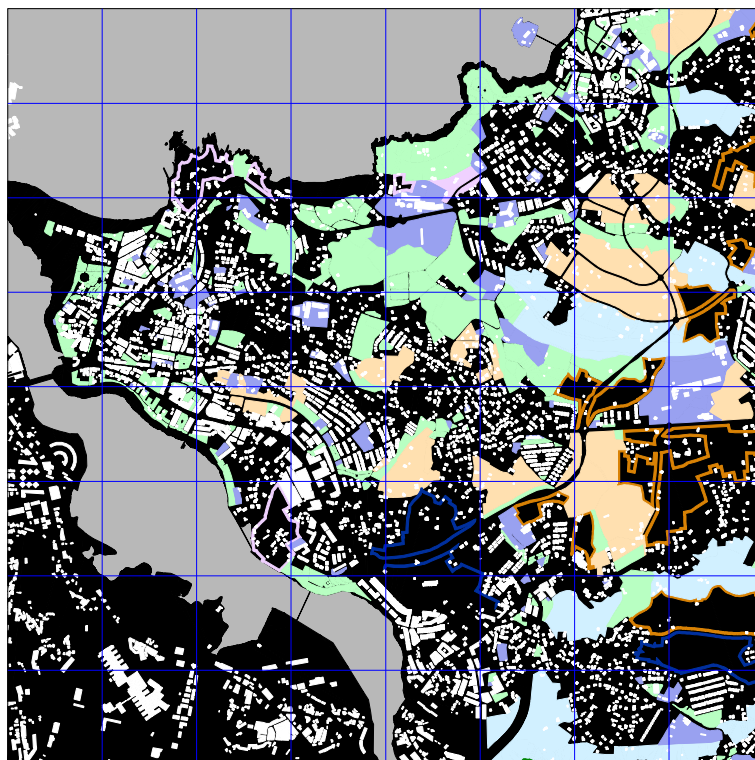


CONCELLO DE OLEIROS

REVISION E ADAPTACION DO
PLAN XERAL MUNICIPAL DE ORDENACION



DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA

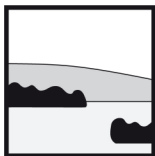


OFICINA DE
PLANEAMENTO S.A.

MEMORIA. TOMO II

DECEMBRO 2014





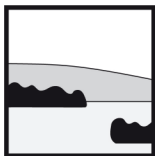
Oficina de Planeamiento, S. A.
Juan Flórez, 106, 19º A-D
15005 A Coruña (España)

opsa @ odepsa.com
telf (34) 981 272 151
fax (34) 981 145 629

REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE OLEIROS

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
MEMORIA DE ORDENACIÓN.

DECEMBRO 2014



Oficina de Planeamiento, S. A.
Juan Flórez, 106, 19º A-D
15005 A Coruña (España)

opsa @ odepsa.com
telf (34) 981 272 151
fax (34) 981 145 629

EQUIPO REDACTOR DA REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE OLEIROS

Dirección e coordinación:

Juan Luis Dalda Escudero. Dr. Arquitecto.
Alfonso Díaz Revilla. Arquitecto.
Anxel Viña Carregal. Economista.

Equipo técnico:

Juan Luis Dalda Escudero. Dr. Arquitecto. Oficina de Planeamiento, S.A.
Alfonso Díaz Revilla. Arquitecto-Urbanista. Oficina de Planeamiento, S.A.
José Díaz Sotelo. Arquitecto-Urbanista. Oficina de Planeamiento, S.A.
M. Mar García García. Arquitecta-Urbanista. Oficina de Planeamiento, S.A.
M^a Dolores Gómez Míguez. Arquitecta-Urbanista. Oficina de Planeamiento, S.A.
Anxel Viña Carregal. Economista. Oficina de Planeamiento, S.A.
Olga Fra Gálvez. Arquitecta.
Miguel Reimúndez González. Arquitecto.
Marcelino López Méndez. Enxeñeiro de Camiños, Canles e Portos.
Miguel Díaz Varela. Biólogo.
Santiago Vázquez Collazo. Arqueólogo.

REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE OLEIROS

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

SÍNTESE DA INFORMACIÓN URBANÍSTICA. MEMORIA XUSTIFICATIVA.
ESTUDIO DE SOSTIBILIDADE. ANEXOS.

DECEMBRO 2014

ÍNDICE	PÁX.
TOMO I	
0. XUSTIFICACIÓN DA CONVENIENCIA, OPORTUNIDADE E ALCANCE DO PLAN XERAL	1
A. SÍNTESE DA INFORMACIÓN URBANÍSTICA	3
A.1. <u>SITUACIÓN E PERSPECTIVAS NA COMARCA METROPOLITANA.</u>	3
1. SISTEMA URBANO REXIONAL E O EIXE ATLÁNTICO. DIMENSIÓN METROPOLITANA DA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA	3
2. INSERIMENTO NO URDIDO URBANÍSTICO DO CONTORNO COMARCAL	11
2.1. A DINÁMICA DA ÁREA METROPOLITANA DA CORUÑA	11
2.1.1. <u>A Poboación</u>	11
2.1.2. <u>A vivenda no marco comarcal</u>	15
2.1.3. <u>A actividade económica</u>	20
2.1.4. <u>Estructura empresarial</u>	26
2.2. SITUACIÓN DO PLANEAMENTO URBANÍSTICO NOS MUNICIPIOS LÍMITROFES E DO ORDENAMENTO TERRITORIAL OU SECTORIAL	29
A.2. <u>A POBOACIÓN MUNICIPAL</u>	33
1. EVOLUCIÓN DA POBOACIÓN MUNICIPAL. A SÚA RELACIÓN COMARCAL	33
2. DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DA POBOACIÓN. AS PARROQUIAS E OS NÚCLEOS	37
3. PERSPECTIVAS DEMOGRÁFICAS	45
A.3. <u>A VIVENDA. EVOLUCIÓN, DISTRIBUCIÓN E CARACTERÍSTICAS DA PROMOCIÓN INMOBILIARIA</u>	47
1. EVOLUCIÓN DA VIVENDA NO MUNICIPIO	47
2. EVOLUCIÓN DAS VIVENDAS SEGUNDO A SÚA OCUPACIÓN E A COMPOSICIÓN DO PARQUE	57
3. O SOLO E A VIVENDA NA EXECUCIÓN DO PLAN XERAL DE 1997	59
A.4. <u>ACTIVIDADE ECONÓMICA E ESTRUCTURA DA POBOACIÓN MUNICIPAL</u>	65
1. COMPOSICIÓN E ESTRUCTURA DA POBOACIÓN MUNICIPAL	65
2. ESTRUCTURA EMPRESARIAL	71
A.5. <u>DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL</u>	75
1. ASPECTOS FÍSICOS DO MODELO DE ORDENACIÓN. A CONSOLIDACIÓN DO MODELO TERRITORIAL	75
2. A DINÁMICA DOS PROCESOS TERRITORIAIS NO DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL	79
2.1. OS NÚCLEOS PRINCIPAIS	79
2.1.1. <u>Perillo</u>	82
2.1.2. <u>Santa Cruz</u>	84

	PÁX.
2.1.3. <u>Mera</u>	85
2.1.4. <u>Oleiros</u>	86
2.1.5. <u>Vilar-O Seixal</u>	87
2.2. OS NÚCLEOS INTERMEDIOS	89
2.3. OS NÚCLEOS PARROQUIAIS	91
2.4. A XESTIÓN DO SOLO URBANIZABLE NON PROGRAMADO	95
3. A CAPACIDADE ACTUAL DO PLAN	101
4. O PROCESO DE URBANIZACIÓN	105
A.6. <u>INFRAESTRUTURAS DE COMUNICACIÓN. REDE VIARIA E TRANSPORTE</u>	109
1. A REDE DE TRANSPORTE METROPOLITANO	109
2. AS AUTOVÍAS METROPOLITANAS	111
3. A TRANSFORMACIÓN DA REDE VIARIA. TRÁFICO E MOTORIZACIÓN	113
3.1. TRANSFORMACIÓN DA REDE VIARIA E MOTORIZACIÓN	113
3.2. TRÁFICO NA REDE DE ACCESOS	115
4. A REDE VIARIA PRINCIPAL DE OLEIROS	117
4.1. A REDE DE ESTRADAS	117
4.2. A REDE DE CAMIÑOS PÚBLICOS	119
4.3. A CONCEPCIÓN FUNCIONAL DA REDE VIARIA NO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE 1997	121
4.4. TRÁFICO NA REDE VIARIA DE OLEIROS	123
4.4.1. <u>Tráfico metropolitano e accesibilidade á cidade</u>	123
4.4.2. <u>As condicións de accesibilidade e tráfico no municipio de Oleiros</u>	125
4.5. CAPACIDADE E CONXESTIÓN DA REDE VIARIA	127
5. O PLAN SECTORIAL DA REDE VIARIA	135
5.1. O DIAGNÓSTICO DO PLAN SECTORIAL. CONXESTIÓN DA REDE DE ESTRADAS	135
5.2. AS PROPOSTAS VIARIAS DO PLAN SECTORIAL	137
5.3. VALORACIÓN DAS PROPOSTAS VIARIAS NO MUNICIPIO DE OLEIROS	139
A.7. <u>AS INFRAESTRUTURAS BÁSICAS</u>	141
1. ABASTECIMENTO DE AUGA	141
2. SANEAMENTO	145
3. RESIDUOS SÓLIDOS	147
4. OUTRAS INFRAESTRUTURAS	149
A.8. <u>SISTEMA DOTACIONAL E DE ESPARCEMENTO</u>	151
1. EQUIPAMENTO DOCENTE	153
1.1. ENSINO INFANTIL	153
1.2. ENSINO PRIMARIO	155
1.3. ENSINO SECUNDARIO	157
1.4. UNIVERSIDADE	159
2. EQUIPAMENTO SANITARIO	161
3. EQUIPAMENTO SOCIOCULTURAL	163
4. EQUIPAMENTO ASISTENCIAL	165
5. EQUIPAMENTO DEPORTIVO	167
6. EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO, COMERCIAL E DE ABASTECIMENTO	171
7. EQUIPAMENTO DE CEMITERIOS E DOTACIÓNS RELIXIOSAS	173
8. OUTROS EQUIPAMENTOS E RESERVAS NON ESPECÍFICAS	175
9. ESPACIOS LIBRES E ZONAS VERDES DE USO PÚBLICO	179

	PÁX.
B. ESTUDIO DO MEDIO E ANÁLISE DO MODELO DE ASENTAMENTO POBOACIONAL	185
B.1. <u>MEDIO FÍSICO</u>	185
1. SITUACIÓN E LÍMITES DO TERMO MUNICIPAL	185
2. ENCADRE XEOGRÁFICO MUNICIPAL	187
3. CARACTERIZACIÓN XERAL DO MEDIO FÍSICO	189
3.1. RELEVE E HIDROLOXÍA	189
3.2. A COSTA	191
3.3. TOPOGRAFÍA E PENDENTES	193
3.4. XEOLOXÍA E EDAFOLOXÍA	195
3.5. CLIMA	197
3.6. VEXETACIÓN	199
B.2. <u>MEDIO AMBIENTE E PATRIMONIO CULTURAL</u>	201
1. PATRIMONIO, MEDIO AMBIENTE E PLANEAMENTO MUNICIPAL	201
2. CARACTERIZACIÓN XERAL DA PAISAXE	207
3. OS RECURSOS MEDIOAMBIENTAIS	209
3.1. A COSTA	209
3.2. ÁREAS FORESTAIS	213
3.3. ZONAS HÚMIDAS	215
4. OS VALORES NATURAIS DO TERRITORIO. O PATRIMONIO NATURAL	221
4.1. OS BENS NATURAIS	221
4.2. INVENTARIO DE BENS NATURAIS	223
5. PATRIMONIO CULTURAL. INVENTARIO DE ELEMENTOS	227
5.1. OS BENS CULTURAIS	227
5.2. INVENTARIO DE ELEMENTOS	231
B.3. <u>USOS DO SOLO E ESTRUCTURA TERRITORIAL. A MALLA URBANA</u>	239
1. USOS DO SOLO	239
2. A MALLA URBANA	243
B.4. <u>ANÁLISE DO MODELO DE ASENTAMENTO POBOACIONAL</u>	245
1. A ESTRUCTURA PARROQUIAL	245
2. CARACTERIZACIÓN E DISTRIBUCIÓN DOS NÚCLEOS	251
3. MORFOLOXÍA E ESTRUCTURA DO SISTEMA DE ASENTAMENTOS	255
3.1. ZONA NORTE	257
3.2. ZONA SUR	259
4. TIPOLOXÍAS EDIFICATORIAS	261
TOMO II	
C. MEMORIA XUSTIFICATIVA DOS FINS, OBXECTIVOS E DETERMINACIÓNS DO PLAN	265
C.1. <u>SÍNTESE DA ORDENACIÓN. DEFINICIÓ DE OBXECTIVOS E CRITERIOS DE ORDENACIÓN</u>	265
1. O MARCO DA REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN XERAL	265
2. ESTRUCTURA XERAL DA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	269
2.1. ENCADRE COMARCAL	269
2.1.1. <u>Crecemento e tipo de desenvolvemento urbano</u>	272
2.1.2. <u>Accesibilidade comarcal</u>	275
2.1.3. <u>A especialización e focalización urbana no contorno da Ría do Burgo</u>	278
2.1.4. <u>A oferta medioambiental no marco metropolitano</u>	281
2.2. MODELO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL	283
2.2.1. <u>Potenciación do sistema de núcleos como identidade do modelo territorial</u>	284

	PÁX.
2.2.2. <u>A integración e racionalización do sistema viario territorial e a optimización do sistema básico infraestructural</u>	286
2.2.3. <u>O aproveitamento do factor residencial como función especializada e garante de diversificación económica</u>	289
2.2.4. <u>A defensa activa do medio ambiente e o patrimonio cultural como oferta diferencial</u>	291
3. OBXECTIVOS E CRITERIOS XERAIS DA ORDENACIÓN	293
3.1. MELLORA-LA INTEGRACIÓN DO TERMO MUNICIPAL DE OLEIROS NO CONXUNTO METROPOLITANO	295
3.2. FORTALECE-LA ESTRUCTURA URBANÍSTICA MUNICIPAL	297
3.3. DEFENSA, RECUPERACIÓN E POSTA EN VALOR DOS RECURSOS MEDIOAMBIENTAIS E DO PATRIMONIO CULTURAL	299
3.4. PROFUNDAR NA MELLORA E DIVERSIFICACIÓN DOS SERVICIOS PÚBLICOS, AS INFRAESTRUTURAS, AS DOTACIÓNS E EQUIPAMENTOS E A URBANIZACIÓN DOS ESPACIOS URBANOS	301
3.5. ARTICULAR UNHA POLÍTICA ESTABLE DE SOLO QUE CONTRIBÚA Á RESOLUCIÓN DO PROBLEMA XERAL DA VIVENDA E Ó RESCATE DAS PLUSVALÍAS PARA FINANCIAR A MELLORA DE DOTACIÓNS E SERVICIOS	303
3.6. ACADA-LO PERFECCIONAMENTO TÉCNICO DO INSTRUMENTO URBANÍSTICO	305
3.7. ESTABLECER UN NOVO PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL	307
C.2. MEMORIA DETALLADA DA ORDENACIÓN	309
1. DETERMINACIÓNS DE ESTRUCTURA	309
1.1. SISTEMA VIARIO E DE COMUNICACIÓNS	309
1.1.1. <u>A revisión do sistema xeral de infraestructura viaria. O Plan Sectorial da rede viaria</u>	310
1.1.2. <u>Novos trazados viarios propostos</u>	314
1.1.3. <u>A reordenación do viario existente</u>	318
1.1.4. <u>A recualificación do sistema viario. A diversificación dos sistemas de transporte</u>	324
1.2. INFRAESTRUTURAS BÁSICAS	327
1.2.1. <u>Abastecemento de auga</u>	328
1.2.2. <u>Saneamento</u>	329
1.2.3. <u>Outras infraestructuras</u>	331
1.3. SISTEMAS DE EQUIPAMENTOS	333
1.3.1. <u>Sistemas de espacios libres. Potenciación dos recursos medioambientais</u>	335
1.3.2. <u>Sistemas de equipamento comunitario</u>	337
1.3.3. <u>Cumprimento dos estándares de sistema xeral</u>	339
1.4. A VIVENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA	341
2. SOLUCIÓNS DE ORDENACIÓN URBANA E TERRITORIAL	343
2.1. SÍNTESE DAS PROPOSTAS DE DESENVOLVEMENTO URBANO	343
2.2. A CLASIFICACIÓN DE SOLO	349
2.3. A ORDENACIÓN DOS NÚCLEOS PRINCIPAIS	351
2.3.1. <u>Mera</u>	352
2.3.2. <u>Lorbé</u>	354
2.3.3. <u>Santa Cruz</u>	355
2.3.4. <u>Oleiros</u>	357
2.3.5. <u>Perillo-Santa Cristina</u>	359
2.3.6. <u>Montrove</u>	361
2.3.7. <u>O Vilar-O Seixal</u>	362
2.3.8. <u>O Carballo</u>	363
2.4. OS NÚCLEOS PARROQUIAIS	365
2.4.1. <u>Identificación e definición dos núcleos</u>	365
2.4.2. <u>Tratamento urbanístico dos núcleos parroquiais</u>	367
2.5. CAPACIDADE DO PLAN E PROYECCIÓN DEMOGRÁFICA	369
2.6. A DIVISIÓN EN DISTRITOS. ORDENACIÓN E PROGRAMACIÓN	373

	PÁX.
2.7. ORDENACIÓN E DESENVOLVEMENTO TERCIARIO E INDUSTRIAL	379
2.8. SISTEMATIZACIÓN DO EQUIPAMENTO XERAL E LOCAL. ESTÁNDARES CADROS RESUMO	381
2.9. CUMPRIMENTO DA CESIÓN DE EQUIPAMENTOS. LÍMITES DE SOSTIBILIDADE	405
2.10. O SOLO RÚSTICO E A PROTECCIÓN DAS RESERVAS MEDIOAMBIENTAIS PRIMARIAS	409
2.11. IDENTIFICACIÓN E CATALOGACIÓN DE BENS PROTEXIDOS	417
3. REVISIÓN NORMATIVA E ADAPTACIÓN LEXISLATIVA	419
3.1. CRITERIOS DE REVISIÓN NORMATIVA E ADAPTACIÓN LEXISLATIVA	419
3.2. ESTRUCTURA DO DOCUMENTO	425
4. CRITERIOS DE XESTIÓN. A EXECUCIÓN DO PLAN	427
4.1. A CONCERTACIÓN ADMINISTRATIVA PARA A EXECUCIÓN DO PLAN	429
4.2. A XESTIÓN MUNICIPAL DO PLAN XERAL	433
4.3. OS INSTRUMENTOS DE XESTIÓN DO SOLO PRIVADO	435
4.4. A EXECUCIÓN DO PLAN	439
4.5. A XESTIÓN URBANÍSTICA DO PLAN XERAL	441
4.5.1. <u>A xestión do solo urbano</u>	441
4.5.2. <u>A xestión do solo urbanizable</u>	458
5. AS MAGNITUDES DO PLAN	473
TOMO III	
D. ESTUDIO DE SOSTIBILIDADE AMBIENTAL, IMPACTO TERRITORIAL E PAISAXÍSTICO	475
D.1. <u>A SOSTIBILIDADE DO MODELO DE ORDENACIÓN</u>	475
1. O SISTEMA TERRITORIAL	475
1.1 INVENTARIO DAS ZONAS CON FRAXILIDADE AMBIENTAL	475
1.1.1. <u>Espacios naturais</u>	476
1.1.2. <u>Sistema hidrográfico</u>	480
1.1.3. <u>Montes e espacios forestais</u>	483
1.1.4. <u>Espacios agrarios</u>	485
1.2 ANÁLISE PAISAXÍSTICA. DELIMITACIÓN DAS CONCAS E ÁREAS DE INTERESE PAISAXÍSTICO	487
D.2. <u>ANÁLISE DA INCIDENCIA AMBIENTAL DO PLANEAMENTO</u>	497
1. DIAGNOSE SOBRE A CAPACIDADE DE ACOLLIDA DO TERRITORIO	497
2. INCIDENCIA AMBIENTAL DAS NOVAS IMPLANTACIÓNS URBANAS	501
3. INFORME SOBRE A ADECUACIÓN DAS INFRAESTRUCTURAS E SERVICIOS	507
3.1. INFRAESTRUCTURA VIARIA	507
3.2. ABASTECIMENTO DE AUGA	511
3.3. SANEAMENTO	513
3.4. OUTRAS INFRAESTRUCTURAS	515
4. FICHAS RESUMO DAS NOVAS IMPLANTACIÓNS PROPOSTAS	517
ANEXO 1: Documento de Síntese do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico de Xaz.	
ANEXO 2: Informe Previo á Aprobación Inicial da Dirección Xeral de Urbanismo sobre a revisión e adaptación do PXMO de Oleiros.	
ANEXO 3: Informe do equipo redactor en relación ó emitido pola Dirección Xeral de Urbanismo sobre a revisión e adaptación do PXMO de Oleiros.	
ANEXO 4: Certificado do acordo plenario da Aprobación Inicial sobre a revisión e adaptación do PXMO de Oleiros.	

PÁX.

ANEXO 5: Certificado do acordo plenario da Aprobación Inicial sobre a revisión e adaptación do PXMO de Oleiros.

ANEXO 6: Orde da Consellería de Ordenación do Territorio, Obras Públicas e Transporte de data 14.03.2007.

ANEXO 7: Plan de seguimento de sustentabilidade do PXOM de Oleiros.

ANEXO 8: Orde da Consellería de Ordenación do Territorio, Obras Públicas e Transporte de data 11.03.2009.

ANEXO 9: Orde da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras de data 11.12.2014.

C. MEMORIA XUSTIFICATIVA DOS FINS, OBXECTIVOS E DETERMINACIÓNS DO PLAN

C.1. SÍNTESE DA ORDENACIÓN. DEFINICIÓN DE OBXECTIVOS E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

1. O MARCO DA REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN XERAL

Se cando se iniciou o proceso de redacción do vixente Plan Xeral o Concello de Oleiros situábase en cifras de poboación residente próximas ós 20.000 habitantes, na actualidade e tras dez anos, estas sitúanse por riba dos 30.000 habitantes; e resulta lóxico pensar que, superada esa fronteira cuantitativa, a dimensión cualitativa do Concello dará un salto considerable que sitúa a entidade urbana e urbanística da súa problemática nunha nova perspectiva, xa non só como coroa residencial da Cidade da Coruña senón como un feito urbano e territorial máis complexo e dotado de autonomía propia.

Neste marco, o primeiro dos aspectos aportados como tema de revisión, -o da accesibilidade comarcal-, cobra un renovado papel á luz do Plan Sectorial de Accesos á Área Metropolitana da Coruña impulsado pola Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, e aprobado definitivamente polo Consello da Xunta de Galicia en data 29 de xullo de 2004.

A cuestión da accesibilidade comarcal e a súa vinculación á rede viaria interior segue sendo central para Oleiros. Na dimensión do crecemento urbano esperado, o Concello non poderá facer fronte á demanda de tráfico xerado, e moito menos de aquel de carácter estacional.

O novo factor de acceso xerado polo proxecto de Plan Sectorial, e singularmente pola Vía Ártabra, abre a perspectiva de modifica-la localización do sistema de enlaces da área metropolitana para, a partir de aí, reflexionar e propoñer unha rede de accesos complementarios á vella malla interior de estradas, onde xoga un papel central a actual estrada N-VI que, pese ás previsións de reformas contempladas no planeamento vixente, mantén importantes disfuncións no seu percorrido polo termo municipal.

Vinculado ós aspectos de accesibilidade, Oleiros haberá de profundar na súa diversificación funcional con máis autonomía de emprego na área metropolitana, culminando os pasos xa iniciados en desenvolvemento do Plan Xeral de 1997 para a execución dunha importante reserva de solo empresarial en Iñás, en óptimas condicións de accesibilidade en relación ó novo esquema.

A soa dependencia do factor residencial, estacional ou permanente, non pode manterse sen xerar problemas engadidos de tráfico e formas suburbanas de crecemento, polo que o planeamento deberá de acoutar, neste sentido, non só cal sexa o perfil funcional das áreas de actividade, senón tamén a súa localización e efectos na estrutura urbana, buscando un enriquecemento na ordenación dos distintos rangos do tecido e unha revisión nas modalidades tipolóxicas.

Por outra banda o obxecto dos traballos a realizar vén definido como de revisión do Plan Xeral Municipal de Ordenación de Oleiros, adaptando as súas determinacións ás esixencias da Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia e *Ley 6/98 sobre régimen del suelo y valoraciones*.

Este marco legal introduce suficientes novidades como para que sexan considerados a súa luz determinados e relevantes aspectos e que condicionan unha adaptación total do novo documento. O cambio de categorías de solo e os seus réximes ou as determinacións a conter polo Plan, son aspectos que por si mesmos implican a necesidade dunha reflexión planificatoria que transcende dunha adaptación mecánica, condicionando aspectos de estratexia e estrutura. As variedades de urbanizables, o solo urbano consolidado e o non consolidado ou as novas categorías do solo rústico, son determinacións de planeamento cun alcance que vai máis alá da simple clasificación e cualificación urbanística, e máis se temos en conta que o vixente planeamento non se adaptou ó marco lexislativo da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Ó abeiro deste novo marco legal caberá definir unha proposta estratéxica que dea resposta a aqueles aspectos que a problemática municipal de hoxe e a necesaria perspectiva de futuro no seu desenvolvemento obrigan a establecer.

Xunto a este campo aberto da adaptación á lexislación urbanística xeral, nos anos de vixencia do planeamento municipal desenvóléronse lexislacións sectoriais de incidencia na ordenación territorial que abren un novo campo de pormenor, singularmente no que se refire á lexislación medio ambiental e a declaración de determinados ámbitos do territorio municipal como zonas de especial protección ambiental.

Na resolución dos aspectos de defensa e control medio ambiental os plans e a política municipal de Oleiros foron pioneiros. Proba diso é o enorme esforzo inversor en implementa-las infraestruturas básicas, a protección, ordenación e publicación de franxas costeiras, a formalización de amplos espacios de rango metropolitano e tantos outros aspectos que atenden á popularización dos valores ecolóxicos, e á defensa de recursos naturais e productivos.

A Revisión Parcial do Plan Xeral debe permitir profundar, avanzar e impulsa-la dimensión medio ambiental e territorial do planeamento urbanístico, integrándoa no seu proxecto a través de tres liñas de actuación:

- . A teorización sobre a forma do territorio.
- . A aproximación paisaxística.
- . A aproximación ecolóxica.

En boa medida a fortuna dos Plans Xerais de Oleiros, tanto do vixente coma do anterior, devén do realismo co que se abordaron as distintas modalidades de crecemento e protección, desde as áreas a preservar ata os núcleos principais, pasando pola consolidación e potenciación dos núcleos territoriais, inicialmente rurais, e introducindo formas de crecemento extensivas en media e baixa densidade que reforzaron o papel dos núcleos. Conseguido xa o básico, unha disciplina de edificación e unha dotación de infraestructuras e servizos xerais cunha distribución territorial equilibrada, no marco dunha estabilidade urbanística que xa ten máis de vinte anos, ábrese agora novas dimensións, non tanto no sentido de adoptar un novo modelo, senón máis ben no de acabar de perfila-lo modelo experimentado.

A reflexión de método camiña ó fío da cualificación do proceso urbanizador, sen abandonar polo detalle a visión de conxunto. Así planteado deberá de abordarse un Plan capaz de facer cidade a partir da identidade territorial de Oleiros o que significa máis propoñer que protexer, completar que estender, homoxeneizar que diversificar, densificar que suburbanizar, urbanizar que colonizar.

A idea de cidade nunha situación periférica marcada polos datos da organización rural de orixe do territorio é o marco de reflexión para un obxectivo estratéxico.

As liñas de proxecto pasan por describi-lo balance da execución do Plan e da situación actual do uso e consolidación urbana do territorio, para abordar unha diagnose de conxunto na que os aspectos funcionais metropolitanos deben clarifica-las novas pautas de ordenación a introducir.

Cos novos criterios, o Plan, integrando aspectos de perfeccionamento e modificación de elementos e determinacións do planeamento vixente, perfila o sentido real da revisión dun instrumento que, tras sete anos de vixencia cunha intensa execución, aspira a revalidarse como instrumento planificador capaz de orientar no medio-longo prazo as actuacións das distintas administracións, as dos operadores urbanísticos e tamén as dos particulares.

Este proceso de perfeccionamento prodúcese nun contexto fundamentado sobre a experiencia acumulada polo Concello na década pasada e pola estabilidade acadada na práctica urbanística, o que permite depurar aspectos do planeamento vixente a partir dunha boa práctica recoñecida.

Así, cando se cumpren vintecinco anos de vixencia continuada dun modelo urbanístico, a longa e extensa práctica administrativa pon de relevo a necesidade de introducir axustes puntuais tanto no corpo normativo coma en determinacións específicas sobre delimitacións zonais ou de revisión de propostas que non se desenvolveron; e todo isto co fin de adaptalo ó vivo proceso inmobiliario e de desenvolvemento urbanístico que experimenta Oleiros no marco dunha actividade urbanística normalizada e dunha consolidación administrativa e técnica dos servizos municipais.

Para todo isto, a experiencia da xestión administrativa municipal acada singular importancia á hora de avanzar na definición dos obxectivos de homologación e simplificación normativa e dos sistemas de xestión.

Profundar na normativa xeral en cuestións tales coma: a xenérica protección medio ambiental e productiva (vertidos, alteracións do medio, impactos medio ambientais, reforestación); a normalización da urbanización, para acadar unha unidade de criterios, estándares e solucións nas actuacións tanto públicas coma privadas; a pormenorización na regulación e definición de usos e intensidades; son aspectos que, xunto con outros de carácter puntual referidos a ordenanzas particulares ou de posta a punto dos mecanismos de xestión urbanística, deben ser revisados, suprimindo rixideces que, por veces, levan a consideracións de fóra da ordenación non desexadas, e revisando certos parámetros que permitan acadar axeitadamente o tipo de ordenación que se pretende.

Acadar un documento con solvencia técnico-normativa capaz de seguir dando resposta ós problemas actuais de Oleiros, constitúe o reto deste documento.

2. ESTRUCTURA XERAL DA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

2.1. ENCADRE COMARCAL

O Plan Xeral de 1997, como incipientemente o de 1984, apuntaba a un encadre comarcal metropolitano do crecemento da cidade da Coruña, atendendo á importancia cuantitativa do crecemento residencial e urbano nos municipios da primeira coroa, principalmente Arteixo, Culleredo, Cambre e Oleiros, ordenando consecuentemente o crecemento residencial das actividades económicas en función da tendencia de difusión comarcal.

Esta tendencia apuntada non só se viu confirmada na situación actual se non que se veu reforzada na súa intensidade e amplitude territorial abranguendo xa os municipios situados na segunda coroa.

Na actualidade atópase en fase inicial a emerxencia dun novo marco a través da asunción de determinacións planificadoras encamiñadas a supera-la ausencia de pautas administrativas para a planificación intermunicipal ausencia que dificulta o que poida profundarse nesta perspectiva e plasmar en documentos adecuados que atendan á especialización de funcións e á complementariedade entre os municipios da Área Comarcal Metropolitana.

Isto non só no que se refire á planificación sectorial (Plan Sectorial Viario Comarcal e Plan de Transporte Comarcal, de recente aprobación) senón no nivel da planificación urbanística a través da formulación das determinacións do Avance das Directrices de Ordenación Territorial de Galicia que, elaborada pola Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, veñen a establecer tres liñas básicas de actuación no sistema de Cidades Capitais de Galicia.

- a. O fortalecemento das infraestruturas físicas e telemáticas de comunicacións entre as cidades.
- b. O aumento do rango urbano das diferentes cidades mediante estratexias de integración supramunicipal, mellora urbana e posta en valor das compoñentes de excelencia de cada unha delas.
- c. O desenvolvemento de estratexias de complementariedade na localización dos grandes equipamentos vinculados ó perfil urbano e ás vantaxes competitivas de cada cidade.

Neste novo escenario, o Concello de Oleiros enmárcase na Área Metropolitana A Coruña-Ferrol, configurada como un gran nodo metropolitano no norte da Comunidade orientado a lograr un mercado único de vivenda e traballo, e establecendo os seguintes criterios básicos para a elaboración dun Plan Territorial Integrado:

- a. Identificación dun sistema metropolitano das áreas e corredores de interese ambiental con especial atención dos espazos naturais e das zonas costeiras aínda libres de edificación.
- b. Establecemento de sistemas de transporte metropolitano que facilite a interconexión entre os centros urbanos principais, analizando as posibilidades para o fortalecemento dos sistemas ferroviarios e da implantación de conexións por vía marítima.
- c. A ordenación dos desenvolvementos dispersos dirixirase a evitar futuras expansións, mellorando a súa integración funcional e paisaxística e orientando os futuros crecementos cara ós núcleos xa existentes para favorecer a aparición de novos ámbitos de centralidade residencial e dotacional en torno ás cabeceiras municipais.
- d. Recuperación das fachadas marítimas da Coruña e Ferrol como novos espazos de excelencia urbana mediante a liberación dos actuais espazos portuarios, reorientando progresivamente as súas actividades cara un novo emprazamento no acceso á Ría de Ferrol.
- e. Creación de novos ámbitos de localización industrial en torno ás cidades da Coruña e Ferrol tomando como referencia as oportunidades de accesibilidade e as necesidades que puideran derivarse da relocalización de instalacións productivas que interfiren no desenvolvemento urbano.

Este novo escenario, aínda que insuficiente, debe servir para afianza-las políticas e propostas que anticipadamente estean en curso en Oleiros, dado o seu encardinamento estratéxico coas directrices que se pretenden para a planificación do conxunto da Área.

Trátase mediante a Revisión e Adaptación do Plan Xeral, de situa-lo feito comarcal metropolitano nas dimensións cuantitativas e cualitativas que establezan criterios de organización do modelo territorial para a ordenación urbanística municipal.

É esta aproximación, necesariamente limitada en canto carece aínda do marco de interlocución supramunicipal, pasa por seguir profundando tematicamente nos

elementos que non parecen ofrecer dúbida sobre a súa natureza supralocal e a súa transcendencia para a correcta modelización da ordenación do termo municipal.

Trátase de:

- O crecemento e o tipo de desenvolvemento urbano.
- A accesibilidade comarcal.
- A especialización e focalización urbana no contorno da ría.
- A oferta medio ambiental no marco metropolitano.

2.1.1. Crecemento e tipo de desenvolvemento urbano

A análise dos datos de crecemento e evolución demográfica e de vivenda nunha perspectiva estatística de 20 anos, confirman a tendencia de dinamicidade relativa maior dos cinco municipios da área urbana coruñesa (Arteixo, Cambre, A Coruña, Culleredo e Oleiros), onde as relacións metropolitanas estanse a producir con transformacións máis rápidas e intensas.

Esta tendencia maniféstase no crecemento demográfico e da vivenda, así como na difusión e descentralización de actividades industriais e terciarias. A espontaneidade desta tendencia vese dificultada pola ausencia de políticas específicas de descentralización, das que só o planeamento urbanístico local introduce, pola vía da diversificación da oferta de solo e de usos, unha certa corrección do modelo, que é aínda moi denso e concentrado no Concello central.

O Concello de Oleiros, pola súa política desenvolvida a favor do mantemento dunha calidade ambiental, o atractivo litoral e en especial as súas praias, e a súa proximidade coa Coruña cidade, presenta unhas vantaxes fronte a outros concellos da comarca metropolitana en canto a perspectivas de progreso económico.

Estas perspectivas vense facilitadas e melloradas pola disciplina e estabilidade urbanística introducida polo planeamento municipal e pola diversidade de ofertas aportadas no mesmo, e que, no que atinxe ó desenvolvemento urbanístico xerado no período 1993-02, pódese resumir en 534.600 m² de novos solos incorporados a procesos de urbanización; 3.831 novas vivendas, das que o 68% se corresponden a actuacións integradas, cunha clara consolidación do desenvolvemento da vivenda permanente fronte á segunda residencia e confirmándose a opción de Oleiros como municipio de residencia estable; e un incipiente aínda que intenso proceso de descentralización de actividades terciarias e comerciais que se verán complementadas no aspecto da diversificación económica municipal coa posta en marca dos ámbitos específicos para localización de actividades empresariais de recente aprobación.

Afondar no progreso económico, conservando as características diferenciais actuais, require continuar na liña dunha coidadosa planificación e fomento daquelas actividades que teñen claro futuro no novo escenario das incipientes políticas de acción metropolitana. Entre estas actividades destacan:

- A vivenda nun contorno de calidade.

- As actividades turísticas e de ocio.
- As localizacións de actividades terciarias de carácter metropolitano.
- As empresas de servizo e as actividades económicas complementarias co medio.

O reto segue a ser evita-la perda de personalidade e identidade propia de Oleiros, creando actividades que impidan a súa conversión nunha nova versión de cidade-dormitorio cualificada, e que á vez permitan incrementa-la capacidade económica e de decisión autónoma do Concello para garantir un crecemento equilibrado e sostible.

A opción polo crecemento urbano equilibrado, que no aspecto físico vén significando historicamente o planeamento municipal, esixe seguir afondando na proposta encamiñada a conseguir tamén a diversificación e enriquecemento social e das actividades urbanas dentro do termo municipal e sobre a base da súa estrutura polinuclear característica.

Na perspectiva do desenvolvemento da base económica do Concello, o Plan debe fomenta-la participación de Oleiros nas actividades económicas e no emprego que xera o conxunto da comarca, perfilando o tipo de usos que potencien o modelo urbano que estase a construír, e que non só son compatibles coa política de calidade ambiental que se vén desenvolvendo senón que é necesario para o progreso municipal, e recibirán un pulo definitivo co desenvolvemento do esquema viario comarcal, singularmente en espazos de complementariedade con actividades en desenvolvemento en Cambre e Sada, ou coa necesaria relectura que debe producirse na funcionalidade rodada do eixe da N-VI.

Neste sentido, e á parte de entender que aínda existen bases para un posible desenvolvemento, modernización e consolidación dos sectores de base territorial (agricultura, riqueza forestal, pesca e cultivos mariños), debe potenciarse igualmente o desenvolvemento das actividades turísticas e de ocio vinculado á oferta dun litoral saneado, recuperado e accesible, dun medio natural preservado e rexenerado, dun patrimonio histórico protexido, conservado e capaz de renova-los seus usos tradicionais, e todo isto nunha comarca metropolitana dinámica e en expansión.

É esta oferta diferencial de calidade ambiental a que igualmente debe actuar como elemento positivo cara a atracción de actividades económicas do dinámico sector terciario e de servizos, nunha escala supramunicipal, e no que a posibilidade real de propicia-la expansión de servizos e actividades da Universidade da Coruña, e docente-investigadoras en xeral, debe xogar un papel importante, polo que representa de

referente de calidade para outro tipo de actividades (servicios a empresas, servicios de saúde, estudos profesionais e de creación, servicios hoteleiros) que demanden unha localización con calidade de contorno e boa comunicación comarcal.

2.1.2. Accesibilidade comarcal

A Revisión e Adaptación do Plan Xeral coincide no tempo coa aprobación da planificación e programación de novas infraestruturas viarias, e mesmo ferroviarias, con grande incidencia na mellora da accesibilidade comarcal e rexional.

Esta circunstancia resulta especialmente importante para a revisión do planeamento por canto posibilita o labor propio da planificación urbanística de coordinación das accións sectoriais de infraestruturas, de integración territorial e urbana das mesmas, permitindo imaxinala incardinación das novas propostas de crecemento na nova estrutura de comunicacións e mesmo aproveita-las sinerxías que sobre o desenvolvemento urbano producen de seu estas infraestruturas.

O Concello de Oleiros, pola súa posición nas redes de acceso, pola súa estrutura dependente da comunicación por estrada e pola particular historia viaria, está moi condicionado polas políticas sectoriais de programación e xestión das estradas; a súa accesibilidade e correcta funcionalidade urbana dependen de decisións no seu contorno, fundamentalmente da súa interconexión coa Autoestrada do Atlántico, das previsións funcionais sobre a N-VI que atravesa o termo municipal, de como se coordinen as derivacións de trazado entre os municipios da comarca metropolitana, e mesmo da posta en marcha dun Plan de Transporte Público Comarcal.

A perspectiva das previsións viarias atópase actualmente nun momento crucial; por unha banda as previsións contidas no Plan Sectorial Viario Comarcal elaborado pola Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, e por outra aquelas que se sitúan na competencia da *Red de Interés General del Estado*, administrada pola *Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento* que debe atender a unha rede de longo percorrido pero que, ó mesmo tempo, debe resolver problemas urbanos vinculados á eficiencia do sistema. Á súa vez a Deputación Provincial administra na península de Oleiros-Sada unha densa malla de estradas provinciais e locais, sen que ata o momento se abordase a súa planificación, conservación e mesmo transferencia das estradas menores.

Na conxuntura actual, caracterizada polo esforzo estatal e autonómico na dotación de infraestruturas rexionais e de potenciación da eficacia do sistema de cidades no marco comunitario europeo, haberán de tomarse decisións que afecten estruturalmente ó desenvolvemento do sistema urbano peninsular, sendo nesta situación central a definición dunha axeitada política de concertación e cooperación administrativa que, en ausencia de órganos de planificación territorial de ensanche subrexional ou comarcal, está sendo asimilada polo Consorcio das Mariñas, cunha acción dirixida a superar unha

visión fragmentaria por obxectivos reducidos ou funcionalmente simplistas á que a lóxica establecida da proposición sectorial por proxectos conduce de xeito natural.

No nivel superior da rede máis metropolitana, e unha vez perdida a oportunidade xerada cunha traza pouco comprometida coa función metropolitana da Autovía Madrid-A Coruña, os problemas de accesibilidade comarcal do Concello de Oleiros, atravesado por unha estrada N-VI de difícil optimización funcional, cos problemas dos viais interseccionados co resto da rede de estradas tanto na cabeza da Ponte do Pasaxe coma no Seixal, e cunha relación coa Autoestrada A-9 difícil, deben ser resolvidos planteándose o debate, a coordinación e resolución das seguintes actuacións:

- Resolver, a través da Vía Ártabra prevista no Plan Sectorial Viario Comarcal, o acceso desde a Autoestrada A-9 polo sur do Municipio no enlace de Catro Camiños no Termo Municipal de Cambre. Esta actuación tería os seguintes efectos sobre a estrutural xeral do sistema de comunicacións municipais; por unha banda xeraría un eixe troncal norte-sur na península Oleiros-Sada, alterando as súas relacións internas, garantindo unha conexión de xeito eficiente co sistema rexional do que agora carece o Concello, absorbendo parte do tráfico estacional que se serve das estradas da Pasaxe a Mera e da Pasaxe a Sada, descargando a Ponte da Pasaxe; por outra banda coa A-9, e máis aló coa Autovía Madrid-A Coruña, plantea unha maior eficiencia das relacións do sur da A-9 cos polígonos industriais do contorno Espírito Santo-Guísamo, liberando á N-VI dun tráfico industrial e de reparto metropolitano, posibilitando unha nova perspectiva da súa funcionalidade urbana ó seu paso polo Termo Municipal de Oleiros.

Complementariamente o novo enlace na N-VI O Seixal-A Barcala coa Autoestrada A-9 previsto no Plan Sectorial Viario permite unha relación clara entre ámbalas dúas vías ó marxe da infradotada Costa da Tapia.

- A execución do enlace da N-VI no Graxal, que permite unha conexión en cornixa, circunvalando Montrove, para enlazar coa estrada LC-174 do Pasaxe a Oleiros en Lamastelle, que dotado de posibilidades serias de mellora, redundaría tanto na supresión da actual servidume da Ponte da Pasaxe coma nas posibilidades de producir un novo acceso en diagonal ó espazo situado entre Oleiros-Os Regos e Santa Cruz.
- A efectiva execución das actuacións de optimización da N-VI, mediante o seu desdoblamento e execución dos enlaces no Graxal, O Seixal e A Raqueta, e o paso a distinto nivel na súa intersección do Areal coa estrada de Oleiros en Perillo, planteando con claridade e de xeito realista as servidumes de travesía urbana, a súa

funcionalidade no actual trazado e facilitando a consecución dun proxecto estable de mellora e con perspectiva certa de viabilidade.

- Aproveitar e mellora-la capacidade portante e a súa densidade da rede viaria actual como soporte da accesibilidade ó sistema polinuclear consolidado, resolvendo singularmente a eficiencia dos seus enlaces e nós, como puntos principais do seu estrangulamento, e todo isto no novo escenario que xurda a partir das infraestructuras comarcais.

Todas estas actuacións deben verse contempladas coa posta en marcha dun eficiente sistema de transporte público metropolitano, en fase avanzada de estudio, e ó que deben engadirse as perspectivas abertas cara a utilización do FF.CC. como modo de transporte comarcal a través da estación do Burgo no Termo Municipal de Culleredo, e todo isto coa perspectiva de acadar un desenvolvemento sostible do conxunto da comarca metropolitana, no que o tráfico rodado ten unha importancia relevante.

2.1.3. A especialización e focalización urbana no contorno da Ría do Burgo

O crecemento urbano que se vén producindo no contorno da Ría do Burgo nos concellos de Culleredo, Cambre e Oleiros vai configurando un novo espazo urbano comarcal que desborda os límites dos respectivos concellos e enlaza co crecemento da propia cidade central.

A ausencia dun planeamento comarcal e as insuficiencias por obsolescencia dos planeamentos dos outros concellos dan lugar a unha formación caracterizada pola ausencia dunha estrutura urbana que ligue unhas actuacións fortemente marcadas polo seu carácter inconexo, cunha intensidade edificatoria moi elevada e cunha dependencia absoluta das estradas que bordean a ría, pero sen embargo dotada dun nivel de densidade capaz de xerar actividades propias de relación urbana e forte valor de atracción. Por tanto esta formación emerxente aparece aínda na actualidade lastrada por fortes rasgos de suburbanización.

Diante desta situación, xa detectada na elaboración do Plan Xeral de Oleiros de 1997, resulta cada vez máis urxente imaxina-la ocasión para superar estas deficiencias, transformar este crecemento cuantitativo e impulsar un pulo de descentralización comarcal moi ben comunicado dada a súa posición na *entrada* ó continuo urbano metropolitano, que permita a rexeneración e recualificación da ría como un espazo urbano de calidade.

Esta oportunidade parece percibirse na coordinación e na administración dunha serie de accións en marcha ou en proxecto que agora, de forma aínda inconexa, inciden neste espazo, e onde o pulo dunha coordinación intermunicipal debe ser decisiva.

Os paseos marítimos de Cambre e Culleredo no fondo da ría, a operación de reforma do enclave antigamente ocupado pola Cross, o desenvolvemento urbano de carácter residencial e terciario experimentado no ámbito do Graxal e bordos da N-VI no Municipio de Oleiros, a recuperación do treito de costa entre Sta. Cruz e a Ponte da Pasaxe, constitúen un encadeamento de accións que, contemplada con algunhas outras vinculadas á mellora das condicións das infraestructuras viarias, permiten crea-la ocasión para transformar positivamente o conxunto da ría dándolle un novo e importante papel dentro da comarca como polo de descentralización.

Correspondeu no seu momento ó urbanismo de Oleiros adiantar reflexións e propostas neste senso, abríndose neste momento un escenario de coordinación intermunicipal a través tanto dun proceso simultáneo de revisión do planeamento municipal nos tres

municipios implicados, coma do novo marco que, aínda incipiente, abren as Directrices de Ordenación Territorial de Galicia e os plans sectoriais de carácter comarcal.

O criterio xeral que se reitera é o de diversificar e religar ámbalas dúas marxes da ría coa pretensión de ir acadando unha trabazón crecente entre desenvolvementos e barrios inconexos.

No aspecto viario a proposta pasa polo desdoblamento viario proxectado pola Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda no Concello de Culleredo, que leva aparellada a ampliación da Ponte do Burgo, podendo desenvolverse propostas de diversificación e enriquecemento da trama viaria e das súas conexións, previndo tamén os percorridos peonís e ciclistas, incorporando os fluxos tranquilos dos paseos costeiros e recuperando o papel do ferrocarril do bordo de Culleredo, nun momento onde, co gallo das actuacións de Alta Velocidade, volve a estar enriba da mesa o papel da estación do Burgo como elemento a potenciar no sistema do transporte comarcal a través da liña de actuación das Directrices de Ordenación Territorial de Galicia.

O fondo da ría admite posibilidades de formalización urbana, como o demostran os desenvolvementos montados sobre as marxes de Oleiros-O Graxal e Culleredo-Cross, distanciándose do carácter suburbano do desenvolvemento da marxe sur, e proxectándose claramente como actuacións cualificadas en canto a uso e diversidade, netamente urbana e capaces de xerar innovación e difusión sobre os tecidos perimetrais, e fortemente relacionados co sistema ferroviario.

Na marxe de Oleiros a proposta de novo espazo urbano pasa por seguir consolidando a estrutura emerxente nas ladeiras de Perillo-Montrove e do bordo da N-VI, cara a ría a fin de culminar unha proposta continua e de imaxe urbana, sen renunciar ós obxectivos de control da densidade e das dotacións.

Ó obxectivo xeral desta proposta superponse, no ámbito sur do municipio, a atención a unha cada vez maior interdependencia entre os desenvolvementos en curso en Bastiagueiro, Sta. Cruz e estrada Montrove-Oleiros, superpoñendo á simple clasificación de solo urbano a asignación de novos usos intencionadamente máis estratéxica relacionada con varios obxectivos complementarios. Trátase por unha banda de redimensionar a capacidade de desenvolvemento de certos sectores coma o de O Catasol para fomentar a localización de actividades terciarias ben comunicadas coa nova malla viaria direccional; mellorando igualmente a interconexión na escala peonil a través da consolidación e ampliación do Parque Metropolitano de Liáns, verdadeira

espiña dorsal do desenvolvemento urbano proposto, cunha capacidade ampla de actuar como colector de localización de actividades cualificadas, cunha deslocalización da Universidade da Coruña que actúa como primeira peza, e onde o recurso de Bastiagueiro poida desenvolverse máis aló da súa condición de encadre como ámbito de difusión cualificado.

