

ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN

DIRECTOR DO EQUIPO REDACTOR:

MANUEL EDUARDO LÓPEZ VÁZQUEZ
Arquitecto

EQUIPO REDACTOR:

MANUEL ÁNGEL LÓPEZ REAL
Enxeñeiro de Edificación - Arquitecto Técnico

BELINDA YEPES JIMÉNEZ
Enxeñeira de Montes

MANUEL CAMPO DÍAZ
Enxeñeiro de Camiños Canles e Portos

FERNANDO POUSADA GARCÍA
Arquitecto

VERÓNICA MARTÍNEZ VÁZQUEZ
Arquitecta

JOSÉ ANTONIO MAIRA MÉNDEZ
Enxeñeiro Agrónomo

MARÍA JOSÉ FERNÁNDEZ
Licenciada en Dereito

1. INTRODUCCIÓN	3
2. ESTRATEXIA DE ACTUACION.....	4
2.1 Crecemento Residencial.....	4
2.2 Equipamentos e zonas verdes.....	4
2.3 Solo Industrial	4
3. PRAZOS DA EDIFICACIÓN	5
4. ACTUACIÓN PROGRAMADAS EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	6
5. ACTUACIÓN PROGRAMADAS EN SOLO URBANIZABLE DELIMITADO	8
6. INFRAESTRUCTURAS E SERVIZOS	9
7. SISTEMAS XERAIS PREVISTOS	10
8. SISTEMAS LOCAIS PREVISTOS	11

1. INTRODUCCIÓN

Segundo o artigo 60 da lei Lei 9/2002, de 30 de diciembre de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia os plans xerais de ordenación municipal conteñen a estratexia para o desenvolvemento coherente do plan e, en particular, determina a execución dos sistemas xerais que deban crearse necesariamente para o desenvolvemento das áreas de solo urbano non-consolidado e dos sectores de solo urbanizable delimitado.

Así mesmo, determina os ámbitos de actuación preferente en solo urbano non-consolidado e en solo urbanizable delimitado, para os que se fixan os prazos e as condicións en que teñan que ser executadas as actuacións públicas programadas ou privadas concertadas cos particulares, así como as determinacións da ordenación detallada sen necesidade de remisión ó planeamento de desenvolvemento.

A estratexia de actuación contén todas as actuacións de desenvolvemento previstas nas áreas de solo urbano non consolidado, nos sectores de solo urbanizable delimitado, e os novos sistemas xerais e novas dotacións de carácter local.

Para cada actuación de desenvolvemento urbanístico se expresan as actuacións infraestructuras que se deben realizar previa ou simultaneamente.

Tamén se relacionan as actuacións urbanísticas preferentes, expresando para cada unha delas o motivo da prioridade (actuación pública programada ou concerto con particulares), os prazos para o seu desenvolvemento e as condicións específicas establecidas para o mesmo.

2. ESTRATEXIA DE ACTUACION

2.1 Crecemento Residencial

O **parque de vivendas actuais resulta de 11.621** vivendas segundo os datos do INE e estatística de licencias.

A **previsión de crecemento resulta de 100 vivendas anuais**, de acordo coas previsións establecidas.

Establécese o **Horizonte do PXOM no 2040**, e dicir nun horizonte de 30 anos, cun teito de **14.621 vivendas**.

A ordenación establecida no PXOM acada unha **capacidade residencial de 14.770 vivendas**

A evolución do modelo de asentamento evidencia unha concentración no tecido Urbano, absorbendo este o crecemento total do parque de vivendas. Nos núcleos rurais existe un crecemento dos núcleos rurais "agregados" en detrimento dos núcleos rurais máis pequenos e afastados o que fai que o parque de vivendas no rural se manteña estable co crecemento nuns núcleos e o abandono doutros.

A capacidade de acollida teórica do **solo urbano consolidado** é dunhas 1.134 vivendas do cálculo realizado, se ben non todas poden materializarse xa que sería preciso a renovación do parque existente para a materialización da edificabilidade alúmenos nun 40 %, polo que **a capacidade podemos estimala en 700 vivendas**.

