



XESTIÓN
DO SOLO
DE GALICIA

PROYECTO DE INTERÉS AUTONÓMICO DEL PARQUE EMPRESARIAL DE PONTECESURES (PONTEVEDRA)

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Parte II. Justificación



INDICE

1 MEMORIA JUSTIFICATIVA	4
1.1 JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO Y UTILIDAD SOCIAL DEL PROYECTO DE INTERÉS AUTONÓMICO	5
1.1.1 Carácter supramunicipal del Plan Sectorial y de los Proyectos de Interés Autonomico que lo desarrollan.....	5
1.1.2 Interés público y utilidad social del Plan Sectorial y de los Proyectos de Interés Autonomico que lo desarrollan.....	6
1.2 IDONEIDAD DEL EMPRAZAMIENTO	7
1.3 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.....	7
1.4 RELACIÓN DEL PROYECTO DE INTERÉS AUTONÓMICO CON OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.....	9
1.4.1 Acomodo al Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales de Galicia.....	9
1.4.2 Acomodo a las Directrices de Ordenación del Territorio: Análisis de Compatibilidad Estratégica	11
1.5 COMPATIBILIDAD Y COORDINACIÓN CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL.....	14
1.6 DETERMINACIONES Y CONTENIDO DOCUMENTAL.....	17
1.7 CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA DEL REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016 DE SUELO DE GALICIA	20
1.8 JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS	21
1.9 JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD.....	24
1.10 INCIDENCIA TERRITORIAL	24
1.11 EVALUACIÓN AMBIENTAL	25
2 ORDENACIÓN.....	29
2.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.....	30
Paisaje e Identidad.....	30
Economía.....	39
Comunidad y cohesión social.....	40
2.2 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	41
2.3 MOVILIDAD.....	43
2.3.1 Sistema viario y aparcamientos	43
2.4 ORGANIZACIÓN PARCELARIA Y USOS.....	49



2.5	SISTEMA DOTACIONAL	50
2.6	ZONIFICACIÓN, EDIFICABILIDAD Y USOS	52
2.7	INFRAESTRUCTURAS.....	54
2.7.1	Abastecimiento de agua.....	54
2.7.2	Saneamiento de aguas residuales.....	55
2.7.3	Saneamiento de aguas pluviales.....	55
2.7.4	Red de energía eléctrica.....	56
2.7.5	Red de alumbrado público.....	57
2.7.6	Red de telecomunicaciones.....	57
2.7.7	Red de gas natural.....	58
2.8	CONEXIONES EXTERIORES DE SERVICIOS	58
2.8.1	Abastecimiento de agua.....	58
2.8.2	Saneamiento de aguas residuales.....	59
2.8.3	Saneamiento de aguas pluviales.....	59
2.8.4	Energía eléctrica.....	59
2.8.5	Telecomunicaciones	60
2.8.6	Gas natural.....	60
3	EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE INTERÉS AUTONÓMICO.....	61
3.1	SISTEMA Y COMPROMISOS DE ACTUACIÓN	62
3.2	PLAZOS DE EJECUCIÓN.....	62
3.3	FASES DE LA EJECUCIÓN.....	62
3.4	CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	62
4	CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.....	63
4.1	CARACTERÍSTICAS GENERALES.....	64
4.2	RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	65





1 MEMORIA JUSTIFICATIVA



1.1 JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO Y UTILIDAD SOCIAL DEL PROYECTO DE INTERÉS AUTONÓMICO

El Proyecto de Interés Autonómico del Parque Empresarial de Pontecesures, forma parte del Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales de Galicia (en adelante PSOAEG) declarado de incidencia supramunicipal por acuerdo de Consello da Xunta de 7 de diciembre de 2011 para los efectos previstos en la Lei 10/1995 y en el Decreto 80/2000 y aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Consello da Xunta de Galicia de 30 de abril de 2014 (DOG 28/05/2014),

Tal y como se establece en la Ley 1/2021, de 8 de enero, de ordenación del territorio de Galicia, que deroga la Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de ordenación del territorio de Galicia y el Decreto 80/2000, de 23 de marzo, por el que se regulan los planes y proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal, las referencias y las remisiones de la legislación y de los instrumentos de ordenación del territorio a los proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal y a los planes de ordenación del medio físico previstos en la Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de ordenación del territorio de Galicia, podrán considerarse realizadas, respectivamente, a los **proyectos de interés autonómico** y a los **planes territoriales especiales** definidos en dicha ley.

1.1.1 Carácter supramunicipal del Plan Sectorial y de los Proyectos de Interés Autonómico que lo desarrollan.

El carácter supramunicipal del Plan Sectorial de Ordenación del Territorio de las Áreas Empresariales de Galicia, se fundamenta en las singularidades de su ámbito, su objetivo, su magnitud, impacto territorial y características especiales.

1. El ámbito de este Plan Sectorial se define desde su origen como supramunicipal. El Plan incluye parques empresariales repartidos por toda Galicia, entre los que se incluye el de Pontecesures. De este modo, el ámbito geográfico en el que se desarrolla el Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales es supramunicipal y este carácter supramunicipal se convierte en el de las actuaciones.
2. El PSOAEG es un instrumento de ordenación territorial que abarca la totalidad del territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia. El plan contribuye, entre otros aspectos, a la creación de suelo con destino a actividades empresariales, de carácter industrial y terciario, que posibilitarán el desarrollo económico, buscando la ordenación en el marco del modelo territorial de Galicia establecido en las DOT
3. La magnitud de un Plan Sectorial que recoge la localización de instalaciones para actividades económicas y su regulación en municipios de las cuatro provincias, es una escala de intervención con un claro impacto supramunicipal.



4. La importante dimensión del Plan Sectorial que establece las bases para el desarrollo de las futuras áreas empresariales de Galicia, lo convierte en un instrumento de relevante impacto en el equilibrio de la estructura territorial gallega.
5. Las particularidades del Plan Sectorial de Áreas Empresariales afectan también a su carácter supramunicipal. La distribución espacial y la importancia y trascendencia de las actividades incluidas en el plan suponen la consolidación de suelo empresarial con áreas de servicio municipales propias, así como en torno a grandes áreas y conexiones urbanas y metropolitanas.

1.1.2 Interés público y utilidad social del Plan Sectorial y de los Proyectos de Interés Autonómico que lo desarrollan.

El interés público del Plan Sectorial de Áreas Empresariales y de los Proyectos Sectoriales que lo desarrollan se basa en su carácter de instrumento que contribuye a ordenar y reforzar el proceso de equilibrio de la estructura territorial de Galicia.

El Estatuto de Autonomía de Galicia atribuye a la Comunidad Autónoma, las competencias exclusivas en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda, así como la promoción y planificación de la actividad económica en Galicia de acuerdo con las bases y la planificación de la política económica general del Estado. En el ejercicio de estas competencias, la Xunta de Galicia, acomete actuaciones directamente dirigidas a la creación de áreas urbanizadas que permitan la implantación de actividades productivas a través de la Consellería de Territorio, Medioambiente e Vivenda.

El Instituto Galego da Vivenda e Solo (I.G.V.S.) como Organismo Autónomo de carácter comercial y financiero, adscrito a la Consellería de Territorio, Medioambiente e Vivenda, tiene asignada la realización de la política de suelo y vivienda de la Xunta de Galicia y, complementariamente le corresponde al IGVS, a través de sus órganos, dentro del marco de la normativa de ordenación del territorio y la urbanística, el establecimiento de la política de suelos de carácter productivo, tales como el industrial, el comercial o tecnológico, objetivos del Plan Sectorial de Áreas Empresariales.

Aspectos socioeconómicos y territoriales de interés general y público justifican la necesidad de adoptar un instrumento de planificación que establezca las bases para el desarrollo de las futuras áreas empresariales de Galicia. Este instrumento es el Plan Sectorial de Áreas Empresariales que es objeto del PIA que nos ocupa.

Dentro de su ámbito de influencia directa, el amplio ámbito de influencia socioeconómica justifica plenamente el interés público y la utilidad social del Plan Sectorial.



1.2 IDONEIDAD DEL EMPRAZAMIENTO

La localización del Parque Empresarial de Pontecesures fue establecida por el Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales de Galicia al suroeste del municipio de Pontecesures en base a su situación, características ambientales y disponibilidad de espacio, que justifican la idoneidad del emplazamiento.

La idoneidad del emplazamiento del Proyecto de Interés Autonómico del Parque Empresarial de Pontecesures, está justificada toda vez que desarrolla el Plan Sectorial referido en el párrafo anterior.

Documento refundido aprobado polo Consello da Xunta do 30/04/2014 Páx.818

AREAS EMPRESARIAIS DE GALICIA
AREAS EMPRESARIALES DE GALICIA

ep4sa

Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais na comunidade autónoma de Galicia
Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales en la comunidad autónoma de Galicia

CÓDIGO DA ÁREA / CÓDIGO DEL ÁREA
36044011

NOME DA ÁREA: / NOMBRE DEL ÁREA:
P.E. DE PONTECESURES

PROVINCIA: / PROVINCIA: **PONTEVEDRA** ÁREA FUNCIONAL: / ÁREA FUNCIONAL: **PONTEVEDRA**

COMARCA: / COMARCA: **CALDAS**

CONCELLO: / AYUNTAMIENTO: **PONTECESURES**

PROMOTOR: / PROMOTOR: **IGVS**

XESTORA: / GESTORA: **XESTUR PONTEVEDRA**

ESTADO: / ESTADO: **En estudo**

SUPERFICIE ÁREA:
SUPERFICIE ÁREA: **304.000,00 m²**

SUPERFICIE NETA:
SUPERFICIE NETA: **182.400,00 m²**

SUPERFICIE DISPONIBLE:
SUPERFICIE DISPONIBLE: **182.400,00 m²**

DATA DE POSTA EN
FUNCIONAMENTO:
FECHA DE PUESTA EN
FUNCIONAMENTO:

UTM X: 528.450,70 UTM Y: 4.728.863,74

1.3 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

La delimitación del ámbito se define en el Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales de Galicia, identificado como P.E. de Pontecesures con el código 36044011 con una superficie de área de 304.000 m². Esta superficie se ajusta en el pormenor del desarrollo del PIA alcanzando las 32,6 ha.

Abarca la superficie comprendida entre la carretera PO-548 (Vilagarcía de Arousa-Pontecesures) en su lado norte; la N-550 hacia en el este, y un vial municipal hacia el sur y hacia el oeste, que se corresponde con el límite del término municipal entre Pontecesures y Valga.



Ajustes del ámbito sobre el establecido en el Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales

Sobre la superficie establecida en el PSOAE se han producido una serie de ajustes.

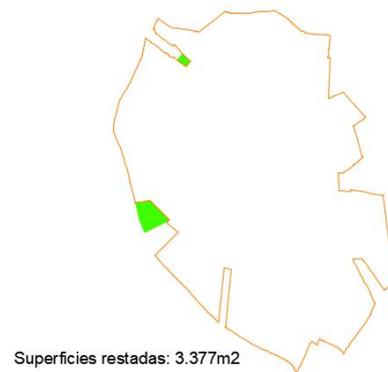
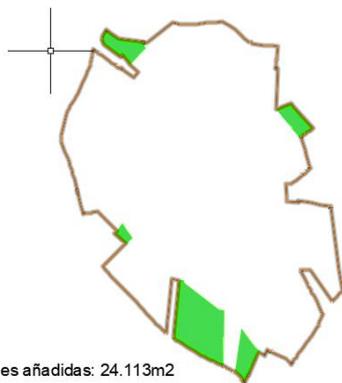
Así, se incluyen en el ámbito del Parque Empresarial, las parcelas al noroeste del ámbito en contacto con la carretera PO-548 de cara a la resolución del nudo de conexión con este viario.

También se incorporan al ámbito del PIA, unas parcelas al noreste, que permitirán resolver la glorieta final del vial principal. Se añaden además las parcelas al sur del ámbito en contacto con la vía de Barrio Tarroeira al sueste del ámbito.

Por último, se excluye una nave en la zona oeste del ámbito y se incluye una parcela que quedaba incompleta en la delimitación del PSOAE.

En total se añaden 24.113 m² al ámbito original y se excluyen del mismo 3.377 m². Esta variación de superficie representa un 9,04% con respecto a la superficie original recogida en el Plan Sectorial.

El ajuste de por menor a la cartografía de detalle sobre la que se desarrolla el Proyecto de Interés Autonómico, representa además una variación de 2.849 m² que, aun así, en conjunto no superaría el 10% de reajuste de superficie permitido en la normativa del Plan Sectorial.



