



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE BUEU

DOCUMENTO CUMPRIMENTACIÓN ORDE 13.03.2017 DA CMAOT

ABRIL 2017



**MEMORIA XUSTIFICATIVA DOS FINS, OBXECTIVOS E DETERMINACIÓNS DO PLAN
ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN. ESTUDO ECONÓMICO FINANCEIRO.
MEMORIA DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA**





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

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE BUEU

MEMORIA XUSTIFICATIVA DOS FINS, OBXECTIVOS E DETERMINACIÓNS DO PLAN. ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN. ESTUDO ECONÓMICO FINANCEIRO. MEMORIA DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA.

DOCUMENTO CUMPRIMENTACIÓN ORDE 13.03.2017 DA CMAOT

ABRIL 2017



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

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE BUEU

DOCUMENTO CUMPRIMENTACIÓN ORDE 13.03.2017 DA CMAOT

ABRIL 2017

EQUIPO REDACTOR

Dirección Equipo:

Ánxel Viña Carregal. Economista. Director do Equipo.
Alfonso Díaz Revilla. Arquitecto.

Equipo técnico:

Alfonso Díaz Revilla. Arquitecto.
José Díaz Sotelo. Arquitecto.
Mª Dolores Gómez Míguez. Arquitecta.
Santiago García Camacho. Arquitecto.
María Calvo Llano. Arquitecta.
Ánxel Viña Carregal. Economista.
Francisco Dinís Díaz Gallego. Arquitecto.
Miguel Díaz Varela. Biólogo.
Manuel-Anxo López-Felpeto Gómez. Arqueólogo.

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE BUEU

MEMORIA XUSTIFICATIVA DOS FINS, OBXECTIVOS E DETERMINACIÓNS DO PLAN. ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN. ESTUDO ECONÓMICO FINANCEIRO. MEMORIA DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA.

DOCUMENTO CUMPRIMENTACIÓN ORDE 13.03.2017 DA CMAOT

ABRIL 2017

TOMO II

| ÍNDICE | PÁX. |
|--|------|
| 0. INTRODUCCIÓN | 1 |
| D. <u>MEMORIA XUSTIFICATIVA DOS FINS, OBXECTIVOS E DETERMINACIÓNS DO PLAN</u> | |
| D.1. XUSTIFICACIÓN DA CONVENIENCIA, OPORTUNIDADE E ALCANCE DO PLAN | 3 |
| D.2. O MARCO DA REDACCIÓN DO PLAN XERAL | 7 |
| D.2.1. O MARCO LEXISLATIVO | 7 |
| Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia e a súa modificación a través da Lei 15/2004. | 8 |
| Leis de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e vivenda. | 9 |
| Lei 9/2006 sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no ambiente. | 10 |
| Real Decreto Lexislativo 2/2008 polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo. | 12 |
| D.2.2. O MARCO SOCIOECONÓMICO E TERRITORIAL | 13 |
| As Directrices de Ordenación do Territorio. | 13 |
| Plan de Ordenación do Litoral. | 14 |
| D.3. COHERENCIA DO PLAN XERAL COAS DETERMINACIÓNS DAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO. | 17 |
| D.4. SÍNTESE DA ORDENACIÓN | 47 |
| D.4.1. DEFINICIÓN DE OBXECTIVOS E CRITERIOS DE ORDENACIÓN | 47 |
| D.5. ESTRUCTURA XERAL DA ORDENACIÓN E MODELO DE DESENVOLVEMENTO URBANÍSTICO | 55 |
| D.5.1. A ORDENACIÓN TERRITORIAL E O SEU MODELO | 55 |
| D.5.2. ESTRATEXIA DE DESENVOLVEMENTO DO PLAN | 61 |
| D.5.2.1 <u>Impulso das accións infraestruturais de acompañamento</u> | 61 |
| D.5.2.2 <u>Implantacións de estrutura urbana: A Vila</u> | 62 |
| D.5.2.3 <u>Potenciación e desenvolvemento dos recursos territoriais</u> | 63 |
| D.6. PREVISIÓNS DEMOGRÁFICAS E DIMENSIONADO DO PLAN. A VIVENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA | 65 |
| D.6.1. PREVISIÓNS DEMOGRÁFICAS E ESTRATEXIAS DE DESENVOLVEMENTO | 65 |
| D.6.2. A VIVENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA | 77 |
| D.7. DETERMINACIÓNS DE ESTRUCTURA | 81 |
| D.7.1. SISTEMA XERAL DE COMUNICACIÓNS | 81 |
| A. Sistema Xeral viario. | 81 |
| B. Sistema de comunicacións e transportes. | 83 |
| C. Zona Portuaria. | 83 |

| | PÁX. |
|---|------|
| D.7.2. INFRAESTRUTURAS BÁSICAS | 85 |
| A. Abastecemento de Auga. | 86 |
| B. Saneamento e Depuración. | 94 |
| C. Electricidade. | 99 |
| D. Gas. | 103 |
| E. Telefonía e Telecomunicacións. | 103 |
| F. Residuos sólidos urbanos | 104 |
| D.7.3. A CLASIFICACIÓN DO SOLO | 105 |
| D.7.4. SISTEMA XERAL DE ESPAZOS LIBRES E EQUIPAMENTOS. CUMPRIMENTO DOS ESTÁNDARES DE SISTEMA XERAL. | 109 |
| D.7.5. SISTEMATIZACIÓN DAS DOTACIÓNS DE SISTEMA XERAL | 111 |
| A. Sistema xeral de espazos libres e zonas verdes públicas. | 111 |
| B. Sistema Xeral de Equipamento Docente. | 113 |
| C. Sistema Xeral de Equipamento Sanitario. | 113 |
| D. Sistema Xeral de Equipamento Deportivo. | 113 |
| E. Sistema Xeral de Equipamento Sociocultural. | 114 |
| F. Sistema Xeral de Equipamento de Abastecemento. | 114 |
| G. Sistema Xeral de Equipamento Administrativo. | 115 |
| H. Sistema Xeral de Cemiterios. | 115 |
| I. Reservas de Equipamento. | 116 |
| D.7.6. O PLANEAMENTO DE DESENVOLVEMENTO | 117 |
| D.8. SOLUCIÓNS DE ORDENACIÓN URBANA | 119 |
| D.8.1. SOLUCIÓNS DE ACABADO, COMPLECCIÓN E INTEGRACIÓN DA ESTRUCTURA URBANA EXISTENTE. | 119 |
| D.8.2. AS NOVAS EXPANSIÓNS URBANAS. | 121 |
| D.8.3. A DIVISIÓN EN DISTRITOS. ORDENACIÓN E PROGRAMACIÓN DO CRECEMENTO RESIDENCIAL. | 123 |
| A ordenación en distritos. | 123 |
| Ordenación do crecemento residencial. | 123 |
| Cumprimento de cesión de dotacións de sistema local no solo urbano non consolidado. Límites de sostibilidade. | 127 |
| D.8.4. ORDENACIÓN DO DESENVOLVEMENTO TERCIARIO E INDUSTRIAL. SUFICIENCIA E ADECUACIÓN DO SOLO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS. | 129 |
| D.8.5. SISTEMATIZACIÓN DO EQUIPAMENTO LOCAL. ESTÁNDARES. CADROS RESUMO | 133 |
| A. Zonas verdes e espazos libres públicos. | 133 |
| B. Sistema local de Equipamento Docente. | 136 |
| C. Sistema local de Equipamento Deportivo. | 137 |
| D. Sistema local de Equipamento Sociocultural. | 138 |
| E. Sistema local de Equipamento Asistencial. | 139 |
| F. Sistema local de Equipamento Relixioso. | 139 |
| G. Sistema local de Cemiterios. | 140 |
| H. Reservas de equipamento de sistema local. | 140 |
| D.9. SOLUCIÓNS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL | 143 |
| D.9.1. ORDENACIÓN DOS NÚCLEOS RURAIS | 143 |
| D.9.2. ORDENACIÓN DO SOLO RÚSTICO. O SISTEMA AMBIENTAL E PAISAXÍSTICO | 147 |
| D.10. A NORMATIVA URBANÍSTICA. A LEXISLACIÓN SECTORIAL. | 151 |
| D.10.1. ESTRUCTURA DO DOCUMENTO | 151 |
| D.10.2. LEXISLACIÓN SECTORIAL | 153 |
| D.10.3. ACCESIBILIDADE | 157 |
| D.10.4. NORMAS DE HABITABILIDADE DE VIVENDAS | 161 |

| | PÁX. |
|--|------|
| D.10.5. LEI DE COSTAS. SOLOS URBANIZABLES DELIMITADOS EN RELACIÓN AO ARTIGO 30 ADAPTACIÓN ÁS DETERMINACIÓNS DO PLAN DE ORDENACIÓN DO LITORAL. | 163 |
| Lei de Costas | 163 |
| Plan de Ordenación do Litoral | 164 |
| D.11. A XESTIÓN URBANÍSTICA | 169 |
| D.11.1. CRITERIOS DE XESTIÓN E PROGRAMACIÓN | 169 |
| A concertación administrativa para a execución do Plan. | 171 |
| A xestión municipal do Plan Xeral. | 172 |
| Os instrumentos de xestión do solo privado. | 173 |
| D.11.2. A XESTIÓN DO SOLO URBANO | 177 |
| D.11.3. A XESTIÓN DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO | 193 |
| A. Sectorialización do solo urbanizable delimitado. As áreas de reparto. | 193 |
| B. O aproveitamento tipo. | 194 |
| C. Cálculo do aproveitamento tipo. | 195 |
| D.12. AS MAGNITUDES DO PLAN. RESUMO | 197 |
| <u>E. ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN. ESTUDO ECONÓMICO FINANCEIRO</u> | |
| E.1. ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN | 199 |
| E.1.1. CRITERIOS DE ACTUACIÓN | 199 |
| E.1.2. RELACIÓN DO CONXUNTO DE ACTUACIÓNS PREVISTAS POLO PLAN | 203 |
| E.1.3. RELACIÓN DE ACTUACIÓNS PREFERENTES | 209 |
| E.2. AVALIACIÓN ECONÓMICA DO PLAN | 213 |
| E.2.1. CUSTO DE ACTUACIÓNS DO SISTEMA XERAL VIARIO E FERROVIARIO | 215 |
| E.2.2. CUSTO DE ACTUACIÓNS EN INFRAESTRUTURAS BÁSICAS DE SISTEMA XERAL | 217 |
| E.2.3. CUSTO DE ACTUACIÓNS DE SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTOS, ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES | 219 |
| E.2.4. CUSTO DE URBANIZACIÓN E REURBANIZACIÓN | 221 |
| E.2.5. ACTUACIÓNS DE ACONDICIONAMENTO E REURBANIZACIÓN NOS ÁMBITOS PARROQUIAIS | 225 |
| E.2.6. AVALIACIÓN ECONÓMICA DAS ACTUACIÓNS PREFERENTES | 227 |
| E.3. ESTUDO ECONÓMICO-FINANCEIRO | 231 |
| E.3.1. FINANCIAMENTO DO PLAN | 231 |
| E.3.2. CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE CUSTOS POR AXENTES INVERSORES | 233 |
| Sistemas xerais. | 233 |
| Actuacións de urbanización e reurbanización. | 235 |
| Nova urbanización. | 236 |
| E.3.3. FINANCIAMENTO ASIGNADO A CADA UN DOS AXENTES INVERSORES | 237 |
| Asignación a axentes inversores en sistemas xerais. | 237 |
| Asignación a axentes inversores das intervencións de reurbanización e sistemas locais. | 239 |
| Asignación a inversores de nova urbanización. | 241 |
| Resumo da asignación a axentes inversores. | 242 |
| E.3.4. O INVESTIMENTO PRIVADO | 245 |
| <u>F. MEMORIA DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA</u> | |
| F.1. O FINANCIAMENTO DO PLAN POLAS ADMINISTRACIÓNS | 247 |
| F.1.1. FINANCIAMENTO DO INVESTIMENTO MUNICIPAL DO PLAN | 247 |
| F.1.2. O INVESTIMENTO DOUTRAS ADMINISTRACIÓNS PÚBLICAS | 251 |

| | PÁX. |
|--|------|
| F.2. IMPACTO NAS FACENDAS PÚBLICAS DO MANTEMENTO DAS INFRAESTRUTURAS DAS ACTUACIÓNS DE URBANIZACIÓN | 253 |
| F.3. SUFICIENCIA E ADECUACIÓN DO SOLO DESTINADO A USOS PRODUTIVOS | 259 |
| ANEXO I AVALIACIÓN DO RESULTADO DA FASE DE INFORMACIÓN PÚBLICA E CONSULTAS REALIZADA | 263 |

0. INTRODUCCIÓN

O presente Documento incorpora as modificacións que se derivan da cumprimentación da Orde de 13 de marzo de 2017 sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Bueu, ditada pola Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio.

Igualmente incorpora as modificacións derivadas da cumprimentación dos informes sectoriais emitidos con posterioridade á aprobación provisional do Plan Xeral de Ordenación Municipal por acordo plenario de 16.03.2016, polas seguintes administracións sectoriais: “Autoridad Portuaria de Marín y Ría de Pontevedra” de 27.07.2016; Dirección Xeral de Patrimonio Cultural de 31.08.2016; “Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente” de 31.08.2016; Secretaría Xeral Técnica e do Patrimonio da Consellería de Facenda de 16.09.2016. Así como as correccións derivadas da cumprimentación do requirimento de subsanación de deficiencias detectadas, realizado pola Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en data 17.06.2016.

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

D.1. XUSTIFICACIÓN DA CONVENIENCIA, OPORTUNIDADE E ALCANCE DO PLAN

O Plan Xeral de Ordenación Municipal, concibido como instrumento marco das políticas urbanísticas, responde inevitablemente a obxectivos e directrices que veñen condicionados polas circunstancias do momento no que se produce e pola anticipada visión de escenarios futuros desexables. Sen Plan é menos posible xerar proxectos complexos, que impliquen concertación e manexo dos tempos.

A necesidade de redacción dun novo documento de planeamento urbanístico de ámbito municipal, xustifícase tanto pola evolución da problemática urbanística do municipio de Bueu, encadrado nun ámbito tan dinámico como é a Rexión Urbana Vigo - Pontevedra, como pola desadecuación do planeamento vixente ao marco lexislativo actual, xurdido nos últimos anos. As vixentes Normas Subsidiarias de Planeamento Municipal de Bueu foron aprobadas definitivamente no ano 1986 e publicadas en BOP 1987.

Neste sentido durante o período de vixencia do planeamento municipal producíronse transformacións lexislativas relevantes que fan que este teña un primeiro contido básico de adaptación ao novo marco legal.

Por unha banda a Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e de Protección do Medio Rural de Galicia, modificada pola Lei 15/2004, e o seu perfeccionamento a través da Lei 6/2007 de Medidas Urxentes en Materia de Ordenación do Territorio e do Litoral de Galicia, que entre outras cuestións harmoniza e integra o procedemento de aprobación dos instrumentos de planeamento urbanístico coa avaliación estratéxica ambiental atendendo aos requirimentos da Directiva Europea 42/2001/CE e da Lei 9/2006 do 28 de abril sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no medio ambiente; da Lei 6/2008 de Medidas Urxentes en Materia de Vivenda e Solo, que establece tanto o incremento das reservas de solo para vivendas protexidas, adaptando a lexislación galega ao novo marco normativo estatal, como a creación dunha rede autonómica de solos dotacionais para vivenda pública ou o establecemento e reforzamento dunha serie de medidas para que os concellos poñan en marcha os instrumentos de intervención no mercado do solo previstos na Lei, e máis recentemente a través da Lei 2/2010 de Modificación da Lei 9/2002, de singular incidencia nas determinacións referidas tanto á formulación e tramitación do planeamento como singularmente aos criterios de clasificación do solo de núcleo rural.

Por outra parte a “Ley 8/2007 de Suelo” (Real Decreto Lexislativo 2/2008 de 20 de xuño polo que se aproba o Texto Refundido) que, introducindo principios xerais e regras de obrigado cumprimento en pro da sustentabilidade urbanística e territorial, desenvolve entre outras cuestións o dereito constitucional á vivenda e unha política de utilización racional do territorio e dos recursos naturais e culturais, en particular o solo e o patrimonio urbano e arquitectónico, como soporte, obxecto e escenario necesario daquelas outras políticas ao servizo da calidade de vida e a cohesión social.

Con carácter xeral o novo marco xurídico urbanístico esixe dunha documentación máis detallada para a análise urbana e territorial, introducindo ademais determinacións novidosas referidas a un maior acento na atención ao medio ambiente, tanto na utilización sostible dos recursos naturais e produtivos do territorio e da paisaxe como na definición dunha xestión urbana sostible, co inserimento das políticas de vivenda na planificación urbanística e o reforzamento dos mecanismos de xestión urbanística.

Consecuentemente o Plan Xeral concíbese como unha potente acción de perfeccionamento do instrumento de planeamento urbanístico a partir da experiencia e depuración dos antecedentes existentes.

Este proceso de perfeccionamento prodúcese nun contexto técnico, político e administrativo fundamentado sobre a experiencia acumulada polo Concello nos últimos anos, e onde se consolidaron unha serie de iniciativas de extraordinaria relevancia para o desenvolvemento urbanístico e económico do municipio.

Desde o punto de vista viario o Corredor do Morrazo representa unha actuación que coloca ao Municipio nunhas condicións óptimas para impulsar un proxecto equilibrado de desenvolvemento urbano atendendo á significativa mellora da súa comunicación coa rexión urbana e co conxunto da rexión (incluíndo o Norte de Portugal).

Outra peza relevante na ordenación urbanística de Bueu é a constituída polo bordo litoral. Nos últimos anos realizáronse actuacións máis ou menos afortunadas na costa. Estas actuacións abordáronse nalgúns casos descoordinadamente, sen responder a unha planificación previa de conxunto e de maior profundidade territorial, atendendo ao aproveitamento racional dos recursos turísticos municipais. Sen embargo, as sucesivas declaracións como Espazo Natural, integrado na rede comunitaria NATURA 2000, do Cabo Udra, e máis recentemente do territorio municipal insular de Ons, dentro do Parque Nacional das Illas Atlánticas, pon en primeiro lugar a necesidade de recuperar, protexer e valorizar o resto do litoral en estado natural, que constitúe un extraordinario recurso ambiental, cultural e recreativo. O recentemente aprobado Plan de Ordenación do Litoral constitúe o marco supramunicipal de obrigado cumprimento onde establecer a

ordenación do bordo costeiro, implementando as medidas de protección e acondicionamento recollidas no planeamento vixente e que tivo a súa constatación na aprobación do Plan Especial de Protección do Cabo Udra.

Igualmente, e en desenvolvemento do planeamento vixente, Bueu foi quen de crear o único solo industrial debidamente planificado existente na Comarca do Morrazo, e que xunto co carácter alternativo do seu Porto Pesqueiro, representa un dos máis firmes piares para a diversificación da base económica municipal, nun escenario de nova accesibilidade.

Por último, a análise do espazo urbano que forma hoxe a Vila de Bueu, mostra como se produciu nos últimos anos un proceso de desenvolvemento urbano baseado nas Normas Subsidiarias vixentes, que determina a existencia dun agregado urbano cando menos estruturado e correctamente dotado.

Na perspectiva do Plan Xeral, os criterios para o desenvolvemento urbanístico da Vila van dirixidos cara á súa definitiva consolidación urbanística e polo tanto, a deseñar e impulsar o desenvolvemento de pezas de urbanización intersticiais, incorporando os axustes que permitan axilizar a xestión de certas actuacións centrais (P.P. As Lagoas) e mesmo ollar novas oportunidades de urbanización xurdidas do propio crecemento vivido.

Para o efecto debe atenderse a introducir mecanismos adecuados que axilicen a xestión, dimensionando pezas mínimas de actuación, coa corrección, de ser o caso, dos parámetros urbanísticos e mesmo da cualificación urbanística, atendendo aos criterios de calidade urbanística e ambiental á que debe aspirar o municipio.

O Planeamento urbanístico municipal ten nestas circunstancias un estímulo importantísimo para sustentar unha revisión da súa ordenación co alcance propio dun Plan Xeral, unido á experiencia e iniciativas acumuladas polo Concello.

Desde o punto de vista da ordenación territorial, haberá que adoptar as novas categorías de solo establecidas na lexislación actual, enmarcadas nun proceso miúdo de revisión das determinacións vixentes capaz de definir un adecuado modelo sobre a base dunha información cartográfica actualizada. Igualmente, o Plan Xeral terá que producir a acomodación adecuada ás novas actuacións infraestruturais, prevendo a incidencia no seu contorno e as propostas de acompañamento que optimicen a súa rendibilidade en termos de desenvolvemento do territorio municipal.

En canto á innovación das políticas urbanísticas, a partir da combinación dun bo diagnóstico cunha correcta definición dos temas relevantes cara a ordenación e o desenvolvemento urbanístico, o Plan Xeral deberá de estar caracterizado pola incorporación á planificación física das técnicas e contidos propios da planificación estratéxica que enriquezan o seu contido programador, moi diminuído no actual marco lexislativo. É obrigado o afianzamento dunha secuencia espazo-temporal coordinada en canto aos investimentos en infraestruturas xerais e, dependendo deles, a posta en valor de determinados ámbitos, e a súa selección e concertación prioritaria, e á busca da xeración de sinerxías cara a recuperación urbana dos espazos a revalorizar.

Tal e como establecen as Directrices de Ordenación do Territorio de Galicia, Bueu inscríbese ao interior da Rexión Urbana Vigo-Pontevedra, o que apunta á oportunidade de incorporar á planificación municipal unha reflexión urbanística sobre o dimensionado da vila nun contexto territorial máis amplo, onde apostar pola consolidación dun modelo compacto e continuo e a consolidación e ampliación da base económica municipal.

A cualificación de novas reservas de solo para actividades produtivas e a integración das que están en curso de desenvolvemento, a potenciación da súa funcionalidade como centro de servizos na ría de Pontevedra, a súa especialización como sede de iniciativas e desenvolvementos de base territorial e como elemento articulador dunha nova oferta turística, coa potenciación do patrimonio natural en clave de desenvolvemento local, deberán de ser perfilados con usos específicos no planeamento.

Toda esta andamiaxe conceptual e lexislativa, cartográfica e de medios con que se aborda a redacción do instrumento, deberán de permitir o deseño dun planeamento máis evolucionado que dea cumprida resposta aos aspectos temáticos e de estrutura do Plan Xeral.

D.2. O MARCO DA REDACCIÓN DO PLAN XERAL

D.2.1. O MARCO LEXISLATIVO

Transcorridos vinte e nove anos da aprobación das vixentes Normas Subsidiarias de Planeamento Municipal, a modificación e reforma da lexislación autonómica e estatal xunto coa incorporación da avaliación ambiental estratéxica ao proceso de formulación do planeamento urbanístico configura un novo marco legal ben definido.

Aprobado o planeamento municipal vixente conforme á lexislación urbanística de 1976, e a súa adaptación a Galicia mediante Lei 11/1985, procede agora adaptar as súas determinacións ás esixencias da Lei 9/2002 e das modificacións producidas a través tanto da Lei 15/2004 de 29 de decembro como das leis de medidas urxentes, Lei 6/2007 de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e o litoral de Galicia, Lei 6/2008 de medidas urxentes en materia de vivenda e solo e Lei 2/2010 de medidas urxentes de modificación da Lei 9/2002.

Dende o punto de vista da lexislación estatal haberá de producirse a adaptación ás determinacións do Real Decreto Lexislativo 2/2008 polo que se aproba o Texto Refundido da Lei do Solo.

Por último, a incorporación da avaliación ambiental estratéxica na formación do planeamento non só terá repercusión na tramitación senón no método de abordaxe das cuestións urbanísticas na súa escala territorial, incorporando toda a experiencia das directrices e estratexias emanadas tanto dos órganos comunitarios como centrais ou autonómicos.

Este novo marco legal introduce suficientes novidades como para que deban ser considerados á súa luz determinados e relevantes aspectos. O cambio de categorías de solo e os seus réximes, a promoción do principio de precaución fronte aos cambios irreversibles, os límites a un desenvolvemento urbano non dimensionado en función de criterios de sostibilidade, as determinacións a conter polo plan e a súa avaliación ambiental estratéxica e a previa avaliación das accións, a previsión dunha porcentaxe de vivenda suxeita a algún réxime de protección oficial e a propia escala de traballo son cuestións que por si mesmas implican a necesidade dunha reflexión planificatoria, condicionando aspectos de estratexia e estrutura.

Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia e a súa modificación a través da Lei 15/2004.

O obxecto dos traballos a realizar vén definido como de redacción do Plan Xeral de Ordenación Municipal, adaptando as súas determinacións ás esixencias da Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia.

Este marco legal introduce suficientes novidades como para que deban ser considerados á súa luz determinados e relevantes aspectos. 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, condicionando aspectos de estratexia e estrutura. O solo urbano consolidado e o non consolidado, o solo urbanizable delimitado e non delimitado, a importancia da concertación e os ámbitos dos núcleos rurais son determinacións de planeamento cun alcance que vai máis alá da simple clasificación e cualificación urbanística.

A Lei 15/2004 de Modificación da Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, modifica e completa determinados aspectos puntuais da lexislación vixente coa finalidade declarada de favorecer o acceso da poboación á vivenda, de garantir a sostibilidade nos usos do territorio e de fortalecer o sistema urbano e de asentamentos tradicionais procurando evitar a dispersión da urbanización e da edificación sobre o territorio.

Así, para o solo urbano as consideracións legais para a súa delimitación manteñen a súa plena vixencia, ao non haber sido alteradas en relación ás establecidas na Lei 9/2002, introducindo unha corrección do artigo 18.b. aos efectos regular a especificidade dos polígonos con exceso de cargas ou nulo incremento da superficie edificable en relación á existente aos efectos da apropiación do aproveitamento urbanístico.

Para o solo urbanizable, a modificación produce unha importante reconsideración dos criterios na súa categorización como delimitado ou inmediato, facendo máis fincapé no aspecto temporal que no espacial, e a flexibilización do parámetro de densidade de vivendas nos ámbitos de solo urbanizable non delimitado; respecto do sistema de dotacións urbanísticas axusta os novos estándares de dotacións de zonas verdes e distribución de aparcadoiros nos usos terciarios; e introduce o mecanismo do convenio urbanístico entre administracións a respecto da transformación das dotacións excepcionais e a posibilidade de aparición de novos usos, e a materialización do aproveitamento urbanístico que disto se deduce, coa finalidade de facilitar o financiamento das infraestruturas públicas.

No ámbito do solo rústico a parte da introdución da tolerancia de novos usos e actividades así como o establecemento de novas condicións na súa regulación, o elemento máis novidoso é a introdución do potestade de discrecionalidade no planeamento urbanístico e territorial en relación á inadecuación dos terreos para o desenvolvemento urbanístico en consideración aos principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sostible e polo tanto a súa clasificación como solo rústico, superando a anterior regulación taxada do réxime de proteccións.

Leis de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e vivenda.

Tres leis de medidas urxentes viñeron a perfeccionar e modificar a Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, por unha banda a Lei 6/2007 de 11 de maio de Medidas Urxentes en Materia de Ordenación do Territorio e do Litoral de Galicia, por outra a Lei 6/2008 de 19 de xuño de Medidas Urxentes en Materia de Vivenda e Solo, e por último, recentemente, a Lei 2/2010 de 25 de marzo de Medidas Urxentes de Modificación da Lei 9/2002.

A Lei 6/2007 de Medidas Urxentes en Materia de Ordenación do Territorio e do Litoral de Galicia ten incidencia no planeamento municipal vixente no referente á integración dos procesos de aprobación do planeamento urbanístico co propio de avaliación ambiental estratéxica regulada na Lei 9/2006 do 28 de abril sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no medio ambiente.

En canto á Lei 6/2008 de Medidas Urxentes en Materia de Vivenda e Solo, incorpora medidas de fomento e creación de solo destinado a vivenda protexida, establecendo no seu réxime transitorio determinacións que son aplicables dende a súa entrada en vigor sen necesidade de adaptar o planeamento.

Neste sentido, na xestión do solo urbano non consolidado, establécese unha reserva de terreos para vivenda suxeita a algún réxime de protección pública de forma que en cada polígono, unidade de actuación ou execución ou ámbito equivalente se localice cando menos o 20% da edificabilidade residencial. En canto ao solo urbanizable establécese directamente unha reserva de terreos destinados a vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública, de xeito que en todos os sectores de solo urbanizable con previsión de usos residenciais se localice o 40% da edificabilidade residencial do sector.

Indicar igualmente a transcendencia que teñen os prazos establecidos tanto no punto 2 como no 3 da Disposición Transitoria Segunda da Lei en canto ao establecemento dun prazo de tres anos para a execución do planeamento de desenvolvemento

definitivamente aprobado, ou de dous anos para culminar a tramitación do xa aprobado inicialmente.

Por último, en canto á Lei 2/2010 de Medidas Urxentes de Modificación da Lei 9/2002, presenta dous tipos de novidade, en primeiro lugar a modificación do procedemento de formulación e aprobación do planeamento, coa definitiva desaparición da figura do Avance de Planeamento e a integración documental urbanística e ambiental, reducindo prazos de informes de aprobación, e en segundo lugar a reconsideración dos criterios de clasificación do solo de núcleo rural, taxando a súa completa delimitación e regulando os mecanismos de xestión e desenvolvemento.