Polo tanto é preciso a planificación de desenvolvementos urbanísticos, primando a consolidación e o tecido da trama urbana existente a través do desenrolo do **solo urbano non consolidado establecido en 1.003 vivendas**.

Non sendo suficiente plantéxase a necesidade de novos desenrols urbanísticos, **solo urbanizable residencial** que permita acoller o resto do crecemento en **1.338 vivendas**.

Estes desenrols primarán a consolidación da trama urbana, serán sempre colindantes co solo urbano compactando o tecido existente, e soamente crecerán cara o mar e en espazos de mellora ambiental recollidos no POL cando non é posible o seu crecemento en dirección contraria a costa. As actuacións nestes casos completarán a fachada marítima da cidade corrixindo a visión dos espazos baleiros e intersticiais da estrutura urbanística.

O desenrolo urbanístico do futuro parque de vivendas déixase nas iniciativa particular.

2.2 Equipamentos e zonas verdes

O Concello é deficitario e polo tanto **non cumpre os estándares urbanísticos** en canto a **zonas verdes** para o parque de vivendas actuais (solo consolidado) e a súa capacidade residencial segundo a lei do solo. Polo tanto **é preciso corrixilo déficit sendo criterio do Concello a obtención directa deste solo** necesario para corrixilo déficit, xa que non pode obterse por métodos de equidistribución.

O Concello precisa da **obtención de solo para a dotación de solo para un auditorio**, o cal se plantea en principio con cargo o Concello en tanto non se poda fixar outra financiación segundo o art. 60 da lei do solo.

Os equipamentos e zonas verdes precisas para os novos desenvolvementos urbanísticos realizaranse con cargo a estes.

2.3 Solo Industrial

O Concello desexa o **desenrolo de solo urbanizable de uso industrial** (Chavín). Este poderase desenrolar ben a través da iniciativa privada ou pública en caso de conseguila financiación ou colaboración doutras administracións.

3. PRAZOS DA EDIFICACIÓN

Os prazos para o cumprimento do deber de edifica-los soares e de rehabilitacións de edificacións ruinosas ou inadecuadas ou aquelas non podan ser substituídas ou demolidas, segundo a ordenación establecida no presente plan xeral de ordenación municipal segundo o artigo 189 da lei 9/2002 e en función da clasificación e cualificación do solo e das circunstancias específicas do Concello, carente dunha presión urbanística, e polo seu decrecemento demográfico, tendo ó carácter edificatorio en moitos caso de segundas residencias, serán ós seguintes

Categorías de solo	Prazo	Inicio do prazo
Solo urbano consolidado	20 anos	Comezará a contarse desde a aprobación definitiva do presente plan xeral de ordenación municipal.
Solo urbano non consolidado	10 anos	Comezará a contarse desde a conversión dos terreos en soares
Solo urbanizable delimitado	10 anos	Comezará a contarse desde a conversión dos terreos en soares

O Concello poderá conceder prórrogas cunha duración máxima conxunta dun ano, por petición dos interesados, por causas xustificadas e de forma motivada.

4. ACTUACIÓN PROGRAMADAS EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

Son as zonas dentro do ámbito do solo urbano que teñen a categoría de solo urbano non consolidado polos seguintes motivos:

- Áreas suxeitas á reforma interior.
- Áreas onde se produza unha renovación urbana u obtención de dotacións urbanísticas con distribución equitativa de beneficios e cargas.
- Ámbitos onde se prevea unha ordenación sustancialmente diferente.
- Ámbitos nos que se precisan procesos de urbanización

Os ámbitos identificados coma solo urbano non consolidado ordénanse de xeito que “cosan” a trama urbana existente. Plantéxanse a apertura de novos viarios necesarios e rematar a ordenación iniciada nos ámbitos consolidados colindantes, entroutros o remate de medianeiras.