1.4 RELACIÓN DEL PROYECTO DE INTERÉS AUTONÓMICO CON OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

El presente Proyecto de Interés Autonómico:

- Se redacta al amparo de la Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de Ordenación do Territorio de Galicia, (LOT) en el marco de desarrollo del Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales de Galicia, aprobado mediante Acuerdo del Consello de la Xunta de Galicia de 30 de abril de 2014, tratándose de un Proyecto de interés autonómico previsto según el artículo 40.3.a de la LOT.
- Tiene por objeto regular la implantación del Parque Empresarial de Pontecesures.
- Se ajusta a las determinaciones del Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales de Galicia.
- Consta de los documentos necesarios (artículo 45 de la Lei 1/2021 de Ordenación do Territorio de Galicia) para reflejar con claridad y suficiencia las determinaciones establecidas en el artículo 44 de esa Lei.
- No vulnera las determinaciones de otros instrumentos de Ordenación del Territorio.

1.4.1 Acomodo al Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales de Galicia

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

El Proyecto de Interés Autonómico del Parque Empresarial, se acomoda a estos criterios de la siguiente manera:

Zonificación	El PIA zonifica su ámbito dividiéndolo en Parcelas de uso privado, zonas verdes públicas, infraestructuras de servicios, red viaria y aparcamiento y sendas peatonales.
Tipología de las áreas empresariales	Por su función, el PIA se incluye en los Parques Empresariales y por su tamaño, se trataría de un parque de tamaño medio de entre 10 y 50 Has.
Estructura Parcelaria	El PIA toma como referencia la estructura parcelaria recogida en el Plan Sectorial
Edificabilidad Bruta	La edificabilidad bruta del parque empresarial se establece en 0,5 m2/m2
Parámetros de la edificación	Se tomará como referencia los establecidos en el PSOAEG
Criterios para la determinación de usos	Se tomará como referencia los establecidos en el PSOAEG



Criterios de diseño de la estructura básica

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

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

Criterios para infraestructuras ambientalmente apropiadas

Energía e iluminación

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

Red de telecomunicaciones

La red de telecomunicaciones se traza teniendo en cuenta las recomendaciones de las empresas suministradoras y tal y como se establece en el Plan Sectorial, con visión de futuro dada la rápida evolución de esta infraestructura

Transporte

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

Agua

Se seguirá lo establecido en el apartado VIII.3.7.5. del Plan Sectorial.

Sumideros, depuración y vertido

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

Viaro

La ordenación del viario del Parque Empresarial, sigue los criterios establecidos en el Plan Sectorial para la optimización del mismo. Así, el viario se adapta en la medida de lo posible al terreno natural, organizándose de manera que se minimice su superficie en favor de las parcelas de uso empresarial.

Para su diseño, se han seguido los criterios recogidos en el Plan Sectorial



Criterios de diseño zonas verdes	<p>Para el diseño de estas zonas así como para la localización de elementos vegetales dentro del ámbito, se seguirán los criterios recogidos en el apartado VIII. 3.8 del Plan Sectorial</p> <p>El sistema de espacios libres se concentra al oeste y al norte del ámbito, en contacto con la zona dotacional de Valga e integrando el área afectada por la dinámica fluvial del río Valga</p> <p>Se proyectan barreras vegetales arboladas para la amortiguación de los usos industriales.</p>
----------------------------------	---

1.4.2 Acomodo a las Directrices de Ordenación del Territorio: Análisis de Compatibilidad Estratégica

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

El presente Proyecto de Interés Autonómico se acomoda a las DOT toda vez que se formula en desarrollo del Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales de Galicia, que desarrolla directamente las previsiones de las DOT.

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

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

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

A continuación, se expone el análisis de compatibilidad estratégica del presente Proyecto de Interés Autonómico con respecto a los aspectos indicados por las DOT.



Sostenibilidade	
Calidade do solo	El ámbito proposto se localiza entre as infraestruturas viarias ao sur do núcleo urbano. A ordenación proposta define, unha ocupación racional do solo reservando amplios espazos para zonas verdes en el perímetro do ámbito.
Vocacionalidade de ámbitos	La actuación objeto del presente Proyecto de Interés Autonómico está recogida en el Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariais de Galicia (PSOATEG), documento en el que se ha analizado, entre otras cuestiones, la vocacionalidade de cada ámbito.
Exposición a riscos	Se considera que la actuación no lleva asociada ninguna exposición a riesgos destacables.
Integración paisajística	La ordenación proposta y la normativa de aplicación, garantizarán la correcta integración paisajística de la actuación. El documento contiene, además, un estudio de paisaje al respecto, redactado de acuerdo a lo recogido en los artículos 35 y 36 del Reglamento de la Ley 7/2008, del 7 de julio, de protección del paisaje de Galicia.
Conservación del patrimonio cultural y natural	No existen elementos a conservar dentro del ámbito de actuación.
Fragmentación del territorio	La ordenación proposta facilitará la movilidad a través del ámbito e incluso proporciona nuevas alternativas de comunicación desde la zona de los equipamientos municipales hacia el núcleo urbano
Competitividad económica	Las DOT dentro de su apartado de Retos Territoriales en el siglo XXI, reconocen que los territorios que tendrán éxito en el futuro serán los que consigan un equilibrio inteligente entre Competitividad económica, Cohesión Social, Calidad de vida y sostenibilidad Ambiental.
Equilibrio en el desarrollo económico	El desarrollo de esta zona empresarial se hace en la localización recogida en el PSOATEG. En este documento se han analizado las ubicaciones de los Parques Empresariales desde un punto de vista territorial, por lo que se asegura la atención al equilibrio en el desarrollo económico. También se abala en este sentido, la competitividad económica. A través de esta localización en el entorno del núcleo de Pontecesures y su área de influencia, se mejora el acceso de la población al puesto de trabajo y con ello también su calidad de vida y se incide en la promoción de la igualdad de oportunidades entre toda la población.
Cohesión Social	
Calidad de vida	
Gobernanza	Durante la redacción del presente Proyecto de Interés Autonómico se están llevando a cabo reuniones con las distintas administraciones implicadas en su desarrollo, con el objetivo de favorecer la coordinación en el mismo. Así mismo, el proceso de tramitación incluye los correspondientes períodos de información pública de los documentos y formulación de alegaciones a los mismos.



Sostenibilidade	
Calidade do aire	<p>El conxunto de la actuación se diseña desde la perspectiva del respecto al medio ambiente.</p> <p>Así mesmo, la normativa regula el desarrollo de la actividad prevista, de manera que se evite o minimice su posible impacto sobre la calidade do aire.</p>
Calidade do auga	<p>Con la presente actuación queda completamente garantizada la protección de los cursos de auga superficiales, en especial, del río Muíños que discurre por el interior del ámbito y el cual se proyecta su canalización en superficie.</p>
Consumo de recursos hídricos	<p>Con la presente actuación queda completamente garantizado el suministro suficiente de auga en buen estado, ademáis de promoverse un uso sostenible y equilibrado de este recurso.</p>
Consumo enerxético	<p>Las infraestructuras de servicios se diseñan desde el punto de vista de la eficiencia enerxética, procurando un nivel de iluminación adecuado a las características de la actuación, colocando elementos de medición de los consumos, luminarias de alto rendimiento y lámparas de alta eficacia luminosa, ...</p>
Generación de residuos	<p>En el desarrollo del PIA, se ajusta el movemento de terras de manera que se evite la necesidade de retirada y gestión de material.</p> <p>El Plan Sectorial dentro de sus Criterios de Diseño de la Estructura Básica, en base a los que desarrolla el PIA de Pontecesures, establece unos principios básicos de cara a conseguir entre otros, la disminución del volumen generado y la facilitación de su reciclaje.</p>
Emisión de gases efecto invernadero	<p>La ordenación promueve la movilidad peatonal y ciclista en el ámbito a través de un sistema de aceras accesible y la implantación de un carril bici, lo que contribuirá a la minimización de los GEI derivados de las emisiones de los vehículos motorizados.</p>
Necesidades de movilidad	<p>Las necesidades de movilidad en el Parque Empresarial son particulares en relación con ámbitos de uso residencial. El transporte de mercancías en ausencia de un modo alternativo se realiza a través de vehículos a motor.</p>
Equilibrio en el reparto modal	<p>El Parque empresarial puede intervenir en el equilibrio en el reparto modal en cuanto a favorecer el modo a pie entre personas trabajadoras y usuarias que accedan desde las zonas próximas, a través de la propuesta de red peatonal y ciclista. De esta manera se reduciría el modo vehículo privado.</p>

Proceso de decisión	
Coherencia en cascada	<p>Queda garantizado que el Proyecto de Interés Autonómico cumple todas las directrices del Plan Sectorial, que justifica en su apartado III.1.6.1 del documento III, Memoria Informativa y Descriptiva, la articulación de sus determinaciones con los</p>
Coherencia transversal	



Proceso de decisión	
	criterios de las DOT.
Demanda social	El Plan Sectorial bajo el que se desarrolla el Proyecto de Interés Autonómico, realizó un estudio pormenorizado socioeconómico y de demanda y oferta de suelo empresarial, por lo que la metodología utilizada para la estimación que motiva esta actuación viene justificada en ese documento.
Consideración de alternativas	La alternativa en cuanto a localización seleccionada se ampara en los criterios del Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales aprobado definitivamente.
Consultas y coordinación	La tramitación del Proyecto de Interés Autonómico sigue el procedimiento establecido en la Legislación vigente, que, a través de las distintas fases del planeamiento, contempla la información pública, las consultas a las distintas administraciones y la coordinación con el resto de instrumentos legislativos y de planificación

Relación con los elementos territoriales estratégicos de Galicia	
Paisaje, patrimonio cultural y natural	Queda garantizado que el Proyecto de Interés Autonómico cumple todas las directrices del Plan Sectorial, que justifica en su apartado III.1.6.1 del documento III, Memoria Informativa y Descriptiva, la articulación de sus determinaciones con los criterios de las DOT.
Producción de alimentos	El objetivo último en el que se enmarca el desarrollo del presente Proyecto de Interés Autonómico es la puesta en funcionamiento de un parque empresarial que podrá favorecer la implantación de centros de transformación y de comercialización de productos agrícolas o del mar.
Turismo	El desarrollo del Parque Empresarial, si bien no incide directamente en la oferta turística, ayuda de manera transversal a consolidar un modelo territorial en donde las actividades empresariales e industriales se concentren en ámbitos óptimos para estas actividades, cuestión que abala el Plan Sectorial de Áreas Empresariales. Esta concentración del suelo empresarial contribuye a liberar el resto del territorio de este tipo de usos que suele tener un impacto paisajístico y ambiental mayor.

1.5 COMPATIBILIDAD Y COORDINACIÓN CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL

El planeamiento urbanístico municipal en Pontecesures es el Plan Xeral de Ordenación Municipal (A.D. 27/06/2003; BOP 29/09/2003; DOG 11/09/2003). La mayor parte del ámbito del parque empresarial está clasificada como suelo urbanizable no delimitado, a excepción de dos pequeñas franjas clasificadas como suelo rústico de protección de infraestructuras. Una de ellas se corresponde con un nuevo vial previsto en el PXOM y la otra se establece a 25m del eje de la N-550.



El ámbito se encuentra en su totalidad dentro del término municipal de Pontecesures, si bien se localiza en el límite occidental del mismo, en colindancia con el término municipal de Valga. Con objeto de poder analizar la ordenación del parque empresarial desde una perspectiva integradora del territorio, se ha incluido a título informativo en la documentación gráfica de este documento la ordenación municipal prevista en ese término municipal limítrofe.

El Plan Xeral de Ordenación Municipal de Valga es el (A.D. 15/10/2010; BOP 04/11/2010: DOG 28/10/2010) clasifica los terrenos colindantes con el ámbito como suelo urbano, a excepción de un área situada al noroeste, clasificada como suelo rústico de especial protección agropecuaria y de aguas.

De acuerdo con el artículo 20 de la Ley 1/2021, de ordenación del territorio de Galicia, las determinaciones del Proyecto de Interés Autonómico, como determinaciones de ordenación territorial, prevalecerán sobre las previsiones contrarias del planeamiento municipal. El Proyecto de Interés Autonómico definirá las determinaciones vinculantes para elaborar, aprobar y modificar la planificación urbanística local, en su caso.

Incidencia en el planeamiento municipal vigente

El ámbito desarrollado con el presente documento alcanzará tras su aprobación definitiva la condición de **suelo urbano**, sobre el que será de aplicación las ordenanzas incorporadas en el documento del PIA tanto para las manzanas de uso empresarial como para las zonas libres y el espacio público.

Estas determinaciones de clasificación, cualificación y gestión, así como las referentes a la ordenación, se recogen en la normativa y planos de ordenación del presente documento.

Se recoge también en planos de ordenación la clasificación de los suelos incluidos en el ámbito del Parque Empresarial por el Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales de Galicia y excluidos ahora en el desarrollo del Proyecto de Interés Autonómico, así como los ámbitos que no habiendo estado incluidos en el ámbito delimitado en el Plan Sectorial, resultan ahora, por su tamaño, espacios residuales respecto a la bolsa inicial de suelo urbanizable no delimitado sobre la que se trazó en origen, el ámbito del PIA.