Lei 9/2006 sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no ambiente.

A “Ley 9/2006 sobre Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente”, publicada no BOE de 29 de abril de 2006, introduce na lexislación española a avaliación ambiental de plans e programas, tamén coñecida como avaliación ambiental estratéxica, como un instrumento de prevención que permite integrar os aspectos ambientais na toma de decisións de plans e programas, baseándose na larga experiencia na avaliación de impacto ambiental de proxectos, tanto no ámbito da Administración Xeral do Estado como no ámbito autonómico, e incorpora ao noso dereito interno a Directiva 2001/42/CE do Parlamento Europeo e do Consello, de 27 de xuño de 2001, relativa á avaliación dos efectos de determinados plans e programas no medio ambiente.

Coa entrada en vigor da Lei 6/2007, do 11 de maio, de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia, e posteriormente da Lei 2/2010 de 25 de marzo de medidas urxentes de modificación da Lei 9/2002, o procedemento de Avaliación Ambiental Estratéxica que determina a Lei 9/2006 queda integrado co procedemento de elaboración e tramitación dos instrumentos de ordenación urbanística establecidos na Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia e dos instrumentos de ordenación, modificada pola Lei 15/2004.

Entre as diferentes definicións da sustentabilidade ambiental destaca a establecida na Carta de Aalborg e que manifesta:

“A sustentabilidade ambiental significa preservar o capital natural. Require que o noso consumo de recursos materiais, hídricos e enerxéticos renovables non supere a capacidade dos sistemas naturais para repoñelos, e que a velocidade á que consumimos recursos non renovables non supere o ritmo de substitución dos recursos

renovables duradeiros. A sostibilidade ambiental significa, así mesmo, que o ritmo de emisión de contaminantes non supere a capacidade do aire, da auga e do solo de absorbelos e procesalos. A sostibilidade ambiental implica ademais o mantemento da diversidade biolóxica, a saúde pública e a calidade do aire, da auga e o solo a niveis suficientes para preservar a vida e benestar humanos, así como a flora e a fauna para sempre”.

O concepto de sustentabilidade é tamén un principio orientador da lexislación urbanística autonómica. Efectivamente, no Preámbulo da Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia establécese que “*A finalidade esencial da Lei debe ser mellorar substancialmente a calidade da ordenación urbanística de Galicia cara a favorecer o desenvolvemento equilibrado e sostible do territorio, contribuír a elevar a calidade de vida e a cohesión social da poboación, protexer e potenciar o patrimonio cultural e garantir o dereito constitucional a desfrutar dunha vivenda digna*”. Este pronunciamento implica que a planificación urbanística debe ter como referente a utilización racional do territorio para compatibilizar o desenvolvemento e o dinamismo económico necesario coa cohesión social, o respecto ao medio ambiente, e a calidade de vida das xeracións presentes e futuras. Cuestións que foron afianzadas e perfeccionadas na súa modificación a través da Lei 15/2004.

A “Estratexia Galega de Desenvolvemento Sostible (EGDS)” constitúe o marco autonómico a partir do que fixar os obxectivos de desenvolvemento sustentable.

Por último a “Estratexia Española de Medio Ambiente Urbano”, en coherencia coa Estratexia Europea de Desenvolvemento Sostible e coa Estratexia Temática Europea de Medio Ambiente Urbano, derivada dos principios e obxectivos marcados no VI Programa, define os obxectivos para un urbanismo sostible, orientado por diversas directrices vinculadas coa:

- . Estructura e a expansión urbana.
- . Biodiversidade e preservación dos valores naturais.
- . Eficiencia dos recursos e o metabolismo urbano.
- . Complexidade e mestura de usos e a sociedade do coñecemento.
- . Estabilidade Social.

Así, na procura da sostibilidade, define as Estratexias de Medio Ambiente Urbano no ámbito da mobilidade, no ámbito da edificación, no ámbito da xestión urbana, así como da sostibilidade entre o mundo rural e urbano.

Real Decreto Legislativo 2/2008 polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo.

A Lei do Solo, pese ao vixente marco competencial, marca un punto de inflexión na traxectoria da lexislación urbanística española ao introducir no seu artigo 2 o principio de desenvolvemento territorial e urbano sustentable.

“Art. 2. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

Las políticas públicas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del Medio Ambiente.”

A Lei do Solo asenta as súas bases sobre o concepto de desenvolvemento territorial e urbano sostible e, en consecuencia, busca conciliar a eficiencia económica coa calidade ambiental e a cohesión social. Os criterios de utilización de solo e de avaliación ambiental dos plans, a metodoloxía de valoración ou a reserva básica de solo residencial para vivenda protexida, a asunción do principio de precaución fronte aos cambios irreversibles, son exemplos deste novo enfoque.

Así, define un estatuto básico do solo, onde o solo rústico volve a ser o residual, inténtase frear a antropización do solo limitando o crecemento urbano ao estrictamente xustificado, apostando pola rexeneración da cidade existente e por unha clasificación responsable do solo urbanizable, optando pola cidade compacta fronte aos inconvenientes da urbanización dispersa, e superando a dinámica de crecemento ilimitado como motor do desenvolvemento urbano.

Xunto a isto establece un novo réxime de valoración do solo para os efectos expropiatorios, unha regulación de iniciativa pública na xestión do urbanismo, reforzando a función social da propiedade do solo, e novas medidas ao servizo da transparencia, a participación e o control do urbanismo.

D.2.2. O MARCO SOCIOECONÓMICO E TERRITORIAL

A práctica ausencia de instrumentos de planeamento territorial e de órganos de coordinación ou xestión supramunicipal que poidan orientar e determinar dende unha perspectiva suficientemente ampla o modelo futuro do territorio, sobre a base dun interese común que transcenda os intereses locais e as visións estritamente municipais, claramente insuficientes para articular as complexas dinámicas do territorio, é unha eiva á hora de abordar a ordenación urbanística dun territorio como Bueu.

Para estes efectos procede ter en conta as directrices, estratexias e recomendacións que emanan de dous documentos de carácter estratéxico e territorial. Por unha banda as Directrices de Ordenación do Territorio de Galicia, de recente aprobación, que aportan unha visión do papel de Bueu no conxunto do Sistema Urbano Galego, e por outra o Plan de Ordenación do Litoral.

As Directrices de Ordenación do Territorio.

O documento das Directrices de Ordenación do Territorio de Galicia (DOT) definen implicitamente un modelo territorial xerarquizado, o que se traduce na redelimitación dos ámbitos articuladores e de influencia de xeito máis funcional e realista en comparación coas servidumes xeradas polo anterior modelo comarcal que non estaba concibido para orientar unha planificación territorial intencionada.

Neste senso Bueu intégrase nunha das rexións urbanas delimitadas, a Rexión Urbana das Rías Baixas, e polo tanto nun espazo urbano que presenta os trazos propios do proceso de metropolización.

Conforme ao establecido nas DOT, son rexións que teñen como característica máis destacada os intensos crecementos urbanos e demográficos que se produciron ao redor das cidades que as conforman, xerándose ámbitos difusos pero fortemente interrelacionados, cunha crecente mobilidade interna e nos que se van configurando mercados únicos de vivenda e traballo e comportamentos sociais comúns.

As Rexións Urbanas que propoñen as DOT son ámbitos de planificación territorial (P.T.I.), de infraestruturas, equipamentos e servizos aos cidadáns con capacidade estruturante, pretendendo recuperar a calidade urbana e a identidade dos diferentes núcleos e mellorar o seu contorno ambiental e paisaxístico, incrementar a sustentabilidade e fortalecer a súa oferta dotacional e de ámbitos de actividade.

No que atinxe á Rexión Urbana das Rías Baixas, trátase dun ámbito urbano cun enorme potencial de desenvolvemento, de debe aproveitar as oportunidades que lle outorga o seu tamaño, o seu dinamismo e a súa estratéxica localización xeográfica.

Este sistema artículase sobre as redes de infraestruturas, de equipamentos colectivos e áreas de actividade económica que é o que permite o axeitado funcionamento do sistema.

No caso de Bueu, o Corredor do Morrazo e o seu previsible desdoblamento, así como o enlace da variante de Marín coa AP-9, afianza o desenvolvemento do territorio do Morrazo, o que debe levar ao reforzo urbano da súa cabeceira, xa moi consolidada en desenvolvemento do planeamento municipal vixente, integrándoa no agregado urbano definido polas DOT na ría de Pontevedra e que ten inicio na capitalidade provincial, fortalecendo a cohesión e a textura do desenvolvemento urbanístico fronte ao actual modelo difuso.

Igualmente en Bueu o respecto dos ámbitos litorais e o mantemento da súa fortaleza económica, moi vinculada co sector produtivo turístico do mar constitúen o outro dos piares en que apoiar a súa ordenación. No primeiro dos casos, aproveitando o desenvolvemento do Parque Empresarial de Castiñeiras, único ámbito formalizado como tal na península do Morrazo, a través do novo Plan Sectorial de Áreas Empresariais de Galicia, e no segundo dos casos coa incorporación de zonas de especial protección dos valores naturais do cabo Udra ao sistema de sendas da Rexión urbana definida nas DOT.

No apartado correspondente da presente memoria, analízase a colaboración do Plan Xeral nas determinación das DOT.

Plan de Ordenación do Litoral.

En canto ao Plan de Ordenación do Litoral (POL) redáctase co obxecto básico de establecer os criterios, principios e normas xerais para unha ordenación territorial da zona litoral de Galicia, en base ao estudo da súa paisaxe litoral, e:

- . Recoñece a paisaxe como unha ferramenta e un valor de calquera territorio.

- . Recoñece os valores naturais do territorio, os procesos e o seu sistema ambiental como soporte da actividade humana.

- . Recoñece os elementos e sistemas patrimoniais froito da actividade humana e propón a súa posta en valor.
- . Propón unha racionalización dos sistemas de asentamentos e de ocupación do territorio a partir dos procesos históricos.
- . Supón a integración dos usos e actividades contemporáneas cos sistemas naturais.
- . Propón un consumo racional de solo, fomentando a concentración urbana.
- . Propón unha xestión dinámica da paisaxe, incorporando criterios e estratexias de calidade paisaxística e sostibilidade ambiental.

Entre as determinacións que afectan ao municipio de Bueu, máis alá das consideracións sobre o sistema paisaxístico, está a de identificar á Vila como unha cabeceira urbana ao considerala un núcleo de identidade no litoral, no que acometer unha ordenación que reforce as súas funcións urbanas garantindo a súa compactidade pero ao mesmo tempo liberando solo para permitir o esponxamento e disfrute da costa.

A mellora e compleción da súa fachada marítima, o complemento das súas funcións urbanas e a reconversión do porto nun espazo de relación no que se garanta a servidume de tránsito, permitindo a relación da poboación co mar así como a preservación dos elementos naturais que conforman o bordo litoral, o aproveitamento das vantaxes da súa posición estratéxica como porta de conexión entre o territorio e o mar, son outros dos obxectivos fixados polo Plan de Ordenación do Litoral para estes núcleos.

Defínese a franxa costeira, que na Vila cinguese aos areais pero ao oeste abrangue unha franxa máis ampla que supera os 200 metros en Agrelo-Portomaior, en Lapamán e en Tulla, ou incorporando todo o sistema do Cabo Udra, reaxustándose noutros ámbitos como Loureiro ou Petís, onde o límite apóiase na traza da estrada PO-551. Para o ámbito do PERI da Praia de Beluso, delimitado polas Normas Subsidiarias vixentes, fíxalle condicións especiais para o seu desenvolvemento, fundamentalmente centrados na contención volumétrica, no estudo do encaixe paisaxístico e na formación da axeitada fachada inserida no fondo escénico. Unha parte importante dos territorios inmediatos á costa das parroquias de Cela e Beluso, están incluídas na franxa de mellora ambiental e paisaxística, quedando o ámbito de ordenación para o resto do territorio, moi significativo no contorno da Vila e nas ladeiras dos montes do Morrazo. Sobre todas as categorías superponse a de corredores ecolóxicos, que para o municipio

de Bueu afectan ás valgadas dos regos e regatos ampliándose na súa desembocadura, afectando ao ámbito do Ensanche das Lagoas, clasificado como solo urbanizable polas vixentes Normas Subsidiarias.

D.3. COHERENCIA DO PLAN XERAL COAS DETERMINACIÓNS DAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO.

Conforme ao establecido no punto 1.4. do apartado de Determinacións das Directrices de Ordenación do Territorio, os instrumentos de planeamento urbanístico deben xustificar a súa coherencia e conformidade coas determinacións e criterios establecidos polas mesmas, incorporando unha valoración da correspondencia dos seus contidos.

Estas determinacións das DOT refírense ao sistema de asentamentos, ao desenvolvemento e ordenación dos asentamentos, das áreas empresariais e das actividades produtivas, ás infraestruturas e aos vectores ambientais e do modelo territorial e ao patrimonio natural e cultural e á paisaxe, diferenciando aquelas de carácter excluínates de calquera outro criterio, daquelas outras de carácter orientativo que obriga á administración competente, neste caso a municipal, á súa concreción propositiva.

O Municipio de Bueu inclúese na Rexión Urbana de Vigo-Pontevedra, co que as súas determinacións deben ser coherentes coas establecidas para o Sistema de Cidades no apartado 2.1. das Determinacións das DOT.

Dentro deste apartado establécese como determinación excluínate a formulación dun Plan Territorial Integrado (PTI) co obxecto de ordenar os elementos e criterios de carácter supramunicipal da Área Urbana, e un conxunto de determinacións orientativas que, en ausencia de PTI, teñen un carácter excluínate para os instrumentos de planeamento urbanístico.

Toda vez que para a Rexión Urbana de Vigo-Pontevedra a Xunta de Galicia non ten formulado un Plan Territorial Integrado, de seguido analízanse as determinacións excluínates e orientativas que teñen incidencia no municipio de Bueu e a coherencia das determinacións e criterios do planeamento coas mesmas, así como con aquelas outras, tanto excluínates como orientativas.

Co obxecto de avaliar a correspondencia dos seus contidos mantense a numeración de epígrafes establecida nas DOT.

2. O sistema de asentamentos.

2.1. Determinacións para o sistema de cidades.

Determinacións excluíntes para os instrumentos de ordenación do territorio ou de planeamento urbanístico ante a falta de PTI:

2.1.4.a Fortalecer as conexións viarias coas dúas cidades centrais.

Dentro do rango de carácter municipal que ten o Plan Xeral fanse unha serie de propostas cara a mellorar as relacións dos principais centros urbanos e de actividade do municipio de Bueu cos corredores viarios de conexión co resto da Rexión Urbana. Así as propostas de mellora xeneralizada de seccións viarias, como o novo vial de Conexión do Parque Empresarial e Beluso coa estrada PO-551 colaboran nesta labor.

2.1.4.b Facilitar a mellora de sistemas de transporte colectivo de carácter supramunicipal.

O Plan Xeral reserva solo para a localización dunha parada de autobuses de rango municipal nas Lagoas, a modo de pequeno intercambiador modal de transporte, co fin de propiciar a utilización do transporte colectivo que atravesa o municipio e o conecta co resto da Comarca do Morrazo e coas cidades de Pontevedra e Vigo. A posición deste elemento nunha área central da Vila facilita a súa utilización.

2.1.4.d Determinar a localización das áreas estratéxicas de solo para actividades empresariais-industriais e loxísticas e de subministración eléctrica.

O Plan Xeral de Bueu analiza o contexto territorial da Rexión Urbana e en particular da Área Urbana de Pontevedra, concluíndo que o actual parque empresarial de Castiñeiras, con boas conexións polo inmediato enlace co Corredor do Morrazo así como pola súa correcta inserción topográfica, constitúe un importante centro de actividade a nivel comarcal, presentando ademais unha alta cota de ocupación. Neste marco o Plan establece unha reserva de solo directamente vinculado á consolidación deste enclave industrial, nunha zona con boa capacidade de acollida tanto desde o punto de vista topográfico como ambiental.

2.1.4.e Identificar as zonas de recualificación co obxectivo de reconducir as dinámicas de ocupación do solo incompatible co modelo de desenvolvemento sustentable.

No territorio de Bueu, como en todas as áreas urbanas de Galicia, veuse producindo nos últimos anos un proceso de diseminación residencial sobre solos rústicos de certa presenza, aínda que dun xeito máis discreto que en outros territorios autonómicos. A permisividade das lexislacións anteriores e a demanda vencellada ao turismo estacional, colaborou na amplificación deste efecto. Neste sentido o Plan Xeral establece, dentro dunhas determinacións taxadas, unhas delimitacións de solos de núcleo e de solo urbano que permiten reorientar este crecemento indiscriminado da ocupación residencial. Tal é o caso do crecemento que se produciu sobre a traza da estrada PO-315 ou as edificacións illadas que se situaron sobre a ladeira de A Ramorta, entre outros casos. Por outra parte a especialización urbana do municipio leva a apostar por un modelo que diferencie as tramas a partires da súa función e posición, distinguindo tres nodos urbanos, dous dos cales se sitúan sobre a trama rural que permiten integrar neles actuacións de recualificación e densificación das súas tramas. O territorio libre presérvase así da ocupación, establecendo para eles unha clasificación de solo rústico.

2.1.4.f Orientar a localización de novos equipamentos ou servizos de rango de Área Urbana.

O Plan Xeral mantén e cualifica axeitadamente as dotacións existentes de rango supramunicipal: os portos e as súas instalacións asociadas, así como as dotacións de sistema xeral incluídas neles.

2.1.4.h Analizar o grao de dotacións de espazos con rango de Rexión Urbana destinados ao gozo social prevendo as reservas necesarias.

O Plan Xeral, dadas as excepcionais características ambientais que presenta o territorio municipal, que en mitos casos ten unha vocación supramunicipal, reserva e cualifica solo suficiente para a implantación dun parque extensivo-recreativo en Cabo Udra, que ademais de afianzar esta posición como enclave recreativo supramunicipal, constitúe un dos principais Parques da Comarca do Morrazo, poñendo en valor os seus espazos naturais de interese.

2.1.4.i Determinar as áreas ou elementos que polos seus valores e funcións ambientais (incluídos os culturais) deban ser obxecto de protección procurando a correcta integración no conxunto das áreas estratéxicas.

O Plan Xeral de Bueu establece a protección e posta en valor dos elementos máis salientables desde o punto de vista ambiental e cultural. Así, despois dunha análise exhaustiva de ámbito supramunicipal, identifica os ámbitos de solo rústico que merecen especial protección como espazos naturais. Trátase do ámbito vinculado ao LIC cabo Udra, así como o complexo da Illas de Ons e Onceta integradas no Parque Natural das Illas Atlánticas. Igualmente protéxese o sistema hídrico do municipio clasificando as valgadas inmediatas como solo rústico de protección das augas, e establécese unha diferenciación nos ámbitos forestais entre os que pertencen á categoría de Montes do Morrazo ou os que son de tipo costeiro, por constituír o telón de fondo da costa.

En canto aos elementos patrimoniais, prodúcese a definición dun amplo catálogo de elementos que son protexidos normativamente cunha regulación específica.

2.1.4.l Fixación dos usos do solo e o equilibrio entre as distintas partes do territorio baixo a perspectiva da súa sostibilidade baseándose na capacidade de carga ou acollida do territorio.

Xa desde o principio, analizouse a capacidade de acollida dos territorios que o Plan Xeral destina a novos crecementos residenciais, terciarios e industriais, concluíndose que ocupan ámbitos cunha capacidade de acollida boa para as actividades a que se destinan sen poñer en risco a sostibilidade municipal, onde se clasifica como solo rústico unha alta proporción do territorio sendo de especial protección a maioría.

2.1.4.m Fixación de medidas que garanten a coordinación entre as determinacións do Plan Xeral e os instrumentos de planeamento dos municipios contiguos.

No apartado A.1.3 da Información Urbanística estúdanse as solucións de ordenación nos perímetros de contacto cos termos municipais contiguos, fixadas polos planeamentos respectivos, para establecer determinacións coherentes. En primeiro lugar conclúese que parte do planeamento dos tres concellos limítrofes ten bastante antigüidade. Non obstante, o Plan Xeral protexe con categorías coherentes o territorio de contacto, posto que agás sobre as estadas de Marín e A Portela e no contorno de Sabarigo, non existen prolongacións de núcleos ou asentamentos doutros municipios. Para a estrada de Marín identifica o núcleo común de Lapamán, delimita o núcleo de Sabarigo e no contorno da estrada PO-551 na Portela en contacto con Cangas, non se prolongan os usos industriais de contorno da estrada por consideralo pouco apropiado ao tensionar a circulación dun eixe de comunicación municipal, e supoñer unha afección ambiental importante, establecendo para o perímetro de contacto unha clasificación como solo rústico de protección ordinaria.

2.1.4.ñ Establecer as condicións para intervir na dispersión procurando a compactación.

O Plan Xeral especializa o territorio municipal cara a identificación dos centros urbanos residenciais nos que se aposta de maneira clara pola compactación e reforzo da súa estrutura, mediante a definición de ámbitos de solo urbano non consolidado, e o seu completamento con ámbitos de solo urbanizable con densidades acordes coas actuais e respectando sempre as estruturas de orixe.

Igualmente identifica e delimita o sistema de núcleos rurais no marco da vixente lexislación, priorizando a súa compactación.

2.1.4.o Estimar as necesidades de reserva de solo para vivendas sometidas a algún réxime de protección.

O Plan Xeral no apartado D.6. da Memoria de Ordenación analiza a demanda prevista de vivenda de protección e conclúe a suficiencia das reservas que establece a vixente lexislación para vivenda sometida a algún réxime de protección, tanto nos solos urbanos non consolidados como no solo urbanizable.

2.1.4.p Prever intervencións de mellora do espazo urbano, mediante a reurbanización, a previsión de itinerarios peonís alternativos e a conexión entre espazos libres e zonas dotacionais.

O Plan Xeral establece propostas concretas de recualificación do solo urbano, definindo na medida do posible seccións viarias axeitadas á súa función, que permiten inserir beirarrúas, carrís de bicicleta e áreas de aparcamento, así como reservas para parques urbanos que colaboran na súa mellora.

Paralelamente busca a conectividade entre centros urbanos establecendo seccións suficientes nas que é posible formalizar itinerarios peonís e carrís de bicicleta que melloren as súas relacións.

2.1.5 Os plans xerais deberán conter unha análise de integración supramunicipal.

O Plan Xeral fai un estudo exhaustivo das cuestións referidas á demografía, vivenda, actividade económica, relacións infraestruturais e de accesibilidade e medio físico, cun rango que comprende un contexto comarcal e provincial nalgunha das variables. Sobre a base deste estudo establece unha diagnose sobre as potencialidades que xorden para

o termo municipal nese contexto e como aproveitalas no marco de desenvolvemento do propio Plan Xeral.

2.1.6 Os plans xerais considerarán as interrelacións residenciais laborais e de servizos que se producen entre os asentamentos que conforman a Rexión Urbana.

O Plan Xeral, tal e como xa se comentou no apartado anterior, realiza un estudo de rango supramunicipal no que apoiar as súas decisións planificadoras que abranguen desde as previsións demográficas, ata a dinámica que seguirán as actividades económicas e a análise da mobilidade de acceso ás cidades de Pontevedra e Vigo, como principais centros de servizos e actividade da Rexión Urbana.

3. Desenvolvemento e ordenación dos asentamentos, das áreas empresarias e das actividades produtivas.

Determinacións excluíntes:

3.1.1. Potenciar os nodos de referencia dos distintos niveis.

Dada a posición e función que debe desenvolver o municipio de Bueu na Rexión Urbana de Vigo-Pontevedra, o Plan Xeral especializa os núcleos do territorio municipal cualificando como solo urbano aqueles centros principais por usos, servizos que ofrecen e posición. Desta maneira formula unha estrutura urbana policéntrica con cabeceira na Vila de Bueu pero que se descentraliza con usos diversos nos núcleos que se apoian na traza das estradas PO-551 cara a Marín en Cela e a PO-320 en Beluso- A Achadiza, e que se insire nun contexto urbano de maior alcance constituído polos principais núcleos da Rexión Urbana con cabeceira nas cidades centrais de Pontevedra e Vigo. As propostas de mellora e complexización da súa estrutura e usos colaboran na formación de centros urbanos de distinta escala, pero cun umbral adaptado ás condicións de orixe das tramas propias de cada zona.

3.1.2 Dotar de clasificación axeitada aos centros nos que se pretenda apoiar un desenvolvemento urbano.

En concordancia co indicado no apartado anterior o Plan Xeral clasifica o solo da Vila de Bueu, así como dos núcleos secundarios e o Parque Empresarial, como solo urbano, apoiando neles os ámbitos de desenvolvemento de solo urbanizable previstos , en concordancia co establecido na vixente lexislación urbanística e co seu modelo de ordenación.

- 3.1.3 *Os instrumentos de ordenación territorial identificarán aqueles asentamentos ou novas agrupacións que non se integren na malla urbana ou na rede de núcleos e que precisen de accións de recualificación.*

Tal e como se indicou no apartado 2.1.4.e, no territorio de Bueu identifícanse algunha zona que presentan certa consolidación pola edificacións xeralmente vinculadas co crecemento dos núcleos sobre o territorio circundante. O estudo e recualificación destes ámbitos resulta imprescindible, producindo unha integración ambiental tanto volumétrica como, de ser o caso, de usos, e rematando as conexións infraestruturais coa fin de minimizar os riscos que de modo illado se puideran producir sobre o territorio sensible. Tal é o caso do crecemento que se produciu sobre a traza da estrada PO-315 ou as edificacións illadas que se situaron sobre a ladeira de A Ramorta, entre outros casos.

- 3.1.4 *Os instrumentos de ordenación territorial e o planeamento urbanístico municipal que prevea o desenvolvemento de actuacións de carácter residencial deberán fundamentar as súas previsións nun diagnóstico xustificando da necesidade de novas vivendas no horizonte temporal establecido, que deberá fundamentarse nas previsións do ritmo da evolución esperada das condicións sociodemográficas e socioeconómicas. Ademais analizarán a composición do parque residencial e valorarán medidas para a rehabilitación.*

O Plan Xeral analiza a evolución demográfica para o propio municipio, individualmente e no marco comarcal, e en base á evolución sucedida nos últimos 19 anos establece unhas proxeccións demográficas. Ademais analiza o parque residencial municipal e a evolución entre os anos 1991 e 2001 en canto a tipo de vivenda, e ata 2010 tendo en conta a estatística de construción e as licenzas municipais concedidas nese período, e a diminución esperada do tamaño familiar medio, co obxecto de concluír cal é a necesidade de vivenda no ano horizonte, tal e como se explica pormenorizadamente no apartado D.6., Previsións demográficas e capacidade do Plan, desta Memoria de Ordenación Urbanística.

Igualmente analiza na súa Información Urbanística a composición do Parque residencial e fai unha estimación da demanda residencial en base á proxección demográfica. Para ela ten en conta tanto factores demográficos como socioeconómicos inmediatos, cualificando solo con capacidade suficiente como para en caso de xurdir necesidades non previstas poidan desenvolverse con tempo suficiente para dar resposta a esas necesidades

Por outra parte o Plan Xeral establece varias ordenanzas tanto en solo urbano como de núcleo rural no que se prima o mantemento das súas edificacións, priorizando a

rehabilitación das mesmas. É o caso das ordenanzas U1 e U5 de solo urbano e as de núcleo histórico tradicional N1, nas que se prohíbe a demolición das construcións existentes en concordancia coa LOUG, e de fincas singulares N3, nas que os edificios catalogados non se poden demoler e polo tanto deben rehabilitarse.

3.1.5 Os instrumentos de ordenación territorial e o planeamento urbanístico municipal cumprirán:

a. Non poderán conter previsións de crecemento residenciais desvincellados dos asentamentos existentes.

O Plan Xeral establece os ámbitos de solo urbanizable de uso residencial vinculados ben á Vila ou ben a outro dos nodos que especializa como centros urbanos, e que serven para completar a estrutura urbana e a diversificación de usos. Os restantes ámbitos de solo urbanizable teñen por obxecto a ampliación por continuidade da Área de Actividades municipal, no marco dunha privilexiada posición no contexto da comarca, con usos terciarios e industriais.

b. Deberán garantir a accesibilidade e mobilidade, prestando especial atención a fórmulas de transporte sostible.

O Plan Xeral establece unha serie de propostas que melloran a accesibilidade, tanto de tipo viario, co establecemento dunha nova conexión entre as estradas principais (PO-551 e PO-315 desde o Parque Empresarial), como coa definición de seccións axeitadas á función das vías, que permiten a introdución de elementos que garanten a compatibilidade dos modos peonís e de bicicletas cos meramente rodados.

Por outra parte entre as determinacións do Plan está a de crear un nodo central na Vila de recepción e parada de autobuses, para, sobre todo nas viaxes con orixe ou destino nas vilas e cidades da Rexión Urbana, fomentar o uso do transporte colectivo.

c. Os centros atractores de desprazamentos considerará a súa articulación coas devanditas fórmulas de transporte sostible.

