para dar cumplimiento a lo estipulado en la Ley sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y reglamento que la desarrolla.
- Viario perimetral V-1.1: aparcamiento en línea, a uno de los lados, todo a lo largo del viario, longitud de aparcamiento 208 m descontados vados. Número total de plazas en viario V-1.1, 54. De estas plazas se reservará el mínimo legal para dar cumplimiento a lo estipulado en la Ley sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y reglamento que la desarrolla.
- Viario longitudinal V-2.1 y V-2.2.: aparcamiento en línea, a uno de los lados, todo a lo largo del viario, longitud de aparcamiento 527 m descontados vados. Número total de plazas en viario V-2.1, 40. Número total de plazas en viario V-2.2., 21 . De estas plazas se reservará el mínimo legal para dar cumplimiento a lo estipulado en la Ley sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y reglamento que la desarrolla.
- Viario longitudinal V-2.3.: aparcamiento en línea, a uno de los lados, todo a lo largo del viario, longitud de aparcamiento 125 m descontados vados. Número total de plazas en viario V-2.3, 25. De estas plazas se reservará el mínimo legal para dar cumplimiento a lo estipulado en la Ley sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y reglamento que la desarrolla.
- Viario longitudinal V-3.1 y V-3.2.: aparcamiento en línea, a uno de los lados, todo a lo largo del viario, longitud de aparcamiento 225 m descontados vados. Número total de plazas en viario V-3.1, 40. Número total de plazas en viario V-3.2. 5 . De estas plazas se reservará el mínimo legal para dar cumplimiento a lo estipulado en la Ley sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y reglamento que la desarrolla.

- Viario longitudinal V-4.: aparcamiento en línea, a uno de los lados, todo a lo largo del viario, longitud de aparcamiento 370 m descontados vados. Número total de plazas en viario V-4, 88. De estas plazas se reservará el mínimo legal para dar cumplimiento a lo estipulado en la Ley sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y reglamento que la desarrolla.
- Viario longitudinal V-5.: aparcamiento en batería, a uno de los lados, todo a lo largo del viario, longitud de aparcamiento 175 m descontados vados. Número total de plazas en viario V-4, 70. De estas plazas se reservará el mínimo legal para dar cumplimiento a lo estipulado en la Ley sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y reglamento que la desarrolla

El resto de viales no cuenta con aparcamiento.

A la vista de la pormenorización realizada y teniendo en cuenta cada una de las superficies destinadas a cada vial se puede concluir que la superficie del sector destinada a viario de tráfico rodado cuenta con una superficie total de 45.456,75 m², un 26,18% del total de la superficie ordenada, sobre la cual se pueden ubicar un total de 362 plazas de aparcamiento. La superficie destinada a la red de itinerarios peatonales y taludes ocupa una superficie total de 7.061,56 m² lo que representa un 4,14 % de la superficie ordenada del sector.

3.5.- USO RESIDENCIAL

El uso residencial se destina fundamentalmente a dos tipos: la vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada, de promoción libre, parcelas R-1.1 a R-8.1 y la vivienda de protección pública, parcelas RP-1 a RP-7. Con esta distinción se da cumplimiento a lo estipulado en la Ley 2/20016, del Suelo de Galicia. La ley establece en su artículo 42.9. que:

9. Los planes generales deberán prever unas reservas de suelo para la vivienda sujeta a algún régimen de protección pública que, como mínimo, comprenderán los terrenos necesarios para realizar el 30 % de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b).1. Esta proporción será del 10 % en el supuesto del suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b).2. En el supuesto del suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b).3 no será obligatorio prever una reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección.

Excepcionalmente, los planes generales, en atención a la demanda real de vivienda protegida, podrán fijar una reserva inferior ajustada al porcentaje de reserva total de suelo para vivienda protegida del ayuntamiento y a los diferentes regímenes de vivienda protegida. El porcentaje de reserva total del ayuntamiento se determinará anualmente por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en base a los inscritos en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia. La resolución que determine este porcentaje será objeto de publicación en el Diario Oficial de Galicia.

En el correspondiente epígrafe se justifica el cumplimiento del párrafo segundo del artículo 42.9 de la Ley del Suelo de Galicia.

En todo caso y atendiendo al cumplimiento del citado artículo se garantiza el cumplimiento del estándar. Se realiza un reparto equitativo de la edificabilidad destinada a usos residenciales entre las distintas parcelas de promoción libre y de protección pública, resultando así que la superficie de parcelas netas destinada a albergar los usos reseñados, es también equivalente al 20% del total de la superficie de parcelas netas de uso residencial del sector ordenado. Se reserva así mismo el 20 % del total de la edificabilidad residencial del sector con destino a vivienda de protección pública.

Estas parcelas destinadas a albergar la vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, debido a su carácter más urbano, por tipología y densidad prevista para la promoción, se ubican en la zona baja del Plan Parcial, vinculadas fundamentalmente a la buena accesibilidad que proporciona la carretera provincial, ahora convertida en una avenida urbana, y a la cercanía de los equipamientos y de la zona comercial. Para garantizar el adecuado contacto entre estas viviendas y los elementos arquitectónicos de valor patrimonial se fracciona las unidades edificatorias, estableciendo un máximo de 5 viviendas adosadas sin solución de continuidad para cada manzana.

El resto de las parcelas destinada usos residenciales se ubican en bancales sucesivos a media ladera entre la zona baja destinada a equipamientos y usos comerciales y la zona alta destinada exclusivamente a zona verde. Con esta ordenación en bancales siguiendo las curvas de nivel se consigue un menor impacto paisajístico de la urbanización y edificación y se consigue una ordenación más racional del viario que va ascendiendo en idas y venidas desde la avenida de la zona baja hasta el parque situado en la zona alta, garantizando además el cumplimiento de la normativa de accesibilidad en el viario del ámbito.

Las manzanas destinadas a uso residencial en promoción libre se plantean, según lo indicado por el Plan General, en vivienda unifamiliar en número máximo indicado los planos correspondientes para cada una de las manzanas. Las manzanas originarias, con frente a viario longitudinal, se subdividen con carácter general en dos de manera que dejan una

zona alta y una zona baja pendientes de parcelación en función de la densidad y edificabilidades previstas, con mucho frente y poco fondo, para una mejor adaptación a la topografía y separadas por un talud de altura variable en función de la diferencia de cota a la que se encuentran las calles mencionadas. El interior de las parcelas se abancala con el fin de no superar la altura máxima de los taludes previstos. La tipología prevista para las viviendas a construir es la de vivienda unifamiliar adosada, pareada y aislada, primando más, por la ya indicado anteriormente, las dos últimas con respecto a la primera. Las parcelas mínimas fijadas para cada una de estas tipologías es la fijada por el Plan General en 300 m² para vivienda adosa, 450 m² para vivienda pareada y 600 m² para vivienda aislada.

Por último, la superficie más aislada del sector (R-8.1), la que queda separada de éste por el talud que ocasiona la "Variante de Población As Galanas (N-550) – Pardiñas (AG-55)" a su paso por el ámbito, se destina también a uso residencial pero, debido a su forma, ubicación y dimensiones especiales, así como por la particularidad de la banda en la que se puede colocar la edificación, se propone una tipología exclusivamente adosada con parcela libre privada individual y parcela privada libre comunitaria (ELP-1 y ELP-2) que se podrá destinar a espacios de ocio y recreo de la comunidad.

La superficie total de parcelas de uso residencial destinado a promoción libre es de 59.798,08 m² sobre las que es posible ubicar un número máximo de 139 viviendas con una edificabilidad máxima de 34.500 m², la superficie total de parcelas de uso residencial sometido a algún régimen de protección asciende a 14.297,42 m² sobre las que es posible ubicar un número máximo de 69 viviendas con una edificabilidad máxima de 9.660 m², lo que supone un 42,67% de la superficie edificable destinada a promoción libre y protección pública.

3.6.- OTROS USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES

Se ha reservado una parcela de 2.782,03 m² de superficie para comercial lucrativo con objeto de atender a las necesidades básicas de la población residente previendo una construcción capaz para locales comerciales en una superficie en torno a los 2.087 m². Esta reserva de parcelas para usos comerciales se realiza en la zona baja del Plan Parcial, vinculada a los equipamientos, a la población residente de todo el entorno y la fácil accesibilidad que proporciona la carretera provincial que con la ordenación propuesta por este Plan Parcial se convierte en una avenida urbana.

El diseño arquitectónico de este equipamiento se realizará de modo que se garantice su integración y ausencia de impacto sobre el conjunto arquitectónico de valor patrimonial

próximo constituido por el iglesario, su crucero y la antigua rectoral. Se verificará así mismo que la sección del edificio no suponga una barrera visual en la conexión entre el monte de Venturiña y el conjunto señalado.

En todo caso el proyecto arquitectónico del equipamiento, tendrá que ser sometido a autorización del organismo con competencia en Protección del Patrimonio Cultural de la Xunta de Galicia.

3.7.- OTROS SUELOS DE RESERVA

Se incluyen en este apartado los suelos referidos ya en el primero de los del presente epígrafe como Suelo de Reserva de Sistema General, RSG-1(a) y (b). Como ya se indicó corresponden estas zonas al suelo que ha sido necesario para la construcción del sistema general viario pero no incluido por el Plan General como de cesión gratuita y obligatoria. Sus características ha quedado suficientemente reseñadas en el mencionado y párrafo y su superficie como ya se indicó asciende a 8.980,29 m².

Para garantizar el refuerzo del sistema general viario que garantice la conexión del ámbito con el enlace con la AG-55 del corredor As Galanas – Pardiñas, según lo establecido en la ficha del Plan General aplicada al sector se prevé la redacción de un Plan Especial de Infraestructuras, según lo contemplado en el artículo 73 de la LSG. Los costes de redacción del citado Plan y de su ejecución se incluyen en la documentación económica del Plan Parcial.

3.8.- RESUMEN DE ZONIFICACIÓN

A continuación se pasan a reseñar los diferentes cuadros con las superficies que componen el Plan Parcial del S-07, Venturiña.

SISTEMAS GENERALES		
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
SGV	Variante de Población As Galanas (N-550) – Pardiñas (AG-55).	8.423 m2
RSG-01(a)	Reserva viaria	1.772 m2
RSG-01(b)	Reserva viaria	3.169 m2
RSG-02	Reserva viaria	4.078 m2
TOTAL		17.443 m2

PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE DEPORTE Y RECREO		
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
ZV-1	Parque en la zona alta	18.124 m2
TOTAL		18.124 m2

EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PÚBLICA				
Código	Denominación	Sup. parc.	Sup. const.	Edif. (m²/m²)
EQ-1	Equipamiento docente	2.739 m2	2.054 m2	0,75 m2/m2
EQ-2	Equipamiento sociocultural	2.521 m2	1.891 m2	0,75 m2/m2
TOTAL		5.260 m2	3.945 m2	

RED VIARIA-TRÁFICO RODADO			
Código	Denominación	Superficie (m²)	Nº plazas aparc.
V-1.1	Red viaria tráfico rodado y peatonal	5.170	54
V-1.2	Red viaria tráfico rodado y peatonal	4.805	39
V-2.1	Red viaria tráfico rodado y peatonal	4.220	40
V-2.2	Red viaria tráfico rodado y peatonal	3.522	28
V-2.3.	Red viaria tráfico rodado y peatonal	2.858	25
V-3.1	Red viaria tráfico rodado y peatonal	4.104	40
V-3.2	Red viaria tráfico rodado y peatonal	2.153	5
V-4	Red viaria tráfico rodado y peatonal	8.643	74
V-5.	Red viaria tráfico rodado y peatonal	5.451	57
V-6	Red viaria tráfico rodado y peatonal	4.711	---
TOTAL		45.457	362

RED VIARIA PEATONAL PÚBLICA		
Código	Denominación	Superficie (m²)
VPU-1.1	Red viaria peatonal pública	349
VPU-1.2	Red viaria peatonal pública	192
VPU-1.3	Red viaria peatonal pública	263
VPU-1.4	Red viaria peatonal pública	340
VPU-1.5	Red viaria peatonal pública	952
VPU-1.6	Red viaria peatonal pública	384
VPU-1.7	Red viaria peatonal pública	1.396
TOTAL		3.876

USO RESIDENCIAL					
Código	Denominación	Sup. parc.	Nº max. Viv.	Sup. const. (m2)	Edif. (m2/m2)
R-1.1	Parcela promoción libre	2.439,35	7	1.750,00	0,72
R-1.2	Parcela promoción libre	2.332,34	7	1.750,00	0,75
R-1.3	Parcela promoción libre	1.211,55	3	750,00	0,62
R-1.4	Parcela promoción libre	1.221,62	2	500,00	0,41
R-1.5	Parcela promoción libre	1.371,62	4	1.000,00	0,73
R-1.6	Parcela promoción libre	1.584,17	5	1.250,00	0,79
R-1.7	Parcela promoción libre	1.023,06	3	750,00	0,73
R-1.8	Parcela promoción libre	1.113,23	3	750,00	0,67
R-2.1	Parcela promoción libre	1.882,73	6	1.500,00	0,80
R-2.2	Parcela promoción libre	1.956,49	6	1.500,00	0,77
R-2.3	Parcela promoción libre	1.516,14	5	1.250,00	0,82
R-2.4	Parcela promoción libre	1.518,76	5	1.250,00	0,82
R-2.5	Parcela promoción libre	990,36	3	750,00	0,76
R-2.6	Parcela promoción libre	803,42	1	250,00	0,31
R-2.7	Parcela promoción libre	1.576,87	3	750,00	0,48
R-3.1	Parcela promoción libre	2.848,35	7	1750,00	0,61
R-3.2	Parcela promoción libre	1.435,34	5	1250,00	0,88
R-3.3	Parcela promoción libre	933,83	3	750,00	0,80
R-3.4	Parcela promoción libre	1.141,69	4	1000,00	0,86
R-3.5	Parcela promoción libre	657,57	1	250,00	0,38
R-3.6	Parcela promoción libre	619,20	1	250,00	0,40
R-3.7	Parcela promoción libre	600,31	1	250,00	0,42
R-4.1	Parcela promoción libre	3.086,63	7	1.750,00	0,57
R-4.2	Parcela promoción libre	1.293,14	4	1.000,00	0,77
R-4.3	Parcela promoción libre	644,86	1	250,00	0,39
R-4.4	Parcela promoción libre	1.264,10	4	1.000,00	0,79
R-4.5	Parcela promoción libre	722,37	1	250,00	0,35
R-4.6	Parcela promoción libre	730,40	1	250	0,34

R-4.7	Parcela promoción libre	952,74	1	250	0,26
R-5.2	Parcela promoción libre	1.661,71	1	250	0,15
R-5.3	Parcela promoción libre	1.897,20	7	1.750,00	0,92
R-5.4	Parcela promoción libre	3.253,57	7	1.750,00	0,54
R-6.4	Parcela promoción libre	1.139,59	1	250,00	0,22
R-6.5	Parcela promoción libre	997,20	1	250,00	0,25
R-6.6	Parcela promoción libre	893,87	1	250,00	0,28
R-7.1	Parcela promoción libre	1.591,13	2	500,00	0,31
R-7.2	Parcela promoción libre	1.507,12	2	500,00	0,33
R-7.3	Parcela promoción libre	1.525,06	2	500,00	0,33
R-7.4	Parcela promoción libre	1.562,18	2	500,00	0,32
R-8.1	Parcela promoción libre	4.297,25	8	2.000,00	0,47
RP-1	Parcela protección pública	1.727,24	10	1.400,00	0,81
RP-2	Parcela protección pública	1.491,63	9	1.260,00	0,84
RP-3	Parcela protección pública	2.247,08	11	1.540,00	0,69
RP-4	Parcela protección pública	2.826,17	12	1.680,00	0,59
RP-5	Parcela protección pública	2.178,34	10	1.400,00	0,64
RP-6	Parcela protección pública	1.730,72	9	1.260,00	0,73
RP-7	Parcela protección pública	2.096,24	8	1.120,00	0,53
TOTAL		74.095,51	207	44.160,00	

USOS LUCRATIVOS NO RESIENCIALES				
Código	Denominación	Sup. parc.	Sup. const.	Edif. (m²/m²)
CM-1	Parcela comercial	2.782,03 m2	2.086,52	0,75 m2/m2
TOTAL		2.782,03 m2	2.086,52	

RED VIARIA PEATONAL PRIVADA		
Código	Denominación	Superficie (m²)
VPR-2.1	Red viaria peatonal privada	141
VPR-2.2	Red viaria peatonal privada	125
VPR-2.3	Red viaria peatonal privada	115
VPR-2.4	Red viaria peatonal privada	183
VPR-2.5	Red viaria peatonal privada	179
VPR-2.6	Red viaria peatonal privada	101
VPR-2.7	Red viaria peatonal privada	216
VPR-2.8	Red viaria peatonal privada	160
VPR-2.9	Red viaria peatonal privada	171
VPR-2.10	Red viaria peatonal privada	151
VPR-2.11	Red viaria peatonal privada	131
VPR-2.12	Red viaria peatonal privada	127

VPR-2.14	Red viaria peatonal privada	112
VPR-2.15	Red viaria peatonal privada	112
VPR-2.16	Red viaria peatonal privada	112
VPR-2.17	Red viaria peatonal privada	112
VPR-2.18	Red viaria peatonal privada	112
TOTAL		2.359,57

TALUDES PRIVADOS		
Código	Denominación	Superficie (m²)
T-1.	Talud privado	60
T-2	Talud privado	66
T-3	Talud privado	65
T-4	Talud privado	41
T-5	Talud privado	73
T-6	Talud privado	130
T-7	Talud privado	60
T-8	Talud privado	96
T-9	Talud privado	37
T-10	Talud privado	37
T-11	Talud privado	14
T-12	Talud privado	146
TOTAL		826

ESPACIO LIBRE PRIVADO		
Código	Denominación	Superficie (m²)
ELP-1	Espacio libre privado	1.906,98
ELP-2	Espacio libre privado	1.540,14
TOTAL		3.447,12

SUPERFICIE TOTAL ZONIFICACIÓN	
Zona	Superficie (m²)
SISTEMAS GENERALES	17.442,93
ZONAS VERDES, PARQUES Y JARDINES	18.124,14
EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PÚBLICA	5.260,16
RED VIARIA-TRÁFICO RODADO	45.456,75
RED VIARIA PEATONAL PÚBLICA	3.875,74
TOTAL CESIONES DOMINIO PÚBLICO	90.12052
USO RESIDENCIAL	74.095,51
USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES	2.782,03
RED VIARIA PEATONAL Y TALUDES PRIVADOS	3.185,82
ESPACIO LIBRE PRIVADO	3.447,12
TOTAL SUELO DOMINIO PRIVADO	83.510,48
TOTAL	173.631

4.- ASIGNACIÓN DE USOS Y TIPOLOGÍAS. APROVECHAMIENTO TIPO

4.1.- EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO LUCRATIVOS

Según la ficha del Plan General de ayuntamiento de Ames la edificabilidad de usos lucrativos prevista para este sector asciende 52.000 m². Según la ordenación propuesta esta superficie se asigna uso residencial y uso comercial lucrativo, ascendiendo en total a 46.247,00 m² . El uso residencial se subdivide a su vez en uso residencial de promoción libre en tipología de vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosa y uso residencial de vivienda de protección pública.