Deste xeito establécese no PXOM unha ordenación pormenorizada para todos estes ámbitos, co fin de obter unha ordenación integradora.

A ordenación plantéxase polo tanto coma un todo de xeito que se complete a trama iniciada.

O establecemento de dotacións e zonas verdes realízase a nivel de distrito, atendendo a completala ordenación establecida.

Trátase de equilibrar as cargas e beneficios establecendo para elo unhas áreas de reparto homoxéneas, nas que podemos ver que existen unha diferenza en canto o aproveitamento tipo motivada fundamentalmente coa ordenación de maior , media ou baixa intensidade que se corresponde coa súa posición dentro do solo urbano, centro, medio e periferia.

AREA DE REPARTO	POLIGONO	ACTUACIÓN	SISTEMA	TITULAR	PRAZO	SUPERFICIE (1)
AR01	P01	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	5.589,82
AR02	P02	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	11.833,64
AR03	P03	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	16.320,72
AR04	P04	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	2.190,75
AR05	P05	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	18.440,50
AR06	P06	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	5.404,78
AR07	P07	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	6.224,15
AR08	P08	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	11.816,90
AR09	P09	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	7.563,93
AR10	P10	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	6.901,65
AR11	P11	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	8.781,61
AR12	P12	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	2.768,55
AR13	P13	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	13.168,90
AR14	P14	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	14.242,61
AR15	P15	PXOM	EXPROIACION	PUBLICO	10	28.485,93
AR16	P16	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	3.007,56
AR17	P17	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	11.443,93
AR18	P18	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	9.498,79
AR19	P19	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	5.456,76
AR20	P20	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	6.168,71
AR21	P21	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	10.507,70
AR22	P22	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	26.248,43
AR23	P23	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	12.758,04

(1) Superficie total Incluido os sistemas adscritos

5. ACTUACIÓN PROGRAMADAS EN SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

AREA DE REPARTO	POLIGONO	ACTUACIÓN	SISTEMA	TITULAR	PAZO	SUPERFICIE (1)
SURB01	SURB01	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	20	27.644,00
SURB02	SURB02	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	20	47.852,95
SURB03	SURB03	PLAN PARCIAL	COMPENSACION	PRIVADO	20	46.179,43
SURB04	SURB04	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	20	23.516,61
SURB05	SURB05	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	20	61.407,38
SURB06	SURB06	PLAN PARCIAL	COMPENSACION	PRIVADO	20	28.370,46
SURB07	SURB07	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	20	31.320,78
SURB08	SURB08	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	20	23.676,00
SURB09	SURB09	PLAN PARCIAL	COMPENSACION	PRIVADO	20	34.893,81
SURB10	SURB10	PLAN PARCIAL	COMPENSACION	PRIVADO	20	20.103,65
SURB11	SURB11	PLAN PARCIAL	COMPENSACION	PRIVADO	20	48.517,00
SURB12	SURB12	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	20	35.964,44
SURB13	SURB13	PLAN PARCIAL	COMPENSACION	PRIVADO	20	50.909,00
SURB14	SURB14	P SECTORIAL	EXPROIACION	PUBLICO	20	125.823,00
SURB15	SURB15	PLAN PARCIAL	COMPENSACION	PRIVADO	30	258.540,00
SURB16	SURB16	PLAN PARCIAL	COMPENSACION	PRIVADO	20	23.297,00

(1) Superficie total Incluido os sistemas adscritos

6. INFRAESTRUCTURAS E SERVIZOS

As redes de servizo necesarias para os desenvolvementos urbanísticos realizaranse con cargo a estos solos urbanos non consolidados e solos urbanizables.