O Plan Xeral non dispón novos centros que xeren unha especial atracción de desprazamentos, sendo o Parque Empresarial, a Vila de Bueu e as praias os elementos máis significativos desde este punto de vista. Con respecto ao Parque Empresarial, a súa inmediatez co Corredor do Morrazo facilitan a súa conexión viaria. En canto ás praias principais, sinalar que a mellora da rede viaria de rango supramunicipal e o fomento de novos modos de mobilidade dende as cidades e vilas da Rexión Urbana,

permitirá establecer unha planificación máis áxil e implementar o uso do transporte público.

d. Priorizar a compactación dos núcleos evitando o crecemento ao longo das estradas.

O Plan Xeral analiza os asentamentos existentes, delimitando os núcleos en función da súa ocupación actual no marco da lexislación urbanística. Con estas delimitacións axústanse os crecementos dos núcleos reducíndose naqueles puntos que plantean problemas, co que se logra unha consolidación e compactación da trama. O establecemento dunhas áreas de crecemento que se apoian na dinámica demográfica esperada para o municipio garanten a consolidación dos núcleos delimitados.

e. Establecer medidas tendentes á diversificación de usos.

As ordenanzas establecidas polo Plan Xeral garanten a compatibilidade de usos diversos. Por outra parte na ordenación dos ámbitos de solo urbano delimitáanse ámbitos de solo urbano non consolidado que, ademais de completar a trama urbana e as dotacións, amplían e diversifican os usos e nodos de actividade interna.

g. Conterán a análise e planificación precisa para que o organismo de cunca poida avaliar a suficiencia da captación, depuración e vertidos.

En capítulos da Memoria de Ordenación analízanse de xeito específico as infraestruturas, nos que se detalla a capacidade do sistema de abastecemento e saneamento, propoñendo as medidas de complemento necesarias que se avalían no Documento de Estudo Económico Financeiro, para a totalidade das actuacións de crecemento previstas e priorizadas no Plan.

h. Conterán a análise caracterización e diagnose das principais actividades económicas do municipio en termos de ocupación do territorio e da poboación activa.

Na Información Urbanística do Plan Xeral, faise un estudo pormenorizado a nivel municipal e comarcal tanto da poboación activa como dos centros empresariais. As propostas de planeamento van no sentido de potenciar a actividade económica no municipio de Bueu, en base á posición que ocupa e á función que se lle asigna tanto nas Directrices de Ordenación do Territorio no marco da rexión urbana de Vigo-Pontevedra, coma no POL como núcleo de identidade do litoral.

3.1.6 a 3.1.9 O planeamento urbanístico delimitará os solos de núcleo rural en concordancia coa vixente lexislación urbanística tomando como base as áreas

do territorio que serven de soporte a un asentamento singularizado e identificable, sobre a base de criterios de compactación, tipoloxía, funcionalidade e dinámica.

O Plan Xeral cumpre cos preceptos legais e identifica e delimita a totalidade do sistema de núcleos diferenciados no seu territorio.

3.1.10 O planeamento urbanístico deseñará á escala pertinente os viarios internos dos núcleos.

O Plan Xeral define as aliñacións a escala 1/2000 para a totalidade dos núcleos, acoutando as seccións daquelas que axustan as actuais.

3.1.11 O planeamento urbanístico estudará as necesidades de crecemento dos núcleos rurais, en base a criterios socioeconómico e de tipoloxía, que identifiquen as dinámicas recentes de transformación .

O Plan Xeral analiza pormenorizadamente no Estudo de Medio Rural a tipoloxía e condicións territoriais dos núcleos rurais, e detecta as súas dinámicas de crecemento, que se traducen en áreas de crecemento dos núcleos de orixe, que presentan en xeral un importante nivel de consolidación. Sobre esta base o Plan delimita os ámbitos dos núcleos rurais en algún dos tres tipos definidos na vixente lexislación urbanística, núcleo rural histórico-tradicional, núcleo rural común ou núcleo rural complexo como crecemento a partir dun centro histórico tradicional.

3.1.13 As actividades de turismo rural admisibles en solo rústico especialmente protexido desenvolverase de modo preferente en edificacións existentes e de valor.

O Plan Xeral en concordancia coa vixente lexislación, protexe as edificacións tradicionais e as de valor patrimonial permitindo en todo caso as obras necesarias para garantir a súa preservación autorizándose incluso a súa ampliación. Con estas medidas primase a rehabilitación dos edificios existente, tamén aqueles con destino a usos de turismo rural.

3.1.14 Os instrumentos de ordenación territorial e o planeamento urbanístico municipal conterán unha análise de riscos naturais e antrópicos aos que se expón o territorio do seu ámbito de influencia.

O Estudo do Medio Rural do Plan Xeral, detecta os riscos significativos que presenta o territorio municipal así como aquelas áreas que deben ser protexidas pola súa fragilidade. As determinacións do Plan Xeral non supoñen nova edificación nesas zonas.

Determinacións orientativas:

3.1.15 O diagnóstico xustificando da necesidade de novas vivendas terá en conta a evolución recente do parque residencial, as dinámicas demográficas, as consecuencias derivadas da implantación de novas actividades económica ou dotacións e a posición do territorio e a función que desempeña.

No apartado de previsións de crecemento e capacidade do Plan da Memoria de Ordenación, explíctase pormenorizadamente a proxección que se fai da demanda de vivenda tendo en conta criterios demográficos, a tendencia do parque residencial e as vivendas baleiras, propoñendo o seu axuste. Igualmente establécense ámbitos de solo urbanizable delimitado, que permiten dar encaixe a parte das demandas previsibles, e non delimitado co obxecto de albergar demandas que poidan xurdir do desenvolvemento económico previsible e o afortalamiento da oferta turística, baseado nunhas excepcionais cualidades ambientais. O reforzo desta función é un dos obxectivos do Plan.

3.1.16 Os instrumentos de ordenación territorial e o planeamento urbanístico municipal cumpriran:

a. Prestar atención ás características do núcleo para plantear novos crecementos.

O Plan Xeral analiza os diferentes núcleos establecendo previsións de crecemento para aqueles que, por función e posición no territorio ou dinámicas recentes, indican que son susceptibles de acoller novas edificacións. Os núcleos afastados dos viarios principais ou nos que a súa dimensión está claramente acoutada no centro de orixe quedan ao marxe dos citados crecementos (Ermelo, Pousada, O Río,...).

b. No interior das Áreas Urbanas preveranse espazos destinados a cumprir funcións ecolóxicas, como a redución ou mitigación da contaminación a integración de corredores ecolóxicos.

Toda vez que o municipio de Bueu insírese na comarca do Morrazo incluída na Rexión Urbana de Vigo-Pontevedra, e dentro desta na área urbana de Pontevedra, analízase con este rango o territorio de soporte á fin de detectar aqueles elementos que articulan e funcionan a modo de corredores ecolóxicos, fundamentalmente apoiados sobre as

valgadas fluviais, así como aqueles elementos sobresaíntes polos seus valores no territorio municipal.

O Plan Xeral establece condicións especiais para o sistema asociado ao val do río Bispo, definindo un ámbito de plan especial co obxecto de poñer en valor, recuperar e permitir o desenvolvemento de novos itinerarios peonís asociados a este sistema fluvial entre a Vila e o núcleo de Ermelo. Igualmente protexe o espazo natural do Cabo Udra e remite a súa ordenación ao desenvolvemento do Plan Especial vixente, clasificando o ámbito como solo rústico de especial protección de espazos naturais, de costas e de augas. Por último o Plan non impide que no proceso de desenvolvemento dos plans especiais se poidan introducir medidas de saneamento que poden levar aparelladas a execución de elementos de drenaxe ou depuración selectiva.

c. As zonas verdes da Área Urbana deberán conectarse sempre que sexa posible.

O Plan Xeral identifica as zonas verdes con rango supramunicipal (Parque de Cabo Udra e Parque de Monte do Xistro), constituíndo a franxa costeira o seu corredor ecolóxico de conexión.

d. As zonas con risco de asolagamento preservaranse da ocupación por usos que xeren danos sobre bens ou persoas, seguindo as determinacións establecidas na planificación hidrolóxica.

O Estudo preliminar do Risco de Inundacións en Galicia Costa desenvolvido por Augas de Galicia, define dentro da zona da Ría de Pontevedra un ámbito con risco de inundación asociado á desembocadura do río Bispo, de nivel moderado-alto. Ademais delimitan un ámbito de estudo para a posible afectación que inclúe toda a fronte costeira da Vila de Bueu.

Tanto as determinacións contidas nel, como aqueles ámbitos nos que se detecta tras o traballo de campo que son susceptibles de ter problemas de asolagamento, son clasificados como solo rústico de especial protección das augas. En canto á Vila de Bueu, clasifícase como solo urbano no marco da vixente lexislación, establecendo nos ámbitos de crecemento localizados nas Lagoas unha delimitación de zonas verdes e espazos libres, en zonas asociadas á canle do río, co fin de colaborar na formalización e encaixe das tramas urbanas e garantir a naturalidade no que se poden crear elementos de laminación que permitan absorber as posibles avenidas de auga. A canalización no treito final non é reversible, toda vez que atravesa zonas cun alto nivel de consolidación pola edificación.

e. Consideraranse preferentes as actuacións que se desenvolvan en continuidade cos entramados urbanos existentes.

O Plan Xeral establece ámbitos de desenvolvemento contiguos ao solo urbano co obxecto de complementar a súa estrutura urbana tanto a nivel viario como dotacional e de servizos.

f. Procurarase establecer modelos de ordenación urbana de densidade media ou alta.

O Plan Xeral procura, en base ás ordenanzas que plantea, a densificación dos núcleos existentes, tanto os urbanos como os rurais. Para as áreas de desenvolvemento fixa unhas densidade entre 30 e 45 vivendas por hectárea sobre os ámbitos de uso residencial predominante, apropiada ás características do sistema urbano existente no municipio.

g. Considerarase a mobilidade no deseño do modelo territorial.

O modelo de ordenación establecido polo Plan Xeral, leva implícito o estudo da mobilidade e as consecuencias urbanísticas dela. Así establece unha xerarquización viaria, para todo o viario municipal, definindo seccións axeitadas á súa función.

h. Nas obras de urbanización contemplarase na medida do posible o deseño das infraestruturas en galería subterránea ou gabias compartidas.

No artigo 142 da Normativa Urbanística do Plan Xeral recóllese esta condición en concordancia coas lexislacións sectoriais que o permitan.

3.1.17 Nos ámbitos de interese do patrimonio cultural e nos núcleos vinculados ás áreas estratéxicas de conservación consideraranse prioritarias as estratexias de rehabilitación.

O Plan Xeral, en concordancia coa lexislación urbanística prima a rehabilitación en todos os ámbitos de núcleos rurais, definindo aliñacións que preservan as estruturas e edificacións nos núcleos de carácter histórico-tradicionais, así como naqueles elementos incluídos no catálogo.

3.1.18 Nos concellos turísticos e nos territorios de preferente actuación turística, fomentarase a promoción e protección dos recursos, e potenciarase os servizos turísticos de aloxamento.

O Plan Xeral, establece unha ampla protección sobre os seus recursos turísticos, moi vinculados á costa e as condicións ambientais do Municipio. Neste sentido protexe a fronte costeira, os espazos naturais e as valgadas fluviais, establecendo para os montes unha ordenanza de protección paisaxístico-forestal, que permite o mantemento da súa potencialidade económica conxugando o seu valor paisaxístico. Ademais establece a formación dun Plan Especial para a canle medio-alta do río Bispo, co fin de recuperar e poñer en valor todo o sistema ambiental e de aproveitamento hidráulico vinculado ao río, servindo de área de esparcemento. En canto a potenciación de servizos turísticos de aloxamento, cómpre mencionar que este é un uso compatible en todas os ámbitos de solo urbano e de núcleo rural, establecendo ademais unha reserva mínima do 20% da superficie construída con destino a uso terciario, vinculado á oferta comercial, turística e de servizos en todos os ámbitos de solo urbanizable residenciais.

3.2. Determinacións para o desenvolvemento de áreas empresariais.

Determinacións orientativas:

3.2.3 *Os parques empresariais localizaranse respectando valores ambientais do territorio e conectados coas estradas de maiores prestacións.*

O Plan Xeral, en concordancia co establecido polo Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariais, valida a consolidación do enclave do Parque Empresarial de Castiñeirás, contiguo ao Corredor do Morrazo, ocupando territorios en xeral de boa acollida, e nos que se procurará a inserción dos elementos máis fráxiles no sistema de zonas verdes públicas que garantan a súa pervivencia. Estas implantacións están encaixadas paisaxisticamente e non supoñen incrementar as interferencias visuais.

3.2.5 *Poderanse admitir instalacións de apoio á explotación e transformación dos recursos primarios.*

O Plan Xeral define para os solos rústicos un abano de usos en concordancia coa vixente lexislación urbanística, que regula a edificación para os usos de apoio á explotación dos recursos primarios. Correspóndese cos artigos 118 a 123 da Normativa Urbanística.

3.2.6 *Na elección de alternativas de localización primará a prevención dos efectos sobre o medio fronte á mitigación ou corrección dos impactos.*

O Plan Xeral destina a usos empresariais os terreos de mellor inserción topográfica e de posición territorial no territorio municipal e na Comarca do Morrazo, reforzando o actual

centro de actividades tal e como se establece no Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariais de Galicia. Corresponderá aos instrumentos de desenvolvemento analizar en profundidade esta inserción territorial establecendo o conxunto de medidas correctoras que se deben observar no ámbito.

3.3. *Determinacións para o desenvolvemento de actividades produtivas no medio rural
Agricultura, gandería e aproveitamentos forestais. Determinacións orientativas*

3.3.14 *A planificación urbanística e territorial poderá incluír unha análise específica da afección sectorial sobre as actividades agrarias ou de actividade mineira coas súas respectivas medidas correctoras.*

No Estudo do Medio Rural do Plan Xeral analízase a incidencia das explotacións de carácter primario que, no caso do municipio de Bueu, teñen certa relevancia pola vinculación das escasas agras explotadas á produción vitivinícola. A explotación de recursos mineiros non supón unha ocupación grande, posto que só existen tres dereitos de explotación sobre un ámbito ao sur de Bon de Abaixo, en Bon de Arriba e en San Amedio, e permiso de investigación sobre outros dous, un deles superposto cos anteriores e outro de maior tamaño que inclúe o núcleo de A Portela e o Parque de Castiñeiras e afecta tamén á Carballeira de Coiro. O Plan Xeral non impide estas actividades ao outorgar categorías de solo rústico compatibles con elas, agás no caso da Carballeira do Coiro, que se clasifica como espazo natural, os núcleos rurais e o Parque Empresarial para os que dispón categorías de solo de núcleo rural, urbano e urbanizable con destino á actividades.

3.3.15 e 16 *O solo rústico quedará ao marxe do proceso urbanizador e será clasificado como tal polo planeamento municipal.*

O Plan Xeral preserva do desenvolvemento urbanístico máis do 82% do territorio municipal, en base aos seus valores medioambientais ou culturais (paisaxística, de espazos naturais, de costas, patrimoniais), de potencialidade agroforestal, de contorno de valgadas fluviais ou por presentar riscos en caso de ocupación, así como aqueles que debeñen das lexislacións sectoriais. Todos estes solos teñen a clasificación de solo rústico de protección nas súas variantes de protección ordinaria ou de especial protección.

Explotación de recursos minerais e xeolóxicos. Determinacións excluíntes.

3.3.18 *Os instrumentos de ordenación e plan urbanístico terán en conta as solicitudes e os dereitos outorgados na Comunidade para a explotación de recursos mineiros.*

O Plan Xeral recolle no documento de Información as delimitacións dos dereitos mineiros existentes que afectan ao territorio municipal, segundo datos facilitados pola Delegación de Pontevedra da Xefatura Territorial da Consellería de Economía e Industria. As determinacións establecidas polo Plan garanten os dereitos concedidos de explotación San Amaro 2520.1, Amaro 2682.1 e 2682.2, cunha clasificación que permite dita actividade (solo rústico de especial protección forestal). Para os dous restantes dereitos de permiso de investigación, cómpre mencionar a interferencia dun deles co espazo natural delimitado na Carballeira do Coiro, incorporada como área estratéxica de conservación polas DOT, e nos dous casos abranguen territorios de varios núcleos rurais e do Parque Empresarial de Castiñeiras.

Pesca e acuicultura. Determinacións excluíntes:

3.3.21 Os instrumentos de ordenación e plan urbanístico terán presente o valor das augas interiores como soporte de pesca e acuicultura.

O Plan Xeral clasifica como solo rústico de protección das augas, superposto ou non con outras categorías de solo rústico, á totalidade das valgadas fluviais do municipio. No sistema do río Bispo define o ámbito dun plan especial que recupere e poña en valor todos os elementos naturais ou construídos vinculados ao río.

4. As infraestruturas e os vectores ambientais do modelo territorial.

Determinacións relativas a estradas. Orientativas:

4.1.4. Toda intervención na rede de estradas incorporará medidas de mellora e seguridade vial e as que garantan a integración ambiental e paisaxística.

O Plan Xeral establece a mellora das travesías urbanas con seccións axeitadas que permiten incorporar, no momento da remodelación da sección, intervencións a prol da mellora da seguridade e a inserción de medios de transporte alternativos. Para as novas trazas propostas o Plan Xeral afonda nos valores territoriais de partida, sendo no momento de redactar os proxectos executivos cando se estuden e analicen as medidas de integración ambiental, tal e como se establece no ISA e na Normativa do Plan.

4.1.5. Os plans e proxectos das administracións estudarán a implantación de solucións que outorguen prioridade ao transporte público.

Dentro das súas competencias o Plan Xeral plantea a implantación en posición central da Vila, dun nodo de transporte que facilite o acceso ao sistema de transporte público, tanto con orixe ou destino no municipio de Bueu.

4.1.6. As novas vías urbanas estruturantes deberán prever a posibilidade de implantar modos de transporte alternativos.

No artigo 96 da Normativa do Plan Xeral establécense as seccións tipo do viario, onde con seccións de 14 metros é posible inserir un carril bicicleta ou similar. É esta sección tipo de 14 metros a que se utiliza no deseño do viario estruturante, agás en treitos puntuais de cruces por núcleos tradicionais.

4.1.8. O acceso a parcelas de ámbitos de novo desenvolvemento urbano realizarase desde estradas de rango local interferindo o menos posible nas trazas das vías supramunicipais existentes e sempre de acordo coas administracións titulares dela.

Os novos desenvolvementos urbanos plantéanse como prolongación da trama urbana da Vila, sen interferir nas vías supramunicipais, só en Beluso plantéase un novo desenvolvemento no contorno de A Rúa Nova de Arriba que conecta coa estrada PO-315, e para o que se estudará a formalización dunha rede viaria local de servizo ás parcelas.

4.4. *Determinacións relativas ás infraestruturas portuarias. Determinacións orientativas.*

4.4.6. Mellorarase a integración dos espazos portuarios coas súas contornas urbanas e territoriais eliminando barreiras.

O Plan Xeral integra o conxunto de dotacións situadas ao interior dos portos autonómicos de Bueu, Beluso e Ons no sistema xeral de dotacións e zonas verdes do municipio, propoñen completar a súa ordenación con actuacións de bordo que incrementen a permeabilidade que xa presentan.

4.6. *Determinacións relativas ás infraestruturas de telecomunicacións.*

Determinacións excluíntes:

4.6.3. En toda planificación de obras de urbanización preveranse os espazos e sistemas necesarios que faciliten a implantación posterior de redes de telecomunicacións.

O artigo 142 da Normativa Urbanística do Plan, recolle esta obriga. Igualmente identifica o servizo técnico asociado ás telecomunicacións no Alto de Castiñeiras.

4.7. *Determinacións relativas ás infraestruturas de xeración de abastecemento enerxético*

Determinacións excluíntes:

4.7.2 e 3. Os instrumentos de ordenación do territorio e de planeamento urbanístico deberán contemplar as infraestruturas necesarias para o abastecemento eléctrico e de gas e prever o incremento da demanda. As compañías subministradoras establecerán no momento da ordenación municipal as necesidades e o custo das infraestruturas asociadas aos desenvolvementos.

O Plan Xeral establece un corredor eléctrico que comprende a liña Lourizán-Cangas e que permite de ser o caso, a súa ampliación. Durante o período de información pública non se plantearon obxeccións por parte das compañías subministradoras ás necesidades e custos das infraestruturas que se consideraron.

En canto á infraestrutura de gas esta xa se atopa implantada no municipio de Bueu, coa cobertura que se indica no plano de información correspondente. As determinacións do Plan Xeral non impiden a ampliación da implantación desta infraestrutura.

4.7.4. Nos novos desenvolvementos os tendidos e redes de instalación enerxéticos serán subterráneos.

No artigo 142 do Plan Xeral establece a obriga de que as redes eléctricas, de telefonía e de gas sexan subterráneas.

Determinacións orientativas:

4.7.11 e 12 Os instrumentos de planeamento establecerán medidas para a eliminación progresiva dos tendidos aéreos nas zonas de interese patrimonial e ambiental e para a integración da eficiencia enerxética.

O Plan Xeral establece no artigo 152 medidas que favorecen a utilización de enerxías renovables e elementos de aforro enerxético, así como a preferencia de producir proxectos de suterraneización de tendidos aéreos en ámbitos histórico-tradicionais dos núcleos rurais e naqueles outros de espazo natural e interese paisaxístico. O ISA do Plan completa as medidas que deben tomarse neste sentido.

Determinacións relativas ao ciclo da auga.

Determinacións excluíntes:

4.8.1 e 4.8.3 O planeamento urbanístico debe ser acorde coa planificación hidrolóxica, considerando a auga como un sistema complexo. E establecerá medidas concretas para a redución de vertidos, o respecto das zonas protexidas, as limitacións en zonas susceptibles de sufrir asolagamento.

A cunca Galicia Costa conta cun Plan Hidrolóxico aprobado definitivamente por R.D. 1333/2012 de 14 de setembro, que foi resultado de someter a un proceso de revisión e adaptación á Directiva Marco da Auga, o Plan Hidrolóxico do ano 2003. Dado o longo proceso de redacción do Plan Xeral, ambos documentos foron analizados cara a telos en conta nas determinacións do Plan Xeral, respectando os principios básicos de uso racional da auga e análise da suficiencia de recursos hídricos, normativa que esixe a execución de novas estacións de tratamento de augas residuais e preservación de todas as canles e valgadas que percorren o municipio aplicando a clasificación urbanística axeitada. Igualmente analizáronse as zonas susceptibles de sufrir asolagamentos, segundo o indicado nos Mapas de perigosidade e risco de inundación en tramitación, establecendo limitacións fixadas no Plan Hidrolóxico Galicia Costa, e as necesidades hídricas a teito de planeamento, prevendo as reservas infraestruturais necesarias para garantir o subministro en boas condicións de suficiencia e calidade.

4.8.9, 10, 11 e 12. Non se poderán autorizar novos desenvolvementos urbanísticos nos que non estea previamente garantido o subministro de auga e a evacuación de augas residuais, prevéndose para os novos desenvolvementos o establecemento de redes separativas. Na selección de alternativas de planeamento procurarase optar por aquelas nas que se poidan aproveitar as redes infraestruturais existentes. As redes de evacuación de augas residuais dos novos desenvolvementos rematarán en instalacións de depuración e incluíranse técnicas de drenaxe urbana sostible.

O Plan Xeral fai un minucioso cálculo das necesidades de abastecemento de auga e depuración para a totalidade dos usos previstos, tanto para o solo urbano como de núcleo rural e urbanizable, garantindo a suficiencia de ambos sistemas coas redes existentes e coas propostas establecidas. Para os ámbitos de novo desenvolvemento urbanístico non priorizados establécese a obriga dun estudo posterior acompañando á redacción do planeamento de desenvolvemento, que garanta nese momento esa suficiencia e complete as infraestruturas que fosen do caso.

En canto á posición das novas áreas de desenvolvemento, sinalar que todas elas completan ámbitos urbanos nos que maioritariamente xa funcionan redes infraestruturais.

No artigo 150 da Normativa Urbanística faise a obriga de que os novos proxectos de urbanización deberán implantar redes separativas, que deben rematar en redes públicas que conducen a unha estación de tratamento. Igualmente no punto 14 do mesmo artigo indícase a necesidade de procurar a mínima impermeabilización dos ámbitos, coa fin de que as augas de escorrentía sexan as menores posibles. Por último, no artigo 144 establécese a obriga de acondicionar as marxes do viario con elementos vexetais que colaboran no drenaxe natural.

4.8.13. As compañías subministradoras establecerán no momento da ordenación municipal as necesidades e o custo das infraestruturas hidráulicas asociadas aos desenvolvementos.

O Plan Xeral establece e avalía as infraestruturas hidráulicas necesarias para dar cobertura aos novos ámbitos de desenvolvemento priorizados. Durante o período de información pública ao que se someta o Plan, contrastaranse estas estimacións coas que, de ser o caso, aporten as compañías subministradoras. Non foron planteadas obxeccións.

4.8.14. As redes de abastecemento, saneamento e depuración dos núcleos rurais, poderán adaptarse ás súas especiais características.

O Plan Xeral analiza en profundidade o actual sistema infraestrutural de abastecemento, saneamento e depuración propoñendo, en función das redes actuais, as solucións máis apropiadas para cada asentamento. A rede de abastecemento presenta unha cobertura relativamente ampla desde os depósitos de Outeiro e Castrillón que serven á maior parte dos núcleos rurais das parroquias de Bueu e Beluso ademais de á Vila. A parroquia de Cela funciona de xeito autónomo, apoiando o seu subministro principalmente sobre captacións individuais ou comunais. En canto ao saneamento e depuración, o Plan establece a necesidade de que a reurbanización dos núcleos inclúa a introdución de todas as redes infraestruturais, propoñendo para aqueles núcleos de menor dimensión unha depuración de tipo autónomo, con pequenas EDAR (Ermelo).

4.8.15 e 4.8.25. O contorno dos ríos, regatos e encoros terá a consideración de solo rústico de protección das augas, limitándose os usos nas zonas de fluxo preferente. Cando se integren cursos de auga nas zonas verdes, procurarase o mantemento da súa naturalidade e vexetación.

O Plan Xeral clasifica todo o contorno da rede hídrica do termo municipal como solo rústico de especial protección das augas, ben en exclusiva ou superposto con outras categorías (artigos 122 a 128 da Normativa urbanística). No contorno do Cabo Udra, establécese unha protección de espazos naturais ao tratarse dun Espazo Natural declarado. Igualmente a franxa costeira inclúese na categoría de solo rústico de especial protección de costas. Por último, e en concordancia coa lexislación urbanística, incorpóranse ao sistema de zonas libres públicas as correntes de auga que discorren polo interior dalgún dos sectores ou núcleos coa fin de garantir o mantemento dos seus valores naturais e, no caso das Lagoas II, ser capaces de minimizar os riscos de enchentas que sofre a Vila, tras a execución do corredor do Morrazo, e no que deberanse garantir, na medida do posible, o mantemento das condicións naturais.

A diminución da valgada asociada aos ríos por debaixo da zona de policía xustifícase desde a propia realidade territorial, ben por ser espazos moi ocupados pola edificación, para formar parte de solos urbanos ou de núcleo rural, e nos que as edificacións sitúanse en cotas superiores á canle do río, co que se minimiza o risco por inundación.

Para as áreas suxeitas a novo desenvolvemento obrígase á non ocupación das zonas de fluxo preferente, tal e como se establece no artigo 42 PHGC.

Determinacións orientativas:

4.8.20. As novas urbanizacións reducirán ao mínimo o selado do solo.

No artigo 150.14 da Normativa Urbanística do Plan Xeral establécese esta obriga.

Determinacións relativas á xestión de residuos. Orientativas:

4.9.5. En coherencia coas restantes determinacións, os instrumentos de ordenación territorial e o planeamento urbanístico incorporarán accións e determinacións necesarias para colaborar na redución de residuos: empregar materiais tradicionais, reducir movementos de terra, incrementar o uso de materiais renovables ou reciclados e técnicas construtivas axeitadas e dimensionar o sistema de recollida selectiva de residuos.

O Plan Xeral prima a rehabilitación das edificacións tradicionais, coa conseguinte diminución na produción de residuos. Ademais incorpora ás súas determinacións aquelas que deveñen da lexislación existente sobre a materia e a utilización de materiais e técnicas menos contaminantes. Por último sinalar que o punto limpo executado pola Consellería de Medio Ambiente Territorio e Infraestruturas na comarca do Morrazo en territorio de Cangas, moi preto do acceso ao enlace co Corredor do Morrazo, permitirá, entre outros obxectivos, lograr o peche dos vertedoiros de inertes e incontrolados existentes en Bueu e na súa comarca.

5. Os equipamentos supramunicipais.

Toda vez que o municipio de Bueu pertence á Area Urbana de Pontevedra incluída na Rexión Urbana de Vigo-Pontevedra, o Plan Xeral analiza os equipamentos que lle corresponderían por ocupar territorialmente o segundo nivel, os equipamentos de influencia intermedia. No territorio municipal localízanse dúas áreas estanciais con rango supramunicipal, e que teñen a súa orixe nas condicións medioambientais do municipio, o Cabo Udra e a zona de lecer da Cruz da Esculca en Ermelo. Ambos son cualificados e ampliados polo Plan Xeral como equipamentos de sistema xeral, garantindo a pervivencia das súas instalacións.