La asignación de edificabilidad a los distintos usos se expresa a continuación:

- Uso comercial:
 - Superficie total de la parcela de uso comercial: 2.782,03 m².
 - Edificabilidad sobre parcela neta asignada por ordenanza: 0,75 m²/m².
 - Edificabilidad lucrativa máxima de uso comercial: 2.087,52 m².
- Uso residencial de promoción libre:

Superficie total de las unidades parcelatorias: 59.798,09

- Edificabilidad lucrativa máx. de uso residencial de promoción libre: 34.500 m².
 - Edificabilidad media sobre el conjunto de las parcelas: 0,57 m²/m².
 - Número máximo de viviendas de uso residencial de promoción libre: 138.
- Uso residencial de promoción pública:
 - Superficie total de las unidades parcelatorias: 14.297,42 m².
 - Edificabilidad lucrativa máx. de uso residencial de promoción pública: 9.660 m².
 - Edificabilidad media sobre el conjunto de las parcelas: 0,676 m²/m².
 - Número máximo de viviendas de uso residencial de promoción libre: 69.

Aprovechamiento lucrativo total por aplicación de la ordenación del Plan Parcial: 46.247 m²

4.2.- APROVECHAMIENTO TIPO

Según lo estipulado en el artículo 99 de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia, se pasa a continuación a calcular el aprovechamiento tipo, de acuerdo con lo reseñado en él, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Municipal del ayuntamiento de Ames, según el cual se fija para el sector de suelo urbanizable un aprovechamiento tipo de 0,33 m²/m².

Según el mencionado artículo en suelo urbanizable el aprovechamiento tipo se determinará dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, expresado en metros cuadrados edificables de uso característico, por la superficie total del área, incluyendo los sistemas generales pertenecientes a ella, con exclusión de los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local existentes en el momento de aprobación general y que se mantengan. Para que el aprovechamiento tipo pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el planeamiento fijará justificadamente los coeficientes de ponderación relativa entre el uso y la tipología, al que siempre se le asignará el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponderán valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y el área de reparto.

Según lo indicado en el Plan General, artículo 11.1.2., se tomarán los siguientes coeficientes de ponderación:

- Vivienda unifamiliar: 1.
- Vivienda colectiva: 0,50.
- Unidad comercial (100 m²): 0,50.

- Usos terciarios y compatibles con el residencial: 0,50.

El Plan General de Ames fue aprobado definitivamente en junio de 2002, amparado en la Ley 1/1997 del Suelo de Galicia. La Ley 2/2016, del Suelo de Galicia, en su artículo 42.9. indica la reserva de vivienda de protección pública necesaria.

El cumplimiento de este estándar ha quedado suficientemente justificado en el apartado correspondiente de zonificación así como en los apartados que siguen de cumplimiento de normativa y estándares, en un punto específico. Este nuevo uso, no contemplado en el Plan General, pero de obligada inclusión según lo dispuesto en la legislación del suelo vigente obliga a fijar un coeficiente de ponderación propio a la hora de calcular el aprovechamiento de uso característico.

Teniendo en cuenta el aprovechamiento fijado por el Plan General para el uso comercial así como el residencial colectivo, 0,50, y teniendo en cuenta que el valor de una vivienda de protección pública, con la tipología planteada en el presente plan parcial puede estimarse cercano al de la vivienda colectiva, se fija un coeficiente de ponderación para este tipo de usos de 0,50. De esta manera el cálculo de los metros cuadrados edificables de uso característico quedan como sigue:

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO DE USO CARACTERÍSTICO				
Uso	Superficie (m²)	Aprov. lucrativo (m²)	Coef homog.	Aprov. Uso caract. (m²)
Residencial promoción libre	59.798,09	34.500	1	34.500
Residencial protección pública	14.297,42	9.660	0,50	4.830
Comercial lucrativo	2.782,03	2.086,52	0,50	1.043,26
TOTAL	76.877,54	46.247		40.373

A la vista de estos resultados se concluye que el aprovechamiento lucrativo total es inferior al indicado por el Plan General para el sector (52.000) y el aprovechamiento de uso característico se ve disminuido a causa de la inclusión de las viviendas de protección oficial en la ordenación, motivado por la legislación del suelo vigente.

Para calcular el aprovechamiento tipo se reseña a continuación la superficie total del sector así como las dotaciones públicas de carácter general o local existentes y que se mantengan.

- Superficie total del sector: 173.631 m²
- Dotaciones públicas existentes que se mantienen:
 - Viario existente: 6.778 m²
- Total superficie computable a efectos de cálculo del aprov. tipo: 166.853 m²

Aprovechamiento tipo: 40.373 / 166.853 = 0,2420 m²/m².

Este aprovechamiento tipo como se ve es menor del previsto por el Plan General pues en él únicamente se contemplaba para la zona el uso residencial en vivienda unifamiliar en promoción libre, algo que necesariamente cambió con la aparición de la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, y se confirmó con la Ley 2/2016 de 10 de febrero, del Suelo de Galicia.

4.3.- ESTÁNDARES DE RESERVAS DOTACIONALES

Según la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia, artículo 42, se deberán prever las reservas mínimas de suelo y elementos para las siguientes dotaciones urbanísticas:

- Sistema general de espacios libres públicos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población:18 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables y como mínimo el 10% de la superficie del ámbito.
- Sistema de equipamientos públicos destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales y otros que sean necesarios: 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.
- Plazas de aparcamiento de vehículos: 1 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte debe ser de dominio público.
- Arbolado: En ámbitos de uso residencial u hotelero: la plantación o conservación de un árbol por cada 100 metros cuadrados edificables

	Previsto por Ley 2/2016	Propuesto por P.P.
Sistema de espacios libres y zonas verdes	17.363 m²	18.124,14 m²
Sistema de equipamientos públicos	4.660 m²	5.260,16 m²
Número total de plazas de aparcamiento dominio pub.	230 plazas	389 plazas
Número de plazas privadas (dos por vivienda según ordenanza) (una plaza por 25 m2 const. de uso comercial) (una plaza por 100 m2 construidos de equipamiento)	---	537 (207 x 2) + (2.086/25)+(3.945/100)
Número total de plazas de aparcamiento	463 plazas	926 plazas
Número de árboles	463 árboles	724 plazas

4.4.- OTROS ESTÁNDARES PREVISTOS EN LA LEGISLACIÓN DEL SUELO

Teniendo en cuenta que el Reglamento de Planeamiento no ha sido derogado por ninguna Ley del Suelo hasta el momento, y que el Reglamento de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia no es de aplicación al presente documento en función de la aplicación de su disposición transitoria primera, y a pesar de considerar que en todo caso deben prevalecer los estándares fijados en la Ley del Suelo, por ser legislación de rango superior, se pasa a continuación a dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 10 del anexo del mencionado Reglamento de Planeamiento, R.D. 2159/1978.

Según lo calculado en apartados anteriores el número máximo de viviendas previsto en el presente Plan Parcial asciende a 207, tratándose por lo tanto de una Unidad Elemental, para la cual rigen las siguientes disposiciones:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público
 - Jardines 15 m² x 207 viv. = 3.105 m²
 - Áreas de juego y recreo de niños 3 m² x 207viv. = 621 m²
 - Total Sistema Local de Espacios Libres exigible 3.726 m²
- Centro Docentes
 - Centro de EGB o Preescolar 10 m² x 207= 2.070 m²
- Servicios de interés público y social
 - Equipamiento social 2 m² const. x 207 = 414 m²
- Plazas de aparcamiento

- 1 plaza / 100 m² de edificación 46.247 / 100 = 463 plazas

A la vista de las cantidades y porcentajes indicados en los apartados precedentes se puede concluir que la ordenación propuesta en el presente Plan Parcial también cumple sobradamente las disposiciones indicadas en el reglamento de planeamiento.

4.5.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

USO RESIDENCIAL					
Sup. total	% s/ sector	Aprov. total	Edificabilidad media	Nº max. viv.	Densidad
74.095,51 m²	42,67 %	44.160 m2	0,60 m²/m²	207	12 viv/Ha

USO COMERCIAL			
Sup. total	% sobre sector	Edificabilidad	Aprov. total
2.782 m²	1,60 %	0,75 m²/m²	2.087 m²

ESPACIO LIBRE PRIVADO	
Sup. total	% sobre sector
4.692 m²	1,99 %

USO EQUIPAMIENTO			
Sup. total	% sobre sector	Edificabilidad	Sup. construida
5.260 m²	3,03 %	0,75 m²/m²	3.945 m²

ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES		RED VIARIA, TRÁFICO RODADO, PEATONAL Y TALUDES		
Sup. total	% sobre sector	Sup. Total	% sobre sector	Nº plazas aparc.
18.124 m²	10,44 %	552.518,31 m²	30.32 %	389 (pub)

SISTEMA GENERAL VIARIO Y RESERVA	
Sup. total	% sobre sector
17.403,73 m²	9,96 %

5.- CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA

5.1.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Disposiciones generales:

- 1.- *“Para el desarrollo de aquellos suelos urbanizables destinados a vivienda unifamiliar se cumplirán las siguientes condiciones:*
Parcela mínima en edificación adosada: 300 m²
Parcela mínima en edificación pareada: 450 m²
Parcela mínima en edificación aislada: 600 m²”

Las cuestiones de parcela mínima se regulan por ordenanza. El número máximo de viviendas figura en los cuadros de características de la presente memoria así como en los correspondientes planos del Plan Parcial.

- 2.- *“Los Planes Parciales ajustarán las reservas de suelo para sistema local de equipamiento y espacios libres públicos al contenido del Reglamento de Planeamiento en lo referente a este tema.”*

Se cumple lo indicado en el artículo 10 del anexo del reglamento de planeamiento como ya se ha indicado en epígrafes precedentes.

- 3.- *“En caso de existir masas arbolada importantes se procurarán respetar en la medida de lo posible, integrándolas en el sistema de zonas verdes y espacios libres.”*

En el sector S-07 no existen masas arboladas importantes.

- 4.- *“Integrar en el sistema de espacios libres los elementos naturales del paisaje.”*

El sistema de espacios libres se ubica fundamentalmente en la zona alta del sector, integrando por lo tanto el hito paisajístico que supone la cima del monte, la cual se constituye como un parque-mirador.

- 5.- *“El sistema viario garantizará la continuidad de viarios con el viario exterior y la integración visual de los bordes entre el suelo urbanizable y rústico.”*

El borde entre el suelo urbanizable y el rústico se trata adecuadamente con la disposición de un vial perimetral con abundante arbolado.

- 6.- *“Buscar la agrupación de los equipamientos de carácter local, de modo que se creen focos de atracción en el tejido urbano. El emplazamiento de las dotaciones garantizará una buena accesibilidad y su integración en la estructura del Plan.”*

Los equipamientos se disponen agrupados en la zona baja del sector, vinculados a la carretera provincial que se transforma en una Avenida Urbana, con el fin integrador, además, de servir de nexo entre la ordenación propuesta y la vecina urbanización de As Mimosas.

7.- “En áreas de vivienda unifamiliar se tenderá a concentrar los espacios libres buscando conseguir una mejor utilización y mantenimiento de los mismos.”

Los espacios libres se concentran todos en la zona más alta del sector.

8.- “En áreas residenciales las actividades distintas de la vivienda se concentrarán preferentemente en torno al viario principal y a los distribuidores locales que conecten con el viario de mayor rango y se favorecerá la integración si los hubiera de usos no residenciales compatibles con la vivienda.”

Los equipamientos públicos y la parcela destinada a usos comerciales lucrativos se sitúan con acceso desde la carretera provincial que con la ordenación propuesta se convierte en una avenida urbana, en cuyo diseño arquitectónico se tendrá en cuenta la proximidad de los distintos elementos patrimoniales existentes (rectoral, iglesario y cruceiro), y en el que se respetarán en todo caso los muros tradicionales existentes.

9.- “Se procurará mantener la sección de calles con una distancia entre alineaciones igual o mayor a la más alta de las edificaciones que las conformen.”

Se cumple, al tratarse de viviendas que en ningún caso superan los 7 m de altura.

Disposiciones particulares del S-07, Venturiña.

	Ficha P.G.O.M.	Previsto Plan Parcial
Edificabilidad lucrativa	52.000 m²	46.247 m²
Aprovechamiento tipo	0,33 m²/m²	0,2420 m²/m²
Densidad máxima	18 viv/Ha	12 viv/Ha
Uso Global	Residencial	Residencial
Tipología	Vivienda unifamiliar	Vivienda unifamiliar
Sistema de actuación	Compensación	Compensación
Sistemas Generales	6.709 m²	8.423 m²

Según Plan General: “La parte alta del montículo permanecerá libre de edificación concentrando en ella todas las cesiones de espacios libres y zonas verdes creando en ella un parque-mirador. La tipología edificatoria será de B+1 sobre cualquier rasante del terreno.” Se cumple según la ordenación propuesta en el Plan Parcial.

5.2.- CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA LEI 2/2016 DEL SUELO DE GALICIA Y DE SU REGLAMENTO (DECRETO 143/2016, DE 22 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016, DE 10 DE FEBRERO, DEL SUELO DE GALICIA).

La justificación del cumplimiento de los estándares previstos, en la ley 2/2016 ha quedado suficientemente justificada en apartados procedentes. Se pasa a continuación a dar cumplimiento de lo establecido para Planes Parciales en la mencionada Ley del Suelo, en sus artículos 43 y 68.

- Se prohibirá el uso residencial en sótano o semisótano.
- Los viarios principales se plantean con una sección de 16 m.
- Se prevé una “razonable y equilibrada articulación de usos”.
- El planeamiento urbanístico fija la altura máxima de las edificaciones en proporción a las dimensiones de las vías y espacios libres, de modo que queden garantizadas las mejores condiciones posibles de soleamiento y ventilación natural de las viviendas
- El plan prevé el soterramiento de sus redes de servicios
- El Plan Parcial cumple lo preceptuado en la normativa sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso a espacios públicos urbanizados y accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, lo cual se justifica en los epígrafes siguientes.
- El Plan Parcial prevé la reserva del 20% del total de la edificabilidad de uso residencial para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.
- Se prevén los principales servicios urbanísticos indicados por la Ley.
- La ordenación propuesta se realiza en base a la mejor integración de la edificación y la urbanización en general. El estudio de sostenibilidad ambiental e impacto paisajístico contribuye a esta justificación.
- La conexión y refuerzo de los sistemas generales exteriores se adapta a lo pactado en su día en el respectivo convenio.
- Se fijan plazos para el cumplimiento de los deberes de los propietarios.

El reglamento de la Ley del Suelo establece en su disposición transitoria primera, lo siguiente:

“Disposición transitoria primera. Adaptación del planeamiento
Lo dispuesto en este reglamento no será de aplicación obligatoria a cuantos instrumentos de planeamiento urbanístico hubieran iniciado su tramitación con anterioridad a su entrada en vigor, entendiéndose que, a tal efecto, dicha iniciación se produce en el momento de su aprobación inicial.”

Por lo que el decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, no es de aplicación, ya que el Plan Parcial alcanzó la aprobación inicial antes de la entrada en vigor de la Ley.

5.3.- CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA LEY SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS ASÍ COMO SU REGLAMENTO.