O modelo proposto pasa por seguir apostando por unha certa priorización urbana ó sur do termo municipal, onde cunha acción decidida de potenciación do sistema de núcleos principais os faga xogar un papel de nós de actividade e relación urbana, incluídos nunha formación máis continua, integral e cualificada, na liña de aportar ó crecemento metropolitano un espacio idóneo polas súas características ambientais e óptima localización.

2.1.4. A oferta medioambiental no marco metropolitano

A política urbanística desenvolvida desde o Concello de Oleiros conseguiu manter, cando non potenciar, a calidade medio ambiental no termo municipal, como oferta especializada no marco da comarca metropolitana. Esta característica diferencial, a súa posición estratéxica e a relación cun proceso de crecemento equilibrado e sostible debe seguir a constituír unha base sólida de ordenación como factor de atracción e, en calquera caso, debe servir para esixir un esforzo corresponsable que supere o ámbito municipal, en tanto pioneiro dunha política activa de definición dun sistema metropolitano de áreas e corredores de interese ambiental, na liña do enunciado a nivel de accesos como criterios básicos na formalización dun Plan Territorial Integrado no marco de desenvolvemento das Directrices de Ordenación Territorial de Galicia.

O Concello de Oleiros oferta a fronte costeira máis cualificada, extensa e diversa da comarca, onde a presenza das praias metropolitanas de Santa Cristina, Bastiagueiro e Mera, xa obrigou no deseño dunha política urbanística a rebasa-la a súa concepción como servidumes para constituílas en motores de novas iniciativas (turístico-recreativas e deportivas) que, aínda inéditas, diversifiquen a oferta actual, tanto desde o punto de vista das actividades económicas coma de recualificación e ligazón entre pezas (Bastiagueiro-Santa Cruz e conxunto da enseada de Mera), propiciando o desenvolvemento de actuacións urbanizadoras de baixa intensidade e debidamente integradas na estrutura territorial, nuns estándares de urbanización dunha calidade acorde coa singularidade do territorio e co esforzo público de inversión en infraestruturas, comunicación e acondicionamento do litoral que se vén realizando, e xerando unha ampla actuación de publicación en treitos importantes.

Pero xunto con esta actuación fundamentada no acondicionamento de determinados treitos litorais municipais, a teimosa política urbanística desenvolvida en máis de vinte anos de protección da fronte costeira, pode presenta-lo balance da recente declaración como monumento e espacio natural da costa norte de Dexo, no treito entre o Faro de Mera e Lorbé, configurándose, xunto co embalse de Cecebre, na gran reserva ambiental da comarca metropolitana, e supoñendo a nivel municipal a consolidación dunha oferta diferencial do norte do termo municipal.

Pero á parte do excepcional recurso costeiro, a política urbanística inicialmente de preservación do resto de elementos naturais e paisaxísticos sitúase na base daqueloutros máis activos de contribución positiva ó desenvolvemento. A súa caracterización como reserva ambiental devén da posta en valor destes recursos, ben vinculados de xeito primario a súa produtividade, ou ó equilibrio ambiental metropolitano, pola vía da súa integración nun sistema comarcal de parques forestais e

naturais (Parque de Liáns e Parque da Lagoa de Mera) e en xeral na configuración dun novo sistema ambiental, público ou non, de singular importancia como elemento de trabazón dun modelo territorial caracterizado pola diversidade de situacións, e capaz aínda de acoller usos especializados e extensivos dunha nova oferta metropolitana vinculada ó ocio, o deporte e a docencia investigadora (Porto deportivo de Lorbé, expansión da Universidade da Coruña, Área de excelencia da Finca Alsina, Campo de Golf de Xaz, etc.).

2.2. MODELO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

A permanencia do modelo de ordenación territorial acadado polo Concello de Oleiros nos máis de vinte anos de experiencia das políticas urbanísticas desenvolvidas sitúase na base da redacción do presente documento de Revisión Parcial do Plan Xeral de Ordenación Urbanística, e é no momento de produci-las súas propostas básicas cando convén rete-los elementos conceptuais que explican a súa vixencia como instrumento ordenador do proceso de crecemento, urbanización, equipamento e protección do territorio municipal nos últimos anos, para poder deslindar con claridade os novos elementos que, supoñendo máis un axuste da súa previsión e un afianzamento técnico da ordenación que un cambio ou abandono do modelo da ordenación territorial, permite innovar e consolidar un proceso en marcha marcado polo éxito dos seus resultados, ata convertelo nun referente comarcal.

Esta formación planificada dun modelo territorial de ordenación acadou expresión na execución de gran parte das accións previstas referidas a infraestructuras, ós sistemas xerais de espazos libres públicos e de equipamentos; sumados ó nivel de desenvolvemento executado ou en execución de novas pezas de crecemento urbano coas actuacións previstas de compleción e acabado dos tecidos iniciados con anterioridade, e xunto coa consolidación do papel referencial que o Concello de Oleiros xoga no conxunto da comarca metropolitana.

A experiencia do desenvolvemento do Plan Xeral de Oleiros, pese á non execución dalgunhas das determinacións do novo modelo, basicamente as novas infraestructuras viarias, demostra o acertado do enfoque adoptado. A súa fortuna relativa devén do realismo co que se abordaron as catro cuestións básicas que caracterizan o modelo de ordenación física e encadran as determinacións e estratexias de xestión.

- 1º A potenciación do sistema de núcleos como identidade do modelo territorial.
- 2º A integración e racionalización do sistema viario territorial e a optimización dos sistemas básicos infraestructurais.
- 3º O aproveitamento do factor residencial como función especializada e garante da diversificación económica.
- 4º A defensa activa do medio ambiente e o patrimonio cultural como oferta diferencial.

2.2.1. Potenciación do sistema de núcleos como identidade do modelo territorial

A política urbanística do Concello de Oleiros adoptou a estratexia ordenadora de recoñecemento, consolidación e potenciación do sistema de núcleos existentes no termo municipal, optando por un modelo de desenvolvemento e compleción fronte ó de dispersión, privilexiando o solo urbano mediante actuacións unitarias, recoñecendo a diversidade morfolóxica mediante ordenanzas acordes cos ámbitos homoxéneos, esforzándose en novos espazos urbanos recoñecibles e equipados e administrando o crecemento mediante solo urbanizable inmediato.

Do conxunto de núcleos definíronse como principais os de Perillo, Oleiros, Santa Cruz, Mera e Vilar-O Seixal, e como intermedios os de Lorbé, Montrove, O Carballo e Iñás, mentres os núcleos territoriais de orixe rural foron recoñecidos e delimitados, optándose por unha clasificación como solo urbano fronte a outras categorías que abría a lexislación urbanística, e en coherencia como modelo territorial continuo proposto.

A experiencia positiva de execución do Plan Xeral a partir do desenvolvemento básico de formas de urbanización integrada: unidades de actuación, planeamento parcial e especial, etc., ata acadalo 68% do desenvolvemento inmobiliario; e a redución a cero do proceso de dispersión da edificación que caracterizou e caracteriza aínda amplos espazos da comarca metropolitana, aconsella manter cando non potencia-lo modelo nuclear, mantendo as tres liñas de acción previstas no Plan Xeral de 1997:

- a. O fortalecemento da estrutura urbanística municipal.
- b. A acomodación da estrutura polinuclear á integración comarcal.
- c. A mellora de detalle da calidade e continuidade urbana.

Unha vez superado co desenvolvemento do vixente Plan Xeral o modelo territorial, excesivamente simplificado, baseado na dicotomía concentración vs. dispersión, o fortalecemento da estrutura urbanística municipal, no tocante ó sistema de núcleos, debe seguir avanzando nunha ordenación máis unitaria que fragmentaria, afondando nos aspectos que poñen en relacións os núcleos entre si e unificando á súa vez as formas de crecemento.

O sistema de núcleos de Oleiros debe tender a reforza-lo seu papel de organización polinuclear do territorio, con actuacións de consolidación e diversificación da súa capacidade urbana, nun modelo xenérico e diferencial de organización do territorio

municipal, e que, situándose na base mesma da súa identidade, poida resultar competitivo no marco comarcal.

Por outra banda a dinámica de desenvolvemento en curso, manifesta a necesidade de seguir apostando por unhas previsións e modalidades de desenvolvemento axustadas ás pautas empíricas observadas, e que coinciden coa polarización do sur municipal no contexto da súa vinculación ós eixes dinámicos do desenvolvemento metropolitano no conxunto da Ría do Burgo. Isto significa seguir avanzando tanto na mellora das relacións internas entre núcleos, profundando tanto nos elementos de conectividade dun sistema viario descargado na súa funcionalidade polas novas previsións de accesibilidades viaria coma no papel estruturante do sistema xeral de espazos libres e ambiental, como introducir diferencias do uso para prima-los desenvolvementos de actividades estratéxicas capaces de aportar á estrutura residencial o enriquecemento con aqueles factores de posición vinculados á direccionalidade metropolitana, e onde o espazo máis representativo é o eixe NVI-O Graxal, ó que se poden integrar outros xerados polas novas infraestruturas de acceso previstas no Plan Sectorial Viario.

A mellora de detalle de calidade e continuidade urbana implica mante-la proposta de incorporación das técnicas e disciplinas urbanísticas ós procesos de crecemento e edificación, con especial acento na mellora e nivelación do espazo público. Así as propostas de acabado e compleción dos núcleos deben seguir afondando na definición da súa estrutura e forma; nun intento de unificar unha estrutura miúda, e que sendo rica e diversa morfoloxicamente vaise reelaborando cara a unha globalidade máis homoxénea e densa.

Por outra banda a experiencia das formas extensivas de crecemento en cidade xardín debe replantearse cunha concepción máis articulada en canto a gradientes de densidade, incremento da diversidade tipolóxica e de usos, cun menor consumo de solo e máis formalizada como imaxe territorial, e todo isto tanto nun novo marco da lexislación urbanística, tanto autonómica coma estatal, que tende a reduci-los ámbitos residuais, como no feito de que os terreos con idoneidade para a súa urbanización xa están definidos no planeamento vixente, representando aínda un campo de acción amplo.

2.2.2. A integración e racionalización do sistema viario territorial e a optimización do sistema básico infraestructural

As previsións establecidas no Plan Xeral de 1997 en canto a racionalización e optimización do sistema viario non acadaron o desenvolvemento desexado.

A ausencia dunha planificación sectorial na materia, que tan só apunta na actualidade, e os problemas competenciais dun sistema tan denso son as causas deste relativo fracaso. Fronte a isto o Concello de Oleiros foi quen de activar, incluso por riba das súas competencias, algunhas actuacións na rede básica. O deseño de enlaces na estrada N-VI, o acondicionamento e deseño funcional da estrada de Perillo a Bastiagueiro, a xestión do solo para a execución da Circunvalación de Perillo ou a rotonda dos Regos, son algunhas das obras.

A estrutura do sistema de accesibilidade seguiu funcionando sobre o antigo sistema que, desde a súa densidade e carácter mallado, permite aínda a súa utilización interior.

O Plan confirmou o carácter da N-VI como eixe direccional de carácter comarcal vinculando ós usos especializados, terciarios e industriais, racionalizando a súa ordenación de bordo e establecendo para o conxunto do viario principal a súa xerarquización, garantindo a súa utilización vial dentro da súa complexidade funcional. Para o resto do sistema de carácter secundario establécese un criterio de mellora e incorporación á malla territorial e ó viario urbano, freando a apertura de viarios ou servidumes, e dificultando así a ocupación do territorio fóra das actuacións de nova urbanización integradas.

A necesidade de completar e mellorar na Revisión do Plan o sistema viario de accesibilidade comarcal non só segue sendo un obxectivo básico senón que, tal e como xa se ten comentado, se atopa nunha nova fase caracterizada polo escenario aberto coas actuacións planificadas desde o Plan Sectorial Viario Comarcal.

En canto ó sistema xeral viario municipal plantéanse á súa vez os seguintes elementos de estrutura:

- . Reordénase a rede básica de estradas e viais especializados en función da plasmación das previsións contidas no Plan Sectorial Viario Comarcal, con criterios de eficiencia funcional e dimensionado axeitado, rectificando vías principais existentes, deseñando os seus enlaces e nós, e incorporando á proposta de ordenación as de nova traza e complementarias en función do novo equilibrio territorial.

- . Aténdese á mellora dunha ampla rede peonil ou mixta peonil-bicicleta, co obxectivo final de cubri-la maior extensión do Termo Municipal con esta modalidade de transporte.
- . Establécese o criterio de identificación, acondicionamento e preservación da malla de sendas axeitada ás actividades de paseo e sendeirismo, basicamente vinculado ó sistema de parques e corredores ambientais.
- . Amplíanse e mellóranse as perspectivas para o transporte público mediante a formalización de plataformas especializadas asociadas ás novas trazas viarias, e onde sexa posible nas existentes, principalmente no itinerario Perillo-Santa Cruz-Oleiros-Perillo.

O reforzamento e protección do sistema de núcleos establecido como obxectivo básico no Plan pasa pola mellora das súas relacións internas e que necesariamente suporá a intervención sobre a rede viaria actual, atendendo á especialización que partes do termo municipal mostran nos últimos anos, de tal xeito que os aspectos de complementariedade constituirán o contido harmónico dun proxecto territorial. Por outra banda, e no que se refire á mellora das comunicacións internas, e sobre a base da apertura do municipio ós novos accesos troncais á marxe do histórico da Ponte da Pasaxe, o Plan Xeral debe abordar aspectos circunvalatorios en determinados puntos que potencien as súas actividades urbanas.

Así, mentres a de Perillo xa está en curso de execución, variantes como a de Oleiros, coa súa prolongación a Sada, ou a de Sta. Cruz en canto paso ó norte, deben ser deseñados no senso das novas relacións comarcais, diferenciando a funcionalidade entre variantes curtas e variantes longas.

De igual xeito os accesos ó norte do Municipio, deben verse canalizados por un novo eixe especializado, que sirva tanto para a potenciación das actividades do porto de Lorbé e a súa relación co veciño de Fontán, como para reforza-la súa especialización turística e ambiental, afastando os fluxos rodados de traza costeira e resolvendo a circunvalación de Mera mediante a ligazón das infraestructuras transversais, na liña do contemplado no Plan Director de Estradas de Galicia en tramitación.

Por último, e en canto ás grandes actuacións internas, debe plantearse a conexión entre os dous grandes colectores municipais, a estrada da Ponte da Pasaxe a Oleiros-Sada e a N-VI que, reunindo aínda condicións para a ampliación da súa capacidade funcional, integre fluxos máis locais no proceso metropolitano en curso.

O resto de actuacións debe ir dirixido á formación de precintos infraestructurais funcionalmente eficientes, cun esforzo singular no ámbito máis dinámico do termo municipal, capaces de absorbe-lo proceso de crecemento nun modelo controlado, e onde a introducción de plataformas especializadas para o transporte público represente unha sección cara a acadar un desenvolvemento sostible na configuración do modelo territorial, admitindo igualmente solucións de cualificación do seu trazado e características ambientais.

No que atinxe ó sistema de infraestructuras de servizos acadar un soporte e armazón infraestructural acomodado ó dimensionamento do desenvolvemento esperado é un obxectivo básico na conformación do modelo urbanístico territorial.

Acadados uns niveis de cobertura que se refiren á totalidade do territorio municipal, e dada a vixencia do modelo planteado, trátase de acada-la optimización do sistema concluíndo e modernizando o sistema de bombeo de augas residuais e a renovación dos colectores máis obsoletos ata acada-lo Saneamento Integral do Termo Municipal, establecendo o control sobre o consumo de auga e a coordinación das actuacións neste servizo, e isto trala elaboración dunha auditoría que se refira ó funcionamento duns servizos que se sitúan na base da proposta de rexeneración ambiental.

De igual importancia é a expansión e mellora dos servizos de telecomunicacións, electricidade e gasificación, dado o papel que estas infraestructuras xogan no obxectivo de acadar unha diversidade da base económica municipal, coa implantación de usos e actividades especializadas. Neste sentido debe esixirse ás compañías subministradoras de servizo a elaboración dunha planificación global capaz de coordinarse co resto de actuacións de desenvolvemento urbano.

Estas actuacións de mellora do soporte infraestructural do modelo urbanístico territorial deben enmarcarse no contexto da comarca metropolitana, analizando aqueles plans e proxectos externos ós límites municipais que poidan implica-la coordinación de actuacións entre administracións.

2.2.3 O aproveitamento do factor residencial como función especializada e garante de diversificación económica

O Concello de Oleiros vén xogando na comarca metropolitana un papel fundamentalmente de coroa residencial da cidade central, vinculado á súa calidade ambiental.

A consolidación do modelo urbanístico territorial proposto desde o vixente planeamento municipal ten unha primeira consecuencia no cambio de tendencia de caracterización e produción do parque inmobiliario, onde o peso da vivenda principal, acompañado co forte crecemento demográfico, constitúe o grupo maioritario fronte ás tendencias históricas que baseaban o desenvolvemento urbano en formación dun parque de vivenda de carácter secundario e con tendencia á diseminación individual.

Esta clara tendencia á consolidación de Oleiros como un municipio residencial ten a súa orixe nunha ordenación dirixida á consolidación e compleción do sistema de núcleos principais e intermedios, e a un dimensionamento do solo de crecemento, da súa gradación de densidade e de diversidade de ordenanzas tendentes a reforza-la súa capacidade para absorber de forma importante e diversa os novos desenvolvementos integrados e accións edificatorias puntuais.

A elaboración dunha proposta residencial máis integral e homoxénea, que introduce a complexidade de usos, a continuidade espacial e os cambios de demanda que un tecido urbano complexo esixe se sitúa na base da formulación dun obxectivo tendente a supera-la mera especialización residencial.

No Plan Xeral de Oleiros a ordenación do tecido residencial optou na súa configuración por criterios cualitativos de calidade ambiental que superan a simple proposición de equipamentos/edificación privada e plantea a esixencia derivada da densidade razoable e a proporción ponderada.

Atendendo á mellora, diversificación e complexización da trama urbana e urbanizada e superando a simple clasificación ou reserva de solo para actuacións de uso global residencial, seguen estando presentes como campos propositivos do modelo en marcha un conxunto de actuacións de uso especializado ou mixto entre as que destacan:

- . Concentrar actuacións de densificación e diversificación ó interior do sistema de núcleos principais, co obxecto de seguir xogando un papel básico na conformación do modelo territorial, en canto conformadores da súa identidade, e acadar un umbral de intensidade urbana que transcenda ó nivel comarcal.

- . Aproveitamento do fondo da ría para o deseño dun proxecto focal de usos terciarios nas mellores condicións de accesibilidade intermunicipal e en relación á trama da ría no seu conxunto. Ámbitos como O Graxal, a N-VI e o seu desdobramento interior e mesmo o contorno do Seixal deben adoptar un anovado papel focalizador.
- . Potenciación das posibilidades integradas do recurso do contorno de Bastiagueiro, Parque de Liáns e circundantes para usos mixtos de carácter comarcal, servindo e enriquecendo os criterios de morfoloxía residencial neste amplo territorio que media ata Os Regos, e en relación á idea do papel e capacidade estruturante dos sistemas xerais de espazos libres, dotacionais e ambientais.
- . Integración e especialización da vocación turística vinculada ó núcleo de Mera en relación ó norte municipal, recualificado na súa consideración ambiental trala declaración como espazo natural da Costa Norte de Dexo, planteándose a ampliación na súa ordenación e na do agregado Dexo-Buinte-Lorbé e a viabilidade de execución do desenvolvemento de Canide. A cualificación e especialización debe verse reforzada coa ampliación ós usos turísticos dos portos de Mera e Lorbé e coa posibilidade de implantación de usos deportivos extensivos en Dorneda, compatibles co mantemento das condicións ambientais e naturais.
- . Revisión das condicións de desenvolvemento de ámbitos estratéxicos de solo urbanizable vinculados ó desenvolvemento preferente de actuacións terciarias públicas e privadas nas localizacións de Santa Cruz-Sur, Montrove-Lamastelle e Oleiros, este último recentrado na península Sada-Oleiros coas propostas troncais de nova accesibilidade comarcal.
- . Delimitación dunha ampla reserva para solo destinado a actividades empresarias en Liáns, caracterizado pola complementariedade con actuacións existentes nos municipios limítrofes de Sada e Cambre, e pola mellora das condicións de accesibilidade comarcal.

2.2.4. A defensa activa do medio ambiente e o patrimonio cultural como oferta diferencial

Entre os aspectos máis innovadores da recente evolución disciplinar da planificación urbanística cómpre inscribi-la cuestión do *proxecto ambiental*; asumindo neste concepto a súa acepción máis ampla, capaz de comprende-lo conxunto das aproximacións referibles ó proxecto nos ámbitos non construídos nos que, pola súa parte, se identifican novas opcións de desenvolvemento, novos modelos de competitividade e novas condicións de produción e de traballo.

Nos sucesivos planeamentos municipais elaborados no Concello de Oleiros a maduración dun proxecto ambiental específico foise conformando dun xeito gradual. O Plan adoptou inicialmente un criterio xeral de respecto á escala do construído, identificou, catalogou e protexeu os elementos singulares da arquitectura e estendeu o catálogo ós elementos temáticos do patrimonio cultural de maior relevancia, complementariamente a unha clasificación de solo rústico de especial protección, vinculante para os elementos e estruturas da paisaxe natural e agraria e concentrada na costa, nas zonas húmidas e as ribeiras, e as masas forestais.

Xunto a esta intervención reguladora, a costa foi o primeiro dos ámbitos en experimentar políticas activas a través da súa planificación especial de protección e acondicionamento, dando paso máis tarde a súa publicación parcial que, xunto con ámbitos interiores de carácter estratéxico (Parque de Liáns) veu a configurar un sistema de parques con forte compoñente metropolitana.

Na revisión do Plan os criterios de protección do solo non suxeito a procesos de expansión urbana, así como os de acondicionamento, deben actualizarse ó novo marco legislativo urbanístico e sectorial, confirmando as determinacións xa establecidas, planteándose a cualificación en ámbitos máis unitarios e propiciándose unha maior eficiencia reguladora.

Aspectos novidosos incorporados á lexislación autonómica como a necesidade de elaborar un Estudio de Sostenibilidade, a delimitación de valgadas paisaxísticas, ou a nova concepción, máis taxada, do réxime establecido para o solo rústico, son tidos en conta á hora e elaboración da redacción do Plan.

Pero igualmente non se debe esquecer a necesidade de seguir profundando nas políticas activas, das que o Concello de Oleiros é pioneiro. A culminación do proceso en marcha da formación dun sistema de grandes parques con forte compoñente comarcal; o mantemento do equilibrio entre acondicionamento e preservación dunha variada traza

costeira, a constitución e cualificación dun amplo sistema ambiental cun importante valor estruturante, ou a aposta decidida pola recuperación para usos cualificados do patrimonio cultural, deben manterse na base da formación dun modelo territorial, que xa ten establecido as súas áreas de expansión urbana.

3. OBXECTIVOS E CRITERIOS XERAIS DA ORDENACIÓN

O pronunciamento municipal de 31 de xaneiro de 2002, o desenvolvemento acadado polo modelo de ordenación proposto no Plan Xeral de Oleiros e a evolución do proceso de crecemento urbano no conxunto da comarca metropolitana, permiten validar os obxectivos e criterios xerais de ordenación formulados desde o planeamento vixente e, sen prexuízo de producir unha nova lectura á luz dos datos actuais, servir de base para a elaboración desta Revisión parcial e Adaptación do Plan Xeral.

Estes obxectivos son os seguintes:

- Mellora-la integración do Termo Municipal de Oleiros no conxunto metropolitano.
- Fortalece-la estrutura urbanística municipal.
- A defensa, recuperación e posta en valor dos recursos medio ambientais e do patrimonio cultural.
- Profundar na mellora e diversificación dos servizos públicos, as infraestruturas, as dotacións e equipamentos e a urbanización dos espazos urbanos.
- Articular unha política estable de solo que contribúa á resolución do problema xeral da vivenda e ó rescate das plusvalías para financiar-la mellora de dotacións e servizos.
- Acada-lo perfeccionamento técnico do instrumento urbanístico.
- Establecer un novo Programa de Actuación Urbanística Municipal.

3.1. MELLORA-LA INTEGRACIÓN DO TERMO MUNICIPAL DE OLEIROS NO CONXUNTO METROPOLITANO

O crecemento de Oleiros non é, nin na súa orixe nin na súa perspectiva, unha manifestación illada e endóxena; senón, en boa parte, tributaria e consecuente dun proceso de expansión, crecemento e descentralización da cidade central. Acadada desde o punto de vista municipal a consolidación sobre bases firmes dunha política de planificación urbanística, o obxectivo global de mellora da calidade de vida dirixida ós intereses xerais da poboación, pasa por coordinar e confirma-lo papel e o desenvolvemento do territorio municipal no ámbito maior da comarca incorporando ó Plan Xeral a dimensión metropolitana de certos aspectos do crecemento e do desenvolvemento urbano.

Esta segue sendo aínda unha cuestión difícil no actual contexto político-administrativo pero básico e necesario para afianza-lo perfil do modelo de desenvolvemento urbanístico do municipio.

Na súa expresión urbanística este obxectivo refire ós seguintes aspectos básicos:

Accesibilidade e inserción no sistema de comunicacións comarcais apuntando á supresión das súas limitacións históricas e nun momento onde a Revisión do Plan Xeral coincide cunha fase moi avanzada da planificación e programación de novas infraestruturas de comunicación viaria, ferroviaria e mesmo de transporte público, o que resulta de especial importancia por canto posibilita o labor propio da planificación urbanística de coordinación das accións sectoriais de infraestruturas coas de desenvolvemento urbano cun criterio de sostenibilidade territorial; contribución á consolidación dos novos espazos urbanos metropolitanos que están emerxendo en torno á Ría do Burgo, e que no territorio municipal ten a súa expresión no rombo Perillo-Seixal-Oleiros-Santa Cruz; profundar nas políticas de recuperación do medio ambiente como recurso que singulariza a Oleiros no conxunto metropolitano e garántelle unha cota diferencial de participación no desenvolvemento comarcal; ampliación e diversificación da base económica do municipio participando do potencial de actividade e emprego que xera o conxunto metropolitano en ámbitos e sectores xa non só vinculados á calidade ambiental do contorno senón aqueloutros de carácter empresarial e comercial que se poden ver atraídos pola mellora das condicións de accesibilidade, e sempre dentro dos criterios de compatibilidade ambiental.

3.2. FORTALECE-LA ESTRUCTURA URBANÍSTICA MUNICIPAL

Adapta-la estrutura urbanística municipal para conseguir mellora-la súa eficiencia interna e favorecer tanto o crecemento urbano en torno ós núcleos coma a comunicación e relación entre eles, segue constituíndo un obxectivo da planificación urbanística municipal. Trátase de configura-la comprensión como un conxunto da totalidade do sistema urbano de Oleiros, realzando as diferentes características e potencialidades das partes para poñelas en común.

Formado por núcleos distintos e con personalidade propia a proximidade entre algúns deles e a súa entidade, fan que, se se conciben progresivamente como un todo, presenten un gran potencial de desenvolvemento e actividade urbana (eixe Perillo-Seixal-Montrove).

A tal efecto, o xa consolidado criterio de fortalecemento do sistema actual de núcleos fronte á dispersión, debe seguir dando paso a fórmulas máis complexas que combinen a compleción, densificación e acabado da urbanización interior dos núcleos, entendidos como centros de actividade e contrapeso comarcal, coa impulsión de actuacións de religamento que potencien a relación dos núcleos entre si e apunten á comprensión do sistema polinuclear como un todo.

Polo tanto o planeamento debe centra-la súa atención nos aspectos de mellora do sistema de transporte e comunicacións entre núcleos; na definición dun espacio público e dotacional que dea unidade e coherencia a unhas actuacións de nova urbanización integradas na prolongación dos tecidos urbanos consolidados; na conclusión das grandes infraestruturas básicas de abastecemento e saneamento dimensionadas para o crecemento esperado; na definición da actuación integrada que pola súa dimensión e importancia poidan ser motores de desenvolvemento de nova estrutura urbana (o novo espacio comarcal en torno á ría do Burgo, explotación do gran recurso metropolitano do contorno de Bastiagueiro, o tratamento integrado da fronte costeira e potenciación dos seus recursos económicos e de ocio, o impulso á vocación turística do norte municipal e a delimitación de ámbitos específicos para este tipo de actividades, a potenciación da presenza das actividades universitarias no territorio municipal, a ampliación da oferta para actividades e usos empresarias en ámbitos de máxima accesibilidade, etc.).

3.3. DEFENSA, RECUPERACIÓN E POSTA EN VALOR DOS RECURSOS MEDIO AMBIENTAIS E DO PATRIMONIO CULTURAL

O obxectivo enunciado desde o primeiro Plan Xeral de 1984, e afianzado no de 1997, sobre protección, recuperación e posta en valor dos recursos medio ambientais e do patrimonio cultural, no que o Concello de Oleiros foi pioneiro en Galicia, non só se viu validado nestes case que vinte anos senón que constitúe unha das bases do proxecto urbanístico municipal, sendo este un obxectivo compartido pola administración e opinión pública no contexto dos novos conceptos de desenvolvemento que garantan a súa sostibilidade.

A xestión municipal levada a cabo neste campo e a compoñente de valor de atracción que a calidade medio ambiental do municipio representan, non só o xustifican senón que están na base da declaración como espazos naturais de determinados ámbitos do territorio municipal.

Neste sentido, e na liña da validación do actual modelo territorial, a compoñente medio ambiental sitúase nos seguintes niveis de ordenación:

- A preservación do medio natural debe manterse nunhas determinacións de ordenación baseadas no tratamento positivo do solo que se preserva da urbanización, de xeito que a calidade medio ambiental siga a constituír un compoñente da base económica do municipio. A defensa do espazo aberto e forestal da invasión doutros usos a través do recoñecemento do seu interese paisaxístico e productivo; evita-la destrución do ecosistema ecolóxico fundamentalmente na franxa costeira; delimitar, manter e posibilita-la ampliación futura de espazos naturais como elementos constitutivos dun sistema ambiental destinado ó entretemento da poboación ou á localización de grandes usos dotacionais compatibles, e valorar e potenciar ó máximo as áreas de calidade ambiental como atractivo do territorio, son obxectivos para recualificar e mante-la actuación levada a cabo nos últimos anos.
- Sobre a base do vixente catálogo de Bens Culturais e Naturais suxeitos a protección, e a refundición no mesmo daqueles elementos protexidos a través do planeamento de desenvolvemento ou singularmente da acción municipal de tutela, a Revisión e Adaptación debe profundar nos aspectos cuantitativos do mesmo.

Neste sentido a Adaptación á Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, nas súas liñas de actuación en relación á preservación dos valores territoriais, construídos ou non, debe levar aparellado a incorporación dun maior número de elementos construídos e elementos de arquitectura tradicional, mantendo

o carácter dos núcleos tradicionais, e a integración de espazos naturais que polo seu porte poidan escapar dunha regulación xenérica (pequenas masas forestais de arboredo autóctono, corredoiras e itinerarios ambientais, etc.).

- O catálogo e as medidas complementarias que a el se asocien, deben potencia-la rehabilitación e acondicionamento dos elementos, singularmente das grandes quintas e pazos, a partir da experiencia de intervención positiva emprendida polo Concello nos últimos anos (Pazo de Lóngora, Finca Ibarrola, Casa do Arxentino, Pazo de Arenaza, Finca A Rialeda, etc.) e facéndoa tamén extensiva á iniciativa dos particulares (Pazo de Abella, Fundación Espoz e Mina), destinados a usos compatibles na lóxica de aplicación da vixente lexislación de Patrimonio.
- Complementariamente ó establecemento das cualificacións urbanística de protección, o Plan Xeral debe seguir apostando pola ampliación do sistema de parques metropolitanos (Bastiaqueiro, Liáns e Faro de Mera) que, por unha parte, incrementen a capacidade de atracción do territorio municipal, nos aspectos de ocio, recreo e turismo e, por outra, axuden ó desenvolvemento previsto do sistema urbano a través dun sistema público vinculado ó medio natural.
- Segundo a experiencia emprendida polo Concello en desenvolvemento do Plan Xeral nos aspectos de intervención no litoral, trátase de culmina-lo acondicionamento integral do conxunto costeiro, seguindo as actuacións de planificación de espazos singulares e de mellora da accesibilidade á costa, con toda a complexidade de matices que a mesma presenta, desde a ligada á preservación ecolóxica do medio, ó carácter paisaxístico, pasando pola de entretemento e recreo principalmente relacionado co uso mariño e estival dos singulares recursos de praia.
- Unha política de fomento da diversificación da actividade residencial en determinados ámbitos dos núcleos principais, que contemple tipoloxías e usos variados, e que sexa capaz de mante-lo crecemento e desenvolvemento previstos cun menor consumo de solo, á vez que se consegue acadar uns valores de densidade necesarios para reforza-lo seu papel de nodos de actividade.

3.4. PROFUNDAR NA MELLORA E DIVERSIFICACIÓN DOS SERVICIOS PÚBLICOS, AS INFRAESTRUCTURAS, AS DOTACIÓNS E EQUIPAMENTOS E A URBANIZACIÓN DOS ESPACIOS URBANOS

Acadado un nivel de dotacións e de servicios esenciais, e un nivel xeral de equipamentos colectivos que se sitúan na actualidade por riba dos estándares e límites de sostibilidade esixidos pola lexislación vixente, procede o desenvolvemento dun nivel equilibrado e continuo de urbanización, basicamente de superficie, na totalidade dos núcleos.

A mellora da calidade de vida nos espazos urbanos pasa por conseguilo acabado da urbanización do espazo público, que debe acadar un nivel estándar en tódolos núcleos e en toda a extensión dos mesmos, para garantir ós seus habitantes un nivel homoxéneo de urbanización, e isto sendo conscientes das dificultades de xestión e económicas que un modelo de urbanización difusa supón.

Igualmente, é nunha actuación que tamén ten que ver co obxectivo de mantemento das condicións xerais medio ambientais, debe normalizarse o soporte infraestructural, dimensionado e executado para o desenvolvemento previsto e cun criterio de racionalidade económica, poñendo especial énfase na consecución do saneamento integral do territorio municipal.

Sendo a mobilidade en transporte privado un dos aspectos que máis preocupa en canto poida poñer en cuestión o obxectivo de acadar unha sostibilidade territorial, o Plan Xeral, no ámbito da súa competencia, debe propiciar solucións de mellora do transporte público, e que virán da man do deseño da infraestrutura viaria, optimizando a rede viaria existente e prevista cara a acadar, aló onde sexa posible, plataformas especializadas destinadas a este tipo de transporte, áreas de estacionamento público disuasorias, capaces de xerar espazos de rotura de mobilidade, mellora dos fluxos peonís en desprazamentos menores, etc.

A mellora das dotacións de equipamento comunitario debe acompañar ó proceso de crecemento urbano cunha intención máis cualitativa. Na fase de desenvolvemento no que se atopa o territorio municipal o esforzo de equipamento debe centrarse tanto en determinados aspectos e ámbitos aínda non resoltos, coma nunha estratexia de concentración dos esforzos de xestión de solo dotacional en operacións de maior tamaño que permitan abordar un nivel de servicio para ámbitos máis amplos, e que non só deben cingirse á esfera da xestión pública senón que debe concitar a intervención da iniciativa privada, para a cal o termo municipal reúne unhas condicións óptimas para a localización de usos cualificados.

A aposta pola expansión da universidade no territorio municipal debe constituír un obxectivo básico e un motor de desenvolvemento que suscite a colaboración interadministrativa.

3.5. ARTICULAR UNHA POLÍTICA ESTABLE DE SOLO QUE CONTRIBÚA Á RESOLUCIÓN DO PROBLEMA XERAL DA VIVENDA E Ó RESCATE DAS PLUSVALÍAS PARA FINANCIAR A MELLORA DE DOTACIÓNS E SERVICIOS

Definir los elementos dunha activa política de solo que permita desprender a potencia das novas políticas de vivenda e solo ó abeiro das determinacións da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia e da Lei 6/2008 de Medidas Urxentes en materia de vivenda e solo, constitúe un obxectivo a revisar e adaptar.

O compromiso do urbanismo coa mellora da calidade de vida, e en particular coa calidade ambiental, singulariza ó Concello de Oleiros no conxunto da comarca metropolitana. A aplicación rigorosa da lexislación urbanística para recuperar plusvalía urbana e reinvestila na mellora do nivel de dotacións públicas, incluso de carácter supramunicipal, distingue a Oleiros dentro da Comarca.

Estas circunstancias, sumada á diferencial de orixe en canto ós prezos do solo, debido á privilexiada situación do Municipio, fan que a lóxica do mercado oriente cara outros concellos a produción da vivenda máis económica.

Contando con que o planeamento dos concellos da comarca polo momento non prevén apostar cara a unha corrección desta tendencia, o Concello de Oleiros está obrigado a basear a súa política de solo e vivenda en tres eixes:

- Introducir nas novas áreas de crecemento urbano, e de acordo coas determinacións da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, unha cualificación expresa de vivenda sometida a algún dos réximes da protección pública en proporción suficiente.
- A definición dunha política de solo que dea resposta específica á demanda municipal interna de vivenda a prezo taxado, que de xeito continuado e ininterrompidamente plantease actuacións de escala pequena e media capaces de inserirse nunha estrutura urbana caracterizada pola súa compoñente difusa e de media e baixa densidade.
- Crear un marco de concertación cos operadores públicos, con operadores sociais e cos operadores privados interesados, para comprometer a execución en prazo dos programas, aspirando a conseguir unha determinada cota dentro da comarca metropolitana.

O obxectivo final é a necesidade de producir un conxunto urbano socialmente equilibrado, que na súa expansión acolla ós diversos sectores sociais, fuxindo dunha segregación social que á larga limitará dinamicamente o desenvolvemento autónomo do municipio, empobrecerá a súa realidade social e prexudicará o progreso dun proxecto urbanístico que debe ter na diversidade e a mestizaxe a súa maior riqueza.

3.6. ACADA-LO PERFECCIONAMENTO TÉCNICO DO INSTRUMENTO URBANÍSTICO

Acada-lo perfeccionamento técnico do instrumento urbanístico á parte de ser un obxectivo recorrente é necesario, e sitúase na base do obxecto de formulación do presente documento. Este proceso de perfeccionamento prodúcese na actualidade nun contexto técnico, político e administrativo máis moderno e favorable, fundamentado sobre a experiencia acumulada polo Concello en máis de vinte anos, e pola estabilidade acadada na práctica urbanística; o que permite perfeccionar e depurar aspectos do planeamento vixente.

A nova cartografía dixital elaborada para a Revisión e Adaptación do Plan, que permite de xeito global a súa superposición con aquela de carácter catastral e coa ortofotometría, produce unha mellora técnica que se traduce na posibilidade de acadar un nivel de detalle máis preciso.

Neste contexto o perfeccionamento técnico que se pretende acadar co documento de Revisión e Adaptación do Plan Xeral baséase en dous aspectos:

- A experiencia de xestión e a longa e extensa práctica administrativa pon de relevo a necesidade de introducir axustes puntuais tanto no seu corpo normativo coma en determinacións específicas sobre delimitacións zonais ou de revisión de propostas que non se desenvolveron; e todo isto co fin de adaptalo ó vivo proceso inmobiliario e de desenvolvemento urbanístico que experimenta Oleiros, no marco dunha actividade urbanística normalizada e unha consolidación administrativa e técnica dos servizos municipais.

Profundar na normativa xeral en cuestións tales como a xenérica protección medio ambiental e productiva (vertidos, alteracións do medio, impactos medio ambientais, etc.); a normalización da urbanización, para acadar unha unidade de criterios, estándares e solucións; a pormenorización na regulación de usos e intensidade, son aspectos que, xunto con outros de carácter puntual de ordenanzas particulares ou de posta a punto dos mecanismos de xestión urbanística deben ser revisados, suprimindo por veces rixideces que levan a consideracións de fóra de ordenación non desexada, ou á revisión de certos parámetros que permitan acadar axeitadamente o tipo de ordenación que se pretende.

- A incorporación dunha nova lexislación xeral e sectorial determina igualmente a necesidade de adaptar a elas determinadas normas do Plan vixente. No caso da lexislación urbanística a súa adaptación plantearase como total, e máis se se ten en

conta que o vixente planeamento é anterior á Lei 1/1997 do Solo de Galicia, co que a configuración das súas categorías do solo e requirimento de determinacións introducen suficientes novidades.

Xunto a este campo aberto de adaptación á lexislación urbanística xeral, nos seis anos de vixencia do planeamento municipal de 1997 desenvolvéronse lexislacións sectoriais de incidencia na ordenación territorial que abren un campo novo de pormenor; a nova lexislación medio ambiental (Lei 9/2001 de Conservación da Natureza), a lexislación referida ó patrimonio cultural (Lei do Patrimonio Cultural de Galicia), ou o avance de definición das Directrices de Ordenación Territorial de Galicia, son antecedentes que deben reflectirse no documento de Revisión e Adaptación do Plan Xeral, en canto soporte lexislativo e marco de acción planificatoria.

A Revisión e Adaptación do Plan Xeral haberá de levar consigo un avance no que respecta á definición do instrumento urbanístico de ordenación integral do territorio municipal máis evolucionado e tecnicamente máis perfecto.

3.7. ESTABLECER UN NOVO PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL

A Lei de Ordenación Urbanística e de Protección do Medio Rural de Galicia debilita o carácter programador que o Plan Xeral viña tendo ata o momento, substituíndoo por unha definición de estratexias de execución garante da coherencia do desenvolvemento. Sen embargo o nivel de execución acadado polo Programa de Actuación previsto no Plan Xeral vixente e as perspectivas de desenvolvemento urbanístico en marcha determinan a necesidade de establecer unha acción programadora propiamente municipal, independente dun Plan Xeral-Marco. Unha programación ineludible para garanti-la dirección e control do proceso de desenvolvemento pola administración urbanística, a coordinación e coherencia entre accións e, en definitiva, a consecución do interese público na construción da cidade e do territorio.

Dado o carácter directamente estratéxico deste tipo de programación, e producida a discusión sobre a priorización das actuacións, cabe defini-los criterios e obxectivos xerais que haberán de ser tidos en conta na súa formulación.

- A importancia do solo urbanizado e en proceso de urbanización que desenvolve actuacións integradas de solo urbano ou urbanizable do planeamento derivado do Plan Xeral vixente, e polo tanto comprometido coa xestión urbanística, condicionará a previsión da posta en oferta de novos solos. A revisión debe ser respectuosa cos compromisos de urbanización adquiridos e debe prioriza-la ocupación dos solos xa urbanizados.
- A do novo sistema xeral viario derivado do Plan Sectorial da Rede Viaria Comarcal abre a oportunidade de coordina-las súas previsións con aquelas propiamente urbanísticas, de integración territorial e urbana das mesmas, permitindo imaxina-la incardinación das novas propostas de crecemento na nova estrutura de comunicacións e mesmo aproveita-las sinerxías que sobre o desenvolvemento urbano producen de seu estas novas infraestruturas, circunstancias estas que se sitúan na base mesma da propia revisión parcial.
- O perfeccionamento e acabado do soporte infraestructural do modelo urbanístico en curso, que garanta uns estándares e eficiencia do sistema, debe ser abordado con carácter prioritario na execución do Plan.
- De acordo co novo marco lexislativo esíxese a definición de ámbitos de actuación preferentes no solo urbano non consolidado e no urbanizable delimitado. Con independencia de que neste contexto se manteña o marco flexible de incorporación

de solo ó proceso de urbanización, hai que seguir mantendo escenarios posibles para o desenvolvemento de actuacións de estrutura de determinado porte, a fin de facilita-lo encadeamento de inversións e actuacións que esixe a priorización de operacións residenciais de maior porte ou de operacións terciarias, dotacionais ou de actividades empresariais con grande incidencia urbanística, coa finalidade de contribuír con toda a súa potencialidade á consolidación do proxecto urbanístico de conxunto.

- Procurarase prioriza-las inversión, públicas e privadas, necesarias para consolida-lo desenvolvemento das grandes pezas de carácter comarcal, tanto na ordenación litoral, coma do sistema de parques ou a expansión dos servicios universitarios, buscando os compromisos necesarios por parte dos diferentes axentes.
- O programa municipal de acción urbanística debe introduci-las actuacións de mellora e acabado de urbanización de superficie dos núcleos urbanos, cun carácter sistemático e de nivelación, en aras da mellora do nivel de vida da poboación.

C.2. MEMORIA DETALLADA DA ORDENACIÓN

1. DETERMINACIÓNS DE ESTRUCTURA

1.1. SISTEMA VIARIO E DE COMUNICACIÓNS

A revisión da ordenación do sistema viario territorial de acceso e distribución do municipio constitúe unha proposta básica do Plan Xeral e por isto acada unha definición detallada que garante tanto a súa futura execución técnica coma a contribución á consolidación de actuacións realizadas ou en desenvolvemento.

Dado que as novas propostas estruturais referentes a accesibilidade territorial afectan igualmente ós municipios limítrofes (Cambre, Culleredo, A Coruña) e foron obxecto do Plan Sectorial da Rede Viaria Comarcal redactado pola Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda (CPTOPV), e de recente aprobación definitiva, o Plan Xeral incorpora as súas propostas introducindo os matices, correccións e complementos necesarios de cara a garanti-la súa mellor integración territorial, a súa áxil execución, ó tempo que propón as actuacións de desenvolvemento urbano de acompañamento.

É por isto que os novos trazados viarios, xunto co tratamento e acondicionamento que se propón para o viario existente, acadan no Plan Xeral de Oleiros un contido estratéxico, na medida en que a súa viabilidade facilitará ou dificultará a execución de elementos substanciais do desenvolvemento urbano, especialmente no que afecta á execución das áreas de solo urbanizable.

A infraestrutura viaria proposta acada un maior porte e compromiso que a do Plan que se revisa, de forma que sen alterar substancialmente a estrutura xeral viaria vixente, a proposta de planeamento concreta e incide especialmente en aspectos de pormenor apurando as propostas do Plan Xeral vixente.

Igualmente, o Plan Xeral ten en consideración as determinacións establecidas no Plan Director de Estradas de Galicia en tramitación.

1.1.1. A revisión do sistema xeral de infraestrutura viaria. O Plan Sectorial da rede viaria

O vixente Plan Xeral de Ordenación Municipal na súa Normativa Urbanística establece unha clasificación da rede do Sistema Xeral Viario en tres tipos de vías:

- I. Rede de estradas e infraestructuras interrexionais.
- II. Rede viaria comarcal.
- III. Estradas municipais.

A nova ordenación que se contempla no Plan revisado non cuestiona o criterio de clasificación, funcionalmente claro con independencia da titularidade administrativa ou das características xeométricas que tipifican as distintas estradas:

As vías tipo I están incluídas na actualidade na rede de Interese Xeral do Estado (ás que se unen algunhas novas propostas incluídas no Plan Sectorial da Rede Viaria Comarcal redactado pola CPTOPV) e se caracterizan polo seu carácter interrexional servindo ás relacións de alcance supramunicipal e mesmo máis aló do ámbito metropolitano.

As vías tipo II constitúen un conxunto de estradas que, aínda podendo enclavarse integramente no municipio de Oleiros, dan servizo ás relacións de carácter metropolitano constituíndo un entramado sistema de comunicación do municipio de Oleiros con municipios veciños (Culleredo, Cambre e Sada); maioritariamente forman parte da rede de estradas de competencia autonómica ó día de hoxe.

As vías tipo III constitúen a rede local do municipio de Oleiros, soporte básico para as comunicacións de carácter local e intermunicipal, aínda que á súa vez desenvolven funcións de reparto do tráfico comarcal e metropolitano; incorporan maioritariamente ás estradas competencia da Deputación Provincial e as estradas veciñais.

Como consecuencia, a clasificación establecida no Plan Xeral vixente, mantense maioritariamente nos mesmos termos, introducindo en todo caso as modificacións puntuais que deveñen dos novos trazados e aquelas que se incorporan do Plan Sectorial da Rede Viaria Comarcal redactado pola CPTOPV.