Tratándose de un planeamiento no adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUG) ni a la Ley 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG), a los terrenos clasificados como suelo urbanizable no delimitado se les debe aplicar el régimen del suelo rústico de la LSG, dado que no se ha aprobado inicialmente su planeamiento de desarrollo, en base a lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, do 10 de febreiro. Concretamente, dadas las afecciones territoriales que constan en la cartografía del Plan Básico Autónomo, resulta de aplicación el régimen de suelo rústico de protección ordinaria y de aguas (zona de policía de los cauces existentes).



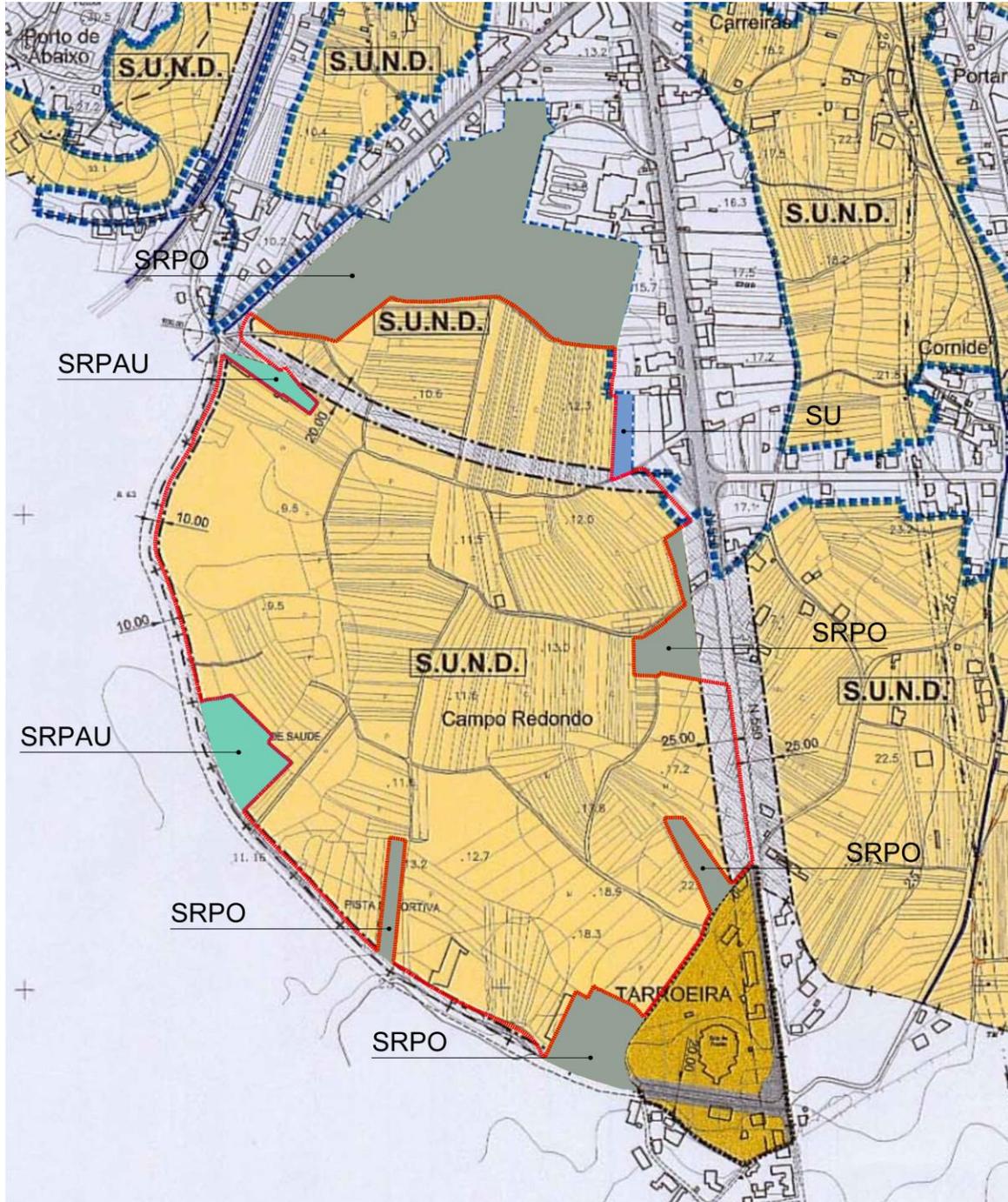


Imagen de Incidencia sobre el Planeamiento



1.6 DETERMINACIONES Y CONTENIDO DOCUMENTAL

De conformidad con el artículo 44 de la Lei de Ordeación do Territorio por el que se regulan los Proyectos de interés autonómico, el PIA de Pontecesures contendrá las siguientes determinaciones:

- a) Identificación completa de la administración pública, entidad mercantil, persona física o jurídica promotora del proyecto y responsable de su ejecución
- b) Identificación del emplazamiento de las actuaciones objeto del proyecto, de acuerdo con la delimitación establecida en el correspondiente plan sectorial, en su caso, o delimitación del ámbito en caso de un proyecto de interés autonómico no previsto, y descripción de los terrenos comprendidos en el mismo y de sus características, usos del suelo y aprovechamientos existentes y previstos para su adecuado funcionamiento. En caso de proyectos de interés autonómico previstos en un plan sectorial, el proyecto podrá, justificadamente, reajustar el ámbito delimitado por el plan, siempre que no suponga una alteración superior al 10 % del mismo, incluso cuando el reajuste afectase a la clasificación urbanística del suelo. En todo caso, en el procedimiento de aprobación del proyecto habrá de darse audiencia a las personas propietarias afectadas.
- c) Descripción detallada de la ordenación y de las características técnicas de la actuación objeto del proyecto.
- d) Justificación de la coherencia entre las actuaciones proyectadas y las previsiones contenidas en las Directrices de ordenación del territorio y en otros instrumentos de ordenación del territorio vigentes en el ámbito.
- e) Incidencia en el planeamiento municipal vigente en el término o términos municipales en que se asiente la actuación, con indicación de las determinaciones de dicho planeamiento que resultarán modificadas conjuntamente con la aprobación del proyecto de interés autonómico.
- f) Determinación de la nueva clasificación y calificación del suelo, así como las determinaciones de carácter general y pormenorizado que, en su caso, sean precisas según la clase y categoría de suelo.
- g) Duración temporal estimada de su ejecución y plazos de inicio y finalización de las obras, desde la entrada en vigor del proyecto de interés autonómico, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida dicha ejecución.
- h) Recursos económicos afectados a la actuación.
- i) Estudio de la incidencia sobre el territorio físico, afecciones ambientales y paisajísticas y medios de corrección o minimización de las mismas.



j) Identificación de las infraestructuras verdes precisas para mitigar, entre otros, la alteración, pérdida y fragmentación de hábitats y el deterioro de procesos ecológicos y servicios ecosistémicos, así como el incremento de los riesgos naturales.

k) En el caso de actuaciones de iniciativa privada, obligaciones asumidas por la persona promotora del proyecto y garantías que, en su caso, se presten y constituyan, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, y que habrán de incluir, como mínimo, las correspondientes a las obligaciones legales derivadas del régimen de la clase de suelo resultante del proyecto.

A tal efecto, la persona promotora deberá depositar una fianza equivalente al 5 % del coste de las obras e infraestructuras necesarias para la implantación de las actuaciones previstas en el proyecto o, en su caso, la establecida expresamente por la normativa sectorial correspondiente.

l) Los proyectos de interés autonómico que impliquen la transformación urbanística del suelo habrán de contener, además de las determinaciones exigidas en este artículo, las que se indican en el artículo 68 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, para los planes parciales.

m) En caso de que el proyecto de interés autonómico se refiera a la implantación de equipamientos o suelos destinados a viviendas protegidas o a la realización de actividades económicas, justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos para el suelo urbanizable, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística vigente.

n) Cualquier otra que viniera impuesta por disposiciones legales o reglamentarias.

En cuanto a su contenido documental será el recogido en el artículo 45 de la Lei de Ordenación do Territorio:

a) La declaración de interés autonómico, en caso de proyectos de interés autonómico no previstos.

b) Una memoria en la cual se detallen:

1º. Justificación de la coherencia y oportunidad para su formulación y del interés público y utilidad social de la actuación.

2º. Justificación de la idoneidad del emplazamiento elegido en el caso de proyectos de interés autonómico no previstos o de acomodo al plan sectorial que desarrolla el proyecto. En el caso de proyectos de interés autonómico no previstos se incluirá un análisis de compatibilidad estratégica para garantizar la coherencia de la planificación en cascada y



la consideración de la prevención y minimización de los posibles efectos adversos que el proyecto pudiera generar en el medioambiente

3º. Descripción de las características técnicas de las actuaciones objeto del plan, así como del ámbito territorial afectado.

4º. Estudio de la incidencia territorial de la actuación prevista, especialmente sobre los núcleos de población, protecciones y afecciones urbanísticas y ambientales y medios de corrección o de minimización de impactos.

5º. Justificación del cumplimiento de las normas de aplicación directa contenidas en los artículos 91 y 92 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, y, en su caso, de los estándares urbanísticos correspondientes a las clases de suelo que resulten de la nueva ordenación.

6º. Análisis de la relación del contenido del proyecto de interés autonómico con el planeamiento urbanístico vigente.

c) Documentación gráfica a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y difusión de su contenido, que incluirá, al menos:

1º. Planos de información expresivos de las características naturales, físicas y topográficas actuales de los terrenos afectados por el proyecto, así como de la estructura de la propiedad y de la clasificación y calificación urbanística de acuerdo con el planeamiento vigente, incluyendo la red de infraestructuras viarias y demás servicios urbanísticos existentes

2º. Planos de ordenación expresivos de la ordenación urbanística prevista en el proyecto, identificando las determinaciones correspondientes tanto a la ordenación estructural como a la detallada, y descriptivos, con el grado de desarrollo suficiente, del objeto del proyecto y de todas las obras necesarias para su correcta ejecución. En su caso, habrán de definir todas las obras necesarias para la eficaz conexión del proyecto con las correspondientes redes generales de servicios y las igualmente necesarias para mantener la operatividad y calidad del servicio prestado por las infraestructuras existentes.

d) Normativa.

1º. Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen, características técnicas y funcionales y condiciones de diseño y adaptación al medioambiente de las actuaciones objeto del proyecto de interés autonómico.

2º. Documentación de carácter técnico y normativo necesaria para la tramitación de la modificación del instrumento de planeamiento urbanístico.

e) Documentación exigida por la legislación de evaluación ambiental.



f) Memoria económica.

1º. Estudio económico y financiero justificativo de la viabilidad del proyecto, en términos de rentabilidad, así como, en todo caso, la identificación de las fuentes de financiación y de los medios con que cuente la persona promotora para hacer frente al coste total previsto para la ejecución del proyecto.

2º. Informe de sostenibilidad económica, en el cual se ponderará en particular el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como, en su caso, la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. También se contemplará la eventual constitución ulterior de una entidad urbanística de conservación de la urbanización.

3º. Presupuesto

g) Documento de asunción expresa, fehaciente y en firme, por parte de la persona promotora del proyecto de interés autonómico, de las obligaciones que, en su caso, conlleve la ejecución de la actuación.

h) En el caso de proyectos de interés autonómico que supongan transformación urbanística del suelo, habrán de contener, además de la documentación exigida en este artículo, la que se indica en el artículo 69 de la Ley 2/2016, del suelo de Galicia, para los planes parciales.

i) Síntesis y conclusiones del proceso de participación pública.

j) Cualquier otra documentación que pudiera venir establecida en el plan sectorial que desarrollen, en caso de los proyectos de interés autonómico previstos.

2. Los proyectos de interés autonómico podrán contemplar su desarrollo mediante los instrumentos técnicos de ordenación necesarios para formalizar con claridad y precisión las determinaciones a que se refiere el número anterior, en función de su aplicación a la clase de suelo y al destino final previsto en la actuación.

A tal efecto, la actuación podrá definirse con el detalle suficiente para que pueda llevarse a cabo su ejecución directamente, o bien remitirse a uno o varios proyectos de urbanización de desarrollo posterior.

1.7 CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA DEL REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016 DE SUELO DE GALICIA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 45 de la Ley de Ordenación del Territorio los proyectos sectoriales deberán incluir la Justificación del cumplimiento de las normas de aplicación directa contenidas en los artículos 91 y 92 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, y, en su caso de los estándares urbanísticos correspondientes a las clases de suelo que resulten de la nueva ordenación.



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

En el ámbito no existen elementos de patrimonio cultural, si bien sí existen elementos catalogados en el entorno.

En relación al paisaje, el entorno inmediato tiene un carácter rural y periurbano, con viviendas a lo largo de las vías principales del perímetro y algunos asentamientos industriales de pequeño tamaño.