6. O Litoral. Determinacións excluíntes

6.2 *As actuacións en solo rústico de protección de costas procurarán o mantemento da máxima naturalidade.*

O Plan Xeral establece a formación de dous parques costeiros no ámbito de solo rústico de protección de espazo natural-costas, Cabo Udra e Monte do Xistro, para o que establece a súa condición de extensivo mantendo a súa naturalidade.

Determinacións orientativas

6.4 a 6.7 *O planeamento territorial poderá axustar a relación de Núcleos de identidade do litoral relacionado no anexo I das DOT. Estes núcleos deberán ordenarse en congruencia co papel que se lles asigna de articular o sistema litoral e contribuír á funcionalidade, ao mantemento da calidade ambiental e paisaxística e ao desenvolvemento económico e social de Galicia. Igualmente contemplará a renovación da fachada litoral, configurando o contorno dos portos pesqueiros tradicionais como áreas de centralidade, identidade cultural e imaxe urbana.*

O Plan Xeral identifica como Núcleo de Identidade do Litoral á Vila de Bueu e á Praia de Beluso, en concordancia coas DOT. Para estes núcleos establece unha ordenación de reforzo das súas funcións urbanas, co complemento da súa estrutura e dos servizos urbanos, e mellora da súa fachada urbana, definindo treitos de ordenación mediante estudos de detalle. Por outro parte potenciáanse a permeabilidade cara a costa, completando as zonas peonís incluídas no Porto de Bueu, que constitúe unha área de centralidade na propia Vila.

6.8 e 6.9 Nos tramos de praia con acceso de tráfico rodado preveranse reservas de solo para aparcamento, que se localizarán con criterios paisaxísticos.

O Plan non impide a formación de áreas de aparcamento nas zonas de praias con acceso a tráfico rodado que se desenvolverán mediante plans especiais de infraestruturas e dotacións.

6.10 Na franxa litoral inmediata ao límite interior da ribeira do mar cunha anchura mínima de 500 metros, as construcións evitarán a formación de pantallas ou acumulación de volumes.

O Plan ordena os núcleos exteriores ao solo urbano da Vila establecendo unhas ordenanzas abertas maioritariamente en base a vivendas unifamiliares en parcela independente que deben cumprir os recuamentos mínimos, co que se garante a non formación de pantallas edificadas.

6.11 O acceso ao mar en ámbitos urbanos desenvolverase preferentemente mediante viarios de uso peonil.

O Plan Xeral plantea a peonalización de parte do viario miúdo da Vila, similar ao xa realizado nalgunhas rúas, para favorecer os itinerarios peonís. Para o resto da rede viaria propóñense unhas seccións que permiten a inclusión de beirarrúas que o permiten.

7. O Patrimonio Natural

Determinacións orientativas:

7.1.1 Os instrumentos de ordenación territorial e urbanística incorporarán medidas para garantir a protección dos recursos.

O Plan identifica as áreas que deben ser protexidas, ben porque debeñen de instrumentos de rango superior ou ben porque presentan características naturais ou de

presenza de elementos especiais (espazos naturais, hábitats protexidos,...) que o xustifican. Estes solos son preservados do desenvolvemento urbanístico asignándolle o Plan as cualificacións máis protectoras de solo rústico de especial protección de espazos naturais, forestal-paisaxística ou das augas, que garanten, dentro do réxime establecido pola vixente lexislación urbanística, a súa preservación. Os núcleos inseridos nos ámbitos destas especiais proteccións delimítanse ao interior dos perímetros que xa presentan unha consolidación pola edificación alta, primándose a rehabilitación en todos eles. O resto do solo rústico é cualificado conforme aos seus usos actuais ou ás súas potencialidades.

7.1.2 As actuacións territoriais e sectoriais considerarán como prioritarios os seguintes obxectivos: a) Favorecer a integridade funcional dos sistemas naturais, fortalecendo as funcións de conservación e desenvolvemento sostible das áreas protexidas que permitan a conservación dos hábitats de interese comunitario e das especies de flora e fauna e promover a protección e valorización doutros posibles elementos de interese supramunicipal ou local; b) Facilitar a conectividade ecolóxica entre as distintas áreas protexidas, mediante unha rede de corredores ecolóxicos; c) Restauración de espazos deteriorados; d) Incorporación de plans e estratexias de conservación do patrimonio natural e cultural, evitando presións sobre espazos fráxiles, a xestión dos procesos de cambio nas actividades que se desenvolvan no medio físico mediante a consolidación de usos de interese territorial; e) redución dos procesos erosivos como factor necesario para o desenvolvemento dos ecosistemas.

O Plan Xeral establece un réxime urbanístico que permite a protección dos espazos naturais, tanto os que debeñen de instrumentos de rango superior como aqueles que se integran nun sistema supralocal, e que deben ser preservados cara a garantir a funcionalidade do sistema ambiental do territorio. Así axústase o ámbito do espazo natural do Cabo Udra, mantendo a vixencia do Plan Especial, pero ampliando o ámbito ata o límite dos asentamentos de bordo (Sar, O Cabalo, A Roza e A Praia de Beluso) e identifícanse o LIC ES 114009 Cabo Udra e a Carballeira de Coiro en Ermelo. As illas de Ons e Onza, integradas no Parque Nacional das Illas Atlánticas, clasifícanse na súa totalidade como solo rústico de especial protección de espazos naturais. A franxa costeira por fóra do solo urbano e do núcleo rural é clasificada como solo rústico de especial protección de costa, e garántese a pervivencia de todos os corredores ambientais, ben mediante a clasificación como solo rústico de protección das augas ou ben pola superposición con outras categorías de solo rústico. A preservación do Patrimonio mediante a formación dun catálogo pormenorizado e o establecemento dunha normativa específica de protección, permiten impulsar medidas de rehabilitación e a súa posta en valor, co conseguinte beneficio económico e ambiental.

7.1.3 e 4. Os instrumentos de ordenación territorial e urbanísticos deberán tomar medidas de prevención, corrección, mitigación e adaptación ás consecuencias do cambio climático, así como ter en conta o catálogo de especies ameazadas.

O Plan Xeral analiza as consecuencias que as determinacións urbanísticas poden ter en relación co cambio climático. Neste senso o Plan establece medidas para o aforro enerxético, analízase a suficiencia dos recursos hídricos, fíxanse medidas para a implantación de sistemas de depuración axeitados ao sistema de núcleos previstos en condicións de total ocupación, e establécese unha clasificación protectora do 83% do territorio municipal, no que se deben manter os usos naturais de orixe. Por outra parte no ISA contémpanse as medidas de prevención de impactos nos ámbitos para novos desenvolvementos.

Por último, o Plan Xeral identifica as especies ameazadas no territorio municipal e dispóñense medidas para a súa preservación.

7.2 *Determinacións para as áreas estratéxicas de conservación e corredores ecolóxicos. Determinacións excluíntes.*

7.2.1.,2. e 3. Identificar as áreas estratéxicas de Conservación e outras áreas ou formacións que poidan presentar valores cun interese local ou supramunicipal, realizando unha análise que permita a súa identificación e consideración, partindo das incorporadas ao Anexo III das DOT. Prever mecanismos de conectividade ecolóxica sobre a base dunha análise específica de carácter supramunicipal.

O Plan Xeral, partindo do inventario de espazos naturais recollidos polas DOT, delimita os ámbitos do Cabo Udra e da Carballeira de Coiro en base aos territorios vinculados, e identifica o ámbito do Parque Nacional das Illas Atlánticas. Para estes sistemas o Plan Xeral establece unha clasificación de solo rústico de especial protección de espazos naturais, o que, no marxe da vixente lexislación sectorial, garante a súa protección. A rede fluvial do municipio completa o sistema de corredores ecolóxicos garantíndose igualmente a súa protección mediante a clasificación dos vales asociados como solo rústico de especial protección das augas, directamente ou superposto a outras categorías de solo rústico. Nos estudos do territorio realizados durante a elaboración do Plan, analizouse a conectividade dos ecosistemas e biótupos, prestando especial atención ás zonas de maior presión urbana, dinamismo e grao de artificialización, feito que permitiu identificar ás canles fluviais e aos espazos perifluviais destes ámbitos como os elementos de maior relevancia cara a garantir unha adecuada permeabilidade territorial. Cando as canles atravesan núcleos urbanos ou rurais, procúrase a súa

integración no sistema de espazos libres e zonas verdes públicas o que permite manter a continuidade.

Determinacións orientativas:

7.2.5 Corresponderalle ao planeamento urbanístico establecer a regulación pormenorizada de usos para os ámbitos indicados no epígrafe anterior.

O Plan Xeral establece o réxime de usos para a totalidade do termo municipal e en especial para os solos rústicos, no marco da vixente lexislación urbanística.

8. A paisaxe.

Determinacións excluíntes:

8.1 e 5 As administracións públicas integrarán a consideración da paisaxe nos instrumentos de ordenación territorial e urbanística e neles, ante a ausencia de Catálogos e Directrices de Paisaxe, considerarán a paisaxe desde unha perspectiva global e aglutinadora.

O Plan Xeral fai unha análise paisaxística pormenorizada do territorio municipal, segundo o recollido na planimetría de Información Urbanística e no Estudo do Medio Rural, analizando desde as concas paisaxísticas ata as unidades ambientais e os elementos máis subliñables desde o puntos de vista da paisaxe. Como conclusión realiza un plano de condicións ambientais que aglutina os principais condicionantes do territorio, e estuda as unidades ambientais e a súa calidade e recolle todos os hábitats de interese comunitario, e os humidais inventariados. En conclusión faise unha extensa análise sobre os condicionantes ambientais e paisaxísticos que presenta o territorio no momento de proceder a tomar decisións planificadoras, e contempla a paisaxe desde un punto de vista global que supera incluso os límites municipais.

Así, en concordancia co establecido nas DOT, o Plan Xeral nas súas determinación e na súa memoria, incardina propostas de ordenación que preservan os espazos de especial interese ambiental, establece medidas de control da dispersión edificatoria, aproveita o sistema de núcleos existente para concentrar nela edificación, e introduce un abano de usos diversos compatibles en solo de núcleo rural, que permite revitalizar a estrutura socioeconómica deles e servir de apoio a novas actividades turísticas, terciarias, e comerciais, sen abandonar a vinculación aos usos primarios, procurando a clasificación como solo de especial protección agrícola para as hortas e agras do seu contorno. Por outra banda, e toda vez que o termo municipal forma parte da Área Urbana de

Pontevedra, incluída na rexión urbana de Vigo-Pontevedra, impleméntase a preservación das paisaxes diferenciais da península do Morrazo, sendo os máis singulares as relacionadas coa costa -Cabo Udra e Parque das Illas Atlánticas- e cos montes do Morrazo, no que destaca a Carballeira de Coiro. Por último delimítase un ámbito para a redacción dun plan especial co obxecto de poñer en valor o sistema fluvial asociado á canle do río Frade ata Ermelo.

8.3 *Calquera actuación sobre o territorio incluirá, no marco do proceso de avaliación ambiental, un estudo de impacto e integración paisaxística.*

A Normativa Urbanística do Plan, artigos 92 e 131, recolle esta obriga tanto para os novos trazados viarios de sistema xeral como para os ámbitos de novo desenvolvemento.

8.6 *O planeamento urbanístico realizará un estudo da paisaxe urbana, prestando especial atención ás tipoloxías edificatorias, medianeiras vistas, materiais de fachada,...*

Bueu amosa unha estrutura urbana sólida, apoiada sobre a súa Vila que se desenvolveu no contorno do seu porto pesqueiro. O crecemento sobre as estradas principais, PO-551 e PO-315, xerou a aparición doutros núcleos urbanos, que evolucionaron dende a especialización de certos núcleos de orixe rural en base a súa posición. Así o estudo da paisaxe urbana do Plan, recollido no seu Análise do Asentamento Poboacional e no Estudo do Medio Rural, céntrase na análise da tipoloxía edificatoria que, por fóra da Vila é de tipo unifamiliar, illada ou adosada. As propostas do Plan para os ámbitos urbanos céntranse en producir un encaixe de novos volumes edificatorios que manteñen a escala axeitada á realidade na que se insiren. As novas actuacións permiten, ademais, completar a estrutura urbana con novo espazo público e equipamentos de bordo que logran mellorar a imaxe urbana, incluíndo todos aqueles elementos naturais que deben preservarse no conxunto proxectado.

9. O patrimonio cultural

Determinacións excluíntes:

9.1, 2, 3 e 4 *A Xunta de Galicia adoptará as medidas precisas para completar e sistematizar o inventario de bens patrimoniais de Galicia. As restantes Administracións colaborarán no cumprimento deste cometido e fomentarán a preservación dos bens. Calquera actuación sobre o territorio debe atender á súa compatibilidade co cos bens do patrimonio cultural, e realizarse unha*

análise que incorpore unha prospección dos elementos arqueolóxicos. As actuacións sobre os bens patrimoniais deben estar encamiñadas á súa conservación e mellora garantindo a súa protección e revalorización.

O Plan Xeral incorpora na súa documentación toda a relación de elementos incluídos no Inventario facilitado pola Consellería competente en materia de Patrimonio, completándoa con aqueles elementos susceptibles de ser incorporados ao inventario polos seus valores patrimoniais, atopados tras o exhaustivo traballo de campo realizado.

Así un dos documentos do Plan é o Catálogo que, co alcance definido no artigo 75 da vixente lexislación urbanística, aporta os datos e determinacións para cada elemento patrimonial identificado. Ademais incorpórase ao plano de ordenación a localización e identificación de cada ben incluído no catálogo. Na Normativa Urbanística fíxanse determinacións e procedementos para a realización de obras e actuacións tanto nos bens catalogados como nos contornos de protección, primándose as labores de restauración ou rehabilitación dos bens.

9.5 Os instrumentos de ordenación territorial e urbanística deberán incorporar as accións e medidas necesarias para garantir a protección dos BIC, relacionados no Anexo IV das DOT, así como calquera outro susceptible de presentar valores patrimoniais. Particularmente débese garantir a compatibilidade co desenvolvemento das áreas empresariais e das actividades produtivas.

No municipio de Bueu existen bens de interese cultural que debeñen de determinacións xenéricas: hórreos de máis de 100 anos, cruceiros, petroglifos e mámoas. O Plan Xeral incorpora ao catálogo e á planimetría de ordenación todos estes elementos, e as determinacións que se establecen normativamente para eles son especialmente coidadosas no sentido de garantir a súa conservación. Para os ámbitos de desenvolvemento afectados por algún elemento arqueolóxico esíxese, en calquera das categorías, a realización dunha actividade arqueolóxica previa. Para os restantes elementos imponse a necesidade de solicitar autorización ao órgano competente na materia (artigos 132 a 138).

9.6 O planeamento urbanístico promoverá a rehabilitación dos núcleos rurais e contemplará a arquitectura e as paisaxes vinculadas ao medio rural e promoverá a súa rehabilitación, dotándoas de condicións que reforcen o seu interese patrimonial.

O Plan delimita de acordo coa vixente lexislación urbanística todos os núcleos rurais histórico-tradicionais, nos que a conservación das edificacións tradicionais e da súa

estrutura, é un obxectivo prioritario, definindo o Plan tanto a rede viaria e o espazo público adaptado ás súas características, como unhas ordenanzas especiais para a compleción dos espazos vacantes. Ademais define no artigo 65 da normativa urbanística os indicadores para a redacción dos correspondentes plans de ordenación dos núcleos rurais.

Determinacións orientativas:

9.12. *O planeamento urbanístico municipal, na delimitación dos ámbitos de interese patrimonial en solo rústico especificará as áreas ás que asignar a categoría de protección patrimonial.*

O Plan distingue entre as súas ordenanzas unha de solo rústico de especial protección patrimonial, histórica ou artística, R7, que se corresponde con solos nos que se localizan edificios, xacementos arqueolóxicos, xardíns, monumentos, inmobles e outros elementos que, presentando singulares características ou valores históricos, artísticos, arquitectónicos ou paisaxísticos, son merecedores de protección.

D.4. SÍNTESE DA ORDENACIÓN

D.4.1. DEFINICIÓN DE OBXECTIVOS E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

O desenvolvemento acadado polo modelo de ordenación proposto nas vixentes Normas Subsidiarias de Planeamento Municipal e a evolución do proceso de crecemento urbano no conxunto da Área Urbana, permiten formular os obxectivos que deberán de centrar a elaboración do Plan Xeral de Ordenación Municipal.

Aínda que estes obxectivos e criterios reflicten con carácter xeral os xa establecidos como vixentes polas Normas Subsidiarias de Planeamento Municipal, catro aspectos aparecen como cruciais á hora da súa novación: a cuestión da accesibilidade comarcal, recentemente mellorada, a especialización funcional e a ampliación da base económica, a calidade e eficiencia do feito urbano e a resolución do control medio ambiental.

A cuestión da nova accesibilidade comarcal e rexional, baseada na posta en funcionamento da Vía de Alta Capacidade do Morrazo e a súa vinculación á rede viaria interior, é central para Bueu. No esquema de ordenación a propoñer, poderase facer fronte ao triple carácter do tráfico xerado: estacional, de distribución e o vinculado ás actividades económicas; toda vez que se modificaron os datos de dependencia do tronco histórico que representan as estradas autonómicas PO-551 e a súa alternativa pola PO-315. Igualmente a finalización das obras de conexión da Variante do Morrazo coa AP-9, permitirá establecer un novo rango de relación polo corredor costeiro.

Sustentado na ampliación da súa base económica, Bueu deberá de buscar un perfil funcional dentro da área urbana de Pontevedra, inserido na rexión urbana Pontevedra-Vigo. O perfil residencial está garantido polo pulo experimentado pola Vila, que a determina como un espazo capaz de atraer actividades vinculadas ao sector terciario e de servizos, e o desenvolvemento industrial presenta un espazo consolidado e ben relacionado coas actividades portuarias, ao que se lle engade a nova infraestrutura viaria comarcal, e as previsións no sentido de ampliar o polígono industrial de Castiñeiras.

Na perspectiva dun proceso renovado da consolidación da Vila de Bueu é preciso profundar nos aspectos da súa ordenación física para dar axeitada resposta tanto de calidade dos novos espazos urbanos a crear canto da eficiencia no funcionamento do conxunto urbano. Neste sentido as actuacións de mellora do espazo público levadas a cabo nos últimos anos e o desenvolvemento das actuacións do Cuarteirón Massó e o Plan Parcial As Lagoas van na liña da definición dun modelo compacto e continuo para o desenvolvemento da Vila.

Na resolución dos aspectos de defensa e control medioambiental deberá de apreciarse a diferenza xeracional do Plan Xeral con respecto ao planeamento existente. Primeiro por unha cuestión de escala, segundo pola nova dimensión cualitativa da ordenación, que debe ter en conta feitos como a declaración de Parque Nacional das Illas Atlánticas ou a consolidación do Cabo Udra como espazo natural, e terceiro polo avance lexislativo que se ten producido na materia nos últimos anos, e referida basicamente ao desenvolvemento da avaliación ambiental estratéxica.

Con estas premisas, o Plan formula os seguintes obxectivos de ordenación:

- . Mellorar a integración do Termo Municipal de Bueu no conxunto da Rexión Urbana á luz das determinacións establecidas nas Directrices de Ordenación do Territorio de Galicia, aproveitando as melloras de accesibilidade realizadas e previstas.
- . Completar, ampliar e diversificar a actual base económica municipal, apostando pola revalorización do seu Porto e a súa integración na trama urbana da Vila, a ampliación do Parque Empresarial de Castiñeiras, así como por reforzar e optimizar os recursos turísticos, co aproveitamento do porto deportivo de Beluso, converténdoo nun motor de dinamicidade económica tanto no territorio municipal como na Vila e nos seus nós secundarios.
- . Fortalecer a estrutura urbana da Vila de Bueu e dos agregados secundarios, así como do actual sistema de asentamentos, reforzando un modelo de desenvolvemento compacto e continuo, integrado no agregado urbano da ría de Pontevedra.
- . Dotar ao municipio dun documento de ordenación integral, adaptado á lexislación vixente e cun axeitado grao de calidade técnica, acadando o perfeccionamento da ordenación urbanística pormenorizada, á luz da experiencia acumulada nos últimos vintetrés anos.
- . Consolidar a defensa, recuperación e posta en valor dos recursos medioambientais e do patrimonio cultural, como base dunha estratexia de actuación municipal, garantindo a protección dos espazos naturais e das concas paisaxísticas, prestando especial atención á ordenación do bordo costeiro, establecendo as medidas de protección e acondicionamento necesarias para o uso público do litoral.

De seguido desenvólvese cada un destes obxectivos:

- Mellorar a integración do Termo Municipal de Bueu no conxunto da rexión urbana á luz das determinacións establecidas nas Directrices de Ordenación do Territorio de Galicia, aproveitando as melloras de accesibilidade realizadas e previstas.

O carácter excéntrico e de terminal que o termo municipal de Bueu ten na Península do Morrazo así como a consolidación por parte do Concello dun instrumento de planificación urbanística, asentado sobre bases firmes tras vinte e cinco anos de vixencia, permitiu a este manterse ao marxe de procesos acelerados de desestruturación experimentados nos territorios veciños, e polo tanto conservar potencialidades de desenvolvemento que, en calquera caso, requiren do plano comarcal e metropolitano para o seu desenvolvemento.

Incorporar ao Plan Xeral a dimensión de rexión urbana de certos aspectos do crecemento e do desenvolvemento urbano é unha cuestión básica e necesaria para acertar no perfil do modelo urbanístico que se pretende.

Na súa expresión urbanística, este obxectivo refírese aos aspectos básicos de accesibilidade e inserción no sistema de comunicacións comarcais, apuntando á superación das súas limitacións históricas (PO-551), de tal xeito que a implantación da vía de Alta Capacidade do Morrazo abriu relacións novas co contorno da ría de Vigo, consolidando no espazo local ámbitos de actividade como o Parque Empresarial de Castiñeiras, e situando os recursos medioambientais da ría de Aldán e Cabo Udra nun primeiro plano.

O cumprimento deste obxectivo esixe unha actuación que garanta a trabazón da nova infraestrutura, que está en fase de desdobramento para ser convertida en autovía, co viario principal interno e deste coa Vila de Bueu, verdadeiro nodo de actividades a consolidar e potenciar, con centro na súa estrutura portuaria.

- Completar, ampliar e diversificar a actual base económica municipal, apostando pola revalorización do seu Porto e a súa integración na trama urbana da Vila, a ampliación do Parque Empresarial de Castiñeiras, así como por reforzar e optimizar os recursos turísticos, co aproveitamento do porto deportivo de Beluso, converténdoo nun motor de dinamicidade económica tanto no territorio municipal como na Vila e nos seus nós secundarios.

Ligado ao desenvolvemento das novas accesibilidades metropolitanas que representa a Vía Rápida do Morrazo e a conexión da Variante do Morrazo coa AP-9, Bueu debe aspirar a consolidar como obxectivo estratéxico a ampliación da súa actual base económica municipal, e isto aproveitando as súas potencialidades que

representan a existencia dunha Vila ben estruturada, unha fronte costeira, insular e de monte de primeira orde dende o punto de vista medioambiental, un solo de actividade industrial e comercial perfectamente desenvolvido e urbanizado que representa unha excepción no conxunto da Península do Morrazo e, por último, un porto capaz de acoller novas actividades, tanto produtivas coma de ocio e recreo, que demanda a súa modernización, tras o proceso de ampliación xa acometido no Porto de Beluso.

Nesta perspectiva, conxugar o desfrute do medio ambiente, coa actividade económica e implementar as actividades ligadas aos servizos na Vila constitúe non só un obxectivo do novo planeamento, senón tamén un reto colectivo.

A ampliación dos servizos, a continuación coa especialización da Vila como centro urbano principal do municipio e como núcleo de identidade do litoral que debe reforzar os elementos que o converten nun elemento de relación co espazo costeiro, pasa pola ampliación do abano de actividades, reforzando as terciarias tanto de reforzo da actividade primaria desenvolta no Porto como de apoio a actividade turística que representa un pilar importante da economía municipal en base ás súas boas calidades medioambientais. Neste sentido as proposta para a Vila irán dirixidas a esta diversificación.

Superada en parte coa xestión das Normas Subsidiarias de Planeamento Municipal de 1986 a deficitaria situación de partida, o novo planeamento xeral debe orientar a súa acción nunha triple vía:

- A modernización e completamento das infraestruturas e servizos urbanos, como factor básico á hora de construír un armazón sobre o que asentar a estratexia que se define para Bueu e o seu territorio, solucionando problemas de ausencia de saneamento en partes do mesmo e poñendo en marcha medias de racionalización dos recursos hídricos.
- A cualificación das dotacións públicas, potenciando aquelas que estean ao servizo do proxecto e que impulsen funcións centrais urbanas na Vila, así como a resolución dos déficit en materia de zonas verdes e espazos libres públicos, tanto nos núcleos urbanos secundarios como no resto do territorio.
- A continuidade dunha política de recualificación da escena urbana pola vía da mellora do espazo público naqueles ámbitos consolidados na súa ordenación, aproveitando aqueles solos intersticiais aínda vacantes que supoñen un don de

oportunidade para completar a estrutura urbana, a rede de dotacións e espazos públicos así como reforzar a diversificación de usos.

- Fortalecer a estrutura urbana da Vila de Bueu e dos agregados secundarios, así como do actual sistema de asentamentos, reforzando un modelo de desenvolvemento compacto e continuo, integrado no Agregado Urbano da ría de Pontevedra.

Como xa se ten sinalado na Vila de Bueu atópase un dos infrecuentes casos en Concellos de similares características de anticipación na planificación do crecemento urbano, de tal xeito que as pegadas do plano director de 1926 están aínda presentes. Se a ordenación proposta nas Normas Subsidiarias de Planeamento Municipal de 1986 tiña como directriz de ordenación a herdanza dese antecedente urbanístico, o Plan Xeral establece como obxectivo a súa definitiva consolidación nun marco xeral de protección da estrutura urbana da Vila de Bueu capaz de actuar como novo centro de servizos e actividades dentro da estrutura comarcal do Morrazo e no marco da rexión urbana Vigo-Pontevedra, como elemento de charnela entra as dúas áreas urbanas das cidades cabeceira.

Así, e sobre a base dunha estrutura xa construída e consolidada, a ordenación da Vila aséntase nos seguintes criterios:

- A revisión da clasificación do solo de acordo co estado de execución do planeamento anterior e co novo marco legal urbanístico.
- Un coidadoso interese na produción de actuacións en pezas de Vila que completen a estrutura urbana actual e resolvan problemas do tecido urbano.
- Unha definición clara e prioritaria das pezas clave para o desenvolvemento da Vila.

E todo isto partindo dos ámbitos urbanos delimitados polas vixentes Normas Subsidiarias do Planeamento Municipal.

- . Dotar ao municipio dun documento de ordenación integral, adaptado á lexislación vixente e un axeitado grao de calidade técnica, acadando o perfeccionamento da ordenación urbanística pormenorizada, á luz da experiencia acumulada nos últimos vinte e nove anos.

Cos novos criterios, o Plan, integrando aspectos de perfeccionamento e modificación de elementos e determinacións do planeamento vixente, perfila o sentido real de revisión dun instrumento urbanístico que, tras vinte e cinco anos de vixencia, aspira a reformular a ordenación urbanística do municipio para revalidarse como un instrumento planificador capaz de orientar no medio longo prazo as actuacións das distintas administracións e tamén dos particulares.

Neste contexto, a experiencia da execución das Normas Subsidiarias de Planeamento aporta aspectos concretos nos que se producen axustes, tal é o caso de determinacións específicas sobre delimitación zonal ou normativa urbanística, como tamén a revisión de propostas que non se desenvolveron. Para todo ilo a experiencia da xestión administrativa acada singular importancia.

Por outra parte a irrupción dunha nova lexislación xeral e sectorial ten determinado igualmente a necesidade de adaptar a ela determinadas normas vixentes.

No que se refire ao primeiro dos aspectos, está xustifico pormenorizar a normativa xeral en cuestións tales como: a xenérica protección medioambiental (vertidos, alteracións do medio, impacto visual e ambiental, mantemento do carácter dos espazos urbanos ambientalmente singulares, cerramentos, reforestación); a normalización da urbanización, para acadar unha unidade de criterios, solucións e materiais; a regulación e definición dos usos da edificación, a súa intensidade, localización e control administrativo, etc.

No que se refire á necesidade de adaptar a actual normativa á nova lexislación, esta refírese en primeiro lugar á Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, que introduce aspectos novidosos na redacción do documento, así como a todas as súas modificacións que foron introducindo novos aspectos e en segundo lugar ao RD 2/2008, de 20 de xuño, polo que se aproba o texto refundido da “Ley del Suelo”. Por outra parte debe adaptarse á lexislacións sectoriais de Costas, Augas, Medio Ambiente e Estradas que lle son de aplicación.

- Consolidar a defensa, recuperación e posta en valor dos recursos medioambientais do patrimonio cultural, como base dunha estratexia de acción municipal, garantindo a protección dos espazos naturais e das zonas paisaxísticas, prestando especial atención á ordenación do bordo costeiro, establecendo 33 medidas de protección e acondicionamento necesarias para o uso público do litoral

A protección do medio natural e a defensa dun equilibrio razoable entre o desenvolvemento urbanístico e a preservación das calidades do medio ambiente no territorio converteuse, cultural e socialmente, nun obxectivo xeral amplamente compartido polas administracións e a opinión públicas.