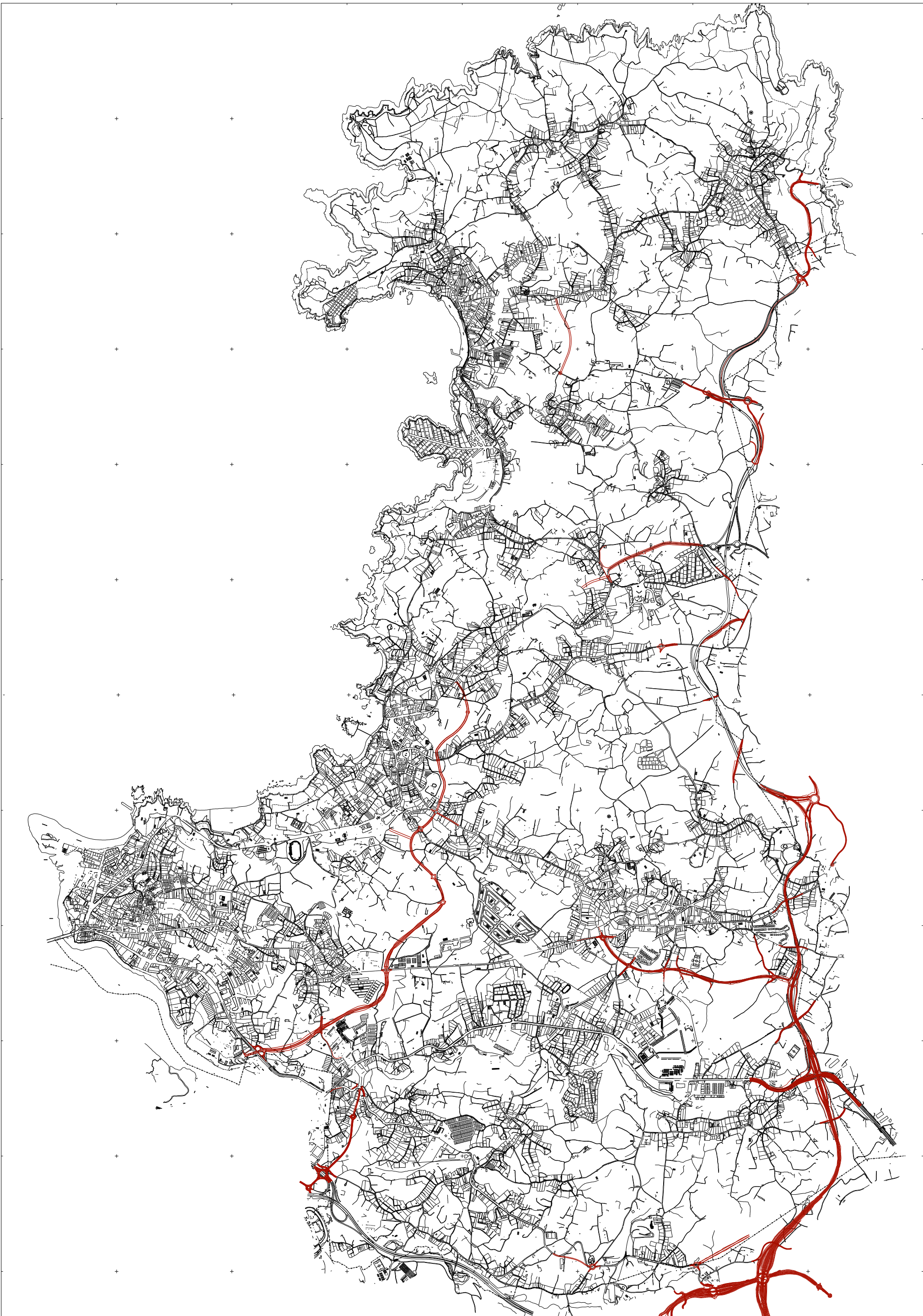
CLASIFICACIÓN DO SISTEMA XERAL E PRINCIPAL VIARIO

1. REDE INTERREXIONAL. TIPO I.		
	Autoestrada AP-9.	Coruña-Ferrol-Santiago-Vigo.
	Estrada N-VI.	Madrid-A Coruña.
	Eixe Ría do Burgo-Sta. Cruz.	AC-212 (Culleredo)-N-VI (O Graxal).
	AP-9 / CP-1706 (A Barcala).	Vial 17 Plan Sectorial.
	AP-9 /N-VI (Nos).	Vial 11 Plan Sectorial.
	A-6 /AP-9/ N-VI (Cambre-Oleiros-Sada).	Vial 13 Plan Sectorial.
2. REDE BÁSICA COMARCAL. TIPO II.		
	Estrada AC-221.	Nós N-VI-Mabegondo AC-542.
	Estrada AC-174.	Perillo N-VI-Oleiros.
	Estrada AC-173.	Perillo N-VI-Mera.
	Estrada CP-5811.	Santa Cruz-Oleiros.
	Estrada AC-183.	Sada AC-162-Arillo AC-173.
	Circunvalación de Oleiros.	Vial 20 Plan Sectorial.
	Estrada AC-163.	Sada AC-162-Mera AC-173.
	Estrada CP-5813.	Oleiros-Tarabelo (Sada).
	Estrada CP-5815.	Mera-Quintán.
	Variante de Coroto.	Mesón da Auga-Coroto-O Vilar.
	AC-221 (Os Vilares)-Polígono de Cambre.	Vial 10 Plan Sectorial.
	Eixe Ría do Burgo-Santa Cruz.	O Graxal (Nós)-Montrove-Catasol-CP-5811.
	Vía Ártabra Oleiros-Porto de Lorbé.	Vial 19 e 19.1. Plan Sectorial.
	Estrada CP-5802	Acceso Porto de Lorbé.
	AC-1724	Xoez-Faro de Mera.
	Estrada ACP-2114.	O Temple-Cambre.
	Estrada AC-182.	Oleiros-N-VI.
	Variante Bastiagueiro-Lóngora.	AC-163-Lóngora.
	Variante de Arillo.	AC-173-Vía Ártabra.
	Variante de Mera	AC-173 – AC-163
3. ESTRADAS MUNICIPAIS. TIPO III.		
	Camiño de As Cancelas (rúa Valle Inclán).	AC-175-Montrove.
	Estrada ACU-1742.	Santa Cruz-Liáns-Montrove-Nós.
	Camiño de Mesón da Auga a Senra por Coroto.	
	Estrada ACP-2141.	Oleiros-Pravio
	Camiño Raposeiras-Vilanova-A Gándara-T.M. Cambre.	
	Estrada AC-190.	Coruxo AC-173-O Carballo AC-180
	Estrada AC-180.	O Carballo N-VI-Oleiros AC-174
	Estrada ACP-1811.	Xubín-Pousada
	Estrada AC-181.	Oleiros-AC-173
	Estrada de Santa Cruz a Breixo por Agueira.	
	Estrada ACP-1722.	Santa Cruz-Meirás.
	Estrada de Serantes a Lorbé por Suviaña, Buinte e Dexo.	
	AC-163 (Serantes) CP-5815/Acceso ó Faro.	Variante curta de Mera.
	Circunvalación de Santa Cruz.	

	Circunvalación oeste de Oleiros.	
	Circunvalación leste de Perillo.	Perillo AC-174-AC-173
	Conexión N-VI-AC-174.	A Fortaleza-Lamastelle.
	Eixe Lourido-A Berta-Agra.	AC-173-Agra.
	Camiño de Raposeiros-Vilanova-A Gándara-T.M. Cambre.	
	Variante de Lorbé.	
	Enlace Eixe Transversal-AC-190.	

Da lectura da clasificación proposta para o sistema xeral viario que se indicou anteriormente poden concluírse as principais liñas das que se deu conta ó falar da Estructura Xeral de Ordenación Urbanística proposta polo Plan:

- A aposta na situación actual pola diversificación de accesos da Autoestrada A-9; opción contemplada (xunto coa liberación da peaxe e a ampliación da súa capacidade) como imprescindible no Plan Sectorial da Rede Viaria Comarcal. Aposta que deberá ser acompañada pola execución de novos viarios de acceso que permeabilicen e desconxestionen a estrada nacional N-VI.
- A execución de dúas novas pontes entre as marxes da ría do Burgo, a primeira á altura do Graxal -actuación xa prevista inicialmente no Plan Xeral de 1997- que se mostra como a única opción realista de cara a facilita-lo desconxestionamento do tráfico no fondo da ría do Burgo, a segunda de desdoblamento da Ponte da Pasaxe coa diversificación de accesos á cidade de A Coruña.
- O reforzamento do sistema viario que encadra o espazo urbano central do Concello de Oleiros (Perillo-Santa Cruz-Oleiros-O Temple) coa definición do novo eixe viario ría do Burgo-Santa Cruz, o reforzo das funcións urbanas das vías de bordo (AC-173, AC-174, CP-5811 e N-VI) e a previsión de execución de novas variantes de circunvalación (O Areal-O Carballido) en Perillo (Coruxo-Camposeiras) en Santa Cruz e (A Pezoca-Vía Ártabra) en Oleiros, que garanten a súa intercomunicación.
- O papel do novo eixe troncal vertebrador e de distribución da Vía Ártabra no interior da Península Oleiros-Sada, ben conectado co sistema rexional viario de forma que garante a difusión ramificada do tráfico a través das vías transversais coas que conecta. Neste esquema cobra especial importancia o reforzamento das funcións conectivas das novas vías transversais propostas ou das vías que na actualidade están insuficientemente aproveitadas: AC-184 (Arillo-Meirás), CP-5815 (Mera-Veigue), ou novo ramal do vial 19 do Plan Sectorial (Oleiros-Sada), variante A Pezoca-Vía Ártabra (circunvalación de Oleiros), que garantirán a adecuada difusión do tráfico contribuíndo ó desconxestionamento do eixe litoral (AC-172 e AC-163).



A proposta viaria do Plan incorpora, acompañando a execución das novas actuacións, a reordenación e rectificación do viario existente; igualmente, a previsión de execución ou completamento de variantes de circunvalación -á vez que garantan o mantemento ou mellora das condicións funcionais das estradas principais- permiten o destino da densa e miúda rede de estradas de acceso ós núcleos a funcións netamente urbanas e a súa formalización como travesías, cunha clara función integradora que permita o favorecemento de relacións de carácter peonil e a súa recuperación urbana.

Neste sentido as actuacións de formalización de cruces, o redimensionado das seccións de calzada, a formalización de aparcamentos, a ampliación de beirarrúas e a súa arborización, incorpóranse á proposta do Plan como claro obxectivo de Ordenación.

1.1.2. Novos trazados viarios propostos

Eixe Ría do Burgo-Montrove-Santa Cruz.

Constitúe unha das principais actuacións de estrutura viaria propostas polo Plan tendente á diversificación de alternativas de acceso e distribución no municipio.

Desde o enlace que está a executa-lo Ministerio de Fomento no Graxal coa estrada nacional N-VI, que se modifica para admiti-la realización de tódolos movementos sobre o trazado previsto (un estudio de máis pormenor podería aconsellar unha actuación de máis porte para garanti-las mellores condicións de accesibilidade), o novo trazado discorre cara a Montrove proxectándose dous novos enlaces: no camiño veciñal Montrove-Nós (que adapta as súas condicións xeométricas dirixíndose cara á glorieta baixo rasante que se proxecta nas inmediacións do acceso ó club de tenis, recollendo a proposta que está executando o Ministerio de Fomento); e na estrada AC-174 en Montrove, onde se proxecta un enlace a distinto nivel que se formaliza cunha glorieta na estrada actual de forma que se contribúa a conformar un novo espacio urbano e se permitan tódalas incorporacións ó novo sistema.

Trasgada a estrada en Montrove o novo vial diríxese cara o Catasol recosendo a estrada AC-190 (Coruxo-Oleiros) e a CP-5811 (Santa Cruz-Oleiros) a través dunha nova variante longa para os movementos Perillo e Bastiagueiro-Oleiros, ata enlazar en Coruxo coa variante curta de Santa Cruz.

Conexión A-6; AP-9; N-VI.

O Plan incorpora o trazado do novo vial 13 proposto polo Plan Sectorial da Rede Viaria Comarcal de interconexión das tres grandes infraestructuras de carácter interrexional, mantendo o trazado previsto (que na súa maior parte percorre os municipios veciños) agás no seu encontro coa estrada nacional N-VI en Iñás, onde se corrixe o trazado co obxecto de incorporalo á solución xa prevista e proxectada polo Ministerio de Fomento de *Construcción de enlace y reordenación de accesos en la carretera N-VI* que aborda o desdoblamento da calzada, implantación de vías de servizo e execución dun enlace na estrada nacional no treito do Espírito Santo.

Vía Ártabra (N-VI-Lorbé).

O Plan incorpora o trazado estudado polos servizos técnicos municipais (e recollido no Documento Complementario presentado á Consellería para a súa consideración), do Vial 19 contemplado no Plan Sectorial da Rede Viaria Comarcal.

Co obxecto de aproxima-lo trazado proposto e garanti-la súa futura execución o planeamento incorpora ademais o trazado e formalización dos encontros e enlaces coas estradas municipais; o que permite, logo do estudio topográfico das rasantes, acouta-la ocupación do vial e establece-la tipoloxía dos futuros enlaces.

Neste sentido, nun primeiro treito entre o enlace coa nova circunvalación de Oleiros e o encontro coa estrada provincial CP-5813 Oleiros-Sada -que se formaliza como unha glorieta a nivel- a proposta do Plan incorpora a delimitación e formalización dos seus bordos, de forma que se garanta a correcta integración das actuacións desenvolvidas ou en desenvolvemento (Plan Parcial As Torres) ó tempo que se posibilite o mantemento das comunicacións actuais (paso baixo rasante da estrada AC-182 Oleiros-Iñás) e a integración urbana do novo vial proposto.

No treito norte (entre a estrada AC-184 Arillo-Meirás e a estrada AC-163 Mera-Fontán) o trazado da Vía Ártabra debe dar resposta a unha mellor integración territorial aínda que isto leve aparellado a diminución das súas condicións funcionais (pendentes maiores, trazado máis sinuoso). Neste sentido considérase máis adecuado o trazado proposto polos servizos técnicos municipais -que se incorpora ó planeamento definindo en todo caso os encontros a nivel coas estradas CP-5815 (Mera-Veigue) e AC-163 (Mera-Fontán)- pola súa mellor integración topográfica.

Accesos Autoestrada AP-9 N-VI (Nós) e AP-9 CP-1706 (A Barcala).

O Plan incorpora o trazado dos viais 17 e 11 do Plan Sectorial Viario destinados a diversifica-lo único acceso existente na actualidade na Autoestrada na Costa da Tapia. Neste sentido o planeamento, ó tempo que formaliza estas dúas propostas viarias aposta polas actuacións tendentes á permeabilización de accesos á Autoestrada e pola conseguinte supresión da peaxe no treito Cecebre-A Coruña, contemplada como imprescindible no Plan Sectorial.

O trazado do novo Vial 11 (A-9-Nós) obriga a preve-las necesarias actuacións de recosido ó seu paso polo núcleo de San Pedro de Nós debendo garanti-la integración topográfica e a menor afección sobre a zona húmida do rego de San Pedro. Neste sentido o Plan incorpora a definición de novas aliñacións nos bordos da vía delimitando unha ampla zona de valor ambiental ás súas beiras, de forma que permita concibila nun futuro como unha vía-parque integrada na valgada.

A prolongación de dita vía cara ó norte, aproveitando a reserva viaria prevista no Plan Parcial do SUNP-B29R de O Seixal, ata a conexión coa nova glorieta que está a executa-lo Ministerio de Fomento na estrada nacional N-VI, e a súa prolongación cara ó

norte pola estrada veciñal Montrove-Nós, garantirá a incorporación ó sistema do novo vial e a súa conexión con dúas importantes infraestructuras: a estrada nacional N-VI e o novo eixe viario Ría do Burgo-Santa Cruz.

Variante de Oleiros (AC-174 Vía Ártabra).

O Plan incorpora o trazado do Vial 20 do Plan Sectorial Viario coas correccións que resultan do seu estudio polos técnicos municipais, o que permite incorpora-lo espacio que xa foi xestionado trala aprobación do planeamento de desenvolvemento do Plan Xeral.

No percorrido dos seus escasamente 2 Km de lonxitude desde o seu entronque coa estrada AC-174 formalízanse tres enlaces a nivel de tipo glorieta (estradas AC-174, AC-180 e CP-1707) e un enlace tipo trompeta coa Vía Ártabra. Desta forma a nova variante cobra un carácter de circunvalación ó conectar polo sur con tódalas estradas de acceso á cabeceira municipal, e permitirá un importante desconxestionamento de tráfico no treito urbano da estrada AC-173 ó seu paso polo núcleo de Oleiros.

Circunvalación curta de Santa Cruz.

O Plan incorpora, apoiado en trazados viarios xa en parte iniciados, o trazado dunha variante de circunvalación do núcleo de Santa Cruz, entre Coruxo e Camposeiras, de modo que permita o cosido do viario radial de acceso ó núcleo (AC-173, CP-5810, AC-190, CP-5811, CP-5812 e AC-172). O novo viario permite así concibirse cunha clara función circunvalatoria, de modo que, ó tempo que permite a conexión das estradas radiais de acceso favorece a realización de movementos entre elas sen utiliza-lo eixe costeiro, única alternativa actualmente.

En todo caso, as dificultades topográficas dalgún dos seus treitos (entre as estradas CP-5811 e CP-5812) así como o feito de utilizar en parte trazados existentes, obrigará a un estudio máis pormenorizado (nas seguintes fases de redacción dos proxectos executivos) dos distintos treitos do trazado co obxecto de garanti-la correcta integración topográfica e as adecuadas condicións funcionais do trazado proposto.

Variantes de Mera.

Incorporarase ó Plan o trazado dunha variante curta do núcleo de Mera entre as estradas AC-173 (Perillo-Mera) e AC-163 (Mera-Fontán), actuación que permite presentar unha alternativa parcial de circunvalación ó núcleo na zona máis

conxestionada da estrada AC-163 e facilita-la aproximación dos movementos do norte municipal en Mera á futura Vía Ártabra, optándose en treitos determinados por solucións brandas de completamento dos actuais viais, tendo presente o elevado impacto ambiental e topográfico que puidera comportar ó atravesar un espazo natural de tanta fragilidade como a Lagoa de Mera, complementado cunha variante longa seguindo as determinacións do Plan Director de Estradas de Galicia en tramitación.

1.1.3. A reordenación do viario existente

Descritas as actuacións de implantación de novos eixes viarios, a súa execución debe produci-lo desconxestionamento dos principais eixes viarios actuais: a estrada nacional N-VI, o viario troncal Perillo-Oleiros-Sada C-174 e o eixe costeiro Perillo-Santa Cruz-Mera (AC-173, AC-172), o que permitirá adoptar no viario existente actuacións dirixidas á súa integración urbana e á mellora da súa funcionalidade.

Neste sentido o Plan propón, para a rede viaria existente, a adopción de tres tipos de actuacións:

- Actuacións de mellora da funcionalidade viaria. Ampliación de seccións, reordenación de cruces (pasos baixo rasante, formalización de glorietas, etc.).
- Actuacións de integración urbana. Formalización de travesías urbanas, arborización, axuste das seccións funcionais, implantación de aparcamentos, etc.
- Reforzo das condicións funcionais do viario transversal de acceso ós novos eixes viarios.

Estrada Nacional N-VI.

A execución do novo eixe viario (vial 13 do Plan Sectorial) permitirá conecta-los tres grandes corredores interrexionais (A-6, A-9 e N-VI) dirixindo os tráfico de acceso de longo percorrido, e boa parte dos movementos de carácter metropolitano, cara ós corredores de maior eficiencia funcional (A-6 e A-9); o que sen dúbida motivará unha redución do tráfico e o desconxestionamento dalgún treito da estrada nacional permitindo, na liña do previsto pola *Demarcación de Carreteras del Estado* do Ministerio de Fomento, a súa conversión nunha renovada travesía de carácter netamente urbano.

Por outra parte, e segundo se desprende do analizado na síntese da información urbanística respecto do funcionamento desta estrada deberán abordarse igualmente actuacións de mellora da súa funcionalidade de cara a garanti-lo desconxestionamento do tráfico, así como importantes actuacións de integración urbana.

Nesta liña o Plan propón a adopción das seguintes actuacións nesta estrada.

CRUCE DA PASAXE

O diagnóstico realizado sobre o funcionamento deste cruce, transcorridos a penas catro anos desde a súa remodelación, non pode ser máis negativo, tanto no que respecta á súa fisionomía, que conforma unha clara barreira urbana entre as dúas beiras da travesía, como polo que respecta á súa funcionalidade ó restrinxir movementos de incorporación cara ás outras estradas que inciden no cruce.

Por outra parte os datos da crecente evolución do tráfico nas estradas comarcais indican a dubidosa prioridade con que se dotou a algunha das direccións de circulación.

Tendo en consideración estes datos, indicados noutros apartados deste documento, o Plan propón a completa remodelación deste cruce a a elaboración dunha nova solución que deberá abordarse baixo as seguintes directrices:

- . Integración das distintas estradas que inciden no cruce, facilitando a incorporación da meirande parte dos movementos de circulación posibles.
- . Execución dunha actuación que aborde a remodelación e o tratamento da totalidade do espazo urbano do cruce, evitando a aparición de espazos de carácter residual e a inadaptación de rasantes da solución actual.
- . Acadar unha integración urbana da actuación viaria no conxunto do espazo urbano que conforma o cruce.
- . Fuxir da execución de ramais sobreelevados, optándose por subterraneizalos movementos na medida que sexa posible.
- . Optar polo redimensionado dos carrís de calzada, tendo en conta que a actuación desenvólvese nun espazo limitado.
- . Desdoblamento da actual ponte, diversificando os tráfico de paso.

CRUCE COA RÚA AREAL

O Plan propón a reordenación deste cruce que na actualidade presenta un alto grao de conxestión de tráfico, propoñendo a depresión do tronco principal da estrada nacional en tanto que na superficie formalízase un encontro tipo glorieta para o acceso á rúa Areal e para efectua-los movementos de cambio de sentido, ó tempo

que garante o mantemento da permeabilidade peonil entre as dúas beiras da travesía.

O reaxuste dimensional dos carrís de circulación que se propón, así como a definición xeométrica dos accesos ó paso inferior (que deberán ser postas en consideración da *Demarcación de Carreteras* para a súa avaliación), determinarán a viabilidade da súa execución e a capacidade funcional do treito deprimido (dous ou catro carrís de circulación).

Neste sentido convén indicar que o Plan opta polo mantemento (ou ampliación) da Capacidade fronte ó mantemento da Velocidade. Convén indicar que segundo os datos dispoñibles das medicións da *Dirección General de Tráfico* as velocidades de circulación, no treito A Pasaxe –O Graxal, son maioritariamente (no 75% dos casos) superiores ós 50 Km/h.

CRUCE O GRAXAL-O SEIXAL

O Plan incorpora a actuación que se está a realizar pola *Demarcación de Carreteras*: enlace de O Graxal, paso a distinto nivel na costa da Tapia e enlace no acceso ó club de tenis, incorporando no primeiro as actuacións necesarias para permiti-la realización de tódolos movementos que resultan do novo eixe viario Ría do Burgo-Santa Cruz, proposto polo Avance; solución que poderá en todo caso complexizarse unha vez se definan as condicións de clasificación viaria deste novo eixe (tipo de vía, xeometría, etc) que puideran aconsella-la realización de outro tipo de enlace.

En todo caso, no Avance chámase a atención da necesidade de extrema-las condicións de calidade da solución que execute a Demarcación neste treito, de cara a garanti-la correcta integración urbana da actuación e a recualificación do núcleo de Nós hoxe en día degradado polo paso da estrada nacional.

O SEIXAL – O CARBALLO

O Plan Xeral incorpora o proxecto de construción para ampliación da calzada e ordenación de beiravías entre o PK 586,2 e o PK 587,7 redactado pola *Demarcación de Carreteras* introducindo aquelas suxestións incorporadas ós informes municipais e polo propio equipo redactor do Plan Xeral emitidos ó efecto, tales como nova localización do enlace, afeccións viarias e preservación de elementos singulares.

TRAVESÍA DE O CARBALLO

O Plan aposta claramente, como xa se indicou noutros apartados, e dentro dos obxectivos xerais declarados pola propia *Demarcación de Carreteras* pola reconversión da estrada nacional ó paso polo Carballo en Travesía Urbana; coa execución dunha actuación de reurbanización que baixo os criterios do planeamento deberá ter en consideración:

- O mantemento do cruce a nivel semaforizado no encontro coa estrada AC-180 Oleiros-O Carballo, que en todo caso deberá remodelarse respecto da solución actual mellorando as condicións de visibilidade.
- O redimensionado dos carrís de circulación da estrada nacional na liña do indicado anteriormente que permitan en todo caso garanti-la capacidade da mesma.
- A formalización de áreas de aparcamento asociadas ós espazos xurdidos do recuamento das edificacións.
- A ampliación das beirarrúas e a resolución do seu encontro coas edificacións colindantes.
- A arborización dos espazos e a implantación de pasos peonís que contribúan a integración urbana da estrada ó seu paso polo núcleo urbano.

PASO A DISTINTO NIVEL NA XESTA E DEPRESIÓN DO CRUCE DA ESTRADA CP-1707

O Plan retoma a solución de execución dun paso a distinto nivel na Xesta recollida no Plan Xeral vixente que dea servizo ás áreas do solo industrial e terciario que se están a desenvolver nas beiras da estrada nacional, actuación que ó mesmo tempo garante a posibilidade de realizar cambios de sentido na estrada e mesmo pode servir de acceso ós núcleos urbanos próximos (O Valiño, O Carballo).

Por outra parte incorpórase a actuación prevista polo Ministerio de Fomento de deprimi-lo paso da estrada CP-1707 nas inmediacións do Pazo de Arenaza, axustando as conexións coa estrada nacional que se acomodan ós trazados viarios previstos no Plan Parcial recentemente aprobado.

Estrada Perillo-Oleiros AC-174.

A proposta de execución do novo eixe viario Ría do Burgo-Santa Cruz xunto coa variante de circunvalación de Oleiros A Pezoca-Vía Ártabra, confire ó treito Montrove-Oleiros desta estrada AC-174 unha calidade estratéxica como viario principal de distribución do Concello e soporte dun futuro crecemento urbano cualificado nos seus usos.

O Plan, aínda sen apura-la definición da posible ordenación funcional deste treito da estrada, propón a formalización dunha sección total de 23 m, o que garantirá a posibilidade de execución de 4 carrís de circulación e beirarrúas laterais, podendo incorporar igualmente carrís bici ou itinerarios peonís asociados a antigos camiños.

A proposta incorpora igualmente a disposición dos cruces formalizados como glorietas que poden garanti-los cambios de sentido de circulación (Montrove, no acceso ó eixe Ría do Burgo-Santa Cruz; Lamastelle; rotonda dos Regos e A Pezoca onde comeza a nova variante de circunvalación).

A definición deste novo eixe de circulación Montrove-Vía Ártabra permitirá (coa execución da nova variante de circunvalación) acondiciona-lo último treito da estrada AC-174, (A Pezoca-Oleiros) así como o primeiro treito da estrada provincial CP-5813 (Oleiros-Sada) como Travesía Urbana. Neste sentido o Plan propón ter en conta para a súa futura ordenación os seguintes parámetros:

- . Redimensionado dos carrís de circulación no treito da travesía.
- . Ampliación das beirarrúas laterais.
- . Implantación de aparcamentos formalizados nas súas beiras.
- . Axardinamento, amoblamento e unificación xeral dos materiais e elementos de urbanización da travesía.

Estrada Perillo-Santa Cruz AC-173.

O Plan valora moi positivamente o tratamento acadado nesta estrada coa remodelación do treito Santa Cristina-Coruxo, remodelación que constituíu unha aposta municipal polo entendemento do viario municipal como soporte dun espazo urbano capaz de albergar diversas funcións que superan a estritamente funcional de comunicación rodada. A proposta de planeamento incorpora o trazado de dúas novas glorietas formalizadas no Carballido e no acceso ó Pazo de Lóngora, inicio da variante do Catasol.

A futura execución da variante de circunvalación de Santa Cruz entre Coruxo e Camposeiras permitirá aborda-la reordenación do último treito da estrada AC-173, así como do primeiro treito da estrada AC-172, e a súa formalización como Travesía Urbana na liña do apuntado anteriormente ó falar da travesía de Oleiros.

Reforzo das conexións transversais de acceso e distribución ó norte municipal.

A execución da Vía Ártabra, eixe troncal de distribución da península Oleiros-Sada, dentro das actuacións de novo viario de estrutura incorporados ó Plan, deberá permitilo desexable desconxestionamento de tráfico no eixe viario costeiro AC-172, AC-163; desconxestionamento que soamente será posible co reforzo das funcións conectivas do viario transversal que comunica ambos eixes viarios. Neste sentido o Plan propón a ampliación da sección, abordando un novo trazado circunvalatorio en Arillo e introducindo pequenas actuacións de rectificación nalgún treito, das estradas AC-184 (Arillo-Meirás) e CP-5815 (Mera-Veigue) de forma que quede garantida a adecuada conexión cos núcleos urbanos de Santa María de Canide e Mera. Na mesma liña o Plan propón a ampliación da estrada AC-172 entre o cruce coa estrada AC-184 en Arillo (cruce que se formaliza cunha glorieta) ata o encontro coa estrada provincial Mera-Maianca (CP-5801), acceso ó núcleo urbano de Mera, onde o Plan propón unha primeira actuación de ampliación do cruce existente que terá que ser axustada e integrada na actuación do Paseo Marítimo da fronte costeira de Mera que está a executar a Demarcación de Costas do Ministerio de Medio Ambiente en coordinación co Concello de Oleiros.

Outras actuacións nas estradas comarcais e locais.

Na liña das actuacións xa indicadas para o viario principal de distribución do Concello, o Plan propón a execución de pequenas actuacións que contribúan a reforza-las condicións de funcionalidade do viario local; así, na estrada AC-221 (Nós-Abegondo) propónse a rectificación dalgunha das súas curvas e a formalización como glorieta do encontro coa estrada provincial CP-1707 (Oleiros-Pravio). Case que no límite do termo municipal formalízase outro encontro nos Vilares co novo Vial 10 de acceso ó polígono industrial de Iñás proposto polo Plan Sectorial Viario.

O Plan incorpora igualmente a rectificación e ampliación da sección doutras vías de carácter netamente local, camiño de Vilanova-O Carballo por Coroto, Santa Cruz-Mera por Breixo, etc; que contribúan á mellora das condicións de accesibilidade e distribución do tráfico ós núcleos de poboación.

1.1.4. A recualificación do sistema viario. A diversificación dos sistemas de transporte

Do indicado anteriormente conclúese a proposta do Plan respecto da mellora das condicións funcionais do sistema viario municipal, tanto polo derivado da implantación de novas vías como pola ampliación das existentes.

Todo isto posibilitará abordar actuacións de recualificación e diversificación nas restantes vías do sistema viario municipal.

A fisionomía que presenta o municipio de Oleiros, coa existencia dunha densa rede de camiños e estradas dotadas de boas condicións ambientais e paisaxísticas, así como as relativamente curtas distancias que separan os núcleos de poboación, facilitan a potenciación de distintos percorridos e solucións alternativas á utilización do vehículo para realizar desprazamentos entre núcleos.

Por outra parte, as características dalgunha das estradas existentes, que en moitos casos presentan un alto valor ambiental polo arboredo de acompañamento, mantendo antigos elementos de urbanización aínda en uso (bordos, peitorís, etc) aconsellan adoptar actuacións que garantan o mantemento destas condicións, restrinxindo en todo caso a súa utilización masiva polo vehículo e a execución de actuacións de rectificación e ampliación que distorsionen o carácter da estrada actual.

Toda vez que as distintas actuacións realizadas nos últimos anos na rede viaria foron dirixidas á mellora das condicións de funcionalidade na utilización do vehículo, así como a garanti-la seguridade peonil coa execución de beirarrúas e pasos de peóns, cómpre agora abordar novas actuacións de maior complexidade, tendentes á diversificación dos sistemas de transporte nas comunicacións, redimensionando as seccións viarias e incorporando elementos formalizados que faciliten o tráfico de bicicletas ou a implantación de itinerarios peonís.

Tal é o caso da estrada Oleiros-Arillo ó seu paso por Xaz, que unha vez reducida a densidade de tráfico que se espera coa implantación da Vía Ártabra poderá incorporar carrís de bicicletas e sendas peonís.

A experiencia de implantación de carrís de bicicletas e itinerarios peonís de acompañamento do viario rodado (non necesariamente integrados nunha única plataforma) xa experimentada no percorrido da estrada AC-173 en Bastiagueiro (que aínda debe rematarse coa ramificación dos itinerarios cara a Liáns e Coruxo), aconsella abordar a execución de itinerarios longos que poden chegar a conformar unha malla tan complexa como sexa posible, de modo que poidan incorporarse á configuración dunha

nova política municipal diferencial respecto da adopción de novos sistemas de transporte alternativos á utilización case que exclusiva do automóbil para a realización dos movementos internos.

Neste sentido poden distinguirse distintas liñas de actuación:

- Implantación de forma masiva e directamente asociados á rede viaria existente (comportando a mesma plataforma), de carrís reservados ó uso de bicicletas, redimensionando as seccións dos carrís de circulación do automóbil ou utilizando sobreanchos existentes que deberán ser correctamente urbanizados; todo isto encadrado na liña de competencia na utilización do mesmo espazo físico (a rede viaria) que deben presentar dous medios de transporte, no que a utilización da bicicleta debe ser potenciada.
- Implantación de itinerarios exclusivos para o uso ciclista, parque forestal de Liáns, paseo de bordo da ría do Burgo, parque de Bastiagueiro, etc; encadrados na liña de densifica-la malla de creación de itinerarios non vehiculares, recuperación de antigos camiños e percorridos ambientais e paisaxísticos, pero garantindo en todo caso as correctas condicións funcionais para o uso ciclista como alternativo ó uso do vehículo privado. Non se trata soamente de fomenta-lo uso da bicicleta como alternativa de ocio ou paseo, senón de establecer e favorecer a consolidación do uso da bicicleta como modo de transporte alternativo e competitivo co uso do automóbil.
- Urbanización correcta e claramente diferencial destes itinerarios, tanto ós compartidos como os exclusivos, que poida garanti-las adecuadas condicións de funcionalidade e seguridade para o seu uso, ó tempo que poida ser entendido con claridade como un diferencial de calidade que pode e debe ofrece-lo Concello ós cidadáns de Oleiros como elemento de referencia da utilización racional das posibilidades que ofrece o viario público.
- Implantación de medidas de acompañamento de sinalización e publicidade que potencien a utilización dos itinerarios ciclistas (formalización de áreas de aparcamento exclusivas para bicicletas, áreas de descanso, etc) medidas que poden establecerse en colaboración con entidades e organismos do municipio, áreas comerciais, etc.

Noutra liña respecto da diversificación dos sistemas de transporte, e aínda apuntando as dificultades estruturais existentes respecto das decisións de planificación e xestión do transporte público no municipio –dependente de políticas antigas derivadas das concesións de liñas e itinerarios de competencia exclusiva da comunidade autónoma- o

urbanismo e a planificación territorial municipal non poden manterse á marxe aínda que só sexa de xeito enunciativo. Neste sentido as últimas decisións estruturais respecto da remodelación dos sistemas infraestruturais (a planificación da rede viaria contemplada no Plan Sectorial da Rede Viaria e os estudos de remodelación da infraestrutura ferroviaria) deben ser contempladas como a base para a posta en marcha dun novo e eficiente sistema de transporte público metropolitano, no que o Concello de Oleiros, no marco das institucións comarcais e, se as houbese, metropolitanas debe participar para superar definitivamente a visión fragmentaria da planificación do transporte.

Neste sentido as propostas do Plan, no que se refire ós aspectos de integración urbana da infraestrutura viaria soporte do sistema de transporte público, aproximándoa ós núcleos de poboación, diversificando itinerarios, incorporando actuacións tendentes á permeabilización do sistema viario e formalizando áreas susceptibles de ser asociadas ó intercambio dos modos de transporte, deben ser entendidas (ó tempo que favorecedoras do desconxestionamento do tráfico) como unha clara aposta pola implantación dun eficiente e complementario sistema de transporte público metropolitano.

Nesta liña o Plan Xeral establece dúas áreas de intercambio modal relacionadas cos novos desenvolvementos urbanísticos: a primeira en Coruxo-Santa Cruz, que acompaña as propostas de desenvolvemento terciario nunha área de gran accesibilidade local, e a segunda no Graxal, vinculada ás novas accesibilidades na ría do Burgo, onde a introducción do ferrocarril debe xogar un importante papel.

1.2. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Das conclusións extraídas do Documento de Síntese da Información pódese destaca-lo esforzo levado a cabo polo Concello de Oleiros no referente á implantación e mellora das redes básicas de infraestructuras propostas polo Plan Xeral 1997, de tal xeito que a día de hoxe existe unha rede con capacidade suficiente tanto para a poboación actual coma para a demanda que se poida xerar no futuro inmediato.

Non obstante, na actualidade algunha das redes presentan problemas puntuais de antigüidade debendo abordarse actuacións de renovación, ademais daquelas que se precisan para o completamento das previsións.

Ademais, a complexidade acadada polos sistemas de telecomunicación, electricidade e gas supón que desde o planeamento se desenvolvan os problemas e as solucións a adoptar.

Igualmente bótase en falta unha maior coordinación entre as accións plenamente de planificación urbanística e a execución de obras públicas. A nivel xeral e afectando a tódalas infraestructuras propónse a Elaboración dun Prego de Condicións Técnicas para a Normalización da Urbanización e das Infraestructuras, de forma que se regule a axeitada implantación dos elementos infraestructurais, e onde a potenciación da homoxeneidade material, funcional e executiva das redes comportará unha mellor calidade no seu funcionamento e unha diminución dos custos de explotación e mantemento dos servizos. Para a elaboración deste Prego é conveniente ter en conta as suxestións e opinións das distintas compañías subministradoras, dando cabida ás experiencias de galerías comúns de servizos, os sistemas ecolóxicos de tratamento de augas pluviais, e demais sistemas que supoñan unha optimización dos recursos e o mantemento das condicións ambientais, coa menor alteración posible.

A seguir analízanse as liñas básicas de actuación que o Plan propón para cada un dos servizos.

1.2.1. Abastecemento de auga

O recurso hidráulico non plantea condicionantes ás propostas de expansión incluídas neste Plan, garantindo incluso desenvolvementos superiores.

A execución da nova aducción desde o depósito de EMALCSA en Espírito Santo, ata o depósito da Hedreira, así como a ampliación do número e capacidade dos depósitos, executadas nos últimos anos logran garanti-lo subministro. Non obstante, contéplase o emprazamento dun novo depósito nos Galgos onde á parte de resolver principalmente os problemas de baixa presión nas zonas altas da parroquia de Dorneda supón un incremento da capacidade a almacenamento ata os 13.000 m² que case que triplica o consumo medio actual, moi por encima das recomendación da normativa vixente establecidas en 1,5 día medio e, de acordo co ratio habitante/vivenda actualmente existente (1,9), con capacidade para abastecer a unha poboación próxima ós 50.000 habitantes, ou a un parque de vivendas igualmente dobre do actual, por riba do crecemento priorizado ou incluso previsto polo Plan. Este depósito, que se situaría a cota 150, abasteceríase desde o depósito da Hedreira cunha conducción de Ø 200 mm que engancharía coa que discorre coa estrada interior Santa Cruz-Mera podendo complementarse cunha nova captación de carácter local nos altos de Broño. Prevese unha capacidade de 2.000 m³.

Igualmente convén remata-lo mallado na rede de abastecemento xa iniciado no norte (Buínte e Dexo). Igualmente deberá completarse o novo anel de Oleiros que acompañe á nova circunvalación viaria.

En canto ós consumos cómpre facer mención á significativa redución do consumo medio que descendeu desde os 330 l/hab/día ós 200 l/hab/día. Esta redución apunta á optimización e modernidade da rede en canto a seccións e materiais e ó logro de concienciación da poboación cara a un uso máis racional dos recursos hídricos, dentro dun marco de desenvolvemento e crecemento sostible.

Con carácter xeral debe segui-la política de mallado da rede co obxecto de acadar unha maior optimización da rede.

1.2.2. Saneamento

A decisión por parte da Xunta de Galicia, en coordinación cos municipios afectados, de desenvolver-lo Plan de Saneamento Integral da ría do Burgo, co que se posibilita a total desaparición dos puntos de vertido, mediante o seu traslado á área de pretratamento e emisario de Bens, fai necesario que a rede se adapte á súa nova función, singularmente no que se refire ó sistema de bombeo.

Así o Plan Xeral de 1997, establecía a desaparición das depuradoras de Mera e Santa Cruz, converténdooas en bombeos. Na actualidade, a de Mera está en funcionamento, e en execución a ampliación do bombeo de Santa Cruz, no marco das actuacións previstas no Plan de Saneamento Integral da Ría pendente de execución por parte da Xunta de Galicia.

A modernización das depuradoras de Oleiros e de Lorbé determinan que sexan estes os únicos núcleos que manterán nun futuro o seu sistema de saneamento actual, se ben completamente remozados, e dentro dunha opción que valora de xeito positivo o aforro enerxético fronte á adopción de solucións complexas de bombeo.

En canto ós colectores de sistema xeral cómpre facer mención ós numerosos problemas que presenta o colector do Seixal, que discorre polo sur do Concello, debido fundamentalmente á súa antigüidade. A súa estanquidade é deficiente polo que debe ser substituído no marco da recuperación ambiental do curso do río San Pedro.

O colector de bordo da Ría, a implantar coa execución das obras do paseo marítimo, permitirá elimina-los dous bombeos de Santa Cristina, no treito Santa Cristina-A Pasaxe, e alixeira-lo importante bombeo do Temple trala execución do treito A Pasaxe-O Graxal.

Outro dos obxectivos a acadar para obter un óptimo funcionamento da rede é a súa necesaria xerarquización e o uso axeitado de seccións, materiais e velocidade, adaptadas ás necesidades reais de cada zona. Neste sentido faise imprescindible a elaboración dun Prego de Prescricións Técnicas que incorpore a ampla experiencia xerada nos últimos anos.

Por outra banda a redacción dunha Auditoría Técnica da Rede de Saneamento, pendente de concurso e contratación, permitirá o coñecemento exhaustivo cara a resolve-los problemas detectados.

Por último hai que facer mención a unha cuestión que non sendo exclusiva de Oleiros, aquí acada maiores niveis dado o vivo proceso de urbanización e que debe ser

abordado e resolvido dun xeito xeneralizado. A perda do poder drenante do solo natural no proceso de urbanización, fai que unha elevada porcentaxe de augas pluviais de escorrenta encha a rede de saneamento provocando problemas de funcionamento e vertidos directos polos aliviadoiros, e obrigando ós bombeos a traballar ininterrompidamente. A implantación da rede separativa, que xa se iniciou nas novas urbanizacións, debe estenderse á totalidade do termo municipal, e sobre todo nas áreas de maior concentración edificatoria. Ademais debe tenderse á concentración dos puntos de vertido, establecendo os mecanismos de pretratamento necesarios. A opción por un sistema permeable para a xestión de augas pluviais (gabias e pavimentos drenantes, acuíferos de decantación, etc.) debe valorarse positivamente, facendo probas do seu funcionamento.

Na actualidade, é gracias á estabilidade do modelo de ordenación e estrutura territorial acadado polo termo municipal de Oleiros, a rede de saneamento cobre, coas deficiencias anteriormente detalladas, a totalidade da malla urbana e das súas áreas de expansión, prevéndose unha política máis de modernización que de implantación de novas infraestructuras.

1.2.3. Outras Infraestructuras

As restantes infraestructuras, que xeralmente presentaban menos condicionantes urbanísticas, incrementan os problemas ó intentar a subterraneización das redes existentes ou a implantación de novas canalizacións.

A liberalización que se produciu en materia de telecomunicacións e enerxéticas supón a aparición de varios operadores. O principal obxectivo, cara á súa simplificación, pasa pola coordinación entre todos eles, o que fai preciso a elaboración de plans globais das novas infraestructuras a acometer, que abrangan á totalidade do territorio municipal. Esta planificación global é a que permitirá a posible coordinación cara á unificación das canalizacións, das gabias e dos elementos de acometida para distintas infraestructuras e o seu acompañamento coas accións de planificación urbanística.

En canto á rede eléctrica a principal proposta que se establece desde o Plan de acordo coa compañía subministradora, é a reordenación da instalación no nó de San Pedro de Nós, aproveitando as obras de execución do novo enlace viario, que permitirá garanti-lo axeitado subministro a todo o termo municipal.

A coordinación de esforzos entre a Compañía Subministradora e o Concello deberían acabar coas actuais discrepancias en canto ó número de canalizacións ou dimensión das xa colocadas coa execución de obras de reordenación viaria acometidas polo Concello nos últimos anos.

Entre as propostas planteadas pola compañía subministradora para as liñas de M.T. destacan pola súa importancia a nova liña de conexión da subcentral de Sada con Mera, e o bucle de desdoblamento da liña que discorre pola N-VI aproveitando a execución do SUNP-31.

No que atinxe ás telecomunicacións, o Plan debe seguir na liña da racionalización da implantación de antenas de telefonía móbil, establecendo de común acordo coas compañías subministradoras do servizo as áreas de localización que terán o carácter de únicas para todas elas.

Por último, facer mención á implantación da rede de gas, da que non se ten presentado un proxecto global para o territorio municipal, co que non se pode preve-la súa proxección a medio e longo prazo.

1.3. SISTEMA DE EQUIPAMENTOS

No documento de planeamento establécense unha serie de propostas que completan o equipamento existente atendendo ás demandas detectadas na diagnose municipal.

As novas propostas dotacionais pretenden, non só incrementa-la ampla oferta actual, senón diversificar usos e redistribuír espacialmente dunha forma adecuada a oferta de equipamentos coa fin de satisfacer as necesidades da demanda global e das diferentes áreas do Municipio.

Como se afirma no apartado correspondente do documento da Síntese da Información Urbanística, a característica singular de Oleiros é o elevado nivel de equipamento comunitario respecto á media dotacional dos municipios galegos cun umbral demográfico semellante.

O Termo Municipal de Oleiros presenta un servizo en condicións adecuadas na maioría dos equipamentos. Os problemas que se intentan corrixir para alcanzar un correcto nivel dotacional son os derivados de certos desequilibrios espaciais na localización dalgúns equipamentos. A falta de diversificación noutros, coma o deportivo e asistencial-sociocultural, e a estes obxectivos engádese a necesidade de aumenta-la reserva de dotacións cara á demanda futura.

A única carencia destacable, en función do forte crecemento demográfico, é a insuficiencia da dotación sanitaria, ou de axustes na demanda de equipamento docente na parroquia de Nós.

Coas novas actuacións propostas preténdese que o nivel medio de equipamento municipal se corresponda coa plena cobertura dotacional dos núcleos máis poboados e o conxunto das parroquias que configuran o municipio.

Cunha situación dotacional relativamente adecuada á poboación actual do municipio, as actuacións propostas céntranse en amplia-la capacidade da oferta de servizos públicos municipais máis alá do servizo local con outro tipo de equipamentos coma o universitario.

Tamén se tiveron en conta as dotacións directamente relacionadas coas funcións que adquiriu o municipio nos últimos anos como centro residencial consolidado e cunha oferta singular desde o punto de vista das condicións cualitativas territoriais no seu marco espacial de referencia.

Tanto o incremento do sistema de espacios libres coma o aumento do equipamento comunitario ordénanse co claro obxectivo de potenciar unha oferta de dotacións de elevada cualificación e poñendo en oferta os singulares recursos medio ambientais do Municipio.

Para completar este desenvolvemento é necesario reitera-la capacidade de Oleiros para acoller unha oferta universitaria. A súa situación de proximidade ó Campus da Coruña, a calidade ambiental do seu territorio, a marcada función residencial adquirida polo municipio nos últimos anos, a disposición de patrimonio edificado e reserva de solo para usos dotacionais, son factores que avalían unha análise detida das posibilidades de descentralización da oferta universitaria coruñesa no municipio de Oleiros ou a implantación de funcións non docentes realizadas pola propia universidade como a investigación.

O criterio de flexibilización de usos dotacionais e a complementariedade de equipamentos dentro das áreas destinadas a estes usos, permite planificar un desenvolvemento onde se integren as novas demandas de equipamento dunha forma que enriqueza a oferta existente non só en cantidade senón tamén en diversificación e calidade.

1.3.1. Sistema de espacios libres. Potenciación dos recursos medioambientais

Como se confirma no documento de Síntese da Información Urbanística, o sistema xeral e local de zonas verdes e espacios libres de uso público executado e en adquisición satisfai amplamente a demanda da poboación residente no municipio, cun folgado estándar de 27 m² por habitante.

Esta situación proporciona unha oferta ampla e suficiente con elevados estándares.

As propostas do Plan incrementan o sistema de espacios libres e zonas verdes e proporcionan unha redistribución espacial que equilibra a oferta actual de verde nas diferentes zonas do municipio, tal e como se analiza no apartado correspondente.

A nova oferta de zonas verdes completa áreas dotacionais con diversos usos, configurando percorridos de paseo e actividades recreativas, socioculturais e de tipo asistencial, sempre que as prestacións proporcionadas por estas dotacións sexan compatibles co uso público das zonas verdes e de espacemento.

Con estes obxectivos, as propostas de novas zonas verdes concrétnanse fundamentalmente en completa-lo sistema de parques temáticos, parques costeiros e corredores verdes. Este tipo de actuacións permite potenciar e poñer en oferta os recursos medio ambientais de Oleiros cualificando singularmente as dotacións municipais.

As novas actuacións propostas abarcan desde a ampliación de parques temáticos con notables extensións como no caso de Liáns, onde os usos das zonas libres e verdes complementarase con outra variedade de usos dotacionais, como áreas deportivas, socioculturais, asistenciais e incluso universitarios, ou o Parque Comarcal do Faro de Mera e os parques con este carácter propostos no Castro de Suviaña, a Forestal de Sta. Cruz e no Castro de Xaz.

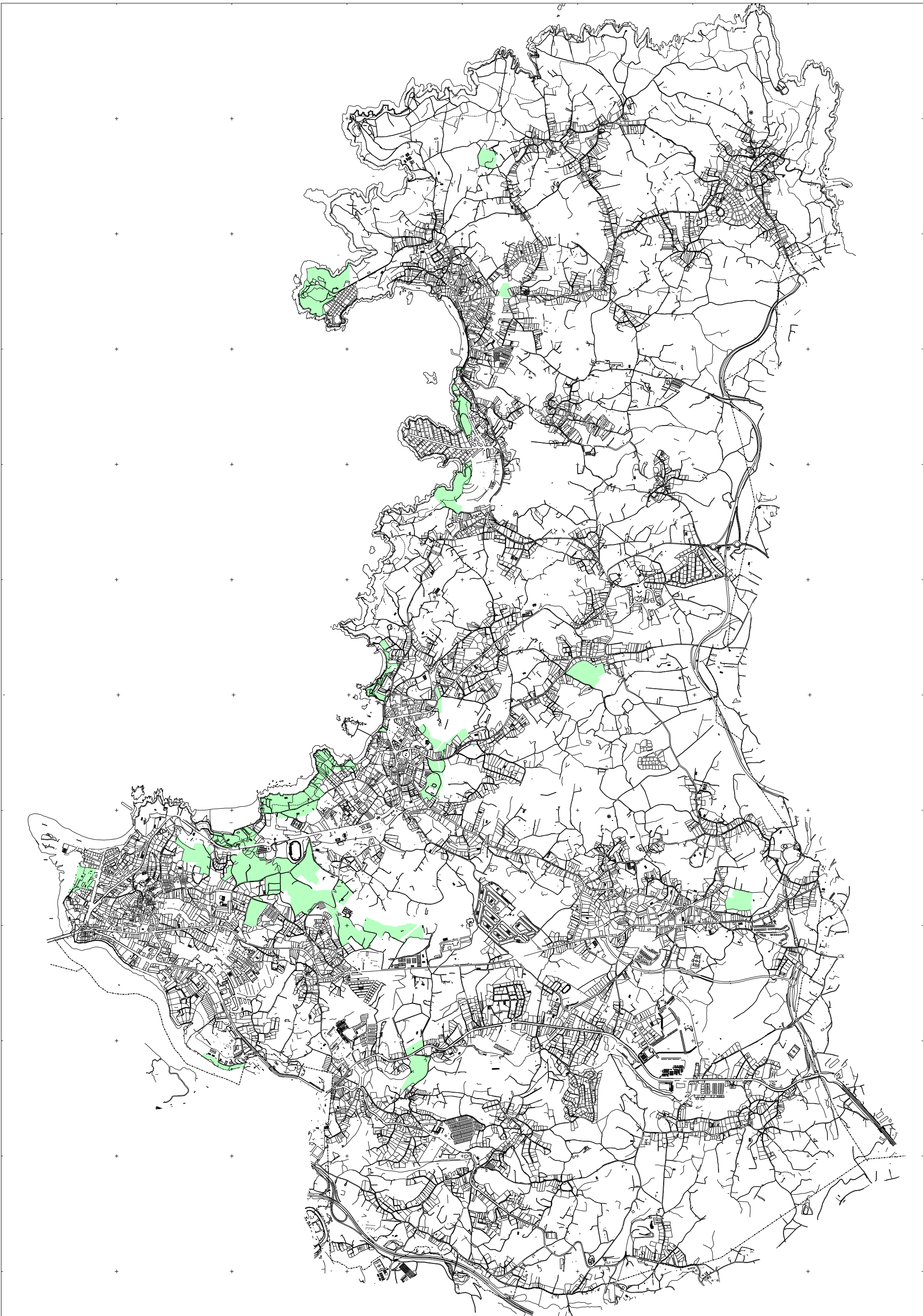
A estas propostas engádense as reservas para parques costeiros nas zonas de Bufadoiro, Canide e Bastiagueiro, parcialmente executados, así coma o bordo costeiro de Perillo-Ría do Burgo, onde os espacios libres potenciarán o uso e goce da costa completando os usos públicos dotacionais e enriquecendo a oferta.