Las vías públicas, parques y demás espacios de uso público han sido planificadas de forma que resulten accesibles, debiendo por tanto los proyectos de urbanización que se ejecuten, cumplir los criterios básicos que establece los artículos 5 a 8 de la Ley 8/1997 sobre accesibilidad y el artículo 12 del Reglamento que la desarrolla (Decreto 35/2000 del 28 de enero), en aquello que no resultan contradictorios con la orden ORDEN VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, cuyo cumplimiento se justifica a continuación

5.4. CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN VIV/561/2010, DE 1 DE FEBRERO, POR LA QUE SE DESARROLLA EL DOCUMENTO TÉCNICO DE CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN PARA EL ACCESO Y UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS

Artículo 3. Los espacios públicos urbanizados.

2. Los espacios públicos urbanizados se han diseñado cumpliendo con las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad que se desarrollan en la orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 4. Las áreas de uso peatonal.

1. Las áreas de uso peatonal del Plan Parcial garantizan un uso no discriminatorio y cuentan con las siguientes características, -(caso de no estar definidas en la documentación del Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización que desarrolle el documento lo hará bajo los siguientes condicionantes):-

a) No existen resaltes ni escalones aislados en ninguno de sus puntos.

c) La pavimentación reúne las características de diseño e instalación definidas en el artículo 11 de la orden ORDEN VIV/561/2010.

Los itinerarios peatonales accesibles verifican o verificarán las siguientes condiciones reguladas en el artículo 5, condiciones generales del itinerario peatonal accesible. (Caso de no estar definidas en la documentación del Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización que desarrolle el documento lo hará bajo los condicionantes enumerados a continuación).

a) Discurren siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materializa físicamente el límite edificado a nivel del suelo.

b) En todo su desarrollo poseen una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantiza el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.

d) No presentan escalones aislados ni resaltes.

e) Los desniveles son salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17.

f) Su pavimentación reúne las características definidas en el artículo 11.

g) La pendiente transversal máxima es del 2%.

h) La pendiente longitudinal máxima es del 6%.

i) En todo su desarrollo se prevé un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.

j) Dispondrán de una correcta señalización y comunicación siguiendo las condiciones establecidas en el capítulo XI.

Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, pasos subterráneos y elevados.

Artículo 6. Condiciones generales de las áreas de estancia.

2. El acceso a las áreas de estancia desde el itinerario peatonal accesible asegura el cumplimiento de los parámetros de ancho y alto de paso, y en ningún caso presentan resaltes o escalones.

3. Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles, de tipo fijo o eventual, en las áreas de estancia estarán conectadas mediante, un itinerario peatonal accesible y

garantizarán su uso y disfrute de manera autónoma y segura por parte de todas las personas, incluidas las usuarias de ayudas técnicas o productos de apoyo, lo que se garantizará en el Proyecto de Urbanización redactado.

En lo referente a la presencia de parques y jardines, en la Zona Verde prevista, se verifica o se verificará en el Proyecto de Urbanización redactado como desarrollo del Plan Parcial, las siguientes determinaciones contenidas en el Artículo 7 de la normativa:

1. Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles en la zona verde deberán estar conectadas entre sí y con los accesos mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible.
2. En estos itinerarios peatonales queda prohibida la utilización de tierras sueltas, grava o arena.
3. El mobiliario urbano, ya sea fijo o móvil, de carácter permanente o temporal, cumplirá lo establecido en el capítulo VIII de la normativa.
4. Deberán preverse áreas de descanso a lo largo del itinerario peatonal accesible en intervalos no superiores a 50 m. Las áreas de descanso dispondrán de, al menos, un banco que reúna las características establecidas en el artículo 26 de la normativa.
5. Se dispondrá de información para la orientación y localización de los itinerarios peatonales accesibles que conecten accesos, instalaciones, servicios y actividades disponibles. La señalización responderá a los criterios establecidos en los artículos 41 y 42, e incluirá como mínimo información relativa a ubicación y distancias.

En lo referente a sectores de juegos, caso de disponerse, se verificará en el Proyecto de Urbanización, el cumplimiento de lo regulado en el artículo 8 de la normativa.

La verificación de la normativa para los elementos de urbanización se llevará a cabo en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial, verificará, como proyecto constructivo el cumplimiento de la ORDEN VIV/561/2010, en lo referente a las condiciones establecidas para los cruces entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares (capítulo VI), urbanización de frentes de parcela (capítulo VII), mobiliario urbano (capítulo VIII), elementos vinculados al transporte (capítulo IX) y capítulo (XI), señalización y comunicación sensorial.

5.5. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 29/2010, DE 4 DE MARZO DE 2010, POR EL QUE SE ARUEBAN LAS NORMAS DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS DE GALICIA.

El citado decreto en su capítulo II en lo referente a la coordinación con el planeamiento establece la obligatoriedad de verificar su cumplimiento en los instrumentos de ordenación urbanística:

El presente epígrafe justifica el citado cumplimiento y en concreto de los siguientes puntos:

"2. El planeamiento que determine la nueva ordenación detallada de suelos en los que se contemple el uso residencial deberá establecer las condiciones que deben cumplir las viviendas para tener la condición de vivienda exterior, y adoptar las medidas necesarias para garantizar el adecuado soleamiento de las viviendas."

El Plan Parcial, por la disposición de las distintas manzanas, y las condiciones de retranqueo y ordenanza garantiza la condición de vivienda exterior de las viviendas así como su adecuado soleamiento. La tipología utilizada es la de vivienda unifamiliar que dispone al menos de dos alzados libres.

"En estos suelos, para que una vivienda tenga la condición de vivienda exterior, deberá garantizarse que determinadas estancias de las viviendas tienen iluminación y ventilación directa a través de espacios exteriores de calidad, públicos o privados, que deberán ser recogidos como tales en el planeamiento. El planeamiento deberá establecer las características y dimensiones de estos espacios y se deberá justificar como mínimo:

- a) Que la configuración y dimensiones del espacio guarde una adecuada relación con la altura de las edificaciones que lo conforman.*
- b) Que se respeten unas distancias mínimas de luces rectas, a establecer por el planeamiento, en función de las alturas de las edificaciones enfrentadas.*
- c) Que se garantice la continuidad espacial y de diseño de dichos espacios aunque el desarrollo de los mismos sea realizado por propietarios diferentes.*
- d) Que las dimensiones de estos espacios no resulten inferiores a las exigibles según el apartado I.A.1.1. del anexo I a este decreto para los suelos sin planeamiento.*

Al menos la estancia mayor y otra estancia, cuando la vivienda cuente con más de una, deberán tener iluminación y ventilación directa a través de los citados espacios exteriores de calidad. El planeamiento podrá establecer la posibilidad de que el resto de las estancias de las viviendas, o alguna de ellas, pueda tener iluminación y ventilación a través de patios de parcela cuyas características y dimensiones vendrán reguladas en el planeamiento y que,

como mínimo, deberán respetar las determinaciones establecidas en el anexo I de este decreto para los patios de parcela.”

Por la tipología utilizada, (vivienda unifamiliar en sus categorías de aislada, pareada o aislada), y por la disposición de las manzanas residenciales en relación al viario previsto, así como las condiciones de posición previstas en ordenanza se garantiza que las viviendas proyectadas en desarrollo del Plan Parcial S-07 de Venturiña respondan a las condiciones indicadas.

5.6. CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA DE SUELO CON ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

El artículo 42.9 de la ley 2/2016, referido a la calidad de vida y cohesión social establece en su punto 9.

“9. Los planes generales deberán prever unas reservas de suelo para la vivienda sujeta a algún régimen de protección pública que, como mínimo, comprenderán los terrenos necesarios para realizar el 30 % de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b).1. Esta proporción será del 10 % en el supuesto del suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b).2. En el supuesto del suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b).3 no será obligatorio prever una reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección.

Excepcionalmente, los planes generales, en atención a la demanda real de vivienda protegida, podrán fijar una reserva inferior ajustada al porcentaje de reserva total de suelo para vivienda protegida del ayuntamiento y a los diferentes regímenes de vivienda protegida. El porcentaje de reserva total del ayuntamiento se determinará anualmente por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en base a los inscritos en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia. La resolución que determine este porcentaje será objeto de publicación en el Diario Oficial de Galicia.”

El Plan General de Ordenación Municipal de Ames no fija porcentajes de reserva de vivienda protegida. Se plantea en el Plan Parcial el cumplimiento del estándar establecido en relación a la demanda real de vivienda protegida, mayorando el resultado (para mantener el porcentaje aprobado inicialmente), por considerarlo más ajustado a la demanda real de vivienda protegida existente en el ayuntamiento de Ames.

Por resolución del IGVS del 14 de enero de 2016, publicada en el DOG nº 14 de 22 de enero de 2016 se fijaron los porcentajes de reserva de vivienda protegida para los distintos concellos de Galicia.

En el caso de Ames se establece un porcentaje total de reserva protegida de suelo para vivienda protegida (PRTC) del 4,53 % y para el conjunto de Galicia de 4,66 %

El cumplimiento del estándar queda garantizado al establecer una reserva del 20% de la superficie de parcelas netas de uso residencial y del 20% de la edificabilidad total de uso residencial.

Edificabilidad residencial protección oficial (ERPO)= 9.660 m²

Edificabilidad residencial total (ERT)= 44.160 m²

ERPO/ERT=0,21 / 21 %

Superficie residencial protección oficial (SRPO)=14.297,42

Superficie residencial total (SRT)= 74.095,51 m²

SRPO/SRT=0,20 / 20%

5.6.- CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ARQUITECTÓNICO.

El sector S-07 de Venturiña, ámbito en el que se desarrolla el Plan Parcial no presenta en su interior elementos de patrimonio arquitectónico y/o arqueológico, recogidos en el catálogo del PXOM, ni en ningún otro instrumento de protección del patrimonio arquitectónico y/o arqueológico. Este hecho fue corroborado mediante la realización de un "Estudio de Evaluación de Impacto sobre el Patrimonio Cultural", realizado por la empresa AMBIOTEC S.L. y firmado por el arqueólogo D. Pablo Vaamonde Díaz en el que se constata la inexistencia de elementos de valor patrimonial en el sector. (El citado estudio se acompaña como documento anexo al Plan Parcial).

Lindante con el ámbito objeto de actuación y con un perímetro de protección que afecta al ámbito de intervención se sitúa el conjunto parroquial de Santa María de Biduido (del que se incorpora ficha de catalogación individual nominada como A-1, y que presenta el código de en el PXOM de Ames AR-08), un cruceiro ubicado en Biduido de Abaixo (del que se incorpora ficha de catalogación individual nominada E-1, y que presenta el código en el PXOM de Ames CR-14), y un hórreo tradicional (del que se incorpora ficha de catalogación nominada como E-2 y que carecía de identificación en el PXOM).

En el citado estudio se analiza el impacto previsto sobre los elementos catalogados y las medidas de protección previstas.

Con carácter general se plantean las siguientes consideraciones normativas, recogidas en las ordenanzas reguladoras, para el conjunto del presente Plan Parcial que desarrolla el sector S-07 de Venturiña en relación a la protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico.

- 1.- El Proyecto de Urbanización que como Proyecto de Obras, desarrolla y completa el proceso de definición del Plan Parcial, tendrá que recabar y recibir autorización del organismo responsable en materia de Protección del Patrimonio de la Xunta de Galicia, antes de la obtención del preceptivo título municipal habilitante.
- 2.- Antes del inicio de las obras de acondicionamiento del terreno y de la urbanización se tendrá que presentar para su autorización por el órgano competente de de la Consellería de Cultura, un proyecto de control arqueológico de los trabajos de limpieza de vegetación y de movimiento de tierras de las obras previstas, firmado por técnico competente, que cumpla con los requisitos exigidos en el decreto 199/1997, de 10 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica de la Comunidad Autónoma de Galicia. Los trabajos no podrán iniciarse hasta que el citado proyecto sea autorizado. A la vista de los resultados de la actuación arqueológica podrá ser preciso modificar la ordenación, las determinaciones normativas y el catálogo del Plan Parcial, con el objetivo de la protección y la conservación del patrimonio cultural.
- 3.- Los proyectos de obras de las edificaciones incluidas dentro del ámbito de protección de los Bienes Catalogados tendrán que recabar y obtener autorización del organismo responsable en materia de Protección del Patrimonio de la Xunta de Galicia.
- 4.- Las determinaciones singulares en materia de protección del patrimonio aparecen recogidas en cada una de las ordenanzas específicas de aplicación y en el conjunto del documento del Plan Parcial que debe ser aplicado de modo integrado.

CONDICIONES PARA LA URBANIZACIÓN

6.- CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA

6.1.- CIRCULACIÓN RODADA

La carretera de la Diputación constituye el acceso fundamental a nivel local. Partiendo de Milladoiro llega hasta el núcleo de Biduido, bordeando todo el sector a desarrollar. El tráfico local que soporta esta carretera de apenas dos Km., así como la ordenación prevista para ella, hace que desde el punto de vista de la seguridad vial, para las intersecciones con ella se recurra a una glorieta en donde se prioriza la reducción de velocidad a la entrada del sector. Por otro lado la sección dada al vial, de Avenida Urbana, contribuye a disminuir la velocidad de la vía en una zona ya de por sí delicada por la carga de tráfico local que soporta.

Las conexiones con el sistema general viario se realizarán a través de la actuación llevada a cabo a cabo por la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras de la Xunta de Galicia, denominada Variante de Población As Galanas-Pardiñas, englobada dentro de la actuación de la vía de alta capacidad Santiago-Noia. Esta actuación que atraviesa el sector delimitado, constituyendo sus terrenos un sistema general viario de cesión obligatoria, como ya se indicó en apartados precedentes, consta de un enlace situado a escasos 300 m al norte del ámbito del Plan Parcial y con conexión directa con la ya mencionada carretera provincial. Desde este vial, ejecutado con un ancho de 25 m, se puede tener acceso a la autopista A-9, a la N-550 y a la vía de alta capacidad Santiago-Noia, por lo que el funcionamiento de los accesos y enlaces exteriores al sector quedan plenamente garantizados.

En cumplimiento de las determinaciones del Plan General se redactara un Plan Especial de Infraestructuras que defina el refuerzo de la conexión del viario del ámbito al el enlace con la Vía Pardiñas - As Galanas .

Por lo que respecta a la organización viaria interna, como ya se explicó suficientemente en epígrafes precedentes, se articula fundamentalmente en viarios a favor de las curvas de nivel, de anchos entre los 12,00 m y los 11,30 m, que en su organización dejan zonas de banales en los cuales se asienta la edificación,.

Estos viales tienen una pendiente longitudinal máxima del 6% y mínima del 1% y una transversal en torno al 2%, dando cumplimiento a lo indicado en la Ley sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y reglamento que la desarrolla, de la manera indicada en el epígrafe correspondiente de la presente memoria y a la orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones de accesibilidad y no

discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. La secciones transversales de viario, según las cuales se organizan las bandas de tráfico rodado, aparcamiento, alcorques y aceras, las cuales se reflejan en los correspondientes planos del presente Plan Parcial, serán en todo caso vinculantes a la hora de redactar el preceptivo Proyecto de Urbanización. El tratamiento de los pavimentos de las zonas de calzada y peatonales será objeto de estudio en el mencionado Proyecto de Urbanización que habrá de tener en cuenta la vigente normativa y reglamentos en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. En todo caso se primará, para las zonas de acera, un pavimento que, por su facilidad de desmontaje y reposición, sirva para la posibilidad de incorporación de servicios urbanísticos no previstos en el presente Plan Parcial. Para las zonas de aparcamiento se deberá primar algún tipo de pavimento que, previsto para la finalidad propuesta, sea del tipo más “blando” posible de manera que, en aquellos momentos en que no se encuentre vehículos aparcados, se consiga la apariencia de zona peatonal. Para las zonas de tráfico rodado se primará un pavimento de tipo continuo que se adapte correctamente a las necesidades del tráfico previsto. En todo caso el tratamiento de los pavimentos, la colocación de vados y demás elementos de seguridad vial cumplirán la vigente normativa y reglamentos en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Por lo que respecta al número de plazas de aparcamiento, como ya quedó indicado en apartados anteriores, se prevé un número ligeramente superior al exigido en la normativa estatal y autonómica, distribuido de la siguiente forma:

- Aparcamientos vinculados a viviendas, uso comercial lucrativo y equipamiento: 537
- Aparcamientos públicos en superficie: 389

De estas últimas se reservarán para minusválidos las necesarias para dar cumplimiento a la “orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados” y resto de normativa de accesibilidad, con las características determinadas en la normativa de aplicación.

6.2.- RED VIARIA PEATONAL

La red viaria peatonal abarca superficies de titularidad privada y pública, en función de las características de cada ámbito. Los espacios codificados como VPU-1.1 a VPU-1.6 serán de cesión al Ayuntamiento, completamente urbanizados y libres de cargas. Son espacios de comunicación entre viarios rodados, necesarios para el correcto funcionamiento del ámbito. Los espacios codificados como VPR-2.1 a VPR-2.18 son espacios de titularidad privada, cuya

utilidad es crear en algunos casos pasos interiores, comunicación entre las parcelas o accesos a los taludes entre las diferentes plataformas. La superficie de taludes también se incluye en este ámbito. Serán zonas que se urbanizarán con el proyecto de urbanización y con cargo a éste, con la finalidad de garantizar la unidad de la actuación proyectada. En el preceptivo proyecto de compensación estas superficies serán adjudicadas en pro indiviso a cada una de las manzanas a las que sirven con la finalidad de garantizar un adecuado mantenimiento de la urbanización prevista para ellos.

La red viaria peatonal será objeto de estudio pormenorizado en el preceptivo proyecto de urbanización que desarrollará como proyecto constructivo el presente Plan Parcial. Con carácter indicativo se plantea que las soluciones utilizadas serán de carácter blando primando la permeabilidad de los pavimentos y la aparición de soluciones verdes.