Este obxectivo acompañouse dun amplo desenvolvemento lexislativo sectorial e urbanístico nos anos recentes, así como coas sucesivas declaracións como Espazos Naturais e Parque Nacional do Cabo Udra, Montes do Morrazo e Carballeira de Coiro e Illas de Ons e Onza respectivamente, e que tan só veñen a reforzar os criterios de protección das vixentes Normas Subsidiarias de Planeamento Municipal, ampliando o concepto de protección e salvagarda, mediante os de posta en valor e acondicionamento dos recursos ambientais territoriais.

Neste sentido, a revisión no modelo de ordenación territorial da compoñente medioambiental establécese cos seguintes criterios:

- A preservación do medio deberá de producir un salto cualitativo para pasar dunhas determinacións de protección cautelar de defensa fronte ao uso urbano de determinadas áreas, a un criterio de balance entre protección e acondicionamento en ámbitos determinados, singularmente nos costeiros.
- O tratamento do solo rústico deberá de ser sensible á garantía de continuidade dos valores do territorio especificamente vencellados á conservación, mellora e protección das potencialidades produtivas relacionadas cos usos tradicionais do monte, o labradío e o prado.
- A revisión dos criterios e determinacións zonais de protección será complementada con elementos de orde paisaxística, ecolóxica, biolóxica e xeomorfolóxica, en orde, así mesmo, ao establecemento de medidas abertas á recuperación temática dos espazos naturais mediante accións e plans sectoriais.

D.5. ESTRUCTURA XERAL DA ORDENACIÓN E MODELO DE DESENVOLVEMENTO URBANÍSTICO

D.5.1. A ORDENACIÓN TERRITORIAL E O SEU MODELO

O modelo de desenvolvemento territorial contemplado na tradición das leis urbanísticas supón unha preferencia pola potenciación dos asentamentos urbanos e dos núcleos territoriais e rurais, así como unha vontade de freo do crecemento disperso, resultando unha referencia xenérica válida.

As Normas Subsidiarias de Planeamento Municipal de 1986, na súa escala de determinacións, aínda que establece certas consideracións sobre a ordenación do territorio municipal, máis alá do cometido que se lle asignaba nas lexislacións urbanísticas en vigor, centrouse principalmente nunha regulación moi atenta ao feito edificatorio.

Este modelo é débil á hora de atender á diferente complexidade urbanística das distintas situacións no marco legal vixente, polo que debe ser reempazado por outro en función duns criterios xerais que atendan en primeiro lugar á caracterización en termos urbanísticos da diversidade xeográfica do territorio municipal; en segundo lugar a un sistemático recoñecemento, identificación e ordenación de todos os asentamentos, coordinado coa xerarquización do sistema viario en todo o municipio; en terceiro lugar á profundización na regulación en aspectos produtivos, ambientais e paisaxísticos do uso do solo e das proteccións seguindo os mandatos legais.

As seguintes opcións considéranse básicas para o desenvolvemento urbanístico do municipio en clave de sustentabilidade, por ser coherentes coa capacidade de acollida do territorio, e ser necesarias para elevar a calidade de vida e ambiental da poboación:

- Resolver, dun xeito eficiente, os sistemas de abastecemento e saneamento, depuración e vertido das augas residuais, paliando as parciais deficiencias actuais e garantindo a calidade dos servizos ambientais.
- Compactar e completar a trama da Vila actual, propoñendo un crecemento de complemento naquelas zonas que presentan aptitude para o seu destino edificatorio e que na actualidade presentan unha infrautilización.
- Reforzar e recualificar os núcleos urbanos secundarios como apoio á area de especialización turística e de servizos do municipio.

- Recoñecer e ordenar o resto de núcleos rurais, como elementos base da estrutura territorial, mediante a definición pormenorizada dos elementos fundamentais da súa estrutura urbanística, a súa caracterización e posibilidades de desenvolvemento de políticas activas.
- Formalizar e completar os ámbitos industriais consolidando os existentes, establecendo unha equilibrada oferta de solo industrial e terciario capaz de acoller as novas iniciativas, racionalizando o seu emprazamento no territorio, coa localización das áreas de mellor aptitude topográfica e ambiental, e sen interferencias na accesibilidade, reforzando a base económica municipal cos seus piares no Parque Empresarial de Castiñeiras e no Porto.
- Mellorar a accesibilidade e implantar medidas para acadar unha mobilidade urbana sostible, coa mellora e reordenación paulatina das seccións viarias de toda a rede viaria, principalmente da de sistema xeral, na liña do realizado nos últimos anos.
- Recuperar e poñer en valor todos os ecosistemas acuáticos e medioambientais de interese, algúns deles con transcendencia máis aló do ámbito municipal.

A consolidación dun modelo referido á Vila, compacto e razoablemente denso, e a priorización da calidade ambiental e urbanística son criterios que sustentan ao Plan Xeral, e que no marco planificadorio se substancia nunha estrutura urbana cunha correcta clasificación de solo e dimensionado, unha reelaboración do sistema de accesibilidade que incorpore a peonalidade de determinados ámbitos potenciando o seu papel de espazo central de relación, a entrega da Vila aos espazos de interese ambiental, paisaxístico e natural que configura a costa e o sistema fluvial, a construción dos bordos e periferias ata os límites infraestruturais ou naturais e o inserimento urbano das grandes dotacións.

A importancia do acabado da trama herdada, manifestada na atención preferente ás intervencións de pequena e media escala que permiten formalizar e producir accións de ampliación, sutura e remate que logran a revalorización da Vila existente, debe ser reinterpretada e regulada nos seus aspectos de permanencia positiva; o acento na revisión da ordenación das pezas vacantes inseridas na trama, coa procura dunha escala de detalle para a continuidade e a integración nos tecidos urbanos existentes, como manifestación dunha actitude concreta e realista de resolver problemas correctamente dimensionados en escala e función, fronte á lóxica simplista e sectorial da mera clasificación de solo; ou a referencia ao proxecto global da Vila, fundamentado nunha idea de estrutura mediante a formalización dalgúns elementos xerais, son partes

do proxecto xeral de estrutura que constitúe o obxecto disciplinar central da ordenación urbanística na escala da planificación xeral do paso da norma ao plan.

A concepción do modelo de Vila que se pretende para Bueu estará caracterizado polas seguintes trazas:

- . **Compactidade** do conxunto urbano, á busca das vantaxes (económicas e ambientais) da concentración e a continuidade, da eficiencia funcional, da primacía da mobilidade peonil, e da rendibilización das infraestruturas.
- . **Multifuncionalidade**, propiciando a convivencia no espazo urbano de usos diversos compatibles, evitando a segregación de espazos periféricos co inserimento de actividades de servizo a todo o territorio municipal, procurando a diversidade social.
- . **Integración urbana**, procurando a articulación interna do conxunto e a ancoraxe das novas actuacións nas estruturas anteriores mediante a continuidade e o relacionamento a través do viario e dos sistemas ambientais e a integración do seu Porto, como centro básico de actividades económicas e turísticas.
- . **Calidade urbanística e inserimento ambiental**, partindo da base da necesidade de superar os déficits esixentes de espazos verdes, con atención ao proxecto urbano, preeminencia da definición formal e funcional do espazo público e apertura á expresión arquitectónica, co sentido de formalizar unha axeitada imaxe urbana, incorporando sistematicamente os elementos preexistentes de interese ambiental, cultural, natural ou paisaxístico.
- . **Continuidade**, esforzándose no acabado das pezas, no religamento entre elas e no crecemento por agregación de pezas rematando a construción da Vila, ocupando os intersticios residuais e atendendo especialmente aos encontros entre pezas de diferente condición, núcleos de orixe absorbidos, tramas especiais de fronte costeira, ...

O límite do solo urbano axustarase no posible aos lindes parcelarios e a súa cualificación debe tender a completas as distintas tramas urbanas existentes ata formar un continuo urbano segundo criterios de proxecto subordinados a un concepto xeral de ordenación para o conxunto da Vila.

No que atinxe ao actual sistema de asentamentos exteriores á Vila, e segundo se indicaba xa no preámbulo da vella Lei 11/1985 de Adaptación da do Solo a Galicia, pártese do convencemento de que as mellores localizacións xeográficas para os asentamentos

humanos están xa utilizadas no territorio rural galego, sendo estas os núcleos territoriais de base rural que se recoñecen nos actuais Censos e no planeamento.

O Plan Xeral aposta polo mantemento e afortalamiento do actual sistema de asentamentos, utilizando os recursos legais que abre a Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, coas súas sucesivas modificacións, para a delimitación dos seus ámbitos, nos que debe ser prioritaria a mellora e ampliación dos servizos, dentro das súas peculiares características morfolóxicas e da tipoloxía edificatoria, que determinará a súa definitiva clasificación como solo urbano ou solo de núcleo rural, acompañado con actuacións de desenvolvemento de nova urbanización vinculada a o uso e disfrute dos recursos turísticos.

A exposición de motivos da Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, indica que a utilización do solo rústico non pode efectuarse en contradición coas súas tendencias xenéricas e, en consecuencia, deben concentrarse os usos económicos e residenciais alí onde se viñeron producindo, é dicir, nos núcleos de poboación existentes e baixo parámetros edificatorios que manteñen a súa entidade histórica. Formulado o obxectivo de identificación dos núcleos que presentan unha estrutura ou función urbana asignada polo modelo que establece o Plan Xeral, o planeamento recoñece o actual sistema de asentamentos de núcleos rurais propoñendo a delimitación dos seus ámbitos, ámbitos que o deben ser para o investimento e a mellora dos servizos, dentro das súas peculiares características morfolóxicas e da tipoloxía edificatoria, cunha aposta clara pola rehabilitación do seu parque edificado e o desenvolvemento harmónico, e abranguendo aqueles ámbitos de influencia deles que xa presentan unha certa ocupación pola edificación, e que deberanse delimitar en concordancia coa lexislación urbanística.

A Lei 2/2010 de modificación da LOUGA introduce modificacións no concepto legal de núcleo rural co obxecto de adaptarse á realidade actual abranguendo a multiplicidade de tipoloxías existentes e identificando, ademais dos asentamentos tradicionais, os núcleos rurais comúns en función dun umbral de densidade e nivel de consolidación pola edificación, axeitado á súa función como asentamento de poboación.

Como obxectivo complementario está consolidar a defensa, recuperación e posta en valor dos recursos medioambientais e do patrimonio cultural, como base dunha estratexia de actuación municipal, garantindo a protección dos espazos naturais e das concas paisaxísticas, prestando especial atención á ordenación do bordo costeiro, establecendo as medidas de protección e acondicionamento necesarias para o uso público do litoral.

Así o Plan Xeral establece unha ordenación protectora nos solos rústicos do termo municipal, orientada á salvagarda dos extraordinarios valores e recursos patrimoniais; a súa efectiva protección constitúe un elemento positivo na estrutura da ordenación, e debe supoñer unha inflexión nos criterios de permisividade á localización diseminada e indiscriminada da edificación. O réxime urbanístico do solo rústico configúrase, xa que logo, vinculado a outorgar unha especial protección aos valores naturais, científicos, agrarios, forestais, paisaxísticos, culturais, etc., incompatibles coa súa transformación.

Os diferentes sectores costeiros do territorio municipal presentan un conxunto de ecosistemas de grande valor ecolóxico, que motivaron a declaración de parte do seu territorio como Espazo Natural Protexido “Zona de Especial Protección dos Valores Naturais “LIC Es 1140009 Cabo Udra”, e os territorios insulares de Ons e Onza incluíronse no Parque Nacional das Illas Atlánticas . Estas declaracións determinan que as zonas lindeiras coas protexidas podan ser consideradas como áreas de amortecemento de impactos previstas na Lei 9/2001 de Conservación da Natureza de Galicia, e zonas de influencia socioeconómica. Igualmente, a súa declaración como Zonas de Especial Conservación determinará, conforme ao establecido na Directiva 92/43/CEE, que calquera plan ou proxecto teña que someterse a unha axeitada avaliación das súas repercusións no lugar, tendo en conta os seus obxectivos de conservación.

Ademais destes espazos especiais, as Normas Subsidiarias de Planeamento Provincial definen como espazo natural a Carballeira de Coiro- Ermelo, como única representación significativa dos bosques autóctonos do Morrazo.

Os ecosistemas fluviais do municipio presentan uns notables valores ambientais e interese paisaxístico e etnográfico, debendo ser preservados, evitando a súa alteración. Nestes espazos atópase a maior representación dos bosques autóctonos, ademais de na carballeira protexida, constituíndo os bosques aluviais unha das paisaxes de maior naturalidade. Á súa relevancia ambiental e papel estruturante do territorio municipal, hai que engadir o interese de manter as súas mellores condicións hidrobiolóxicas.

Necesítase establecer, polo tanto, uns ámbitos específicos de protección destes espazos naturais que posibiliten a súa funcionalidade como conexións biolóxicas, optimizando a incorporación aos álveos de todo o sistema, leitos, corredores riparios, humidais, chairas de inundación, etc., posibilitando que manteñan as súas dinámicas e características naturais, para o que a continuidade transversal e lonxitudinal destas zonas é básica.

Os solos de boa aptitude agrícola son escasos no contexto municipal, polo que resulta necesario preservar de accións degradadoras a este escaso recurso natural. A preservación da boa calidade e multifuncionalidade (agrícola, forestal, hidrolóxica, soporte de biodiversidade, etc.), debe converterse nunha estratexia e obxectivo na ordenación do seu territorio, evitando a súa continua degradación por mor da ocupación destrutiva derivada da expansión urbanística difusa.

A progresiva redución dos espazos agrarios reforza a importancia estratéxica e revalorización dos eidos dentro da comarca como garantes do necesario balance territorial, así como do soporte da notable autosuficiencia alimentaria, da supervivencia cultural e factor diferencial do incremento da calidade ambiental.

Afianzar a multifuncionalidade é básica para o desenvolvemento sostible do territorio. Sen embargo, esta debe fundamentarse nunha ordenación racional dos recursos naturais na que as metas de produción deben facerse compatibles co mantemento da paisaxe e a conservación do medio ambiente.

A ordenación sostible do territorio determina a necesidade de protexer e conservar os seus valores non renovables, que atinxe tanto aos intereses naturais, culturais ou paisaxísticos. A utilización racional dos recursos naturais que evite a degradación irreversible do medio, a regulación da permisividade das actividades incidentes no solo, a corrección de impactos e a rexeneración ambiental, son medidas imprescindibles para esta consecución.

As determinacións do Plan buscan potenciar e delimitar o sistema de núcleos, procurando a súa mellora en canto a dotacións de infraestruturas e servizos. Á luz dos criterios da Lei 2/2010 delimitarase un perímetro envolvente de cada núcleo ou agregado, conforme a criterios de continuidade espacial e integración paisaxística para os efectos de recoller na medida do posible as edificacións illadas que, sen formar parte dos perímetros consolidados, sexan diferenciábeis dos ámbitos onde se delimitan proteccións en solo rústico. Igualmente, procurarase recoller a totalidade do solo xa clasificado como de núcleo nas vixentes Normas Subsidiarias agás naqueles casos nos que os actuais criterios legais entran en contradición coas citadas delimitacións.

D.5.2. ESTRATEXIA DE DESENVOLVEMENTO DO PLAN

O contexto da planificación urbanística é diferente na actualidade ao existente no inicio dos 80. A experiencia da concertación, a presenza dunha secuencia de investimento en infraestruturas máis diversa e sectorializada na súa concepción e no seu financiamento, perfilan hoxe a necesidade dunha caracterización máis estratéxica dos plans xerais urbanísticos. Esta caracterización ten que lerse como un arrefriamento dos aspectos que afianzan a importancia do contido estrutural da planificación.

Na definición do contido estratéxico do planeamento, dous aspectos son centrais:

- . O afianzamento dunha secuencia espazo-temporal coordinada, en canto que relacione as accións en infraestruturas coa posta en valor de determinadas pezas ou ámbitos de oportunidade, mantendo os sinais de Bueu como núcleo de identidade do litoral, integrado na rexión urbana de Vigo-Pontevedra, segundo o establecido polas Directrices de Ordenación do Territorio.
- . A elección destas pezas e a súa vinculación coa estrutura territorial.

As novas infraestruturas viarias e a nova implantación industrial de ámbito supramunicipal, dependente de varias administracións, leva a plantearse a diversificación da base económica reforzando a relación cos axentes particulares e públicos. A estes principios atende nesta fase a definición das liñas básicas de estratexia de desenvolvemento do Plan que a continuación se sintetizan.

D.5.2.1. Impulso das accións infraestruturais de acompañamento

A nova accesibilidade troncal conferida ao termo pola nova Vía Rápida do Morrazo e a súa implantación no sur do municipio, co seu desdoblamento xa aprobado, debe ir acompañada con actuacións no plano da infraestrutura viaria complementaria que permita un impulso rápido de aproveitamento das novas condicións de accesibilidade.

Esta sinerxía entre os sistemas xerais rexionais e os xerais urbanos e territoriais ten que contribuír á mellora do acceso á Vila e ao territorio a través da mellora das seccións dos eixes norte-sur constituídos polas estradas PO-551, EP-1303. Igualmente permitirá trabar ao territorio e artillar os espazos de crecemento propostos e os de actividade económica-productiva que van ser incrementados, segundo as reservas establecidas no Plan. Proponse a unión leste-oeste entre ambas mediante un viaducto, que permite mellorar a conexión a través do enlace da Vía Rápida do Morrazo no Parque Empresarial de Castiñeiras, e que permitise achegar a Vila a esta zona dun xeito máis

directo. A nova apertura cara ao porto na Vila permitirá completar a comunicación entre os piares básicos de actividade económica municipal.

D.5.2.2. Implantacións de estrutura urbana: A Vila

De entre as actuacións de ordenación urbana propostas destacan aquelas que teñen un contido estrutural máis importante en relación aos obxectivos de consolidación do modelo de desenvolvemento proposto para a Vila:

- A nova vía central que permite a unión directa entre o Porto e a PO-320 á altura do Centro de Saúde, atravesando o ámbito do Plan Parcial das Lagoas A-1, xa executado.
- A concentración dos usos dotacionais na zona do Valado con reservas para ampliación e novos usos.
- O tratamento da fronte costeira, coa ampliación das áreas estanciais e de paseo no bordo entre a vila e o seu Porto, en concordancia co establecido nas DOT de mellorar a integracións dos espazos portuarios coas súas contornas urbanas, e conseguir unha fachada homoxénea que reforce o seu carácter como núcleo de identidade do litoral.
- A formalización do Parque do Río Bispo, establecendo unhas amplas áreas de transición que colaboren en minimizar os efectos das crecidas das augas, que se prolonga augas arriba coa definición dun plan especial de ordenación das súas marxes.
- A localización dunha plataforma de parada de autobuses interurbanos vencellada ao centro da vila, no contorno do parque do ámbito xa desenvolto nas Lagoas.
- O remate do crecemento da vila nas áreas de contacto cos núcleos rurais periféricos mediante a definición de ámbitos de solo urbano non consolidado, que coas densidades axeitadas permitan a adecuada transición e o complemento dotacional nos bordos.

D.5.2.3. Potenciación e desenvolvemento dos recursos territoriais

A estratexia de cualificación do territorio exterior á Vila, se fundamenta sobre a aposta pola potenciación dos núcleos urbanos secundarios, apoiados sobre os eixes viarios principais de ámbito supramunicipal, que ofertan uns servizos primarios mínimos de servizo aos ámbitos das diferentes parroquias. Así o agregado que conforman Petís- As Meáns, Loureiro, Agrelo e O Souto ao leste sobre a traza da estrada PO-551 en dirección a Marín, ou o agregado A Rúa Nova, Chan de Piñeiro, A Costa de Figueirón e O Cabalo ou os núcleos de A Achadiza e A Praia de Beluso, este último como soporte urbano do espazo natural que configura o Cabo Udra e cunha instalación portuaria de interese, constitúen subcentros urbano no que lograr unha axeitada malla.

Igualmente, a proposta de vialidade territorial definida e estruturada pola rede xeral viaria, permite a apertura dos territorios tanto litorais como interiores das parroquias a un uso máis intenso e permite a posta en valor dos usos recreativos, turísticos e residenciais, estes últimos vinculados á consolidación dos núcleos rurais existentes.

Así a posta en valor dos valores medioambientais co reforzo do sistema de zonas verdes vinculados a elementos excepcionais desde o punto de vista ambiental, Cabo Udra e Monte do Xistro, ou paisaxístico, Cruz da Esculca, ou mediante a formación dun Plan Especial no corredor ambiental definido polo río Bispo, constitúen as apostas do PXOM para revalorizar o territorio municipal e funcionar como reclamo turístico de primeira orde xunto cos propiamente vinculados co disfrute da costa.

D.6. PREVISIÓNS DEMOGRÁFICAS E DIMENSIONADO DO PLAN. A VIVENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

D.6.1. PREVISIÓNS DEMOGRÁFICAS E ESTRATEXIAS DE DESENVOLVEMENTO

Como identifican as Directrices de Ordenación Territorial de Galicia, o municipio de Bueu está inserido no agregado urbano sur da área urbana de Pontevedra, que discorre por ambas marxes da Ría.

A influencia metropolitana da capital provincial coa dinámica impulsada pola cidade exprésase no agregado Pontevedra, Marín, Bueu, cunha taxa de crecemento anual acumulativo medio de +0,57% no período 1991-2010, unha taxa similar á que presentan nese período o conxunto dos municipios da coroa metropolitana da Ría (Marín, Bueu, Poio, Sanxenxo) que se sitúa no 0,58%. Nun e noutro grupo, todos os municipios presentan un crecemento demográfico sostido, que compensa o leve decrecemento de Bueu na última década.

Pola súa parte, a Comarca do Morrazo vén amosando un proceso de crecemento demográfico paulatino desde 1991, lixeiramente máis forte na última década. Así, no período 1991-2010 a taxa de crecemento anual acumulativo medio é do +0,61% e no período 2001-2010 ascende ao +0,67%. Factores como a mellora da accesibilidade coa execución e posta en funcionamento do corredor do Morrazo ou a súa localización costeira no contorno dinámico que constitúe a Rexión Urbana Vigo-Pontevedra tanto a nivel demográfico como de actividade, favorecen esta circunstancia, toda vez que o territorio comarcal máis inmediato á AP-9 e á cidade de Pontevedra estivo sometido á irradiación desde ás dúas cidades. Tres dos catro municipios que compoñen a comarca do Morrazo manteñen un crecemento demográfico forte que tamén compensa o lixeiro decrecemento do municipio de Bueu na década do 2000.

As Directrices de Ordenación do Territorio de Galicia e o Plan de Ordenación do Litoral cualifican a Bueu como núcleo de identidade do litoral chamado a converterse nun nodo urbano secundario do sistema urbano costeiro da Área Urbana de Pontevedra.

O desenvolvemento do Parque Empresarial de Castiñeiras -para o que se contempla unha ampliación que devén da aprobación definitiva do Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariais de Galicia- e das actividades portuarias incluídas as náutico deportivas, así como o desenvolvemento dos recursos turísticos e de ocio litoral vinculados coa preservación e posta en valor do patrimonio costeiro, cultural e natural, contribuirán á diversificación económica que veña a ocupar o baleiro deixado polas vellas

actividades industriais decaídas en pasadas décadas, e posibilitarán a recuperación da dinámica demográfica.

Nesta perspectiva fórmulanse proxeccións demográficas baseadas en tres supostos:

- A poboación de Bueu seguirá a súa tendencia demográfica das últimas dúas décadas, co que presentará unha lixeira regresión demográfica (taxa anual acumulativa media 1991-2010, -0,06%).
- Bueu desenvolverase demograficamente nas mesmas taxas de crecemento que presentou nas dúas décadas 1991-2010 o agregado urbano configurado pola coroa metropolitana litoral dos municipios da Ría de Pontevedra (+0,58%). Incorporándose así á dinámica impulsada pola Área Urbana de Pontevedra.
- Bueu manterá o peso porcentual que hoxe ten no conxunto comarcal, é dicir, evolucionará a partir de agora compasadamente ao ritmo da comarca, e esta medrará á taxa anual acumulativa á que o vén facendo no período 1991-2010 (taxa anual +0,61%).

Que a poboación siga estancada, supón que Bueu non é quen de reforzar o seu papel no conxunto da Comarca e potenciar as súas características de nodo urbano co papel asignado polo POL e as DOT como núcleo urbano secundario de identidade do litoral na Área Urbana de Pontevedra.

Que Bueu se desenvolva ás taxas que presenta o agregado urbano litoral da Ría vén a supoñer que a influencia metropolitana da Cidade de Pontevedra rebasa o municipio limítrofe de Marín e acada expresión no sistema de asentamentos do noso municipio, como sucede na marxe norte da Ría.

Que Bueu manteña o seu peso na comarca significa que o municipio se incorpora ás dinámicas presentes no Morrazo, superando o decaemento producido pola crise da súa base industrial e produtiva, coa diversificación da súa base económica e o seu ancoramento no espazo dinámico da Rexión Urbana Vigo-Pontevedra.

Con tales hipóteses obtéñense os seguintes resultados:

1. Mantendo a tendencia individual do municipio no pasado recente.

| | POB. DEREITO 2023 | POB. DEREITO 2031 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| (TCAAM 1991-2010 : - 0,06%) | 12.272 | 12.214 |

2. Incorporándose á dinámica metropolitana difundida na Ría pola cidade de Pontevedra, na súa Área Urbana.

| | POB. DEREITO 2023 | POB. DEREITO 2031 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| (TCAAM 1991-2010 : +0,58%) | 13.338 | 13.973 |

3. Afianzando a súa posición no conxunto comarcal do Morrazo e aproveitando as oportunidades de desenvolvemento no marco das dinámicas da Rexión Urbana Vigo-Pontevedra.

| | POB. DEREITO 2023 | POB. DEREITO 2031 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| (TCAAM 1991-2010 : +0,61%) | 13.388 | 14.058 |

Obtéñense así unhas proxeccións que oscilan entre os valores mínimos e máximos seguintes:

Para 2023:

- Mínima: 12.272 habitantes de dereito.
- Máxima: 13.388 habitantes de dereito.

Para 2031:

- Mínima: 12.214 habitantes de dereito.
- Máxima: 14.058 habitantes de dereito.

A previsión mínima implica a renuncia a afirmar nas próximas décadas a función dinámica que asignan ao municipio as DOT, dentro da Rexión Urbana Vigo-Pontevedra.

A previsión máxima implica impulsar nos próximos lustros un proxecto atractivo que permita alomenos medrar ao ritmo que o vén facendo o resto da comarca nas últimas décadas, poñendo en valor as dinámicas xeradas na Rexión Urbana polos dous polos de Pontevedra e Vigo. Este escenario, consistente coas orientacións das DOT, é o que contempla o Plan Xeral de Ordenación Municipal.

No contexto da diminución xeral do tamaño familiar medio en Galicia e España, no municipio de Bueu o número de habitantes por vivenda principal ven diminuindo significativamente nas últimas décadas, pasando de 4,07 hab/viv en 1981 a 3,77 hab/viv en 1991 e 3,41 hab/viv no ano 2001. A última das razóns aínda é moi superior á relación habitantes por vivenda principal para Galicia nese ano (2,99). Para a aplicación ao noso

caso supoñemos que o tamaño familiar medio seguirá diminuindo en Bueu ao mesmo ritmo que o fixo no período 1981-2001 seguindo a taxa media resultante dese período (-0,88%), ritmo de diminución máis lento que o esperado para Galicia na década do 2000, na proxección demográfica 2002-2017 realizada polo IGE, pero que a partir de 2010 produce a converxencia coa tendencia prevista para Galicia naquela proxección.

Aplicando este criterio, a relación habitante-vivenda principal para Bueu sitúase en 2,80 no ano 2023 e 2,58 no ano 2031.

Barallando as hipóteses máximas de crecemento demográfico e supoñendo que o tamaño das familias diminúa ás taxas indicadas, a demanda de vivenda pola evolución demográfica ascendería a 545 vivendas principais no período 2015-2023, elevándose ata 1.213 en 2031.

A esta demanda de vivenda principal hai que engadir a derivada da vivenda secundaria e mesmo a taxa estrutural de vivendas baleiras e de outros tipos.

Respecto á demanda de vivenda secundaria, estímase que a proporción que presentaba no ano 2001 (17,5%) é suficiente e necesaria para un municipio costeiro e metropolitano da Ría de Pontevedra, inmediato ao espazo máis dinámico do turismo e o ocio litorais galegos (Sanxenxo-O Grove). Por tanto suponse que se manterá esa proporción.

As vivendas baleiras e doutros tipos manteñen, nos anos 1991 e 2001, unha proporción similar sobre o total do parque residencial, e, segundo os datos censuais, representan o 16,8% e o 16,6%, respectivamente, do dito parque. Esta proporción é inferior ás medias provincial e galega do ano 2001 (17,3% e 18,4% respectivamente). Esta bolsa de vivenda acolle a oferta residencial de temporada, relacionada co turismo de praia. Sendo a actividade vinculada ao turismo un importante pilar económico a revalorizar, semella que debe incidirse en complementar esta oferta con outro tipo de instalacións especializadas hoteleiras ou similares que aspiren a desestacionalizar o turismo no municipio. O modelo urbano que presenta o Plan permite orientar estas instalacións aos tecidos urbanos dos núcleos consolidados e mesmo aos núcleos rurais do municipio. Vale dicir que a demanda de instalacións turísticas dirixirase a solos que forman parte da oferta/capacidade residencial do Plan.