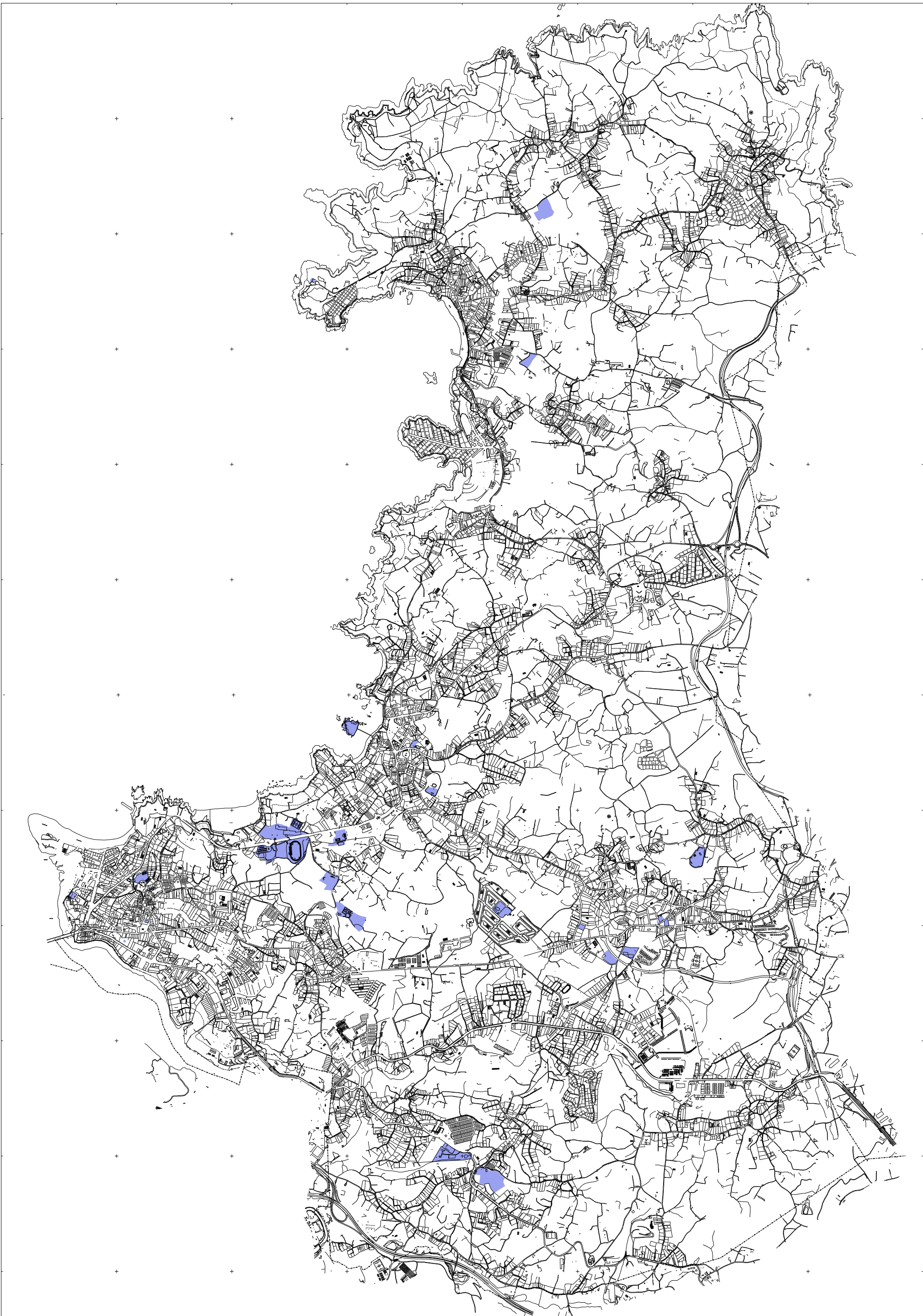
Cun obxectivo similar propónse o corredor verde de O Carballo-Iñás-O Seixal onde a relación entre as diferentes zonas verdes e libres de uso público conforman corredores dotacionais de espacemento e recreo.

Á vez propónse a consolidación e ampliación dos parques existentes coma o da Lagoa de Mera, ós que se engaden as novas propostas de parques de Cividás, Rialta, O Seixo, Dexo, Oleiros e Portonaval, así como o correspondentes ós núcleos de Oleiros na zona de As Torres e Santa Cruz nas Viñas de Babilonia.

Unha situación dotacional de cobertura como a actual permitiu enriquece-las actuacións propostas con criterios de calidade máis alá da simple atención á demanda existente e esperada. A especialización da nova oferta supón obxectivos de potenciar un dos valores máis singulares da oferta de Oleiros, os recursos medio ambientais do Municipio enfatízanse e facilitan o seu uso ó formalizarse como dotacións públicas.

As notables dimensións da maior parte das actuacións de nova realización que se propoñen permitiu avanzar no criterio de completar e diversificar usos nas áreas dotacionais. A oferta espacial simultánea de dotacións deportivas, socioculturais, etc. e zonas verdes produce un enriquecemento do equipamento público que eleva a calidade da oferta. Ó mesmo tempo, a extensión destas novas dotacións garante unha situación de cobertura a longo prazo máis alá do horizonte proxectado e en condicións cuantitativa e cualitativamente superiores ás medias comarcais.





1.3.2. Sistema de equipamento comunitario

No documento de Síntese da Información Urbanística, confírmase unha situación de suficiencia dotacional no Municipio que se produce case que en todo tipo de equipamento, detectándose exclusivamente unha disfunción en equipamento sanitario e un déficit puntual en equipamento docente na parroquia de Nós.

Non obstante, establécese a necesidade de completa-la oferta existente con dotacións de ámbito local especialmente en equipamento asistencial e de consolida-las reservas de dotacións docentes para facer fronte á demanda futura.

Nunha situación de equipamento suficiente como presenta Oleiros na actualidade, exceptuando as sinaladas anteriormente, as reservas para dotacións serán o suficientemente flexibles para permitir adecua-las mesmas ó programa de necesidades que se elabore en función do desenvolvemento urbanístico municipal. Neste sentido a adaptación do planeamento á Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia elimina unha rixidez de usos que hipotecaría unha evolución da oferta de equipamento e restan calidade e funcionalidade ás novas dotacións.

Con estes criterios e continuando na liña de incrementar e equilibra-la distribución espacial das dotacións, propónse as seguintes novas actuacións:

- Dotar dun Centro de Especialidades Sanitarias ó Municipio coa reserva de solo para unha dotación deste tipo en Oleiros dando cobertura igualmente ó municipio de Sada nunhas condicións idóneas de accesibilidade.
- Consolida-la diversificación do equipamento deportivo posta en marcha, coa execución dunha completa rede de pavillóns e piscinas cubertas, establecendo unha nova área dotacional deste tipo no contorno de Serantes-Dexo. A iso engádeselle a proposta de complementa-las novas zonas verdes en execución e propostas con instalacións deportivas ó aire libre. O criterio de concentra-la oferta dotacional coa localización de equipamentos compatibles e complementarios pretende enriquece-la oferta e cubrir maior demanda en óptimas condicións.
- Incrementa-la oferta de equipamento docente para facer fronte á demanda prevista coa reserva de solo para dous novos Centros de Ensino Primario, un Rialta e especialmente outro en Nós, este último ocupando a Finca Tenreiro, que pasa a constituí-la grande área dotacional do Sur.

- Ampliar e diversifica-la oferta de equipamento asistencial destinado á terceira idade. Se se ocupan con usos asistenciais parte das reservas de solo sen executar destinadas a dotacións multiuso poderíase satisfacer a demanda existente cun nivel de cobertura adecuado para a poboación actual.
- Amplia-la dotación de cemiterios reservando solo suficiente para permiti-la ampliación dos cemiterios de Dexo, Serantes e Liáns.
- Aumenta-lo equipamento administrativo posibilitando instalacións destinadas a estes usos nos ámbitos de solos urbanizables do contorno de Oleiros.
- Potencia-las dotacións singulares relacionadas coa recuperación do patrimonio cultural, neste sentido e complementando as dotacións públicas deste tipo existentes trataríase de incentiva-la iniciativa privada coa introducción de usos de forte direccionalidade.
- Potencia-la expansión das actividades universitarias, das cales o Pazo de Lóngora e o Castelo de Santa Cruz son unha cabeza da ponte, sobre a base do desenvolvemento do Plan Especial da Área Dotacional de Bastiagueiro e explorando as potencialidades do xa aprobado Parque Forestal de Liáns.

1.3.3. Cumprimento dos estándares de sistema xeral

En canto ós estándares aplicables en materia de sistemas xerais, a Lei fixa uns índices a computar globalmente respecto á capacidade teito residencial que o Plan Xeral prevé.

RESUMO DA SUPERFICIE CONSTRUÍDA RESIDENCIAL

	VA (m ²)
SUPERFICIE CONSTRUÍDA EXISTENTE	1.888.560 (1)
SUPERFICIE PREVISTA NO SOLO URBANO CONSOLIDADO	385.271
SUPERFICIE PREVISTA NO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	306.704
SUPERFICIE PREVISTA NO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO	594.344
SUPERFICIE PREVISTA NO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO	433.874
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUÍDA RESIDENCIAL	3.608.753

(1) Revisada en marzo de 2006 por licencias concedidas.

CUMPRIMENTO DO ARTIGO 47.1. LOUG

SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (CAPACIDADE TEITO DO PLAN XERAL)	SISTEMA XERAL DE ESPACIOS LIBRES E ZONAS VERDES		SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTO COMUNITARIO	
	SEGUNDO LEI	SEGUNDO PX	SEGUNDO LEI	SEGUNDO PX
	(15 m ² /100 m ² construídos)		(5 m ² /100 m ² construídos)	
3.608.753 m ²	541.305 m ²	1.240.662 m ²	180.435 m ²	359.103 m ²

Apréciase que os sistemas xerais dotacionais previstos no Plan Xeral, para o conxunto do municipio, incluíndo os existentes e os propostos, amosan unhas superficies totais superiores ás esixibles segundo a Lei acadando un estándar global de 34,01 m² de espacios libres públicos e 9,89 m² equipamento comunitario, ambos de sistema xeral, por cada 100 m² construídos de uso residencial.

1.4. A VIVENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

De acordo co establecido na Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural e na Disposición Transitoria Primeira en relación ó apartado a) da Disposición Transitoria Segunda da Lei 6/2008 de Medidas Urxentes en materia de Vivenda e Solo, o Plan Xeral establece as determinacións de ordenación e normativa para os efectos de dar cumprimento á demanda de reservas de solo necesarias para atende-las demandas de vivenda suxeitas a algún réxime de protección pública.

No que atinxe ó solo urbano non consolidado, e para os efectos de establecer ditas reservas e a súa espacialización nos diferentes distritos conforme ó artigo 55 da LOUG, o Plan Xeral establece unha espacialización das reservas que abrangue a totalidade do territorio municipal, combinando actuacións integramente destinadas a este tipo de promoción inmobiliaria, con outras que as mesturan con aquelas en réxime libre.

As propostas en concreto son:

Distrito	Ámbito	% V.P.O.
Norte	POL-04 Santa Ana	40
	PERI-04-R Aba	60
	PERI-05-R Mera	60
Santa Cruz	POL-07 Aguireira	40
	POL-08 Viñas de Babilonia	40
	POL-12 Romardeiro	20
	PERI-06-R O Couto I	60
	PERI-07-R O Couto II	60
Perillo-Montrove	POL-15 Neira Vilas-As Viñas	20
	POL-16 As Viñas	40
	POL-18 Ría do Burgo 1	20
	POL-24 O Paraíso	40
	POL-26 Montrove	60
	POL-43 Viñas Tintas	60
Nós	POL. Seixal	60
	PERI-12-R Coroto	20
	PERI-13-R Vilanova	40
Oleiros-Iñas	POL-33 O Rabuñeiro	60
	POL-34 Iñas	30
	POL-35 Mandín	30
	POL-36 O Caño	30
	POL-39 Fontedouro	30

A edificabilidade total das diferentes propostas acadan os 68.514 m², e o tanto por cento do aproveitamento de vivendas suxeitas a algún réxime de protección oficial sobre o conxunto do aproveitamento residencial por distritos e o seguinte:

Distrito Norte:	20,17%
Distrito Santa Cruz:	25,09%
Distrito Perillo-Montrove:	21,32%
Distrito Nós:	20,00%
Distrito Oleiros-Iñás:	22,80%
Total	22,34%

En canto ó solo urbanizable, delimitado e non delimitado, o Plan Xeral remite normativamente o cumprimento do establecido na Lei 6/2008 de Medidas Urxentes en Materia de Vivenda e Solo, en canto a necesidade de establecer nos plans parciais e de sectorización, as reservas de solo necesarias para atende-las demandas de vivenda suxeitas a algún réxime de protección pública, e nunha porcentaxe total non inferior ó 40% da edificabilidade residencial en cada sector, agás nos sectores SUD-4 e SUD-18 que é do 60%, no sector SUD-11 que é do 30%, e nos sectores SUD-20, SUD-22 e SUD-23 aos que se exime en virtude da Disposición Transitoria Décimo Terceira da LOUG, e que no caso de Oleiros acada 236.566 m² (40%) en solo urbanizable delimitado e non menos de 173.550 m² (40%) en solo urbanizable non delimitado de nova edificación destinada a este fin.

O Plan Xeral de Oleiros deséñase cunha capacidade de solo residencial suxeito ao réxime de protección oficial que no conxunto das diferentes clasificacións de solo de nova urbanización acada o 33,86%, cumprindo con amplitude o estándar establecido na Lei 8/2007 do Solo.

2. SOLUCIÓNS DE ORDENACIÓN URBANA E TERRITORIAL

2.1. SÍNTESE DAS PROPOSTAS DE DESENVOLVEMENTO URBANO

A experiencia de desenvolvemento do Plan Xeral de 1997 permitiu canaliza-la maior parte da nova edificación (o 68% do total edificado) cara as actuacións integradas de urbanización, cunha importantísima oferta de solo totalmente urbanizado.

Á marxe de decisión que resta sobre a clasificación do solo, e particularmente no solo urbano, referirase por tanto á aplicación puntual tanto dos criterios de consolidación coma da existencia efectiva e axeitada de servizos urbanísticos conforme ás determinacións da nova lexislación urbanística ou á continuación dunha estratexia de crecemento en contigüidade coas mallas urbanas existente. Esta situación substánciase en dous tipos de casos:

- Encadres nos intersticios dos núcleos que ou ben polo seu tamaño non constitúen sectores de solo urbanizables, sendo preciso a revisión da clasificación de determinadas áreas ou pola súa posición en relación a novas propostas deben incorporarse ó remate da urbanización, e onde a súa viabilidade permiten acadar garantías da súa execución e da recuperación de plusvalías en forma de solo público urbanización e aproveitamentos edificables.
- Situacións puntuais de consolidación de dispersos contiguos a núcleos que, tendo acadado o grao esixido pola lexislación urbanística, presenten a posibilidade da súa reconversión en pezas urbanizadas, producindo as cesións de solo e aproveitamento e contribuíndo á urbanización nas condicións definidas pola Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia para o solo urbano non consolidado.

Os criterios para a revisión do solo con vocación para a urbanización, o solo urbanizable delimitado ou non, están definidos polas seguintes consideracións:

- O Concello de Oleiros medra anualmente en torno aos 900 habitantes e ás 500 vivendas, o que denota un equilibrio entre poboación e vivenda froito da política urbanística desenvolvida.

En canto ás características do parque de vivenda, a comparación entre os datos dos anos 1991-2001 permite apuntar que en toda a área metropolitana de Coruña, agás no municipio central, descendeu a porcentaxe de vivenda baleira. O maior descenso

prodúcese en Oleiros onde o crecemento demográfico acompañou a un crecemento do parque residencial máis axustado ás necesidades.

- A fase de desenvolvemento urbano en curso, dirixida a diversificar usos e actividades no Concello e enriquece-lo monocultivo residencial, esixirá a revisión das determinacións nalgúns ámbitos de solo urbanizable co fin de acoller usos mixtos ou distintos da vivenda libre, dentro da cota establecida pola nova lexislación urbanística.
- As propostas de estrutura sobre novas accesibilidades viarias e mellora das relacións entre os núcleos, suxiren o apoio a novas direccións e polaridades do crecemento, e fomentando a preparación de novos urbanizables de ensanche nos núcleos onde a actividade de desenvolvemento urbano é maior.
- A existencia dunha presión cara a vivenda de tipoloxía unifamiliar, aconsella manter unha ampla clasificación de solo destinado a cidade-xardín, introducindo, non obstante, mecanismos correctores en relación á convivencia de diversas tipoloxías e usos.
- A regulación da nova urbanización en relación ós equipamentos e espazos libres que xera, debe resolve-lo problema da excesiva fragmentación de reservas dispersas, polo que se debe seguir avanzando na articulación operativa de contribución da nova urbanización á configuración dos sistemas xerais que necesita o modelo de urbanización proposta.

Para facilita-la comprensión dos distintos aspectos sectoriais que pormenoriza a Memoria de Ordenación, relaciónanse de seguido, ordenadas xeograficamente, as actuacións máis significativas que propón Revisión e Adaptación do Plan Xeral, no que a desenvolvemento urbano e territorial se refire.

- Consolidación do Parque Natural da Costa de Dexo, declarado Zona de Especial Protección dos Valores Naturais e o do contorno de Seixo Branco como Monumento Natural, garantindo a delimitación dunha ampla zona de respecto, e establecendo a necesidade de formulación dun Plan Especial que, de acordo coa lexislación vixente estableza os niveis de acondicionamento e protección dunha das maiores reservas naturais de carácter comarcal.
- Conclusión da Ordenación litoral integral da Enseada de Mera, prolongando o Paseo Marítimo de Mera, en curso de execución, cara ós complexos residencias de Punta Bufadoiro e Canide, este último en proceso de desenvolvemento na súa capacidade

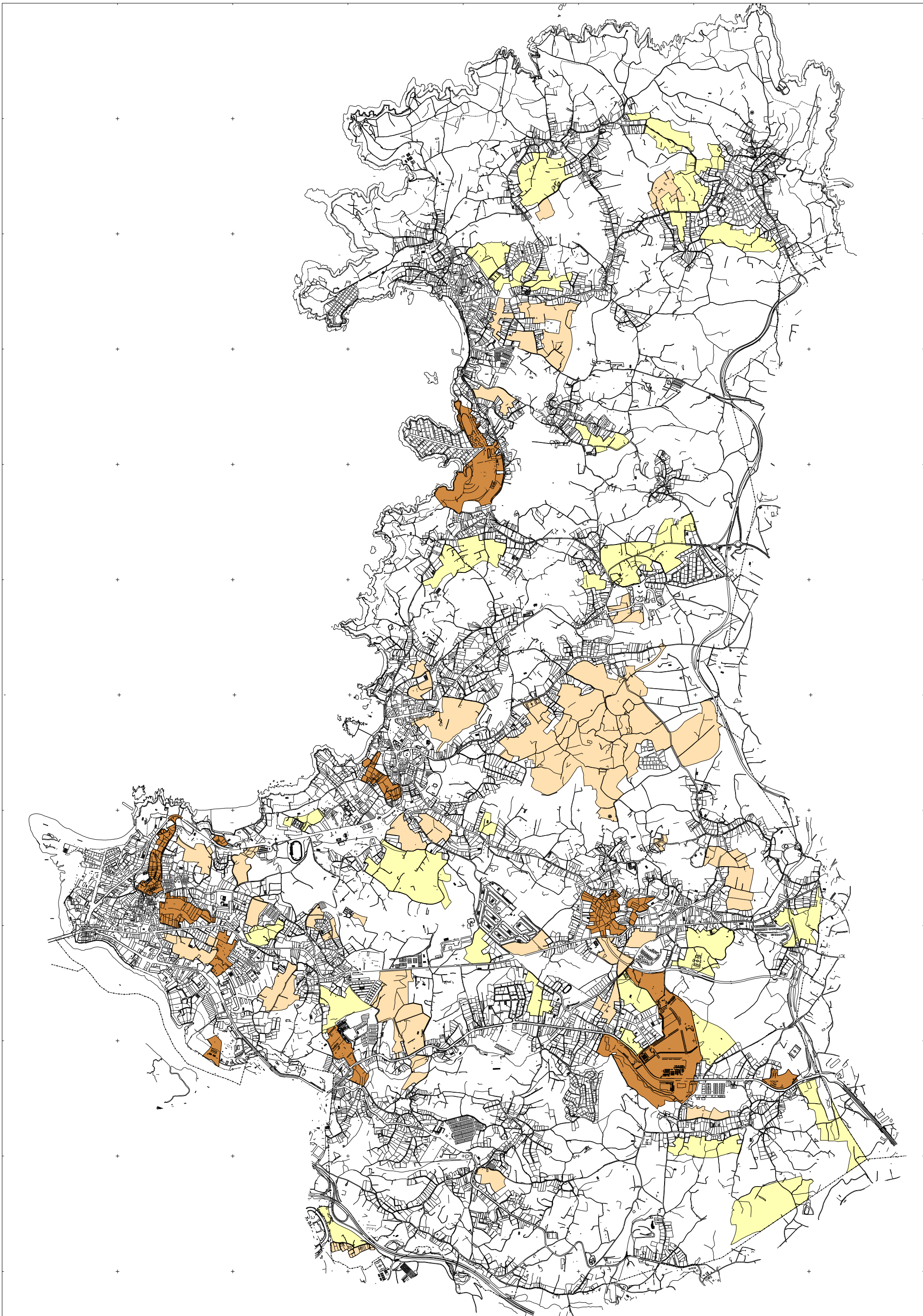
residencial, e relacionando co núcleo central tanto os dous Parques Litorais, o do Faro de Mera e o de Canide; coma a proposta de execución do porto deportivo que aproveita as condicións de abrigo natural da enseada.

- Consolidación da vocación turística do núcleo de Mera, unha vez está garantida a mellora da súa accesibilidade a través da Vía Ártabra deseñada no Plan Sectorial Viario Comarcal, ampliando o Parque Ambiental-Ecolóxico da Lagoa-Río da Xentiña, desenvolvendo as operacións de anheado da súa estrutura urbana, diversificando a súa oferta dotacional e mantendo a ampla oferta de solo urbanizable, basicamente destinado a tipoloxías de vivenda unifamiliar.
- Os núcleos de Lorbé e Dexo deben actuar como ámbitos onde localizar actividades ó servizo da grande oferta medio ambiental costeira e o desenvolvemento das actividades do Porto de Lorbé, unha vez estea prevista a través do Plan Sectorial Viario Comarcal a mellora das súas relacións de accesibilidade viaria. Neste sentido o Plan establece a previsión da ampliación do Porto de Lorbé con destino a actividades mixtas náutico-pesqueiras conforme ao indicado no Plan Director de Portos Deportivos de Galicia. Á parte da revisión nas súas delimitacións do solo urbano, deben manterse, axustadas na súa escala, as áreas de nova expansión residencial, garantindo a introducción de determinacións de acondicionamento paisaxístico. Complementariamente á oferta medio ambiental debe poñerse en marcha aquelas outras de carácter cultural que debeñen da execución do Parque Arqueolóxico de Suviaña.
- Integración das formacións de diseminado edificatorio que subsisten na parroquia de Dorneda e consolidación da estrutura urbana da urbanización Rialta e o seu contorno ata acadar unha centralidade da que agora carece, e que se verá favorecida pola nova accesibilidade troncal e pola súa posición no centro da península de Oleiros-Sada. Neste sentido segue sendo necesario integrar Rialta con Arillo, consolidar o desenvolvemento de Breixo e revisa-la delimitación dos feitos urbanos, aplicando con carácter xeral as novas determinacións da lexislación urbanística.
- Execución do Campo de Golf en Xaz, cunha actuación residencial e terciaria de acompañamento, capaz de diversificar e ampliar a base da actividade turística do Concello. A actuación vincúlase á execución da nova Vía Ártabra e á necesaria análise impacto medioambiental para a súa integración territorial.
- Consolidación do desenvolvemento do núcleo de Santa Cruz como un dos vértices do espazo máis dinámico do territorio municipal, mediante a súa integración no resto do sistema urbano e onde o desenvolvemento dos sistemas xerais como elementos

estructurantes, debe seguir marcando o criterio de ordenación. O Parque Forestal de Liáns, o Parque Litoral de Bastiagueiro, e os corredores ambientais de Romardeiro e as Viñas de Babilonia son pezas sobre as que apoiar un proceso de diversificación das actividades con forte capacidade de atracción, e unha vez está planteada unha proposta clara de mellora das condicións de accesibilidade rodada e peonil. Os novos desenvolvementos urbanos deben deseñarse en relación a estes elementos de estrutura, garantindo a integración das diferentes pezas que constitúen o entramado urbano. Neste proceso deben priorizarse a execución ou culminación das actuacións en curso, que se corresponden con ámbitos centrais.

- Potenciación da función central e distribuidora na península de Oleiros-Sada do núcleo de Oleiros, apoiada na súa incorporación ós novos trazados viarios principais; eixe troncal norte da Vía Ártabra e circunvalación, mantendo unha expansión urbana cara ó sur onde a execución do próximo Polígono Empresarial de Iñás debe representar un elemento de animación das actividades terciarias. Simultaneamente debe buscarse a integración da Urbanización dos Regos consolidando un polo de actividades terciarias en torno o nó da LC-174. A función de centralidade que se busca para este núcleo principal debe vir acompañada da implantación de novas dotacións públicas de amplo servizo, por unha parte as deportivas en torno a Condús, por outra mediante a formalización dun parque público no contorno das Torres, así como daqueloutras de ámbito municipal do que agora carece, como a localización do Centro de Especialidades Sanitarias; igualmente a mellora da dotación do aparcadoiro público e a formalización de espazos públicos representativos debe ser un obxectivo.
- Mellora das condicións de urbanidade no eixe O Carballo-Iñás unha vez que a implantación das novas infraestruturas viarias comarcais posibilita un tratamento de travesía urbana na estrada N-VI, e a execución do Polígono Empresarial establece a súa unión física. O establecemento de alternativas viarias á marxe da N-VI constitúe unha acción básica coa que producir un religamento axeitado, especializando o de carácter peonil ó novo sistema xeral de espazos libres proposto sobre o rego de San Pedro, parcialmente publicado e pendente de acondicionamento. A confirmación da vocación industrial-comercial da zona mediante a delimitación dunha ampla reserva en colindancia cos termos municipais de Sada e Cambre e apoiada nas novas accesibilidades comarcais. Neste contexto, a aposta decidida pola recualificación de usos nos pazos e quintas debe ser un obxectivo de preservación do patrimonio cultural que ten antecedentes no Pazo de Abella (centro dotacional da Caixa de Aforros de Galicia) e no Pazo de Arenaza.

- Potenciación do núcleo principal Nós-O Seixal a partir da nova proposta de accesibilidade desde o nó da Autoestrada na Barcala contemplada no Plan Sectorial Viario Comarcal, e integración no tecido urbano denso do núcleo de O Temple evitando as disfuncións que se producen na actualidade, sen que isto supoña renunciar a uns estándares de calidade. O factor residencial debe considerarse no ámbito da ladeira sur de Nós, nunha escala que garanta a súa integración paisaxística, establecendo o complemento dotacional na finca singular da Fundación Tenreiro, libre de edificación e cunhas condicións idóneas para os efectos da súa consideración como parque dotacional. A cualificación dos usos nas fincas singulares, e especialmente na consolidación da finca Alsina como un ámbito de excelencia nas actividades terciarias, son un obxectivo de ordenación.
- Potenciación do espacio urbano da Ría do Burgo, que afecta ós núcleos de Perillo e Montrove, como un obxectivo estratéxico da Revisión e Adaptación do Plan Xeral, culminando as actuacións en curso e promovendo aquelas onde a densidade residencial debe convivir con usos terciarios cualificados nunhas áreas de desenvolvemento urbano cualificadas nas súas dotacións e deseño urbano de presenza na ría. Culmina-la estrutura urbana emerxente, densificar determinados ámbitos de novo crecemento, prolongar sistemas dotacionais e de espazos libres como elementos estruturantes e de relación, permeabilizar e publicar a fronte costeira, culmina-las actuacións en marcha aínda cunha importante capacidade residencial e desbloquear actuacións en pezas centrais como o PERI de As Viñas, son algunhas das actuacións que se propoñen. A estrada N-VI debe seguir sendo un eixe de actividade con capacidade funcional unha vez que se resolva o cruce a distinto nivel da estrada de Oleiros no Areal e se estableza unha conexión en cornixa desde O Graxal. A nova ponte sobre O Burgo, na súa variante peonil, debe ser un elemento de relación entre as dúas beiras, e permite a Oleiros aproximarse ó novo corredor ferroviario de conexións comarcais. Por último é preciso acometer unha acción sistemática de mellora do espacio público ata acadar uns niveis de urbanidade homologables, así como unha importante actuación de reforma interior no arranque da Ponte do Pasaxe que á vez que mellore a súa funcionalidade favoreza unha nova cara urbana cualificada nesta importante porta do termo municipal, incluíndo o desdoblamento da ponte.



2.2. A CLASIFICACIÓN DE SOLO

A adaptación á nova lexislación autonómica do planeamento municipal establécese sobre bases firmes e non aporta grandes novidades na actual clasificación do solo, agás naquelas cuestións que se refiren á súa categorización e, nun aspecto de maior pormenor, ó seu réxime urbanístico cara á xestión.

Tal e como xa se ten comentado á marxe de decisión sobre a clasificación de solo urbano é pequena, unha vez que os criterios de consolidación como de existencia efectiva e axeitada de servizos urbanísticos quedou validada na nova lexislación urbanística, producíndose a súa revisión baixo os seguintes criterios:

- . O mantemento dos ámbitos de solo urbano delimitados polo Plan Xeral de 1997, producindo a súa corrección puntual por ampliación alí onde da análise realizada danse as condicións de consolidación e soporte infraestrutura esixidas.
- . A incorporación ó solo urbano daquelas pezas que acadaron un nivel de urbanización en desenvolvemento das determinacións do planeamento urbanístico, e que no caso de Oleiros é de significativa importancia.
- . A delimitación dentro da categoría de solo urbano non consolidado, daquelas pezas ó interior das mallas urbanas ou colindantes con elas que, reunindo condicións obxectivas para a súa consideración como solo urbano, deben someterse a procesos de execución integral, ben mediante actuacións de planeamento (PERIs) ou a través do desenvolvemento da ordenación detallada no Plan Xeral.

No que atinxe ó solo urbanizable, as grandes pezas mantéñense na súa configuración actual, incorporando efectivamente aqueles espazos cunha clara vocación para a nova urbanización. A fase de desenvolvemento en curso esixe a revisión das determinacións nalgún dos ámbitos xa delimitados, producindo axustes na súa delimitación por mor do maior acento na protección medioambiental posto pola nova lexislación urbanística.

A incorporación de novas pezas, resultado do proceso de concertación entre o Concello de Oleiros e os promotores particulares, relaciónanse coa nova proposta de estrutura, tanto de novas accesibilidades (Viñas de Babilonia e Iñás), implantación de grandes espazos dotacionais (Xaz-Abeleiras) ou da recualificación ou novo papel dado a elementos do sistema viario municipal (Avenida Rosalía de Castro).

En calquera caso o conxunto das mesmas vense condicionadas polo Estudo de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico realizado ó efecto.

Dentro do solo urbanizable, na categoría de delimitado ou inmediato, incorpóranse aqueles sectores onde o planeamento xeral dispón a súa posta en marcha e establece as súas condicións de desenvolvemento, e sempre cun carácter contiguo ó solo urbano, mantendo o resto do solo clasificado dentro da categoría do solo urbanizable non delimitado ou diferido, e todo isto tal e como se detalla no documento de Estratexia de Actuación.

Por último, na clasificación de solo rústico, o Plan delimita aqueles terreos que deben ser preservados do proceso urbanístico, na actualidade baixo a denominación de solo non urbanizable, adaptando a súa categorización ás novas determinacións de lexislación autonómica.

2.3. A ORDENACIÓN DOS NÚCLEOS PRINCIPAIS

Tal e como xa se ten comentado, un dos piares básicos do modelo de ordenación urbanística adoptado constitúe a potenciación do sistema polinuclear do feito urbano, cunha clara diferenciación daqueles oito, considerados como principais, e o resto de asentamentos tradicionais. Tralos case que vinte anos de xestión do planeamento xeral, pódese indicar que o modelo urbano de consolidación funcionou, polo que o mantemento do carácter polinuclear vese revalidado máis aló da maclaxe territorial entre si e entre as novas realidades emerxentes como Rialta ou Os Regos.

En xeral, o mantemento do crecemento interno nos núcleos principais, o desenvolvemento de actuacións periféricas de acabado e nova urbanización como soporte dunha estrutura dimensionada, serviron para acadar unha cota do 84% do crecemento residencial no conxunto municipal, superando amplamente a do 50% acadada no decenio 1984-93.

Seguidamente analízanse cada unha das propostas de ordenación destes núcleos principais e intermedios, desde a perspectiva da continuación das accións en curso.

2.3.1. Mera

Mera constitúe o núcleo cabeceira de servizos do norte do Termo Municipal, sumando á súa singularidade medio ambiental actuacións equilibradas de reequipamento e urbanización, centradas tanto no contorno da Lagoa coma de acabado interno da estrutura urbana.

Os obxectivos de ordenación seguen sendo o da ordenación e acondicionamento da súa fronte costeira e a completión da estrutura urbana. Neste sentido atópase en curso de execución a primeira fase do seu paseo marítimo entre a capela de Santa Ana e a praza de Miramar, e o inicio da publicación do Parque do Faro de Mera, sendo necesario culmina-la execución do solo urbanizable de Canide e a creación do parque de Cabreira que leva aparelado, así como a execución da segunda fase do paseo marítimo entre a praza de Miramar e a praia do Espiñeiro, programando dúas fases máis de desenvolvemento do mesmo, a primeira de prolongación do paseo costeiro desde Sta. Ana a Canide, incluída a execución do paseo de bordo litoral do morro, e a segunda desde Espiñeiro ata o Parque do Faro a través da urbanización Punta Bufadoiro, garantindo deste xeito a accesibilidade peonil do conxunto da enseada e relacionando os diversos fitos; a oferta do sistema de parques litorais sería de 220.000 m², ós que se engadiría a ampliación do parque da Lagoa e a actuación de accesibilidade e acondicionamento do seu espazo contiguo de valor ecolóxico mediante a execución do Plan Especial xa aprobado.

No que respecta ó acabado da estrutura urbana, indicar que o planeamento xa aprobado supón unha capacidade residencial para 380 novas vivendas, o que representa unha oferta que máis que duplica o crecemento experimentado na última década. A primeira conclusión que se pode extraer e que o solo destinado a novos desenvolvementos xa é o delimitado polo vixente planeamento e cabe en calquera caso a revisión dalgúns dos seus ámbitos, dadas as dificultades de xestión, e a ampliación do abano de usos permitidos, tal e como ocorre na necesidade de desenvolvemento do PERI de Mera ou do SUD-2.

Desde o punto de vista dotacional, e aínda deixando á marxe a capacidade que o sistema de parques ten para acoller actividades complementarias, a execución do novo Auditorio diversifica a oferta cultural e eleva o seu rango de servizo, e o traslado do actual campo de fútbol a un espazo intermedio entre Serantes e Dexo mellora as condicións do sistema deportivo. Por outra banda a Lagoa de Mera segue sendo o espazo central do núcleo ó que se engaden pezas de identidade urbana no contorno da rúa Cividás á xeito dun sistema de prazas públicas onde o edificio público do Arxentino ten unha presenza destacada.

Por outra banda destaca-la incidencia que o novo eixe troncal de accesibilidade comarcal que representa a Vía Ártabra virá ter no desenvolvemento do núcleo. Neste sentido debe abordarse unha actuación circunvalatoria de sistema xeral que, con traza clara e eficiente, relacione o sistema de accesos transversais á costa entre Cabreira e a estrada de Quintán e Punxeiro, permitindo acoller bolsas de aparcadoiro temporal periférico vinculado ás operacións de nova urbanización. Noutra orde de cousas debe resolverse de xeito eficiente o desenvolvemento urbano en torno a Canide e o sistema xeral viario.

Por último o recoñecemento e valoración de singularidade do núcleo de Xoez vese confirmado no presente documento, con determinacións tendentes prioritariamente á rehabilitación do seu parque edificado e o establecemento dunha protección sobre a súa morfoloxía urbana.

2.3.2. Lorbé

O núcleo de Lorbé é, entre os núcleos principais, un dos que mellor conserva as características dos asentamentos tradicionais. Con esta premisa a ordenación que se propón está encamiñada a un recoñecemento destas características, complementadas coa súa vinculación ó espazo natural da Costa de Dexo e a consolidación da súa estrutura urbana.

Os criterios de ordenación son os da valoración positiva do emprazamento do núcleo e propiciar un crecemento interno na liña do producido nos últimos anos, coa consolidación da urbanización A Granxa, integrando os núcleos de orixe.

De singular importancia é a execución do novo acceso ó porto contemplado no Plan Sectorial Viario Comarcal, que suprimirá os tráfico de paso ó interior do núcleo e serve para propiciar a ampliación e mellora das actividades portuarias como factor de desenvolvemento económico e turístico, mediante a incorporación no Plan da ampliación das instalacións portuarias.

Complementariamente á nova accesibilidade da Vía Ártabra o Plan deseña unha nova variante polo sur capaz de actuar como soporte infraestructural dun novo desenvolvemento urbano.

O proceso de crecemento interno debe vir acompañado co enriquecemento da trama urbana, ben en operacións en solo urbano ou a través do desenvolvemento de áreas de nova urbanización. Neste sentido mantense a clasificación de solo urbano non consolidado nunha posición central, actuando como elemento de expansión dunha urbanización A Granxa xa colmatada.

Complementariamente o crecemento periférico de acabado do núcleo segue manténdose en dirección a Dexo, propiciando a súa integración nunha estrutura en cornixa que necesariamente debe desenvolverse baixo control da integración paisaxística dada a súa prominencia topográfica e a súa relación co espazo natural costeiro, incorporando outro polo sur sobre o que apoia unha proposta da variante circunvalatorio.

Desde o punto de vista dos criterios de clasificación, a compoñente unifamiliar, nas súas diferentes variantes, debe plantearse como exclusiva, á vez que a valoración e potenciación dos núcleos de orixe debe ser unha premisa de ordenación, propiciando as actuacións de rehabilitación e de reprodución tipolóxica.

2.3.3. Santa Cruz

O núcleo de Santa Cruz, nos anos de xestión do planeamento municipal, véñse de consolidar coma o segundo en importancia no conxunto do Termo Municipal e un dos seus nós de atracción terciaria vinculado ás singulares condicións paisaxísticas do seu enclave e accesibilidade. A través da xestión do planeamento municipal foi acadada unha estrutura urbana ben trabada sobre a que cómpre actuar cun criterio de nivelación e unificación das condicións do espazo público. Simultaneamente a recuperación e acondicionamento da súa traza costeira entre Portonaval e Bastiagueiro incluíndo a illa do Castelo de Sta. Cruz supuxo un singular motor do seu desenvolvemento urbano.

Con esta premisa o primeiro obxectivo que se establece no documento de Plan é o de continuar co proceso de consolidación da súa estrutura interna, mediante o desenvolvemento prioritario das actuacións en curso, entre as que destaca o SUP-2R Meixonfrío que cunha capacidade residencial de 290 vivendas xoga un papel importante tanto na relación entre partes da estrutura urbana coma na continuidade do modelo de desenvolvemento.

O segundo dos obxectivos debe vir de novo do desenvolvemento de operacións de estrutura territorial, relacionado tanto coa súa incorporación ó sistema territorial deseñado no rombo do municipio, coma coa incidencia da nova estrutura viaria proxectada. No que respecta ó primeiro dos aspectos, a súa incorporación o sistema territorial emerxente do rombo Perillo-Nós-Oleiros-Santa Cruz, a súa consideración como elemento de peche polo norte determina a necesidade de seguir profundando nun crecemento cara o sur e o leste, sobre o Catasol-Telleiras e Bastiagueiro, na liña xa iniciada de propicia-la emerxencia de novas actividades terciarias e da diversidade tipolóxica nos usos residenciais, que en determinados ámbitos podería acadar unha maior intensidade. Á súa vez o crecemento polo sur apoiaría-se na ampliación do Parque Territorial de Liáns e no novo eixe de accesibilidade viaria O Graxal-A Ferrala, mentres que en dirección a Bastiagueiro debe reproducir-lo modelo xa iniciado e baseado nunha baixa densidade da edificación e a paulatina publicación do espazo costeiro, de tal xeito que sobre a praia Metropolitana de Bastiagueiro poidan confluír-los diferentes elementos do potente sistema de Espacios Libres.

En canto ó segundo, deseña-la aparición de novos eixes circunvalatorios tanto de curto percorrido coma de longo percorrido, destaca-la influencia que a proposta deseñada no Plan Sectorial Viario Comarcal vai ter no paso polo núcleo dos fluxos actuais en dirección norte así como a nova accesibilidade que se propón desde o nó do Graxal. Complementariamente o Plan deseña unha circunvalación curta, de marcado carácter

urbano, polo leste do núcleo propiciando a relación entre as áreas de servicio situadas ó sur e o crecemento residencial emerxente no contorno do Augarrío deseñando unha nova área de expansión residencial e terciaria que ten no novo Parque Fluvial das Viñas de Babilonia un dos seus eixes estruturantes.

No que atinxe ás operación de novo crecemento periférico de acabado da estrutura do núcleo, estas deseñaranse sobre os solos que na actualidade xa contan cunha clasificación de solo acorde, sen que se estime necesario producir novas reclasificacións salvo axustes puntuais das mesmas, na política que debe iniciarse de prioriza-la diversificación e mellora do tecido urbano actual. Non obstante debe poñerse especial atención tanto á execución de actuacións de estrutura no bordo norte do núcleo, zona da Agueira, para os efectos de maclar unha estrutura urbana emerxente en execución do planeamento urbanístico e que coa execución da actuación urbanística de acondicionamento e publicación da Praia de Portonaval e o seu contorno, debe cobrar un novo pulo, como de consolidación da cabeceira terciaria en Coruxo de Arriba. Neste senso volve a ser básica a función estrutural dos sistemas ambientais vinculados ó leito dos regos que conflúen no Porto de Santa Cruz.

En canto ós criterios de cualificación, estes, sobre a base xeral do mantemento dos actuais ámbitos, sendo sensibles á diversidade tipolóxica que se desenvolve no núcleo, deben poñer unha maior énfase na densificación de determinadas tramas urbanas, coa introducción de tipoloxías máis acordes co fortalecemento da estrutura de usos terciarios miúdos. En calquera caso unha actuación decidida sobre o deseño e nivelación do espacio público debe situarse como opción prioritaria desde o punto de vista da acción municipal.

2.3.4. Oleiros

Oleiros, nos últimos tempos, foise consolidando na súa función de núcleo representativo do Concello, tanto á sombra do desenvolvemento administrativo coma polo seu propio crecemento inmobiliario, pasando a ser un punto de referencia central da península Oleiros-Sada.

Será pois o reforzamento dese carácter representativo, apoiado nunha potenciación da accesibilidade a través dos novos trazados viarios, o obxectivo principal da súa ordenación.

Pola súa posición nun dos vértices do rombo da expansión urbana municipal, a súa relación co novo eixe troncal da Vía Ártabra, a consolidación da variante sur e pola súa situación lindante co desenvolvemento urbanístico do Polígono Empresarial de Iñás, danse as circunstancias propias para acadar ese papel de centralidade que se pretende.

O proceso en curso de expansión urbana xerado en torno ás novas vías de circunvalación, que establece un amplo campo de xogo de crecemento periférico, debe seguir nunha liña de recualificación dos usos, introducindo tanto a compoñente de diversidade coma de densificación, priorizando a capacidade residencial xa planeada de 224 novas vivendas, e contendo a edificación naqueles ámbitos que, situados no seu bordo norte presentan unhas características medio ambientais singulares, especialmente das súas zonas baixas e masas forestais de interese.

Xunto a estas actuacións periféricas de acabado e crecemento do núcleo ata os seus novos límites, no seu interior debe priorizarse aquelas actuacións de religamento e culminación da súa estrutura urbana, ben xestionando procesos antigos coma o desenvolvemento do polígono 2 do SUP-6, ou para os efectos de xerar espazos de representatividade urbana con operacións de reforma interior e colmatado de baleiros.

A potenciación do carácter central e representativo do núcleo determina a necesidade de reservar áreas específicas para usos dotacionais de maior rango, e unha vez que as xa previstas como o establecemento do terceiro centro de ensino secundario ou a consolidación das instalacións deportivas de Condús, onde se prevé a construción dunha nova piscina cuberta, ou están executadas ou en vías de execución. Así propónse a delimitación dun novo parque urbano, do que agora carece, a situar no Rabuñeiro e cunha extensión de 35.000 m² ou a localización do novo Centro de Especialidades Médicas en contacto coa nova Circunvalación Sur.

Igualmente as instalacións empresariais a localizar no polígono de Lñás teñen neste núcleo o seu ámbito de servizo natural, o que representará na boa lóxica un motor para un desenvolvemento urbano máis equilibrado nos seus usos.

No que respecta ós criterios de cualificación urbanística, esta debe ser diversa en función da propia morfoloxía polinuclear do agregado, introducindo unha maior porcentaxe de vivenda colectiva pese á predominancia da tipoloxía unifamiliar, e garantindo igualmente o mantemento daqueles espazos de singular interese arquitectónico e ambiental.

2.3.5. Perillo-Santa Cristina

O núcleo de Perillo-Santa Cristina foi o que nos últimos anos experimentou un maior crecemento non só cuantitativo, preto das mil vivendas, como cualificativo en canto ó 82% das construídas o son ó interior de actuacións de planeamento integral, existindo no solo xa xestionado unha capacidade remanente doutras 726 vivendas. A gran parte das actuación programadas no Plan Xeral de 1997, xa están executadas ou están en vías de execución.

Este esforzo de xestión reflíctese nas actuacións de acabado da forma do núcleo e o seu reequipamento (Finca Rialeda, Complexo dotacional de A Fábrica, nova Piscina Cuberta de Carballido, etc.) ás que se engaden aquelas outras de reurbanización ou desenvolvemento de sistemas xerais que conseguiron mellora-la súa capacidade de atracción de funcións urbanas.

A súa posición no punto de arranque do histórico sistema troncal de accesos determina a permanencia dunha servidume do tráfico de paso sobre as estradas o que imposibilitou actuacións de recualificación urbana sobre as mesmas, circunstancia que se fixo especialmente grave na deficiente e escasamente urbana resolución do nó da Ponte do Pasaxe. O desenvolvemento das propostas de viario contempladas no Plan Sectorial do Viario Comarcal, complementadas con aquelas outras proxectadas desde o planeamento municipal (eixe Graxal-Lamastelle) representa unha oportunidade para a resolución parcial destas cuestións pese a permanencia do papel estruturante que seguirá xogando a estrada N-VI.

Nun plano máis interno, a primeira das actuacións, xa xestionada en canto á obtención do solo, que necesita a priorización na súa execución é a variante leste, sobre a que se apoia o desenvolvemento dos solos urbanizables SUP-1R e SUP-3R, cunha capacidade de case que 500 vivendas aínda por executar. A funcionalidade de dita variante debe quedar garantida con dúas actuacións complementarias nos seus extremos, por unha banda a intersección a distinto nivel coa estrada N-VI no Areal e por outra a reforma da curva de Nirvana na estrada de Bastiagueiro. A segunda das actuacións é aquela que se refire ó desdoblamento da estrutura urbana sobre as traseiras da estrada N-VI, continuando unha política de diversificación de usos acompañada dunha maior densificación residencial, coa introducción de tipoloxías de vivenda colectiva, e dunha mellora das condicións de urbanidade nas beiras da propia N-VI.

Unha vez consolidado o proceso de recuperación e acondicionamento do bordo costeiro no contorno da praia de Santa Cristina, o Plan prioriza as actuacións de culminación do acondicionamento do espacio que media entre o Parque do Graxal e a Ponte da

Pasaxe, incorporando e dando continuidade a aquelas xa executadas en Beiramar e Agramar. Esta actuación acompáñase doutras de reforma interior en solo urbano, singularmente no contorno da Ponte, así como da implantación de usos singulares vinculados ás actividades na ría. En calquera caso, toda actuación debe vir condicionada polo mantemento das actuais condicións ambientais e paisaxística, así como pola permeabilidade cara á beiramar.

Desde o punto de vista das actuacións de novo crecemento, e á marxe de priorizar aquelas en curso que incorporan por si só unha oferta de 725 vivendas xa planeadas, o Plan debe desbloquear aquelas pezas que pola súa centralidade se presentan como estratéxicas. Entre elas destaca o desenvolvemento do solo urbano no contorno das Viñas, que representa a peza de maclaxe entre a estrutura orixinaria de Perillo e o potente desenvolvemento urbano de Sta. Cristina-Ponte da Pasaxe; introducindo novas alternativas viarias e dotacionais. Sobre o ámbito do vixente PERI de As Viñas tense consensuado cos particulares a través de convenio urbanístico o desenvolvemento dunha importante parte do mesmo.