En este sentido, la ordenación define los parámetros adecuados para armonizar las construcciones con el entorno.

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

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

El ámbito previsto para la localización del Parque Empresarial de Pontecesures no aparece amenazado por riesgos naturales o tecnológicos. En la ordenación de Parque se ha tenido en cuenta la información hidrológica correspondiente para salvaguardar las zonas edificadas de los espacios de posible inundación con las avenidas T100 y T500.

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

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

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

1.8 JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

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

- a) *Sistema de espacios libres públicos.*



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

El PIA ordena algo más de 75.000 m² de espacios destinados a zonas libres públicas, lo que supone un 23 % de la totalidad de la superficie del ámbito. La distribución de estas zonas se describe en el apartado de Ordenación de la presente Memoria.

b) Sistema de equipamientos públicos.

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

No se definen en el PIA parcelas para equipamientos públicos, (más allá de las que puedan aparecer en el desarrollo del proyecto para la localización de servicios urbanos).

c) Plazas de aparcamiento para vehículos.

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

En este sentido, el PIA permite una superficie construida máxima de 160.182 m².

Para esta edificabilidad, el estándar de aparcamiento a cumplir se establece según la LSG vigente en 1 plaza de aparcamiento cada 100 m² construidos, lo que supone 1.602 plazas de aparcamiento para el total del ámbito de las que 401 han de estar localizadas en espacios de dominio público. El PIA ordena 1.703 plazas por lo que queda justificado el cumplimiento de esta condición.

	ESTANDAR LEI APARCAMIENTO Nº de plazas	APARCAMIENTO PROPUESTO Nº de plazas
EN DOMINIO PÚBLICO	401	734
EN PARCELA PRIVADA	1.201	969
TOTAL	1.602	1.703

d) Para arbolado.

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

En el PIA, además de la conservación de la zona arbolada de bosque húmedo localizada al norte del ámbito, se propone en la medida de lo posible, la plantación de especies arbóreas en las zonas libres, así como en los itinerarios peatonales.

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



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

Todas estas justificaciones se desarrollan en el apartado correspondiente de SISTEMA DOTACIONAL.

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

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

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

En este sentido, se delimitan 2 Fases de ejecución: La Fase I, permite una superficie construida máxima de 126.207 m² y la Fase II, permite una superficie construida máxima de 33.975 m².

Para estas edificabilidades, el estándar de aparcamiento a cumplir se establece según la LSG vigente en 1 plaza de aparcamiento cada 100 m² construidos, lo que supone 1.602 plazas de aparcamiento para el total del ámbito, repartidas en 1.262 plazas en la Fase I y 340 en la Fase II, de las que 316 y 85 respectivamente han de estar localizadas en espacios de dominio público. El PIA ordena 522 plazas y 212 plazas en cada una de las Fases, por lo que se justifica el cumplimiento de esta condición.

	ESTANDAR LEI APARCAMIENTO FASE I Nº de plazas	ESTANDAR LEI APARCAMIENTO FASE II Nº de plazas	APARCAMIENTO PROPUESTO FASE I Nº de plazas	APARCAMIENTO PROPUESTO FASE II Nº de plazas
EN DOMINIO PÚBLICO	316	85	522	212
EN PARCELA PRIVADA	946	255	742	227
TOTAL	1.262	340	1.264	439
TOTAL		1.602		1.703



1.9 JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD.

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

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

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

El Proyecto Técnico de ejecución relacionará detalladamente el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad y, con anterioridad a la recepción de las obras de urbanización, se justificará la localización concreta de las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida.

1.10 INCIDENCIA TERRITORIAL

El presente Proyecto de Interés Autonómico desarrolla el Parque Empresarial de Pontecesures, incluido dentro de las propuestas del Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales, que aporta la posibilidad de un nuevo espacio de actividad en la comarca de Caldas.

El Plan Sectorial se desarrolla ajustándose a los objetivos y criterios recogidos en las Directrices de Ordenación del Territorio,

Las Directrices de Ordenación del Territorio, dentro de sus orientaciones estratégicas del modelo territorial de Galicia, contemplan la de frenar el despoblamiento rural y **favorecer el reequilibrio territorial**.

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

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



El Parque Empresarial de Pontecesures forma parte de estas propuestas de nuevos emplazamientos, y como tal, su localización fue analizada en el marco de un Plan que comprende todo el territorio de Galicia.

A los efectos del análisis de incidencia territorial, este Parque Empresarial fue analizado en el Plan Sectorial, en el contexto del Área Funcional de Pontevedra a la que pertenece.

La población de esta área funcional, que comprende las comarcas de Caldas, O Morrazo, O Salnés y Pontevedra, superaba según datos de 2010 recogidos en el Plan Sectorial los 354.000 habitantes.

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

1.11 EVALUACIÓN AMBIENTAL

Los proyectos de interés autonómico son los instrumentos de intervención directa en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma que tienen por objeto planificar y proyectar actuaciones de implantación de dotaciones urbanísticas, creación de suelo destinado a viviendas protegidas o creación de suelo destinado a la realización de actividades económicas, siempre que trasciendan el ámbito municipal por su incidencia territorial, económica, social o cultural, su magnitud o sus singulares características que las hagan portadoras de un interés supramunicipal cualificado.

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

En el caso que nos ocupa, el Proyecto de interés autonómico del presente documento, se redacta en desarrollo del Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales de Galicia, que fue sometido a evaluación ambiental estratégica

Considerando las características de la zona de actuación donde se prevé el desarrollo del PIA de Pontecesures, y teniendo en consideración que se trata del desarrollo urbanístico de un área empresarial, se puede concluir que las principales afecciones serán las previstas durante la fase de obras, las cuales serán la mayor parte de ellos de tipo temporal y extensión puntual, desapareciendo el efecto una vez finalice la ejecución de la actividad que provoca dicha afección.

En cuanto a los aspectos positivos del desarrollo del Proyecto, está la creación de amplias zonas verdes y espacios libres públicos, y la formalización de recorridos peatonales y ciclistas alternativos a los recorridos a existentes exteriores al ámbito, lo que ayudará a la integración de la urbanización en su entorno, además de mejorar la calidad de vida de la población.



Según lo anteriormente expuesto, se puede concluir que los impactos previstos serán de tipo compatible con el medio.

Con todo, el Proyecto de Interés Autonómico es susceptible de ser sometido al procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

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

En este sentido, la resolución de 16 de febrero de 2022 de la Dirección Xeral de Calidade Ambiental, Sostibilidade e Cambio Climático, sobre la necesidad de evaluación ambiental estratégica del PIA, resolvió no someter al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria el Proyecto de Interés Autonómico del Parque Empresarial de Pontecesures, puesto que no se prevén efectos ambientales adversos significativos.

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



PROPOSTA

Tendo en conta o resultado das consultas realizadas e de conformidade cos criterios do anexo V da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, propoño non someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria o "Proxecto de interese autonómico do parque empresarial de Pontecesures", no entanto, establécense as seguintes **determinacións**:

- O proxecto deberá conter un estudo de paisaxe (artigo 35 do Regulamento da Lei 7/2008 de protección da paisaxe de Galicia), que será proporcionado e específico ao lugar e ás funcións da actuación (directriz de paisaxe DX.03), así como tamén un estudo da paisaxe urbana (artigo 36 do dito Regulamento). Tendo en conta o resultado destes estudos e as determinacións das Directrices de paisaxe de Galicia para os novos desenvolvementos urbanísticos (DX.10), adoptaranse medidas concretas para garantir a axeitada integración paisaxística do polígono.
- Adoptaranse as disposicións normativas necesarias para evitar que nas parcelas de uso lucrativo lindeiras con vivendas ou equipamentos públicos se instalen actividades molestas para os residentes e potenciais usuarios.
- O acceso previsto á estrada PO-548 deberá adaptarse á normativa sectorial vixente e xustificarse no PIA tal adaptación. O organismo titular desta estrada advertiu que o espazo dispoñible para conectarse á glorieta existente no P.Q. 0+550 dificulta esta adaptación, polo que recomenda estudar outras alternativas posibles de acceso ao ámbito.
- Dadas as funcións do proxecto sectorial, equivalentes ás dun plan parcial, deberá incorporar medidas necesarias e suficientes para garantir a adecuada conexión do polígono cos sistemas xerais exteriores existentes de abastecemento e saneamento, así como a ampliación e reforzo dos devanditos sistemas (artigo 68 da LSG), atendendo ás indicacións dos servizos técnicos municipais e, no seu caso, do organismo de bacía. En canto á xestión das augas pluviais, e sen prexuízo das condicións que ao respecto establezan os servizos técnicos municipais mais, no seu caso, o organismo de bacía, súxírese valorar o emprego das zonas húmidas ou

hidromórficas existentes nas zonas verdes como sistemas naturais de drenaxe e depuración.

Lémbrese que non se poderá executar o novo desenvolvemento industrial se non está previamente garantido o abastecemento de auga, o saneamento das augas residuais e a xestión das augas pluviais conforme a criterios de sustentabilidade e á planificación hidrolóxica (determinación 4.8.9 das DOT).

- Atenderase no PIA ás observacións feitas pola Dirección Xeral de Ordenación do Territorio no seu informe, entre outras:
 - Debe incluír o contido e a documentación regulados nos artigos 44 e 45 da LOT, con especial mención á "Incidencia no planeamento municipal vixente no termo ou termos municipais en que se asente a actuación, coa indicación das determinacións do dito planeamento que resultarán modificadas conxuntamente coa aprobación do proxecto de interese autonómico".
 - Acorde á disposición adicional sexta da LOT, na documentación empregaranse os criterios contidos nas Normas técnicas de planeamento urbanístico de Galicia, aprobadas por esta Consellería mediante Orde do 10 de outubro de 2019.

Santiago de Compostela, na data da sinatura dixital



De acordo coa proposta anterior, RESOLVO:

Non someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria o “Proxecto de interese autonómico do parque empresarial de Pontecesures”, posto que non se prevén efectos ambientais adversos significativos. Non obstante, para favorecer a súa integración ambiental adoptaranse as determinacións que se indican na proposta transcrita.

Esta resolución farase pública no *Diario Oficial de Galicia* e no portal web da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda (<https://cmatv.xunta.gal/busca-por-palabra-clave>), e remitirase ao promotor xunto con copia dos escritos recibidos na fase de consultas previas.

Segundo o disposto no artigo 35.2.c da Lei 9/2021, do 25 de febreiro, o informe ambiental estratéxico perderá a súa vixencia e cesará na produción dos seus efectos se non se aproba o proxecto de interese autonómico no prazo máximo de seis anos dende a súa publicación no *Diario Oficial de Galicia*. En todo caso, o órgano ambiental poderá acordar unha prórroga da vixencia do dito informe ambiental estratéxico por outro prazo máximo de dous anos, tras solicitude formulada polo promotor antes do transcurso do prazo sinalado.

Contra esta resolución non procederá recurso algún, sen prexuízo dos que procedan en vía administrativa ou xudicial fronte ao acto, no seu caso, de aprobación do proxecto de interese autonómico (artigo 31.5 da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental).

Santiago de Compostela, na data da sinatura dixital

María Sagrario Pérez Castellanos
Directora xeral de Calidade Ambiental, Sostibilidade e Cambio Climático

En los anexos a la presente memoria se incluyen el Documento Ambiental Estratégico y la Resolución de la Dirección Xeral de Calidade Ambiental, Sostibilidade e Cambio Climático.





2.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

La propuesta de actuación parte de criterios de desarrollo sostenible en su dimensión social, económica y ambiental.

Partiendo de esta visión integradora, los objetivos y criterios para el diseño de la ordenación del parque empresarial se estructuran en torno a los siguientes ámbitos de influencia:

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

A continuación, se detallan los objetivos y criterios para cada una de las categorías descritas en relación al desarrollo del parque empresarial de Pontecesures. Si bien algunos de ellos son propios de posteriores fases de desarrollo (proyecto de urbanización, ejecución de las obras), se tienen en consideración desde el principio con el objeto de incluir en el documento de planeamiento (PIA), en su caso, la regulación normativa oportuna.

Paisaje e Identidad

Objetivos:

- **Garantizar** que se respeta y se potencia el **carácter identitario** del paisaje.
- **Potenciar** el valor del **parque empresarial** como pieza clave de la estructura económica, industrial y territorial del entorno.



- En la medida de lo posible, **conservar los valores naturales** más importantes de los presentes en el área de estudio.