7.- CARACTERÍSTICAS Y TRAZADO DE LAS INFRAESTRUCTURAS

7.1.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Desde la red municipal existente a 43 m por la carretera municipal, ejecutada recientemente en base al convenio suscrito con la promoción, se realizará una conducción de alimentación para todas las zonas del sector. Para él se proyecta una red de distribución mallada con dos arterias: una para las manzanas del oeste y otra para las manzanas del este. A partir de estas se realizarán los ramales para las acometidas a cada vivienda, además de las necesarias para la red municipal de riego y bocas de incendios y los servicios y equipamiento comunitarios. Se garantizará la dotación de agua potable con un mínimo de 150 litros/habitante-día, además del consumo que pueda producirse para el riego, tanto de las zonas verdes privadas como públicas.

Las conducciones de la red serán enterradas siguiendo los trazados de la red viaria y de los espacios libres de uso público. El diámetro mínimo a considerar será el de 10 cm y la inclinación mínima del 4 por mil. La red de hidrantes y de riego se conectará a la red de abastecimiento dotada de bocas tipo T-45. En todo caso el diseño de la red de abastecimiento se ajustará a lo dispuesto en la normativa del PGOM y a las directrices de la compañía suministradora.

7.2.- RED DE SANEAMIENTO

Se proyecta un sistema separativo: de pluviales hacia el regato de Tarrío y de fecales con conexión final a la red general existente a 43 m del sector, conectado así mismo y en última instancia a la depuradora de Teo la cual, según las previsiones del Plan General para el presente sector, no necesita refuerzo.

La red de pluviales se plantea a uno de los lados de cada una de las calles, con sumideros a ambos lados, así como en determinados puntos de los recorridos peatonales. El trazado de esta red, una vez fuera del sector, discurrirá por el viario público del núcleo de Casanova, paralelo a la red de fecales existente y conectará con el regato de Tarrío situado al otro lado de la vía férrea. Para ello será preceptiva la autorización del organismo titular de esta para el paso, así como de "Augas de Galicia" para el vertido.

La red de fecales, teniendo en cuenta que a estas alturas de tramitación del Plan Parcial todavía se desconoce la parcelación definitiva, se plantea a ambos lados del viario público que sirve de acceso a las viviendas, convergiendo todas las canalizaciones en el punto más bajo del sector, a partir del cual serán necesarios 43 m más de conducción hasta conectar con la red existente.

Las canalizaciones serán de hormigón o PVC para diámetros inferiores a 50 cm y serán subterráneas, siguiendo el trazado peatonal del viario y el de los espacios libres. Para el diseño se tendrán en cuenta las directrices de la normativa del planeamiento general, así como las determinaciones de las normas tecnológicas y demás normativa de aplicación.

7.3.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO

El suministro eléctrico del sector se realizará a partir de la red de media tensión existente en las proximidades de la zona que en la actualidad llega hasta el centro de transformación situado en la urbanización de As Mimosas, enterrando la mencionada conducción y previendo la implantación de dos centros de transformación en caseta enterrada en la zona verde y en uno de los itinerarios peatonales, ambos aproximadamente en el centro de gravedad de los consumos. Desde ellos se desarrollarán los ramales para suministro eléctrico a las viviendas y de alumbrado público. Las canalizaciones de estos servicios se desarrollarán linealmente mediante galerías bajo las zonas peatonales con los registros necesarios para el mantenimiento de las redes. El tendido, cálculo y dimensionado de las mismas se realizará conforme a los respectivos Reglamentos Electrotécnicos y sus Normas Técnicas Complementarias, y subsidiariamente a las normas de la compañía suministradora, salvando las distancias en ellas establecidas respecto a las redes de suministro o abastecimiento de los demás servicios urbanos.

Para el dimensionado de las instalaciones se partirá de la demanda mínima de 6 KW por vivienda y una intensidad de 15 lux en los viales principales, 10 lux, en los secundarios y 5 lux en el resto de los espacios públicos e itinerarios peatonales. Si bien estas magnitudes son ligeramente superiores a las mínimas exigidas por la normativa, se consideran más acordes con el desarrollo de la zona. El alumbrado público empleará distintos báculos y luminarias dependiendo del carácter de las distintas zonas.

7.4.- RED DE TELECOMUNICACIONES

Desde la posible acometida, en el punto de entrada del sector accediendo desde el núcleo de Milladoiro, contiguo a las parcelas de equipamientos públicos y de uso comercial, y dada la importancia de este servicio, se desarrollará linealmente bajo las zonas peatonales mediante conducciones subterráneas en zanja independiente con sus correspondientes arquetas de derivación y de registro que permitan en todo momento verificar las redes e incorporar futuros sistemas u operadores previendo para ello al menos dos canalizaciones libres paralelas a las necesarias para los operadores ya autorizados y en servicio. El desarrollo de dichas canalizaciones se realizará con proyecto conjunto elaborado por técnico competente a incorporar como parte del proyecto de urbanización global del sector. La redacción de dicho proyecto y el desarrollo de las líneas se realizará conforme a las vigentes normas y reglamentos de instalaciones de telecomunicación en el momento de su elaboración.

7.5.- RED DE GAS

Pese a no existir suministro de este combustible en las inmediaciones del sector, sí se considera conveniente la disposición de canalización para este servicio, puesto que el desarrollo de este sector no es un hecho aislado, sino que se engloba en un ámbito densamente poblado, constituido por la urbanización de As Mimosas y los núcleos rurales de Biduido, Casanova y Raíces, lo que hace factible el suministro en un futuro próximo.

No obstante, la previsión de este tipo de instalación orientada fundamentalmente a la producción de calor podrá variarse en interés de la promoción previo estudio de la conveniencia del empleo de un sistema alternativo de producción de energía para calefacción y/o agua caliente sanitaria priorizando aquellos que representen la utilización de energías renovables y/o ecológicas. En todo caso el desarrollo y características de las redes para suministro de combustibles se realizará de acuerdo con lo establecido por su normativa específica y subsidiariamente por lo establecido en las respectivas Normas Tecnológicas de la Edificación.

Además de estos servicios se prevé la posibilidad de dotar al sector de otras infraestructuras mediante la inclusión de dos redes de conductos suplementarias en previsión de futuras canalizaciones para posibles usos alternativos como conducciones de fibra óptica, etc.

8.- CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES Y LAS ZONAS VERDES

Los espacios libres de dominio y uso público se dotarán de pavimento, plantaciones, mobiliario urbano, juegos infantiles, así como de las respectivas instalaciones de riego y de alumbrado público, procurando en su definición a través del correspondiente proyecto de urbanización el empleo de sistemas y elementos de mínimo mantenimiento y máxima seguridad para su disfrute por la colectividad.

9.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN

9.1.- SISTEMA DE GESTIÓN

Según el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener además de las determinaciones establecidas con carácter general, el modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación y los compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios.

El promotor del presente Plan Parcial son las empresas Santiago Sur S.L. y Roubín Noroeste S.A., propietarias de más del 50% de la superficie total. La primera de las empresas ha suscrito

convenio con el ayuntamiento de Ames para el desarrollo del sector S-07 Venturiña, según el cual el sistema de actuación por el que opta es el de compensación.

Por lo que respecta a las condiciones de las obras de urbanización, sus plazos y los compromisos adquiridos se estará a lo dispuesto en el mencionado convenio y en la normativa referida al respecto que se incluye en el Plan General de Ordenación Municipal.

La ejecución del sistema general viario previsto corrió a cargo de la Subdirección Xeral de Estradas de la Xunta de Galicia, previa puesta a disposición de los terrenos por parte de la promotora sin que este hecho mermara los porcentajes de propiedad del suelo de los distintos propietarios intervinientes, según el correspondiente convenio firmado entre las partes.

La ejecución de los sistemas locales correrá a cargo de la promoción, quien cederá urbanizados los terrenos indicados en el proyecto de compensación, conjuntamente con el 10 % del aprovechamiento lucrativo, que corresponde al Ayuntamiento.

En el Plan de Etapas se fija el orden de prioridades para la ejecución del Plan, fijándose los plazos y definiendo las obras que se realizarán en cada etapa.

Condiciones de la gestión:

1º El sistema elegido para la gestión es el de Compensación, debiendo garantizarse mediante el Plan de Etapas incluido en el presente Plan Parcial, la ejecución de las distintas fases de la urbanización.

2º Las previsión de las distintas etapas de la urbanización suponen el compromiso de la promoción de ejecución en los plazos previstos, considerando como fecha inicial para ello la de aprobación definitiva del proyecto de urbanización por parte del Ayuntamiento.

3º Las cesiones de suelo y de aprovechamiento se realizan en el momento de la aprobación definitiva del proyecto de compensación. La urbanización ejecutada se entregará al Ayuntamiento, corriendo a cargo de la promoción su conservación en tanto no se produzca la recepción.

4º Como garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos por el 6% del coste de urbanización y de la implantación de los servicios, se formalizará un depósito en metálico, en valores públicos, o mediante aval bancario.

10.- PLAN DE ETAPAS, ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y FIJACIÓN DE PLAZOS.

10.1.- PLAN DE ETAPAS

Conforme a las determinaciones del artículo 68 de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia y artículos 54 y 62 del Reglamento de Planeamiento, se formula el Plan de Etapas para desarrollo del presente Plan Parcial. Se realizará la urbanización en una **etapa única**, si bien

con la lógica sucesión de fases constructivas. Se establecen dos fases para la ejecución del Plan Parcial que se concretarán en el proyecto de urbanización, de forma que se realizarán previa o simultáneamente con la edificación:

1ª fase: En la primera fase constructiva se procederá al desmonte, formación de los taludes y explanación del terreno hasta la consecución de las cotas previstas en proyecto. Esta fase incluirá, también la apertura de zanjas y el tendido de redes de saneamiento, evacuación de pluviales, suministro eléctrico, alumbrado público, abastecimiento de agua potable, red de riego, gas y telecomunicaciones. Se incluirá así mismo la realización del viario rodado y la subbase de aceras y viario peatonal. En esta fase se acometerá la conexión de la red de pluviales del sector al rego de Tarrío mediante la ejecución de la correspondiente canalización a través del núcleo de Casanova

2ª fase: La segunda fase comprenderá el remate de la urbanización con el pavimentado general, disposición de alumbrado público, plantación de césped, arbustos y arbolado y colocación de mobiliario urbano. Incluirá de la misma manera la ejecución del remate de urbanización de parques y jardines, y parques deportivos del sector. En esta fase se procederá a la conexión del viario local con el municipal a través de los puntos previstos en el Plan Parcial.

10.2.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO, EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Los costes económicos de la implantación de los servicios urbanísticos previstos y de la urbanización se determinarán con precisión en el Proyecto de Urbanización que se redacte en desarrollo del presente Plan Parcial; no obstante, en cumplimiento del artículo 55 del Reglamento de Planeamiento, se procede a valorarlos de forma necesariamente aproximada.

UD obra	Medición	Precio unitario	PRECIO TOTAL
Movimientos de tierras y explanaciones	300.000 m³	3,00 €	900.000,00 €
Abastecimiento de agua	4.500 ml	6,00 €	27.000 €
Saneamiento fecales	4.000 ml	20,00 €	80.000 €
Saneamiento pluviales	3.685 ml	20,00 €	73.700 €
Conexión de la red de pluviales	870 ml	20,00 €	17.400 €
Energía eléctrica y alumbrado	P.A.	50.000 €	50.000 €
Red de gas	P.A.	30.000 €	30.000 €
Red de telecomunicaciones	P.A.	20.000 €	20.000 €
Pavimentación y señalización	49.332 m²	48,00 €	2.367.936,00 €
Ajardinamiento y arbolado	34.379 m²	9,00 €	309.411,00 €
Mobiliario y equipamiento urbanístico	P.A.	120.000	120.000 €
TOTAL			3.995.447,00 €

Asciende el Avance del Coste Estimado de Ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, a la cantidad aproximada de TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS.

10.3.- FIJACIÓN DE PLAZOS.

1.- Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización:
2 años / 2017 – 2018.

2.- Aprobación definitiva del Proyecto de Equidistribución.
2 años / 2017 – 2018.

3.- Ejecución de las obras de urbanización.
3 años / 2019 – 2021.

4.- Redacción de proyectos de edificación y solicitud de licencias
1 año / 2022

5.- Ejecución de la edificación.
5 años / 2027

11.- ORDENANZAS REGULADORAS

11.1.- DESCRIPCIÓN DE ZONAS

En el Plan Parcial S-07 de Venturiña se prevé la disposición de las siguientes zonas:

- Zona Residencial Promoción Libre (R-1.1 a R-8.1).
- Zona Residencial de Protección Pública (RP-1 a RP-7).
- Zona Equipamiento Público Sociocultural (EQ-2).
- Zona Equipamiento Público Docente (EQ-1).
- Zona Uso Comercial Lucrativo (CM-1).
- Zona Verde y Espacios Libres (ZV-1).
- Zona de Espacio Libre Privado (ELP-1 y ELP-2).
- Zona de Sistema General Viario (SGV) y Zona de Reserva de Sistema General Viario (RSG-01 y RSG-02).
- Zona de Viario Rodado (V).
- Zona de Viario Peatonal y Taludes (público y privado) (VPU-1.1 a VPU-1.7 y VPR-2.1 a VPR-2.18).

11.2.- REGULACIÓN DE USOS

En lo referente a la regulación de usos el Plan Parcial del sector S-07 de Venturiña se atenderá a lo establecido en el Plan Xeral de Ordenación Municipal de Ames en su título V "Condiciones de los usos".

11.3.- REGULACIÓN DE CONDICIONES DE PARCELACIÓN

En lo referido a terminología de conceptos se establecen las siguientes definiciones:

- Solar.

Superficie de suelo urbano apta para la edificación.

- Parcela edificable.

Es la superficie comprendida entre linderos y alineaciones, sobre la cual se puede edificar.

- Parcela mínima.

Es la superficie mínima de parcela edificable establecida por la correspondiente Ordenanza.

- Manzana.

Es el conjunto de parcelas, que sin solución de continuidad, quedan comprendidas entre vías, espacios públicos y/o taludes, determinados en el Plan Parcial.

- Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan parcelas y las separan unas de otras.

Con respecto a su posición los linderos se clasifican en:

- Lindero Frontal (alineación): el que delimita la parcela con la vía pública de acceso.
- Lindero Posterior: el que separa la parcela por su parte opuesta a la frontal.
- Linderos Laterales: los restantes distintos del frontal y el posterior.

11.4.- REGULACIÓN DE CONDICIONES DE POSICIÓN

En lo referido a terminología de conceptos se establecen las siguientes definiciones:

- Rasante.

Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento con relación al plano horizontal.

Se distinguen dos tipos de rasantes:

a) Rasante de calzadas y aceras: es el perfil longitudinal del viario, según Proyecto de Urbanización.

b) Rasante de terreno: es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de obra de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

- Retranqueo

Es la distancia comprendida entre los linderos de la parcela y las líneas de fachada de la edificación, medidos en la planta baja.

En las parcelas con alineación oficial el retranqueo será la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior. Se medirá sobre una línea perpendicular a ésta.

- Medición de retranqueo

El valor del retranqueo, sea frontal, lateral o posterior, se medirá perpendicularmente al lindero de referencia, en todos los puntos del mismo.

- Separación a linderos.

Es la distancia entre cada punto del plano de planta baja y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste, respetándose lo indicado en el apartado de vuelos, art. 7.4.7.

- Separación entre edificios.

Es la dimensión de la distancia que separa sus plantas bajas, respetándose lo indicado en el apartado de vuelos. En edificaciones adosadas se considera como tal a la separación entre dos conjuntos continuos de un número determinado de viviendas.

- Línea de fachada o de edificación

Es la que delimita la superficie de ocupación de la parcela, tras el retranqueo de la vía pública y de los demás linderos.

- Edificación aislada

Es la situación en parcela independiente con obligación de retranqueos por todos los linderos.

- Edificación pareada

Es la agrupación formada únicamente por dos edificios independientes, adosados por un lindero lateral común, con obligación de establecer retranqueos a los linderos restantes

- Edificación adosada

Es la situada en parcelas independientes con edificación adosada formando fila con otras edificaciones en un número mayor que dos. La última edificación de una fila de viviendas adosadas también se considera adosada (no pareada).

- Edificación abierta.

Es la construcción en bloque aislado, separado de otras edificaciones por espacios libres ajardinados vinculados a ellas.

11.5.- REGULACIÓN DE CONDICIONES DE VOLUMEN

En lo referido a terminología de conceptos se establecen las siguientes definiciones:

- Coeficiente de edificabilidad

Es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable, expresada en m²/m².

- Superficie ocupada

Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno.

Para el cómputo de la superficie ocupada no se tendrán en cuenta aleros, marquesinas o vuelos y balcones abiertos.

- Superficie libre de parcela.

Es la superficie de parcela edificable no ocupada por la edificación.

- Coeficiente de ocupación

Es el porcentaje que representa la superficie ocupada con relación a la superficie de parcela edificable.

- Superficie edificada por planta.

Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación. No se considera superficie edificada, a efectos de cómputo exclusivamente, los vuelos totalmente abiertos. A efectos de superficie edificada los porches totalmente abiertos computarán el 50% de su superficie construida.