O mesmo que sucede nos núcleos de Mera, Sta. Cruz e Oleiros, unha das accións que decididamente deben abordarse nos próximos anos é aquela que ten que ver coa homoxeneización, e nivelación do espacio público no seu conxunto garantindo deste xeito unha correcta funcionalidade urbana nun dos agregados de maior potencia no espacio comarcal da ría.

Por último, e no que respecta ós criterios de cualificación urbanística, esta debe ser diversa, atendendo á resolución das disfuncións que a súa xénese produce e á maclaxe e continuidade das diferentes morfoloxías existentes, recoñecendo a singularidade do núcleo de orixe cunha proposta de rehabilitación, e non renunciando á introducción de operacións de reforma interior ou densificación de determinados ámbitos que na actualidade poden mostrar certa obsolescencia, enriquecendo deste xeito a actual realidade urbana.

2.3.6. Montrove

O núcleo de Montrove pola súa posición no corredor Perillo-Oleiros, é entre os núcleos intermedios o que segue mostrando unha maior dinamicidade, cun importante desenvolvemento de colmatación no solo urbano, acompañado por actuacións periféricas de solo urbanizable, e que o consolidou como un núcleo rótula entre os principais de Santa Cruz, Perillo e Seixal-Nós. O seu futuro urbanístico xa está intimamente ligado á expansión urbana de Perillo sobre a N-VI e o bordo da ría, no marco da vixente proposta territorial de integración do rombo Santa Cruz, Oleiros, Seixal-Nós-Perillo, harmonicamente potenciado en canto as súas calidades urbanísticas nas propostas do novo sistema de accesibilidade rodada.

A continuidade do proceso de reelaboración do trazado en costa entre Perillo e Montrove, trabando a estrutura horizontal de bancadas para producir un continuo máis urbanizado, e a utilización da capacidade estruturante do sistema xeral de parques urbanos para produci-la súa relación co desenvolvemento urbano sobre as beiras da N-VI e a fronte costeira da ría, mediante a prolongación dos parques das fincas Ibarrola e de Icaria, seguen sendo os obxectivos de ordenación.

Como no resto dos núcleos intermedios, o proceso de crecemento estrito do núcleo debe producirse por completamento da parcela, valorando tanto a súa posición a medio camiño entre a ría do Burgo e a praia de Bastiagueiro e exercendo a función de acceso sur ó Parque Metropolitano de Liáns, coma as súas calidades urbanísticas e morfolóxicas, apoiado polo acabado e regularización de actuacións da nova urbanización en fase de desenvolvemento.

Os criterios de cualificación urbanística deben establecerse sobre a base da case que exclusividade da vivenda unifamiliar, e con especial acento na valoración daquelas tramas de orixe que presentan singular interese e nas que se foron producindo actuacións de reequipamento sobre a base da recuperación para o uso público de pezas da mesma (contorno da capela), propiciando a emerxencia de pequenas áreas de maior intensidade onde dar satisfacción á demanda de novos usos, de carácter netamente urbano.

2.3.7. O Vilar – O Seixal

Cun crecemento baseado nos últimos anos no desenvolvemento de actuacións no solo urbanizable non programado, supuxo unha opción alternativa ó desenvolvemento denso no contacto co termo municipal de Cambre, sen que polo momento se aborde dun xeito eficiente a maclaxe de ámbalas dúas estruturas urbanas, e onde a servidume xerada polo paso da N-VI ten un peso decisivo na súa evolución e consolidación urbana.

A nova proposta de accesibilidade planteada desde a Autoestrada A-9 na Barcala, incorporada ó Plan Sectorial do Viario Comarcal, e a execución do enlace da Raqueta e O Seixal sobre a N-VI, supoñen novos datos a ter en conta cara á ordenación dun tecido urbano que representa tanto un dos contactos urbanos do termo municipal de Oleiros co desenvolvemento na ría do Burgo, coma o inicio dun eixe non tensionado polo bordo sur en dirección a Abegondo.

É a integración da estrada urbana neste novo escenario de accesibilidade un dos primeiros obxectivos de ordenación, de tal xeito que sobre a nova realidade viaria se poida armar un proxecto máis rico en canto ós usos e denso en canto ó desenvolvemento residencial, introducindo necesariamente actuacións posteriores de reforma interior nos lindes municipais con Cambre, nun labor de coordinación dos planeamentos, ámbolos dous en fase de revisión e adaptación lexislativa.

A mellora das condicións de urbanización nas beiras da estrada N-VI, o desenvolvemento e acabado dos proceso en curso, cun crecemento da capacidade residencial importante, a compleción da estrutura urbana mediante operacións de nova estrutura viaria, son xunto coas de ocupación do parcelario e a protección da singularidade de determinados ámbitos da súa trama os outros obxectivos de ordenación propostos.

As pezas do novo desenvolvemento urbano deben orientarse a actuacións de mellora da relación viaria entre este agregado e o do Carballo, así como operacións de reequipamento do sistema xeral na lóxica da xa executada na finca da Fundación Juana de Vega o que leva a apostar por unha acción decidida sobre a finca da Fundación Tenreiro. Polo norte o sistema ambiental do río de San Pedro xoga un papel estruturante na relación coa expansión urbana sobre a N-VI, apoiando o novo espacio de excelencia a desenvolver en torno á Finca Alsina, cun desenvolvemento urbanístico consensuado cos particulares a través de convenio urbanístico na fase de redacción do Plan.

2.3.8. O Carballo

O núcleo do Carballo atópase fortemente influenciado pola súa posición sobre o corredor da N-VI, que coa súa capacidade de atracción plurifuncional dificulta un proceso de consolidación urbana.

Neste sentido, e para o propio núcleo, a proposta do novo eixe troncal de accesibilidade da Vía Ártabra debe ser decisiva no seu desenvolvemento futuro ó vir acompañada dun tratamento de travesía urbana na propia N-VI, en fase de proxecto pola *Demarcación de Carreteras del Estado de Galicia*.

Xunto a isto, o desenvolvemento do solo urbanizable de carácter industrial, ou de operacións de novo crecemento como a correspondente á promoción de vivendas de protección autonómica, vai deseñando un novo entramado de accesibilidade que, á marxe de interferencias de tráfico de paso, propiciará a aparición dunha nova estrutura lineal de bordo. Neste sentido igualmente contribúen actuacións coma o corredor ambiental sobre o río de San Pedro que, estando en parte xa xestionado, posibilita un novo tipo de relacións entre este núcleo e o de Iñás, así como abri-la perspectiva da súa prolongación ata O Seixal.

Á marxe do desenvolvemento das áreas de nova expansión xa delimitadas, o crecemento do núcleo debe basearse na consolidación das estruturas existentes, ben por ocupación do parcelario ó interior do núcleo ou por colmatación de actuacións urbanizadoras recentemente normalizadas nos seus estándares, e entre as que destaca a Urbanización O Valiño cunha capacidade aínda vacante para 168 vivendas.

A mellora das condicións dotacionais debe vir da posta en uso das innumerables reservas dotacionais obtidas a partir do desenvolvemento do planeamento, focalizando determinados ámbitos e deseñando algunhas propostas de centralidade urbana da que carece na actualidade.

2.4. OS NÚCLEOS PARROQUIAIS

2.4.1. Identificación e definición dos núcleos

Deixando á marxe os núcleos principais e intermedios, o proceso de crecemento parroquial pasa pola análise da evolución dos núcleos parroquiais, terceiro nivel na liña de fortalecemento do sistema de asentamentos propostos como modelo territorial.

O comportamento dos distintos territorios parroquiais, e en concreto dos seus núcleos parroquiais é moi diferente segundo a súa posición e relación cos núcleos principais máis dinámicos, non sendo alleas as propias determinacións do Plan Xeral ó seu desenvolvemento e onde as súas potencialidades, aínda tardando en manifestarse, representan o 13% das novas vivendas.

Baixo o criterio de que os núcleos de orixe se atopan xa delimitados e recoñecidos no vixente Plan Xeral, tal e como xa se analizou no capítulo correspondente, e en base a unha adecuada política municipal de dotación de infraestructuras centradas nesa realidade, a Revisión e Adaptación do Plan Xeral parte da base da súa consideración como feito urbano establecendo a súa delimitación a través tanto do seu grao de consolidación coma da previa existencia de servizos urbanísticos acordes co propio feito urbano, de acordo coas determinacións da Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, e de maneira tal que se manteña o modelo previamente establecido.

Os núcleos parroquiais así identificados son os que a continuación se indican, constituíndo algún deles realidades polinucleares que se foron consolidando na execución do Plan:

PARROQUIA DE DEXO

- Dexo-Buínte-Torre-Suviña
- Aba
- O Cubo

PARROQUIA DE SERANTES

- Punxeiro-Agra-A Gándara
- Fornos

PARROQUIA DE MAIANCA

- Maianca
- Broño
- Cabreira

PARROQUIA DE DORNEDA

- Breixo
- Arillo-Lourido
- Aguarrío-Sisaldo
- Abeleiras-Xaz
- O Couto
- O Bosque
- Os Tornos

PARROQUIA DE LIÁNS

- Pazos
- Vista Alegre
- O Espiño-Lóngora

PARROQUIA DE OLEIROS

- Pousada-Cobo
- Xubín
- As Pedreiras
- A Cova

PARROQUIA DE IÑÁS

- Campo da Vila-Campo do Souto-Campamento
- Os Vilares
- A Raposeira
- Morzán-Fontes

PARROQUIA DE NÓS

- O Batán-Mesón da Auga
- O Coroto-Vilanova
- A Gándara
- San Marcos
- Sarro
- A Seara

2.4.2. Tratamento urbanístico dos núcleos parroquiais

Sobre os núcleos así conceptuados, identificados e definidos como se indica no apartado anterior, e no Estudio do Modelo de Asentamentos o Plan Xeral delimita o seu ámbito que salvo axuste puntuais é coincidente co actualmente vixente. Esta delimitación apóiase naqueles elementos físicos, topográficos, parcelarios e morfolóxicos que poden situar un límite real da ocupación do territorio pola edificación. Sen pretender unha compactación que sería allea á natureza da diversidade tipolóxica e da dinámica de crecemento dos núcleos, débese manter non obstante, unha relación clara coa estrutura viaria capilar que conforma historicamente a malla e centralidade do asentamento polinuclear, introducindo nalgúns casos operacións de nova apertura e reforma interior que axuden ó seu acabado, formalización e funcionalidade.

O solo dos núcleos parroquiais foi obxecto dunha clasificación que cristaliza coa delimitación dun perímetro de solo considerado como urbano e dotado de infraestructuras, tendo en conta os criterios do art. 11 da Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, así como o modelo territorial de ordenación consolidado, renunciando a unha consideración como solo de núcleo rural que escapa do mesmo. Establécese o seu acabado con operacións de novo crecemento en baixa densidade a través da clasificación de solo urbanizable, o que determina un amplo campo de xogo onde actuar nunha política clara de potenciación do sistema polinuclear a través do enriquecemento da súa trama por continuidade.

A clasificación en urbano e urbanizable realízase procurando facilita-la aparición das novas edificacións que poidan xurdir como resultado do crecemento esperado, mantendo e enriquecendo a morfoloxía e tipoloxía edificatorias que aínda en parte lle seguen sendo propias.

Ligado ó proceso de crecemento e á capacidade do núcleo de xerar unha forma urbanística propia, o Plan Xeral debe priorizar aquelas actuacións de mellora e nivelación do espazo público, atendendo en calquera caso ás súas diferentes compoñentes morfolóxicas.

A ordenación proposta con estes criterios garante unha capacidade suficiente para o crecemento esperado, tanto interno coma periférico, así como un amplo campo de xogo para a expansión urbana dun modelo que non tende á súa consideración como realidades individuais e si traballando en rede complementariamente co sistema polinuclear de núcleos principais.

No que respecta ós criterios de cualificación, estes son flexibles e fundamentados no caso do solo urbano nas diferentes alternativas de vivenda unifamiliar actualmente deseñadas no Plan Xeral, cos necesarios axustes tanto de determinacións coma de delimitación, para superar algunhas disfuncións detectadas no período de xestión do planeamento municipal, e cun criterio claro de priorizar en determinados ámbitos de valor morfolóxico e tipolóxico actuacións de rehabilitación fronte ó fomento da substitución edificatoria. No que respecta ás áreas de novo crecemento e acabado, estas manterán as actuais características de baixa intensidade que garantan a permanencia do núcleo de orixe como espacio central e identificable, sobre a base dunha categorización de solo urbanizable non delimitado.

2.5. CAPACIDADE DO PLAN E PROXECCIÓN DEMOGRÁFICA

Tendo en conta a traxectoria demográfica da poboación de Oleiros nos últimos 30 anos, e as oscilacións experimentadas nas taxas de crecemento relativo, elaboráronse as seguintes hipóteses de proxeccións demográficas para os próximos dez anos, resultando:

1. Aplicando a taxa de crecemento menor no período analizado (taxa anual 1981-91), resulta unha poboación de 32.700 habitantes.
2. Coa taxa de crecemento anual media entre 1981-2001, obtívose unha poboación de 35.000 habitantes.
3. Coa taxa de crecemento anual medio 1971-2001, alcanzaríase unha poboación de 37.500 habitantes.
4. Coa taxa de crecemento anual da última década 1991-2001, que foi a maior do período analizado, resulta unha poboación próxima ós 40.000 habitantes.

Tendo en conta que a ralentización da taxa de crecemento vai producirse de forma gradual, e como mínimo a final dos próximos dez anos manterase unha taxa semellante a da década de menor crecemento, a cifra máis axeitada de evolución previsible, sitúase en torno a 36.000 habitantes dentro de dez anos.

O conxunto do sistema residencial proposto no Plan Xeral presenta unha ampla capacidade, suficiente para dar resposta tanto ao crecemento demográfico esperado como á demanda turística, máis alá da vixencia programadora do Plan Xeral, dunha contía similar á proposta no Plan Xeral de 1997 e tendo en conta o lapsus temporal que media entre a xestión do solo e a súa dispoñibilidade para acoller edificación, aspecto este singular no caso de Oleiros dado que o 68% do seu desenvolvemento inmobiliario prodúcese a través de actuacións integradoras de nova urbanización (plans parciais, plans especiais, polígonos de solo urbano non consolidado...)

O desenvolvemento acadado polo modelo de ordenación proposto no Plan Xeral de Oleiros e a evolución do proceso de crecemento urbano no conxunto da comarca metropolitana, permiten validar os obxectivos e criterios xerais de ordenación formulados desde o planeamento vixente.

O Plan prima a execución das unidades integradas de urbanización que acaba o solo urbano que presenta unha oferta de 2.128 vivendas. Con elas e a capacidade

remanente en solo urbano consolidado, 1.315 vivendas, prodúcese a cobertura básica da demanda esperada en tanto en canto non se acade a xestión e urbanización das novas áreas de expansión, que se fará de xeito gradual nos próximos 12-16 anos.

Neste contexto o Plan prioriza algúns dos solos urbanizables, os delimitados. Esta decisión adóptase á luz da estratexia concreta de ocupación e compleción dos núcleos e dos compromisos de execución que se foron perfilando con particulares e que representan unha capacidade teórica para 5.297 novas vivendas.

O total de vivendas priorizadas (8.740) executaranse nun período de 16 anos, tempo real de desenvolvemento dos 12 anos de programación do Plan. Estas vivendas poden acoller, de acordo coa ocupación de vivenda actual (1,9 habitantes/vivenda), a 16.606 novos habitantes, situando a poboación de Oleiros en 46.900 habitantes. Esta previsión axústase ás proxeccións demográficas realizadas, e que cifran entre 37.500 e 40.000 os habitantes esperados para dentro de 10 anos, e entre 40.000 e 50.000 dentro de 16 anos, co suficiente coeficiente de seguridade.

O solo urbanizable non delimitado (que acada unha capacidade estimada de 3.417 vivendas) está indicándonos cal é o teito máximo, teórico, que dimensiona a cota de participación de Oleiros no conxunto metropolitano, compatible co modelo urbanístico e territorial que o Plan propón. Dito teito continúa situándose na escala agregada en torno dos 50.000 habitantes nunha hipótese conservadora de ocupación de vivenda igual á actual e cunhas características do parque inmobiliario non moi diferentes, onde a vivenda secundaria manteña o seu peso relativo.

De acordo co detallado anteriormente, e da lectura do apartado C.1. da Memoria de Ordenación do Plan Xeral, referido ao Marco da Revisión e Adaptación do Plan Xeral, á Estrutura Xeral de Ordenación Urbanística, ao seu Encadre Comarcal e Modelo de Ordenación Territorial, así como aos Obxectivos e Criterios Xerais de Ordenación, xustifícase tanto o acomodo das determinacións do planeamento aos fins da actividade urbanística regulados no artigo 4 da LOUG, apartados d), e) e g), como a adaptación mesmas ás características e complexidade urbanística do territorio de Oleiros, garantindo en ausencia dunhas directrices territoriais a coordinación dos elementos fundamentais dos respectivos sistemas xerais que constitúen a Estrutura Xeral e Orgánica da Ordenación.

Da ponderación de tódolos factores mencionados conclúese que o Plan clasifica solo en forma e cantidade suficiente para responder ás necesidades do crecemento previsto no Termo Municipal.

Indicar que a revisión da capacidade do Plan Xeral dende o documento aprobado provisionalmente, é consecuencia da cumprimentación da Orde da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes de data 14.03.2007, e da opción de adaptación ó R.D.L. 2/2008 e ó réxime transitorio da Lei 6/2008. Consecuentemente o incremento da capacidade baséase no incremento significativo da vivenda de protección. Matizar, por último, que igualmente desaparece a capacidade remanente dos solos urbanizables en desenvolvemento, toda vez que das licencias se deduce que xa se esgotou dita capacidade mencionada no documento de aprobación provisional.

2.6. A DIVISIÓN EN DISTRITOS. ORDENACIÓN E PROGRAMACIÓN

A partir da análise da estrutura territorial e do modelo polinuclear, así como da propia delimitación dos diferentes campos de dominación espacial que o mesmo crea, o Plan Xeral, na liña do demandado pola Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, establece os seguintes distritos para os efectos do cumprimento do establecido no seu artigo 49, atendendo a racionalidade e calidade da ordenación urbanística e a accesibilidade da poboación ás dotacións.

A súa delimitación coincide na súa maior parte con límites parroquiais agás alí onde o propio desenvolvemento do modelo obriga a adoptar límites da propia realidade urbanística (sistemas xerais, elementos estruturantes de ordenación urbanística, etc.), tal e como se indica no plano correspondente.

- Distrito Norte

Inclúe as parroquias de Serantes, Maianca e Dexo, sendo os seus núcleos principais os de Mera e Lorbé. No seu interior englobanse o Espacio Natural da Costa de Dexo e os portos de Lorbé e Mera.

- Distrito de Santa Cruz

Inclúe o campo de dominación espacial de Santa Cruz, coincidente coa parroquia de Liáns, excluído o núcleo de Montrove e a costa parroquial na ría do Burgo que se incorpora ó Distrito de Perillo. A urbanización Os Regos inclúese neste Distrito que se prolonga sobre a costa de Bastiagueiro.

Igualmente inclúe a extensa parroquia de Dorneda, sendo o seu núcleo principal o agregado Arillo-Rialta. No seu interior prodúcese o desenvolvemento urbanístico de carácter deportivo, residencial e terciario do Campo de Golf de Xaz, á vez que engloba unha importante franxa costeira do territorio municipal, protexido desde o planeamento.

- Distrito de Perillo-Montrove

Inclúese neste distrito netamente urbano ó agregado Perillo-Santa Cristina e as súas extensións cara a Montrove e o fondo da ría do Burgo no Graxal, incorporando parte da parroquia de Liáns.

- Distrito de Oleiros-Iñás

Inclúe as parroquias de Oleiros e Iñás, con núcleo principal na capitalidade municipal. No seu interior delimítanse os ámbitos de maior extensión destinado a actividades terciarias e industriais.

· Distrito de Nós

Inclúe gran parte da franxa sur municipal, coincidente coa determinación da parroquia de Nós. O seu núcleo principal é o agregado urbano O Seixal. Nós, fortemente influenciado polo núcleo de O Temple no lindante termo municipal de Cambre.

Unha vez identificados e delimitados os distintos distritos en que se subdivide o termo municipal, cómpre desagregar en cada un deles as propostas de ordenación, detallados en apartados anteriores, no que ó solo urbano e urbanizable se refire. Para os efectos da súa maior comprensión reflíctense no cadro seguinte:

NOME	SITUACIÓN	ÁMBITO	APROVEITAMENTO M2	M2 RESIDENCIAIS
POL-01	Lorbé	2.700	1.080	1.080
POL-03	Rúa Vinculeiro	2.332	2.332	1.691
POL-04	Santa Ana	6.849	4.109	3.082
POL-05	Rúa Curros Enríquez	2.265	2.265	1.699
POL-06	Breixo	14.440	4.332	4.332
POL-37	Buinte	7.350	2.205	2.205
POL	Mera	3.721	2.233	2.233
POL	Cabreira	14.202	8.521	8.521
POL	Suviña	6.736	2.695	2.695
POL	A Granxa	4.523	2.714	2.714
POL	Variante de Mera	6.696	2.678	2.678
POL	Cabreira II	5.363	3.218	3.218
PERI-01-R	Dexo	21.037	4.207	4.207
PERI-03-R	Lorbé	19.610	5.883	5.883
PERI-04-R	Aba-Lorbé	18.719	7.488	7.488
PERI-05-R	Mera	26.884	16.130	14.517
PERI-08-R	Xoez	11.000	3.300	3.300
SUD-1	Cividás	31.578	15.789	12.631
SUD-2	Xentiña	49.859	24.930	24.930
SUD-12	A Gándara	109.337	43.735	39.361
SUD-13	Santa Ana	42.511	17.004	15.304
SUD-20	O Real	54.700	10.940	10.940
SUND-1	Agra de Subiña	142.910	28.582	28.582
SUND-2	Dexo	82.246	16.449	16.449
SUND-3	Carballos	158.017	31.603	31.603
SUND-5	Lorbé	95.947	19.189	19.189
SUND 7	O Xabroón	68.246	20.474	17.744
SUND-9	Maianca	39.384	7.877	7.877
SUND-34	Cividás	82.403	16.481	16.481
NORTE		1.131.565	341.627	325.267

NOME	SITUACIÓN	ÁMBITO	APROVEITAMENTO M2	M2 RESIDENCIAIS
POL-07	Aguieira	19.908	7.963	6.371
POL-08	Rúa Viñas de Babilonia	10.147	10.147	8.118
POL-09	Porto de Sta. Cruz	3.698	3.698	2.589
POL-10	Santa Cruz-Eduardo Pondal	2.037	2.037	1.528
POL-11	Sta.Cruz-As Torres	4.634	4.634	3.476
POL-12	Romardeiro	18.680	7.472	3.362
POL	Santa Cruz	3.946	3.157	2.368
POL	Franzomel1	9.985	3.994	3.994
POL	Franzomel2	2.707	1.082	1.082
POL	Coruxo	10.604	6.362	6.362
POL	Coruxo II	9.574	3.830	3.830
POL-42	Lourido	19.535	5.861	5.861
PERI-06-R	O Couto-1	33.998	13.599	12.919
PERI-07-R	O Couto-2	9.828	3.931	3.734
SUD-3	Arillo	40.999	25.829	20.663
SUD-4	Santa Cruz-Coruxo	99.677	64.790	48.543
SUD-10	As Viñas de Babilonia	129.581	81.636	65.309
SUD-11	Dorneda-Campo de Golf	1.158.932	128.641	110.098
SUD-14	Aguieira	38.177	15.271	13.744
SUND-11	Breixo	143.200	28.640	28.640
SUND-12	Arillo	225.476	45.095	45.095
SUND-15	Bastiagueiro	29.600	8.880	3.108
SUND-16	O Catasol	256.200	76.860	66.612
SUND-30	A Ferrala	20.908	4.182	4.182
SUND-35	Montrove	43.372	8.674	8.674
SUND-46	Lourido 1	22.890	4.578	4.578
SANTA CRUZ - DORNEDA		2.368.382	570.863	484.826

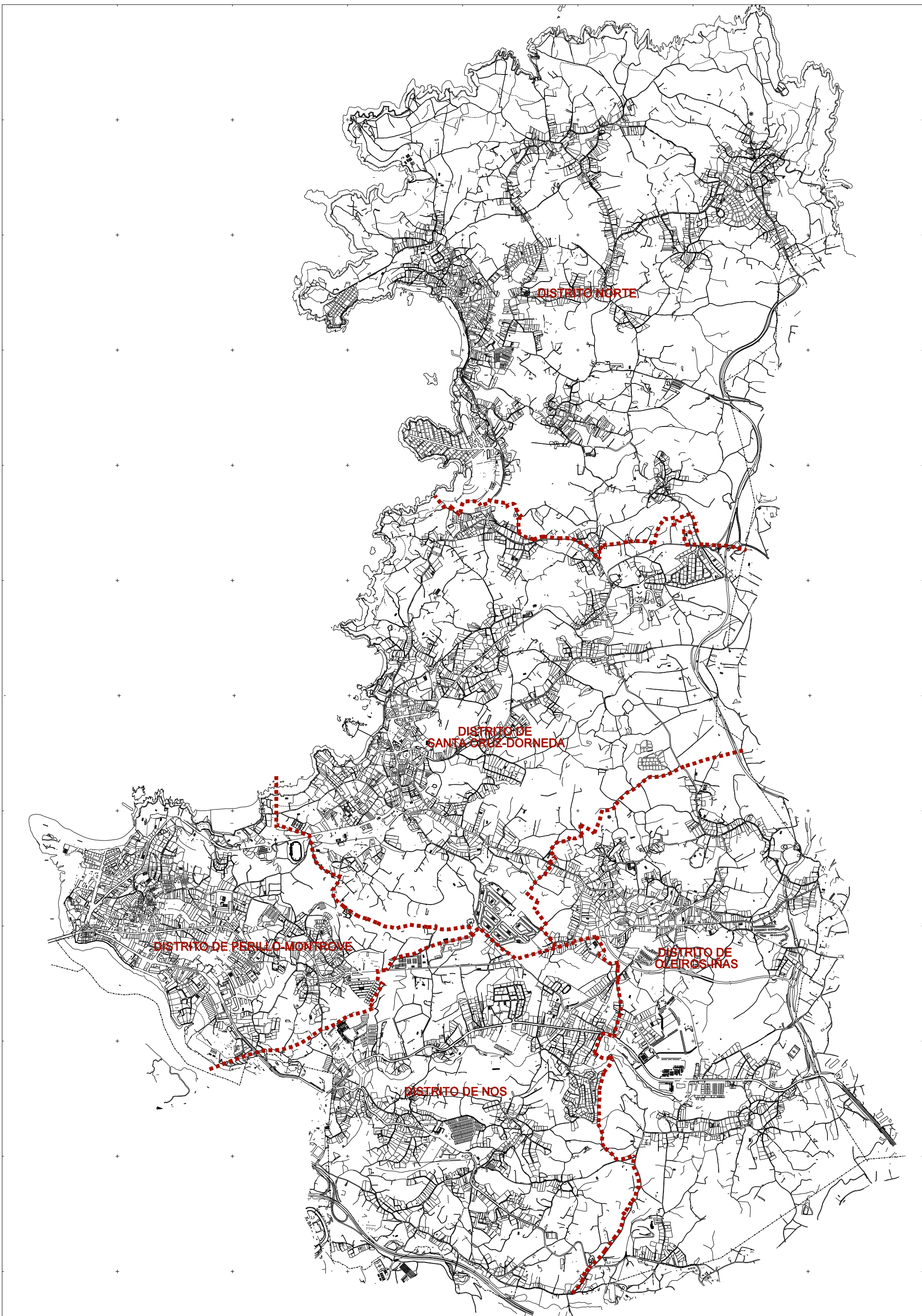
NOME	SITUACIÓN	ÁMBITO	APROVEITAMENTO M2	M2 RESIDENCIAIS
POL-13	Bastiagueiro	9.874	4.443	0
POL-14	Liáns	12.894	3.868	3.868
POL-15	Neira Vilas-As Viñas	5.847	5.847	5.482
POL-16	As Viñas	20.125	14.088	12.397
POL-17	Ponte Pasaxe Norte	3.045	1.827	1.827
POL-18	Ría do Burgo-1	4.369	2.621	2.228
POL-19	Ría do Burgo-2	4.400	3.080	2.618
POL-20	Ría do Burgo-3	2.590	1.813	1.450
POL-21	Ría do Burgo- Perillo	4.081	2.857	2.285
POL-22	A Sesteira	18.200	12.740	9.555
POL-23	Areal	4.500	4.500	3.375
POL-24	O Paraiso- Perillo	27.276	12.274	12.274
POL-25	Río Montrove	8.356	2.507	2.507

NOME	SITUACIÓN	ÁMBITO	APROVEITAMENTO M2	M2 RESIDENCIAIS
POL-26	Montrove	8.134	3.254	3.254
POL-27	Parque de Ibarrola	8.575	3.430	2.744
POL-43	Viñas Tintas	8.450	2.535	2.535
PERI-14-R	Ponte Pasaxe Sur	3.133	3.133	2.506
SUD-5	Perillo	62.874	39.611	25.778
SUD-15	O Río-Montrove	83.966	33.586	30.227
SUD-17	Monte Sino	27.500	8.250	7.425
SUND-18	O Pinar-A Pedreira	46.600	9.320	9.320
SUND-19	Carballo	61.384	12.277	12.277
SUND-23	O Vieiro	62.006	12.401	12.401
PERILLO-MONTROVE		498.179	200.262	168.333

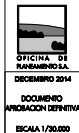
NOME	SITUACIÓN	ÁMBITO	APROVEITAMENTO M2	M2 RESIDENCIAIS
POL-28	Rúa Salvador Allende	4.475	2.238	2.238
POL-38	O Seixal 1	14.989	7.495	6.175
POL-40	O Seixal 2	9.535	2.861	2.861
POL-41	Avenida das Mariñas	8.245	2.474	2.474
POL	O Seixal	5.868	3.520	2.664
PERI-09-R	O Carballo	17.535	5.261	5.261
PERI-11-R	Vilanova-Nós	20.025	6.008	6.008
PERI-12-R	Coroto	46.851	9.370	9.370
PERI-13-R	Vilanova	48.356	19.342	19.342
SUD-6	Alsina-Lamastelle	104.826	52.413	41.930
SUD-21	Finca Alsina	90.859	13.628	0
SUD-8	O Carballo	36.206	15.931	15.931
SUD-23	A Barcala	25.643	10.257	10.257
SUND-26	A Barcala	47.047	23.524	0
NOS		480.480	174.412	124.601

NOME	SITUACIÓN	ÁMBITO	APROVEITAMENTO M2	M2 RESIDENCIAIS
POL-29	A Ferrala-Oleiros	10.802	3.241	3.241
POL-30	Xubín	5.485	1.645	1.645
POL-31	Praza da Rabadeira	7.265	5.449	3.814
POL-32	Rúa Real	9.089	5.453	3.952
POL-33	O Rabuñeiro	17.601	7.040	7.040
POL-34	Iñás	9.626	3.369	3.369
POL-35	Mandín	7.573	2.651	2.651
POL-36	O Caño	8.066	2.823	2.823
POL-39	Fontedouro	26.300	10.520	10.520
POL	Oleiros	3.540	3.540	3.540
SUD-7	A Pezoca-Oleiros	48.892	23.468	18.775

NOME	SITUACIÓN	ÁMBITO	APROVEITAMENTO M2	M2 RESIDENCIAIS
SUD-9	A Covada	59.655	28.634	28.634
SUD-16	Iñás	29.869	8.961	8.065
SUD-18	O Río-O Rabuñeiro	112.863	49.660	44.694
SUD-19	Os Regos	42.155	16.862	0
SUD-22	O Río	9.936	3.974	3.974
SUND 21	A Cova	102.048	30.614	26.533
SUND 22	Condús	128.758	38.627	33.477
SUND 28	Iñás	119.918	59.959	0
SUND 37	As Pedreiras	42.409	12.723,0	4.453
SUND 38	Iñás	88.724	17.745	17.745
SUND-40	Os Vilares	212.689	106.345	0
SUND 41	Pazo de Miranda	87.795	17.559	17.559
SUND 43	A Xesta	20.000	6.000	2.100
OLEIROS-IÑAS		1.211.058	466.862	248.604



■■■■■ DISTRITOS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO



CONCELLO DE OLEIROS
REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO
PLAN XERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN



MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.7. ORDENACIÓN E DESENVOLVEMENTO TERCIARIO E INDUSTRIAL

A ampliación e diversificación da base económica do termo municipal, participando do potencial de actividade e emprego que será o conxunto metropolitano, está na base mesma do reiterado obxectivo de integración no mesmo que se postula para o termo municipal de Oleiros.

No marco da presente revisión do Plan, a mellora das condicións da accesibilidade debe actuar como motor de atracción de actividades de carácter empresarial e comercial, sempre dentro dos criterios de compatibilidade ambiental.

O desenvolvemento deste tipo de actividades, así como as determinacións sobre o solo, teñen unha dobre vertente, por unha banda a consolidación dos usos e actividades actualmente existentes, ligadas á estabilidade de determinados ámbitos da estrutura territorial municipal, e que basicamente se dispoñen sobre o corredor de accesibilidade da estrada N-VI. As determinacións de ordenación pasa por seguir dando estabilidade ás mesmas, ampliando alí onde é o caso a extensión dun solo urbanizado cada vez máis trabado co propio desenvolvemento urbano (contorno da N-VI entre O Graxal e o Areal).

Por outra banda a delimitación de novas pezas aproveitando as sinerxías creadas tanto por enclaves existentes no contorno inmediato (relación Iñás-Espírito Santo) ou polas novas infraestructuras viarias.

O novo solo delimitado destinado a este tipo de usos supón unha extensión superficial de 51,80 Ha, ós que se engaden os en desenvolvemento con planeamento aprobado en Iñás, acadando un total de 101 Ha, e polo tanto un potencial de emprego de máis de 6.000 novos postos de traballo.

Dende o punto de vista das actividades terciarias, plantéanse actuacións de carácter mixto terciario-residencial, ocupando enclaves estratéxicos do modelo de ordenación, por unha banda consolidando a cabeza terciaria de Coruxo de Arriba, e por outra reforzando o novo papel da Avenida Rosalía de Castro (antiga entrada da Ponte da Pasaxe a Oleiros) tanto no nó de accesibilidade da rotonda dos Regos coma en torno ó espacio de excelencia da Finca Alsina.

O novo solo delimitado destinado a estes usos abrangue unha extensión superficial de 11,50 Ha, cun teito edificable de 34.465 m².

2.8. SISTEMATIZACIÓN DO EQUIPAMENTO XERAL E LOCAL. ESTÁNDARES. CADROS RESUMO

O sistema local de equipamento corresponde a aquelas dotacións de servizo ós habitantes dun núcleo, distrito, ámbito parroquial ou da súa área de influencia.

Estas dotacións cumpren unha misión de servizo descentralizadora pola súa distribución espacial.

A continuación analízase o conxunto de dotacións por tipos de equipamento.

A. Zonas verdes e espacios libres públicos.

O sistema de espacios libres e zonas verdes está formado por áreas axardinadas ou de xogo de nenos. Segundo o analizado na Información Urbanística o sistema de espacios libres presenta unha ampla oferta tanto a nivel de sistema xeral como local. No apartado correspondente desta Memoria reflectíronse as propostas do Plan a nivel de sistema xeral.

En canto ó sistema local fanse dous tipos de propostas, por un lado ampliáanse algunhas das zonas existentes pola súa posición e aptitude. Por outro lado dispóñense outras áreas resultado da ordenación do espazo público en canto á definición de aliñacións establecidas nos núcleos. A maior parte das zonas libres propostas procederán do desenvolvemento do propio Plan, mediante a cesión de solo en polígonos e PERIs, tal e como se vén producindo na actualidade.

A continuación, analízase a distribución espacial das zonas libres, indicando a súa superficie e as súas características así como a titularidade do solo no caso dos existentes ou a obtención do solo para os que o Plan propón.

ZONAS LIBRES DE SISTEMA XERAL. EXISTENTE E PROPOSTO

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (M2)	CARACTERÍSTICAS	TITULARIDADE	OBTENCIÓN DO SOLO	
					EXPROPIACIÓN	CESIÓN
ZV-1	Parque de Santa Cruz	2.600	existente	pública		
ZV-2	Parque de Bastiaqueiro	18.597	existente	pública		
ZV-3	Parque do Faro de Mera	115.200	proposto		115.200	
ZV-4	Parque de Santa Cristina	26.693	existente	pública		
ZV-4	Ampliación de Santa Cristina	18.275	existente	pública		
ZV-5	Parque forestal de Liáns	145.937	existente	pública		
ZV-5	Ampliación Parque forestal de Liáns	364.888	proposto			364.888
ZV-6	Parque do Seixo	25.650	existente	pública		

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (M2)	CARACTERÍSTICAS	TITULARIDADE	OBTENCIÓN DO SOLO	
					EXPROPIACIÓN	CESIÓN
ZV-7	Parque de Portonaval	12.715	existente	pública		
ZV-7	Parque de Portonaval	19.605	proposta	expropiación	19.605	
ZV-8	Parque de A Forestal	41.200	existente	pública		
ZV-9	Parque de Canide	88.000	en execución	pública		
ZV-9	Parque Santa Ana. Maianca	11.650	proposto		11.650	
ZV-10	Parque Litoral	54.432	en execución	pública		
ZV-10	Parque Litoral	99.735	proposto		80.716	19.019
ZV-11	Parque de Miraflares	35.000	proposto			35.000
ZV-12	Parque Río de San Pedro	39.670	proposto		10.803	28.867
ZV-13	Parque Fluvial de Santa Cruz	34.870	proposto			34.870
ZV-14	Parque de Serantes	9.280	proposto			9.280
V-4	Castro Suviaña. Dexo	19.165	proposto			19.165
V-15	Castro de Xaz. Dorneda	47.880	proposto			47.880
ZV-15	Parque Alsina	9.620	proposto			9.620
	Total zonas libres de sistema xeral	1.240.662				

Existentes 434.099

Propostas 806.563

ZONAS LIBRES DE SISTEMA LOCAL. EXISTENTES E PROPOSTAS

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE EN M2	CARACTERÍSTICAS	TITULARIDADE/ OBTENCIÓN DO SOLO
V-1	ZL do POL-01	730	Proposta	Cesión
V-2	ZL do PERI-03 R	1.961	Proposta	Cesión
V-3	ZL do PERI-04 R	1.872	Proposta	Cesión
V-5	Parque do Bufadoiro. Mera	10.000	Existente	Pública
V-6	Zona verde traspraia de Espiñeiro	13.680	pendente execución	Pública
V-7	ZL do PERI-8 R	800	Proposta	Cesión
V-8	Praza do Arxentino.Mera UE-1	758	Existente	Pública
V-9	Xardíns de Cividanes. Mera UE-2 (en execución)	3.646	Existente	Pública
V-10	Zona libre de a Perla. Mera.	1.974	Existente	Pública
V-11	ZL do POL-05	1.100	Proposta	Cesión
V-12	Parque da Lagoa de Mera	31.355	Existente/en execución	Pública
V-13	Zona libre Pía de Maianca.Mera	7.500	Existente	Pública
V-14	Zonas verdes urb. Rialta.Dorneda	15.989	Existente	Pública
V-16	Zona verde en As Carrapuchas. Santa Cruz.	722	Existente	Pública
V-17	Área de xogos. Porto.Santa Cruz	384	Existente	Pública
V-18	Pr. Do Repicho.Santa Cruz	950	Existente	Pública
V-19	ZL do POL-09	1.695	Proposta	Cesión
V-20	Pr. En rúa Castelao. Santa Cruz	5.176	Existente	Pública
V-21	Pr. De Liáns. Santa Cruz	1.600	Existente	Pública
V-22	Xardíns da Torre. Santa Cruz	4.400	Existente	Pública

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE EN M2	CARACTERÍSTICAS	TITULARIDADE/OBTENCIÓN DO SOLO
V-23	Praza de Santa Cruz. UE-9	3.595	Existente	Pública
V-24	Parque	9.710	Existente	Pública
V-25	Praza I, en PP-5	7.650	Existente	Pública
V-26	Praza II, en PP-5	7.650	Existente	Pública
V-27	Praza da Rabadeira.Oleiros	1.300	Existente	Pública
V-28	ZL do POL-32	600	Proposta	Cesión
V-29	Parque da Casa Charry	2.960	Existente	Pública
V-30	Praza de Galicia. Oleiros	3.940	Existente	Pública
V-31	Zona libre da UA-20	210	Existente	Pública
V-32	Praza da Liberdade. Nós	2.920	Existente	Pública
V-33	ZL do POL-28	2.200	Proposta	Cesión
V-34	Parque en urb. Xardín de Nós	13.644	Existente	Pública
V-35	Xardíns urb. O Vieiro	4.257	Existente	Pública
V-36	Zona verde PP-6	2.250	Existente	Pública
V-37	Parque Lineal Río de S.Pedro.	16.693	Existente	Pública
V-38	Xardíns urb. A Xesta.	8.460	Existente	Pública
V-39	Parque Os Regos. Liáns	17.800	Existente	Pública
V-40	Xardíns de Lamastelle. Liáns	3.874	Existente	Pública
V-41	Zona verde Monte Sino SUNP-A-33	2.670	Existente	Pública
V-42	Parque botánico. Montrove.	4.600	Existente	Pública
V-43	Zona verde Icaria. Perillo	6.804	Existente	Pública
V-44	ZL do POL-24.	7.600	Proposta	Cesión
V-45	Paseo Beiramar	1.720	Existente	Pública
V-46	Praza Agramar	8.189	Existente	Pública
V-47	Agramar	3.280	Existente	Pública
V-48	Xardíns da Ponte Pasaxe. UE-14	2.032	Existente	Pública
V-48	ZL do POL-18	1.200	Proposta	Cesión
V-49	Xardíns N-VI. Rialeda.	6.627	Existente	Pública
V-50	Parque do Areal. Perillo	6.400	Existente	Pública
V-51	Zona verde Caavamontes	12.300	Existente	Pública
V-52	Xardíns de UA-4 A Riveira. Perillo	2.679	Existente	Pública
V-53	Zona verde O Carballido	5.524	Existente	Pública
V-54	Xardíns Av. Santa Cristina. UA-9	1.872	Existente	Pública
V-55	Xardíns Casa da Xuventude. UA-10	840	Existente	Pública
V-56	Praza do Xuncal. UA-11	625	Existente	Pública
V-57	Praza de Casa Sara. UA-13	2.120	Existente	Pública
V-58	Xardíns da Rúa Darwin. UE-10	1.591	Existente	Pública
V-59	Paseo marítimo de Santa Cristina	14.427	Existente	Pública
V-60	Praza de Mera	600	Existente	Pública
V-61	ZL en CABREIRA UE-6	1.034	En execución	Cesión
V-62	ZL do POL-04	350	Proposta	Cesión
V-63	Zona libre Agueira. UE-7	635	Existente	Pública

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE EN M2	CARACTERÍSTICAS	TITULARIDADE/ OBTENCIÓN DO SOLO
V-63	ZL do POL-07	1.000	Proposta	Cesión
V-64	Zona verde UE-35	731	Existente	Pública
V-65	Zona verde UE-11	2.600	Existente	Pública
V-66	Zona verde en Rúa Che Guevara	300	Existente	Pública
V-67	Praza e zona verde en Perillo	345	Existente	Pública
V-68	Zona verde urb. O Pinar	2.174	Existente	Pública
V-69	Zona verde urb. O Bosque	957	Existente	Pública
V-71	Zona verde fronte Os Tilos	850	Existente	Pública
V-73	Zona verde de ED Perillo	300	Existente	Pública
RE-6	Parque da Capela de Montrove	3.700	Existente	Pública
V-74	Urbanización Punxeiro ED (pendente execución)	2.350	Existente	Pública
V-75	Zona libre en Pousada PERI-12	822	Existente	Pública
V-76	Zona libre da UA-14. Santa Cruz	598	Existente	Pública
V-77	Zona libre na UE-15. C.Oleiros-Pte.Pasaxe	1.000	Existente	Pública
V-78	Zona libre da UE-31	523	Existente	Pública
V-79	Zona libre da UE-12	367	Existente	Pública
V-70	Zona libre en Perillo-PERI Viña Longa	615	Existente	Pública
V-72	Zona libre en Perillo	4.058	Existente	Pública
V-72	Zona libre en Perillo	1.838	Proposta	Expropiación
SUNP B-14R	Lórgora II	5.500	Existente	Pública
SUNP D-15R	Áreas de xogo en Bastiagueiro II (Romardeiro)	22.909	Existente	Pública
	Áreas de xogo en Bastiagueiro II (Romardeiro)	1.062	Existente	Pública
SUNP B-21R	Río Montrove (ICARIA 2)	7.692	Existente	Pública
SUNP B-23R	Covada-Oleiros (sector 1)	3.434	Existente	Pública
SUNP B-25R	Xardíns A Covada-Oleiros pol. 1	3.390	Existente	Pública
	Áreas de xogo A Cova-Oleiros pol.1	784	Existente	Pública
SUNP- E	Áreas de xogo en Galeras-polígono 1 e 2	2.000	Existente	Pública
SUNP-A-22	Zonas verdes en A Choupana	2.370	Existente	Pública
	Áreas de xogo en A Choupana	135	Existente	Pública
SUNP-A-26	Xardíns As Vacarizas-Montrove	4.338	Existente	Pública
	Áreas de xogo en As Vacarizas-Montrove	901	Existente	Pública
SUNP A-42R	Montrove	5.170	En execución	Pública
SUNP A-45R	Carballo III	10.051	En execución	Pública
SUNP B-31R	Mesón da Auga	6.250	En execución	Pública
SUNP I-33R	Iñás I(industrial)	26.031	En execución	Pública
PP	O Canide	16.164	En execución	Pública
SUP-2R	Zona libre en Meixonfrío	10.694	En execución	Pública
SUP-3R	Zona libre en Perillo	9.450	Existente	Pública
SUP-4R	Zona libre en Oleiros	11.329	Existente	Pública
SUNP A-45R	Zona libre en O Carballo	10.050	Existente	Pública
SUNP B-28R	O Graxal	5.366	Existente	Pública
SUNP B-38R	O Graxal 2	6.580	Existente	Pública

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE EN M2	CARACTERÍSTICAS	TITULARIDADE/OBTENCIÓN DO SOLO
SUNP B-29R	O Vieiro	7.360	En execución	Pública
V-80	Zona libre PERI-5 O Valiño	2.475	Existente	Pública
V-81	Mirador Punta Fieteira	7.848	Existente	Pública
V-82	ZL en Dexo	600	Proposta	Expropiación
V-83	ZL DO PERI-1 R	2.100	Proposta	Cesión
V-85	ZL DO PERI-5 R	2.688	Proposta	Cesión
V-86	Zona libre na N-VI	652	Proposta	Expropiación
V-87	Zona libre en A Veiga. Nós	1.605	Proposta	Expropiación
V-88	Zona libre en Vilanova. Nós	312	Proposta	Expropiación
V-89	ZL DO PERI-7 R	1.000	Proposta	Cesión
V-90	ZL DO POL-13	2.660	Proposta	Cesión
V-91	ZL DO POL-14	3.300	Proposta	Cesión
V-92	ZL DO POL-15	1.650	Proposta	Cesión
V-93	ZL DO POL-16	3.645	Proposta	Cesión
V-94	ZL DO POL-17	855	Proposta	Cesión
V-95	ZL DO POL-19	1.015	Proposta	Cesión
V-96	ZL DO POL-20	285	Proposta	Cesión
V-97	ZL DO POL-21	760	Proposta	Cesión
V-98	ZL DO POL-22	3.508	Proposta	Cesión
V-99	ZL DO POL-23	1.575	Proposta	Cesión
V-100	ZL DO POL-25	900	Proposta	Cesión
V-101	ZL DO POL-26	600	Proposta	Cesión
V-102	ZL DO POL-27	1.500	Proposta	Cesión
V-103	ZL DO PERI-14 R	563	Proposta	Cesión
V-104	ZL DO PERI-09 R	1.700	Proposta	Cesión
V-106	ZL DO PERI-11 R	2.000	Proposta	Cesión
V-107	ZL DO PERI-12 R	4.685	Proposta	Cesión
V-108	ZL DO PERI-13 R	4.836	Proposta	Cesión
V-110	ZL DO POL-29	1.995	Proposta	Cesión
V-111	ZL DO POL-31	1.200	Proposta	Cesión
V-112	ZL DO POL-33	4.550	Proposta	Cesión
V-113	ZL DO POL-35	795	Proposta	Cesión
V-114	ZL DO POL-36	1.500	Proposta	Cesión
V-115	ZL DO POL-03	1.088	Proposta	Cesión
V-116	ZL DO POL-06	4.000	Proposta	Cesión
V-117	ZL DO POL-08	450	Proposta	Cesión
V-118	ZL DO POL-10	350	Proposta	Cesión
V-120	ZL DO POL-11	1.300	Proposta	Cesión
V-121	ZL DO POL-12	8.100	Proposta	Cesión
V-122	ZL DO PERI-6 R	3.600	Proposta	Cesión
V-123	ZL en Pousada. Oleiros.	822	Proposta	expropiación
V-124	Zona verde en Franzomel.	932	Proposta	expropiación

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE EN M2	CARACTERÍSTICAS	TITULARIDADE/ OBTENCIÓN DO SOLO
V-125	Zona libre en O Campamento.	1.035	Proposta	expropiación
V-126	Zona libre en Aba. Dexo.	375	Proposta	expropiación
V-127	Zona verde en O Campamento	710	Proposta	expropiación
V-128	Zona libre do POL-39.	2.100	Proposta	Cesión
V-129	Zona libre do POL-38.	3.740	Proposta	Cesión
V-130	Zona libre do POL-40	1.224	Proposta	Cesión
V-131	Zona libre do POL-41	825	Proposta	Cesión
V-132	Zona libre do POL-42	5.877	Proposto	Cesión
V-133	Zona libre do POL-43	1.580	Proposto	Cesión
V-134	Zona libre en Nós Xunta a D-8	1.800	Proposto	Expropiación
V-135	Zona libre do POL-08	925	Proposto	Cesión
V-136	Zona libre POL-34	600	Proposto	Cesión
	Ampliación zona verde de Canide	1.375	Proposto	Expropiación
	Total zonas libres de sistema local	625.347		

Existentes ou por acondicionar 503.239

Propostas 122.108

Se analizámo-la distribución territorial das zonas libres, vemos que as parroquias nas que se planea máis solo urbano non consolidado, as zonas libres acadan unha superficie maior tralas propostas do Plan.