Criterios y medidas minimizadoras:

- Hacer un **adecuado análisis y diagnóstico del medio natural** atendiendo a las interacciones entre los diferentes sistemas que confluyen en este espacio. En esta línea se propone la **preservación del área oeste del ámbito**, afectada por la dinámica fluvial del río Valga. Se considera, además, como espacio de oportunidad para el estudio de la viabilidad de integración en el mismo de sistemas de drenaje urbano sostenible del parque empresarial.
- Configurar una **red de espacios libres** en el nuevo parque empresarial, **diversificada y de calidad**.
- **Proteger** la biodiversidad y los **valores ambientales y paisajísticos** a través de la regulación urbanística.
- Incluir **acciones positivas de mejora del medio rural y natural**.
- **Regular la función de ocio y esparcimiento**, reduciendo su impacto ambiental sobre el medio natural, planificando de manera controlada y asumible una red de áreas de esparcimiento y una red de itinerarios peatonales y ciclistas.
- **Promover la recuperación de elementos de valor natural** que hayan sido afectados por los desarrollos urbanísticos.
- **Potenciar** la calidad de los **espacios exteriores de las parcelas**, que suelen tener un tratamiento residual y un bajo mantenimiento.
 - Analizar la mayor **calidad arquitectónica** posible y atender a la calidad de los **cerramientos** (diseño, texturas, colores y materiales).
 - Estudiar la definición de **recorridos alternativos** a los motorizados tales como rutas peatonales, carriles bici, atractivos desde los que se puedan recorrer los espacios de carácter público, las zonas ajardinadas y los equipamientos, así como contemplar los elementos más interesantes del paisaje, tanto interior como exterior.
 - Procurar un **tratamiento unitario de la vegetación** para mejorar la imagen del conjunto y cuidar la continuidad de las nuevas estructuras vegetales, fomentando su conectividad y funcionalidad.
 - Establecer una adecuada **proporción** entre el espacio libre, las **zonas ajardinadas** y el **espacio edificado** de tal manera que se complementen funcional y espacialmente, evitando así las zonas libres de carácter residual.
 - Crear **barreras vegetales** que amortigüen el impacto visual desde el exterior del parque y la creación de un ambiente interno enriquecido y acogedor.



- Crear barreras vegetales que amortigüen el sonido en aquellas zonas donde se prevea la ubicación de las industrias más ruidosas.
- Proyectar la **plantación del arbolado** para integrar en la zona las futuras naves industriales.
- **Revegetación** de los **taludes de terraplén** que se generen mediante siembra o hidrosiembra u otras técnicas de **bioingeniería**, ya que permite:
 - Integrar la obra en su entorno ecológico-paisajístico.
 - Crear un entorno agradable a los usuarios que gocen del entorno próximo al parque empresarial.
 - Estabilizar geotécnicamente cierto tipo de terrenos poco consolidados.
 - Proteger con la cubierta vegetal las zonas con riesgo de erosión.
 - Evitar el sobredimensionamiento de las redes de drenaje por acumulación de materiales arrastrados.
- Emplear una fórmula de **siembra o hidrosiembra** con una mezcla de herbáceas en la que se combinen gramíneas y leguminosas y se empleen especies que estén presentes en la zona, buscando una rápida integración y adecuación al entorno. Con esto, se conseguirá que los taludes queden inmediatamente revegetados y tapizados y los posibles impactos paisajísticos sean minimizados al máximo.
- A efectos de ser susceptibles de **restauración**, considerar como **zonas degradadas**, aquellas que durante la ejecución de la obra sean afectadas y alteradas, bien sea por la maquinaria empleada en la obra o por cualquier otra operación que haya que llevar a cabo en el entorno de la actuación, y que al finalizar la obra, podrán sostener vegetación sin perjuicio para las personas, o alteración del servicio de la infraestructura.
- Definir la disposición de una zona de **instalaciones auxiliares** para el acopio de materiales, la cual deberá evitar su ubicación en zonas próximas a núcleos poblacionales o de mayor valor paisajístico.



Movilidad y accesibilidad

Objetivos:

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

Criterios y medidas minimizadoras:

- **Analizar y diagnosticar** la movilidad en el ámbito y su entorno.
- **Planificar de forma integrada** los usos del suelo y la movilidad.
- **Diseñar una red eficaz** de itinerarios peatonales y ciclistas como elemento prioritario en la articulación del ámbito con su entorno.
- Introducir **medidas de calmado de tráfico en el entorno** del ámbito cuando sea necesario (reducción de la velocidad, protección del espacio público: dimensionamiento estricto de la calzada, pasos de cebra elevados, cambios de pavimento, semáforos, bolardos o pivotes,...).
- **Ordenar el estacionamiento de vehículos** para hacerlo más compatible con el uso y disfrute del espacio público, evitando interferencias con peatones y ciclistas y evitando impactos negativos sobre los aspectos del medio de mayor interés.
- **Regular las especificaciones técnicas mínimas** (dimensiones, radios de giro, señalización, cruces...) para la posible ejecución de **itinerario peatonal y ciclista** en el proyecto de urbanización que se elabore en desarrollo del proyecto de interés autonómico.
- Diseño y planificación de un **sistema de movilidad** que atiende no sólo al parque empresarial, sino al territorio en el que se enmarca, procurando **mejorar** la movilidad entre las distintas áreas (residencia, trabajo, ocio, servicios,...).
- Asegurar el **mantenimiento** de la **permeabilidad territorial** para la población durante la fase de obras, proponiendo un viario alternativo en su caso, con carácter temporal.
- Definir una **red de movilidad no motorizada** conectada con los espacios dotacionales del parque empresarial y su entorno, lo que potencia la movilidad a pie o en bici, no contaminante.
- Definir las medidas de integración del nuevo sistema viario en relación al existente, incorporando los **caminos de sutura** necesarios para generar redes de movilidad malladas y articuladas.



Recursos y Residuos

Consumo de Suelo

Objetivos:

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

Criterios y medidas minimizadoras:

- **Acotar las necesidades** a satisfacer con la actuación **de forma racional**, por lo que se preserva el área asociada a la dinámica fluvial del río Valga.
- Realizar un **adecuado diagnóstico** ambiental del ámbito que permita evaluar la capacidad de acogida del territorio, las zonas de riesgo, las áreas frágiles o vulnerables, etc.
- En base al diagnóstico anterior, desarrollar una **asignación de usos** que permita dar respuesta a las necesidades **atendiendo a la capacidad de acogida del territorio**.
- **Regenerar las zonas degradadas existentes** en el ámbito de actuación, **poniendo en valor los elementos de interés** etnográfico, cultural y natural asociados al mismo.
- Inventariar los posibles **acopios de residuos** existentes en el ámbito, con objeto de prever su **retirada y gestión**.
- **Reutilizar la tierra vegetal** excavada, en las labores de restauración vegetal, para lo cual se acopiará en caballones de una altura máxima de 3 metros, procediendo a su volteo periódico para facilitar la aireación de la misma y el mantenimiento de sus condiciones.
- **Limitar el movimiento** de la **maquinaria** a lo estrictamente necesario para la ejecución de los trabajos.
- **Aprovechar los caminos existentes** en la zona como **viario de obra**, minimizando en lo posible, la apertura de nuevos caminos.
- Si alguna de las **actividades** que se vayan a instalar en el Parque Empresarial está catalogada como actividad **potencialmente contaminante del suelo** según la normativa vigente, los titulares deberán cumplir con los requisitos establecidos en la misma.



Ciclo Hídrico

Objetivos:

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

Criterios y medidas minimizadoras:

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

Energía

Objetivos:

- **Reducir el consumo** energético.

Criterios y medidas minimizadoras:

- **Adaptar el diseño** del espacio público a **las condiciones bioclimáticas** del ámbito.



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

Materiales Constructivos

Objetivos:

- **Minimizar el impacto ambiental** de los materiales de construcción



Criterios y medidas minimizadoras:

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

Emisiones Contaminantes

Objetivos:

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



Criterios y medidas minimizadoras:

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



Economía

Objetivos:

- **Optimizar** la inversión económica en la propia actuación.
- **Fomentar** la integración de las actividades económicas existentes en el entorno del ámbito con el resto de los usos.

Criterios y medidas minimizadoras:

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



Comunidad y cohesión social

Objetivos:

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

Criterios y medidas minimizadoras:

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



2.2 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La solución adoptada para el diseño de ordenación del Parque Empresarial de Pontecesures, parte de los objetivos y criterios descritos en el apartado 3.1, para formalizarse tal y como se muestra en los planos de ordenación.

La base de partida ha sido el análisis desde el punto de vista integrador en cuanto a la localización y su dimensión medioambiental, económica y social y, de cara a su formalización, un estudio pormenorizado del terreno y de los condicionantes que influían en el ámbito.

Las infraestructuras viarias existentes, que actúan como límite físico del Parque, las condiciones topográficas y medioambientales, y la existencia de centros de actividad en el municipio contiguo de Valga, acotan el desarrollo del Proyecto, que se adapta a ellos en la medida en que pueda dar solución al mismo tiempo a los usos a los que se destinará el suelo.

Se propone así reservar para el uso de zona verde pública las zonas que presentan las características ambientales más destacadas que a la vez funcionen como elementos amortiguadores de los usos empresariales.

En cuanto a la implantación topográfica, se ha procurado una ordenación que respete el medio en el que se integra, produciendo el menor movimiento de tierras posible. En todo caso, con las plataformas creadas, y a través de la nueva topografía generada por la implantación del parque se pretende la contención de las posibles avenidas de agua T-100 y T-500 recogidas en la información sobre afecciones sectoriales y la no afectación a las parcelas empresariales en estos supuestos.

El viario del Parque se formaliza con un eje principal en dirección este-oeste que conecta con la carretera provincial PO-548 y un segundo eje en dirección norte-sur que, desde este primero, sirve al resto de las parcelas empresariales y conecta con el vial en la trasera del Centro de Salud y del IES de Valga.

Sobre este trazado viario y la formalización de las manzanas, se distribuye un tejido empresarial en función de sus características de localización dentro del Parque y del uso de cada zona. Se muestra así un tejido más fraccionado en la zona este, en contacto con la zonal libre y un tejido con parcelas más grandes en el resto de manzanas de la zona mitad oeste reservando una manzana para uso terciario al sur del ámbito empresarial, en la zona de contacto con los equipamientos existentes.

Las áreas de aparcamiento, además de las incluidas en las parcelas privadas y las que el propio viario absorbe, se concentran en distintos puntos del ámbito para cubrir las necesidades de cada zona.

Los espacios destinados a zonas verdes libres, tienen presencia en distintos espacios del ámbito. Así en la zona norte, recoge un espacio ambientalmente singular y envuelve además las traseras de la manzana



empresarial, en toda la parte oeste, amortigua los usos industriales contra la zona de vivienda unifamiliar y recoge la balsa laminadora prevista

Los tipos de ordenanzas que se proponen, vienen dadas en función del uso al que van a ser destinadas las parcelas, con una serie de determinaciones en función de su tamaño, localización, tipo de edificación prevista, etc