- Superficie construible máxima

Es la superficie total, suma de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar el índice de aprovechamiento (expresado en m²/m²) que tenga asignado a la superficie de la parcela. No se consideran incluidas en esta superficie las plantas de sótano o semisótano destinadas a garaje o instalaciones de la edificación.

- Cota de referencia u origen

Se define en el planeamiento para servir de origen a la medición de la altura, considerándose como cota cero la de la acera o la del terreno circundante si así se determinase en las Condiciones Particulares de la zona, medida en el medio de cada cara de la edificación o quiebro de ésta, tanto en planta como en alzado.

- Altura máxima de la edificación

Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación hasta el arranque del plano de cubierta o remate superior del peto, en caso de existir éste.

Si en el desarrollo de la envolvente del edificio, en función de las variaciones de rasante o del terreno, se produjeran variaciones de la altura de la edificación mayores que 1,00 m. se procederá al escalonamiento de ésta hasta que cumpla dicha condición. Exclusivamente se excluyen de esta condición los tramos de fachada afectados por la creación de rampas de bajada a sótanos o semisótanos. Por encima de la altura máxima de la edificación únicamente se podrán construir los planos de cubierta y elementos funcionales de la edificación que obligatoriamente se tengan que situar en la cubierta.

- Altura total y número de plantas.

Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, hasta la cumbrera más alta del edificio.

Las edificaciones a realizar se ajustarán al número de plantas indicado en las ordenanzas particulares. Únicamente en el caso de vivienda unifamiliar aislada se permitirá la construcción de una planta menos de las indicadas.

En actuaciones que incluyan uso distinto al residencial y que por sus características particulares así lo requieran se podrá optar por otras situaciones previa tramitación de un Estudio de Detalle.

- Altura de pisos

Es la distancia medida en vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos o en su caso entre la cara inferior del forjado y el tirante de la estructura.

- Altura libre de pisos

Es la distancia medida en vertical desde el pavimento al techo de la planta correspondiente.

- Planta

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar una actividad.

- Planta sótano

Es aquella porción de planta que tiene el techo situado completamente por debajo de la rasante de referencia, en cada una de la fachadas de la edificación.

- Planta semisótano

Es aquella porción de planta que tiene el techo por encima de la rasante de referencia pero sin sobrepasar 1,00 m de altura con respecto a ésta. De acuerdo con la legislación del suelo vigente se prohíbe el uso residencial en sótano y semisótano.

- Planta baja

Es la planta más cercana a la rasante de referencia, sin ser sótano o semisótano. Se contemplará como tal en cada una de las fachadas o quiebros de ésta.

- Entreplanta

Es la planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja.

- Planta de piso

Es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. Su altura se fija, bien en función del uso o bien de las condiciones particulares de la zona.

- Fondo edificable.

Es la distancia medida desde la alineación exterior, en todos sus puntos, a la que debe situarse la alineación interior.

- Cubierta.

Se incluye en este ámbito todo elemento situado por encima de la altura máxima de la edificación.

Atendiendo a esto se distinguen los siguientes elementos incluidos en el mencionado ámbito:

- Cubiertas planas
- Tejados
- Cubiertas singulares
- Elementos de instalaciones

El espacio generado entre el forjado de techo de la última planta y los tejados y/o cubiertas singulares tendrá la consideración de espacio bajo cubierta, pudiendo destinarse éste a uso residencial exclusivamente vinculado a la planta inferior.

a) Forma y dimensiones:

- Tejados: son aquellas cubiertas definidas por planos continuos que, tomando como directriz horizontal la línea de altura máxima de la edificación, no superan los 30º, sin rebasar en ningún momento la altura total de la edificación.
- Las cubiertas planas, singulares y elementos de instalaciones no sobresaldrán en ningún punto la envolvente definida por los planos de los tejados y la línea de altura total de la edificación. Se excluye de esta condición la formación de hastiales en los paramentos de las fachadas perpendiculares a viario público de tráfico rodado.
- En equipamientos públicos se admitirán soluciones distintas debidamente justificadas.

b) Condiciones de volumen:

El espacio incluido en los bajo cubierta no computa a efectos de número de plantas pero sí a la hora de calcular la edificabilidad. A tal efecto la altura libre mínima a la hora de considerar la superficie computable será de 1,50 m.

11.6.- REGULACIÓN DE CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (CAUTELAS ARQUEOLÓGICAS)

Las cautelas de protección arqueológica de carácter normativo de obligado cumplimiento para cualquier actuación prevista por el presente Plan Parcial que desarrolla el sector S-07 de Venturiña, son las siguientes.

- 1.- El Proyecto de Urbanización que como Proyecto de Obras, desarrolla y completa el proceso de definición del Plan Parcial, tendrá que recabar y recibir autorización del organismo responsable en materia de Protección del Patrimonio de la Xunta de Galicia, antes de la obtención del preceptivo título municipal habilitante.
- 2.- Antes del inicio de las obras de acondicionamiento del terreno y de la urbanización se tendrá que presentar para su autorización por el órgano competente de de la Consellería de Cultura, un proyecto de control arqueológico de los trabajos de limpieza de vegetación y de movimiento de tierras de las obras previstas, firmado por técnico competente, que cumpla con los requisitos exigidos en el decreto 199/1997, de 10 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica de la Comunidad

Autónoma de Galicia. Los trabajos no podrán iniciarse hasta que el citado proyecto sea autorizado. A la vista de los resultados de la actuación arqueológica podrá ser preciso modificar la ordenación, las determinaciones normativas y el catálogo del Plan Parcial, con el objetivo de la protección y la conservación del patrimonio cultural.

3.- Los proyectos de obras de las edificaciones incluidas dentro del ámbito de protección de los Bienes Catalogados tendrán que recabar y obtener autorización del organismo responsable en materia de Protección del Patrimonio de la Xunta de Galicia.

4.- Las determinaciones singulares en materia de protección del patrimonio aparecen recogidas en cada una de las ordenanzas específicas de aplicación y en el conjunto del documento del Plan Parcial que debe ser aplicado de modo integrado.

11.7.- REGULACIÓN DE CONDICIONES DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA (CAUTELAS PAISAJÍSTICAS)

Las cautelas de protección paisajística son el resultado de la trasposición a la normativa de las determinaciones contenidas en el Estudio Paisajístico, informado por la subdirección xeral de Avaliación Ambiental de la Xunta de Galicia e incorporado a la documentación del Plan Parcial.

Presentan carácter normativo de obligado cumplimiento para cualquier actuación prevista por el presente Plan Parcial que desarrolla el sector S-07 de Venturiña y son las siguientes.

- 1.- Se establece la obligatoriedad de aterrazamiento de las parcelas resultantes de la ordenación, en bancales sucesivos para salvar la pendiente existente entre linderos y en el interior de las parcelas, siguiéndose en todo caso el criterio de menor alteración topográfica, lo que se justificará específicamente en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial.
- 2.- La altura máxima de los muros de contención y/o taludes, entre bancales, se fija en 6,00 metros, teniendo que salvarse la diferencia entre rasantes de parcela con sucesivos aterrazamientos que amortigüen el impacto visual y paisajístico producido.
- 3.- La pendiente de los taludes interiores a las parcelas y de delimitación de estas no podrán superar los 60º.

- 4.-

Para el tratamiento físico-formal de los taludes se plantearán muros pétreos con soluciones formales tradicionales y soluciones verdes integradas (hidrosiembra) de modo que se minimice el impacto visual y se logre el mantenimiento de la imagen visual del conjunto y la orla vegetal.
- 5.-

Se conservará y potenciará la barrera visual existente, debida a la orla formada por la vegetación natural, en el perímetro inferior del sector (zona próxima al conjunto parroquial). Esta orla natural le conferirá al sector un valor visual relevante y una integración máxima en el territorio.

11.8.- ORDENANZAS

11.8.1. ORDENANAZA 1: RESIDENCIAL PROMOCIÓN LIBRE (R-1.1 a R-8.1)

11.8.1.1. Definición

Es aquella referida a las zonas previstas en el Plan Parcial como residenciales de vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada, todas ellas de venta libre, con las características tipológicas que le son propias y sin más limitaciones que aquellas establecidas por la propia Ordenanza y resto de documentos del Plan Parcial y las de orden superior establecidas por el P.X.O.M.

• Tipología

La tipología parcelatoria y edificatoria permitida será la de vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada. Se fija un número máximo de viviendas adosadas sin solución de continuidad de cinco.

11.8.1.2. Ámbito de aplicación

El establecido en los correspondientes planos de clasificación del Plan Parcial.

11.8.1.3. Condiciones:

11.8.1.3.1. Condiciones de Uso:

Uso principal: residencial clase "A"

Usos compatibles: Hospedaje grado 2º en edificación exclusiva o compatible con vivienda; oficinas grados 2º y 3º compatibles con vivienda; garaje-aparcamiento grado 1º. (según especificaciones del P.X.O.M.)

11.8.1.3.2. Condiciones de Parcelación:

• Parcela mínima

Se establecen tres cuantías de parcela mínima en función de la tipología edificatoria utilizada:

TIPOLOGÍA	Parcela mínima
a) Vivienda unifamiliar aislada	600 m ²
b) Vivienda unifamiliar pareada	450 m ²
c) Vivienda unifamiliar adosada	300 m ²

• Frente mínimo

Se establecen tres cuantías de frente mínimo en función de la tipología edificatoria utilizada:

TIPOLOGÍA	Frente mínimo
a) Vivienda unifamiliar aislada	14
b) Vivienda unifamiliar pareada	10
c) Vivienda unifamiliar adosada	6

• Manzana

Cada una de las manzanas admitirá cualquiera de las parcelaciones que verifiquen el cumplimiento de las condiciones establecidas por el Plan Parcial, siempre y cuando no se sobrepase el número máximo de viviendas previstas en el presente Plan Parcial para cada una de las manzanas.

Número máximo de viviendas por manzana

R-1.1	7
R-1.2	7
R-1.3	3
R-1.4	2
R-1.5	4
R-1.6	5
R-1.7	3
R-1.8	3
R-2.1	6
R-2.2	6
R-2.3	5
R-2.4	5
R-2.5	3
R-2.6	1
R-2.7	3
R-3.1	7
R-3.2	5
R-3.3	3
R-3.4	4
R-3.5	1
R-3.6	1
R-3.7	1
R-4.1	7
R-4.2	4
R-4.3	1
R-4.4	4

R-4.5	1
R-4.6	1
R-4.7	1
R-5.2	1
R-5.3	7
R-5.4	7
R-5.5	1
R-6.4	1
R-6.5	1
R-6.6	1
R-7.1	2
R-7.2	2
R-7.3	2
R-7.4	2
R-8.1	8

Parte de la superficie libre de las parcelas resultantes del proceso de parcelación urbanística dentro de cada manzana, podrá mancomunarse entre los propietarios de las parcelas incluidas en la misma, con el fin de destinar el suelo mancomunado así obtenido a usos recreativos, deportivos o zona verde comunitaria de dominio privado. En todo caso cada parcela resultante del proceso de parcelación, incluyendo en el cómputo de su superficie la parte correspondiente mancomunada, tendrá que respetar las condiciones de parcela mínima y el resto de condiciones establecidas por el Plan Parcial. En todo caso se respetará lo establecido en el artículo 26.4. del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En cada una de las manzanas se admite la utilización de una única de las tipologías permitidas o las soluciones mixtas que utilicen varias de ellas. La parcelación interior de cada una de las manzanas reflejada en los distintos planos de ordenación tiene carácter meramente orientativo.

No se podrán establecer series de viviendas de más de 5 unidades con el objeto de evitar la formación de pantallas visuales. Cada conjunto edificado se deberá separar al menos 3 metros entre fachadas

11.8.1.3.3. Condiciones de Posición:

• Retranqueos

Se establece la obligatoriedad de realizar un retranqueo de cierres y edificación de 3 metros desde la alineación, en los linderos que son frente a vial rodado.

En los linderos que dan frente a viario peatonal los cierres se situarán sobre la alineación. Para la línea de edificación se establecerá un retranqueo obligatorio de tres metros.

En el lindero frontal la edificación se situará obligatoriamente sobre la línea de retranqueo, excepto en el caso de viviendas aisladas.

El retranqueo de edificación a los linderos laterales y posterior será mayor de 3 metros, salvo en las paredes medianeras, (resultantes de utilizar tipologías pareadas o adosadas).

- Rasante de viario, terreno y taludes.

Rasante de viario: será la establecida en los planos de ordenación del sector.

Rasante del terreno: en la zona de retranqueo frontal de cierre y edificación se permitirá la formación de taludes y el rasanteo del terreno, con el fin de adaptar la edificación a las pendientes del viario. Los taludes resultantes tendrán una pendiente máxima no superior al 30% medida perpendicularmente al viario, y darán la rasante del terreno para el cómputo de la altura máxima de la edificación. En estos espacios también podrán aparecer rampas de acceso a sótanos y semisótanos con la pendiente necesaria.

En el interior de la parcela también se permitirá la formación de taludes según las necesidades de la edificación, en las condiciones establecidas en 11.7.

11.8.1.3.4. Condiciones de Volumen:

- Coeficiente de Edificabilidad

Las edificabilidades se asignan por manzana en función del número máximo de vivienda a ejecutar.

Código de manzana	Número máximo de viviendas	Edificabilidad máxima en la manzana
R-1.1	7	1750
R-1.2	7	1750
R-1.3	3	750
R-1.4	2	500
R-1.5	4	1000
R-1.6	5	1250
R-1.7	3	750
R-1.8	3	750
R-2.1	6	1500
R-2.2	6	1500
R-2.3	5	1250
R-2.4	5	1250
R-2.5	3	750
R-2.6	1	250
R-2.7	3	750
R-3.1	7	1750
R-3.2	5	1250
R-3.3	3	750
R-3.4	4	1000
R-3.5	1	250
R-3.6	1	250
R-3.7	1	250
R-4.1	7	1750
R-4.2	4	1000
R-4.3	1	250
R-4.4	4	1000
R-4.5	1	250
R-4.6	1	250
R-4.7	1	250
R-5.2	1	250
R-5.3	7	1750
R-5.4	7	1750
R-6.4	1	250
R-6.5	1	250
R-6.6	1	250
R-7.1	2	500
R-7.2	2	500
R-7.3	2	500
R-7.4	2	500
R-8.1	8	2000

El reparto de edificabilidad entre las distintas parcelas que componen la manzana se realizará en el proyecto de compensación.

Una vez aprobado el proyecto de compensación e inscritas las parcelas resultantes se podrá variar el reparto de edificabilidades entre las distintas parcelas con la redacción de un estudio de detalle que ajuste los volúmenes resultantes.

Coeficiente de ocupación

Los coeficientes de ocupación máxima por parcela según la tipología utilizada son los siguientes:

Tipología	Parcela mínima	Coeficiente de ocupación
Unifamiliar aislada	600 m2	50 %
Unifamiliar pareada	450 m2	50 %
Unifamiliar adosada	300 m2	60 %

- Altura máxima de la edificación y número de plantas

La altura máxima de la edificación medida en cualquier punto según las presentes ordenanzas será de 7 metros y bajo más una plantas (B+1).

- Altura total de la edificación

La altura total de la edificación medida según las presentes ordenanzas será en todo caso igual o inferior a 12,5 metros.

- Semisótano

Se admite la construcción de un sótano o semisótano con uso exclusivo de garaje y locales auxiliares de la vivienda.

- Cubiertas

Serán de aplicación las condiciones generales de cubierta de la presente normativa.

11.8.1.3.5. Condiciones estéticas:

- Cierres

a) Cierres de linderos con frente a vial rodado. Se realizarán en mampostería de piedra taco o similar hasta una altura de 1 metro, completándose hasta una altura máxima de 2,00

metros mediante la plantación de especies vegetales arbustivas que configurarán una pantalla verde, opaca y continua.

b) Cierres de linderos con frente a vial peatonal. Se realizarán íntegramente hasta una altura máxima de 2,00 metros mediante la plantación de especies vegetales arbustivas que configurarán una pantalla verde, opaca y continua.

c) Cierres en linderos entre fincas Se realizarán íntegramente hasta una altura máxima de 2,00 metros mediante la plantación de especies vegetales arbustivas que configurarán una pantalla verde, opaca y continua. Cuando el lindero posterior de la finca sea un talud ascendente se podrá obviar la disposición de cierre.

d) Los cierres vegetales se podrán complementar con una malla metálica de color verde con el fin de garantizar la seguridad y la independencia de las fincas.

e) En los lugares en los que existan cierres tradicionales en el ámbito del Plan Parcial, se mantendrán estos.

- Retranqueos

La franja de retranqueo frontal se ajardinará en toda su superficie a excepción de los puntos en los que haya que resolver los accesos a las viviendas y garajes. En la misma se dispondrán especies arbustivas a razón de al menos tres plantas por vivienda. Esta franja deberá ser continua, no pudiendo aparecer ningún elemento físico de separación entre las distintas parcelas.

El subsuelo de la franja de retranqueo podrá ser utilizado como soporte de canalizaciones de servicios comunes del sector, quedando condicionada por esa servidumbre.

- Urbanización interior de parcela

En la urbanización interior de parcela primarán las soluciones “verdes”, de plantación de césped u otras soluciones de jardinería.

Se establece la obligatoriedad de utilizar soluciones de este tipo para al menos el 50% de la superficie libre de la parcela.

Será obligatoria la plantación de un árbol o arbusto por cada 75 m2 (o fracciones menores) de parcela neta en cualquiera de las tipologías permitidas, no computando a estos efectos los empleados como cierre de parcela o los obligatorios para la franja de retranqueo.