	TOTAL (M2)	EXISTENTE OU POR ACONDICIONAR	PROPOSTO
Parroquia de Dexo	7.638	0	7.638
Parroquia de Serantes	38.404	32.408	5.996
Parroquia de Maianca	63.478	56.653	6.825
Parroquia de Dorneda	21.546	16.946	4.600
Parroquia de Perillo	124.342	96.548	27.794
Parroquia de Liáns	184.219	159.010	25.209
Parroquia de Oleiros	42.576	31.309	11.267
Parroquia de Nos	112.473	84.334	28.139
Parroquia de Iñás	30.671	26.031	4.640
TOTAL	625.347	503.239	122.108

Con esta superficie acádase un estándar de sistema local que acada case os 16 m² por habitante para o teito de poboación estimada polo Plan Xeral, que, incrementado polas zonas verdes de sistema xeral acadarán os 47 m² por habitante. Esta relación de zonas verdes e de espazos libres será ampliada trala execución dos correspondentes Plans Parciais e Plans de Sectorización, que se redactarán para desenvolverlos solos urbanizables delimitados e os non delimitados respectivamente.

B. Sistema xeral e local de Equipamento Docente.

Considérase equipamento docente de sistema local aquel que resolve o ensino infantil e primario a nivel parroquial.

No termo municipal o equipamento docente de sistema local aparece distribuído por parroquias e dentro destas centralízanse nos núcleos de maior peso. Esta posición é a máis axeitada para este tipo de dotacións.

Priorízase a necesidade dun centro docente en Nós cunha proposta de sistema xeral nesta parroquia.

Do número de centros, e coa superficie clasificada, obtense un estándar de 6,3 m² por habitante, tendo en conta o teito de poboación previsto polo Plan.

Sobre a porcentaxe de poboación de 4 a 10 anos este estándar elévase ata 29 m² por habitante.

CENTROS DOCENTES DE SISTEMA XERAL. EXISTENTE E PROPOSTO

	NOME	SUPERFICIE (m2)	CARACTERÍSTICAS	TITULARIDADE/ OBTENCIÓN
D-7	I.E.S. Xosé Neira Vilas. Perillo.	9.044	existente	pública
D-8	I.E.S. María Casares. Santa Cruz.	12.000	existente	pública
D-9	I.N.E.F. Bastiaqueiro	71.200	existente	pública
D-15	I.E.S. Miraflores. Oleiros.	4.380	existente	pública
D-16	Pazo de Lóngora. Antes RE-7	15.337	existente	pública
D-17	Fundación Juana de Vega	4.869	existente	privada
D-18	Docente en Nós	31.878	proposto	Cesión/expropiación
	Total docentes públicos de sistema xeral	148.708		

Existente 116.830

Proposto 31.878

EQUIPAMENTO DOCENTE DE SISTEMA LOCAL. EXISTENTE E PROPOSTO.

	NOME	SUPERFICIE (m2)	CARACTERÍSTICAS	TITULARIDADE/ OBTENCIÓN
	Educación infantil:			
DP-1	Centro de educación preescolar-O Corgo	3.400	existente	Pública
DP-5	Centro de educación preescolar Casa do Pobo. Nós	0	existente	Pública
M-8	Centro de educación preescolar Casa Braña	1.000	existente	Pública
DP-7	Centro de educación preescolar "Esquíu". Arillo.Dorneda	2.210	existente	Pública
	Total ensino infantil	6.610		

	NOME	SUPERFICIE (m2)	CARACTERÍSTICAS	TITULARIDADE/ OBTENCIÓN
	Educación primaria:			
D-1	Colexio EXB Isidro Parga Pondal	5.700	existente	Pública
D-2	Colexio EXB Valle Inclán	22.900	existente	Pública
D-3	Colexio EXB Canide. Mera	16.700	existente	Pública
D-4	Colexio EXB Comarcal. Oleiros	14.800	existente	Pública
	Total educación primaria	60.100		
	Total docentes públicos de sistema local	66.710		
	Ensino privado:			
D-14	Colexio Grande Obra de Atocha	20.420	existente	Privada
D-5	Colexio Cristo Rey	36.000	existente	Privada
	Total docentes privados	56.420		
	Total equipamentos docentes de sistema local	123.130		

Existente público 66.710

Proposto 0

RESERVAS PARA EQUIPAMENTO DOCENTE-ESCOLAS INFANTÍS

	NOME	SUPERFICIE (m2)
DP-4	Centro de educación preescolar Escola de Vilanova	700
DP-8	Centro de educación preescolar Breixo	1.300
DP-9	Escola infantil Pía de Maianca	1.100
DP-10	Escola infantil de Sta. Cruz	1.000
D-13	Centro de educación primaria Os Regos	5.000
D-12	Antigo Santiago Apóstol	8.400
D-11	Centro de educación primaria Rialta	6.000
DP-11	Escola infantil Carballido	1.100
DP-12	Escola Infantil Perillo(UA-8)	1.300
DP-13	Escola Infantil Beiramar (PP-1)	1.720
DP-14	Escola infantil Icaria	1.170
DP-15	Escola infantil Arenaza	1.324
DP-16	Escola infantil A Xesta	1.600
RE-18	As Cancelas PERI-7	5.000
	TOTAL	36.714

Por parroquias, a distribución é a seguinte:

	TOTAL (m2)	EXISTENTE	PROPOSTO
Parroquia de Dexo	3.400	3.400	0
Parroquia de Serantes	1.000	1.000	0
Parroquia de Maianca	16.700	16.700	0
Parroquia de Dorneda	2.210	2.210	0
Parroquia de Perillo	22.900	22.900	0
Parroquia de Liáns	5.700	5.700	0
Parroquia de Oleiros	14.800	14.800	0

	TOTAL (m2)	EXISTENTE	PROPOSTO
Parroquia de Nós	31.878	0	31.878
Parroquia de Iñás	26031	26031	0
TOTAL	124.619	92.741	31.878

C. Sistema xeral e local de Equipamento Deportivo.

A cobertura actual do equipamento deportivo de sistema local, acada unha superficie total de 67.473 m², o que supón un estándar de 1,7 m² por habitante.

Xa na Información Urbanística apuntábase a necesidade de incrementar esta dotación nalgúns parroquias. Para cubrir esta recomendación, o Plan propón que algunhas das dotacións que ceden as unidades de execución integral, incrementen a oferta. As máis axeitadas son as dos polígonos POL-04, POL-24, POL-29, POL-30 E POL-31, ademais das reservas xa existentes para este uso. Igualmente, a compatibilidade de implantar equipamentos deportivos nos parques, complementará este tipo de oferta, situando o estándar en 5 m² de equipamento público por habitante, 6 se incluímos os privados existentes.

EQUIPAMENTO DEPORTIVO DE SISTEMA XERAL. EXISTENTE E PROPOSTO

	NOME	SUPERFICIE (m2)	CARACTERÍSTICAS	TITULARIDADE/ OBTENCIÓN
DEP-1	Cidade Deportiva Bastiagueiro	100.000	existente	pública
DEP-25	Centro de Actividades Náuticas e piscina "A Fábrica". Perillo	1.900	existente	pública
DEP-49	Zona deportiva de Dexo	19.230	proposto	cesión
	Total equipamentos deportivos de sistema xeral	121.130		

Existente 101.900

Proposto 19.230

EQUIPAMENTO DEPORTIVO DE SISTEMA LOCAL. EXISTENTE E PROPOSTO

	NOME	SUPERFICIE (m2)	CARACTERÍSTICAS	TITULARIDADE/ OBTENCIÓN
DEP-2	Pistas polideportivas Lorbé	1.200	existente	pública
DEP-4	Campo de deportes Xoez	800	existente	pública
DEP-5	Campo de deportes Casa do Pobo. Dorneda	800	existente	pública
DEP-7	Campo de fútbol Santa Cruz	5.700	existente	pública
DEP-8	Campo de futbol Municipal.Montrove	5.426	existente	pública
DEP-10	Campo de futbol O Carballo	6.500	existente	pública
DEP-12	Campo de futbol do Hercules	8.500	existente	pública
DEP-13	Pistas polideportivas O Seixal	4.000	existente	pública
DEP-15	Pista recreativa Santa Cristina	800	existente	pública
DEP-17	Pista polideportiva Iñás	800	existente	pública
DEP-18	Pista polideportiva Os Regos	1.956	existente	pública
DEP-22	Pavillón Polideportivo Municipal	5.000	existente	pública
DEP-24	Piscina e pista polivalente. Espiño. Santa Cruz.	2.550	existente	pública
DEP-29	Área deportiva. Santa Cruz	1.300	existente	pública
DEP-31	Área deportiva. Santa Cruz	5.000	existente	pública
DEP-34	Pista deportiva Nós	1.000	existente	pública
DEP-35	Piscina Municipal. Carballido.	1.600	existente	Pública

	NOME	SUPERFICIE (m2)	CARACTERÍSTICAS	TITULARIDADE/ OBTENCIÓN
DEP-36	Pista polideportiva en Dexo. Antes RE-1	800	existente	Pública
DEP-37	Pista polideportiva en Rialta. Antes M-15.	1.100	existente	Pública
DEP-38	Pista de Tenis e Frontón. Bastiaqueiro	1.000	Existente	Pública
DEP-40	Pista polideportiva Cova dos Bois	800	Existente	Pública
DEP-41	Pista recreativa Carballido	800	Existente	Pública
DEP-42	Piscina Municipal. Oleiros	2.050	Existente	Pública
DEP-43	Pista Polideportiva. Antigo DP-2. Cividanes.	728	Existente	Pública
	Pistas do SUNP-B-23R Río de Montrove	7.263	Existente	Pública
DEP-44	Deportivo do POL-04	1.780	Proposto	Cesión
DEP-45	Deportivo do POL-24	2.600	Proposto	Cesión
DEP-46	Deportivo do POL-29	800	Proposto	Cesión
DEP-47	Deportivo do POL-30	800	Proposto	Cesión
DEP-48	Deportivo do POL-31	1.200	Proposto	Cesión
	Total deportivos públicos	74.653		
DEP-33	Pista deportiva A Granxa-Lorbé	2.040	Existente	Privada
DEP-19	Clube de Tenis O Seixal	29.200	Existente	Privada
DEP-16	Campo de fútbol Iñás	6.500	Existente	Privada
	Total deportivos privados	37.740		
	Total equipamentos deportivos de sistema local	112.393		

Ademais, existen os deportivos nos colexios DEP-20, DEP-21, DEP-23

Existente 105.213

Proposto 7.180

RESERVA PARA EQUIPAMENTO DEPORTIVO

	NOME	SUPERFICIE (m2)
RE-19	Pista polideportiva Os Regos	4.044
DEP-26	Pista polideportiva Arillo	2.070
DEP-27	Centro de Actividades Náuticas. Mera	1.100
DEP-28	Pista polideportiva Iñás SUNP-I-3	1.607
DEP-30	Área deportiva O Seixal SUNP-A-28	1.000
	Carballido SUP-1R	1.600
	Bastiaqueiro II (Romardeiro) SUNP D-15R	2.160
	Río Montrove SUNP B-21R	7.263
	As Galeras SUNP-E	3.000
	TOTAL	23.844

A distribución por parroquias, incrementándose coas novas actuacións comentadas, é a axeitada para as necesidades actuais e futuras.

A oferta a nivel de sistema xeral inclúe unha nova proposta de zona deportiva en Dexo.

	TOTAL (m2)	EXISTENTE	PROPOSTO
Parroquia de Dexo	2.000	2.000	0
Parroquia de Serantes	1.528	1.528	0
Parroquia de Maianca	1.780	0	1.780
Parroquia de Dorneda	1.900	1.900	0
Parroquia de Perillo	5.800	3.200	2.600
Parroquia de Liáns	31.795	30.995	800
Parroquia de Oleiros	9.050	7.050	2.000
Parroquia de Nós	20.000	20.000	0
Parroquia de Iñás	800	800	0
TOTAL	74.653	66.673	7.180

Por último, o sistema local de equipamento deportivo complementarase coas reservas de solo a establecer no desenvolvemento dos sectores do solo urbanizable, delimitados e non delimitados.

D. Sistema xeral e local de Equipamento Sociocultural.

Este tipo de dotación é a máis próxima ó servizo dos habitantes de cada parroquia. A súa función inmediata de uso ós veciños, convértea nunha dotación que debe ter unha distribución axeitada no territorio. Na actualidade existen dotacións socioculturais de carácter local en tódalas parroquias.

O complemento destas dotacións debe producirse a través das reservas que se producen trala execución das unidades delimitadas en solo urbano non consolidado, das que se recollerán as máis axeitadas para este uso nos POL-07, POL-08, POL-10, POL-12, POL-13, POL-16, POL-20, POL-21, POL-22, POL-25, POL-34 e PERIs propostos, ou entre as reservas xa existentes clasificadas como socioculturais.

O esforzo municipal paralelo á oferta local, procurou a obtención de pezas singulares para este uso (A Rialeda, Casa do Farero), encadradas como sistema xeral. Nesta fase, propónse o albergue E-2 para completa-lo sistema xeral de socioculturais.

A continuación amósase a situación actual e proposta do equipamento no termo de Oleiros.

EQUIPAMENTO SOCIOCULTURAL DE SISTEMA XERAL. EXISTENTE E PROPOSTO

	NOME	SUPERFICIE (m2)	CARACTERÍSTICAS	TITULARIDADE/ OBTENCIÓN
M-11	Casa do Mar de Mera	0	Existente	Pública
SC-1	Casa Charry	460	Existente	Pública
SC-2	Centro Cultural As Torres	6.400	Existente	Pública
SC-6	Biblioteca central A Rialeda	6.200	Existente	Pública
E-1	Castelo de Santa Cruz. Centro de Educación Ambiental	10.345	Existente	Pública
E-2	Albergue	1.000	Proposto	Pública
E-3	Casa do Farero.Mera. Centro de Educación Ambiental	1020	Existente	Pública
	Total sociocultural de sistema xeral:	25.425		

Existente 24.425

Proposto 1.000

EQUIPAMENTO SOCIOCULTURAL DE SISTEMA LOCAL. EXISTENTE E PROPOSTO.

	NOME	SUPERFICIE (m2)	CARACTERÍSTICAS	TITULARIDADE/ OBTENCIÓN
M-1	Centro Multiusos de Lorbé	500	existente	Pública
M-2	Centro Multiusos de Xoez	500	existente	Pública
M-3	Centro Multiusos de Arillo	600	existente	Pública
M-4	Centro Multiuso Montrove	400	existente	Pública
SC-3	Casa do Pobo de Nós	720	existente	Pública

	NOME	SUPERFICIE (m2)	CARACTERÍSTICAS	TITULARIDADE/ OBTENCIÓN
M-5	Centro Multiusos Iñás	400	existente	Pública
SC-4	Casa da Cultura de Perillo	375	existente	Pública
SC-5	Centro Social Pía de Maianca	200	existente	Pública
M-6	Centro Social Os Regos	1.000	existente	Pública
M-7	Casa da República. Oleiros	252	existente	Pública
M-8	Centro Multiusos Casa A Braña	870	existente	Pública
M-9	Centro Social Pazo de Arenaza	360	existente	Pública
M-10	Centro Social O Seixal	340	existente	Pública
M-17	Auditorio en Mera	2.130	existente	Pública
M-18	Centro Cívico en Santa Cruz	687	existente	Pública
M-19	Casa do Pobo en Dexo	367	existente	Pública
	Multiusos Montrove-As Vacarizas SUNP-A-26	500	existente	Pública
	Total socioculturais de sistema local:	10.201		

Existente 10.201

Proposto 0

RESERVA PARA EQUIPAMENTO SOCIOCULTURAL

	NOME	SUPERFICIE (m2)
RE-20	Santa Cruz UA-15	924
M-12	Centro social Carballido SUNP-A-21	140
M-13	Centro social Icaria SUNP-A-23	2.027
M-14	Centro social A Xesta SUNP-A-32	200
M-15	Centro multiusos Rialta	1.100
RE-23	Pte.Pasaxe Sur pol. 1 UE-14	500
	Bastiagueiro II (Romardeiro) SUNP D-15R	1.171
	Graxal I SUNP D-28R	2.166
	Río Montrove Icaria 2 SUNP B-21R	292
	Montrove SUNP A-42R	120
	Monte do Sino SUNP-A-33	100
	Oleiros SUP-4R	442
	Perillo SUP-3R	1.118
	Meixonfrío SUP-2R	900
	Carballido SUP-1R	220
	Galeras pol.1 e 2 SUNP-E	1.800
	Lóngora II SUNP B-14R	100
	O Carballo SUNP A-45R	1.000
	PP Canide	1.791
	O Graxal 2. SUNP B-38R	325
	TOTAL	16.436

Por parroquias, o reparto superficial desta dotación é a seguinte:

	TOTAL (m2)	EXISTENTE	PROPOSTO
Parroquia de Dexo	867	867	0
Parroquia de Serantes	4.520	4.520	0
Parroquia de Maianca	200	200	0
Parroquia de Dorneda	600	600	0
Parroquia de Perillo	6.575	6.575	0
Parroquia de Liáns	13.932	12.932	1.000
Parroquia de Oleiros	712	712	0
Parroquia de Nós	1.420	1.420	0
Parroquia de Iñás	400	400	0
TOTAL	29.226	28.226	1.000

As propostas do Plan acadan un estándar de 0,7 m² de solo por habitante que se elevaría considerablemente se en vez do solo se considerara a superficie construída sobre as parcelas reflectidas no cadro.

A oferta a nivel de sistema xeral aporta, entre dotacións existentes e propostas, outros 25.425 m² de solo. O estándar total sitúase en 1,3 m² de solo por habitante para a poboación prevista no Plan.

A superficie de solo para esta dotación incrementarase igualmente a través do desenvolvemento dos solos urbanizables previstos polo Plan Xeral.

E. Sistema xeral e local de Equipamento Asistencial.

O equipamento asistencial existente localízase fundamentalmente nas parroquias de Perillo, Oleiros e Nós.

Na información urbanística resaltábase a necesidade de ampla-la oferta de equipamento asistencial de 3ª Idade.

A superficie total actual acada os 154.722 m², incluídos privados, que se amplía en 18.385 m² máis, aparte das reservas de solo xa existentes. En particular, as reservas existentes encadradas actualmente como docentes (escolas infantís) serían suficientes para cubri-las necesidades actuais e futuras, acadándose un estándar de case que 29 m² por habitante para a poboación prevista no rango de idade de 0 a 3 anos.

EQUIPAMENTO ASISTENCIAL DE SISTEMA XERAL. EXISTENTE E PROPOSTO

	NOME	SUPERFICIE (m2)	CARACTERÍSTICAS	TITULARIDADE/ OBTENCIÓN
A-1	Residencia Terceira Idade. Oleiros	15.600	existente	Pública
D-10	C.M.F. Isaac Díaz Pardo	7.000	existente	Pública
A-10	Viveiro Municipal	23.345	existente	Pública
	Total asistencial sistema xeral	45.945		

Existente 45.945

Proposto 0

EQUIPAMENTO ASISTENCIAL DE SISTEMA LOCAL. EXISTENTE E PROPOSTO

	NOME	SUPERFICIE (m2)	CARACTERÍSTICAS	TITULARIDADE/ OBTENCIÓN
	Asistenciais públicos:			
A-4	Casa da Xuventude. Perillo	1.465	existente	Pública
A-5	Centro Asistencial As Pedreiras. Perillo	1.100	existente	Pública
DP-6	Guardería Municipal A Pardela	1.956	existente	Pública
A-9	Guardería Municipal As Galeras	5.000	existente	Pública
	Total asistenciais públicos de sistema local	9.521		
	Asistenciais privados:			
A-8	Centro Asistencial Pazo de Arenaza-Pazo dos Vellos	6.550	existente	Privada
A-3	Aspronaga	105.000	existente	Privada
A-6	Casa de Exercicios. Bastiaqueiro	11.200	existente	Privada
A-7	Centro da Terceira Idade. Fortaleza.	3.200	existente	Privada
DP-3	Guardería Río da Cova. Oleiros	3.120	existente	Privada
S-4	Centro Asistencial Lamastelle.	16.131	existente	Privada
A-10	Centro Asistencial Capuchinas	18.385	proposta	Privada
	Total asistenciais privados de sistema local	163.586		
	Total centros asistenciais de sistema local	173.107		

Existente 154.722

Proposto 18.385

F. Sistema local de Equipamento Relixioso.

O sistema local de equipamento relixioso está formado polas igrexas parroquiais e varias capelas.

A totalidade das dotacións ocupan unha superficie de 13.979 m². Esta superficie estímase suficiente para a poboación prevista polo Plan, acadándose un estándar de 0,35 m² por habitante.

EQUIPAMENTO RELIXIOSO DE SISTEMA LOCAL. EXISTENTE E PROPOSTO

	NOME	SUPERFICIE (m2)	CARACTERÍSTICAS	TITULARIDADE/ OBTENCIÓN
R-1	Igrexa de Dexo.	200	Existente	Privada
R-2	Capela de Sta. Ana.	100	Existente	Privada
R-3	Igrexa de Mera.	900	Existente	Privada
R-4	Igrexa de Maianca.	800	Existente	Privada
R-5	Igrexa de Dorneda.	900	Existente	Privada
R-6	Igrexa parroquial Sta. Cruz.	2.830	Existente	Privada
R-7	Igrexa de Liáns.	2.200	Existente	Privada
R-8	Igrexa de Oleiros.	750	Existente	Privada
R-9	Igrexa de Rabadeira. Oleiros.	2.300	Existente	Privada
R-10	Igrexa de Nós.	1.800	Existente	Privada
R-11	Igrexa de Perillo.	414	Existente	Privada
R-12	Capela de San Marcos. Nós.	100	Existente	Privada
R-13	Igrexa de Iñás.	600	Existente	Privada
R-14	Capela de Montrove	85	Existente	Privada
TOTAL EQUIPAMENTO RELIXIOSO DE SISTEMA LOCAL		13.979		

G. Sistema xeral e local de Cemiterios.

Na actualidade existen no termo municipal, ademais do Cemiterio Municipal de sistema xeral, outros oito cemiterios parroquiais que serven ás comunidades respectivas.

Ocupan unha superficie de 36.356 m². Esta superficie incrementase coa ampliación do Cemiterio Municipal en 5.800 m², e do cemiterio de Dexo, con 4.400 m², o que supón un estándar de 1,16 m²/hab, segundo a poboación estimada polo Plan.

CEMITERIOS DE SISTEMA XERAL. EXISTENTE E PROPOSTO

	CENTRO	SUPERFICIE (m2)	CARACTERÍSTICAS	TITULARIDADE/ OBTENCIÓN DO SOLO
CM	Cemiterio Municipal	3.400	existente	Pública
CM	Ampliación do Cemiterio Municipal	5.800	proposto	Cesión
	Total cemiterios de sistema xeral	9.200		

Existente 3.400

Proposto 5.800

CEMITERIOS SISTEMA LOCAL. EXISTENTES E PROPOSTOS

	CENTRO	SUPERFICIE (m2)	CARACTERÍSTICAS	TITULARIDADE/ OBTENCIÓN DO SOLO
C-1	DEXO	700	existente	Pública
C-1	AMPLIACIÓN DO CEMITERIO DE DEXO	4.400	proposto	Expropiación
C-2	SERANTES	3.020	existente	Pública
C-3	MAIANCA	4.200	existente	Pública
C-4	DORNEDA	11.086	existente	Pública
C-5	LIÁNS	4.100	existente	Pública
C-6	OLEIROS	5.200	existente	Pública
C-7	NOS	3.750	existente	Pública
C-8	ÍÑÁS	900	existente	Pública
	Total cemiterios de sistema local	37.356		

Existente 32.956

Proposto 4.400

H. Sistema xeral e local de Equipamento Sanitario.

A cobertura actual de equipamento sanitario inclúe centros de saúde en Perillo e Santa Cruz, ademais de varios consultorios e a Casa do Mar de Mera. O estándar actual sitúase en 0,18 m² por habitante. Apareciouse a necesidade de dotar ó Municipio dun Centro Ambulatorio, proposto a nivel de sistema xeral, e que dea cobertura tamén ó municipio de Sada.

EQUIPAMENTO SANITARIO DE SISTEMA XERAL. EXISTENTE E PROPOSTO

	CENTRO	SUPERFICIE (m2)	CARACTERÍSTICAS	TITULARIDADE/OBTENCIÓN DO SOLO
S-1	Casa do Mar de Mera	720	existente	Pública
S-6	Ambulatorio de Oleiros	7.975	proposto	Cesión
	Total sanitarios de sistema xeral	8.695		

Existente 720

Proposto 7.975

EQUIPAMENTO SANITARIO DE SISTEMA LOCAL. EXISTENTE E PROPOSTO

	CENTRO	SUPERFICIE (m2)	CARACTERÍSTICAS	TITULARIDADE/OBTENCIÓN DO SOLO
S-2	Centro de Saúde de Santa Cruz	470	existente	Pública
S-3	Centro de Saúde de Perillo (PP-3)	2.600	existente	Pública
S-5	Clínica privada	1.680	existente	Privada
	Consultorio de Iñás		existente	Pública
	Consultorio de Lorbé		existente	Pública
	Consultorio de Mera		existente	Pública
	Consultorio A Rabadeira-Oleiros		existente	Pública
	Consultorio San Pedro de Nós		existente	Pública
	Total sanitarios de sistema local	4.750		

Existente 4.750

Proposto 0

I. Reservas de equipamento.

O conxunto de reservas de equipamento de sistema local permite ademais de resolver as carencias xa apuntadas nos apartados precedentes, servir de stock para as demandas que poidan xurdir do desenvolvemento do Plan, e redotar zonas de solo urbano dentro da flexibilidade de usos establecida na lexislación vixente; ás que o Plan xa lles asignaba un uso en concreto aparecen recollidas nos epígrafes correspondentes.

O total de solo destinado a reservas de equipamento ascende a 113.712 m², o que supón un elevado estándar de 2,85 m²/habitante para a poboación prevista no horizonte do Plan.

RESERVAS DE EQUIPAMENTO EXISTENTES

	NOME	SUPERFICIE (m2)	CARACTERÍSTICAS	TITULARIDADE/ OBTENCIÓN
	Carballido SUP-1R	8.965	existente	Pública
	Perillo SUP-3R	2.953	existente	Pública
	Lóngora II SUNP B-14R	1.200	existente	Pública
	Bastiagueiro II (Romardeiro) SUNP D-15R	12.000	existente	Pública
	Mesón da Auga SUNP B-31R	1.863	existente	Pública
	Graxal II SUNP D-38R	2.000	existente	Pública
	Montrove SUNP A-42R	1.350	existente	Pública
	Caavamontes PP-3	2.600	existente	Pública
	Choupana SUNP-A-22	1.000	existente	Pública
	A Xesta SUNP-A-32	1.000	existente	Pública
	Monte do Sino SUNP-A-33	1.000	existente	Pública
	Oleiros SUP-4R	2.207	existente	Pública
	Meixonfrío SUP-2R	4.053	existente	Pública
	Perillo SUP-3R	2.953	existente	Pública
	Carballido SUP-1R	8.965	existente	Pública
	Icaria 2 SUNP B-21R	1.000	existente	Pública
RE-2	Maianca 1	3.800	existente	Pública
RE-3	Punxeiro	800	existente	Pública
RE-4	Casa Rivera	90	existente	Pública
RE-5	Casa Agramar	80	existente	Pública
RE-8	O Valiño	1.517	existente	Pública
RE-10	O Carballo	7.275	existente	Pública
RE-11	Antigo cemiterio Perillo	480	existente	Pública
RE-12	Antigo preescolar O Castaño	684	existente	Pública
RE-13	Maianca (2)	480	existente	Pública
RE-14	O Bañil	500	existente	Pública
RE-15	Nós	1.225	existente	Pública
RE-16	Montrove	780	existente	Pública

RE-17	Villa Exheverri	140	existente	Pública
RE-22	El Argentino UE-1	240	existente	Pública
	NOME	SUPERFICIE (m2)	CARACTERÍSTICAS	TITULARIDADE/ OBTENCIÓN
RE-24	Urb. Xunqueiro	4.600	existente	Pública
RE-25	O Valiño	500	existente	Pública
	PP Canide	2.402	existente	Pública
	Lóngora II SUNP B-14R	1.500	existente	Pública
	O Carballo SUNP A-45R	1.567	existente	Pública
	As Vacarizas SUNP A-26	1.500	existente	Pública
	O Vieiro SUNP B-29R	1.675	existente	Pública
	Total reservas existentes	86.944		

RESERVAS DOTACIONAIS PROPOSTAS

	NOME	SUPERFICIE (m2)	CARACTERÍSTICAS	TITULARIDADE/ OBTENCIÓN
RE-27	Equipamento do PERI-01-R	842	proposto	Cesión
RE-29	Equipamento do PERI-03-R	588	proposto	Cesión
RE-30	Equipamento do PERI-04-R	749	proposto	Cesión
RE-31	Equipamento do PERI-05-R	1.250	proposto	Cesión
RE-32	Equipamento do PERI-08-R	950	proposto	Cesión
RE-33	Equipamento do POL-07	2.400	proposto	Cesión
RE-34	Equipamento do POL-08	1.200	proposto	Cesión
RE-35	Equipamento do POL-10	160	proposto	Cesión
RE-36	Equipamento do POL-12	840	proposto	Cesión
RE-37	Equipamento do PERI-06-R	1.500	proposto	Cesión
RE-38	Equipamento do PERI-07-R	500	proposto	Cesión
RE-40	Equipamento do POL-16	640	proposto	Cesión
RE-41	Equipamento do POL-20	350	proposto	Cesión
RE-42	Equipamento do POL-21	1.952	proposto	Cesión
RE-43	Equipamento do POL-22	494	proposto	Cesión
RE-44	Equipamento do POL-25	800	proposto	cesión
RE-45	Equipamento do POL-40	370	proposto	cesión
RE-46	Equipamento do PERI-09-R	526	proposto	cesión
RE-48	Equipamento do PERI-11-R	600	proposto	cesión
RE-49	Equipamento do PERI-12-R	1.400	proposto	cesión
RE-50	Equipamento do PERI-13-R	2.032	proposto	cesión
RE-52	Equipamento do POL-34	411	proposto	cesión
RE-53	Equipamento do POL-38	867	proposto	cesión
RE-54	Equipamento do POL-39	1.580	proposto	cesión
RE-55	Equipamento do POL-37	1.000	proposto	cesión
RE-56	Equipamento do PERI-14R	313	proposto	cesión
	Total reservas propostas	25.478		

TOTAL RESERVAS

112.708

K. Servicios Técnicos de Infraestructuras.

O conxunto de reservas de servicios técnicos de infraestructuras detállase no seguinte listado:

SERVICIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS

	NOME	CARACTERÍSTICAS
	EDAR Lorbé.	Existentes
	Nova EDAR Fornos.	Proposto
	Depósito de Auga de Lorbé.	Existentes
	Bombeo de Mera.	Existentes
	Depósito de Auga de Breixo.	Existentes
	Bombeo de Aba.	Existentes
	Novo depósito de Os Galgos.	Proposto
	Nova EDAR de Oleiros.	Proposto
	Depósitos de Auga de Edreira.	Existentes
	Depósitos de Auga de Montrove.	Existentes
	Depósitos de Auga de Sarro.	Existentes
	Subestación Eléctrica de San Marcos.	Existentes

2.9. CUMPRIMENTO DA CESIÓN DE EQUIPAMENTOS. LÍMITES DE SOSTIBILIDADE

Segundo o establecido na Lei 9/2002 LOUG, no conxunto do solo urbano non consolidado de cada distrito, deberanse cumprir os estándares de reserva mínima para dotacións urbanísticas locais. No cadro seguinte establécense a xustificación de cumprimentación:

POLÍGONOS E PERIS EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	SITUACIÓN	SUP. AMBITO (M2)	EDIFICAB. (M2/M2)	SUP. CONSTR. RESID.	ESTÁNDARES		CESIÓN PREVISAS	
					Z.V.	EQUIP.	Z.V.	EQUIP.
POL-01	Lorbé	2.700	0,4	1.080	(1)	(2)	730	0
POL-03	Rúa Vinculeiro	2.332	1	1.691			1.088	0
POL-04	Santa Ana	6.849	0,6	3.082			350	1.780
POL-05	Rúa Curros Enríquez	2.265	1	1.699			1.100	0
POL-06	Breixo	14.440	0,3	4.332			4.000	0
POL	Mera	3.721	0,6	2.233			0	0
POL	Cabreira	14.202	0,6	8.521			0	0
POL	Suviña	6.736	0,4	2.695			0	0
POL	A Granxa	4.523	0,6	2.714			0	0
POL	Variante de Mera	6.696	0,4	2.678			0	0
POL	Maianca	5.363	0,6	3.218			0	0
POL-37	Buín	7.350	0,3	2.205			0	1.000
PERI-01-R	Dexo	21.037	0,2	4.207			2.100	842
PERI-03-R	Lorbé	19.610	0,3	5.883			1.961	588
PERI-04-R	Aba-Lorbé	18.719	0,4	7.488			1.872	749
PERI-05-R	Mera	26.884	0,60	14.517			2.688	1.250
PERI-08-R	Xoez	11.000	0,3	3.300			800	950
DISTRITO NORTE		174.427		71.543	12.877	7.154	16.689	7.159
POL-07	Aguieira	19.908	0,4	6.371	(1)	(2)	1.000	2.400
POL-08	Rúa Vínas de Babilonia	10.147	1	8.118			1.375	1.200
POL-09	Porto de Sta. Cruz	3.698	1	2.589			1.695	0
POL-10	Santa Cruz-Eduardo Pondal	2.037	1	1.528			350	160
POL-11	Sta.Cruz-As Torres	4.634	1	3.476			1.300	0
POL-12	Romarideiro	18.680	0,4	3.362			8.100	840
POL-42	Lourido	19.535	0,3	5.861			5.877	0
POL	Santa Cruz	3.946	0,8	2.368			0	0
POL	Franzomel 1	9.985	0,4	3.994			0	0
POL	Franzomel 2	2.707	0,4	1.082			0	0
POL	Coruxo 1	10.604	0,6	6.362			0	0
POL	Coruxo 2	9.574	0,4	3.830			0	0
PERI-06-R	O Couto 1	33.998	0,4	12.919			3.600	1.500
PERI-07-R	O Couto 2	9.828	0,4	3.734			1.000	500
DISTRITO SANTA CRUZ-DORNEDA		159.281		65.572	11.803	6.557	24.297	6.600

POLÍGONOS E PERIS EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	SITUACIÓN	SUP. AMBITO (M2)	EDIFICAB. (M2/M2)	SUP. CONSTR. RESID.	ESTÁNDARES		CESIÓN PREVISTAS	
					Z.V.	EQUIP.	Z.V.	EQUIP.
POL-13	Bastiaqueiro	9.874	0,45	0	(1)	(2)	2.660	0
POL-14	Liáns	12.894	0,3	3.868			3.300	0
POL-15	Neira Vilas-As Viñas	5.847	1	5.482			1.650	0
POL-16	As Viñas	20.125	0,7	12.397			3.645	640
POL-17	Ponte Pasaxe Norte	3.045	0,6	1.827			855	0
POL-18	Ría do Burgo-1	4.369	0,6	2.228			1.200	0
POL-19	Ría do Burgo-2	4.400	0,7	2.618			1.015	0
POL-20	Ría do Burgo-3	2.590	0,7	1.450			285	350
POL-21	Ría do Burgo- Perillo	4.081	0,7	2.285			760	1.952
POL-22	A Sesteira	18.200	0,7	9.555			3.508	494
POL-23	Areal	4.500	1	3.375			1.575	0
POL-24	O Paraiso- Perillo	27.276	0,45	12.274			7.600	2.600
POL-25	Río Montrove	8.356	0,3	2.507			900	800
POL-26	Montrove	8.134	0,4	3.254			600	0
POL-27	Parque de Ibarrola	8.575	0,4	2.744			1.500	0
POL-43	Viñas Tintas	8.450	0,3	2.535			1.580	0
PERI-14-R	Ponte Pasaxe Sur	3.133	1	2.506			563	313
DISTRITO PERILLO-MONTROVE		153.849		70.905	12.763	7.090	33.196	7.149
POL-28	Rúa Salvador Allende	4.475	0,5	2.238	(1)	(2)	2.200	0
POL-38	O Seixal 1	14.989	0,5	6.175			3.740	867
POL-40	O Seixal 2	9.535	0,3	2.861			1.224	370
POL-41	Avenida das Mariñas	8.245	0,3	2.474			825	0
POL	O Seixal	5.868	0,6	2.664			0	0
PERI-09-R	O Carballo	17.535	0,3	5.261			1.700	526
PERI-11-R	Vilanova-Nós	20.025	0,3	6.008			2.000	600
PERI-12-R	Coroto	46.851	0,2	9.370			4.685	1.400
PERI-13-R	Vilanova	48.356	0,4	19.342			4.836	2.032
DISTRITO NOS		175.879		56.393	10.150	5.639	21.210.	5.795
POL-29	A Ferrala-Oleiros	10.802	0,3	3.241	(1)	(2)	1.995	800
POL-30	Xubín	5.485	0,3	1.645			0	800
POL-31	Praza da Rabadeira	7.265	0,75	3.814			1.200	1.200
POL-33	O Rabuñeiro	17.601	0,4	7.040			4.550	0
POL-32	Rúa Real	9.089	0,6	3.952			600	0
POL-34	Iñás	9.626	0,35	3.369			600	411
POL-35	Mandín	7.573	0,35	2.650			795	0
POL-36	O Caño	8.066	0,35	2.823			1.500	0
POL-39	Fontedouro	26.300	0,4	10.520			2.100	1.580
POL	Oleiros	3.540	1	3.540			0	0
DISTRITO OLEIROS-IÑAS		105.347		42.585	7.666	4.258	13.340	4.791

(1) 18 m² cada 100 m² construídos.

(2) 10 m² cada 100 m² construídos.

En canto ós límites de intensidade ningunha das unidades de execución integral definidas sobre ámbitos de solo urbano non consolidado supera o 1,00 m²/m² que a Lei 9/2002 LOUG establece como máximo para os termos municipais cunha poboación actual comprendida entre 20.000 e 50.000 habitantes.

2.10. O SOLO RÚSTICO E A PROTECCIÓN DAS RESERVAS MEDIO AMBIENTAIS E PRIMARIAS

Un dos obxectivos establecidos no Plan Xeral do 97 é a defensa das características xerais da paisaxe mariñá e dos elementos singulares inventariados. O criterio de preservar do crecemento urbano as masas forestais, o sistema hidrográfico, as áreas de cultivo e da paisaxe agraria e as zonas costeiras de maior interese natural, ambiental e paisaxístico está presente no discurso do Plan Xeral e a súa regulación prodúcese en tres niveis: a simple protección, o establecemento dun catálogo de elementos e o desenvolvemento dun planeamento de protección e acondicionamento.

Este obxectivo non só se ten visto validado nos anos de vixencia do Plan, senón que a súa potenciación se converte nunha das bases do proxecto urbanístico municipal.

Neste sentido a incorporación ó modelo territorial da compoñente medio ambiental vense asumindo na súa acepción máis ampla, capaz de comprende-lo conxunto das aproximacións referibles ós proxectos nos ámbitos non construídos, nos que, pola súa parte, se identifican novas opcións de desenvolvemento, novos modelos de competitividade e novas condicións de produción e de traballo.

Parte así a revisión do Plan Xeral dunha base firme sobre a que responder ós novos compromisos ambientais consolidados na última década do século XX tanto a nivel social coma a nivel da normativa autonómica, das directrices europeas e mesmo das políticas locais.

Previa unha mención ós obxectivos do documento “Europa 2000+ sobre cooperación a ordenación do territorio europeo” referida á “... preservación da riqueza do medio rural mediante a toma de medidas nos espazos periurbanos que fagan fronte á dispersión incontrolada do hábitat,...” a Exposición de Motivos da Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, manifesta:

Cómpre, pois aborda-la regulación desta clase de solo rústico, á par que o solo dos núcleos de poboación situados no medio rural, dunha maneira máis obxectiva e detallada que, desde a óptica da súa protección global fronte ós procesos de desenvolvemento urbanístico, teña en conta a súa importancia no esquema territorial de Galicia e limite, ordene, protexa e reconduza os procesos de transformación á que se enfronta.

Máis adiante indica que:

A utilización do solo rústico non poderá efectuarse en contradicción coas súas tendencias xenéricas de forma que terá que potenciarse a preservación dos seus valores naturais e culturais que aínda subsisten e, en consecuencia, deberán concentrarse os usos económicos e residenciais, na medida do posible, alí onde tradicionalmente se viñeron producindo, é dicir, nos núcleos de poboación existentes e baixo os parámetros edificatorios que manteñan, sen prexuízo das novas tecnoloxías, a nosa identidade histórica.

En canto ás solucións de ordenación estas están ó mandato establecido na vixente Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, en concreto na Sección 4ª do Capítulo III do Título I de Réxime Urbanístico do Solo, que establece a necesidade de diferenciar dúas categorías, a do solo rústico de protección ordinaria, constituída polos terreos que o planeamento urbanístico considere inadecuados para o seu desenvolvemento urbanístico por razón das súas características xeotécnicas, morfolóxicas ou de alto impacto territorial, sendo asimilable á consideración de solo non urbanizable en réxime normal; e a do solo rústico especialmente protexido, constituído polos terreos que polos seus valores agrícolas, gandeiros, forestais, ambientais, científicos, naturais, paisaxísticos, culturais ou suxeitos a limitacións e servidumes deben estar sometidos a algún réxime especial de protección incompatible coa súa transformación.

A. Solo rústico de protección ordinaria

A primeira actuación desenvolvida polo vixente Plan Xeral de 1997 foi o control do proceso da dispersión da vivenda unifamiliar no solo non urbanizable.

Con estas premisas o Plan Xeral retomou o criterio de clasificación no seu estricto sentido, tal e como o establecía o Texto Refundido da Lei sobre o Réxime do Solo e Ordenación Urbana que determinaba que os solos non urbanizables non podían ser destinados a fins distintos do agrícola, forestal, gandeiro, cinexético e, en xeral, dos vinculados á utilización racional dos recursos naturais, é dicir, un solo sen contido edificatorio, e que polo tanto quedaba excluído de calquera proceso inmobiliario, singularmente o disperso.

Con este antecedente, a categorización do solo rústico de protección ordinaria non difire moito daqueles de solo non urbanizable en réxime normal, coa salvidade da revisión da clasificación daqueles solos que, presentando un grao de consolidación suficiente como para a súa consideración como solo urbano, requiren actuacións integradas de infraestructuración ou urbanización que determina a súa clasificación como solos urbanos non consolidados.

Coinciden polo tanto dentro de dita cualificación aqueles solos que polas súas compoñentes morfolóxicas e de posición en relación ó modelo non son aptas para os procesos de nova urbanización ou ben atópanse comprometidas por antigas actuacións de edificación diseminada, sen que esta alcance uns umbrais axeitados como para merecer outra clasificación de solo.

B. Solo rústico especialmente protexido

De acordo co disposto na lexislación vixente o Plan Xeral no seu momento delimitou as áreas que debían ser obxecto de especial protección, encamiñadas a preservar-lo espazo rural, forestal e costeiro, defendéndoo da invasión doutros usos, recoñecendo o seu interese productivo e ambiental; evitando a destrución do ecosistema en áreas de acusado valor paisaxístico e fráxil equilibrio ecolóxico, fundamentalmente na franxa costeira non acondicionada a través do planeamento especial, delimitando, mantendo e posibilitando a ampliación futura de espazos naturais para o entretemento da poboación na súa compoñente metropolitana, e valorando e potenciando ó máximo as áreas de calidade ambiental como atractivo fundamental do territorio.

O criterio xeral foi o de impedir calquera utilización que implique transformación do seu destino ou natureza, ou lesione o valor específico que se quere protexer.

Con estas premisas, e sobre o abano de cualificacións contidas no vixente Plan Xeral, debe producirse a revisión e adaptación dos seus actuais ámbitos e determinacións á nova Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia.

A tal efecto, a Revisión e Adaptación do Plan Xeral establece o despece que a continuación se indica:

Ordenación da protección de zonas forestais e monte

En liñas xerais, e no período de vixencia do Plan, non só se conseguiu frear-lo proceso de destrución forestal do municipio, senón que se iniciou un proceso de recuperación dun espazo ben definido e historicamente recoñecible polo seu valor estruturante.

Neste sentido, o documento de revisión e adaptación debe producir aqueles axustes puntuais no ámbito de cualificación urbanística que sexan do caso, e incorpora-las determinacións normativas que debeñen da aplicación do artigo 32 e seguintes da LOUG, mantendo en calquera caso a imposibilidade de edificación que a Lei abre e que tan só aboca a procesos de disgregación.

Por outra parte, estes espazos son tratados desde a súa vertente productiva, a través dunha regulación específica para a corta de arboredo e a repoboación, que compatibiliza a explotación do monte coa preservación das masas arbóreas, introducindo as políticas sectoriais de fomento que permitan a recuperación forestal.

Ordenación da protección do espacio agrario

Esta protección non só conseguiu o mantemento de espazos importantes senón a potenciación da actividade primaria (principalmente do cultivo intensivo en invernadoiros), co que iso supón de mellora e diversificación da estrutura productiva municipal e de desactivación do valor expectante de grandes áreas. A Revisión e Adaptación debe profundar nesta liña mediante a redefinición de ámbitos de protección, englobando áreas da paisaxe aberta libre de edificación e de potencialidade productiva, singularmente alí onde a tensión inmobiliaria non produciu danos graves e a aptitude do solo presenta mellores condicións.

Igual que no conxunto do solo rústico, a intensidade de edificación será nula, establecéndose pola vía da tolerancia aquelas instalacións ligadas á súa explotación (invernadoiros, viveiros, etc.), axustando as súas determinacións de uso ó establecido no artigo 37 da LOUG.

Ordenación da protección de leitos e ribeiras

Comprende as zonas baixas de prados, as masas ribeireñas e os leitos que se ordenan cun criterio positivo cara o mantemento do seu valor ecolóxico, mantemento que se garante desde a prohibición de calquera tipo de edificación e construción por canto pon en perigo o seu fráxil equilibrio.

As lexislacións sectoriais vixentes, que ata agora complementaban as medidas protectoras, veñen a xogar un novo papel en canto ás súas determinacións se incorporan á lexislación urbanística (artigo 32.b da LOUG) o que necesariamente leva aparellada a revisión dos seus ámbitos de aplicación.

En calquera caso, procurarase a protección específica do conxunto do leito non só implicando as áreas directamente relacionadas co mesmo senón o conxunto do seu contorno e en todo o desenvolvemento do sistema hídrico.

Dentro deste ámbito o Plan delimita espazos caracterizados como corredores ambientais onde, con independencia da súa posible publicación parcial, se poida acometer actuacións de acondicionamento que reforcen o seu papel estruturante.

Ordenación da conservación e protección do espacio natural litoral

Constitúe, xunto coa protección de zonas forestais, o outro grande ámbito de protección establecido polo Plan Xeral, integrando así mesmo a consideración de Seixo Branco e a

Costa Norte de Dexo como espacio natural declarado zona de interese natural polo decreto 72/2004 da Consellería de Medio Ambiente.

A actual protección conseguiu paralizar un proceso de ocupación indiscriminado sobre un dos ámbitos máis singulares do territorio municipal e neste momento non se trata xa tan só de establecer unha protección cautelar senón de ofertar para o uso público regulado un espacio de gran valor, desactivado de calquera presión urbanística. Así o esixe o novo ordenamento legal e a estratexia de potenciación da compoñente que o medio ambiente e singularmente a traza costeira presenta como elemento de atracción comarcal.

Ordenación do espacio costeiro

Abarca aqueloutros espacios costeiros que sen reuni-la singularidade do detallado no apartado anterior veñen sendo historicamente protexidos polo planeamento municipal, singularmente no treito que media entre Aguieira e Canide e entre Lorbé e o límite do Termo Municipal con Sada.

Nestes espacios, xunto coas cautelas actualmente desenvolvidas, o novo marco lexislativo amplía a nova zona de influencia de tal xeito que compromete a solos na actualidade clasificados como solo urbanizable pendente de desenvolvemento.

Ordenación dos espacios de singularidade paisaxística

Os diferentes planeamentos municipais de Oleiros contemplaron nas súas determinacións, aquelas que se refiren ó respecto de determinadas visuais e itinerarios de marcado carácter paisaxístico. A nova lexislación urbanística eleva dita determinación ó rango de cualificación urbanística dentro do solo rústico, instrumentada a partir da delimitación expresa das concas de interese paisaxístico.

Trátase con esta regulación da preservación daqueles ámbitos territoriais que representan fitos na escena municipal ou de acompañamento doutras cualificacións de singular interese.

Ordenación da protección de infraestructuras

Esta nova cualificación de solo rústico establecido pola lexislación autonómica ten por obxecto preservar aqueles espacios que no futuro deben ser ocupados pola execución de infraestructuras. No caso do termo municipal de Oleiros ten especial importancia en

tanto recolle entre outras as reservas viarias establecidas polo Plan Sectorial Viario Comarcal.

Ordenación da protección das áreas de interese patrimonial

Nesta cualificación incorpóranse os enclaves territoriais de interese patrimonial, basicamente quintas e castros, non incorporados a outras cualificacións de especial protección dentro do solo rústico. A súa delimitación será a xa establecida no vixente planeamento, toda vez que o mesmo redactouse conforme á Lei do Patrimonio Cultural de Galicia, que é a lexislación de carácter sectorial.

2.11. IDENTIFICACIÓN E CATALOGACIÓN DE BENS PROTEXIDOS

Sobre a base do vixente catálogo de Bens Culturais e Naturais suxeitos a protección, e a refundición no mesmo daqueles elementos protexidos a través do Planeamento Especial de desenvolvemento, a Revisión e Adaptación do Plan Xeral profunda tanto nos seus aspectos cuantitativos coma cualitativos, estando ás novas determinacións que en canto nivel documental esixe o artigo 25 da LOUG.