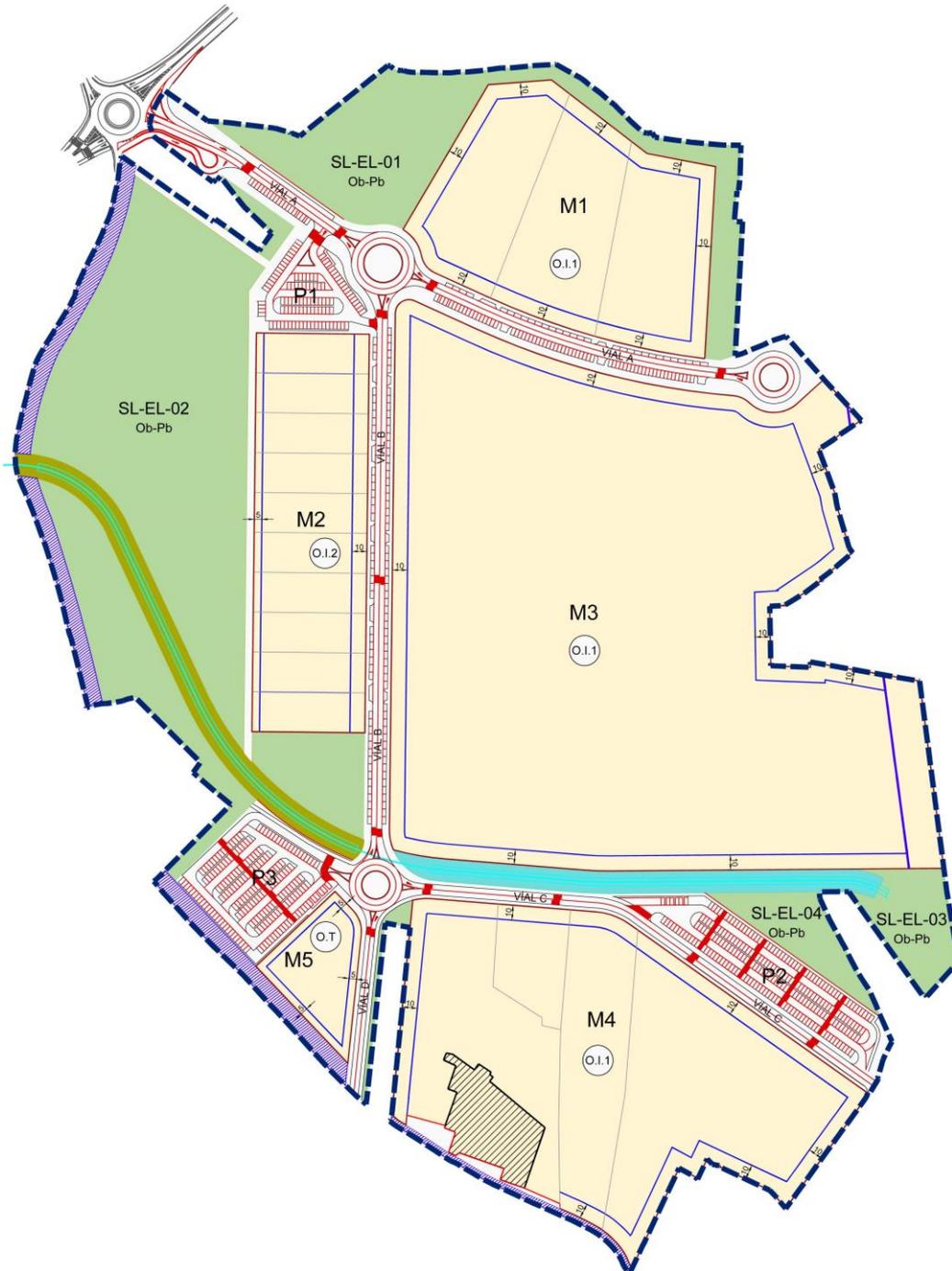


Imagen ordenación PIA

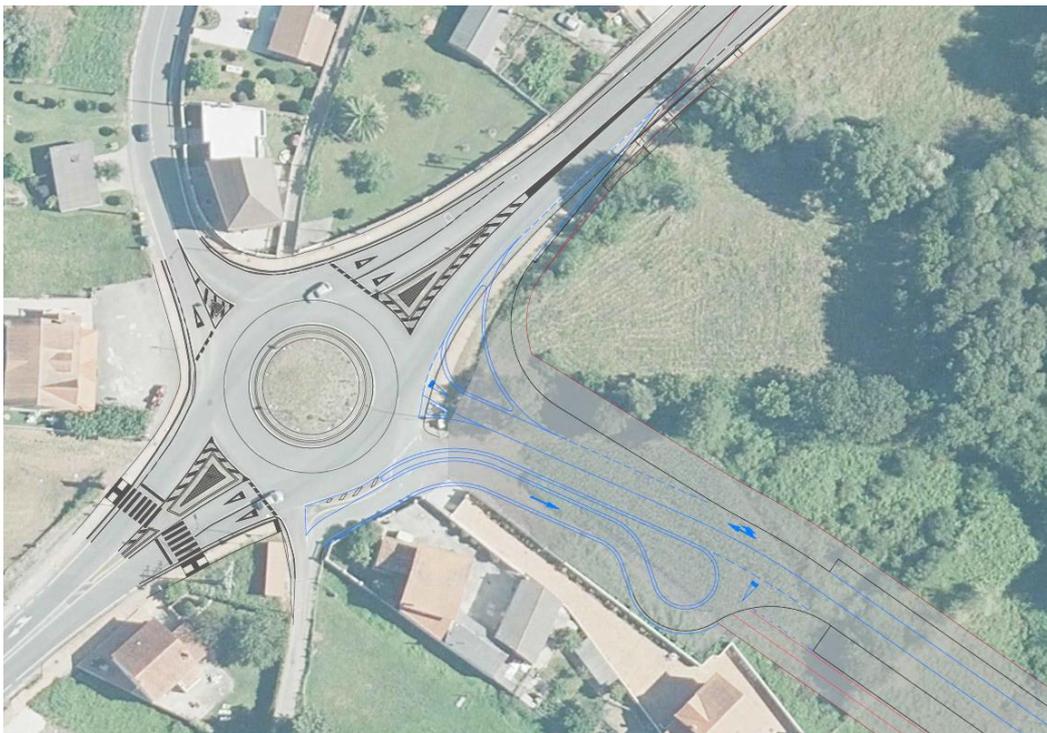


2.3 MOVILIDAD

2.3.1 Sistema viario y aparcamientos

El sistema viario se concibe como un sistema adaptado a la orografía del terreno, buscando la compensación de tierras (racionalidad económica e integración paisajística en el perfil territorial) y optimizando el aprovechamiento de las parcelas empresariales y su diversidad en cuanto al tamaño, para flexibilizar la oferta en función de la evolución de la demanda.

La **conexión exterior viaria** del parque empresarial se prevé a partir de la glorieta existente en el PK 0 + 540 de la carretera autonómica PO-548. Para ello se prevé la eliminación de los accesos directos desde la glorieta que tienen actualmente las viviendas ubicadas al sureste de la misma. En su lugar se propone generar un vial de servicio para estos accesos. La conexión se completa con la dotación de un carril segregado para el giro a la derecha de los vehículos procedentes del parque empresarial.



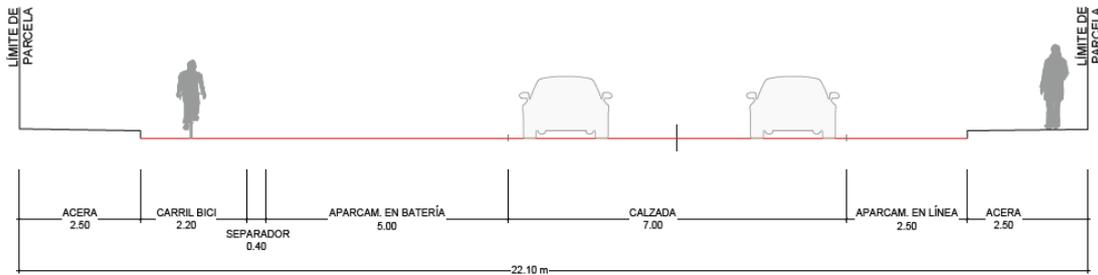
Conexión exterior viaria propuesta

El **sistema viario interno** está formado por un vial principal que parte de la glorieta existente en la PO-548 y sigue la traza del vial previsto en el PXOM. Este vial principal finaliza en una glorieta que permite el cambio de sentido y, en su caso, una futura conexión con la N-550 en función de la evolución de esta vía, en coherencia con las previsiones del PXOM.



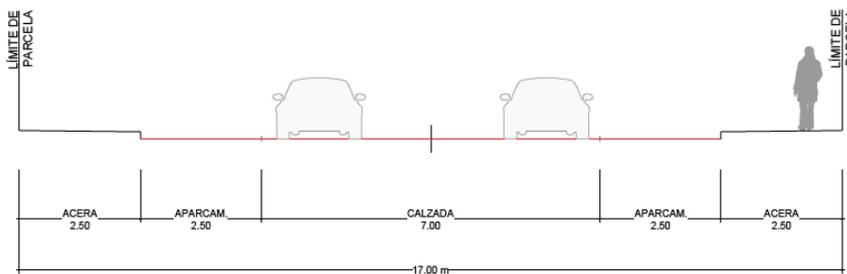
La sección transversal de este vial tiene un ancho de 22,10m y el siguiente esquema refleja la distribución de la misma:

S1. SECCIÓN TIPO VIAL PRINCIPAL
ESCALA 1:100



Desde este vial principal parte el sistema viario secundario, que se compone de tres tipos de vías. La primera de ellas es la calle que se traza en dirección N-S, con un ancho de 17 m y la sección tipo reflejada en el siguiente esquema:

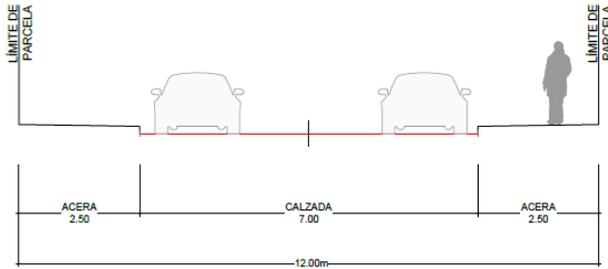
S2. SECCIÓN TIPO VIAL SECUNDARIO TIPO 1
ESCALA 1:100



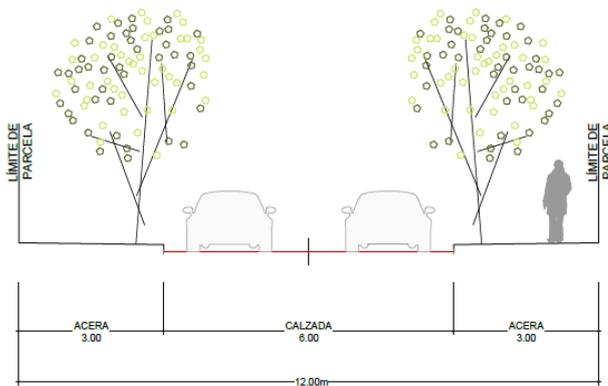
Este vial se extiende hasta una glorieta en la que confluyen dos vías de conexión con el camino existente al sur y al oeste del ámbito, lo que optimiza la articulación entre el nuevo viario y el existente. Una de estas vías bordea la parcela empresarial existente y la otra se traza en dirección a la zona dotacional de Valga.



S3. SECCIÓN TIPO VIAL SECUNDARIO TIPO 2
ESCALA 1:100



S4. SECCIÓN TIPO VIAL SECUNDARIO TIPO 3
ESCALA 1:100



El aparcamiento se distribuye en los viales y en dos áreas específicas para ello, una al norte y otra al sur del parque empresarial. Se ubican de manera que pueden dar servicio tanto al área empresarial como a los usuarios de las zonas verdes y a los residentes de los núcleos del entorno.

Además de estos nuevos viales, se incluye una franja de **reserva viaria** a lo largo del camino al oeste del ámbito, en coherencia con las previsiones del PXOM, para que el municipio pueda mejorar la sección transversal de esta calle y dotarla de un itinerario peatonal, mejorando con ello su accesibilidad, conectividad, visibilidad y seguridad vial.

Por otro lado, el sistema viario propuesto se integra con el existente procurando la sutura entre ambos. Para ello se proponen actuaciones como la localización estratégica de áreas de **aparcamiento** integradas en zonas arboladas, que puedan dar servicio tanto al parque empresarial como a los entornos residenciales, con acceso desde ambos, de modo que puedan funcionar como áreas de transición. Estas dotaciones favorecerán, además, la reordenación del aparcamiento en los núcleos y con ello la recuperación del espacio público para el peatón.





Imagen red viaria

Movilidad peatonal y ciclista

Además de la movilidad con vehículos, se prevé un **sistema de movilidad no motorizada** a través de los espacios verdes existentes y previstos, que favorezca la creación de corredores verdes de articulación territorial entre los núcleos (residencia), las áreas empresariales (trabajo) y las áreas naturales (ocio). Se propone un corredor principal para potenciar la comunicación entre Valga y su nodo dotacional con el núcleo de Pontecesures, a través del sistema de espacios libres propuesto. Para ello se reserva una franja perimetral en la zona norte y este del parque destinada a zona verde en la que se propone el trazado de una serie de caminos de sutura que articulen la red de caminos existentes en el entorno. Estos caminos se destinarán a la circulación de peatones, ciclistas y vehículos de mantenimiento o similares.

La red de sendas a través de las zonas verdes, se realizarán con material filtrante de cara a no alterar la capacidad drenante del terreno, actuando como elementos ordenadores del espacio en general y en concreto de las traseras de algunas manzanas empresariales, contribuyendo a su integración paisajística.

Se propone también un espacio acondicionado peatonal en el canal previsto que recorre el ámbito oeste a este.

S5. SECCIÓN TIPO CAMINO PERIMETRAL. PEATONES Y CICLISTAS
ESCALA 1:100

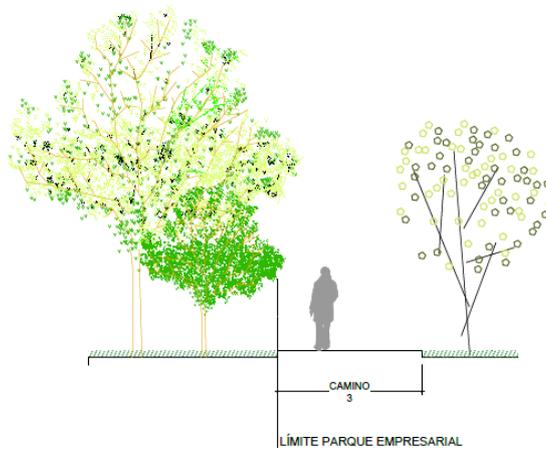




Imagen rede de itinerarios



2.4 ORGANIZACIÓN PARCELARIA Y USOS

La organización parcelaria constituye uno de los elementos generadores de la ordenación, a la vez que establece el tipo de uso dentro del Parque. La propuesta de intervención que se incluye, sin ser vinculante, supone una primera propuesta de parcelación antes de la redacción del Proyecto de Parcelación.