As propostas do Plan Xeral, non obstante, deben favorecer a diminución da vivenda baleira co que se supón que o incremento de vivenda baleira e de outro tipo non superará o 10% das novas vivendas.

En resumo, con estes supostos, a demanda ascendería a:

Ano 2023: 752 vivendas

Ano 2031: 1.673 vivendas

Esta demanda esperada para os dezaseis primeiros anos de vixencia do Plan Xeral, equivale aproximadamente a un 26% do parque residencial do ano 2011 (incluíndo tanto as vivendas existentes como as que se atopan en execución por ter obtido licenza ata decembro de 2010).

A garantía dunha estrutura urbana axeitada, densa e recualificada para as funcións que se lle asignan, reforzada na súa base económica, constitúen a base da ordenación que o Plan Xeral prevé para o conxunto urbano e sobre todo para a Vila de Bueu.

A proxección demográfica foi validada na Memoria Ambiental do Plan Xeral posto que se considera razoable, co que a demanda para cubrir o incremento demográfico está polo tanto axustada.

Publicados os datos do censo de vivenda 2011, detéctanse varios fenómenos que matizan a extrapolación de datos do censo 2001 producida na proxección do Plan.

Así o tamaño familiar medio sufriu un descenso superior ao estimado, que incrementaría directamente a demanda esperada de vivenda principal (3,08 hab/viv no censo fronte a 3,12 hab/viv na proxección).

En segundo lugar, produciuse entre 2001 e 2011 un gran incremento da proporción da vivenda secundaria no parque de vivenda (incremento do 17,5% a 24,3% para Bueu), fenómeno observado nos municipios da ría de Pontevedra de alta especialización turística (en Sanxenxo a vivenda secundaria medrou desde o 13,5% en 2001 ao 47,7% en 2011).

En terceiro lugar, en Bueu a vivenda baleira reduciu a súa proporción segundo os datos censuais de 16,6% en 2001 a 16,1% en 2011, proporcións inferiores ás medias galegas para os mesmos anos (18,4% e 18,6% respectivamente).

Por último, apuntar que o crecemento do parque residencial no período intercensal (1.099 vivendas) non foi asociado a un crecemento demográfico, toda vez que na década os habitantes diminuíron en 11 efectivos.

Polo tanto o Plan Xeral debe cubrir, co ritmo de construción que sexa necesario, a demanda esperada en función do crecemento demográfico que xerará o

desenvolvemento do Plan, directamente vinculada coa ampliación da súa actividade económica tanto pola ampliación do seu Parque Empresarial prevista no Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariais de Galicia, como derivado do incremento da demanda turística que xa deixa entrever a evolución censual en toda a área turística vinculada á ría de Pontevedra.

E todo isto coas conservadoras previsións do Plan Xeral en canto á diminución do tamaño familiar medio así como ao axuste da vivenda secundaria, para non incrementar o peso porcentual no parque residencial que ostentaba en 2001, e a vivenda baleira que reducirá o seu peso porcentual no horizonte do Plan.

A capacidade do Plan

A capacidade máxima estimada do solo urbano nos ámbitos delimitados por aplicación regulamentaria das determinacións legais é de 1.066 novas vivendas, das que 703 corresponden ao solo urbano consolidado (aquelas que reúnen na actualidade a condición de solares ou dependen de pequenas actuacións de urbanización), delas o 65% son de tipoloxía colectiva en calquera das súas variantes, e 363 vivendas corresponden aos ámbitos de solo urbano non consolidado e polo tanto pendentes de actuacións integrais de nova urbanización e de reparto de cargas e beneficios.

Simultaneamente o Plan establece dous ámbitos de solo urbanizable delimitado de uso residencial, que representan ámbitos estratéxicos para o complemento e o desenvolvemento da trama da Vila, tanto a nivel estrutural como de reequipamento e formalización do gran parque urbano do río Bispo. A capacidade conxunta destes ámbitos é de 542 novas vivendas.

O total do solo programado polo Plan nos núcleos urbanos ascende polo tanto a 1.608 vivendas. Unha capacidade da que se nutrirá a demanda das 1.673 vivendas requiridas no período 2015-2031, e que supón completar a urbanización e edificación na Vila e nos agregados urbanos de Cela e Beluso.

Dado que o terceiro e cuarto cuadrienios quedan fóra da priorización establecida na estratexia de actuación do Plan, e neles cómpre impulsar novas actuacións que realimenten o proceso de planificación continua a que aboca a mobilización nos dous primeiros cuadrienios de boa parte do solo urbano herdado (o solo urbano consolidado), o Plan dispón das reservas necesarias para facer fronte ás futuras demandas. A esta reserva vai dirixida a previsión de tres ámbitos de solo urbanizable diferido, e polo tanto non priorizado, que representan ámbitos estratéxicos para desenvolvementos futuros en posicións contiguas ao solo urbano, e como tales, merecedores de ser preservados de

calquera iniciativa espontánea e dispersa desconectada da futura estrutura urbana da cidade. A capacidade conxunta destes ámbitos é de 435 novas vivendas que se desenvolverán en función das necesidades que xere a evolución das determinacións do Plan. Un dos ámbitos vincúlase ao complemento da Vila cara ao sur ata o Valado rematando a zona dotacional situada no contorno da igrexa e antigo cemiterio parroquial de Bueu. Integrando a canle do río Bispo, permitirá completar o Parque fluvial urbano no seu contorno. O segundo ámbito dá encaixe ao convenio asinado polo Concello para o seu desenvolvemento ao oeste de A Graña. O último ámbito sitúase no contorno do núcleo secundario de A Rúa Nova, que, ademais de completar a súa estrutura urbana, permite o encaixe dunha actuación de nova urbanización que se integre ambientalmente na ladeira de Beluso, sen supoñer impacto cara á costa, enriqueza a estrutura urbana do núcleo, complementa a función de área de recepción urbana do excepcional espazo natural e costeiro asociado a Cabo Udra e formalice o Parque da Costa de Figueirón como elemento salientable desde o punto de vista paisaxístico e ambiental, que sirva de nexo de unión entre o Cabalo e a Rúa Nova.

Para atender as demandas futuras do crecemento urbano (unhas 863 vivendas no período 2031-2039), no segundo e terceiro cuadrienios do Plan será necesario impulsar a planificación, xestión e urbanización deste solo urbanizable diferido con capacidade para unhas 435 vivendas. De modo tal que no ano 2031, despois de responder á demanda de vivenda xerada no período 2015-2031: reste solo urbanizado con capacidade para 270 vivendas (95 vivendas do solo urbano non consolidado, 81 vivendas no solo urbanizable delimitado e 94 vivendas no solo urbano consolidado) e exista solo urbanizable diferido planificado para a súa posterior xestión e urbanización con capacidade para 435 vivendas. Un escenario con capacidade para alimentar o proceso de xestión e execución urbanísticas diante dun proceso de revisión do Plan Xeral.

En resumo, a capacidade do modelo urbano proposto polo Plan Xeral ascende a 2.043 vivendas equivalentes onde acomodar a demanda residencial e a dos usos compatibles permitidos (singularmente os usos hoteleiros relacionados co turismo litoral).

Complementando a dinámica residencial nos núcleos urbanos, o recoñecemento e a regulación do sistema de núcleos rurais do municipio acada unha capacidade teórica normativa de 1.141 vivendas distribuídas entre os núcleos rurais tradicionais e os núcleos rurais complexos. Cómpre recordar o carácter regulador que a lei 9/2002 lle outorga ao solo de núcleo rural derivado do seu réxime xurídico, polo que non cabe entender a capacidade que resulta das delimitacións dos núcleos como translación dun crecemento esperado. Non obstante os núcleos rurais de Bueu participan da dinámica municipal e representan, na práctica, un campo onde se expresou a mellora da vivenda

de residentes igual que a implantación da segunda residencia. Nestas circunstancias prevese que nos núcleos rurais se localice un 20% da demanda esperada, que representa así unhas 335 vivendas das 1.673 requiridas para os primeiros 16 anos de vixencia do Plan. Prevese así activar un 30% da capacidade reguladora dos núcleos rurais no período que vai de 2015 a 2031.

Da ponderación de todos os factores mencionados considérase que o Plan clasifica solo en forma e cantidade suficiente como para dar resposta á capacidade de crecemento analizada, e sen que isto poña en cuestión os obxectivos estratéxicos definidos de consolidación dunha trama urbana existente capaz de conxugarse co respecto a un patrimonio cultural e medioambiental de singular valor.

CADRO Nº 1. RESUMO DA CAPACIDADE RESIDENCIAL DO PLAN

| | Nº DE VIVENDAS |
|-----------------------------|----------------|
| PLANEAMENTO SUBSISTENTE | 80 |
| SOLO URBANO CONSOLIDADO | 623 |
| SOLO URBANO NON CONSOLIDADO | 363 |
| SOLO URBANIZABLE DELIMITADO | 542 |
| SOLO URBANIZABLE DIFERIDO | 435 |
| SOLO DE NÚCLEO RURAL | 1.141 |
| TOTAL | 3.184 |

Suposta a secuencia do proceso de planeamento-xestión e equidistribución-urbanización completa-edificación, as determinacións programadoras do Plan que se refiren ao primeiro cuadrienio da súa vixencia, teñen en perspectiva un horizonte de catro anos para garantir a tramitación plena da ordenación de pormenor e dos proxectos de equidistribución dos polígonos de solo urbano non consolidado e a tramitación dos plans parciais que desenvolvan o solo urbanizable delimitado, ao que seguirán outros catro anos para lograr a súa completa urbanización e a xestión da equidistribución no caso dos plans parciais, que concluirán coa disposición dun solo urbanizado que haberá de impulsar a súa edificación no período de 12 anos. O solo urbano non consolidado e o urbanizable delimitado do segundo cuadrienio terá un horizonte de tramitación plena do instrumento de planeamento e -no caso dos polígonos de solo urbano- dos proxectos de equidistribución de oito anos, seguidos da súa completa urbanización noutros catro anos e do impulso da súa edificación noutros catro; o que nos sitúa nun período de 16 anos.

Sen prexuízo de que se poidan adiantar ou superpoñer fases de urbanización e de edificación e mesmo producir alteracións na orde de execución, este solo constitúe a previsión de oferta de solo urbanizado no período de prognose-programación do Plan.

Considérase, por tanto, que a cobertura temporal da oferta de solo terá que dar satisfacción á demanda de 16 anos, con reservas de solo urbanizable diferido, a fin de que, de resultar necesario, caiban reaxustes con tempo suficiente como para conseguir poñer no mercado novo solo urbanizado, máis alá do programa, nunha revisión de estratexia-programa ao remate do segundo cuatrienio, que garanta a continuidade da secuencia, planeamento, xestión, urbanización e edificación.

Os dezaseis anos sitúannos no ano 2031. As previsións establecidas ao comezo deste apartado para a demanda de vivenda xerada polos distintos factores (demografía, déficits e renovación) ascenden a 1.673 novas vivendas no período 2015-2031.

A capacidade total programada no ámbito da Vila e dos núcleos urbanos secundarios -de conformidade co modelo urbano- presenta un marco de oferta de solo que non permitiría cubrir o total da demanda xerada polos factores endóxenos nos próximos dezaseis anos (1.608 fronte a 1.673) pero a estratexia do Plan reserva para os núcleos rurais un espazo para a súa potenciación, prevendo que acollan o 20% da demanda (335 vivendas).

O axuste da oferta á demanda de 1.673 vivendas esperada compondríase de: o solo urbano consolidado herdado, con capacidade para 703 vivendas; o solo urbano non consolidado con capacidade para 363 vivendas ordenado e xestionado nos dous primeiros cuatrienios e urbanizado en doce anos; o solo urbanizable delimitado con capacidade para 542 vivendas, ordenado nos dous primeiros cuatrienios e xestionado e urbanizado en doce anos; o solo de núcleo rural que se prevé acolla 335 vivendas (o 20% da demanda). Un total de solo urbanizado para 1.943 vivendas no que haberá de concluírse a edificación de 1.673 vivendas para atender a demanda 2015-2031; concluíndo o ciclo con solo urbanizado en oferta para 270 vivendas.

Este remanente de solo urbanizado sumado ás 435 vivendas previstas no solo urbanizable diferido e coa aportación dos núcleos rurais nos termos indicados (173 vivendas correspondentes ao 20% da demanda do período 2031-2039), terían capacidade para responder á demanda que se produza mentres conclúe a formación dun proceso de revisión do Plan Xeral e se completa un ciclo de planeamento-xestión-urbanización derivado das súas determinacións; ciclo que -estimado en oito anos-xeraría unha demanda da orde de 863 vivendas ás que se podería facer fronte cunha oferta de solo urbanizado para unhas 878.

Con estas previsións o plan está en condicións de responder á demanda esperada para os próximos dezaseis anos e concluír ese período coa oferta de solo urbanizado capaz de atender as demandas que se presenten no prazo temporal dun proceso de revisión

do Plan Xeral e da xeración de solo apto para acoller novas vivendas (8 anos que poderían estenderse a 10 para a completa execución das vivendas). Para isto, resultará necesario abordar no terceiro e cuarto cuadrénios o impulso de planificación, xestión e urbanización da reserva de 435 vivendas do solo urbanizable diferido.

Da ponderación de todos os factores mencionados considérase que o Plan clasifica solo en forma e cantidade suficiente como para dar resposta a unha capacidade de crecemento marcada pola recuperación demográfica, sen que isto poña en cuestión os obxectivos estratéxicos definidos de consolidación dunha trama urbana existente capaz de conxugarse co respecto a un patrimonio cultural e medioambiental de valor; no contexto dunha operación de planificación que, esgotando a capacidade do proceso histórico de urbanización primaria, encamiña ao municipio de Bueu pola senda da planificación continua da urbanización integral. Os posibles desaxustes só poderían resolverse ocupando o parque de vivenda baleira, que a horizonte de Plan (2031), de cumprirse as hipóteses, representarían menos do 15% do parque residencial nese ano.

A continuación faise unha análise da distribución parroquial desta capacidade, toda vez que a vocación territorial é distinta para os distintos ámbitos delimitados. Así, as parroquias con maior demanda residencial vinculada á vivenda secundaria, son as de Beluso e Cela na súa franxa costeira e no seu agregado urbano litoral; e a Vila de Bueu, é o receptor principal de vivenda habitual, producíndose unha concentración paulatina de poboación no seu ámbito, o que se contempla na ordenación do Plan Xeral.

A capacidade estimada para o solo urbano da parroquia de Beluso é de 132 vivendas e de 328 no solo de núcleo rural nas súas dúas tipoloxías histórico tradicional e común. No solo urbano non consolidado delimitáanse 5 polígonos cunha capacidade para 111 vivendas. Ademais establecece un ámbito de solo urbanizable non delimitado cunha capacidade máxima para 260 vivendas. En total, a parroquia de Beluso presenta unha capacidade de 831 vivendas, capaces de consolidar un tecido urbano multifuncional que dea servizo á posta en valor dos recursos costeiros e de espazo natural de O Cabalo, Udra e a ría de Aldán, respectando os amplos espazos de protección que o separan e o ligan á costa.

A capacidade estimada para o solo urbano da parroquia de Cela é de 91 vivendas, e de 485 no solo de núcleo rural nas súas dúas tipoloxías histórico tradicional e común. No solo urbano non consolidado delimítase un polígono cunha capacidade para 24 vivendas. En total, a parroquia de Cela presenta unha capacidade de 600 vivendas.

En Bueu ata o agregado urbano litoral de A Achadiza (incluíndo os núcleos de O Valado- A Ramorta, O Norte-Outeiro, Xeixide e A Graña-Trasouto) establécese unha ordenación que presenta a seguinte capacidade:

- En solo urbano consolidado: 400 vivendas.
- En solo urbano non consolidado delimítanse 6 polígonos con capacidade para 228 vivendas.
- En solo urbanizable delimitado, establécense dúas áreas cunha capacidade máxima de 542 vivendas.
- En solo urbanizable non delimitado, resérvanse dúas áreas con capacidade para 175 vivendas.
- En solo dos núcleos rurais anexos á cidade: 142 vivendas.

En total a capacidade para a Vila estímase en 1.567 vivendas, incluíndo as áreas que contan co planeamento de desenvolvemento aprobado (PP. As Lagoas).

O resto dos núcleos de Bueu e Ermelo presentan unha capacidade de 186 vivendas nos respectivos núcleos rurais.

CADRO Nº 2. CAPACIDADE RESIDENCIAL SEGUNDO CLASES DE SOLO E DISTRIBUCIÓN ESPACIAL

| | S.U. CONSOLIDADO | PLANEAMENTO SUBSISTENTE | S.U. NON CONSOLIDADO | NÚCLEO RURAL TRADICIONAL | NÚCLEO RURAL COMÚN | S.URBANIZABLE DELIMITADO | S.URBANIZABLE NON DELIMITADO | TOTAL |
|--------|------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|------------------------------|-------|
| VILA | 400 | 80 | 228 | 76 | 66 | 542 | 175 | 1.567 |
| BELUSO | 132 | | 111 | 219 | 109 | | 260 | 831 |
| CELA | 91 | | 24 | 305 | 180 | | | 600 |
| RESTO | | | | 92 | 94 | | | 186 |
| TOTAL | 623 | 80 | 363 | 692 | 449 | 542 | 435 | 3.184 |

As previsións do Plan Xeral permiten así sustentar unha política activa de reforzo da urbanidade da Vila que se expande cara aos espazos máis dinámicos das parroquias de Beluso e Cela aumentando a densidade e compactidade dos espazos do agregado litoral, conforme aos criterios das DOT e do POL, atraendo servizos, distribuindo no territorio a oferta dotacional e reforzando o sistema de núcleos, acompañando a revalorización dun contorno natural de excelentes calidades ambientais e óptimas condicións para o disfrute da natureza e o ocio litoral.

D.6.2. A VIVENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

De acordo co establecido na Lei 8/2012, de 29 de xuño, de vivenda de Galicia, que modifica a Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural, e en concordancia co RD 2/2008 de 20 de xuño, polo que se aproba a “Ley del Suelo texto refundido” (TRLRS), o Plan Xeral establece as determinacións de ordenación e normativa para os efectos de dar cumprimento á demanda de reservas de solo necesarias para vivenda suxeita a algún réxime de protección pública, que segundo o art. 47.11 a) da LOUG e art.10.b) do RDL 2/2008, de 20 de xuño, de TRLRS, comprenderán como mínimo aos terreos necesarios para realizar o 30% da edificación residencial prevista pola ordenación urbanística no solo que vaia ser incluído en actuacións de urbanización, establecendo o artigo 47.12. a) e b) da LOUG como debe realizarse o reparto entre os solos urbanos non consolidados e os solos urbanizables.

No apartado anterior analizouse o crecemento da poboación -que en ningún caso se espera chegue aos 15.000 habitantes- co que a xeración de novos fogares, a pesares da diminución do tamaño familiar medio tamén analizado supón un incremento relativo da demanda de vivenda. A necesidade de reposición de vivendas debida á súa obsolescencia, e toda vez que o Plan -concordante coa vixente lexislación-, pretende potenciar a rehabilitación e recuperación do parque edificado, tampouco se considera subliñable, e pódese avaliar no horizonte do Plan nun total que oscila entre 96 unidades ata o ano 2022 e 192 vivendas ata o ano 2030 na totalidade do termo municipal (0,3% anual do parque residencial do ano 1981).

A análise da relación entre o prezo da vivenda libre e a vivenda de protección, un dos factores máis relevantes para estimar a demanda de vivenda de protección-, determina que, da comparación entre os prezos de mercado da vivenda colectiva libre, e os prezos de venda para a vivenda de protección concertada, resulta unha diverxencia media entre o 15% e o 30% para a área funcional de Pontevedra, na que se integra Bueu. Por outra parte o rexistro de demandantes por cada 1.000 habitantes nesta área urbana roldaba os 13,16 no ano 2007.

Segundo os datos publicados no Rexistro único de demandantes de vivenda do I.G.V.S. á data 16.01.2013, no municipio de Bueu recóllense un total de 12 solicitudes, cada unha correspondente a unha unidade familiar, das que o 100% corresponden a vivendas de protección en promoción pública ou privada de réxime especial.

Cómpre mencionar que esta proporción de demandantes que se concentran nos réximes de promoción pública ou privada de réxime especial, pode significar que non todos os demandantes que cumpren os requisitos para acceder a ela se inscriben no Rexistro, toda

vez que o prezo de vivenda libre non é superior en xeral, posto que neste momento a situación económica actual aproximou ambos.

Pola súa parte, no único documento que analizou dun xeito global con rango de comunidade autónoma a necesidade de vivendas de protección establecendo as propostas que satisficían esas demandas, o Plan Sectorial Galego de Solo Residencial, preveu unha única reserva para o municipio de Bueu, en A Pedreira cunha reserva total para 223 vivendas. Toda vez que o momento conxuntural e económico é diferente que aquel no que se fixo o análise tal e como amosa o rexistro de demandantes actual, semella que unha reserva similar pode considerarse axeitada para o período de vixencia do Plan.

Por todo o sinalado, estímase que a reserva específica de vivenda de protección nos estándares establecidos nas vixentes lexislacións estatal e autonómica, de acordo coa súa regra xeral, responde ás necesidades do municipio.

O Plan Xeral axústase así en conxunto a unha porcentaxe de reserva total para o concello (PRTC) equivalente ao 30% da edificabilidade residencial que vaia ser incluído en actuacións de urbanización, superior á porcentaxe de reserva de solo para vivenda protexida para concellos de máis de 5.000 habitantes fixadas pola resolución do 9 de xaneiro de 2013.

Nos ámbitos de solo urbano non consolidado establécese unha reserva do 31,48% da superficie residencial total para os polígonos, acadando unha superficie de 12.814 m² con destino a vivendas de protección pública, que equivalen a unha capacidade aproximada de 132 vivendas.

CADRO Nº 3. SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

| Nº | DENOMINACIÓN | SUPERFICIE SOLO | SUPERFICIE RESIDENCIAL | SUPERFICIE VIVENDA PROTECCIÓN | % VIVENDA PROTECCIÓN | ESTÁNDAR VIVENDA PROTECCIÓN 30% |
|------------------------------|---|-----------------|------------------------|-------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| P.3 | Interior cuarteirón Matilde Bares-Montero Ríos | 9.813 | 5.292 | 2.911 | 55,00% | |
| P.4 | Cuarateirón Pazos Fontenla, Alfonso Castelao e PO-551 | 10.821 | 6.385 | 2.873 | 45,00% | |
| P.6 | Centro de saúde | 7.418 | 2.467 | 493 | 20,00% | |
| P.7 | O Valado | 8.879 | 3.552 | 0 | | |
| P.8 | As Meáns-A Canceliña | 10.314 | 4.126 | 0 | | |
| P.9 | Loureiro | 5.117 | 3.188 | 1.275 | 40,00% | |
| TOTAL DISTRITO 1 | | 52.362 | 25.010 | 7.552 | 30,20% | 7.503 |
| P.10 | Souto-Agrelo | 6.872 | 2.540 | 762 | 30,00% | |
| TOTAL DISTRITO 2 CELA | | 6.872 | 2.540 | 762 | 30,00% | 762 |

| Nº | DENOMINACIÓN | SUPERFICIE SOLO | SUPERFICIE RESIDENCIAL | SUPERFICIE VIVENDA PROTECCIÓN | % VIVENDA PROTECCIÓN | ESTÁNDAR VIVENDA PROTECCIÓN 30% |
|--------------------------------|---|-----------------|------------------------|-------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| P.12 | A Rúa Nova de Arriba-cruce | 3.416 | 1.920 | 576 | 30,00% | |
| P.13 | A Rúa Nova de Arriba-estrada de Portela | 3.734 | 1.615 | 484 | 30,00% | |
| P.14 | Montemogos | 5.485 | 2.743 | 2.332 | 85,00% | |
| P.15 | Chan de Piñeiro | 7.947 | 3.179 | | | |
| P.16 | A Praia de Beluso 1 | 7.880 | 3.694 | 1.108 | 30,00% | |
| TOTAL DISTRITO 3 BELUSO | | 28.462 | 13.151 | 4.500 | 34,22% | 3.945 |
| TOTAL MUNICIPAL | | 87.696 | 40.701 | 12.814 | 31,48% | 12.210 |

Fte.: Ordenación do Plan Xeral. Elaboración propia.

En canto ao solo urbanizable o Plan Xeral distingue entre o delimitado e o diferido. Para os sectores delimitados, o Plan establece unha reserva conxunta do 30% da súa edificabilidade residencial que acada unha superficie de 15.602 m² con destino a vivendas de protección en algún dos seus réximes, que equivale a 195 vivendas, aproximadamente.

| | Denominación | Sup. residencial | % VP | SUP. VP | Viv. estimadas |
|-------|----------------------------|------------------|------|---------------|----------------|
| SUD-1 | As Lagoas II - Norte | 38.138 | 30 | 11.442 | 143 |
| SUD-2 | Prolong. Johan Carballeira | 13.867 | 30 | 4.160 | 52 |
| | | 52.006 | | 15.602 | 195 |

Para os solos urbanizables non delimitados remite normativamente ao cumprimento do establecido nos art. 47.12.b) da LOUG (modificada pola Lei 8/2012, de vivenda de Galicia), en canto á necesidade de establecer nos Plans de Sectorización as reservas de solo necesarias para atender á demanda de vivenda suxeita a algún réxime de protección pública, nunha porcentaxe non inferior ao PRTC, 30% da edificabilidade residencial en cada sector, e que no caso de Bueu acada aproximadamente 13.400 m² da nova edificación destinada a este fin.

O Plan Xeral de Bueu deséñase así cunha capacidade aproximada de 133 vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública no conxunto dos ámbitos de solo urbanizable diferido.

Por todo o exposto estímase que as 460 vivendas reservadas polo Plan Xeral con destino a protección pública (22,5% da capacidade total do modelo urbano), é unha capacidade suficiente para as necesidades da poboación de Bueu, que supera a estimación feita polo Plan Sectorial de solo residencial, atendendo ás condicións do mercado local.

D.7. DETERMINACIÓNS DE ESTRUTURA

D.7.1. SISTEMA XERAL DE COMUNICACIÓNS

A. Sistema Xeral viario.

A revisión da ordenación do sistema viario territorial constitúe unha proposta básica na definición do presente Plan Xeral.

A execución da Vía de Alta Capacidade do Morrazo introduciu novos modos de accesibilidade ao Municipio que non só rachan co histórico eixe da comarcal PO-551, se non que o abren dun xeito eficaz á totalidade da rexión urbana Vigo-Pontevedra, a través da Autoestrada A-9, superando as actuais travesías de Marín e Cangas-Moaña.

Esta Vía de Alta Capacidade, xunto á PO-320 e a propia PO-551 formaliza un anel perimetral do Municipio a partires do cal se lle dota de nova accesibilidade reutilizando a actual rede municipal.

Tres elementos son os que demandan esa mellora de accesos, o Porto e Vila, o disfrute do medio ambiente e a área de actividade industrial e, neste sentido, establécense as seguintes propostas de ordenación:

- . A propia implantación da Vía de Alta Capacidade do Morrazo e a resolución eficaz do nó de conexión coas áreas de actividades industriais e empresariais de Castiñeiras e A Portela.
- . Formalización dun novo acceso ao Porto de Bueu desde a estrada PO-551 mediante a prolongación da rúa Xoán Carballeira a través do Plan Parcial das Lagoas A-1 e o contorno da Casa da Cultura. Esta vía aproxima a Vía Rápida ao Porto, e por engadidura á Vila, converténdose nun novo eixe de actividade urbana.
- . Formalización dunha nova conexión entre a estrada PO-551 e as áreas industriais, mellorando a relación destas coa Vila e o Porto á vez que se pecha un anel entre a estrada PO-551 e a EP-1303-EP-1301 á marxe da nova vía rápida. Esta vía proposta comporta unha elevada compoñente paisaxística dada a súa posición topográfica, resolvéndose en viaducto.
- . Aproveitar o enlace da a Vía Rápida no parque empresarial como punto principal de acceso á Vila e ao territorio de Bueu a través das estadas EP-1301, aos efectos de garantir unha nova accesibilidade ás praias da ría de Aldán.

- . Xerarquizar, de acordo con esta nova realidade infraestrutural, o resto de vías do Termo Municipal, revisando a clasificación establecida no vixente planeamento. Así establécese como viario de sistema xeral o seguinte:

CLASIFICACIÓN DAS ESTRADAS DO SISTEMA XERAL VIARIO

Nivel 1. VG-4.6. Corredor do Morrazo

PO-551. Estrada autonómica da rede primaria básica que serve neste treito para comunicar Bueu coa área metropolitana de Pontevedra polo norte e polo sur co enlace co Corredor do Morrazo que leva ata a AP-9 en Rande.

Nivel 2. PO-315. Bueu (PO-551) –Cangas (PO-551). Estrada autonómica da rede primaria complementaria que permite a conexión entre Bueu e Cangas pola costa.

EP-1301. De alto de A Portela a Beluso, conecta a PO-551 e a PO-315.