Las parcelas deberán aterrazarse mediante la disposición de bancales con el objeto de reducir la altura de los taludes privados existentes, en las condiciones establecidas en 11.7.

- Materiales

Se prohíbe expresamente la utilización de materiales en fachada sin revestir que no estén previstos para ser utilizados de este modo.

Los colores y formas utilizados para la edificación serán aquellos que garanticen un menor impacto paisajístico, y que tiendan a mimetizar la edificación con su entorno.

11.8.1.3.6. Dotaciones de la vivienda:

Se cumplirá lo especificado en el P.X.O.M. en cuanto a dotaciones de servicios, superficies mínimas, composición del programa de vivienda, y todas cuantas disposiciones figuren en la legislación vigente.

Será obligatoria la dotación de dos plazas de aparcamiento para cada vivienda, ubicadas dentro de ésta, en edificio anexo o exteriores.

11.8.1.3.7. Otras condiciones:

a) Las soluciones arquitectónicas planteadas para las viviendas garantizarán su eficiencia energética mediante la utilización de soluciones de bioclimatismo, utilización de técnicas de arquitectura solar pasiva u otras similares.

b) Se permite la construcción de edificaciones auxiliares de la vivienda destinadas a los siguientes usos: garaje, alpendre, barbacoa y/o otros de fines similares.

Estas edificaciones no computarán a efectos de edificabilidad pero sí de ocupación siempre que no excedan los 25 metros cuadrados construidos. Se podrán adosar a lindero común previo acuerdo entre propietarios acreditado documentalmente.

c) En aquellos ámbitos de aplicación de la ordenanza, incluidos en el perímetro de protección de bienes catalogados exteriores (contorno de respeto), previo a la obtención de licencia de edificación se tendrá que solicitar y obtener autorización del organismo responsable en materia de Protección del Patrimonio de la Xunta de Galicia. La solución planteada por el proyecto arquitectónico de las viviendas garantizará la ausencia de impacto sobre los bienes catalogados. Se pondrá especial atención en la no utilización de soluciones de edificación continua que supongan apantallamientos y generen barreras visuales.

11.8.2. ORDENANZA 2: RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (RP-1 a RP-7)

11.8.2.1. Definición

Es aquella referida a las zonas previstas en el Plan Parcial como residencial de vivienda unifamiliar adosada, acogida a alguna figura de protección pública, con las características

tipológicas que le son propias y con las limitaciones establecidas por la propia Ordenanza y resto de documentos del Plan Parcial, las de orden superior establecidas por el P.X.O.M.

• Tipología

La tipología parcelatoria y edificatoria permitida será la de vivienda unifamiliar adosada. Se fija un número máximo de viviendas adosadas sin solución de continuidad de cinco.

11.8.2.2. Ámbito de aplicación

El establecido en los correspondientes planos de clasificación del Plan Parcial.

11.8.2.3. Condiciones

11.8.2.3.1. Condiciones de Uso:

Uso principal: Residencial clase “A”.

Usos compatibles: Garaje aparcamiento grado 1º.

11.8.2.3.2. Condiciones de Parcelación:

• Frente mínimo

Se establece un frente mínimo de 6 m.

• Manzana

Cada una de las manzanas admitirá cualquiera de las parcelaciones que verifiquen el cumplimiento de las condiciones establecidas por el Plan Parcial.

Se establece el siguiente número máximo de viviendas en cada manzana:

RP-1	10
RP-2	9
RP-3	11
RP-4	12
RP-5	10
RP-6	9
RP-7	8

Al menos el 80% de la superficie libre de las parcelas resultantes del proceso de parcelación urbanística dentro de cada manzana, se mancomunará entre los propietarios de las parcelas incluidas en la misma con el fin de destinar el suelo mancomunado así obtenido, a usos recreativos, deportivos o zona verde comunitaria de dominio privado. En todo caso cada parcela resultante del proceso de parcelación, incluyendo en el cómputo de su superficie la

parte correspondiente mancomunada, tendrá que respetar las condiciones de parcela y el resto de condiciones establecidas por el Plan Parcial. En todo caso se respetará lo establecido en el artículo 26.4. del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Para la tramitación de la parcelación de cada una de las manzanas será necesaria la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle en el que se recogerá y se estudiará específicamente la forma de conexión entre las diferentes zonas mancomunadas así como los taludes que resolverán los linderos entre las distintas manzanas previstas.

La parcelación interior de cada una de las manzanas reflejada en los distintos planos de ordenación tiene carácter meramente orientativo.

No se podrán establecer series de viviendas de más de 5 unidades con el objeto de evitar la formación de pantallas visuales. Cada conjunto edificado se deberá separar al menos 3 metros entre fachadas.

11.8.2.3.3. Condiciones de Posición:

- Retranqueos

Se establece la obligatoriedad de realizar un retranqueo de cierres y edificación de 3 metros desde la alineación, en los linderos que son frente a vial rodado.

En los linderos que dan frente a viario peatonal los cierres se situarán sobre la alineación. Para la línea de edificación se establecerá un retranqueo obligatorio de 3 m.

En el lindero frontal la edificación se situará obligatoriamente sobre la línea de retranqueo.

El retranqueo de edificación a los linderos laterales y posterior será mayor de tres metros salvo en las paredes medianeras, (resultantes de utilizar la tipología de vivienda adosada).

- Rasante de viario, terreno y taludes.

Rasante de viario: será la establecida en los planos de ordenación del sector.

Rasante del terreno: en la zona de retranqueo frontal de cierre y edificación se permitirá la formación de taludes y el rasanteo del terreno, con el fin de adaptar la edificación a las pendientes del viario. Los taludes resultantes tendrán una pendiente máxima no superior al 30% medida perpendicularmente al viario, y darán la rasante del terreno para el cómputo de la altura máxima de la edificación.

Las parcelas deberán aterrazarse mediante la disposición de bancales con el objeto de reducir la altura de los taludes privados existentes, en las condiciones establecidas en 11.7.

En estos espacios también podrán aparecer rampas de acceso a sótanos y semisótanos con la pendiente necesaria.

11.8.2.3.4. Condiciones de Volumen:

- Coeficiente de Edificabilidad

Las edificabilidades se asignan por manzana en función del número máximo de viviendas a ejecutar.

Nº de manzana	Nº máx. Viviendas	Edificabilidad máxima (m ²)
RP-1	10	1.400,00
RP-2	9	1.260,00
RP-3	11	1.540,00
RP-4	12	1.680,00
RP-5	10	1.400,00
RP-6	9	1.260,00
RP-7	8	1.120,00

El reparto de edificabilidad entre las distintas parcelas que componen la manzana se realizará en el proyecto de compensación.

Una vez aprobado el proyecto de compensación e inscritas las parcelas resultantes se podrá variar el reparto de edificabilidades entre las distintas parcelas con la redacción de un estudio de detalle que ajuste los volúmenes resultantes.

- Coeficiente de ocupación

El coeficiente de ocupación máxima por parcela se establece en el 50%.

- Altura máxima de edificación y número de plantas

La altura máxima de la edificación medida en cualquier punto según las presentes ordenanzas será de 7 metros y bajo más una planta (B+1).

- Altura total de la edificación

La altura total de la edificación medida según las presentes ordenanzas será en todo caso igual o inferior a 12,50 m.

- Semisótano

Se admite la construcción de un sótano o semisótano con uso de garaje y locales auxiliares de la vivienda.

- Cubiertas

Serán de aplicación las condiciones generales de cubierta de la presente normativa.

11.8.2.3.5. Condiciones estéticas:

- Cierres

a) Cierres de linderos con frente a vial rodado. Se realizarán íntegramente hasta una altura máxima de 2,00 metros mediante la plantación de especies vegetales arbustivas que configurarán una pantalla verde, opaca y continua.

b) Cierres de linderos con frente a vial peatonal. Se realizarán íntegramente hasta una altura máxima de 2,00 metros mediante la plantación de especies vegetales arbustivas que configurarán una pantalla verde, opaca y continua.

c) Cierres en linderos entre fincas. Se realizarán íntegramente hasta una altura máxima de 1,50 metros mediante la plantación de especies vegetales arbustivas que configurarán una pantalla verde, opaca y continua. Cuando el lindero posterior de la finca sea un talud ascendente se podrá obviar la disposición de cierre.

d) Los cierres vegetales se podrán complementar con una malla metálica de color verde con el fin de garantizar la seguridad y la independencia de las fincas.

e) En los lugares en los que existan cierres tradicionales en el ámbito del Plan Parcial, se mantendrán estos.

- Retranqueos

La franja de retranqueo frontal se ajardinará en toda su superficie a excepción de los puntos en los que haya que resolver los accesos a las viviendas y garajes. En la misma se dispondrán especies arbustivas a razón de al menos tres plantas por vivienda. Esta franja deberá ser continua, no pudiendo aparecer ningún elemento físico de separación entre las distintas parcelas.

El subsuelo de la franja de retranqueo podrá ser utilizado como soporte de canalizaciones de servicios comunes del sector, quedando condicionada por esa servidumbre.

- Urbanización interior de parcela

En la urbanización interior de manzana primarán las soluciones “verdes”, de plantación de césped u otras soluciones de jardinería.

Se establece la obligatoriedad de utilizar soluciones de este tipo para al menos el 60% de la superficie libre de la manzana.

Será obligatoria la plantación de un árbol o arbusto por cada 50 m² (o fracciones menores) de parcela neta en cualquiera de las tipologías permitidas, no computando a estos efectos los empleados como cierre de parcela o los obligatorios para la franja de retranqueo.

- Materiales

Se prohíbe expresamente la utilización de materiales en fachada sin revestir que no estén previstos para ser utilizados de este modo.

Los colores y formas utilizados para la edificación serán aquellos que garanticen un menor impacto paisajístico, y que tiendan a mimetizar la edificación con su entorno.

11.8.2.3.6. Dotaciones de la vivienda:

Se cumplirá lo especificado en el P.X.O.M. en cuanto a dotaciones de servicios, superficies mínimas, composición del programa de vivienda, y todas cuantas disposiciones figuren en la legislación vigente.

Será obligatoria la dotación de dos plazas de aparcamiento para cada vivienda, ubicadas dentro de ésta, en edificio anexo o exteriores.

11.8.2.3.7. Otras condiciones:

a) Las soluciones arquitectónicas planteadas para las viviendas garantizarán su eficiencia energética mediante la utilización de soluciones de bioclimatismo, utilización de técnicas de arquitectura solar pasiva u otras similares.

b) En aquellos ámbitos de aplicación de la ordenanza, incluidos en el perímetro de protección de bienes catalogados exteriores (contorno de respeto), previo a la obtención de licencia de edificación se tendrá que solicitar y obtener autorización del organismo responsable en materia de Protección del Patrimonio de la Xunta de Galicia. La solución planteada por el proyecto arquitectónico de las viviendas garantizará la ausencia de impacto sobre los bienes catalogados. Se pondrá especial atención en la utilización de soluciones de edificación continua que supongan apantallamientos y generen barreras visuales

11.8.3. ORDENANAZA 3: EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL (EQ-2)

11.8.3.1. Definición

Es aquella referida a las zonas previstas en el Plan Parcial como de equipamiento social y/o cultural público.

En ambos casos la parcela clasificada con este uso serán de cesión libre y gratuita al ayuntamiento según lo establecido en la LOUPMRG, con las características tipológicas que le son propias y sin más limitaciones que aquellas establecidas por la propia Ordenanza y resto de documentos del Plan Parcial y las de orden superior establecidas por el P.X.O.M.

- Tipología

La tipología edificatoria permitida será la de edificación abierta.

11.8.3.2. Ámbito de aplicación

El establecido en los correspondientes planos de clasificación del Plan Parcial.

11.8.3.3. Condiciones

11.8.3.3.1. Condiciones de uso

Son las referidas para el uso de este tipo de equipamiento en el P.X.O.M.

11.8.3.3.2. Condiciones de Posición:

- Retranqueos

Se establece la obligatoriedad de realizar un retranqueo de cierres y edificación de 3 metros desde la alineación, en los linderos que son frente a vial rodado.

El retranqueo de edificación a los linderos laterales y posterior será mayor de 3 metros. En el lindero frontal la edificación se podrá situar sobre la línea de retranqueo.

- Rasante de viario

Será la establecida en los planos de Ordenación del Sector.

11.8.3.3.3. Condiciones de Volumen:

- Coeficiente de Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad atribuido a la parcela es de 0,75 m²/m².

- Coeficiente de ocupación

El coeficientes de ocupación máxima para la parcela se fija en el 50 %.

- Altura máxima de edificación y número de plantas

La altura máxima de la edificación medida en cualquier punto según las presentes ordenanzas será de 9 metros, y bajo más una plantas (B+1).

- Altura total de la edificación

La altura total de la edificación medida según las presentes ordenanzas será en todo caso igual o inferior a 12,50 metros.

- Semisótano

Se admite la construcción de un sótano o semisótano con uso de garaje y locales auxiliares de la edificación.

- Cubiertas

Serán de aplicación las condiciones generales de cubierta de la presente normativa. La pendiente de la cubierta de la edificación seguirá la pendiente natural del terreno con el fin de minimizar el impacto del volumen edificado.

11.8.3.3.4. Condiciones estéticas:

- Cierres

a) Cierres de linderos con frente a vial rodado. Se realizarán preferentemente en mampostería de piedra taco o similar hasta una altura de 1 metro completándose hasta una altura máxima de 2,00 metros mediante solución calada, la plantación de especies vegetales arbustivas que configurarán una pantalla verde y continua o bien íntegramente hasta la altura máxima de 2,00 metros mediante la plantación de especies vegetales arbustivas que configuren una pantalla verde y continua.

b) Cierres de linderos de separación entre fincas. Se realizarán íntegramente hasta una altura máxima de 2,00 metros mediante la plantación de especies vegetales arbustivas que configurarán una pantalla verde y continua.

Se admitirán soluciones distintas siempre que garanticen la coherencia de las mismas con los criterios de cierre de parcelas establecidos para todo el Plan Parcial y después de informe favorable por parte de los servicios técnicos municipales.

- Retranqueos

La franja de retranqueo se ajardinará en toda su superficie a excepción de los puntos en los que haya que resolver los accesos a la parcela.

El subsuelo de la franja de retranqueo podrá ser utilizado como soporte de canalizaciones de servicios comunes del sector, quedando condicionada por esa servidumbre.

- Urbanización interior de parcela

En la urbanización interior de parcela primarán las soluciones “verdes”, de plantación de césped u otras soluciones de jardinería.

Será obligatoria la plantación de un árbol o arbusto por cada 100 m² (o fracciones menores) de parcela neta, no computando a estos efectos los empleados como cierre de parcela o los obligatorios para la franja de retranqueo.

- Materiales

Los colores y formas utilizados para la edificación serán aquellos que garanticen un menor impacto paisajístico, y que tiendan a mimetizar la edificación con su entorno.

11.8.3.3.5. Otras condiciones:

a) Las soluciones arquitectónicas planteadas garantizarán la eficiencia energética de la construcción mediante la utilización de soluciones de bioclimatismo, utilización de técnicas de arquitectura solar pasiva u otras similares.

b) La solución arquitectónica planteada para la resolución del equipamiento tendrá en cuenta la formalización de uno de los accesos principales al conjunto urbano proyectado mediante los dos edificios de equipamiento sociocultural y docente.

c) Será obligatoria la dotación de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² cuadrados construidos de uso equipamiento, ubicadas dentro de la edificación o exteriores dentro de la parcela asignada.

d) En aquellos ámbitos de aplicación de la ordenanza, incluidos en el perímetro de protección de bienes catalogados exteriores (contorno de protección), previo a la obtención de licencia de edificación se tendrá que solicitar y obtener autorización del organismo responsable en materia de Protección del Patrimonio de la Xunta de Galicia. La solución planteada por el proyecto arquitectónico del equipamiento garantizará la ausencia de

impacto sobre los bienes catalogados. Se pondrá especial atención en la utilización de soluciones de edificación que no supongan apantallamientos y generen barreras visuales.

e) En general se evitara los alzados volumétricamente continuos para la edificación, en especial en las fachadas con frente a vial público, con el objetivo de no generar pantallas. En la medida de lo posible se fraccionará volumétricamente la edificación para disminuir el impacto visual de la nueva edificación sobre el entorno.

11.8.4. ORDENANZA 4: EQUIPAMIENTO DOCENTE (EQ-1)

11.8.4.1. Definición

Es aquella referida a las zonas previstas en el Plan Parcial como de equipamiento docente público.

En ambos casos las parcelas clasificadas con este uso serán de cesión libre y gratuita al ayuntamiento según lo establecido en la LOUPMRG, con las características tipológicas que le son propias y sin más limitaciones que aquellas establecidas por la propia Ordenanza y resto de documentos del Plan Parcial y las de orden superior establecidas por el P.X.O.M.

- Tipología

La tipología edificatoria permitida será la de edificación abierta.

11.8.4.2. Ámbito de aplicación

El establecido en los correspondientes planos de clasificación del Plan Parcial.

11.8.4.3. Condiciones

11.8.4.3.1. Condiciones de uso

Son las referidas para el uso de este tipo de equipamiento en el P.X.O.M.

11.8.4.3.2. Condiciones de Posición:

- Retranqueos

Se establece la obligatoriedad de realizar un retranqueo de cierres y edificación de 3 metros desde la alineación, en los linderos que son frente a vial rodado.