La parcelación procura obtener el mayor número de parcelas regulares posibles, siendo siempre las parcelas de mayor tamaño las que asuman las irregularidades del ámbito. Se parte de una proporción ancho/fondo en parcelas de 1:3 que se considera adecuada económicamente en términos de consumo de urbanización, si bien, en este caso en concreto, los condicionantes del ámbito, así como las necesidades y las preexistencias, hacen que estas proporciones orientativas solo puedan aplicarse en algunas manzanas.

Se introducen así distintas variantes parcelarias acomodadas a las diferentes actividades que pretende acoger el Parque, con tendencia dadas las características del mercado analizado, a una mayor presencia de parcelas de gran tamaño.

Se definen un primer grupo de parcelas que ocupan la manzana M2, con dimensión superficial básica que parte de unas proporciones 25x70, de cara a la creación de una manzana con parcelas adosadas de algo menos de 2.000 m² y una superficie de ocupación de alrededor de 1.600 m², un segundo grupo de parcelas mucho mayores que ocupan en la zona norte la manzana M1, donde se proponen parcelas de superficie bruta en torno a 8.500 m² con posibilidad de ocupar en planta unos 6.000 m². En la zona central se ubica una gran parcela que ocupa la totalidad de la manzana M3 de algo más de 104.000 m² y que ofrece un área de posible ocupación de unos 87.000 m², capaz de albergar usos especializados que requieran de grandes superficies.

Al sur de esta gran manzana, se localiza la M4, que con una forma algo irregular, recoge la parcela empresarial existente y la integra en la ordenación del PIA.

Por último, en la zona de contacto con los usos dotacionales del Concello de Valga, se ordena una manzana M5, contigua al aparcamiento previsto al suroeste.

Sobre esta parcelación inicial, se propone la distribución de usos en donde las manzanas M1, M2, M3 y M4 recogerían los usos industriales según la normativa de aplicación y la manzana M5 usos terciarios.

La tipología proyectada para la implantación de la edificación en estas manzanas, está relacionada con el tamaño de cada parcela. Así se prevé una edificación adosada únicamente en las parcelas de la manzana 2, entendiéndose que, en el resto de las manzanas, por su dimensión, deberán acoger edificaciones aisladas.



2.5 SISTEMA DOTACIONAL

Los espacios libres y zonas verdes del ámbito, se sitúan siguiendo el criterio de integración paisajística de la actuación en su contexto, mediante la potenciación, revalorización y protección de los valores identitarios del territorio.

Uno de los condicionantes de partida para definir la zonificación funcional es la previsión como zona verde del área existente al oeste del ámbito, colindante con la zona dotacional del entorno y relacionada con la dinámica fluvial del río Valga.

Así, el sistema de espacios libres se concentra al oeste y al norte del ámbito. En esta zona se traza el corredor verde propuesto, favoreciendo la continuidad entre las zonas verdes, las áreas forestales colindantes y los núcleos de población, generando una zona de transición entre el parque empresarial y su entorno. Para ello se ha analizado en detalle todo el contorno del ámbito y se ha procurado la sutura de los caminos perimetrales existentes. Esta propuesta supondría la mejora de la conectividad territorial tanto para los usuarios del parque empresarial como para los habitantes del territorio en el que se enmarca.

Esta zona verde es, además, un espacio de oportunidad para integrar sistemas de gestión sostenible del agua pluvial, como una balsa laminadora asimilada a un humedal natural, que pueda relacionarse con los flujos de agua del entorno, favoreciendo la conectividad territorial del sistema.

La LSG no establece una superficie mínima a destinar a suelo dotacional para el sistema de espacios libres públicos o equipamientos para ámbitos de uso terciario o industrial, si no que determina que será la superficie que justificadamente se establezca en el planeamiento de desarrollo, en este caso el PIA.

En este sentido, el PIA no propone ninguna parcela destinada a equipamientos, pero si una amplia superficie destinada a zonas libres y espacios verdes que suponen 43.401 m², lo que representa un 13,33 % de la superficie total del ámbito y que, computando el espacio ocupado por la laguna prevista y por el canal que también estarán integrados en las zonas libres, la superficie asciende a 76.367 m² que representan el 23,46 % de la superficie del ámbito.

El número de plazas de aparcamiento se determinan conforme a lo establecido en el artículo 42.2.c de la LSG y serán de 1 cada 100 m² construidos, de las cuales como mínimo una cuarta parte deben ser de dominio público.

De esta manera, en lo que respecta al cálculo de las plazas de aparcamiento necesarias, en el supuesto de colmatar la edificabilidad permitida, el PIA, deberá garantizar la localización de 1.601 plazas de aparcamiento dentro del ámbito, de las que como mínimo, 400 deberán ser de dominio público.

En este sentido, el PIA ordena 3 bolsas de aparcamiento, que recogen el siguiente número de plazas.



	Nº de plazas de aparcamiento no adaptadas	Nº de plazas de aparcamiento para MR
P1	99	4
P2	206	6
P3	196	6
TOTAL PLAZAS DE DOMINIO PÚBLICO EN BOLSAS DE APARCAMIENTO	501	16

En el viario público se recogen un total de 209 plazas de aparcamiento de las que 8 estarán asignadas a personas con movilidad reducida.

En total, se contabilizan **734 plazas de aparcamiento** de dominio público de las que 24 plazas son para MR.

En cuanto a la dotación de arbolado, no existe un número mínimo en ámbitos de uso industrial o terciario, pero el PIA, recoge la plantación o conservación de ser el caso, de especies arbóreas en las zonas verdes ordenadas de cara a minimizar el impacto de los usos industriales.

Además, siguiendo lo establecido en el artículo 75 del RLSG, en el que se definen las características de la dotación de aparcamiento, se inserta en las superficies de aparcamiento al aire libre una malla de árboles de como mínimo 1 árbol cada 3 plazas de aparcamiento.

Su localización orientativa, que será definida concretamente por el proyecto de urbanización, se recoge en planos de ordenación.



2.6 ZONIFICACIÓN, EDIFICABILIDAD Y USOS

La distribución de usos parte de la integración y la articulación del parque empresarial con el entorno. Como se comenta anteriormente, uno de los condicionantes de partida para definir la zonificación funcional es la previsión como zona verde del área existente al oeste del ámbito, colindante con la zona dotacional del entorno y relacionada con la dinámica fluvial del río Valga.

El sistema viario se dimensiona y se traza buscando la optimización parcelaria y su flexibilidad para ser capaz de adaptarse a la evolución de la demanda. En este sentido, se prevé la dotación de parcelas de diversos tamaños, de manera que se flexibiliza la oferta de suelo empresarial, con una tendencia si bien, a las parcelas de gran tamaño. En concreto se delimitan 5 ámbitos o manzanas destinadas a uso empresarial, con superficies comprendidas entre 4.165 m² y 104.194 m²

Las características del emplazamiento y la configuración de la zona, llevan al Proyecto de Interés Autonómico a definir una ordenación que logra una superficie de ocupación por las parcelas privadas de 198.937 m², lo que equivale a un 61,11 % sobre el ámbito, consiguiendo definir una edificabilidad global de 0,496 m²/m², 160.182 m² edificables.

Dicha edificabilidad se reparte dependiendo de las tipologías y actividades definidas y reguladas en las ordenanzas de este PIA. Así, por un lado, se define un primer tipo de edificación adosada en parcela tipo mediano, y que pueden llegar a ocupar el total del ámbito en donde se ubican y que se localizan en la manzana M2 con una edificabilidad de 1,25 m²/m², lo que significa la posibilidad de construcción de naves desde 2.485 m² construidos

Por otro lado, el PIA, define un segundo tipo de edificación aislada que ocuparía el resto de manzanas, variando la edificabilidad según el uso al que se destinan.

Así, a las manzanas M1, M3 y M4 destinadas a usos industriales, se les asigna una edificabilidad de 0,75m²/m² mientras que la manzana M5 destinada a un uso terciario, se le asigna una edificabilidad de 1m²/m².

Así pues, se establece un techo edificable total de 160.182 m² con un predominio del uso industrial distribuidos de la siguiente manera: 156.017 m² de uso industrial, lo que supone un 97,40 % de la superficie edificable total y 4.165 m² de uso terciario que es un 2,60 % del total.



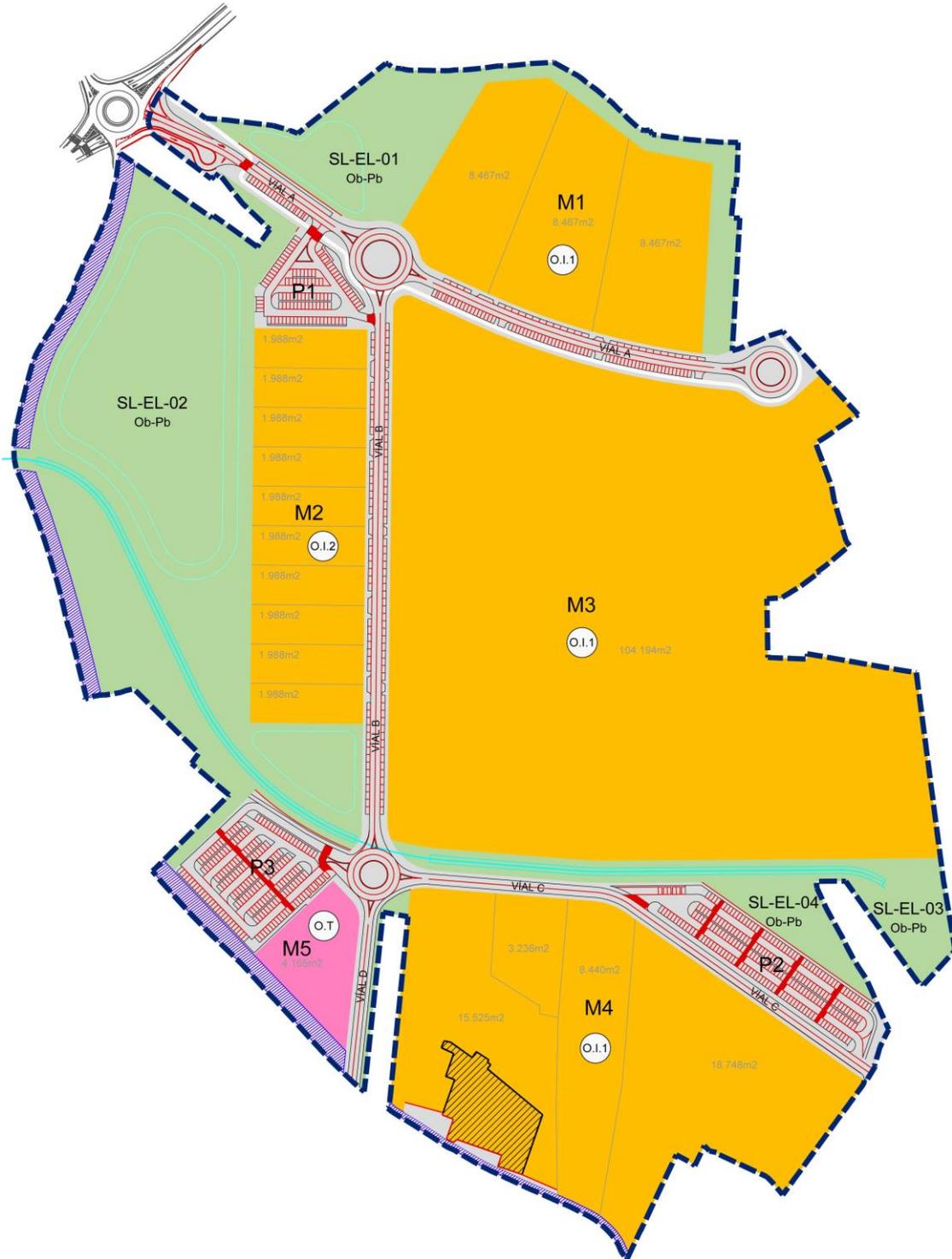


Imagen zonificación



2.7 INFRAESTRUCTURAS

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

2.7.1 Abastecimiento de agua

Para la dotación de agua en el ámbito de actuación se estimará un consumo de agua esperado en el Parque Empresarial siguiendo los criterios de las Instrucciones Técnicas de Obras Hidráulicas de Galicia:

- Dotaciones y consumos específicos para Industria:

Tipo de industria e/ou comercio	Dotación (L/s.ha)	Dotación (L/m ² .día)
Baixo consumo de auga	0,25	2,16
Consumo medio de auga	0,5	4,32
Alto consumo de auga	1	8,64

El caudal máximo para el cálculo se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por 2,5

- Estimación de la demanda media de agua diaria en el Parque Empresarial:

	VALOR	UNIDAD
SUPERFICIE BRUTA P.E.	325.550	m ²
Dotación Abastecimiento	0,25 l/s.ha	
	4,32 l/m ² .día	
QDm,ind	4,07 l/s	
	703,19 m³/día	
QH _p ,ind	10,13 l/s	

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

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

Además se valorará la viabilidad de ejecutar una red de riego con agua reutilizada, de características similares a la red de abastecimiento de agua potable, para suministro de agua a las zonas verdes y



dotación al parque empresarial de la posibilidad de limpieza de calles y aparcamientos con agua reutilizada. Para ello se valorará la viabilidad de ejecución de un depósito de almacenamiento de aguas pluviales que, con el tratamiento adecuado, servirá como fuente de suministro del agua necesaria para riego y limpieza.