Neste sentido o Plan incorpora aqueles novos elementos do patrimonio construído inventariados pola Consellería de Cultura, e notificadas ó Concello de Oleiros mediante escrito de data 11.03.04. No que atinxe ó patrimonio arqueolóxico pese a que este segue sendo o xa recollido no planeamento vixente, tal e como se desprende da comunicación da Consellería de Cultura de data 1.07.03, facéndose constar que as determinacións do mesmo xa se atopan adaptadas á Lei 16/1985 do Patrimonio Cultural de Galicia, realizouse unha prospección arqueolóxica de todo o Termo Municipal.

En canto ós elementos de carácter natural, o inventario actual vese enriquecido tanto polas resolucións administrativas adoptadas sobre algún deles, como polo pormenor da análise producida en aplicación das determinacións da LOUG.

O catálogo complementario que acompaña a presente Revisión e Adaptación do Plan Xeral debe entenderse como un documento aberto á incorporación de novos elementos.

3. REVISIÓN NORMATIVA E ADAPTACIÓN LEXISLATIVA

3.1. CRITERIOS DE REVISIÓN NORMATIVA E ADAPTACIÓN LEXISLATIVA

A cuestión que se refire á necesidade de aborda-la revisión da normativa urbanística do Plan Xeral, sitúase na base mesma da formulación do presente documento, representando un mandato municipal expreso.

Así, e tralos últimos oito anos de vixencia do planeamento municipal, a práctica administrativa puxo de relevo a necesidade de introducir axustes puntuais no seu corpo normativo co obxecto de adaptalo ó rico proceso inmobiliario que experimenta o termo municipal. Algúns destes aspectos xa foron detectados e corrixidos mediante modificacións puntuais do planeamento, caso da ordenanza 3 de solo urbano, outros deben te-lo seu marco no actual proceso de Revisión.

Neste sentido e en primeiro lugar é necesario perfecciona-la normativa xeral en aspectos tales como: a normalización da urbanización para acadar unha unidade de criterios, solucións e materiais e estándares para cada un dos agregados urbanos e as súas áreas de crecemento, situándose na base da configuración dun prego de condicións tipo para as obras de urbanización en desenvolvemento do Plan; a pormenorización na regulación e definición de usos e actividades e a súa relación coas condicións medio ambientais (rúidos, cheiros, fumes, etc.) adaptándoas ás novas esixencias lexislativas que permitan o control administrativo sobre a súa intensidade e localización, evitando situacións de sobre saturación (terciario vinculado á hostelería), cubrindo déficit (adaptación do estándar de prazas de aparcadoiro ás novas esixencias lexislativas), ou simplemente ampliando o abano nas ordenanzas xenéricas de xeito que dean cabida á emerxencia de novas dotacións basicamente de carácter privado.

No que respecta ás ordenanzas xenéricas, e partindo tanto do seu despece en solo urbano en nove ámbitos de cualificación coma da diagnose que necesariamente deben elabora-los servizos técnicos municipais, en canto usuarios últimos da ferramenta normativa, a Revisión do Plan segue incidindo na súa simplificación, na suspensión de rixideces xa innecesarias que tan só levan a situacións non desexadas de fóra de ordenación, e na súa acomodación ás esixencias que en orde a condicións de habitabilidade ou accesibilidade impón a nova lexislación.

Isto non é óbice para que de xeito sistemático se analicen cada un dos nove ámbitos e as consecuencias da súa efectiva aplicación, e máis se temos en conta a forte revisión xa experimentada no ano 1997.

Homologación entre a ordenanza 2A e 2B, cuestionamento da aplicación da ordenanza 3 en determinados ámbitos, axustes na intensidade de edificación da ordenanza 4 para os efectos de poder acoller novos usos basicamente en planta baixa, ou a revisión da ordenanza 6 para os efectos de impedir situacións de pseudoparcelación non desexada, son temas que o Plan contempla.

Deixando á marxe os aspectos que teñen que ver coa revisión e perfeccionamento do corpo normativo do Plan Xeral, esta sofre unha Adaptación completa ás novas determinacións establecidas na Lei 9/2002 do 30 de decembro de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, aspecto este relevante se temos en conta que o vixente planeamento municipal foi redactado con anterioridade á Lei 1/1997 do Solo de Galicia, na Lei 6/2007 de Medidas Urxentes en materia de Ordenación do Territorio e do Litoral de Galicia, e na Lei 6/2008 de Medidas Urxentes en materia de Vivenda e Solo.

Este proceso de adaptación ten dúas vertentes, unha de contido documental do propio Plan, e outra en canto á adaptación ás novas determinacións de clasificación de solo, cualificación urbanística, planeamento de desenvolvemento e xestión.

Desde o punto de vista documental a nova lexislación urbanística introduce a necesidade de realizar un novo documento, o Estudio de Sostenibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico.

De acordo co artigo 61.4. da LOUG, este documento ten por obxecto a análise e ponderación dos efectos da execución e desenvolvemento das determinacións do Plan Xeral sobre os recursos naturais e o medio físico, a adopción das medidas correctoras necesarias para minimiza-los seus impactos e a valoración da adecuación das infraestructuras e servicios necesarios para garanti-los novos desenvolvementos en condicións de calidade e sostibilidade ambiental, así como a súa coherencia cos obxectivos de protección do dominio público natural.

Para tal fin o estudio en primeiro lugar identifica tódolos ámbitos do territorio susceptibles de sufrir impactos ou agresións derivadas das determinacións urbanísticas, tanto desde o punto de vista ambiental coma paisaxístico:

- Inventario de zonas con fraxilidade ambiental: identificación das áreas ou elementos que presentan valores de tipo ambiental. Para cada un deles identifica as súas debilidades ou fraxilidades, así como a área do seu contorno que deberá someterse a medidas de protección a efectos de evitar agresións ós valores existentes. Así

mesmo relaciona as accións ou intervencións que puideran provocar afeccións ós valores que presentan.

- Delimitación de concas de interese paisaxístico: localiza aquelas áreas, vales, liñas, sendas, ou fitos, que pola súa situación, configuración ou preeminencia topográfica constitúen referentes paisaxísticos. Para cada un determina as concas de afección paisaxística, ou campos visuais dominados polo elemento, así como as accións ou intervencións que puideran provocar perda de valores paisaxísticos.

En segundo lugar, o estudio realiza unha análise sobre o grao de incidencia das súas determinacións nas zonas identificadas, expoñendo o grao de afección, para cada un dos elementos, os seus valores ou fragilidades. As determinacións do Plan que se someten ó estudio son todas aquelas susceptibles de xerar algún tipo de impacto, e en todo caso as seguintes:

- Trazado e características de novas previsións ó respecto da rede viaria, ferroviaria, etc. Estúdase especialmente a inserción topográfica e en consecuencia a aparición de desmontes ou recheos.
- Trazado e características das novas redes de servizos. Con especial atención ás previsións ó respecto da rede de saneamento, estacións depuradoras de augas residuais, captacións e depósitos de auga potable, elementos das redes eléctricas e de telecomunicacións, etc.
- Condicións de edificación nas zonas perimetrais, ou perceptibles desde o medio exterior, dos núcleos.
- Localización e determinación de uso, intensidade e tipoloxía dos ámbitos de solo urbanizable, así como suficiencia e adecuación das infraestruturas previstas para darlles servizo.

Finalmente, e para o caso de que por non existir, xustificadamente, outras alternativas, algunha das determinacións establecidas provoque impactos superiores ós desexables, o estudio analiza e expresa medidas correctoras coas que se reduzan ó mínimo as consecuencias negativas dos anteditos impactos.

O Catálogo de Elementos Suxeito a Protección é outro dos documentos que se ve alterado no seu contido documental. Así tal e como expresa o artigo 75 da LOUPMRG, o Plan Xeral deberá incluír un catálogo no que queden recollidos todos aqueles elementos

naturais, arquitectónicos, históricos, arqueolóxicos, etnográficos, etc. que merezan someterse a protección para a súa conservación, mellora ou recuperación.

De cada elemento elaborárase unha ficha, na que se inclúa:

- Plano de situación, emprazamento e delimitación do ben e das súas áreas de protección perimetrais.
- Fotografías descritivas do seu estado actual, e de ser necesario as históricas precisas.
- Denominación, localización, descrición do ben, estado e conservación, titularidade, valores que presenta.
- Clasificación e cualificación urbanística no PXOM.
- Medidas de protección específica establecidas.

O resto das cuestións teñen que ver cunha maior esixencia no nivel de información urbanística, basicamente orientada á xustificación das delimitacións do solo urbano, así como á caracterización do solo rústico, de protección ordinaria ou especial protección, onde vai xogar un papel importante a novidosa delimitación de concas de interese paisaxístico.

Desde o punto de vista das novas determinacións de ordenación referentes á clasificación de solo, cualificación urbanística e xestión, os aspectos a introducir son aqueles que se refiren á dobre categoría do solo urbano, consolidado ou non consolidado, do solo urbanizable e, singularmente, de solo rústico, cunhas exhaustivas regulacións das diferentes cualificacións, artigos 15 ó 32 da LOUG, que en calquera caso alteran o actual carácter residual deste tipo de solo, taxando a súa delimitación.

A necesaria división en Distritos do Territorio Municipal, e a análise do cumprimento dos límites de sostibilidade, calidade de vida e cohesión social, é outro dos aspectos, que por outra banda introduce a necesaria política de vivenda e solo dun xeito xeneralizado, e a obrigatoriedade de constituí-lo Patrimonio Municipal de Solo (artigo 174).

Por último non debe deixarse pasar por alto o disposto na Disposición Transitoria Oito da Lei que textualmente di:

Disposición transitoria oitava.- Directrices de ordenación do territorio e plans sectoriais.

Conforme ó disposto na Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, a Xunta remitiralle ó Parlamento no prazo dun ano desde a entrada en vigor desta lei o documento de aprobación provisional das directrices de ordenación do territorio.

Así mesmo, a Xunta remitiralle ó Parlamento no prazo de dous anos desde a entrada en específicas deste ámbito territorial.

Neste senso indicar que na actualidade xa está redactado un documento de Avance de ditas Directrices de Ordenación do Territorio, polo que de cumprirse o prazo establecido en dita disposición transitoria, o Plan Xeral de Oleiros debería adaptarse ás súas determinacións en canto termo municipal incluído dentro da Área Metropolitana de A Coruña-Ferrol, aspecto este aínda sen resolver dada a ausencia dunha tramitación administrativa do mesmo.

3.2. ESTRUCTURA DO DOCUMENTO

O conxunto da Normativa Urbanística desagregase en tres Títulos coas disposicións transitorias e finais.

- O Título I, de Disposicións Xerais, ordénase en cinco capítulos establecendo as determinacións sobre natureza, ámbito, vixencia e desenvolvemento do Plan, regulando detalladamente a xestión urbanística, así como os actos de intervención do uso do solo. Péchase un capítulo sobre información urbanística e publicidade do planeamento.
- O Título II, de Normas de Ordenación, ordénase en catro capítulos, establece en primeiro lugar, o réxime xurídico do solo derivado da súa clasificación segundo a Lei, establece e define a división das clases de solo en zonas para a súa cualificación, identifica e regula os núcleos de poboación e establece as normas e determinacións de ordenación correspondentes ó planeamento parcial e de sectorización do solo urbanizable e ó planeamento especial.
- O Título III, detalla en nove capítulos a ordenación pormenorizada do solo urbano, do solo de núcleo rural, do solo de expansión de núcleo rural, e do solo rústico. Así mesmo o Título regula detalladamente os usos do solo, as condicións de edificación e dos sistemas, establecendo as medidas complementarias de protección de infraestrutura, bens naturais e patrimonio cultural regula a urbanización e o réxime das situación fóra de ordenación.
- As disposicións transitorias e finais fan referencia á forma en que se mantén ou modifica a vixencia dos plans de desenvolvemento anteriores, así como a algunhas determinacións sectoriais de obrigado cumprimento.

4. CRITERIOS DE XESTIÓN. A EXECUCIÓN DO PLAN

A través das súas determinacións para a xestión urbanística, o Plan Xeral trata de garanti-la executividade das súas propostas, clarificando o proceso a seguir para materializa-las actuacións previstas no solo urbano, no solo urbanizable e en relación ós sistemas xerais.

Respecto á xestión urbanística encamiñada á execución do Plan podemos classifica-las accións previstas polo planeamento en tres grandes tipos, atendendo ás características dos operadores urbanos que haberán de intervir no seu desenvolvemento.

- As accións de iniciativa pública relativas á execución dos elementos básicos ou estruturais do modelo territorial, tales como as relativas ó desenvolvemento dos sistemas xerais de comunicacións e transporte, do sistema xeral de equipamento e espazos libres, as iniciativas de solo para asenta-las actividades económicas relevantes (polígonos de actividades ou parques empresarias), as accións relativas á implantación de servizos de rango comarcal, a promoción de solo público para establece-las políticas xerais de vivenda, etc.

Caracteriza a estas actuacións o feito de depender de administracións distintas que a municipal e desde o punto de vista da xestión do Plan Xeral, elas constitúen o espazo para as accións de concertación e cooperación interadministrativa.

- En segundo lugar sitúanse as accións públicas ordinarias relacionadas coa urbanización, o mantemento do sistema polinuclear.

Comprenden o conxunto de previsións planificadoras relativas ó acabado da trama urbanas que acompañan ó crecemento urbano, a readaptación das infraestruturas ás novas necesidades que xeran (tales como melloras de viario existente, implantación de novas infraestruturas, etc.), a reposición e modernización dos servizos urbanísticos e a mellora do espazo público, a creación de equipamentos e espazos libres requiridos polas novas necesidades sociais, a regulación e control dos usos do solo e da edificación, etc.

Este tipo de accións constitúen o espazo natural da actividade urbanística ordinaria da Administración Municipal. O reto de xestión que plantea a definición de obxectivos do Plan Xeral refírese á mellora dos procedementos de xestión ordinaria municipal e moi particularmente da coordinación entre servizos.

- En terceiro lugar sitúanse as accións privadas con incidencia na realidade urbanística. O Plan urbanístico ten un importante contido regulador das mesmas, pero desde o punto de vista do Plan como proxecto executivo, as accións privadas constitúen o material co que se enchen de contido boa parte das propostas relativas á ordenación urbanística que se pretende alcanzar. Fundamentalmente esta actividade privada vai dirixida á produción de edificios para vivendas e outros usos nos terreos previstos ó efecto polo Plan.

No nivel máis elemental a actividade privada límitase á construción nun espazo reservado que dispón dos servizos necesarios (é o caso da edificación nun solar previamente urbanizado). Pero no caso do Concello de Oleiros cada vez con máis frecuencia a actividade privada de construción de edificios ten que facerse cargo da preparación previa ou simultánea dun solo aínda non urbanizado, ou non totalmente urbanizado. Esta situación implica á iniciativa privada no papel de axente non público que constrúe e engade ó espazo urbano, infraestructuras, servizos e espazos destinados a incorporase ó patrimonio público como unha parte máis do complexo sistema que compón o sistema polinuclear (as rúas, os parques, as infraestructuras, os espazos para o equipamento público,...).

É neste terreo no que a xestión urbanística ten especial importancia porque da correcta coordinación e control da actividade privada dependera o éxito dunha acción de colaboración na que os axentes non públicos asumen a responsabilidade de construír unha parte do tecido urbano que recaerá baixo a responsabilidade de conservación, xestión e goberno da Administración Municipal.

O éxito da xestión do desenvolvemento urbano no terreo das accións en que participa a iniciativa privada dependerá da capacidade para instrumenta-los complexos mecanismos de xestión da transformación urbanizadora do solo, que se enfrontan ó triple reto dunha estrutura da propiedade que haberá de ser modificada no proceso urbanizador e que no noso caso está marcada polo minifundio, unha esixencia cada vez maior de calidade na urbanización primaria (servizos urbanísticos e acondicionamento do espazo público) e unha concepción da regulación dos dereitos e obrigas dos propietarios do solo que demanda a distribución dos beneficios e as cargas urbanística e a reintegración á comunidade de parte das plusvalías que xera a nova urbanización.

En conclusión, as determinacións do Plan Xeral relativas á xestión urbanística irán dirixidas a facilita-lo desenvolvemento dos tres tipos de acción: a sectorial das distintas administracións públicas, a propiamente municipal no ámbito da iniciativa municipal urbanística, e a privada.

4.1. A CONCERTACIÓN ADMINISTRATIVA PARA A EXECUCIÓN DO PLAN

As actuacións estruturais promovidas polas distintas administracións públicas no terreo das infraestructuras de comunicación e transporte, da creación de grandes dotacións públicas, da promoción de operacións unitarias de solo (residencial e de actividades) ou da política de vivenda, constitúen auténticos motores da transformación urbanística.

O carácter fortemente especializado e sectorializado das administracións inversoras (paradigmático na administración do Estado, pero que se trasladou ás novas administracións rexionais) ocasiona con frecuencia a subutilización da capacidade dinamizadora destas inversións públicas, cando non provoca efectos urbanísticos indesexados que novas inversións públicas haberán de vir despois a corrixir.

Corresponde á Administración local, como administración xeral en canto ó ámbito das súas competencias e intereses sobre o territorio municipal, o papel de compatibiliza-las distintas accións públicas e crear un marco planificador capaz de optimiza-las sinerxías que xeran as grandes intervencións públicas. A planificación xeral urbanística constitúe o marco adecuado para tales funcións de conseguirmos facer dela un proxecto urbanístico suficientemente complexo e atento ás oportunidades que se derivan das distintas accións sectoriais.

En termos de xestión, a realización das determinacións e obxectivos do Plan Xeral neste terreo dependerán da capacidade de crear un marco de concertación entre a administración urbanística local e as distintas administracións para coordinar e compatibiliza-los proxectos ó servicio dos mellores resultados para o desenvolvemento urbano.

A actuación concertada en materia urbanística veu consolidándose, desde a metade da década dos 80, como un instrumento de crecente importancia e protagonismo no financiamento, proxectación e xestión de actuacións infraestructurais. No marco político administrativo complexo, onde ós plans urbanísticos lles corresponde -por mandato de lei- a coordinación e programación de infraestructuras e equipamentos, o mantemento da programación inversora nas administracións centrais implica a miúdo fortes desfases entre o planeamento e a súa execución.

No caso do Concello de Oleiros, a execución do Plan Xeral do 97 aínda non acadou un nivel de coordinación e concertación notable chegando a substituír a propia acción municipal a inanición doutras administracións claramente competentes no caso (consolidación dun sistema de parques metropolitanos, recuperación e publicación da

traza da costa, mellora na funcionalidade da rede urbana, etc.), cuestión esta agravadas pola ausencia dunha administración de marco metropolitano.

Nos últimos anos vén de recibir un impulso importante a cooperación entre os Concellos da Comarca coa creación do Consorcio das Mariñas, que comeza a dar froitos no ámbito da xestión dos servizos e do diálogo conxunto con outras administracións, botándose en falta, en calquera caso, a ausencia de dito organismo da cidade central da Coruña.

Esta rica articulación de instancias de cooperación interadministrativa constitúe unha importante vantaxe á hora de concreta-las estratexias de acción coordinada.

Neste ámbito sitúanse as xestións encamiñadas a concertar formas de cooperación temáticas que entre outras, se refiren ós seguintes aspectos relevantes:

- . Plan Sectorial de accesos á Comarca da Coruña. Para preve-los prazos de investimentos por parte da Dirección Xeral de Obras Públicas da CPTOPV e demais organismos implicados.
- . Actuacións na rede estatal de estradas e autoestradas coa Demarcación de Estradas do Estado do Ministerio de Fomento. En particular aquelas que se refiren á mellora da funcionalidade da estrada N-VI e a execución dun novo enlace desde a Autoestrada A-9 en A Barcala:
- . Sistema ferroviario. Previsión sobre execución da Rede de Alta Velocidade entre A Coruña e Ferrol e en particular a execución da estación de arredores no Burgo (Ministerio de Fomento, CPTOPV, Renfe).
- . Iniciativas de coordinación e potenciación do transporte urbano e interurbano na área urbana da Coruña e de implantación de vías reservadas para o transporte en corredores metropolitanos (CPTOPV).
- . Programación de solo e vivenda. Para pormenorizar programas de actuación e establecer liñas de cooperación a longo prazo (co IGVS).
- . Políticas e plans de protección do Patrimonio, recuperación e rehabilitación de edificacións singulares, creación dos xa previstos parques arqueolóxicos de Suvia e Xaz (coa Consellería de Cultura).

- . Programas de recuperación de espacios de interese ambiental, en especial aqueles que constitúen o importante sistema de parques comarcais e litorais, así como a regulación do uso do Espacio Natural da Costa de Dexo e o de interese ecolóxico da Lago de Mera e río Xentiña (Consellería de Medio Ambiente e CPTOPV).
- . Actuacións en grandes infraestructuras de abastecemento e saneamento (con Augas de Galicia e Deputación Provincial). Con especial atención a execución do Saneamento Integral da Ría por parte da C.P.T.O.P.V. renovación do colector de S. Pedro e a ampliación e mellora das Depuradoras de Oleiros e Lorbé.
- . Actuacións de ampliación dos portos de Mera e Lorbé con capacidade para incorporar usos turísticos e de ocio (coa C.P.T.O.P.V.).
- . Concepción e desenvolvemento da implantación universitaria (coa Universidade da Coruña e Deputación Provincial). Referido principalmente ás previsións de reservas para equipamento docente, investigador, deportivo e de servicios.

A concertación debe establecerse tamén cos concellos da Comarca e concellos limítrofes para os efectos de coordinación do planeamento en áreas de contacto e concertación de iniciativas referidas ó transporte, medio ambiente e infraestructuras xerais.

4.2. A XESTIÓN MUNICIPAL DO PLAN XERAL

Durante o período de execución da política municipal en relación ó planeamento municipal foise consolidando o papel directivo que corresponde ó Concello no desenvolvemento urbanístico.

A experiencia acumulada na xestión municipal aconsella destacar tres liñas de mellora e avance na xestión urbanística municipal:

- En primeiro lugar parece conveniente acentúa-la coordinación entre servizos municipais con incidencia no territorio, para sumar esforzos en torno ós obxectivos urbanísticos municipais. A revisión do Plan Xeral é unha ocasión que non se debe desaproveitar para sistematizar información sobre os distintos servizos con incidencia urbanística, producir diagnóstico de problemas e impulsar iniciativas para a súa resolución. Pero ademais permite contextualiza-los problemas sectoriais nunha visión de conxunto que é a que corresponde ó Plan Xeral.
- En segundo lugar, é necesario consolida-la intervención municipal directa en materia de solo e vivenda. Cunha concepción eminentemente local, a iniciativa municipal de solo e vivenda preséntase como o instrumento óptimo para apoiar e complementa-la acción do organismo autonómico competente en materia de vivenda e solo (IGVS no noso caso). Un complemento que afecta a un aspecto estratéxico da política urbanística que se propón neste Plan, que é o referido á ininterupción da oferta de vivenda de protección oficial.
- En terceiro lugar, parece necesario plantearse unha intervención municipal máis activa para estimular e impulsa-las actuacións de urbanización integral (tanto no solo urbano non consolidado coma no solo urbanizable).

Diante das dificultades que ás veces pode atopa-la iniciativa privada para abordar algúns procesos de xestión urbanística que requiren a aplicación dun sistema de actuación de exclusiva responsabilidade privada (compensación), haberá que plantearse a conveniencia de asumir sistemas mixtos como o de cooperación para axudar a resolve-las dificultades propias dos procesos de distribución de cargas e beneficios e estimula-lo proceso de urbanización, naqueles casos que o Plan Xeral identifica como prioritarios.

4.3. OS INSTRUMENTOS DE XESTIÓN DO SOLO PRIVADO

O establecemento do réxime xurídico do solo como unha matriz de dereitos e obrigas a exercitar a partir da determinación polo Plan da magnitude do aproveitamento urbanístico recoñecido ós distintos terreos, implica que a asignación dun aproveitamento urbanístico singularizado a determinados terreos (e non a outros) leva consigo a obriga de sufragalos custos da implantación dos servizos públicos que demandará a incorporación á actividade urbana da cidade dos novos aproveitamentos.

A instrumentación de mecanismos eficaces para que os axentes privados que interveñen na actividade económica de construción da cidade poidan materializar esta matriz de dereitos e obrigas, constitúe un presuposto importante para a execución dos Plans.

En consecuencia, mediante as determinacións para a xestión urbanística, o Plan Xeral está garantindo a executividade das súas propostas.

En relación ó solo urbanizable, a vixente lexislación urbanística desdebuxa a programación, de modo que o Plan Xeral delimita o solo urbanizable delimitado e determina o aproveitamento tipo das áreas de reparto co que deixa definido o dereito de cada un dos propietarios (o 90% do aproveitamento tipo).

En desenvolvemento do Plan Xeral, os Plans Parciais concretarán os aproveitamentos previstos nos respectivos sectores de planeamento, procedéndose á división en polígonos que constituirán o ámbito para a aplicación dalgún dos sistemas de actuación previstos na Lei. O carácter pormenorizadamente regulado de ditos sistemas garante a aplicabilidade dos mecanismos de distribución de cargas e beneficios entre os propietarios, de execución da urbanización e de cesión do solo público, incluído o que soporta o 10% do aproveitamento tipo.

A Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural contempla para o solo urbanizable non delimitado un procedemento de delimitación da área de reparto e definición do aproveitamento tipo tamén instrumentada a través dun planeamento de desenvolvemento, o Plan de Sectorialización, que opera a tales efecto coma o Plan Parcial respecto do anterior solo rústico apto para urbanizar, se ben incorporando á área de reparto unha previsión de sistemas xerais situados no interior da mesma. Nesta clase de solo, que no caso de Oleiros constitúe un marco amplo para o desenvolvemento de iniciativas non priorizadas, o Plan Xeral establece uns criterios básicos de compatibilidade de usos atendendo á vocación dos terreos dentro da estrutura de ordenación do territorio municipal, que se expresarán tanto nos tipos de usos xenéricos

previstos coma na intensidade de referencia e no dimensionamento da súa contribución á constitución dos sistemas xerais. Así mesmo establece os elementos de estratexia de desenvolvemento do Plan que permitan ó Concello apreciar a oportunidade e condicións esixibles á incorporación ó proceso urbanizador dunha área determinada.

Respecto ó solo urbano, a lexislación galega creou un marco de xestión diferenciado entre o solo urbano non consolidado e o solo urbano consolidado e establecendo dentro deste último diversas posibilidades.

En relación ó solo urbano non consolidado -o que require dun proceso integral de execución-, os mecanismos de xestión parten do obrigatorio establecemento polo Plan Xeral dunha ou varias áreas de reparto coa determinación dos respectivos aproveitamentos tipo que permiten fixa-la contía do aproveitamento susceptible de apropiación polos propietarios (o 90%). A partir de ditas determinacións, o desenvolvemento deste tipo de solo prodúcese obrigatoriamente por polígonos completos producíndose nestes ámbitos a distribución de cargas e beneficios entre os distintos propietarios, o cumprimento dos deberes de cesión (incluso do 10% do aproveitamento tipo) e a urbanización, mediante algún dos sistemas de actuación previstos na Lei. Cara a este tipo de desenvolvemento oriéntanse as actuacións de completamento da estrutura urbana, que requiren dunha execución integral.

En relación ó resto do solo urbano, o consolidado, a lexislación urbanística reconduce esta denominación a aquelas pezas nas que o grao de execución é tan completo que as accións edificatorias que restan non constitúen senón a compleción puntual do tecido urbano e a substitución puntual, a urbanización está executada ou pendente de complementos parciais e o reequipamento constitúe unha acción voluntarista de mellora que non cabe correlacionar coa materialización de novos aproveitamentos. Nestas pezas acabadas dos núcleos o Plan Xeral non haberá senón de acompañar mediante a simple regulación normativa de ordenanza as actuacións ordinarias de construción de solares vacantes, substitución de edificios obsoletos ou rehabilitación, coa obriga de completar á propia costa os gastos da parte de urbanización que se necesite, así como a gratuíta de terreos destinados a viais, fóra das aliñacións establecidas.

Cabe comentar por último a novidade que se abre respecto da introducción de dous novos sistemas de actuación na nova lexislación autonómica, ámbalas dúas de actuación indirecta, é dicir, sendo os particulares os axentes do proceso de preparación do solo e urbanización.

Un deles, o Sistema de Concerto que contempla a simplificación do sistema de compensación para o caso do propietario único ou propietarios titulares do 100% dos

terreos constituídos ó efecto nunha entidade urbanística de xestión ou sociedade mercantil.

O outro, o Sistema de Concesión de Obra Urbanizadora no que o Municipio outórgalle ó axente urbanizador concesionario a realización das obras de urbanización, procedendo este á distribución de cargas e beneficios e obtendo a retribución pola súa función urbanizadora ben en terreos urbanizados ou ben en metálico, segundo o convido co Concello.

O urbanizador está concibido, así, como un *axente público* no que a Administración delega a función pública de urbanizar. Non é necesariamente propietario do solo. O Axente Urbanizador é quen asume os compromisos que se concretan no título concesional outorgado polo Concello para executa-la urbanización e xestiona-la distribución de cargas e beneficios.

A Administración resérvase así a dirección e supervisión, e o axente (seleccionado en pública concorrência) é o executor material das súas directrices nas condicións fixadas na concesión, poñendo ó seu servicio os resortes productivos e financeiros propios da actividade empresarial. Na proposición do axente irá incluído un prezo de compra dos terreos e a oferta de incorporación dos propietarios ó proceso urbanizador. Igualmente especificase a retribución do axente en terreos edificables ou en metálico, a través das cotas de urbanización. Os propietarios que non acepten o prezo nin se incorporen ó proceso urbanizador serán expropiados.

Este sistema, inspirado en experiencias de varias Comunidades Autónomas, reivíndícase como:

- Potenciador da función urbanizadora apoiada no empresario urbanizador sobre a base da afirmación do planeamento como garante da calidade de vida.
- Substitutivo dunha programación sen credibilidade por outra baseada en compromisos de investimento voluntariamente asumidos.
- Opta pola economía productiva fronte á vella concepción de raíz fisocrática.
- Superador da tensión Plan-Mercado liberando a rixidez na oferta de solo urbanizado.

Da correcta articulación lexislativa e regulamentaria do sistema, dependerá a súa eficacia para supera-la confusión entre propietario e promotor inmobiliario imposta pola lexislación urbanística española, da que proceden -en boa medida- as dificultades de

execución do planeamento e da oferta en cantidade suficiente de solo urbanizado. Un equívoco que ocasiona a contradicción do sistema de compensación: facer obrigatoria a función de promotor inmobiliario para o propietario a quen se lle supón *ex lege* a condición de empresario-promotor de solo.

4.4. A EXECUCIÓN DO PLAN

A experiencia de desenvolvemento do Plan Xeral que se revisa constitúe un excelente punto de partida para fundamenta-la execución do Plan revisado.

O compromiso do Plan Xeral coa planificación urbanística veuse apoiado por unha xestión municipal que puxo en xogo os instrumentos de xestión e execución en toda a súa complexidade técnica e administrativa, acadando con isto un nivel de execución das determinacións do Programa de Actuación moi elevado.

A perspectiva metropolitana que se pretende no planeamento esixe impulsar desde a acción municipal un proceso de concertación e cooperación con outras administracións así como de atracción da participación de axentes e operadores privados, públicos e sociais.

A existencia dun aparato técnico-administrativo local con experiencia na xestión do urbanismo e a incorporación consolidada da acción planificatoria a práctica político-administrativa do Concello facilita o impulso das actuacións necesarias para garanti-la participación dos axentes públicos e privados.

Para a articulación dos mecanismos de execución das propostas que formula o Plan en relación ás actuacións fundamentais relativas ó sistema de comunicacións, sistema de grandes espacios libres, infraestructuras, dotacións públicas, áreas de actividade, empresariais, terciarias, dotacionais e de servicios, este establece características, contidos, prioridades e/ou estratexias, unha vez establecidas mediante as canles de información e participación previstas tanto para as administracións coma para os particulares.

A articulación dos instrumentos de xestión do Plan establécese á luz dos compromisos de execución alcanzados, de maneira que se garanta razoablemente a viabilidade das actuacións que se prioricen.

A execución do Plan fundamentarase nos seguintes principios:

- . Administra-las cesións derivadas do proceso urbano, para financia-la dotación de infraestructuras e equipamentos e a formación do Patrimonio Municipal de solo, mediante a articulación de mecanismos que garantan o cumprimento das obrigas legais de cesión de solos e financiamento da urbanización, tanto no solo urbano non consolidado coma no solo urbanizable.

- . Colaboración municipal para facilita-la execución e desenvolvemento daquelas iniciativas dos particulares coherentes cos obxectivos e programa do Plan.

Neste marco incardínanse os convenios urbanísticos subscritos cos particulares. O seu principal fundamento está na consecución de compromisos de execución que garantan o inmediato desenvolvemento de obxectivos tales coma: dotación de equipamentos, melloras nas infraestructuras, contribución á consecución dos sistemas xerais que se propoñen, etc.

- . Intervención pública para evita-lo bloqueo das actuacións urbanizadoras que necesitan ser garantidas para o cumprimento das estratexias e prioridades do Plan, previndo a actuación subsidiaria nos casos de inhibición da iniciativa privada.
- . Apoio á adquisición de novos solos para vivenda, tanto pola administración pública, coma polos operadores sociais, co criterio de facilita-la presenza da vivenda de protección oficial e de prezo taxado en Oleiros, intervindo estratexicamente para desbloquear procesos de xestión urbanística naqueles casos en que os propietarios non consigan garanti-lo coordinado desenvolvemento do Plan.
- . Coordinación interadministrativa tanto ós efectos da execución e desenvolvemento dos sistemas xerais viario, dotacional e infraestructural, coma ós do desenvolvemento das políticas sectoriais con incidencia no medio ambiente: costas e praias, forestais, de rexeneración e consolidación de espacios de interese ambiental, de recuperación do patrimonio cultural, arquitectónico, arqueolóxico, etc.

4.5. A XESTIÓN URBANÍSTICA DO PLAN

4.5.1. A xestión do solo urbano

Ó réxime xurídico derivado da *Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones* e da Lei de Ordenación e Protección do Medio Rural de Galicia fixa concretamente as obrigas dos propietarios do solo urbano, e instrumenta os mecanismos de redistribución das cargas que delas se derivan.

En relación ó solo urbano, as determinacións de ordenación do Plan foron adoptadas tendo en perspectiva os mecanismos de xestión previstos para a súa execución. Para tal efecto prodúcese as determinacións de ámbitos que requiren dunha execución integral no solo urbano non consolidado que á vez son unidades de ordenación e reúnen as características esixibles ós ámbitos de reparto de cargas e beneficios entre os propietarios, considerando cada un deles como unha área de reparto diferenciada. A súa ordenación volumétrica pormenorízase no presente Plan ou ben remítese ó desenvolvemento dun Plan Especial de Reforma Interior. Para cada área das ordenadas mediante ordenacións especiais o Plan determina, en principio, a súa consideración como polígonos únicos de execución.

No Plan sinálanse os ámbitos que esixen actuacións de execución integral de urbanización nas pezas de solo urbano non consolidado que se constitúen en áreas de reparto para permiti-la xusta distribución entre os propietarios dos beneficios e das cargas derivadas do planeamento; determinando os polígonos de execución, ámbitos para a execución das operacións urbanizadoras.

O límite das áreas de execución integral configúrase ademais como un ámbito específico de ordenación, regulado mediante Ordenanzas singulares que haberán de desenvolverse ben mediante Estudos de Detalle que, con carácter obrigatorio se redactarán para produci-lo axuste de rasantes e aliñacións, ou plans especiais de reforma interior. A cada área de execución integral correspóndelle un polígono, sen prexuízo da súa posterior división para facilita-la execución.

Para as áreas que se priorizan fíxase o sistema de actuación para os efectos da distribución entre os propietarios incluídos nela da totalidade das cargas e beneficios impostos polo planeamento. Proponse o sistema de compensación en presenza de compromiso certo de execución dos propietarios e o sistema de cooperación ou o de concerto para os restantes.

Por último, prevense no Plan certas actuacións expropiatorias illadas en solo urbano para a adquisición de solo necesario para determinadas accións puntuais non imputables a un polígono determinado, sen prexuízo da repercusión do seu custo nos directos beneficiarios das mesmas.

O conxunto de áreas de reparto establecidas no solo urbano non consolidado está formado polos ámbitos continuos deste solo comprendidos en áreas de execución integral ordenadas mediante ordenacións especiais. O Plan Xeral determina o seu aproveitamento tipo que se obterá dividindo o aproveitamento lucrativo total expresado en metros cadrados construíbles do uso e tipoloxía característicos pola superficie total, incluídos os sistemas xerais adscritos.

Das determinacións establecidas polo Plan Xeral para cada área de reparto dedúcese a superficie edificable total que corresponde a cada unha delas. Dadas as determinacións de ordenación establecidas, algunhas áreas de reparto non presentan unha ordenación homoxénea ó contemplar usos e tipoloxías diferentes ó interior da área, de tal maneira que se require ponderación comparativa de usos dentro de cada unha delas e a definición do aproveitamento tipo. Igualmente, a distinta posición no territorio municipal fan que deba darse un tratamento diferenciado ás distintas áreas.

Para os efectos de deduci-lo reparto de cargas e beneficios nestas áreas establécense os seguintes grupos de coeficientes de ponderación de referencia para os usos particulares por áreas territoriais, e tomando como referencia a Ponencia de Valores Catastrais do ano 1997 e suposto como uso característico o da vivenda colectiva:

No proceso de xestión urbanística de cada área de reparto estes coeficientes poderán ser reaxustados en atención ás circunstancias concretas de cada momento.

Zona Norte:

. Vivenda colectiva (vivenda colectiva de protección):	1,00 (0,70)
. Vivenda unifamiliar (vivenda unifamiliar de protección):	0,80 (0,56)
. Comercial en planta baixa de edificio residencial:	0,80
. Terciario en edificio exclusivo:	0,80

Santa Cruz:

. Vivenda colectiva (vivenda colectiva de protección):	1,00 (0,70)
. Vivenda unifamiliar (vivenda unifamiliar de protección):	0,85 (0,595)
. Comercial en planta baixa de edificio residencial:	1,10

. Terciario en edificio exclusivo:	0,95
. Terciario-deportivo extensivo privado:	1,01

Perillo-Montrove:

. Vivenda colectiva (vivenda colectiva de protección):	1,00 (0,70)
. Vivenda unifamiliar (vivenda unifamiliar de protección):	1,20 (0,84)
. Comercial en planta baixa de edificio residencial:	1,20
. Terciario en edificio exclusivo:	0,95

Nós:

. Vivenda colectiva (vivenda colectiva de protección):	1,00 (0,70)
. Vivenda unifamiliar (vivenda unifamiliar de protección):	1,15 (0,805)
. Comercial en planta baixa de edificio residencial:	1,00
. Terciario en edificio exclusivo:	0,95

Oleiros-Iñás:

. Vivenda colectiva (vivenda colectiva de protección):	1,00 (0,70)
. Vivenda unifamiliar (vivenda unifamiliar de protección):	1,00 (0,70)
. Comercial en planta baixa de edificio residencial:	1,05
. Terciario en edificio exclusivo:	1,00

O valor de ponderación para vivendas suxeitas a algún réxime de protección oficial é de 0,70, cos resultados reflectidos na relación anterior.

Nas restantes áreas de reparto en que se presenta unha ordenación homoxénea, que contempla un uso e tipoloxía xeral cunha intensidade común ó conxunto da área, de tal maneira que non require ponderación comparativa de usos dentro delas, a definición do aproveitamento tipo establécese sobre a base de edificabilidade.

Estas áreas de reparto son as seguintes: POL-01, POL-06, POL-13, POL-14, POL-17, POL-25, POL-28, POL-29, POL-30, POL-37, POL-40, POL-41, POL-42, PERI-01-R, PERI-03-R, PERI-08-R, PERI-09-R e PERI-11-R.

A continuación relaciónanse os aproveitamentos tipo das áreas de reparto do solo urbano non consolidado que presentan usos non homoxéneos:

Aproveitamento tipo de POL-03:

- . A edificabilidade máxima é de: 1,00 m²/m²
- . A superficie da área é de: 2.332 m²
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda colectiva: 1.690,70 m² (72,50%)
 - Comercial en planta baixa: 641,30 m² (27,50%)

Ponderando cos coeficientes establecidos na zona Norte, o aproveitamento será:

$(1.690,70 \text{ m}^2 \times 1) + (641,30 \text{ m}^2 \times 0,80) = 2.203,74 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda colectiva.

Aproveitamento tipo: $2.203,74 \text{ m}^2 / 2.332 \text{ m}^2 = 0,95 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

Aproveitamento tipo de POL-04:

- . A edificabilidade máxima é de: 0,60 m²/m²
- . A superficie da área é de: 6.849 m²
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda colectiva: 1.849,23 m² (45%)
 - Vivenda colectiva VPO: 1.232,82 m² (30%)
 - Comercial en planta baixa: 1.027,35 m² (25%)

Ponderando cos coeficientes establecidos na zona Norte, o aproveitamento será:

$(1.849,23 \text{ m}^2 \times 1) + (1.232,82 \text{ m}^2 \times 0,70) + (1.027,35 \text{ m}^2 \times 0,80) = 3.534,08 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda colectiva.

Aproveitamento tipo: $3.534,08 \text{ m}^2 / 6.849 \text{ m}^2 = 0,52 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

Aproveitamento tipo de POL-05:

- . A edificabilidade máxima é de: 1,00 m²/m²
- . A superficie da área é de: 2.265 m²
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda colectiva: 1.698,75 m² (75%)
 - Comercial en planta baixa: 566,25 m² (25%)

Ponderando cos coeficientes establecidos na zona Norte, o aproveitamento será:

$(1.698,75 \text{ m}^2 \times 1) + (566,25 \text{ m}^2 \times 0,80) = 2.151,75 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda colectiva.

Aproveitamento tipo: $2.151,75 \text{ m}^2 / 2.265 \text{ m}^2 = 0,95 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

Aproveitamento tipo de POL-07:

- . A edificabilidade máxima é de: 0,40 m²/m²
- . A superficie da área é de: 19.908 m²
- . A distribución de usos é a seguinte:
 - Vivenda colectiva: 2.229,69 m² (28%)
 - Vivenda colectiva VPO: 2.548,22 m² (32%)
 - Vivenda unifamiliar: 1.592,64 m² (20%)
 - Comercial en planta baixa: 1.592,64 m² (20%)

Ponderando cos coeficientes establecidos en Santa Cruz, o aproveitamento será:

$[(2.229,69 \text{ m}^2 \times 1) + (2.548,22 \text{ m}^2 \times 0,70) + (1.592,64 \text{ m}^2 \times 0,85) + (1.592,64 \times 1,10)]:$
 $0,7 = 10.170,13 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda colectiva VPO.

Aproveitamento tipo: $10.170,13 \text{ m}^2 / 19.908 \text{ m}^2 = 0,511 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico vivenda colectiva VPO.

Aproveitamento tipo de POL-08:

- . A edificabilidade máxima é de: 1,00 m²/m²
- . A superficie da área é de: 10.147 m²
- . A distribución de usos é a seguinte:
 - Vivenda colectiva: 4.870,56 m² (48%)
 - Vivenda colectiva VPO: 3.247,04 m² (32%)
 - Comercial en planta baixa: 2.029,40 m² (20%)

Ponderando cos coeficientes establecidos en Santa Cruz, o aproveitamento será:

$(4.870,56 \times 1) + (3.247,04 \text{ m}^2 \times 0,70) + (2.029,40 \text{ m}^2 \times 1,10) = 9.375,83 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda colectiva.

Aproveitamento tipo: $9.375,83 \text{ m}^2 / 10.147 \text{ m}^2 = 0,924 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

Aproveitamento tipo de POL-09:

- . A edificabilidade máxima é de: 1,00 m²/m²
- . A superficie da área é de: 3.698 m²
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda colectiva: 2.588,60 (70%)
 - Comercial en planta baixa: 1.109,40 (30%)

Ponderando cos coeficientes establecidos en Santa Cruz, o aproveitamento será:

$(2.588,60 \text{ m}^2 \times 1) + (1.109,40 \text{ m}^2 \times 1,10) = 3.808,94 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda colectiva.

Aproveitamento tipo: $3.808,94 \text{ m}^2 / 3.698 \text{ m}^2 = 1,03 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

Aproveitamento tipo de POL-10:

- . A edificabilidade máxima é de: 1,00 m²/m²
- . A superficie da área é de: 2.037 m²
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda colectiva: 1.527,75 m² (75%)
 - Comercial en planta baixa: 509,25 m² (25%)

Ponderando cos coeficientes establecidos en Santa Cruz, o aproveitamento será:

$(1.527,75 \times 1) + (509,25 \text{ m}^2 \times 1,10) = 2.087,92 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda colectiva.

Aproveitamento tipo: $2.087,92 \text{ m}^2 / 2.037 \text{ m}^2 = 1,03 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

Aproveitamento tipo de POL-11:

- . A edificabilidade máxima é de: 1,00 m²/m²
- . A superficie da área é de: 4.634 m²
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda colectiva: 3.475 m² (75%)
 - Comercial en planta baixa: 1.158,5 m² (25%)

Ponderando cos coeficientes establecidos en Santa Cruz, o aproveitamento será:

$(3.475 \text{ m}^2 \times 1) + (1.158,5 \text{ m}^2 \times 1,10) = 4.749,85 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda colectiva.

Aproveitamento tipo: $4.749,85\text{m}^2/4.634\text{ m}^2 = 1,03\text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

Aproveitamento tipo de POL-12:

- . A edificabilidade máxima é de: $0,40\text{ m}^2/\text{m}^2$
- . A superficie da área é de: 18.680 m^2
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda colectiva: $2.690,00\text{ m}^2$ (36%)
 - Vivenda colectiva VPO: $673,00\text{ m}^2$ (9%)
 - Comercial en planta baixa: $4.109,00\text{ m}^2$ (55%)

Ponderando cos coeficientes establecidos en Santa Cruz, o aproveitamento será:

$[(2.690,00 \times 1) + (673,00 \times 0,70) + (4.109,00\text{ m}^2 \times 1,1)]: 1,10 = 6.982,73\text{ m}^2$ de uso característico comercial en planta baixa.

Aproveitamento tipo: $6.982,73\text{ m}^2/18.680\text{ m}^2 = 0,374\text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

Aproveitamento tipo de POL-15:

- . A edificabilidade máxima é de: $1,00\text{ m}^2/\text{m}^2$
- . A superficie da área é de: 5.847 m^2
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda colectiva: $4.385,25\text{ m}^2$ (75%)
 - Vivenda colectiva VPO: $1.096,31\text{ m}^2$ (18,75%)
 - Comercial en planta baixa: $365,44\text{ m}^2$ (6,25%)

Ponderando cos coeficientes establecidos en Perillo-Montrove, o aproveitamento será:

$(4.385,25\text{ m}^2 \times 1) + (1.096,31\text{ m}^2 \times 0,70) + (365,44\text{ m}^2 \times 1,20) = 5.591,19\text{ m}^2$ de uso característico vivenda colectiva.

Aproveitamento tipo: $5.591,19\text{ m}^2/5.847\text{ m}^2 = 0,95\text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

Aproveitamento tipo de POL-16:

- . A edificabilidade máxima é de: $0,70\text{ m}^2/\text{m}^2$
- . A superficie da área é de: 20.125 m^2
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda unifamiliar: $7.466,37\text{ m}^2$ (53%)
 - Comercial en planta baixa: $1.690,50\text{ m}^2$ (12%)
 - Vivenda colectiva VPO: $4.930,62\text{ m}^2$ (35%)

Ponderando cos coeficientes establecidos en Perillo-Montrove, o aproveitamento será:

$[(4.930,62 \text{ m}^2 \times 0,70) + (7.466,37 \text{ m}^2 \times 1,20) + (1.690,50 \text{ m}^2 \times 1,20)]: 1,20 = 12.033,07 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda unifamiliar.

Aproveitamento tipo: $12.033,07 \text{ m}^2 / 20.125 \text{ m}^2 = 0,598 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

Aproveitamento tipo de POL-18:

- . A edificabilidade máxima é de: 0,60 m²/m²
- . A superficie da área é de: 4.369 m²
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda colectiva: 1.782,55 m² (68%)
 - Comercial en planta baixa: 393,21 m² (15%)
 - Vivenda colectiva VPO: 445,64 m² (17%)

Ponderando cos coeficientes establecidos en Perillo-Montrove, o aproveitamento será:

$(1.782,55 \text{ m}^2 \times 1) + (445,64 \text{ m}^2 \times 0,70) + (393,21 \text{ m}^2 \times 1,20) = 2.566,35 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda colectiva.

Aproveitamento tipo: $2.566,35 \text{ m}^2 / 4.369 \text{ m}^2 = 0,587 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

Aproveitamento tipo de POL-19:

- . A edificabilidade máxima é de: 0,70 m²/m²
- . A superficie da área é de: 4.400 m²
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda colectiva: 2.618 m² (85%)
 - Comercial en planta baixa: 462 m² (15%)

Ponderando cos coeficientes establecidos en Perillo-Montrove, o aproveitamento será:

$(2.618 \text{ m}^2 \times 1) + (462 \text{ m}^2 \times 1,20) = 3.172,40 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda colectiva.

Aproveitamento tipo: $3.172,40 \text{ m}^2 / 4.400 \text{ m}^2 = 0,721 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

Aproveitamento tipo de POL-20:

- . A edificabilidade máxima é de: 0,70 m²/m²
- . A superficie da área é de: 2.590 m²
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda colectiva: 1.450,20 m² (80%)
 - Comercial en planta baixa: 362,80 m² (20%)

Ponderando cos coeficientes establecidos en Perillo-Montrove, o aproveitamento será:

$(1.450,20 \text{ m}^2 \times 1) + (362,80 \text{ m}^2 \times 1,20) = 1.885,52 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda colectiva.