EP-1304-EP-1305. Subida a Igrexa de Cela, dende PO-551 por A Torre desde Igrexario ata PO-551 na Vila pasando por Outeiro.

Nova conexión entre a estrada PO-551 - EP-1303 - novo acceso ao Polígono Industrial.

Nivel 3 EP-1302. De Beluso a Cabo Udra.

EP-1303. De Banda do Río á Portela.

EP-1306. Subida a Meiro e Ermelo desde PO-551.

EP-1307. Acceso á praia de Lapamán, desde PO-551.

EP-1308. De Beluso a Praia de Lago, arranca na PO-315.

EP-1309. Acceso a Praia de Beluso desde PO-315.

M-0. Rúa Ramón Bares.

M-8 Nova vía de acceso directo ao porto (rúa Johan Carballeira e a súa prolongación).

M-9 -Prolongación da rúa Eduardo Vincenti-As Lagoas ata PO-551.

Nivel 4 M-1. A Achadiza PO-315-Parque Empresarial.

M-2. Conexión Meiro-O Outeiro (EP 1306- EP-1305).

M-3. Conexión A Rúa Nova-Sar-A Costa de Figueirón-A Praia de Beluso (EP 1302-EP 1309).

M-4. Acceso Praia de Area de Bon (EP-1308-Praia de Area de Bon)

M-5. Conexión O Souto-Antepazo (PO 551- M-6).

M-6. Conexión A Torre- Antepazo (EP-1304-M-5).

M-7. Conexión PO-551-Sabarigo-Castrelo (PO 551-EP 1304).

Os novos trazados viarios, xunto co tratamento e acondicionamento do viario existente implica no Plan Xeral de Bueu un contido estratéxico, na medida en que a súa viabilidade desencadeará a implementación de elementos singulares de desenvolvemento urbano.

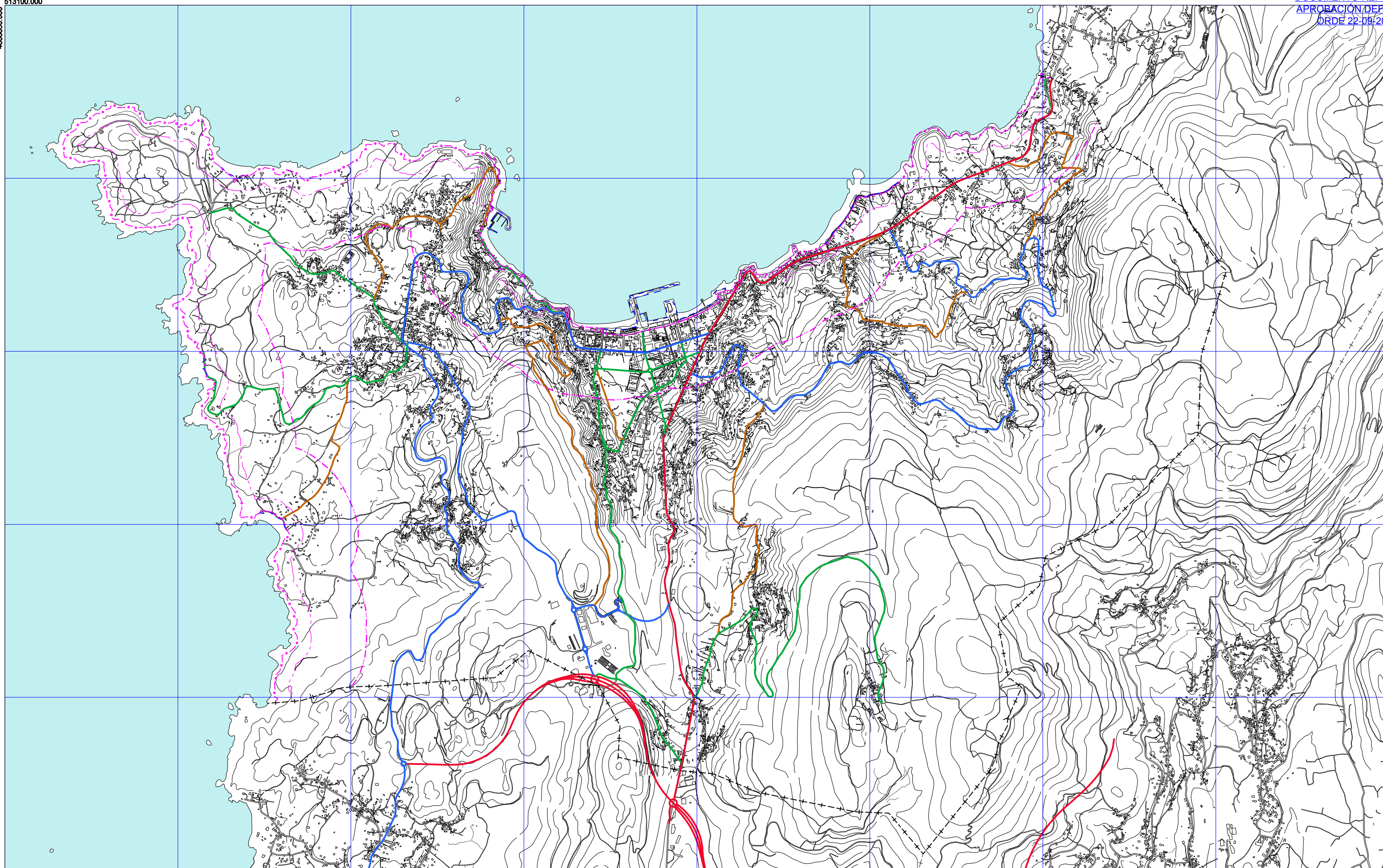
B. Sistema de comunicacións e transportes.

No que respecta ao sistema xeral de comunicacións e transportes, a previsión do Plan Xeral céntrase na localización dunha reserva de solo destinada a plataforma urbana de recepción para autobuses interurbanos á carón das zonas verde das Lagoas, nunha posición de centralidade na Vila.

C. Zona Portuaria.

O sistema portuario de Bueu comprende o conxunto de peiraos e accesos a zonas de servizo incluídas na delimitación administrativa vixente. O seu ámbito comprende as actuais instalacións dos portos de Bueu e Beluso. Intégrase igualmente no sistema xeral portuario o Faro e o Peirao de Ons, incluídos no espazo natural do Parque Nacional, conforme ao indicado pola Autoridade Portuaria de Marín e Ría de Pontevedra en Informe Sectorial.

As determinacións a nivel de planeamento prodúcense en aplicación do EDL 2/2011 de 5 de setembro do texto refundido da “Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante”, tendo a consideración de sistema xeral.



- LÍMITE MUNICIPAL
- DESLINDE D.P.M.T.
- SERVIDUME D.P.M.T.
- ZONA DE INFLUENCIA D.P.M.T.
- LÍMITE INTERIOR RIBEIRA DO MAR
- SERVIDUME DE ACCESO (Peonil-Rodado)

- VIARIO SX NIVEL I
- VIARIO SX NIVEL II
- VIARIO SX NIVEL III
- VIARIO SX NIVEL IV



ABRIL 2017

ESCALA 1/25.000

CONCELLO BUEU
PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

DOCUMENTO CUMPRIMENTACIÓN ORDE 13.03.2017 DA CMAOT

ORDENACIÓN

REDE VIARIA PRINCIPAL



PLAN Nº

D.7.2. INFRAESTRUTURAS BÁSICAS

Dentro do sistema de infraestruturas básicas son as hidráulicas as que comportan unha compoñente urbanística de maior importancia.

O progresivo desenvolvemento das distintas redes de servizos e a súa implantación foise dilatando ao longo do tempo, realizándose un esforzo por incrementar a capacidade e cobertura das distintas redes.

Así, a rede de abastecemento de auga presenta actualmente unha cobertura suficiente para a Vila, téndose estendido tamén a boa parte dos núcleos rurais. En algúns núcleos da parroquia de Cela mantéñense unhas redes veciñais de abastecemento de auga, pero descoñécense datos sobre elas. A capacidade dos depósitos é suficiente para o servizo actual así como para o incremento de dotación esperable, pero a adución desde Pontevedra é limitada, segundo os datos facilitados polos servizos técnicos municipais. O Plan Xeral establece as propostas de complemento necesarias para dar servizo as novas actuacións que prevé. Igualmente completarase a rede procurando o seu anelado, así como a substitución daquelas canalizacións que, por diámetro ou obsolescencia, supoñan obstáculo para o funcionamento da rede.

Na rede de saneamento a cobertura é moi ampla, sobre todo no que se refire aos territorios urbanos ou de núcleos máis poboados. Non obstante estase a realizar un importante esforzo, con proxectos como o complemento do saneamento ata A Portela e Meiro e cómpre estudar a ampliación da cobertura ao resto dos núcleos de Cela ou Beluso que aínda carecen deste servizo.

O Plan Xeral incorpora ás súas determinacións aquelas actuacións en curso ou en proxecto, propoñendo o seu completamento mediante accións dirixidas á racionalización dos diferentes servizos.

Na definición das características e dos elementos dos sistemas recoméndase o seguimento das Instalacións Técnicas para Obras Hidráulicas de Galicia (ITOHG).

Na seguinte táboa relaciónanse os elementos de depósito, depuración e bombeo das citadas redes, así como o servizo técnico asociado ás telecomunicacións no alto de Castiñeiras.

CADRO Nº 4. RELACIÓN DE SERVIZOS TÉCNICOS

| DENOMINACIÓN | NOME | CARACTERÍSTICAS | EXISTENTE/PROPOSTO | TITULARIDADE OU OBTENCIÓN DE SOLO |
|--------------|---|----------------------|----------------------|-----------------------------------|
| ST-S-01 | EDAR de O Cabalo. | 17.000 hab equiv. | Existente/ampliación | Pública |
| ST-S-02 | 2 Bombeo de Bueu vila. | - | Existente | Pública |
| ST-S-03 | 4 Bombeos de Beluso. | - | Existente | Pública |
| ST-S-04 | 3 Bombeos de Cela | - | Existente | Pública |
| ST-S-06 | 2 novos bombeos en Bueu (Meiro e A Portela) | - | Proposto | Pública |
| ST-A-01 | Depósito de Castrillón. | 2.660 m ³ | Existente | Expropiación |
| ST-A-02 | Depósito de Castiñeiras. | 1.000 m ³ | Existente | Pública |
| ST-A-03 | Depósito de Outeiro Xeixide | 1.980 m ³ | Existente | Pública |
| ST-A-04 | Depósito de Cela. | | Proposto | Expropiación |
| ST-A-05 | Depósito de Meiro. | | Proposto | Expropiación |
| ST-A-06 | Depósito de Ermelo. | | Proposto | Expropiación |
| ST-T-01 | Telecomunicacións. Alto de Castiñeiras | | Existente | Pública |

Dado o seu carácter, as propostas establecidas no Plan Xeral débense coordinar a partir dun diagnóstico pormenorizado que efectúe a compañía concesionaria do servizo AQUALIA, que permita coñecer o estado concreto de toda a rede, avaliar as intervencións necesarias ademais das incluídas dentro do documento do presente Plan Xeral. No documento de Estudo Económico e de Estratexia de Actuación priorízase e inclúese o custo económico da execución dunha primeira fase do Proxecto de Mellora das Redes de Abastecemento e Saneamento do municipio.

A. Abastecemento de Auga.**SISTEMA DE ABASTECIMENTO**

Como é sabido, o municipio de Bueu intégrase nun dos Grandes Sistemas de Abastecemento de carácter supramunicipal. Desta forma o Sistema de Abastecemento de Pontevedra abarca o abastecemento dos municipios de Pontevedra, Poio, Sanxenxo, Marín e Bueu, a partir das captacións do río Lerez e do encoro de Pontillón.

DOTACIÓN ACTUALCaptacións

O subministro de auga do concello de Bueu realízase a través da condución de abastecemento de Pontevedra. A maiores existen diversas captacións veciñais que atenden a varios núcleos das parroquias de Bueu (Meiro, A Casela, A Portela), Cela (O Burgo, Igresario, A Pena, O Río, Paradela, Castrelo, Pousada, Murráns, A Costiña) e Ermelo.

Dotación actual

Como se indicou, a dotación actual do sistema de abastecemento acada unha media de 680.000 m³ anuais, é dicir, 1.863 m³ día. Esta dotación global supón unha dotación media unitaria duns 190 l/habitante equivalente día, aplicado sobre a poboación realmente atendida polo sistema.

Para acadar esta dotación subministranse ao sistema como media, uns 21,6 l/sg dende a canalización de Pontevedra, subministro que en ocasións (períodos veraniegos e puntas de demanda) chegou ata os 38,2 l/sg (3.300 m³/día); cifras que supoñen unha certa sobreexplotación do sistema (18 horas diarias de bombeo, utilización ao límite da condución de subministro, etc..).

Depósitos

Segundo os datos incorporados á información urbanística, o sistema municipal de abastecemento presenta unha capacidade global de almacenamento de 5.640 m³ distribuída nos seguintes depósitos:

- Depósito de **Outeiro-Xeixide**. Situado na cota 145 m. Con capacidade de 1.980 m³.
- Depósito de **Castrillón**. Situado na cota 140 m. Con capacidade de 2.660 m³.
- Depósito de **Castiñeiras**. Situado na cota 211 m. Con capacidade de 1.000 m³.

Como pode comprobarse, o volume global de almacenaxe é suficiente para garantir adecuadamente a dotación actual e as lóxicas previsións de crecemento.

PREVISIÓN DE CRECEMENTO

Dotación de cálculo

Atendendo ao indicado no Plan Auga, de cara a establecer as necesidades futuras de auga, as dotacións consideradas foron as previstas no Plan Hidrolóxico Galicia-Costa. No caso do municipio de Bueu, e atendendo ao grao de actividade industrial-comercial, a dotación por habitante establecida polo Plan Auga oscilaría entre 240 e 270 l/hab. día. Enténdese que dado que as dotacións estímense en orixe (no punto da captación) estas inclúen as demandas industriais e doutros usos non residenciais, así como os consumos municipais e as posibles perdas e fugas que se poidan producir na rede.

Respecto da demanda global municipal, estimada no cálculo das demanda de deseño do Sistema de Abastecemento de Pontevedra para o municipio de Bueu, ascende para

o ano horizonte 2033 a unha Demanda Anual media de 4.269 m³/día e unha Demanda Estacional de 5.329 m³/día no período estival (con puntas diarias de 7.407 m³/día).

Para atender ás novas Demandas de Deseño, así como para o desenvolvemento das previsións do Anteproxecto para o “Nuevo abastecimiento de agua a Pontevedra y su ría”, o Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino encomendou ao organismo Acuanorte a redacción dun Proxecto que, nunha primeira fase, contempla as accións referidas á renovación da captación, o tratamento de auga e ás actuacións de mellora da rede nos municipios da marxe dereita da ría de Pontevedra (Pontevedra, Poio e Sanxenxo), deixando para unha segunda fase as actuacións de mellora da rede nos municipios da marxe esquerda (Bueu e Marín).

Crecedemento do consumo

Atendendo á demanda actual da dotación de abastecemento indicada anteriormente, así como ás prognoses de crecedemento contempladas polo Plan Xeral para os ámbitos urbanos e dos núcleos rurais, proxéctase unha previsión de crecedemento da demanda de abastecemento derivada do uso doméstico que atende a dúas condicionantes:

- O incremento da demanda derivado da elevación do estándar da dotación unitaria.
- O incremento da demanda derivado do crecedemento poboacional contemplado polo Plan Xeral.

Desta forma, o crecedemento da demanda contemplado pode acadar, no horizonte do Plan, ata os 33,26 l/sg (é dicir, 2.873,85 m³/día) para o uso doméstico.

Complementariamente, o Plan Xeral contempla a posibilidade dun incremento da demanda de abastecemento para usos domésticos derivado do desenvolvemento das actuacións de nova urbanización proxectadas polo Plan Xeral, tanto nos ámbitos de crecedemento programado (solo urbano non consolidado e solo urbanizable delimitado), como do desenvolvemento dos ámbitos de urbanización diferida (solo urbanizable non delimitado), crecedemento non programado nas previsións de incremento poboacional contempladas no horizonte temporal do Plan.

A demanda derivada destas actuacións de nova urbanización acadaría unha dotación duns 5,72 l/sg, é dicir, 493,84 m³/día.

Polo tanto, o conxunto da futura demanda da dotación de abastecemento para usos domésticos, necesaria para atender ás máximas hipóteses de crecedemento do Plan Xeral, ascenderá ata 38,98 l/sg (3.367,70 m³/día).

Por outra parte, o Plan Xeral contempla, asociado ao desenvolvemento das áreas de nova urbanización, a execución de ata 41.480 m² construídos destinados a acoller usos comerciais e terciarios. A estimación da dotación unitaria realízase cun ratio de consumo medio previsto dunha vivenda equivalente por cada 100 m² construídos de usos comerciais e por cada 200 m² de usos industriais ou terciarios.

Pola súa parte a demanda dos usos industriais asociados ao completamento do Parque Empresarial, previsto no Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariais de Galicia, aprobado por Acordo do Consello da Xunta de data 30.04.2014, serán estudados polo seu instrumento de desenvolvemento establecendo os complementos que sexan do caso.

Atendendo á aplicación destes estándares e criterios a demanda total estimada para as actividades comerciais e terciarias e outros usos non residenciais, ascenderá ata os 265,61 m³/día.

Polo tanto, a dotación total estimada no ano horizonte para atender as máximas demandas previstas que puideran derivarse do desenvolvemento da ordenación do Plan ascenderá aproximadamente aos 3.633 m³/día.

CADRO Nº 5. RESUMO DAS DEMANDAS ACTUAIS E PREVISTAS

| SISTEMA DE ABASTECIMIENTO | CONSUMO ACTUAL | | | CONSUMO PREVISTO | | |
|--|----------------|---------------|-----------------------------|------------------|---------------|-----------------------------|
| | POB. 2010 | DEMANDA (l/s) | DEMANDA (m ³ /d) | POB. FUTURA | DEMANDA (l/s) | DEMANDA (m ³ /d) |
| DOTACIÓN DOMÉSTICA (Ámbitos delimitacións dos núcleos) | 4.214 | 8,53 | 737,42 | 5.944 | 16,51 | 1.426,58 |
| DOTACIÓN DOMÉSTICA (Ámbitos de Solo Urbano) | 5.824 | 11,80 | 1.019,20 | 6.030 | 16,75 | 1.447,27 |
| DOTACIÓN DOMÉSTICA (Nova Urbanización) | 0 | 0,00 | 0,00 | 2.058 | 5,72 | 493,84 |
| TOTAL DOTACIÓN DOMÉSTICA | 10.038 | 20,33 | 1.756,62 | 14.032 | 38,98 | 3.367,70 |
| OUTROS USOS (Estado actual) | 0 | 1,86 | 160,35 | 0 | 1,86 | 161,08 |
| OUTROS USOS (Actuacións de crecemento) | 0 | 0,00 | 0,00 | 0 | 1,21 | 104,53 |
| TOTAL USOS NON RESIDENCIAIS | 0 | 1,86 | 160,35 | 0 | 3,07 | 265,61 |
| DOTACIÓN TOTAL | 10.038 | 22,19 | 1.916,97 | 14.032 | 42,05 | 3.633,31 |
| DOTACIÓN (l/habitante equivalente día) | | 190,97 | | | 258,93 | |

Como pode comprobarse o estándar medio da dotación de abastecemento, estimado na actualidade nunha dotación media de 190 l/hab. equiv. día, verase incrementado no futuro ata chegar aos 260 l/hab. equiv. día, acadando polo tanto case o estándar máximo contemplado polo Plan Auga para este tipo de municipios.

A continuación preséntase, desagregado para cada un dos ámbitos dos núcleos parroquiais e dos ámbitos urbanos, o estado actual da dotación de abastecemento, así como do consumo actual e previsto na ordenación do Plan Xeral.

CADRO Nº 6. SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AUGA DO MUNICIPIO. ESTADO ACTUAL E PREVISIÓN DE CRECEMENTO

| SISTEMA DE ABASTECIMIENTO | | DOTACIÓN | | CONSUMO ACTUAL | | | CONSUMO PREVISTO | | | |
|-------------------------------------|--|-------------------|------------------------------|----------------|---------------|-----------------------------|------------------|---------------|-----------------------------|----------|
| PARROQUIA | NÚCLEO | DEPÓSITO | CAPACIDADE (m ³) | POB. 2010 | DEMANDA (l/s) | DEMANDA (m ³ /d) | POB. FUTURA | DEMANDA (l/s) | DEMANDA (m ³ /d) | |
| BELUSO (SANTA MARÍA) | | | | | | | | | | |
| | Bon de Abaixo, Bon de Arriba, San Amedio | Castiñeiras | 1.000 | 222 | 0,45 | 38,81 | 440 | 1,22 | 105,62 | |
| | Montemogos | | | 190 | 0,38 | 33,18 | 307 | 0,85 | 73,60 | |
| | A Roza | | | 185 | 0,37 | 32,34 | 195 | 0,54 | 46,84 | |
| | A Rúa Nova de Arriba, A Rúa Nova de Abaixo | | | 333 | 0,68 | 58,35 | 450 | 1,25 | 108,01 | |
| | Sar | | | 107 | 0,22 | 18,73 | 215 | 0,60 | 51,62 | |
| | Vílar | | | 205 | 0,42 | 35,88 | 261 | 0,72 | 62,61 | |
| TOTAL BELUSO | | | | 1.242 | 2,51 | 217,28 | 1.868 | 5,19 | 448,29 | |
| BUEU (SAN MARTIÑO) | | | | | | | | | | |
| | A Cividá, Xeixide | Outeiro | 1.980 | 132 | 0,27 | 23,18 | 215 | 0,60 | 51,62 | |
| | A Graña, Trasouto | Captación veciñal | | 302 | 0,61 | 52,93 | 404 | 1,12 | 97,02 | |
| | Meiro, A Casela | | | 241 | 0,49 | 42,16 | 327 | 0,91 | 78,38 | |
| | O Norte, O Outeiro | Outeiro | 1.980 | 330 | 0,67 | 57,66 | 251 | 0,70 | 60,22 | |
| | A Portela | Captación veciñal | | 253 | 0,51 | 44,25 | 337 | 0,93 | 80,77 | |
| | A Ramorta, O Valado, O Enleito | Castrillón | 2.660 | 217 | 0,44 | 37,99 | 251 | 0,70 | 60,22 | |
| TOTAL BUEU | | | | 1.475 | 2,99 | 258,18 | 1.784 | 4,96 | 428,21 | |
| CELA (SANTA MARÍA) | | | | | | | | | | |
| | Antepazo, A Cabreira, As Castiñás, Gándara, Beloso, O Viso | Outeiro | 1.980 | 522 | 1,06 | 91,27 | 775 | 2,15 | 185,91 | |
| | O Burgo, Igrexario, A Pena, O Río, Paradela | Captación veciñal | | 333 | 0,68 | 58,34 | 368 | 1,02 | 88,41 | |
| | Castrelo, Pousada, Murráns, A Costiña | Captación veciñal | | 321 | 0,65 | 56,24 | 476 | 1,32 | 114,22 | |
| | A Fonte Alta, Sabarigo | Outeiro | 1.980 | 119 | 0,24 | 20,79 | 305 | 0,85 | 73,12 | |
| | A Torre | Outeiro | 1.980 | 123 | 0,25 | 21,50 | 249 | 0,69 | 59,74 | |
| TOTAL CELA | | | | 1.418 | 2,87 | 248,13 | 2.173 | 6,03 | 521,41 | |
| ERMELO (SANTIAGO) | | | | | | | | | | |
| | Ermelo | Captación veciñal | | 79 | 0,16 | 13,83 | 119 | 0,33 | 28,68 | |
| TOTAL ERMELO | | | | 79 | 0,16 | 13,83 | 119 | 0,33 | 28,68 | |
| TOTAL NÚCLEOS RURAIS | | | | 4.214 | 8,53 | 737,42 | 5.944 | 16,51 | 1.426,58 | |
| ÁMBITOS SOLO URBANO | | | | | | | | | | |
| | VILA DE BUEU | Castrillón | 2.660 | Demanda actual | 4.985 | 10,10 | 872,38 | 4.343 | 12,06 | 1.042,36 |
| | Incremento capacidade Solo Urbano consolidado | | | 0,00 | 0,00 | 618 | 1,72 | 148,34 | | |
| | Incremento capacidade Solo Urbano non consolidado | | | 0,00 | 0,00 | 393 | 1,09 | 94,40 | | |
| | Incremento capacidade Solo Urbanizable delimitado | | | 0,00 | 0,00 | 815 | 2,27 | 195,72 | | |
| | Incremento capacidade Solo Urbanizable non delimitado | | | 0,00 | 0,00 | 255 | 0,71 | 61,23 | | |
| | BELUSO | | | Castrillón | 2.660 | Demanda actual | 723 | 1,46 | 126,53 | 667 |
| | Incremento capacidade Solo Urbano consolidado | 0,00 | 0,00 | | | 216 | 0,60 | 51,75 | | |
| | Incremento capacidade Solo Urbano non consolidado | 0,00 | 0,00 | | | 229 | 0,64 | 55,03 | | |
| | Incremento capacidade Solo Urbanizable non delimitado | 0,00 | 0,00 | | | 328 | 0,91 | 78,72 | | |
| | CELA | Outeiro | 1.980 | Demanda actual | 116 | 0,23 | 20,30 | 49 | 0,13 | 11,66 |
| | Incremento capacidade Solo Urbano consolidado | | | 0,00 | 0,00 | 138 | 0,38 | 33,17 | | |
| | Incremento capacidade Solo Urbano non consolidado | | | 0,00 | 0,00 | 36 | 0,10 | 8,75 | | |
| | | | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL AMBITOS SOLO URBANO | | | | 5.824 | 11,80 | 1.019,20 | 8.088 | 22,47 | 1.941,11 | |
| OUTROS USOS NON RESIDENCIAIS | | | | | | | | | | |
| | Parque Empresarial. Demanda actual | Castiñeiras | 1.000 | | 1,86 | 160,35 | 0 | 1,86 | 161,09 | |
| | Parque Empresarial. Incremento capacidade | | | | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 | |
| | Usos comerciais e terciarios Solo Urbanizable Delimitado | Castrillón | 2.660 | | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,70 | 60,68 | |
| | Usos comerciais e terciarios Solo Urbanizable non Delimitado | | | | | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,51 | 43,85 |
| TOTAL OUTROS USOS | | | | 0 | 1,86 | 160,35 | 0 | 3,07 | 265,61 | |
| TOTAL MUNICIPAL | | | | 10.038 | 22,19 | 1.916,97 | 14.032 | 42,05 | 3.633,31 | |

Dos datos que reflicte o cadro anterior pode concluírse que:

- O sistema de abastecemento municipal permite actualmente dar servizo a unha poboación próxima aos 10.000 habitantes (segundo os datos censuais e os que se conclúe de aplicar un ratio de ocupación media das vivendas incorporadas aos ámbitos dos núcleos delimitados), poboación que, no seu conxunto, se aproxima ao 82% do total municipal.
- As propostas de ordenación do Plan Xeral permitirán incorporar ao sistema de abastecemento municipal ao 100% do crecemento residencial esperado no ano horizonte do Plan, posibilitando atender aproximadamente ata 13.500 habitantes (máis do 90% da poboación futura estimada para o ano horizonte), así como aos máis de 530 habitantes que puideran resultar do desenvolvemento das actuacións de nova urbanización diferida non programadas pola ordenación do Plan.
- O sistema de almacenamento de auga composto polos tres depósitos municipais permite garantir a suficiencia do servizo atendendo adecuadamente ás demandas de consumo futuras. Desta forma, os 5.640 m³ de almacenamento actuais presentan unha folgura de case o 50% da futura demanda de caudal medio diario, folgura que aínda será maior dado que parte da demanda será atendida desde os novos depósitos locais asociados ás captacións de carácter veciñal.

ACTUACIÓNS DE COMPLETAMENTO

Unha vez xustificada a capacidade do conxunto do sistema de abastecemento municipal e a súa suficiencia global para atender ás demandas esperables do crecemento municipal, deben en todo caso preverse as actuacións de completamento do sistema para garantir o seu correcto funcionamento.

Captacións e tratamento

Respecto do sistema municipal existente cómpre abordar o **reforzo da condución de transporte** desde Pontevedra para garantir a suficiencia do servizo. Dita actuación debe ser estudada e abordada desde o propio Sistema de Abastecemento Supramunicipal de forma que garanta a cobertura dos caudais de deseño previstos.

Complementariamente o Plan Xeral contempla a ampliación e regularización administrativa de tres captacións veciñais en Ermelo, Meiro e Cela, con capacidade para atender ás demandas actuais e futuras dos núcleos parroquiais que non poden ser atendidas polo actual sistema municipal.

Actuación AB-1. Ampliación e regularización das captación veciñais.

Captación de Cela. Manancial da Fonte do Barro (cunca do río de Infierno). Dotación mínima de cálculo 2,2 l/sg.

Captación de Ermelo. Mananciais locais de Monte Queimada (cunca do río de Bansos). Dotación mínima de cálculo 0,4 l/sg.

Captación de Meiro. Mananciais locais de Monte Queimada (cunca do río de Frade). Dotación mínima de cálculo 1,9 l/sg.