ABASTECIMENTO		
conexión	poligonos servidos	lonxitude (m)
CA.EXT.01	SURB R12, SURB R-5	74
CA.EXT.02	SURB R5, P18	58
CA.EXT.03	P13	51
CA.EXT.04	P13	90
CA.EXT.05	P11	77
CA.EXT.06	P11, SUBR R-2	96
CA.EXT.07	P11, SUBR R-2	71
CA.EXT.08	SURB R-2	83
CA.EXT.09	SURB R-2, P08, P09, P10	202
CA.EXT.10	P02, P06	146
CA.EXT.11	P21	29
CA.EXT.12	P03	20
CA.EXT.13	P04	16
CA.EXT.14	P08, P05	90
TOTAL		1103

SANEAMENTO		
conexión	poligonos servidos	lonxitude (m)
CS.EXT.01	P18, SURB R-5, SURB R-12	323
CS.EXT.02	P17	30
CS.EXT.03	SURB R-4	67
CS.EXT.04	SURB R-4	101
CS.EXT.05	P11, SURB R-2	68
CS.EXT.06	P11, SURB R-2	63
CS.EXT.07	SURB R-1	147
CS.EXT.08	P03	36
CS.EXT.09	P06, P02	112
CS.EXT.10	P13	52
CS.EXT.11	P04	50
CS.EXT.12	SURB R-2	58
CS.EXT.13	P05, P08	90
TOTAL		1197

DEPURACION		
infraestrutura	poligonos servidos	habitantes
EDAR As Panelas	P18, SURB R-5, SURB R-12	1500

7. SISTEMAS XERAIS PREVISTOS

Na ordenación establecida no presente plan xeral de ordenación municipal establécense os sistemas xerais que deban crearse necesariamente para o desenvolvemento das áreas de solo urbano non-consolidado e dos sectores de solo urbanizable delimitado, así coma os sistemas xerais precisos para garantir a calidade de vida e cohesión social.

CATEGORÍA	ÁMBITOS	ID	NOMBRE	POLIGONO	OBTENCIÓN	ADSCRIPCION	PRAZO	SUPERFICIE
APARCADOIRO	O6-505	2107	.	P10	CESION	.	10	1.170,18
CEMITERIO	O6-525	2111	CEMITERIO	.	EXPROIACION	.	10	3.785,43
ESPAZOS LIBRES	O7-272-SURB-R1	1163	XARDIN	SURB01	CESION	.	20	5.218,00
	O7-338-G	1170	XARDIN	P14	CESION	.	10	2.820,70
	O7-542	1100	XARDIN	P01	CESION	ADSCRITO	10	265,00
	O7-544	993	PRAZA IGREXA XOAN DE COVAS		.	.	0	1.915,94
	O7-548	1103	XARDIN PAZO GRALLAL	P03	CESION	ADSCRITO	10	11.132,67
	O7-554-P12	911	PARQUE INFANTIL	P12	CESION	.	10	884,34
	O7-558	1106	PRAZA	P10	CESION	.	10	1.007,82
	O7-561B-SURB-R2	1164	XARDIN	SURB02	CESION	.	20	18.678,00
	O7-570	1110	XARDIN			.	0	2.461,80
	O7-571	1111	XARDIN			.	0	356,87
	O7-572	1112	XARDIN			.	0	5.299,96
	O7-575-SURB-R4	1134	XARDIN	SURB04	CESION	.	20	4.329,22
	O7-577	1116	XARDIN	.	EXPROIACION	.	10	10.000,00
	O7-578	1115	XARDIN	.	EXPROIACION	.	10	20.784,00
	O7-579	1117	XARDIN	.	EXPROIACION	.	10	49.500,00
	O7-580	1118	XARDIN	.	EXPROIACION	.	10	34.500,00
	O7-582	1120	XARDIN	.	EXPROIACION	.	10	38.500,00
	O7-585	1121	XARDIN	P16	CESION	ADSCRITO	10	685,48
	O7-586-P16	1122	XARDIN	P16	CESION	.	10	289,89
	O7-591-SURB-R5	1138	XARDIN	SURB05	CESION	.	20	21.827,76
	O7-595	1123	XARDIN	.	EXPROIACION	.	10	13.308,21
	O7-SURB-R12	1169	XARDIN	SURB12	CESION	.	20	17.810,57
	SURB-R10	1176	XARDIN	SURB10	CESION	.	20	3.000,00
	SURB-R11	1176	XARDIN	SURB11	CESION	.	20	5.000,00
	SURB-R3	1166	XARDIN	SURB03	CESION	.	20	6.000,00
	SURB-R6	1172	XARDIN	SURB06	CESION	.	20	3.800,00
	SURB-R9	1174	XARDIN	SURB09	CESION	.	20	4.500,00
SERVIZOS PÚBLICOS	O6-495	2101	PAZO DE GRALLAL	P03	CESION	ADSCRITO	10	1.096,37
Total general								289.928,21