En los linderos que dan frente a viario peatonal los cierres se situarán sobre la alineación.

El retranqueo de edificación a los linderos laterales y posterior será mayor de 3 metros. En el lindero frontal la edificación se podrá situar sobre la línea de retranqueo.

- Rasante de viario

Será la establecida en los planos de Ordenación del Sector.

11.8.4.3.3. Condiciones de Volumen:

- Coeficiente de Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad atribuido a la parcela es de 0,75 m²/m².

- Coeficiente de ocupación

El coeficiente de ocupación máxima para la parcela se fija en el 50 %.

- Altura máxima de edificación y número de plantas

La altura máxima de la edificación medida en cualquier punto según las presentes ordenanzas será de 9 metros, y bajo más una plantas (B+1).

- Altura total de la edificación

La altura total de la edificación medida según las presentes ordenanzas será en todo caso igual o inferior a 12,50 metros.

- Semisótano

Se admite la construcción de un sótano o semisótano con uso de garaje y locales auxiliares de la edificación.

- Cubiertas

Serán de aplicación las condiciones generales de cubierta de la presente normativa. La pendiente de la cubierta de la edificación seguirá la pendiente natural del terreno con el fin de minimizar el impacto del volumen edificado.

11.8.4.3.4. Condiciones estéticas:

- Cierres

a) Cierres de linderos con frente a vial rodado. Se realizarán preferentemente en mampostería de piedra taco o similar hasta una altura de 1 metro completándose hasta una altura máxima de 2,00 metros mediante solución calada, la plantación de especies vegetales arbustivas que configurarán una pantalla verde y continua o bien íntegramente hasta la altura máxima de 2,00 metros mediante la plantación de especies vegetales arbustivas que configuren una pantalla verde y continua.

b) Cierres de linderos con frente a vial peatonal. Se realizarán íntegramente hasta una altura máxima de 2,00 metros mediante la plantación de especies vegetales arbustivas que configuren una pantalla verde y continua.

Se admitirán soluciones distintas siempre que garanticen la coherencia de las mismas con los criterios de cierre de parcelas establecidos para todo el Plan Parcial y después de informe favorable por parte de los servicios técnicos municipales.

- Retranqueos

La franja de retranqueo se ajardinará en toda su superficie a excepción de los puntos en los que haya que resolver los accesos a la parcela.

El subsuelo de la franja de retranqueo podrá ser utilizado como soporte de canalizaciones de servicios comunes del sector, quedando condicionada por esa servidumbre.

- Urbanización interior de parcela

En la urbanización interior de parcela primarán las soluciones “verdes”, de plantación de césped u otras soluciones de jardinería.

Será obligatoria la plantación de un árbol o arbusto por cada 100 m² (o fracciones menores) de parcela neta, no computando a estos efectos los empleados como cierre de parcela o los obligatorios para la franja de retranqueo.

- Materiales

Los colores y formas utilizados para la edificación serán aquellos que garanticen un menor impacto paisajístico, y que tiendan a mimetizar la edificación con su entorno.

11.8.4.3.5. Otras condiciones:

a) Las soluciones arquitectónicas planteadas garantizarán la eficiencia energética de la construcción mediante la utilización de soluciones de bioclimatismo, utilización de técnicas de arquitectura solar pasiva u otras similares.

b) La solución arquitectónica planteada para la resolución del equipamiento tendrá en cuenta la formalización de uno de los accesos principales al conjunto urbano proyectado mediante los dos edificios de equipamiento sociocultural y docente.

c) Será obligatoria la dotación de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² cuadrados construidos de uso equipamiento, ubicadas dentro de la edificación o exteriores dentro de la parcela asignada.

d) En aquellos ámbitos de aplicación de la ordenanza, incluidos en el perímetro de protección de bienes catalogados exteriores (contorno de protección), previo a la obtención de licencia de edificación se tendrá que solicitar y obtener autorización del organismo

responsable en materia de Protección del Patrimonio de la Xunta de Galicia. La solución planteada por el proyecto arquitectónico del equipamiento garantizará la ausencia de impacto sobre los bienes catalogados. Se pondrá especial atención en la utilización de soluciones de edificación que no supongan apantallamientos y generen barreras visuales.

e) En general se evitara los alzados volumétricamente continuos para la edificación, en especial en las fachadas con frente a vial público, con el objetivo de no generar pantallas. En la medida de lo posible se fraccionará volumétricamente la edificación para disminuir el impacto visual de la nueva edificación sobre el entorno.

11.8.5. ORDENANAZA 5: USO COMERCIAL LUCRATIVO (CM-1)

11.8.5.1. Definición

Es aquella referida a las zonas previstas en el Plan Parcial como de equipamiento comercial de carácter privado.

- Tipología

La tipología edificatoria permitida será la de edificación abierta.

11.8.5.2. Ámbito de aplicación

El establecido en los correspondientes planos de clasificación del Plan Parcial.

11.8.5.3. Condiciones

11.8.5.3.1. Condiciones de uso

Según los referidos en el P.X.O.M.:

Uso principal: Comercial grado 1º, 2.4 y/o grado 2º, 1.

Usos permitidos: Oficinas grado 2º, salas de reunión grado 1º y 2º, garaje aparcamiento grados 2º y 3º.

11.8.5.3.2. Condiciones de Posición:

- Retranqueos

Se establece la obligatoriedad de realizar un retranqueo de cierres y edificación de 3 metros desde la alineación, en los linderos que son frente a vial rodado.

El retranqueo de edificación a los linderos laterales y posterior será mayor de 3 metros.

En los linderos que separan parcelas los cierres se situarán sobre el propio linde.

- Rasante de viario

Será la establecida en los planos de Ordenación del Sector

11.8.5.3.3. Condiciones de Volumen:

- Coeficiente de Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad atribuido a la parcela es de 0,75 m²/m².

- Coeficiente de ocupación

El coeficientes de ocupación máxima para la parcela se fija en el 60 %.

- Altura máxima de edificación y número de plantas

La altura máxima de la edificación medida en cualquier punto según las presentes ordenanzas será de 9 metros, y bajo más una plantas (B+1).

- Altura total de la edificación

La altura total de la edificación medida según las presentes ordenanzas será en todo caso igual o inferior a 12,50 metros.

- Semisótano

Se admite la construcción de un sótano o semisótano con uso de garaje y locales auxiliares de la edificación.

- Cubiertas

Serán de aplicación las condiciones generales de cubierta de la presente normativa. La pendiente de la cubierta de la edificación seguirá la pendiente natural del terreno con el fin de minimizar el impacto del volumen edificado.

11.8.5.3.4. Condiciones estéticas:

- Cierres

a) Cierres de linderos con frente a vial rodado. Se realizarán preferentemente en mampostería de piedra taco o similar hasta una altura de 1 metro.

b) Cierres de linderos de separación entre fincas. Se realizarán íntegramente hasta una altura máxima de 2,00 metros mediante la plantación de especies vegetales arbustivas que configurarán una pantalla verde y continua.

Se admitirán soluciones distintas siempre que garanticen la coherencia de la misma con los criterios de cierre de parcelas establecidos para todo el Plan Parcial y después de informe favorable por parte de los servicios técnicos municipales.

- Retranqueos

La franja de retranqueo se ajardinará en toda su superficie a excepción de los puntos en los que haya que resolver los accesos a la parcela.

El subsuelo de la franja de retranqueo podrá ser utilizado como soporte de canalizaciones de servicios comunes del sector quedando condicionada por esa servidumbre.

- Urbanización interior de parcela

En la urbanización interior de parcela primarán las soluciones de calidad.

Será obligatoria la plantación de un árbol o arbusto por cada 100 m² (o fracciones menores) de parcela libre, no computando a estos efectos los empleados como cierre de parcela o los obligatorios para la franja de retranqueo.

- Dotación de aparcamiento

Será obligatoria la dotación de una plazas de aparcamiento para cada 25 m² construidos de uso comercial.

- Materiales

Los colores y formas utilizados para la edificación serán aquellos que garanticen un menor impacto paisajístico, y que tiendan a mimetizar la edificación con su entorno.

11.8.5.3.5. Otras condiciones:

a) Las soluciones arquitectónicas planteadas garantizarán la eficiencia energética de la construcción mediante la utilización de soluciones de bioclimatismo, utilización de técnicas de arquitectura solar pasiva u otras similares.

b) En la solución arquitectónica planteada primará la permeabilidad transversal y longitudinal del edificio, configurándolo como una edificación diáfana.

c) En aquellos ámbitos de aplicación de la ordenanza, incluidos en el perímetro de protección de bienes catalogados exteriores , (contorno de protección), previo a la obtención de licencia de edificación se tendrá que solicitar y obtener autorización del organismo responsable en materia de Protección del Patrimonio de la Xunta de Galicia. La solución planteada por el proyecto arquitectónico del equipamiento garantizará la ausencia de impacto sobre los bienes catalogados. Se pondrá especial atención en la utilización de soluciones de edificación que no supongan apantallamientos y generen barreras visuales.

d) En general se evitara los alzados volumétricamente continuos para la edificación, en especial en las fachadas con frente a vial público, con el objetivo de no generar pantallas. En la medida de lo posible se fraccionará volumétricamente la edificación para disminuir el impacto visual de la nueva edificación sobre el entorno.

e) Con el objetivo de eliminar cualquier afección negativa sobre los bienes catalogados, la autorización del organismo responsable en materia de Protección del

Patrimonio de la Xunta de Galicia, podrá condicionar la posición de la nueva construcción así como el tratamiento y apertura de los espacios no ocupados por ella además de pormenorizar las condiciones de fraccionamiento volumétrico señaladas en los epígrafes anteriores

11.8.6. ORDENANAZA 6: ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES (ZV-1)

11.8.6.1. Definición

Es aquella referida a las zonas previstas en el Plan Parcial como de zona verde pública.

En todo caso las parcelas clasificadas con este uso serán de cesión libre y gratuita al ayuntamiento según lo establecido en la LOUPMRG, con las características tipológicas que le son propias y sin más limitaciones que aquellas establecidas por la propia Ordenanza y resto de documentos del Plan Parcial y las de orden superior establecidas por el P.X.O.M.

11.8.6.2. Ámbito de aplicación

El establecido en los correspondientes planos de clasificación del Plan Parcial.

11.8.6.3. Condiciones

11.8.6.3.1. Condiciones de Uso:

El referido por el P.X.O.M. en el apartado correspondiente a Zonas Verdes, Parque Urbano.

11.8.6.3.2. Condiciones de Volumen:

- Coeficiente de ocupación

El coeficiente de ocupación máxima para la parcela se fija en el 1%.

- Altura de máxima de edificación y número de plantas

La altura máxima de la edificación medida en cualquier punto será de 3,5 metros y planta baja.

- Altura Total de la edificación

La altura total de la edificación será en todo caso igual o inferior a 5 metros.

- Semisótano

No se permite la construcción de semisótanos.

- Cubiertas

Serán de aplicación las condiciones generales de cubierta de la presente normativa.

11.8.6.3.3. Condiciones estéticas:

- Urbanización del parque

En la urbanización interior del parque primarán las soluciones de urbanización blandas y de calidad.

Será obligatoria la plantación de un árbol o arbusto por cada 50 m² (o fracciones menores) de parcela neta.

- Materiales

Los colores y formas utilizados serán aquellos que garanticen un menor impacto paisajístico, y que tiendan a mimetizar la edificación con su entorno.

11.8.6.3.4. Otras condiciones:

a) Las soluciones arquitectónicas planteadas garantizarán la eficiencia energética de la construcción mediante la utilización de soluciones de bioclimatismo, utilización de técnicas de arquitectura solar pasiva u otras similares.

11.8.7. ORDENANZA 7: ESPACIO LIBRE PRIVADO (ELP-1 y ELP-2)

11.8.7.1. Definición

Es aquella referida a las zonas previstas en el Plan Parcial como de espacio libre privado.

11.8.7.2. Ámbito de aplicación

El establecido en los correspondientes planos de clasificación del Plan Parcial.

11.8.7.3. Condiciones

11.8.7.3.1. Condiciones de Uso:

Se podrán realizar todo tipo de instalaciones descubiertas orientadas al disfrute del ocio y tiempo libre, como zonas ajardinadas, pistas deportivas, piscina, etc., con las instalaciones mínimas e imprescindibles para su correcto funcionamiento.

En todo caso primará la superficie ajardinada, que no podrá ser inferior al 60% del total de la parcela.

11.8.7.3.2. Condiciones de Volumen:

- Coeficiente de ocupación

El coeficiente de ocupación máxima con las instalaciones antes aludidas se fija en el 5%, para construcciones sobre rasante.

- Altura de máxima de edificación y número de plantas

La altura máxima de la edificación medida en cualquier punto será de 3,5 metros y planta baja.

- Altura Total de la edificación

La altura total de la edificación será en todo caso igual o inferior a 5 metros.

- Cubiertas

Serán de aplicación las condiciones generales de cubierta de la presente normativa.

11.8.7.3.3. Condiciones estéticas:

- Urbanización

En la urbanización interior de la parcela primarán las soluciones de urbanización blandas y de calidad.

Será obligatoria la plantación de un árbol o arbusto por cada 50 m² (o fracciones menores) de parcela neta.

- Materiales

Los colores y formas utilizados serán aquellos que garanticen un menor impacto paisajístico, y que tiendan a mimetizar la edificación con su entorno.

11.8.7.3.4. Otras condiciones:

a) Las soluciones arquitectónicas planteadas garantizarán la eficiencia energética de la construcción mediante la utilización de soluciones de bioclimatismo, utilización de técnicas de arquitectura solar pasiva u otras similares.

11.8.8. ORDENANZA 8: SISTEMA GENERAL VIARIO (SGV) Y RESERVA DE SISTEMA GENERAL VIARIO (RSG-01 y RSG-02)

Las características constructivas y formales del viario rodado son las derivadas del proyecto constructivo promovido por los titulares de la vía.

11.8.9. ORDENANZA 9: VIARIO RODADO (V)

Las características constructivas y formales del viario rodado serán estudiadas en detalle por el preceptivo Proyecto de Urbanización que habrá de tener en cuenta la vigente normativa y reglamentos en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

El viario rodado tendrá el trazado y características previstos en los correspondientes planos de ordenación.

La secciones transversales de viario, según las cuales se organizan las bandas de tráfico rodado, aparcamiento, alcorques y aceras, las cuales se reflejan en los correspondientes planos del presente Plan Parcial, serán en todo caso vinculantes a la hora de redactar el mencionado Proyecto de Urbanización.

En todo caso se primará, para las zonas de acera, un pavimento que, por su facilidad de desmontaje y reposición, sirva para la posibilidad de incorporación de servicios urbanísticos no previstos en el presente Plan Parcial.

Para las zonas de aparcamiento se deberá primar los tipos de pavimento que, previsto para la finalidad propuesta, sea del tipo más "blando" posible de manera que, en aquellos momentos en que no se encuentre vehículos aparcados, se consiga la apariencia de zona peatonal integrando soluciones verdes en la medida de lo posible.

Para las zonas de tráfico rodado se primará un pavimento de tipo continuo que se adapte correctamente a las necesidades del tráfico previsto. En todo caso el tratamiento de los pavimentos, la colocación de vados y demás elementos de seguridad vial cumplirán la vigente normativa y reglamentos en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Se establece como normativa para el viario rodado la disposición árboles de calibre y tamaño suficiente para garantizar su durabilidad y las características del proyecto.

En los lugares en los que existan cierres tradicionales en el ámbito del Plan Parcial, se mantendrán estos, quedando prohibida su alteración.

El proyecto de urbanización en el que se describan las obras a acometer para los viales rodados en el ámbito de afección de los bienes catalogados tendrá que recibir autorización del organismo de la Xunta de Galicia con competencia en materia de Protección do Patrimonio Cultural.-

11.8.10. ORDENANZA 9: VIARIO PEATONAL Y TALUDES (VPU-1.1 a VPU-1.7 y VPR-2.1 a VPR-2.18)

Abarca este ámbito los terrenos de titularidad pública, de cesión gratuita y libre de cargas VPU así como lo que pretenden al dominio privado adjudicados en el preceptivo proyecto de compensación a cada una de las manzanas a las que se vincula VPR.

La red viaria peatonal y taludes será objeto de estudio pormenorizado en el preceptivo Proyecto de Urbanización que desarrollará como proyecto constructivo el presente Plan Parcial.

Las secciones y trazados de la red viaria peatonal se ajustarán a lo previsto en los planos de ordenación del mismo. Los taludes de separación de parcelas o entre estas y el viario podrán plantear soluciones de abancalamiento con el fin de minimizar el impacto visual del conjunto.

Las soluciones constructivas utilizadas serán de carácter blando primando la permeabilidad de los pavimentos y la aparición de soluciones verdes. Se establece como obligatoria la plantación de un árbol o arbusto de calibre y tamaño suficiente para garantizar su durabilidad cada 15 metros lineales de viario peatonal.

Para la definición de los taludes será de obligado cumplimiento lo establecido en el epígrafe 11.7. del presente Plan Parcial.

12.- JUSTIFICACIÓN DE LA CUMPLIMENTACIÓN DE LOS INFORMES DE LA DIRECCIÓN XERAL DE PATRIMONIO.

El 20 de mayo de 2016 la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural de la Xunta de Galicia emite informe al Plan Parcial que desarrolla el Sector S-07 de Venturiña, en relación a la solicitud realizada por el Concello de Ames de fecha 29 de enero de 2016.