Aproveitamento tipo: $1.885,52 \text{ m}^2 / 2.590 \text{ m}^2 = 0,728 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

Aproveitamento tipo de POL-21:

- . A edificabilidade máxima é de: 0,70 m²/m²
- . A superficie da área é de: 4.081 m²
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda colectiva: 2.285,36 m² (80%)
 - Comercial en planta baixa: 571,34 m² (20%)

Ponderando cos coeficientes establecidos en Perillo-Montrove, o aproveitamento será:

$(2.285,36 \text{ m}^2 \times 1) + (571,34 \text{ m}^2 \times 1,20) = 2.970,97 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda colectiva.

Aproveitamento tipo: $2.970,97 \text{ m}^2 / 4.081 \text{ m}^2 = 0,728 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

Aproveitamento tipo de POL-22:

- . A edificabilidade máxima é de: 0,70 m²/m²
- . A superficie da área é de: 18.200 m²
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda colectiva: 9.555,00 m² (75%)
 - Comercial en planta baixa: 3.185,00 m² (25%)

Ponderando cos coeficientes establecidos en Perillo-Montrove, o aproveitamento será:

$(9.555,00 \text{ m}^2 \times 1) + (3.185,00 \text{ m}^2 \times 1,20) = 13.377,00 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda colectiva.

Aproveitamento tipo: $13.377,00 \text{ m}^2 / 18.200 \text{ m}^2 = 0,735 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

Aproveitamento tipo de POL-23:

- . A edificabilidade máxima é de: $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- . A superficie da área é de: 4.500 m^2
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda colectiva: 3.375 m^2 (75%)
 - Comercial en planta baixa: 1.125 m^2 (25%)

Ponderando cos coeficientes establecidos en Perillo-Montrove, o aproveitamento será:

$(3.375 \text{ m}^2 \times 1) + (1.125 \text{ m}^2 \times 1,20) = 4.725 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda colectiva.

Aproveitamento tipo: $4.725 \text{ m}^2 / 4.500 \text{ m}^2 = 1,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

Aproveitamento tipo de POL-24:

- . A edificabilidade máxima é de: $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- . A superficie da área é de: 27.276 m^2
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda unifamiliar: $7.364,52 \text{ m}^2$ (60%)
 - Vivenda unifamiliar VPO: $2.454,84 \text{ m}^2$ (20%)
 - Vivenda colectiva VPO: $2.454,84 \text{ m}^2$ (20%)

Ponderando cos coeficientes establecidos en Perillo-Montrove, o aproveitamento será:

$[(7.364,52 \text{ m}^2 \times 1,20) + (2.454,84 \text{ m}^2 \times 0,84) + (2.454,84 \times 0,70)]: 1,20 = 10.514,90 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda unifamiliar.

Aproveitamento tipo: $10.514,90 \text{ m}^2 / 27.276 \text{ m}^2 = 0,386 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico vivenda unifamiliar.

Aproveitamento tipo de POL-26:

- . A edificabilidade máxima é de: $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- . A superficie da área é de: 8.136 m^2
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda unifamiliar: $1.301,76 \text{ m}^2$ (40%)
 - Vivenda unifamiliar VPO: $1.952,64 \text{ m}^2$ (60%)

Ponderando cos coeficientes establecidos en Perillo-Montrove, o aproveitamento será:

$[(1.301,76 \text{ m}^2 \times 1,20) + (1.952,64 \text{ m}^2 \times 0,84)]: 0,84 = 3.812,30 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda unifamiliar VPO.

Aproveitamento tipo: $3.812,30 \text{ m}^2 / 8.136 \text{ m}^2 = 0,469 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

Aproveitamento tipo de POL-27:

- . A edificabilidade máxima é de: $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- . A superficie da área é de: 8.575 m^2
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda unifamiliar: 2.744 m^2 (80%)
 - Terciario exclusivo: 686 m^2 (20%)

Ponderando cos coeficientes establecidos en Perillo-Montrove, o aproveitamento será:

$[(2.744 \text{ m}^2 \times 1,20) + (686 \text{ m}^2 \times 0,95)]: 1,20 = 3.287,08 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda unifamiliar.

Aproveitamento tipo: $3.287,08 \text{ m}^2 / 8.575 \text{ m}^2 = 0,383 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico vivenda unifamiliar.

Aproveitamento tipo de POL-31:

- . A edificabilidade máxima é de: $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- . A superficie da área é de: 7.265 m^2
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda colectiva: $3.814,12 \text{ m}^2$ (70%)
 - Comercial en planta baixa: $1.634,63 \text{ m}^2$ (30%)

Ponderando cos coeficientes establecidos en Oleiros-Lñás, o aproveitamento será:

$(3.814,12 \text{ m}^2 \times 1) + (1.634,63 \text{ m}^2 \times 1,05) = 5.530,48 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda colectiva.

Aproveitamento tipo: $5.530,48 \text{ m}^2 / 7.265 \text{ m}^2 = 0,761 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

Aproveitamento tipo de POL-32:

- . A edificabilidade máxima é de: $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- . A superficie da área é de: 9.089 m^2
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:

- Vivenda colectiva: 3.000 m² (55%)
- Vivenda unifamiliar: 953 m² (17,5%)
- Comercial en planta baixa: 1.500 m² (27,5%)

Ponderando cos coeficientes establecidos en Oleiros-Iñás, o aproveitamento será:

$(3.000 \text{ m}^2 \times 1) + (953 \text{ m}^2 \times 1) + (1.500 \text{ m}^2 \times 1,05) = 5.528 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda colectiva.

Aproveitamento tipo: $5.528 \text{ m}^2 / 9.089 \text{ m}^2 = 0,608 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

Aproveitamento tipo de POL-33:

- . A edificabilidade máxima é de: 0,40 m²/m²
- . A superficie da área é de: 17.601 m²
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda unifamiliar: 2.816,16 m² (40%)
 - Vivenda unifamiliar VPO: 4.224,24 m² (60%)

Ponderando cos coeficientes establecidos en Oleiros, o aproveitamento será:

$[(2.816,16 \text{ m}^2 \times 1) + (4.224,24 \text{ m}^2 \times 0,7)]: 0,70 = 8.247,33 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda unifamiliar VPO.

Aproveitamento tipo: $8.247,33 \text{ m}^2 / 17.601 \text{ m}^2 = 0,469 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

Aproveitamento tipo de POL-34:

- . A edificabilidade máxima é de: 0,35 m²/m²
- . A superficie da área é de: 9.626 m²
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda colectiva: 2.358,37 m² (70%)
 - Vivenda colectiva VPO: 1.010,73 m² (30%)

Ponderando cos coeficientes establecidos en Oleiros-Iñás, o aproveitamento será:

$(2.358,37 \text{ m}^2 \times 1) + (1.010,73 \text{ m}^2 \times 0,7) = 3.065,88 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda colectiva.

Aproveitamento tipo: $3.065,88 \text{ m}^2 / 9.626 \text{ m}^2 = 0,319 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

Aproveitamento tipo de POL-35:

- . A edificabilidade máxima é de: 0,35 m²/m²
- . A superficie da área é de: 7.573 m²
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda colectiva: 1.855,38 m² (70%)
 - Vivenda colectiva VPO: 795,16 m² (30%)

Ponderando cos coeficientes establecidos na zona de Oleiros-Iñás, o aproveitamento será:

$(1.855,38 \text{ m}^2 \times 1) + (795,16 \text{ m}^2 \times 0,7) = 2.411,99 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda colectiva

Aproveitamento tipo: $2.411,99 \text{ m}^2 / 7.573 \text{ m}^2 = 0,319 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

Aproveitamento tipo de POL-36:

- . A edificabilidade máxima é de: 0,35 m²/m²
- . A superficie da área é de: 8.066 m²
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda colectiva: 1.976,17 m² (70%)
 - Vivenda colectiva VPO: 846,93 m² (30%)

Ponderando cos coeficientes establecidos na zona de Oleiros-Iñás, o aproveitamento será:

$[(1.976,17 \text{ m}^2 \times 1) + (846,93 \text{ m}^2 \times 0,7)] = 2.569,02 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda colectiva.

Aproveitamento tipo: $2.569,02 \text{ m}^2 / 8.066 \text{ m}^2 = 0,319 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

Aproveitamento tipo de POL-38:

- . A edificabilidade máxima é de: 0,50 m²/m²
- . A superficie da área é de: 14.989 m²
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda colectiva: 3.300 m² (44%)
 - Vivenda unifamiliar: 2.875 m² (38,4%)
 - Comercial en planta baixa: 1.319 m² (17,6%)

Ponderando cos coeficientes establecidos na zona de Nós o aproveitamento será:

$(3.300 \text{ m}^2 \times 1) + (2.875 \text{ m}^2 \times 1,15) + (1.319 \text{ m}^2 \times 1) = 7.925,25 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda colectiva.

Aproveitamento tipo: $7.925,25 \text{ m}^2 / 14.989 \text{ m}^2 = 0,529 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

Aproveitamento tipo de POL-39:

- . A edificabilidade máxima é de: $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- . A superficie da área é de: 26.300 m^2
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda unifamiliar: 7.364 m^2 (70%)
 - Vivenda unifamiliar VPO: 3.156 m^2 (30%)

Ponderando cos coeficientes establecidos na zona de Oleiros-Iñás o aproveitamento será:

$(7.364 \text{ m}^2 \times 1) + (3.156 \text{ m}^2 \times 0,7) = 9.573,20 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda unifamiliar.

Aproveitamento tipo: $9.573,20 \text{ m}^2 / 26.300 \text{ m}^2 = 0,364 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

Aproveitamento tipo de POL-43:

- . A edificabilidade máxima é de: $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- . A superficie da área é de: 8.450 m^2
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda unifamiliar: 1.014 m^2 (40%)
 - Vivenda unifamiliar VPO: $1.521,00 \text{ m}^2$ (60%)

Ponderando cos coeficientes establecidos en Perillo-Montrove, o aproveitamento será:

$[(1.014 \text{ m}^2 \times 1,20) + (1.521,00 \times 0,84)] : 0,84 = 2.969,57 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda unifamiliar VPO.

Aproveitamento tipo: $2.969,57 \text{ m}^2 / 8.450 \text{ m}^2 = 0,351 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

Aproveitamento tipo de PERI-4-R:

- . A edificabilidade máxima é de: 0,40 m²/m²
- . A superficie da área é de: 18.719 m²
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda unifamiliar: 2.995,04 m² (40%)
 - Vivenda unifamiliar VPO: 4.492,56 m² (60%)

Ponderando cos coeficientes establecidos na zona Norte, o aproveitamento será:

$[(2.995,04 \text{ m}^2 \times 0,80) + (4.492,56 \text{ m}^2 \times 0,56)]: 0,56 = 8.771,18 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda unifamiliar de protección.

Aproveitamento tipo: $8.771,18 \text{ m}^2 / 18.719 \text{ m}^2 = 0,46 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

Aproveitamento tipo de PERI-5-R:

- . A edificabilidade máxima é de: 0,60 m²/m²
- . A superficie da área é de: 26.884 m²
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda unifamiliar: 5.806,94 m² (36%)
 - Vivenda unifamiliar (VPO): 2.903,47 m² (18%)
 - Vivenda colectiva VPO: 5.806,94 m² (36%)
 - Comercial en planta baixa: 1.613,04 m² (10%)

Ponderando cos coeficientes establecidos na Zona Norte, o aproveitamento será:

$[(5.806,94 \text{ m}^2 \times 0,80) + (2.903,47 \text{ m}^2 \times 0,56) + (5.806,94 \text{ m}^2 \times 0,70) + (1.613,04 \times 0,80)]: 0,8 = 14.533,46 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda unifamiliar.

Aproveitamento tipo: $14.533,46 \text{ m}^2 / 26.884 \text{ m}^2 = 0,541 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

Aproveitamento tipo de PERI-6-R:

- . A edificabilidade máxima é de: 0,40 m²/m²
- . A superficie da área é de: 33.998 m²
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda unifamiliar: 5.167,70 m² (38%)
 - Vivenda unifamiliar VPO: 5.167,70 m² (38%)
 - Vivenda colectiva VPO: 2.583,85 m² (19%)
 - Comercial en planta baixa: 679,95 m² (5%)

Ponderando cos coeficientes establecidos en Santa Cruz, o aproveitamento será:

$[(5.167,70 \text{ m}^2 \times 0,85) + (5.167,70 \text{ m}^2 \times 0,595) + (2.583,85 \text{ m}^2 \times 0,70) + (679,95 \text{ m}^2 \times 1,10)]: 0,85 = 11.792,90 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda unifamiliar.

Aproveitamento tipo: $11.792,90 \text{ m}^2 / 33.998 \text{ m}^2 = 0,347 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

Aproveitamento tipo de PERI-7-R:

- . A edificabilidade máxima é de: 0,40 m²/m²
- . A superficie da área é de: 9.828 m²
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda unifamiliar: 1.493,85 m² (38%)
 - Vivenda unifamiliar VPO: 1.493,85 m² (38%)
 - Vivenda colectiva VPO: 746,92 m² (19%)
 - Comercial en planta baixa: 196,58 m² (5%)

Ponderando cos coeficientes establecidos en Santa Cruz-Dorneda, o aproveitamento será:

$[(1.493,85 \text{ m}^2 \times 0,85) + (1.493,85 \text{ m}^2 \times 0,595) + (746,92 \text{ m}^2 \times 0,70) + (196,58 \text{ m}^2 \times 1,10)]: 0,85 = 3.409,03 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda unifamiliar.

Aproveitamento tipo: $3.409,03 \text{ m}^2 / 9.828 \text{ m}^2 = 0,347 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

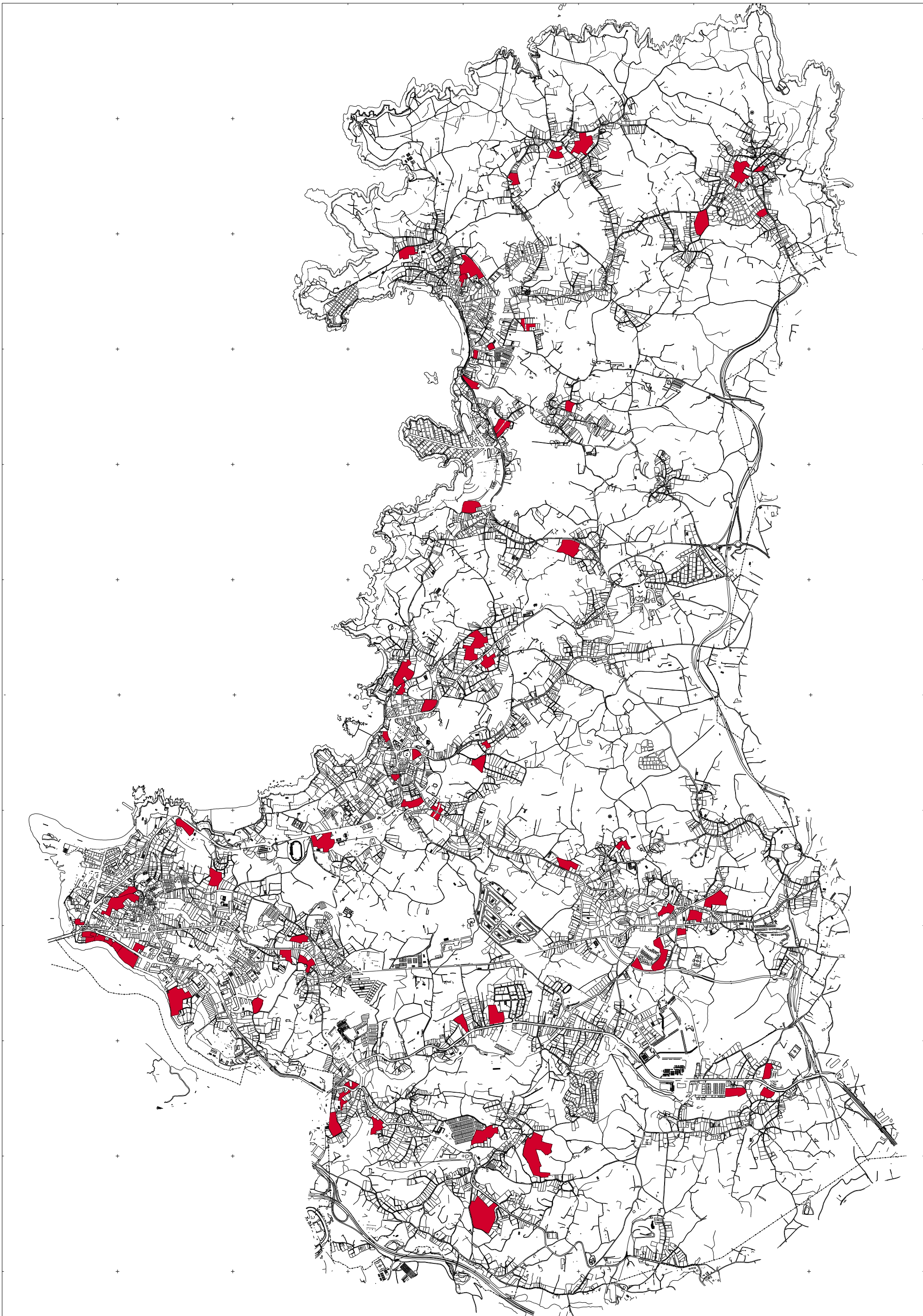
Aproveitamento tipo de PERI-12-R:

- . A edificabilidade máxima é de: 0,20 m²/m²
- . A superficie da área é de: 46.851 m²
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda unifamiliar: 7.496,16 m² (80%)
 - Vivenda unifamiliar VPO: 1.874,04 m² (20%)

Ponderando cos coeficientes establecidos en Nós, o aproveitamento será:

$[(7.496,16 \text{ m}^2 \times 1,15) + (1.874,04 \text{ m}^2 \times 0,805)]: 1,15 = 8.807,99 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda unifamiliar.

Aproveitamento tipo: $8.807,99 \text{ m}^2 / 46.851 \text{ m}^2 = 0,188 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.



Aproveitamento tipo de PERI-13-R:

- . A edificabilidade máxima é de: 0,40 m²/m²
- . A superficie da área é de: 48.356 m²
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda unifamiliar: 11.605,44 m² (60%)
 - Vivenda unifamiliar VPO: 7.736,96 m² (40%)

Ponderando cos coeficientes establecidos en Nós, o aproveitamento será:

$[(11.605,44 \text{ m}^2 \times 1,15) + (7.736,96 \text{ m}^2 \times 0,805)] : 1,15 = 17.021,31 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda unifamiliar.

Aproveitamento tipo: $17.021,31 \text{ m}^2 / 48.356 \text{ m}^2 = 0,352 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

Aproveitamento tipo de PERI-14-R:

- . A edificabilidade máxima é de: 1,00 m²/m²
- . A superficie da área é de: 3.133 m²
- . A distribución de usos pormenorízase no Plan e é a seguinte:
 - Vivenda colectiva: 2.506,40 m² (80%)
 - Comercial en planta baixa: 626,60 m² (20%)

Ponderando cos coeficientes establecidos en Perillo-Montrove, o aproveitamento será:

$(2.506,40 \text{ m}^2 \times 1) + (626,60 \text{ m}^2 \times 1,20) = 3.258,32 \text{ m}^2$ de uso característico vivenda colectiva.

Aproveitamento tipo: $3.258,32 \text{ m}^2 / 3.133 \text{ m}^2 = 1,04 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico.

As diferentes áreas, en función da súa posición no territorio, tipoloxía edificatoria, intensidade de edificación e presenza de vivenda de protección oficial, atópanse equilibradas en valores relativos, no que a beneficios e cargas se refire.

4.5.2. A xestión do solo urbanizable

A. Sectorialización do solo urbanizable. As áreas de reparto.

O establecemento dun ámbito temporal no que se ten que desenvolver a nova urbanización, é a característica definitoria do solo urbanizable delimitado. A previsión do desenvolvemento deste tipo de solo antes da posta en marcha doutras áreas de solo urbanizable, está na base da regulamentación normativa referida a el.

A división do solo urbanizable en sectores para o seu desenvolvemento por medio de Plans Parciais, constitúe unha determinación de ordenación que leva implícita unha intención estratéxica en relación á programación da acción urbanizadora.

Cada un dos sectores de solo urbanizable delimitado e os afectos a sistemas xerais adscritos ou comprendidos nesta clase de solo para a súa xestión, integrarán áreas de reparto de cargas e beneficios independentes.

O solo urbanizable delimitado, tense dividido nos seguintes sectores de planeamento que se relacionarán a continuación coas súas características xerais:

SUD-1. Sector de Cividás.

- . Superficie total: 31.578 m²
- . Sistemas xerais adscritos:
 - Sistema xeral de equipamento: 6.494 m² de Zona Deportiva de Dexo (DEP-49).
- . Uso global: Residencial mixto
- . Edificabilidade: 0,50 m²/m²

SUD-2. Sector de Xentiña.

- . Superficie total: 49.859 m²
- . Sistemas xerais incluídos:
 - Sistema Xeral de comunicacións: 1.448 m² da Variante de Mera.
- . Sistemas xerais adscritos:
 - Sistema xeral de equipamento deportivo: 12.738 m² de Zona Deportiva de Dexo (DEP-49).
- . Uso global: Residencial mixta
- . Edificabilidade: 0,50 m²/m²

SUD-3. Sector de Arillo.

- . Superficie total: 40.999 m²
- . Sistemas xerais adscritos:
 - Sistema xeral de espazos libres equivalentes: 11.020 m² do Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5).
- . Uso global: Residencial colectiva.
- . Edificabilidade: 0,63 m²/m²

SUD-4. Sector de Santa Cruz-Coruxo.

- . Superficie total: 99.677 m²
- . Sistemas xerais que inclúe:
 - Sistema xeral de comunicacións:
 - Eixe Transversal: 4.736 m²
 - Circunvalación Santa Cruz: 3.124 m²
 - Sistema xeral de espazos libres e zonas verdes:
- . Sistemas xerais adscritos:
 - Sistema xeral de espazos libres e zonas verdes: 23.400 m² do Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5).
- . Uso global: Residencial e Terciario.
- . Edificabilidade: 0,65 m²/m²

SUD-5. Sector de Icaria IV.

- . Superficie total: 62.874 m²
- . Sistemas xerais adscritos:
 - Sistema xeral de espazos libres equivalentes: 13.470 m² do Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5).
- . Uso global: Residencial e Terciario.
- . Edificabilidade: 0,63 m²/m²

SUD-6. Sector Alsina-Lamastelle.

- . Superficie total: 104.826 m²
- . Sistemas xerais incluídos:
 - Sistema xeral de comunicacións: 3.324 m² da Variante N-VI-Avda. Rosalía de Castro.
- . Sistemas xerais adscritos:
 - Sistema xeral de espazos libres e zonas verdes: 21.280 m² do Parque do río de San Pedro (ZV-12).
- . Uso global: Residencial e Terciario.
- . Edificabilidade: 0,50 m²/m²

SUD-7. Sector de A Pezoca-Oleiros.

- . Superficie total: 48.892 m²
- . Sistemas xerais incluídos:
 - Sistema xeral de comunicacións: 6.804 m² da Variante de Oleiros.
 - Sistema xeral de equipamento: 8.914 m² do Ambulatorio de Oleiros.
- . Sistemas xerais adscritos:
 - Sistema xeral de espazos libres e zonas verdes: 9.300 m² do Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5).
- . Uso global: Residencial colectivo.
- . Edificabilidade: 0,48 m²/m²

SUD-8. Sector de O Carballo.

- . Superficie total: 36.206 m²
- . Sistemas xerais adscritos:
 - Sistema xeral de espazos libres e zonas verdes: 8.060 m² do Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5).
- . Uso global: Residencial unifamiliar.
- . Edificabilidade: 0,44 m²/m²

SUD-9. Sector de A Covada.

- . Superficie total: 59.655 m²
- . Sistemas xerais adscritos:
 - Sistema xeral de espazos libres e zonas verdes: 14.470 m² do Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5).
- . Uso global: Residencial mixto.
- . Edificabilidade: 0,48 m²/m²

SUD-10. Sector de Viñas de Babilonia.

- . Superficie total: 129.581 m²
- . Sistemas xerais incluídos:
 - Variante de Santa Cruz: 9.680 m²
- . Sistemas xerais adscritos:
 - Sistema xeral de espazos libres e zonas verdes: 34.870 m² do Parque Fluvial de Santa Cruz (ZV-13).
- . Uso global: Residencial e Terciario.
- . Edificabilidade: 0,63 m²/m²

SUD-11. Sector de Dorneda-Campo de Golf.

- . Superficie total: 1.158.932 m²
- . Sistemas xerais incluídos:
Parque do Castro de Xaz (V-15): 47.880 m²
- . Conexión viaria: 7.388 m²
- . Sistemas xerais adscritos:
Depuradora de Oleiros: 14.950 m²
- . Uso global: Residencial, Terciario, Deportivo Extensivo Privado.
- . Edificabilidade: 0,111 m²/m²

SUD-12. Sector de A Gándara.

- . Superficie total: 109.337 m²
- . Sistemas xerais incluídos:
Circunvalación curta de Mera: 2.300 m²
Variante de Mera: 7.460 m²
- . Sistemas xerais adscritos:
Docente en Nós (D-18): 11.496 m²
- . Uso global: Residencial Mixto.
- . Edificabilidade: 0,40 m²/m²

SUD-13. Sector de Santa Ana.

- . Superficie total: 42.511 m²
- . Sistemas xerais adscritos:
Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5): 8.500 m²
- . Uso global: Residencial Mixto.
- . Edificabilidade: 0,40 m²/m²

SUD-14. Sector de Aguiera.

- . Superficie total: 38.177 m²
- . Sistemas xerais adscritos:
Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5): 7.620 m²
- . Uso global: Residencial Mixto.
- . Edificabilidade: 0,40 m²/m²

SUD-15. Sector de O Río-Montrove.

- . Superficie total: 83.966 m²
- . Sistemas xerais adscritos:
Docente en Nós (D-18): 20.382 m²
- . Uso global: Residencial Mixto.
- . Edificabilidade: 0,40 m²/m²

SUD-16. Sector de Liñas 3.

- . Superficie total: 29.869 m²
- . Sistemas xerais adscritos:
Parque Metropolitano de Liñas (ZV-5): 4.130 m²
- . Uso global: Residencial Mixto.
- . Edificabilidade: 0,30 m²/m²

SUD-17. Sector de Monte Sino.

- . Superficie total: 27.500 m²
- . Sistemas xerais adscritos:
Parque Metropolitano de Liñas (ZV-5): 3.784 m²
- . Uso global: Residencial Mixto.
- . Edificabilidade: 0,30 m²/m²

SUD-18. Sector de O Río-Rabuñeiro.

- . Superficie total: 112.863 m²
- . Sistemas xerais incluídos: 13.719 m² do Parque de Miraflores (ZV-11).
- . Sistemas xerais adscritos:
Parque de Miraflores (ZV-11): 21.281 m²
- . Uso global: Residencial unifamiliar.
- . Edificabilidade: 0,44 m²/m²

SUD-19. Sector de Os Regos.

- . Superficie total: 42.155 m²
- . Sistemas xerais adscritos:
Parque de San Pedro (ZV-12): 7.587 m²
- . Uso global: Terciario.
- . Edificabilidade: 0,40 m²/m²

SUD-20. Sector de O Real.

- . Superficie total: 54.700 m²
- . Uso global: Residencial unifamiliar.
- . Edificabilidade: 0,20 m²/m²

SUD-21. Sector Finca Alsina.

- . Superficie total: 90.859 m²
- . Sistemas xerais incluídos:
Parque Alsina (ZV-15): 9.620 m²
- . Uso global: Terciario.
- . Edificabilidade: 0,15 m²/m²

SUD-22. Sector O Río-Oleiros.

- . Superficie total: 9.936 m²
- . Uso global: Residencial.
- . Edificabilidade: 0,40 m²/m²

SUD-23. Sector A Barcala.

- . Superficie total: 25.643 m²
- . Uso global: Residencial.
- . Edificabilidade: 0,40 m²/m²

B. O aproveitamento tipo.

Para o solo urbanizable delimitado a LOUG establece un sistema de reparto de cargas e beneficios que se caracteriza fundamentalmente pola definición dun aproveitamento urbanístico susceptible de apropiación con carácter xeral para tódolos propietarios incluídos na área de reparto unitaria correspondente, previo ó cumprimento das obrigas impostas pola propia Lei. Este aproveitamento será o mesmo por unidade de superficie bruta de que son propietarios. Establecido no 90% do aproveitamento tipo da área de reparto, refírese a tódolos terreos incluídos en dita clasificación, así como ós terreos reservados para sistemas xerais pertencentes ou adscritos ós sectores correspondentes.

Para facer posible a asignación do 90% do aproveitamento tipo a cada propietario, se establece unha técnica de reparto que se desenvolve en dúas fases. A primeira, que corresponde ó Plan Xeral, ten por obxecto establece-las condicións de xestión das áreas de reparto que inclúen os sistemas xerais imputados ós sectores. A segunda fase, que se refire á distribución do aproveitamento ó interior do sector, concretado xa no correspondente Plan Parcial, irá destinada a acadar-la necesaria similitude entre os aproveitamentos dos distintos polígonos de execución e dentro de cada un ó reparto de cargas e beneficios mediante as técnicas compensatoria e reparcelatoria.

Corresponde pois, ó Plan Xeral, a definición da primeira das fases de aplicación da técnica de reparto do aproveitamento tipo, xustificando o cálculo de dito aproveitamento incluíndo en cada unha das áreas de reparto os sistemas xerais incluídos ou adscritos.

Para a obtención do aproveitamento tipo pátense das determinacións establecidas a nivel de ordenación polo Plan Xeral para o solo urbanizable. Esas determinacións refírense tanto á definición dos sistemas xerais como á asignación de usos globais e a súa intensidade para as zonas en que se divide dito solo.

Das determinacións definidas nas zonas de ordenanza, dedúcese a superficie edificable total que corresponde a cada unha delas. Faise necesario proceder á definición do uso e tipoloxía edificatoria característico ou predominante, en relación o cal haberanse de elaborar aqueles coeficientes de ponderación relativa que permitan homoxeneiza-los valores da edificabilidade e facer comparables usos diferentes e zonas en distinta situación. Coa aplicación de ditos coeficientes establecemos o valor do aproveitamento tipo que se expresa en m² construíbles do uso característico.

A ponderación haberá de gardar relación coa rendibilidade económica de cada uso concreto situado nunha determinada zona a urbanizar.

O aproveitamento será así expresión da rendibilidade económica que se deriva dos usos lucrativos previstos polo Plan para cada zona.

O proceso de cálculo do aproveitamento partirá polo tanto do establecemento de hipóteses determinadas sobre o rendemento económico dos distintos usos e sobre as variacións dos custos de urbanización dos diferentes sectores. Para isto estímase as diferencias de rendemento entre os usos previstos: vivenda colectiva densa, vivenda de protección oficial densa, vivenda unifamiliar, comercial en planta baixa e terciario en edificio exclusivo, utilizando ó efecto como referencia os módulos de base de repercusión e os coeficientes correctores do valor do solo establecidos para a determinación da valoración catastral, que deveñen da ponencia de valores correspondente ó Termo Municipal de Oleiros.

Ditos coeficientes serán os mesmos que os utilizados no apartado anterior para a xestión do solo urbano non consolidado, diferenciando as cinco zonas en que se divide o termo municipal. Neste sentido os sectores SUD-1, SUD-2, SUD-12, SUD-13 e SUD-20, pertencen á Zona Norte; os sectores SUD-3, SUD-4, SUD-10, SUD-11 e SUD-14 pertencen á Zona de Santa Cruz; os sectores SUD-5, SUD-15 e SUD-17 á zona de Perillo; os sectores SUD-6, SUD-8, SUD-21 e SUD-23 á zona de Nós, e os sectores SUD-7, SUD-9, SUD-16, SUD-18, SUD-19 e SUD-22 á zona de Oleiros-Lñás.

A partir do establecemento dos coeficientes de ponderación das edificabilidades, o cálculo aritmético do aproveitamento é inmediato. Procédese a transformar en metros cadrados do uso característico as superficies edificables de cada zona, mediante a aplicación dos coeficientes.

O aproveitamento tipo da área de reparto constituída por cada un dos ámbitos de solo urbanizable delimitado será o cociente entre o sumatorio dos aproveitamentos dos sectores que comprende e a superficie total do solo urbanizable, incluídos os sistemas xerais pertencentes ou adscritos ós respectivos sectores.

No apartado seguinte prodúcese o cálculo do aproveitamento tipo.

C. Cálculo do aproveitamento tipo.

Ós efectos do cálculo do aproveitamento tipo partiuse da base de que cada sector de solo urbanizable delimitado constitúe unha área de reparto independente, resultando:

SUD-1. Edificabilidade de zona: $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ distribuída nos seguintes usos:

- . Vivenda colectiva: $0,040 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- . Vivenda colectiva de protección oficial: $0,160 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- . Vivenda unifamiliar: $0,200 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- . Comercial en planta baixa: $0,100 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Edificabilidade expresada en m^2 de uso característico de vivenda colectiva:

$$(0,040 \times 1) + (0,160 \times 0,7) + (0,200 \times 0,80) + (0,100 \times 0,80) = 0,392 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

SUD-2. Edificabilidade da zona: $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ distribuída nos seguintes usos:

- . Vivenda colectiva de protección oficial: $0,200 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- . Vivenda unifamiliar: $0,300 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Edificabilidade expresada en m^2 de uso característico de vivenda colectiva:

$$(0,200 \times 0,7) + (0,300 \times 0,80) = 0,380 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

SUD-3. Edificabilidade da zona: $0,63 \text{ m}^2/\text{m}^2$ distribuída nos seguintes usos:

- . Vivenda colectiva: $0,303 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- . Vivenda colectiva de protección oficial: $0,201 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- . Comercial en planta baixa: $0,126 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Edificabilidade expresada en m^2 de uso característico de vivenda colectiva:

$$(0,303 \times 1) + (0,201 \times 0,7) + (0,126 \times 1,10) = 0,582 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

SUD-4. Edificabilidade da zona: 0,65 m²/m² distribuída nos seguintes usos:

- . Vivenda colectiva de protección oficial: 0,292 m²/m²
- . Vivenda unifamiliar: 0,195 m²/m²
- . Terciario en edificación exclusiva: 0,163 m²/m²

Edificabilidade expresada en m² de uso característico de vivenda colectiva:

$$(0,292 \times 0,70) + (0,195 \times 0,85) + (0,163 \times 0,95) = 0,525 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

SUD-5. Edificabilidade da zona: 0,63 m²/m² distribuída nos seguintes usos:

- . Vivenda colectiva: 0,152 m²/m²
- . Vivenda colectiva de protección oficial: 0,164 m²/m²
- . Vivenda unifamiliar: 0,094 m²/m²
- . Terciario en edificación exclusiva: 0,220 m²/m²

Edificabilidade expresada en m² de uso característico de vivenda colectiva:

$$(0,152 \times 1) + (0,164 \times 0,70) + (0,094 \times 1,20) + (0,220 \times 0,95) = 0,589 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

SUD-6. Edificabilidade da zona: 0,50 m²/m² distribuída nos seguintes usos:

- . Vivenda unifamiliar: 0,240 m²/m²
- . Vivenda unifamiliar de protección oficial: 0,010 m²/m²
- . Vivenda colectiva de protección oficial: 0,150 m²/m²
- . Terciario en edificación exclusiva: 0,100 m²/m²

Edificabilidade expresada en m² de uso característico de vivenda colectiva:

$$(0,240 \times 1,15) + (0,010 \times 0,805) + (0,150 \times 0,70) + (0,100 \times 0,95) = 0,484$$

SUD-7. Edificabilidade da zona: 0,48 m²/m² distribuída nos seguintes usos:

- . Vivenda colectiva: 0,2304 m²/m²
- . Vivenda colectiva de protección oficial: 0,1536 m²/m²
- . Comercial en planta baixa: 0,096 m²/m²

Edificabilidade expresada en m² de uso característico de vivenda colectiva:

$$(0,2304 \times 1) + (0,1536 \times 0,70) + (0,096 \times 1,05) = 0,439 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

SUD-8. Edificabilidade da zona: 0,44 m²/m² distribuída nos seguintes usos:

- . Vivenda unifamiliar: 0,264 m²/m²
- . Vivenda unifamiliar de protección oficial: 0,044 m²/m²
- . Vivenda colectiva de protección oficial: 0,132 m²/m²

Edificabilidade expresada en m² de uso característico de vivenda unifamiliar:

$$(0,044 \times 0,805) + (0,264 \times 1,15) + (0,132 \times 0,70) = 0,431 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

SUD-9. Edificabilidade da zona: 0,48 m²/m² distribuída nos seguintes usos:

- . Vivenda colectiva: 0,288 m²/m²
- . Vivenda colectiva de protección oficial: 0,192 m²/m²

Edificabilidade expresada en m² de uso característico de vivenda colectiva:

$$(0,288 \times 1) + (0,192 \times 0,7) = 0,422 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

SUD-10. Edificabilidade da zona: 0,63 m²/m² distribuída nos seguintes usos:

- . Vivenda colectiva: 0,151 m²/m²
- . Vivenda colectiva de protección oficial: 0,201 m²/m²
- . Vivenda unifamiliar: 0,152 m²/m²
- . Comercial en planta baixa: 0,067 m²/m²
- . Terciario en edificación exclusiva: 0,059 m²/m²

Edificabilidade expresada en m² de uso característico de vivenda colectiva:

$$(0,151 \times 1) + (0,201 \times 0,7) + (0,152 \times 0,85) + (0,067 \times 1,10) + (0,059 \times 0,95) = 0,551 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

SUD-11. Edificabilidade da zona: 0,111 m²/m² distribuída nos seguintes usos:

- . Vivenda colectiva: 0,019 m²/m²
- . Vivenda colectiva de protección oficial: 0,0285 m²/m²
- . Vivenda unifamiliar: 0,0475 m²/m²
- . Terciario-Deportivo extensivo privado: 0,016 m²/m²

Edificabilidade expresada en m² de uso característico de vivenda colectiva:

$$(0,019 \times 1) + (0,0285 \times 0,7) + (0,0475 \times 0,85) + (0,016 \times 1,01) = 0,095 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

SUD-12. Edificabilidade da zona: 0,40 m²/m² distribuída nos seguintes usos:

- . Vivenda unifamiliar: 0,216 m²/m²
- . Vivenda colectiva de protección oficial: 0,144 m²/m²
- . Comercial en planta baixa: 0,040 m²/m²

Edificabilidade expresada en m² de uso característico de vivenda colectiva:

$$(0,144 \times 0,70) + (0,216 \times 0,8) + (0,040 \times 0,80) = 0,306 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

SUD-13. Edificabilidade da zona: 0,40 m²/m² distribuída nos seguintes usos:

- . Vivenda unifamiliar: 0,216 m²/m²
- . Vivenda colectiva de protección oficial: 0,144 m²/m²
- . Comercial en planta baixa: 0,040 m²/m²

Edificabilidade expresada en m² de uso característico de vivenda colectiva:

$$(0,144 \times 0,70) + (0,216 \times 0,80) + (0,040 \times 0,80) = 0,306 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

SUD-14. Edificabilidade da zona: 0,40 m²/m² distribuída nos seguintes usos:

- . Vivenda unifamiliar: 0,216 m²/m²
- . Vivenda colectiva de protección oficial: 0,144 m²/m²
- . Comercial en planta baixa: 0,040 m²/m²

Edificabilidade expresada en m² de uso característico de vivenda colectiva:

$$(0,144 \times 0,70) + (0,216 \times 0,85) + (0,040 \times 0,10) = 0,328 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

SUD-15. Edificabilidade da zona: 0,40 m²/m² distribuída nos seguintes usos:

- . Vivenda unifamiliar: 0,200 m²/m²
- . Vivenda colectiva de protección oficial: 0,160 m²/m²
- . Comercial en planta baixa: 0,040 m²/m²

Edificabilidade expresada en m² de uso característico de vivenda colectiva:

$$(0,160 \times 0,70) + (0,200 \times 1,20) + (0,040 \times 1,20) = 0,400 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

SUD-16. Edificabilidade da zona: 0,30 m²/m² distribuída nos seguintes usos:

- . Vivenda unifamiliar: 0,162 m²/m²
- . Vivenda unifamiliar de protección oficial: 0,018 m²/m²
- . Vivenda colectiva de protección oficial: 0,090 m²/m²
- . Comercial en planta baixa: 0,030 m²/m²

Edificabilidade expresada en m² de uso característico de vivenda colectiva:

$$(0,162 \times 1,00) + (0,018 \times 0,70) + (0,090 \times 0,70) + (0,030 \times 1,05) = 0,269 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

SUD-17. Edificabilidade da zona: 0,30 m²/m² distribuída nos seguintes usos:

- . Vivenda unifamiliar: 0,162 m²/m²
- . Vivenda unifamiliar de protección oficial: 0,018 m²/m²
- . Vivenda colectiva de protección oficial: 0,090 m²/m²
- . Comercial en planta baixa: 0,030 m²/m²

Edificabilidade expresada en m² de uso característico de vivenda colectiva:

$$(0,162 \times 1,20) + (0,018 \times 0,84) + (0,090 \times 0,70) + (0,030 \times 1,20) = 0,309 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

SUD-18. Edificabilidade da zona: 0,44 m²/m² distribuída nos seguintes usos:

- . Vivenda unifamiliar: 0,1584 m²/m²
- . Vivenda colectiva de protección oficial: 0,2376 m²/m²
- . Comercial en planta baixa: 0,044 m²/m²

Edificabilidade expresada en m² de uso característico de vivenda colectiva:

$$(0,1584 \times 1,00) + (0,2376 \times 0,70) + (0,044 \times 1,05) = 0,371 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

SUD-19. Edificabilidade da zona: 0,40 m²/m² distribuída nos seguintes usos:

- . Terciario en edificio exclusivo: 0,40 m²/m²

Edificabilidade expresada en m² de uso característico terciario en edificio exclusivo
0,40 m²/m²

SUD-20. Edificabilidade da zona: 0,20 m²/m² distribuída nos seguintes usos:

- . Vivenda unifamiliar: 0,20 m²/m²

Edificabilidade expresada en m² de uso característico vivenda unifamiliar 0,20 m²/m²

SUD-21. Edificabilidade da zona: 0,15 m²/m² distribuída nos seguintes usos:

- . Terciario en edificio exclusivo: 0,15 m²/m²

Edificabilidade expresada en m² de uso característico terciario en edificio exclusivo
0,15 m²/m²

SUD-22. Edificabilidade da zona: 0,25 m²/m² distribuída nos seguintes usos:

- . Vivenda unifamiliar: 0,25 m²/m²

Edificabilidade expresada en m² de uso característico vivenda unifamiliar 0,40 m²/m²

SUD-23. Edificabilidade da zona: 0,25 m²/m² distribuída nos seguintes usos:

- . Vivenda unifamiliar: 0,25 m²/m²

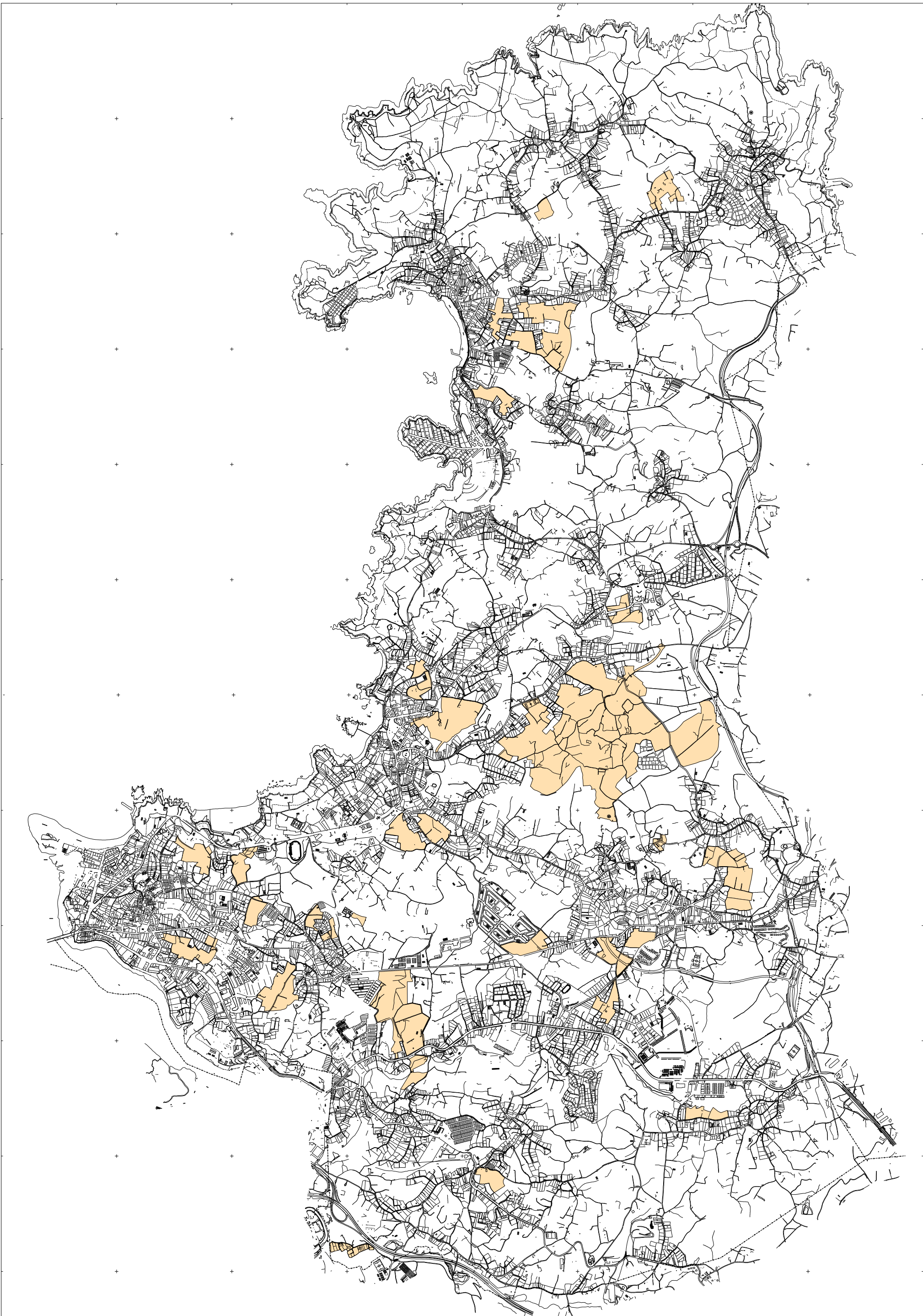
Edificabilidade expresada en m² de uso característico vivenda unifamiliar 0,40 m²/m²

O aproveitamento tipo de cada área de reparto que constitúe cada un dos sectores de solo urbanizable delimitado é o seguinte:

	SUP. ÁREA (m ²)	SUP. SECTOR (m ²)	SUP. S.X. ADSCRITO (m ²)	USO CARACTERÍSTICO	APROVEITAMENTO TIPO (m ² /m ²)
ZONA NORTE					
SUD-1	38.072	31.578	6.494	Residencial colectiva	0,325
SUD-2	62.597	49.859	12.738	Residencial colectiva	0,303
SUD-12	120.833	109.337	11.496	Residencial colectiva	0,277
SUD-13	51.011	42.511	8.500	Residencial colectiva	0,255
SUD-20	54.700	54.700	0	Residencial unifamiliar	0,200
ZONA SANTA CRUZ					
SUD-3	52.019	40.999	11.020	Residencial colectiva	0,459
SUD-4	123.077	99.677	23.400	Residencial colectiva	0,425
SUD-10	164.451	129.581	34.870	Residencial colectiva	0,434
SUD-11	1.173.882	1.158.932	14.950	Residencial colectiva	0,094
SUD-14	45.797	38.177	7.620	Residencial colectiva	0,274
ZONA PERILLO					
SUD-5	76.344	62.874	13.470	Residencial colectiva.	0,485
SUD-15	104.348	83.966	20.382	Residencial colectiva.	0,313
SUD-17	31.284	27.500	3.784	Residencial colectiva.	0,271
ZONA NÓS					
SUD-6	126.106	104.826	21.280	Residencial colectiva	0,402
SUD-8	44.266	36.206	8.060	Residencial unifamiliar	0,353
SUD-21	90.859	90.859	9.620	Terciario	0,150
SUD-23	25.643	25.643	0	Residencial unifamiliar	0,400
ZONA OLEIROS					
SUD-7	58.192	48.892	9.300	Residencial colectiva	0,369
SUD-9	74.125	59.655	14.470	Residencial colectiva	0,340
SUD-16	33.990	29.869	4.130	Residencial colectiva	0,236
SUD-18	134.144	112.863	21.281	Residencial colectiva	0,312
SUD-19	49.742	42.155	7.587	Terciario	0,339
SUD-22	9.936	9.936	0	Residencial unifamiliar	0,400

As diferentes áreas, en función da súa posición no territorio, tipoloxía edificatoria e intensidade de edificación e uso característico, atópanse equilibradas entre si en valores relativos no que a beneficios e cargas se refire, agás a singularidade do Campo de Golf Dorneda.

En planos de ordenación indícase o deslinde parcelario dos terreos destinados a sistemas xerais que quedan afectos á xestión do solo urbanizable delimitado.



5. AS MAGNITUDES DO PLAN

De seguido cuantifícanse na seguinte táboa as magnitudes superficiais resultantes da ordenación proposta:

. Superficie solo urbano consolidado:	1.324,61 Ha
. Superficie solo urbano non consolidado:	76,87 Ha
. Superficie solo urbanizable delimitado:	249,35 Ha
. Superficie solo urbanizable non delimitado:	243,25 Ha
. Superficie solo rústico de protección ordinaria:	179,47 Ha
. Superficie solo rústico de especial protección:	2.245,85 Ha

TOTAL	4.320,00 Ha
--------------	--------------------

. Superficie sistema xeral de espacios libres:	124,06 Ha
. Superficie sistema xeral de equipamento:	35,91 Ha
. Superficie sistema local de espacios libres:	62,56 Ha
. Superficie sistema local de equipamentos:	68,27 Ha

TOTAL	290,80 Ha
--------------	------------------

Superficie construída residencial máxima:

	VA (m ²)
SUPERFICIE CONSTRUÍDA EXISTENTE	1.888.560
SUPERFICIE PREVISTA NO SOLO URBANO CONSOLIDADO	385.271
SUPERFICIE PREVISTA NO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	306.704
SUPERFICIE PREVISTA NO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO	594.344
SUPERFICIE PREVISTA NO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO	433.874
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUÍDA RESIDENCIAL	3.608.753