8. SISTEMAS LOCAIS PREVISTOS

Na ordenación establecida no presente plan xeral de ordenación municipal establécense os sistemas locais que deban crearse necesariamente para o desenvolvemento das áreas de solo urbano non-consolidado e dos sectores de solo urbanizable delimitado, así coma os sistemas xerais precisos para garantir a calidade de vida e cohesión social.

CATEGORÍA	ÁMBITOS	ID	NOMBRE	POLIGONO	OBTENCIÓN	ADSCRIPCION	PRAZO	SUPERFICIE
DEPORTIVO	O6-SURB-R12	2118	.	SURB12	CESION	.	20	3.233,00
EDUCATIVO	O6-503-SURB-R2	2105	.	SURB02	CESION	.	20	2.741,00
	O6-504	2106	.	P09	CESION	.	10	571,07
ESPAZOS LIBRES	O7-417-SURB-R8	1181	XARDIN	SURB08	CESION	.	20	450,00
	O7-543-P01	1125	XARDIN	P01	CESION	.	10	468,00
	O7-545-P02	1126	XARDIN	P02	CESION	.	10	976,11
	O7-546-P02	1127	XARDIN	P02	CESION	.	10	2.440,00
	O7-547	1102	PRAZA	P06	CESION	.	10	1.025,55
	O7-550-P05	1128	XARDIN	P05	CESION	.	10	1.030,73
	O7-551	1104	XARDIN			.	0	198,24
	O7-553-P07	1129	XARDIN	P07	CESION	.	10	1.903,45
	O7-554B-P12	2182	PRAZA	P12	CESION	.	10	665,21
	O7-556-SURB-R1	1130	XARDIN	SURB01	CESION	.	20	2.850,00
	O7-560-SURB-R2	1131	PRAZA	SURB02	CESION	.	20	142,99
	O7-561-SURB-R2	1132	XARDIN	SURB02	CESION	.	20	4.663,00
	O7-563-P11	1107	XARDIN	P11	CESION	.	10	2.210,31
	O7-564-P13	1134	XARDIN	P13	CESION	.	10	1.234,16
	O7-565-P13	1135	XARDIN	P13	CESION	.	10	191,39
	O7-566-P13	1133	XARDIN	P13	CESION	.	10	1.399,41
	O7-573	1113	PRAZA			.	0	264,28
	O7-574-SURB-R4	1133	XARDIN	SURB04	CESION	.	20	2.608,00
	O7-576-P15	1114	XARDIN	P15	CESION	.	10	200,06
	O7-581	1119	PRAZA			.	0	837,04
O7-587-P17	1141	XARDIN	P17	CESION	.	10	764,35	
O7-590-P19	1139	XARDIN	P19	CESION	.	10	117,92	
O7-592-SURB-R5	1137	XARDIN	SURB05	CESION	.	20	7.217,96	
O7-593-P15	1136	XARDIN	P15	CESION	.	10	11.500,00	
O7-597	1124	PRAZA			.	0	422,36	
O7-600-P20	1162	XARDIN			.	0	754,00	
O7-605-P21	1155	XARDIN	P21	CESION	.	10	2.077,19	
O7-606-SURB-R8	1156	XARDIN	SURB08	CESION	.	20	2.067,48	
O7-607-SURB-R8	1157	XARDIN	SURB08	CESION	.	20	804,75	
O7-608-SURB-R7	1159	XARDIN	SURB07	CESION	.	20	5.184,16	
O7-609-P20	1158	XARDIN	P20	CESION	.	10	118,61	
O7-701-P22	1151	XARDIN	P22	CESION	.	10	1.181,23	
O7-702-P22	1152	XARDIN	P22	CESION	.	10	1.050,42	
O7-703-P22	1153	XARDIN	P22	CESION	.	10	1.807,15	