En el citado informe se recoge que:

1. "En el ámbito del PP no se encuentra ningún elemento de los incluidos en el catálogo del PXOM de Ames. En el entorno más inmediato se localiza el conjunto parroquial de Biduido (Iglesia y rectoral), incluido en el catálogo del PXOM con la ficha Ar-08, y un cruceiro incluido en el catálogo del PXOM con la ficha CR-14". Se indica que según el artículo 4.1.3. de la normativa del PXOM, las áreas de respecto de los elementos etnográficos inventariados y de los elementos de arquitectura religiosa (dentro de las que será necesario informe de de la comisión provincial de patrimonio para los bienes patrimoniales), están constituidas por una franja de con una profundidad de 50 m y de 100 m respectivamente.

Visto el citado epígrafe, procede recoger en la normativa del Plan Parcial la necesidad de recabar y obtener autorización en el ámbito del área de respeto de los bienes patrimoniales señalados.

2. En el informe se recoge que en el documento no se evalúa la afectación que la ordenación del Plan Parcial, la urbanización y la construcción de las edificaciones previstas tendrán sobre el patrimonio cultural.

En este punto cabe señalar que como resultado del sometimiento del Plan Parcial, al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica la Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental de la Xunta de Galicia emitió decisión de innecesaridad de sometimiento del Plan Parcial al citado procedimiento en fecha 19 de julio de 2012, estableciendo en su resolución la obligación de presentar un estudio acústico específico, para dar en su momento cumplimiento a la ley 37/2003 de Ruido, y al Real Decreto que la desarrolla, y un Estudio de Impacto e Integración Paisajística de la actuación prevista. Una vez entregados estos estudios la Secretaria Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental emite resolución favorable ante los estudios planteados y las soluciones propuestas afirmando:

" (...) A modo de conclusión puede decirse que la ejecución del Plan Parcial se considera resuelto de forma favorable en términos de paisaje a partir del respeto y aplicación de las medidas de integración desarrolladas en el presente estudio paisajístico (...) "

En el citado documento citado se realiza análisis del impacto físico de la actuación y sus consecuencias sobre el patrimonio. El estudio paisajístico se incorpora a la documentación remitida del Plan Parcial y se introduce un epígrafe en la normativa del mismo en la que se establecen sus determinaciones como de obligado cumplimiento para el Proyecto de Urbanización que como proyecto de obras desarrollará el Plan Parcial y que tendrá que recibir autorización del organismo competente en materia de Protección del Patrimonio Cultural de la Xunta de Galicia.

En todo caso para dar cumplimiento al informe emitido por la Dirección Xeral de Patrimonio, se redacta un documento que se acompaña como anexo denominado *"Estudio de evaluación de impacto sobre el Patrimonio Cultural: Plan Parcial S-07 de Venturiña"* firmado por el arqueólogo D. Pablo Vaamonde, en el que con carácter específico se identifican los elementos de patrimonio cultural del ámbito y de su entorno, y se establecen y desarrollan las medidas de protección sobre los mismos, completando las determinaciones del Plan Xeral de Ordenación Municipal de Ames. Las determinaciones establecidas en el citado estudio se incorporan como elementos integrantes de la normativa del Plan Parcial.

Se realizó prospección de los bienes arqueológicos, etnográficos y arquitectónicos existentes en el ámbito y su entorno, incorporando sus resultados en el estudio antes citado, concluyéndose que en el ámbito del Plan Parcial no se afecta ningún bien arqueológico, y que se identificaron dos elementos catalogados por el PXOM (Iglesario y rectoral -patrimonio arquitectónico- y un cruceiro -patrimonio etnográfico), y un tercero no Catalogado en el PXOM (un hórreo tradicional -patrimonio etnográfico).

Se concluye que el área de respeto del conjunto parroquial se ve afectada por la intervención por lo que se incluyen en el documento las determinaciones en las distintas ordenanzas de aplicación que garanticen la protección del bien, estableciendo con carácter general la necesidad de obtención de autorización de los proyectos de obras por parte del organismo responsable en materia de Protección del Patrimonio de la Xunta de Galicia, previo a la concesión por parte del Ayuntamiento del título urbanístico habilitante.

3. En el informe se establece que antes del inicio de de las obras se tendrá que presentar para su autorización por el órgano competente de la Consellería de

Cultura, un proyecto de control arqueológico de los trabajos de limpieza de vegetación y de movimiento de tierras de las obras previstas, firmado por técnico competente, que cumpla con los requisitos exigidos en el decreto 199/1997 de 10 de xullo, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Galicia. Se establece así mismo que los trabajos de desbroce, limpieza y movimiento de tierras no podrán iniciarse hasta que el citado proyecto sea autorizado. A la vista del resultado de la actuación arqueológica podrá ser preciso modificar la ordenación las determinaciones normativas y el catálogo del Plan Parcial.

Visto el citado epígrafe procede incluir la citada cautela en la normativa del Plan Parcial.

4. Como resumen el informe establece:

“(…) Lo anterior debe concretarse, al menos en los siguientes aspectos:

- *La necesidad de situar una zona libre en el frente con la carretera provincial, al norte del ámbito, que sirva de zona de amortiguación de la nova ordenación con los elementos protegidos”*

En relación al citado epígrafe se establece que, en el ámbito de competencia del informe se dispone la amortiguación sobre los bienes de valor patrimonial mediante diferentes estrategias. En primer lugar la proyectación del vial provincial como un bulevar, con la plantación de arbolado que mitigue el impacto del tráfico rodado y de las edificaciones. En el Plan Parcial se recoge la obligatoriedad de que el Proyecto de Urbanización recoja este diseño como obligatorio. En segundo lugar tal y como aparece reflejado en los planos de ordenación, se libera suelo libre de uso privado en la zona en la que se dispone vivienda protegida, estableciendo retranqueos obligatorios y fraccionamiento de la edificación de modo que se establezca un ámbito de respeto en el frente al vial provincial

En la parcela de equipamiento comercial privado se establece en ordenanza la obligatoriedad de fraccionar la edificación, evitando la aparición de volúmenes continuos en el frente al vial provincial. Se fija además la obligatoriedad de retranquear la edificación resultante y la utilización de soluciones que disminuyan su impacto visual a través de su escalonamiento u otras que faciliten su integración en el terreno.

La misma solución descrita con anterioridad se plantea para la parcela de equipamiento público.

- *Se deberá limitar la altura y ocupación de las parcelas destinadas a equipamiento público y comercial.*

Visto el citado epígrafe se procedió a limitar la altura del equipamiento público y comercial 12,50 metros. La ocupación prevista ya se encontraba limitada al 75 % de la parcela estableciéndose nuevos parámetros de retranqueo y volumetría que garanticen la integración de los mismos en el paisaje construido.

- *Se deberá reducir el número máximo de viviendas adosadas para evitar la formación de pantallas.*

Visto el citado epígrafe se procedió a limitar el número máximo de viviendas adosadas, en el ámbito de competencia del informe, a 5. Estableciendo el fraccionamiento de la volumetría de los conjuntos resultantes (Ordenanza 3 VPP).

- *Se deberá adaptar la ordenación propuesta a la morfología original del terreno, evitando los impactos de los muros de contención de la ordenación propuesta.*

El plan Parcial incorporó como anexo normativo las indicaciones realizadas por la dirección xeral de Calidad y Evaluación Ambiental de la Xunta de Galicia, que informó favorablemente la el estudio paisajístico demandado en su resolución de innecesariedad de sometimiento del Plan Parcial al procedimiento de Evaluación Ambiental iniciado, y las medidas correctoras para los impactos producidos sobre la topografía del terreno.

- *Deberá modificarse la sección y tratamiento previstos para la carreta provincial y de la carretera municipal al oeste del ámbito que limita el núcleo rural tradicional, las cuales deberán respetar el carácter del contorno de los bienes protegidos y mantener los muros tradicionales existentes.*

Visto el citado informe se incluyó la obligación de que el Proyecto de Urbanización, que deberá obtener autorización del organismo con competencia en materia de Protección del Patrimonio, identifique y conserve los muros tradicionales existentes, y que las soluciones de urbanización propuestas garanticen la integración con los elementos patrimoniales de valor existentes.

El 5 de abril de 2017 la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural de la Xunta de Galicia emitió nuevo informe desfavorable sobre el documento del Plan Parcial S-07 de Venturiña en relación a la solicitud realizada por el Concello de Ames de fecha 1 de enero de 2017.

En el citado informe se recogían las siguientes conclusiones:

a.- "En el estudio paisajístico se analiza la influencia positiva en el sector de la proximidad de elementos con valor cultural, pero no se analiza la afección del nuevo desarrollo en los elementos protegidos.

De ese modo no se hace, como se requería en el informe de la DXPC, un análisis de la afección visual del nuevo desarrollo sobre los elementos protegidos; no hay ninguna sección ni alzado de conjunto que ponga en relación los volúmenes y taludes y su cota y posición respecto a los volúmenes y posición y acceso al conjunto parroquial, debiendo analizar como el nuevo desarrollo modificará su posición dominante respecto al resto de las edificaciones del entorno, para establecer las medidas correctoras necesarias"

Visto el citado epígrafe, se procedió a incorporar al Plan Parcial Planos de planta, sección y alzado en los que se incluyeron los elementos patrimoniales, y se analizaron las relaciones volumétricas, de escala y posición entre estos y el nuevo desarrollo.

b.- "En la ordenanza de uso comercial lucrativo se deberá advertir que para eliminar cualquier afección negativa sobre los bienes catalogados, se podrá condicionar la posición de la nueva construcción así como el tratamiento y apertura de los espacios no ocupados por ella, además de las condiciones de fraccionamiento volumétrico ya añadidas que se consideran adecuadas."

Visto el citado epígrafe, se procedió a incorporar al Plan Parcial la siguiente cautela en la Ordenanza:

"e) Con el objetivo de eliminar cualquier afección negativa sobre los bienes catalogados, la autorización del organismo responsable en materia de Protección del Patrimonio de la Xunta de Galicia, podrá condicionar la posición de la nueva construcción así como el tratamiento y apertura de los espacios no ocupados por ella además de pormenorizar las condiciones de fraccionamiento volumétrico señaladas en los epígrafes anteriores"

c.- "En la ordenanza residencial de protección pública (punto 11.6.2.) se mantiene en el párrafo tipología el número de viviendas adosadas sin solución de continuidad, en 6 unidades lo que se contradice con el último párrafo del punto relativo a las condiciones de parcelación en el que se limita a 5 unidades. Deberá corregirse este error, estudiando el número máximo en relación con el volumen de las edificaciones protegidas y las viviendas del entorno"

Visto el citado epígrafe, se procedió a corregir el citado error estableciendo en 5 el número máximo de viviendas adosadas.

d.- "En la ordenanza residencial de promoción libre (punto 11.6.1.) no se modifica el número máximo de viviendas adosadas sin solución de continuidad, que se mantiene como máximo en 6 unidades. Aunque el ámbito de aplicación de esta ordenanza está fuera del contorno de protección de los elementos catalogados, esté parámetro máximo afecta a la apreciación de las construcciones toda vez que se sitúan como telón de fondo subiendo por la ladera del monte, por lo que se debería reducir el número máximo para limitar su volumen."

Visto el citado epígrafe, se procedió a limitar el número máximo de viviendas adosadas sin solución de continuidad a 5, de modo que se unifique la volumetría para todo el Plan Parcial.

e.- "Para conseguir la minimización del impacto del desarrollo en los elementos del patrimonio cultural, deberá concretarse en el PP las medidas del estudio paisajístico, estableciendo en la normativa la obligación de aterrazamiento de las parcelas y la limitación de la altura máxima de los muros de contención y la pendiente de los taludes que separan las parcelas, para que se garantice el criterio de la mínima alteración topográfica, así como la concreción del mantenimiento de la orla vegetal natural del perímetro del sector, frente al conjunto parroquial, en la normativa y en los planos de ordenación"

Visto el citado epígrafe, se procedió a incluir un epígrafe en la Normativa del Plan Parcial con el siguiente contenido:

"11.7.- REGULACIÓN DE CONDICIONES DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA (CAUTELAS PAISAJÍSTICAS)

Las cautelas de protección paisajística son el resultado de la trasposición a la normativa de las determinaciones contenidas en el Estudio Paisajístico, informado por la subdirección xeral de Avaliación Ambiental de la Xunta de Galicia e incorporado a la documentación del Plan Parcial.

Presentan carácter normativo de obligado cumplimiento para cualquier actuación prevista por el presente Plan Parcial que desarrolla el sector S-07 de Venturiña y son las siguientes.

- 1.- *Se establece la obligatoriedad de aterrazamiento de las parcelas resultantes de la ordenación, en bancales sucesivos para salvar la pendiente existente entre linderos y en el interior de las parcelas, siguiéndose en todo caso el criterio de menor alteración topográfica, lo que se justificará específicamente en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial.*
 - 2.- *La altura máxima de los muros de contención y/o taludes, entre bancales, se fija en 6,00 metros, teniendo que salvarse la diferencia entre rasantes de parcela con sucesivos aterrazamientos que amortigüen el impacto visual y paisajístico producido.*
 - 3.- *La pendiente de los taludes interiores a las parcelas y de delimitación de estas no podrán superar los 60°.*
 - 4.- *Para el tratamiento físico-formal de los taludes se plantearán muros pétreos con soluciones formales tradicionales y soluciones verdes integradas (hidrosiembra) de modo que se minimice el impacto visual y se logre el mantenimiento de la imagen visual del conjunto y la orla vegetal.*
 - 5.- *Se conservará y potenciará la barrera visual existente, debida a la orla formada por la vegetación natural, en el perímetro inferior del sector (zona próxima al conjunto parroquial). Esta orla natural le conferirá al sector un valor visual relevante y una integración máxima en el territorio.”*
- f.- *“Las cautelas arqueológicas, que ya estaban recogidas en el requerimiento de la DXPC, no fueron recogidas en las ordenanzas reguladoras si no en sendos apartados del documento de ordenación. Sin embargo, desde el punto de vista de la*

protección del patrimonio arqueológico, deberán introducirse las cautelas antes señaladas en la normativa del PP”.

Visto el citado epígrafe, se procedió incluir un epígrafe en la Normativa del Plan Parcial que recoge las citadas cautelas arqueológicas dentro del ámbito normativo del documento con el siguiente contenido:

“11.6.- REGULACIÓN DE CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (CAUTELAS ARQUEOLÓGICAS

Las cautelas de protección arqueológica de carácter normativo de obligado cumplimiento para cualquier actuación prevista por el presente Plan Parcial que desarrolla el sector S-07 de Venturiña, son las siguientes.

- 1.- *El Proyecto de Urbanización que como Proyecto de Obras, desarrolla y completa el proceso de definición del Plan Parcial, tendrá que recabar y recibir autorización del organismo responsable en materia de Protección del Patrimonio de la Xunta de Galicia, antes de la obtención del preceptivo título municipal habilitante.*
- 2.- *Antes del inicio de las obras de acondicionamiento del terreno y de la urbanización se tendrá que presentar para su autorización por el órgano competente de de la Consellería de Cultura, un proyecto de control arqueológico de los trabajos de limpieza de vegetación y de movimiento de tierras de las obras previstas, firmado por técnico competente, que cumpla con los requisitos exigidos en el decreto 199/1997, de 10 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica de la Comunidad Autónoma de Galicia. Los trabajos no podrán iniciarse hasta que el citado proyecto sea autorizado. A la vista de los resultados de la actuación arqueológica podrá ser preciso modificar la ordenación, las determinaciones normativas y el catálogo del Plan Parcial, con el objetivo de la protección y la conservación del patrimonio cultural.*
- 3.- *Los proyectos de obras de las edificaciones incluidas dentro del ámbito de protección de los Bienes Catalogados tendrán que recabar y obtener autorización del organismo responsable en materia de Protección del Patrimonio de la Xunta de Galicia.*
- 4.- *Las determinaciones singulares en materia de protección del patrimonio aparecen recogidas en cada una de las ordenanzas específicas de aplicación y en*

el conjunto del documento del Plan Parcial que debe ser aplicado de modo integrado.”

13.- INCORPORACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL ESTUDIO PAISAJÍSTICO Y DE RUIDO DEL PLAN PARCIAL.

El 7de mayo de 2013, dentro del proceso de Evaluación ambiental estratégica al que fue sometido el presente Plan Parcial del Sector S-07 de Venturiña, la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras de la Xunta de Galicia, a través de la Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental, resolvió que “los Estudios de ruidos y paisajísticos presentados del Plan Urbanístico, sector S07 Venturiña, dan adecuado cumplimiento a lo requerido en el punto num. 5 del acuerdo de Decisión de 19.07.2012, debiéndose incorporar las medidas derivadas de estos estudios á la normativa del Plan Parcial”.

Con el fin de dar cumplimiento a la citada resolución se incorporan los citados estudios de ruido y paisajístico al contenido normativo del Plan Parcial como documentos anexos, siendo sus determinaciones de obligado cumplimiento tanto para el Presente Plan Parcial, que las incorpora, como para el Proyecto de Urbanización, y los proyectos de Edificación que desarrollarán el presente documento, debiendo acreditar su verificación en la documentación presentada para la concesión del título urbanístico habilitante en cada caso.

Bertamiráns, Ames, noviembre de 2017

Los arquitectos

Juan A. Caridad Graña
Col. 2170

Isidro López Yáñez
col. 2261