2.7.2 Saneamiento de aguas residuales

Las necesidades de saneamiento de aguas residuales se estimarán a partir de las ITOHG, como en el caso del abastecimiento de agua, considerando un coeficiente de retorno para los caudales de abastecimiento de agua:

- Coeficiente de retorno para los caudales industriales:

$$Cp_{h,ind}: 0,8$$

Con este coeficiente de retorno se obtiene un caudal medio para el saneamiento de aguas residuales de 3,26 l/s, con puntas de 8,10 l/s.

	VALOR	UNIDAD
SUPERFICIE BRUTA P.E.	325.550	m ²
Dotación Saneamiento	0,2	l/s.ha
	3,456	l/m ² .dia
QDm,ind	3,26	l/s
	562,55	m³/dia
QH _{p,ind}	8,10	l/s

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

2.7.3 Saneamiento de aguas pluviales

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

Cada parcela dispondrá de acometida individual, además de los sumideros necesarios para el correcto drenaje de las calles y aparcamientos.

Para el tratamiento de las aguas pluviales antes de su vertido a los cauces existentes se contempla la opción de emplear Sistemas de Drenaje Urbano Sostenibles (SDUS) como un sistema de pretratamiento



(desbaste y desarenado) y decantación así como elementos laminadores integrados como humedales naturales en las zona verdes prevista la norte y al sur del ámbito.

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

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

2.7.4 Red de energía eléctrica

De acuerdo con lo indicado en el artículo 32 de la ley 13/2015, de 24 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas para la comunidad autónoma de Galicia, se establece con carácter general una ratio de electrificación mínimo de 25 W/m² de parcela neta.

Adicionalmente se contempla un ratio de 1 W/m² por la superficie de viario y aparcamiento para la dotación de los servicios generales del parque empresarial (alumbrado público, saneamiento, etc...).

De igual forma y con el objeto de satisfacer las condiciones indicadas en el apartado 1.c) de la Disposición adicional primera de la ITC-BT 52 "Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos" aprobada por el Real Decreto 1053/2014, se considera la siguiente dotación mínima: *"en aparcamientos o estacionamientos públicos permanentes, las instalaciones necesarias para suministrar a una estación de recarga por cada 40 plazas"* considerando una potencia de 50 kW para cada uno de los puntos de recarga.

Según las indicaciones del Art. 46 *"Potencia y tensión del suministro"* del R.D. 1955/2000, *"Tendrán la consideración de suministros en baja tensión aquellos que se realicen a una tensión inferior o igual a 1kV, no pudiéndose atender suministros con potencias superiores a 50 kW, salvo acuerdo con la empresa distribuidora"*.

Se dotará a todas las parcelas de posibilidad de suministro en B.T., independientemente de la potencia que resulte de la aplicación del mencionado ratio.

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

En el interior del ámbito del parque se proyectará una red de M.T. que discurrirá subterránea bajo las aceras uniendo en anillo los distintos centros de transformación ubicados en edificios prefabricados de hormigón de manera que su impacto en la ordenación proyectada sea mínimo. La canalización se



proyectará con tubo de P.E.A.D. en número acorde a las líneas eléctricas correspondientes en cada tramo a razón de un tubo por línea y un tubo de reserva, así como un tubo para el tendido de las telecomunicaciones de la compañía eléctrica.

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

2.7.5 Red de alumbrado público

Se diseñará una red de alumbrado público para todo el parque en base a los criterios establecidos en el Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07

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

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

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

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

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

2.7.6 Red de telecomunicaciones

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

Las canalizaciones proyectadas llegan hasta el límite de parcela, dejando de esta forma prevista la infraestructura de telecomunicaciones para que, según se vaya edificando en dichas parcelas, puedan ir siendo enlazadas con aquellas.



Las canalizaciones proyectadas estarán formadas por tubos de PE en diferente número y diámetro, para las acometidas de las parcelas. Todas las canalizaciones se proyectan reforzadas con hormigón, si bien su tendido se prevé bajo acera preferentemente, salvo en aquellos casos en los que se contemple el cruce de viales.

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

2.7.7 Red de gas natural

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

Toda la instalación y sus materiales cumplirán la Normativa en vigor en este tipo de instalaciones.

La red se realizará en Tubo de Polietileno con acometidas específicas a cada parcela.

2.8 CONEXIONES EXTERIORES DE SERVICIOS

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

2.8.1 Abastecimiento de agua

Dado que tanto el PSOAEG como el Plan Xeral de Ordenación Municipal de Pontecesures no establecen criterios de diseño para el abastecimiento de agua al Parque Empresarial, se han realizado las consultas oportunas a la administración local para la determinación de la suficiencia de las redes existentes.

Tras las consultas realizadas y tal y como se indica en el apartado anterior de redes de servicio existentes, se propone por parte del Concello la conexión de la red interior del parque con la red de distribución existente mediante una tubería de fundición dúctil DN200 a ejecutar desde la ETAP hasta el límite del ámbito propuesto con una longitud aproximada de 1.250 m.

Tal y como se indica en el informe de suficiencia de referencia, las soluciones propuestas deberían ser objeto de un análisis más detallado a realizar en el proyecto de urbanización correspondiente y se considera que los sistemas de generación de agua potable tienen la capacidad suficiente para prestar servicio al futuro parque empresarial.



2.8.2 Saneamiento de aguas residuales

El sistema actual de saneamiento de Pontecesures, a la vista de la red de colectores y estaciones de bombeo identificados en el plano de “Servicios Urbanísticos” del Plan Xeral de Ordenación Municipal, y tras haber consultado a la administración local, en el informe de suficiencia remitido, la solución propuesta en dicho informe para la conexión del ámbito con la EDAR existente se propone la ejecución de una estación de bombeo en el interior del ámbito del parque empresarial y su conexión directa mediante tubería de FD DN125 a la EDAR con una longitud aproximada de 1.650 m.

Al igual que para la conexión exterior de abastecimiento, las soluciones propuestas en el informe de suficiencia remitido por la oficina técnica del Concello de Pontecesures deberían ser objeto de un análisis más detallado a realizar en el proyecto de urbanización correspondiente y se considera que el sistema de depuración de las aguas residuales tiene la capacidad suficiente para prestar servicio al futuro parque empresarial.

2.8.3 Saneamiento de aguas pluviales

Dado que no se disponen de datos acerca del sistema de recogida de aguas pluviales en el entorno del ámbito y no se han encontrado directrices en el PSOAEG ni en el PXOM de Pontecesures, se han realizado las correspondientes consultas con la administración local y se previsto la conexión exterior de saneamiento de aguas pluviales del Parque Empresarial a un sistema de pretratamiento a través de un desbaste y un desarenado mediante un Sistema Urbano de Drenaje Sostenible al objeto de satisfacer las prescripciones que al respecto establezca el organismo competente en la materia.

Las aguas, una vez tratadas, tendrán los siguientes posibles destinos:

1. Almacenamiento en un depósito para su posterior utilización en el sistema de riego y limpieza del Parque Empresarial.
2. Sistema Urbano de Drenaje Sostenible (SUDS) para permitir su recogida, descontaminación, infiltración al subsuelo y evacuación de manera sostenible.
3. Vertido al cauce del volumen de agua pluvial que exceda la capacidad del almacenamiento para riego y/o del SUDS.

2.8.4 Energía eléctrica

A falta de datos acerca de la capacidad disponible de las redes eléctricas existentes en las proximidades del ámbito, se ha cursado con la empresa distribuidora responsable de la zona (Unión Fenosa Distribución - UFD) un expediente de provisión de servicio con el número de expediente



EXP638221030061 para que se realice el estudio correspondiente para garantizar el suministro eléctrico al ámbito del Parque Empresarial de Pontecesures.

Se han mantenido contactos con técnicos de la compañía distribuidora como organismo encargado de establecer la solución técnica del suministro y de acuerdo con la información facilitada el punto de conexión sería la Subestación de Padrón y el trazado es el recogido en los planos de ordenación y en el ANEXO IV del presente documento

2.8.5 Telecomunicaciones

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

Se han llevado a cabo las comunicaciones oportunas con dichos organismos, los cuales han facilitado los posibles puntos de conexión con las redes existentes tal y como se recoge en el ANEXO IV del presente documento.

2.8.6 Gas natural

El suministro energético de gas en el Parque se realizará mediante una red de distribución en Media Presión con Gas Natural.

La empresa distribuidora responsable de la zona ha remitido la documentación para para el diseño definitivo de la conexión exterior y la red interior del ámbito. Esta documentación se incluye en el ANEXO IV y se representa en los planos de ordenación.





3 EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE INTERÉS AUTONÓMICO



3.1 SISTEMA Y COMPROMISOS DE ACTUACIÓN

Se establece como sistema de gestión el directo de expropiación forzosa, por taxación conjunta.

En consecuencia, Xestión do Solo de Galicia Xestur S.A., como entidad promotora, ostenta la condición de beneficiaria da expropiación para los efectos previstos en el artículo 5 del Reglamento de expropiación Forzosa, resultando la Administración expropiante el Instituto Galego de Vivenda e Solo.

Le corresponde a XESTUR la elaboración del proyecto de expropiación y la tramitación de los expedientes expropiatorios. El proyecto de expropiación se realizará teniendo en cuenta las determinaciones de la legislación vigente en el momento da su redacción.

3.2 PLAZOS DE EJECUCIÓN

Se establece un plazo de cuatro años a partir de la entrada en vigor del PIA para dar cumplimiento a los deberes de urbanización.

3.3 FASES DE LA EJECUCIÓN

El Proyecto del Interés Autonómico podrá ser ejecutado en dos Fases.

El Proyecto Técnico de Urbanización podrá ser completo y comprender la ejecución de las dos fases en que se divide el parque, de modo que se pueda ejecutar una única etapa que abarque todo el ámbito delimitado en el PIA

3.4 CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Para los efectos de la conservación de las obras de urbanización se estará a lo establecido en el artículo 19 sobre Mantenimiento y conservación de las áreas empresariales de la *Lei de fomento da implantación de iniciativas empresariais en Galicia* o en la legislación que la sustituya o complemente.





4.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES

CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	325.550	m ²
SUP DOTACIONAL QUE SE MANTIENE	2.416	m ²
SUP A EFECTOS DE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	323.134	m ²

CRITERIOS Y ESTÁNDARES DE APLICACIÓN

Edificabilidad	0,5	m ² /m ²
Superficie construída máxima	161.567	m ²
Espazos libres e zonas verdes	a justificar por PIA	
Prazas de aparcamento	1.616	si se agota la edificabilidad
Prazas de aparcamento de dominio público	404	si se agota la edificabilidad

1 plaza por cada 100 m² construídos (1/4 dominio público)

CARACTERÍSTICAS DA ORDENACIÓN

Edificabilidade	0,496	m ² /m ²	
Superficie construída máxima	160.182	m ²	
Superficie ocupación parcelas privadas	198.937	m ²	61,11%
Espazo libre de uso público	43.401	m ²	13,33%
Outras zonas libres	32.963	m ²	10,13%
Sistema viario e aparcamentos	50.249	m ²	15,44%
Prazas de aparcamento de dominio público	734	plazas	
Prazas de aparcamento para movilidad reducida	24	plazas	



4.2 RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO	M1
Ordenanza	ORD INDUSTRIAL OI1
Superficie	25.403 m2
Edificabilidad	0,75 m2/m2
Superficie máxima construida	19.052 m2
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	127
ÁMBITO	M2
Ordenanza	ORD INDUSTRIAL OI2
Superficie	19.875 m2
Edificabilidad	1,25 m2/m2
Superficie máxima construida	24.844 m2
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	80
ÁMBITO	M3
Ordenanza	ORD INDUSTRIAL OI1
Superficie	104.194 m2
Edificabilidad	0,75 m2/m2
Superficie máxima construida	78.146 m2
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	521
ÁMBITO	M4
Ordenanza	ORD INDUSTRIAL OI1
Superficie	45.300 m2
Edificabilidad	0,75 m2/m2
Superficie máxima construida	33.975 m2
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	227
ÁMBITO	M5
Ordenanza	ORD TERCARIO
Superficie	4.165 m2
Edificabilidad	1,00 m2/m2
Superficie máxima construida	4.165 m2
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	14