CATEGORÍA	ÁMBITOS	ID	NOMBRE	POLIGONO	OBTENCIÓN	ADSCRIPCION	PRAZO	SUPERFICIE
	O7-SURB-R12	1168	XARDIN	SURB12	CESION	.	20	3.985,97
	SURB-R10	1175	XARDIN	SURB10	CESION	.	20	3.000,00
	SURB-R11	1175	XARDIN	SURB11	CESION	.	20	5.500,00
	SURB-R13	1177	XARDIN	SURB13	CESION	.	20	5.800,00
	SURB-R14	1035	ZV-1 PARQUE EMPRESARIAL	SURB14	CESION	.	20	6.852,00
		1036	ZV-2 PARQUE EMPRESARIAL	SURB14	CESION	.	20	8.025,00
		1037	ZV-3 PARQUE EMPRESARIAL	SURB14	CESION	.	20	736,00
	SURB-R15	1179	XARDIN	SURB15	CESION	.	30	30.000,00
	SURB-R16	1178	XARDIN	SURB16	CESION	.	20	2.500,00
	SURB-R3	1165	XARDIN	SURB03	CESION	.	20	6.200,00
	SURB-R6	1171	XARDIN	SURB06	CESION	.	20	4.000,00
	SURB-R9	1173	XARDIN	SURB09	CESION	.	20	4.800,00
SERVIZOS PÚBLICOS	O6-055-P11	2183	.	P11	CESION	.	10	1.874,47
	O6-493-P02	2100	.	P02	CESION	.	10	295,00
	O6-496-P05	2102	.	P05	CESION	.	10	739,36
	O6-498-SURB-R1	2103	SERVIZOS PUBLICOS	SURB01	CESION	.	20	1.701,00
	O6-517-SURB-R4	2108	.	SURB04	CESION	.	20	1.037,00
	O6-524-SURB-R5	2111	.	SURB05	CESION	.	20	3.997,26
	O6-538-P23	2115	.	P23	CESION	.	10	2.051,80
	O6-541-SURB-R8	2116	.	SURB08	CESION	.	20	1.442,06
	O6-608B-SURB-R7	2116	.	SURB07	CESION	.	20	2.227,33
	O7-589-P17	1140	XARDIN	P17	CESION	.	10	617,19
	SURB-R10	2121	.	SURB10	CESION	.	20	1.300,00
	SURB-R11	2121	.	SURB11	CESION	.	20	3.000,00
	SURB-R13	2122	.	SURB13	CESION	.	20	1.200,00
	SURB-R14	1038	EQUIPAMENTOS PARQUE EMPRESARIAL	SURB14	CESION	.	20	2.745,00
	SURB-R15	2123	.	SURB15	CESION	.	30	6.000,00
	SURB-R16	2124	.	SURB16	CESION	.	20	500,00
	SURB-R3	2117	.	SURB03	CESION	.	20	3.000,00
	SURB-R6	2119	.	SURB06	CESION	.	20	2.000,00
	SURB-R9	2120	.	SURB09	CESION	.	20	2.200,00
SOCIOCULTURAL	O6-501-P08	2104	.	P08	CESION	.	10	1.139,54
Total general								187.836,50

O director do equipo redactor

Lugo, Abril de 2011

MANUEL EDUARDO LÓPEZ VÁZQUEZ