Conxuntamente á regularización das captacións veciñais, o Plan Xeral propón a súa incorporación ao sistema de abastecemento municipal, que debe asumir a súa xestión e o tratamento da auga para garantir as adecuadas condicións para o consumo.

Sistema de depósitos

O Plan Xeral contempla, asociado ás captacións locais, a execución de pequenos depósitos de almacenaxe e regulación que permitan atender adecuadamente as demandas locais dos núcleos territoriais que non poden ser atendidas desde os depósitos municipais existentes.

Atendendo ás futuras demandas de dotación de abastecemento, o Plan Xeral contempla a execución de tres novos depósitos municipais de carácter local que se deseñan cunha capacidade mínima de 1,5 veces o volume da demanda diaria.

Depósito de Cela. 500 m³. Ámbito de servizo: núcleos de O Burgo, Igresario, A Pena, O Río, Paradela e parcialmente O Beluso, Castrelo, Pousada, Murráns e A Costiña.

Depósito de Ermelo. 50 m³. Ámbito de servizo: núcleo de Ermelo.

Depósito de Meiro. 250 m³. Ámbito de servizo: núcleos de Meiro, A Casela, A Portela.

Actuación AB-2. Novos depósitos locais.

Arterias xerais de subministro

O Plan Xeral, en concordancia coas Actuacións Propostas pola compañía concesionaria da xestión do sistema de abastecemento AQUALIA, incorpora ás propostas do Plan Xeral as principais accións necesarias para garantir a eficiencia do sistema de

abastecemento. Ditas actuacións, no que se refire ás arterias e rede xeral de subministro, son as seguintes:

Actuación AB-3. Renovación da conducción xeral de Castrillón.

Actuación AB-4. Ampliación do Bombeo do Norte.

Complementariamente contéplase a implantación dunha nova tubaxe de impulsión dende A Cabreira ata o novo depósito de Cela que permita o funcionamento coordinado dos depósitos de Cela e Outeiro.

Actuación AB-5. Impulsión ao depósito de Cela.

Rede de distribución

Por último, o Plan Xeral incorpora as súas propostas o completamento da rede de abastecemento e a súa extensión ás áreas de solo urbano e ámbitos de núcleos rurais delimitados, igualmente será necesario abordar, a través dos axentes urbanizadores a execución de novas redes de abastecemento para atender as demandas dos novos ámbitos de crecemento dos solos urbanizables, así como o completamento das redes existentes para garantir o servizo nos ámbitos de solo urbano non consolidado.

Actuación AB-6. Novas conducións da rede de distribución.

Novas conducións da rede de distribución, comprende entre outras as seguintes:

- Rede de abastecemento de Sar; Beluso
- Rede de abastecemento de Vilar; Beluso
- Rede de abastecemento de Montemogos; Beluso
- Rede de abastecemento de Meiro e A Portela; Bueu
- Rede de abastecemento de Ermelo
- Rede de abastecemento de O Río, A Pena, O Burgo, Igresario, Paradela; Cela
- Rede de abastecemento de Murráns, Pousada, A Costiña, Castrelo; Cela

Así mesmo, o Plan Xeral incorpora as actuacións contempladas por AQUALIA na mellora da rede incorporadas nun conxunto de accións de mellora e renovación da rede local.

Actuación AB-7. Mellora e renovación da rede de distribución.

Mellora da rede de abastecemento de Beluso
rede Praia de Beluso
rede costa de Figueirón

Mellora da rede de abastecemento en Bueu
rede Meáns
rede de Montero Ríos

Mellora da rede de abastecemento en Cela
ampliación rede Castrelo
ampliación rede colexio Cela

B. Saneamento e Depuración.

SISTEMA DE SANEAMENTO

O saneamento do municipio apóiase nunha extensa rede de aproximadamente 88 Km de lonxitude, 9 estacións de bombeo e unha planta depuradora de augas residuais (EDAR).

A EDAR baséase nun sistema de depuración biolóxico e está deseñada para unha poboación de 17.000 habitantes equivalentes, admitindo a depuración dun caudal medio anual de 5.112 m³/día (cun folgado estándar de 300 l/habitante equivalente día), e un caudal medio estacional de 5.500 m³/día.

A extensión do sistema abrangue a gran parte dos ámbitos territoriais dos núcleos rurais e á totalidade do solo urbano do municipio, existindo un proxecto para atender ao agregado dos núcleos de Meiro-A Portela-Ermelo e incorporalo á rede municipal.

O funcionamento do sistema pode considerarse correcto aínda que existen problemas puntuais derivados da falta de capacidade dalgún dos colectores (reducida sección nos colectores unitarios e materiais obsoletos).

DEMANDA ACTUAL E CAPACIDADE DO SERVIZO DE SANEAMENTO

Atendendo ás demandas actuais estimadas para o cálculo da dotación do sistema de abastecemento (1.917 m³/día), pode concluírse o adecuado dimensionamento da EDAR de Bueu, dado que o caudal medio de depuración admitida (5.112 m³/día), supera cunha

ampla folgura a máxima demanda esperable dos usos construtivos, restando un remanente de capacidade para a demanda derivada do caudal de pluviais.

O volume de dito caudal de pluviais está taxado, no informe realizado por Aqualia, nuns 1.000 m³/día.

Restan aínda polo tanto aproximadamente 2.195 m³/día para atender aos incrementos de demanda derivados do crecemento poboacional e do incremento do estándar unitario por habitante equivalente previsto polo Plan.

PREVISIÓNS DE CRECEMENTO DA DEMANDA

Atendendo á poboación actual, así como ás previsións de crecemento contempladas polo Plan para os núcleos rurais e para o solo urbano, proxéctase un crecemento da demanda do servizo de saneamento -derivada do uso doméstico- que podería chegar no horizonte do Plan (no suposto da colmatación e execución das máximas previsións de crecemento contempladas pola ordenación), ata 3.368 m³/día. Todo isto contemplando un incremento do caudal da demanda unitaria ata chegar aos 240 l/habitante día para a demanda de uso doméstico.

Complementariamente o Plan Xeral clasifica, asociado aos ámbitos urbanos ou empresariais, solo para acoller outros usos non residenciais, ben atendendo ás previsións de desenvolvemento de áreas destinadas a albergar usos terciarios e industriais (ampliación do Parque Empresarial) ou ben á execución de usos diversos terciarios e comerciais asociados ás áreas de uso residencial. A demanda total futura que podería acadarse para os usos non residenciais ascendería, na hipótese do desenvolvemento da máxima demanda prevista polo Plan, aproximadamente ata os 265 m³/día.

Polo tanto, a demanda total estimada para atender as máximas previsións de crecemento formuladas na ordenación do Plan Xeral ascenderá aproximadamente ata os 3.630 m³/día, para os aproximadamente 14.000 habitantes atendidos polo sistema de saneamento municipal. É dicir, acadaríase un adecuado estándar de demanda de saneamento de 260 l/habitante equivalente día, similar ao normalmente establecido para este tipo de municipios.

CADRO Nº 7. SISTEMA DE SANEAMENTO DO MUNICIPIO. ESTADO ACTUAL E PREVIÓNS DE CRECEMENTO

| PARROQUIA | NÚCLEO | DEMANDA ACTUAL | | | DEMANDA PREVISTA | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|----------------|--------------|---------------------|------------------|--------------|---------------------|
| | | POB. | DEMANDA | DEMANDA | POB. | DEMANDA | DEMANDA |
| | | 2010 | (l/s) | (m ³ /d) | FUTURA | (l/s) | (m ³ /d) |
| SISTEMA DE SANEAMENTO | | | | | | | |
| ÁMBITOS NÚCLEOS RURAIS | | | | | | | |
| | BELUSO | 1.242 | 2,51 | 217,28 | 1.868 | 5,19 | 448,29 |
| | BUEU-ERMELO | 1.554 | 3,15 | 272,01 | 1.903 | 5,29 | 456,89 |
| | CELA | 1.418 | 2,87 | 248,13 | 2.173 | 6,03 | 521,40 |
| | TOTAL NÚCLEOS RURAIS | 4.214 | 8,53 | 737,42 | 5.944 | 16,51 | 1.426,58 |
| ÁMBITOS SOLO URBANO | | | | | | | |
| | VILA DE BUEU | | | | | | |
| | Demanda actual | 4.985 | 10,10 | 872,38 | 4.343 | 12,06 | 1.042,36 |
| | Incremento de Capacidade | 0 | 0,00 | 0,00 | 2.082 | 5,78 | 499,67 |
| | BELUSO | | | | | | |
| | Demanda actual | 723 | 1,46 | 126,53 | 667 | 1,85 | 160,00 |
| | Incremento de Capacidade | 0 | 0,00 | 0,00 | 773 | 2,15 | 185,51 |
| | CELA | | | | | | |
| | Demanda actual | 116 | 0,23 | 20,30 | 49 | 0,13 | 11,66 |
| | Incremento de Capacidade | 0 | 0,00 | 0,00 | 174 | 0,48 | 41,92 |
| | TOTAL ÁMBITOS SOLO URBANO | 5.824 | 11,80 | 1.019,20 | 8.088 | 22,45 | 1.941,12 |
| OUTROS USOS NON RESIDENCIAIS | | | | | | | |
| | Parque Empresarial. Demanda actual | | 1,86 | 160,35 | 0 | 1,86 | 161,09 |
| | Incremento de Capacidade Outros usos | 0 | 0,00 | 0,00 | 0 | 1,21 | 104,52 |
| | TOTAL OUTROS USOS | 0 | 1,86 | 160,35 | 0 | 3,07 | 265,61 |
| | TOTAL MUNICIPAL | 10.038 | 22,19 | 1.916,97 | 14.032 | 42,03 | 3.633,31 |

Máis aló do volume de demanda estimado para atender aos usos construtivos (3.633,30 m³/día), o sistema deberá atender á demanda derivada do caudal de augas pluviais que se incorpora á rede de saneamento que, como se indicou anteriormente, ascende a uns 1.000 m³/día nos momentos de máxima demanda.

Restaría aínda, polo tanto, aproximadamente unha capacidade duns 867 m³/día, como remanente entre o caudal medio depurado no período invernal (5.500 m³/día) e a máxima demanda esperable.

Este remanente de 867 m³/día, que representa o 15,70% do volume medio depurado preséntase como unha folgura adecuada do sistema, máis aínda dadas as condicións de permeabilidade que presenta o municipio, que non se verán alteradas significativamente polas propostas de ordenación do Plan Xeral.

O desenvolvemento da área empresarial de complemento do Parque Empresarial, contemplada no Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariais de Galicia, a desenvolver mediante Proxecto Sectorial, levará aparellado o estudo hidráulico do sistema de saneamento e propondrá os complementos que sexan do caso.

DEFINICIÓN DAS ACTUACIÓNS PREVISTAS POLO PLAN XERAL

Sistema de depuración

Atendendo ao descrito anteriormente, non resulta necesario proceder á ampliación da capacidade de depuración da EDAR de O Cabalo, cando menos no horizonte temporal do Plan. En todo caso estímase pertinente prever a execución dun segundo decantador e das súas instalacións complementarias (bombas e conducións de recirculación, etc.), accións xa contempladas no informe realizado por Aqualia.

Actuación SA-1. Mellora EDAR de O Cabalo.

Como se indica máis adiante o Plan Xeral contempla a ampliación da rede de colectores de saneamento e a súa extensión á totalidade dos ámbitos dos núcleos rurais delimitados polo Plan. No caso do núcleo de Ermelo, e tras a execución do colector de conexión co sistema de Bueu-Beluso, contéplase agregado a este.

Rede Xeral de Colectores de Saneamento

Como xa se indicou anteriormente o sistema xeral de colectores presenta un dimensionamento suficiente que permite un funcionamento adecuado coas excepcións dos colapsos puntuais que se producen nos momentos de máximas avenidas derivadas de fortes chuvias.

A rede Xeral de Colectores componse actualmente polos seguintes:

- **Colector do Bordo Litoral.** Segue a traza da estrada PO-551 e a rúa Montero Ríos (ao paso pola Vila); finaliza na praia de Beluso onde se realiza un bombeo ata a EDAR do Cabalo.
- **Colector Leste de Bueu.** Segue a traza da estrada PO-551 entre A Portela e O Norte, recollendo os vertidos dos núcleos da ladeira leste da Vila de Bueu.
- **Colector Oeste de Bueu.** Segue a traza da estrada EP-1303 desde O Valado ata a Vila.
- **Colector Xeral de Beluso.** Segue o trazado das estradas EP-1301 e PO-315 desde o Parque Empresarial ata a EDAR de O Cabalo.

Como complemento da rede xeral de colectores o Plan Xeral contempla na súa ordenación a incorporación dos seguintes:

- **Colector do Río do Bispo.** Atenderá aos novos sectores de crecemento previstos polo Plan Xeral (SUD-1, SUND-1 e SUND-A) ao tempo que permitirá a renovación do colector de pluviais e a incorporación da canle e as beiras do río ao sistema de espazos libres.
- **Colector prolongación da rúa Johan Carballeira.** Igualmente está asociado ao sector de crecemento SUD-2, previsto polo Plan e permitirá diversificar e reducir a extensión das cuncas de vertido no ámbito da Vila de Bueu.

Actuación SA-3. Colector do Río do Bispo.

Actuación SA-4. Colector prolongación da rúa Johan Carballeira.

Igualmente, asociado ao funcionamento da rede xeral de Colectores, o Plan Xeral incorpora a mellora do Bombeo da Pescadoira na Vila de Bueu, actuación contemplada no informe realizado por Aqualia.

Actuación SA-5. Mellora do Bombeo da Pescadoira.

Extensión da rede de saneamento municipal

Como se indicou anteriormente existe un proxecto de inmediata execución para dotar de saneamento ao agregado nuclear de Meiro-A Portela. O Plan Xeral incorpora dita actuación, coa execución dos bombeos proxectados e a rede de colectores, as súas propostas de actuación. Igualmente o Plan Xeral contempla a extensión do sistema de colectores secundarios para dar cobertura á totalidade dos núcleos rurais delimitados e os ámbitos de solo urbano establecidos na ordenación.

A continuación defínense as principais actuacións do Plan para a extensión da rede de saneamento municipal:

- Implantación da rede de colectores de Meiro-A Portela e bombeos ao colector xeral.
- Implantación da rede de colectores de Ermelo e conexión ao colector xeral xa existente.
- Implantación da rede de saneamento nos ámbitos de solo urbano non consolidado.
- Extensión da rede de colectores de Castrelo e A Pousada; Cela.
- Extensión da rede de colectores de O Viso, Antepazo, A Cabreira e O Beloso; Cela.
- Completamento da rede de colectores de A Torre; Cela.
- Completamento da rede de colectores de Trasouto; Bueu.

- Extensión da rede de colectores de A Graña; Bueu.
- Extensión da rede de colectores de A Ramorta e O Enleito; Bueu.
- Completamento da rede de colectores de Bon; Beluso.
- Extensión da rede de colectores de Montemogos, incluso bombeo e tapas.
- Extensión da rede de colectores de A Roza.
- Implantación da rede de colectores necesarios para o desenvolvemento dos solos urbanizables previstos na ordenación do Plan e as conexións ao sistema de colectores municipais.

O conxunto destas actuacións así como as ordinarias de mantemento e reparación englobanse nunha única actuación de extensión e renovación da rede de saneamento.

Actuación SA-6. Extensión e renovación da rede de saneamento.

C. Electricidade.

Esta primeira infraestrutura enerxética comporta unha serie de peculiaridades que convén matizar. En primeiro lugar, a súa elevada xerarquización posibilita unha grande capacidade de resposta e unha áxil adecuación, fronte a variacións de demanda, polo que pode supoñerse que agás casos excepcionais, ditas demandas están satisfeitas suficientemente.

Polo tanto, ditos aspectos a penas comportan condicionante, derivándose estes principalmente das calidades de infraestrutura (dificilmente apreciables polo usuario) e, sobre todo, polas afeccións superficiais dos diversos elementos, sobre todo as áreas, que ademais supoñen impactos visuais non desexados.

A tendencia á subterreización da rede no solo urbano, debe ampliarse a todo o seu ámbito, e incluso chegar ata os núcleos rurais para evitar os impactos visuais que o cableado actual supón.

En canto á rede eléctrica, en base a un proxecto sectorial aprobado por acordo do Consello da Xunta en 2004, executouse a LAT Lourizán- Cangas, de 66 kV, que pretendeu mellorar o subministro eléctrico de toda a zona sudoccidental da provincia de Pontevedra, duplicando o servizo que chega á subestación de Cangas, servida antes pola LAT Pontesampaio-Cangas de 66 kV. O proxecto modificouse en 2003 para executar unha liña de dobre circuito, en lugar da simple proxectada inicialmente. Esta liña, cruza o sur do territorio municipal, ocupando terreos de monte, clasificados nas vixentes Normas como solo rústico de protección forestal. Sinalar que a liña executada é a única de alta tensión que atravesa o municipio de Bueu.

A actual rede eléctrica de media tensión está formada por liñas de 20 Kv que abastecen un total de 83 centros de transformación, repartidos polo territorio municipal segundo se observa en plano correspondente. Destes centros de transformación son de titularidade particular 15 e os restantes pertencen á empresa subministradora, segundo a información facilitada pola CMATI.

Da información dispoñible, aportada pola compañía subministradora, pódese concluír que non existen déficits na rede eléctrica para atender á poboación e actividades de Bueu, tras a ampliación da capacidade da liña eléctrica de alta tensión comentada anteriormente. Unicamente, asumida a necesidade de dispoñer da rede eléctrica soterrada cando menos no ámbito do solo urbano, debe estenderse a súa subterrneización preferente igualmente aos ámbitos de nova urbanización, facilitando, ademais da eliminación dos tendidos aéreos que producen unha considerable intrusión visual, a posibilidade de dispoñer dunha nova infraestrutura que garante un adecuado servizo para atender ás novas demandas.

Atendendo ás previsión de implantación de novas vivendas e outros usos construídos en cada un dos ámbitos de crecemento definidos polo Plan Xeral poden estimarse as novas demandas de enerxía eléctrica, para cada un dos ámbitos de nova urbanización, demandas que se estiman atendendo aos estándares medios contemplados para os distintos usos vivenda comercial e terciario.

Desta forma poden estimarse as demandas para cada un dos ámbitos de solo urbanizable de carácter residencial, tanto os ámbitos priorizados polo Plan SUD-1 e SUD-2, como os non priorizados SUND-1, SUND-2 e SUND-A.

No seu conxunto a demanda global para os ámbitos de nova urbanización de uso residencial e terciario urbano ascenderá aproximadamente ata os 8.811,58 Kw de potencia.

| CALCULO DE POTENCIA DEMANDADA SUD -1. AS LAGOAS II Norte | | | | | |
|---|--------|------------|-------------|----------------|-----------------|
| | NÚMERO | SUPERFICIE | POTENCIA KW | SIMULTANEIDADE | POTENCIA TOTAL |
| VIVENDAS | 397 | 38.138,00 | 5,75 | 0,50 | 1.141,38 |
| SERVIZOS COMÚNS | 33 | | 15,00 | 1,00 | 496,25 |
| APARCAMENTO | 794 | | 0,50 | 1,00 | 397,00 |
| TOTAL USO RESIDENCIAL | | | | | 2.034,63 |
| LOCALES COMERCIAIS | | 6.356,50 | 0,10 | 0,70 | 444,96 |
| TERCIARIO | | 6.356,50 | 0,10 | 0,70 | 444,96 |
| APARCAMENTO | 254 | | 0,50 | 1,00 | 127,13 |
| TOTAL USO COMERCIAL | | | | | 1.017,04 |
| DOTACIONAIS, VIARIO E ZONAS VERDES | | | | | 457,75 |
| TOTAL USO DOTACIONAL, ILUMINACIÓN VIARIA E ZONAS VERDES | | | | | 457,75 |
| TOTAL POTENCIA | | | | | 3.509,41 |

Proxéctase a implantación de 5 Centros de Transformación (5 de 2x400 Kva)

| CALCULO DE POTENCIA DEMANDADA SUD -2. PROLONGACIÓN JOHAN CARBALLEIRA | | | | | |
|---|--------|------------|-------------|----------------|-----------------|
| | NÚMERO | SUPERFICIE | POTENCIA KW | SIMULTANEIDADE | POTENCIA TOTAL |
| VIVENDAS | 144 | 13.867,00 | 5,75 | 0,50 | 414,00 |
| SERVIZOS COMÚNS | 12 | | 15,00 | 1,00 | 180,00 |
| APARCAMENTO | 251 | | 0,50 | 1,00 | 144,00 |
| TOTAL USO RESIDENCIAL | | | | | 738,00 |
| LOCALES COMERCIAIS | | 4.622,00 | 0,10 | 0,70 | 323,54 |
| TERCIARIO | | 0,00 | 0,10 | 0,70 | 0,00 |
| APARCAMENTO | 92 | | 0,50 | 1,00 | 46,22 |
| TOTAL USO COMERCIAL | | | | | 369,76 |
| DOTACIONAIS, VIARIO E ZONAS VERDES | | | | | 166,16 |
| TOTAL USO DOTACIONAL, ILUMINACIÓN VIARIA E ZONAS VERDES | | | | | 166,16 |
| TOTAL POTENCIA | | | | | 1.273,92 |

Proxéctase a implantación de 2 Centros de Transformación (2 de 2x400 Kva)

| CALCULO DE POTENCIA DEMANDADA SUD -A. A GRAÑA | | | | | |
|--|--------|------------|-------------|----------------|----------------|
| | NÚMERO | SUPERFICIE | POTENCIA KW | SIMULTANEIDADE | POTENCIA TOTAL |
| VIVENDAS | 19 | 11.313,00 | 5,75 | 0,50 | 54,63 |
| SERVIZOS COMÚNS | 2 | | 15,00 | 1,00 | 23,75 |
| APARCAMENTO | 38 | | 0,50 | 1,00 | 19,00 |
| TOTAL USO RESIDENCIAL | | | | | 97,38 |
| LOCALES COMERCIAIS | | | 0,10 | 0,70 | 0,00 |
| TERCIARIO | | 7.542,00 | 0,10 | 0,70 | 527,94 |
| APARCAMENTO | 151 | | 0,50 | 1,00 | 75,42 |
| TOTAL USO COMERCIAL | | | | | 603,36 |
| DOTACIONAIS, VIARIO E ZONAS VERDES | | | | | 105,11 |
| TOTAL USO DOTACIONAL, ILUMINACIÓN VIARIA E ZONAS VERDES | | | | | 105,11 |
| TOTAL POTENCIA | | | | | 805,85 |

Proxéctase a implantación de 2 Centros de Transformación (2 de 2x400 Kva)

| CALCULO DE POTENCIA DEMANDADA SUND -1. AS LAGOAS II Sur | | | | | |
|--|--------|------------|-------------|----------------|-----------------|
| | NÚMERO | SUPERFICIE | POTENCIA KW | SIMULTANEIDADE | POTENCIA TOTAL |
| VIVENDAS | 157 | 12.630,00 | 5,75 | 0,50 | 451,38 |
| SERVIZOS COMÚNS | 13 | | 15,00 | 1,00 | 196,25 |
| APARCAMENTO | 314 | | 0,50 | 1,00 | 157,00 |
| TOTAL USO RESIDENCIAL | | | | | 804,63 |
| LOCALES COMERCIAIS | | 3.157,00 | 0,10 | 0,70 | 220,99 |
| TERCIARIO | | 0,00 | 0,10 | 0,70 | 0,00 |
| APARCAMENTO | 63 | | 0,50 | 1,00 | 31,57 |
| TOTAL USO COMERCIAL | | | | | 252,56 |
| DOTACIONAIS, VIARIO E ZONAS VERDES | | | | | 158,58 |
| TOTAL USO DOTACIONAL, ILUMINACIÓN VIARIA E ZONAS VERDES | | | | | 158,58 |
| TOTAL POTENCIA | | | | | 1.215,76 |

Proxéctase a implantación de 2 Centros de Transformación (2 de 2x400 Kva)

| CALCULO DE POTENCIA DEMANDADA SUND -2. A RÚA NOVA DE ARRIBA | | | | | |
|--|--------|------------|-------------|----------------|-----------------|
| | NÚMERO | SUPERFICIE | POTENCIA KW | SIMULTANEIDADE | POTENCIA TOTAL |
| VIVENDAS | 259 | 20.871,00 | 5,75 | 0,50 | 744,63 |
| SERVIZOS COMÚNS | 22 | | 15,00 | 1,00 | 323,75 |
| APARCAMENTO | 518 | | 0,50 | 1,00 | 259,00 |
| TOTAL USO RESIDENCIAL | | | | | 1.327,38 |
| LOCALES COMERCIAIS | | 5.218,00 | 0,10 | 0,70 | 365,26 |
| TERCIARIO | | 0,00 | 0,10 | 0,70 | 0,00 |
| APARCAMENTO | 104 | | 0,50 | 1,00 | 52,18 |
| TOTAL USO COMERCIAL | | | | | 417,44 |
| DOTACIONAIS, VIARIO E ZONAS VERDES | | | | | 261,72 |
| TOTAL USO DOTACIONAL, ILUMINACIÓN VIARIA E ZONAS VERDES | | | | | 261,72 |
| TOTAL POTENCIA | | | | | 2.006,54 |

Proxéctase a implantación de 2 Centros de Transformación (2 de 2x400 Kva)

Por outra parte, as actuacións previstas polo Plan para o completamento do ámbito do Parque Empresarial en desenvolvemento do Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariais da Xunta de Galicia estudarán no momento do seu desenvolvemento a súa demanda, atendendo aos estándares medios contemplados para os usos industrial e terciario, prevendo os complementos de rede que sexan precisos.

En canto ao cálculo da potencia eléctrica para os ámbitos de solo urbano non consolidado, cómpre mencionar que a totalidade dos polígonos establecidos no Plan Xeral, se corresponde con ámbitos de solo urbano aos que a rede eléctrica xa dá servizo. A dimensión dos polígonos, que en ningún caso superan as 75 vivendas nin os 3.500 m² de usos comerciais, con superficies de viario e zonas verdes acoutada, non supón un incremento subliñable da demanda, tal e como se desprende da táboa seguinte, calculada coas mesmas estimacións que para o solo urbanizable, co que será no momento do desenvolvemento de cada ámbito cando se realizará un cálculo axustado, sendo a Compañía Subministradora a que estableza as condicións para a conexión á rede existente e, de ser o caso, a implantación dalgún centro de transformación ou o reforzo dalgunha liña.

CÁLCULO DE POTENCIA DEMANDADA POLÍGONOS

| POL | Nº viviendas | Sup residencial | Servizos comúns | Sup. comercial | Prazas aparcamento | POTENCIA KVA | | | | | TOTAL POTENCIA |
|--------|--------------|-----------------|-----------------|----------------|--------------------|--------------|----------------------|-----------------|----------------|---------------------------|----------------|
| | | | | | | POTENCIA VIV | POTENCIA SERV COMÚNS | POTENCIA COMERC | POTENCIA APARC | POTENCIA DOT, ZV E VIARIO | |
| POL-03 | 56 | 5.292 | 7 | 3.049 | 125 | 161,00 | 105 | 213,43 | 62,50 | 81,30 | 623,23 |
| POL-04 | 66 | 6.385 | 8 | 2.813 | 138 | 189,80 | 120 | 196,91 | 69,00 | 86,40 | 662,11 |
| POL-06 | 25 | 2.467 | 3 | 1.242 | 56 | 72,50 | 45 | 86,94 | 28,00 | 34,90 | 267,34 |
| POL-07 | 24 | 3.552 | 3 | 0 | 53 | 69,00 | 45 | 0 | 26,50 | 21,10 | 161,60 |
| POL-08 | 28 | 4.126 | 4 | 0 | 62 | 81,50 | 60 | 0 | 31,00 | 25,90 | 198,40 |
| POL-09 | 28 | 3.188 | 4 | 650 | 58 | 80,50 | 60 | 45,50 | 29,00 | 32,30 | 247,30 |
| POL-10 | 24 | 2.540 | 3 | 896 | 52 | 69,00 | 45 | 62,72 | 26,00 | 30,40 | 233,12 |
| POL-12 | 20 | 1.920 | 2 | 984 | 44 | 57,00 | 30 | 68,88 | 22,00 | 26,70 | 204,58 |
| POL-13 | 13 | 1.615 | 2 | 252 | 28 | 37,10 | 30 | 17,64 | 14,00 | 14,80 | 113,54 |
| POL-14 | 19 | 2.743 | 2 | 0 | 41 | 54,60 | 30 | 0 | 20,50 | 15,80 | 120,90 |
| POL-15 | 21 | 3.179 | 3 | 0 | 48 | 60,40 | 45 | 0 | 24,00 | 19,40 | 148,80 |
| POL-16 | 38 | 3.694 | 5 | 1.822 | 83 | 110,40 | 75 | 127,54 | 41,50 | 53,20 | 407,64 |

D. Gas.

A rede de gas xa foi implantada na vila de Bueu, e no seu territorio inmediato. O municipio é atravesado en dirección sur-norte-leste polo ramal de distribución Cangas-Marín do distribuidor xeral da península do Morrazo, que discorre parcialmente paralelo á estrada PO-551.

Dadas as características tipolóxicas da edificación do municipio de Bueu a proposta de ampliación da rede que contempla o Plan Xeral cingúese principalmente á totalidade do ámbito da Vila de Bueu e das súas actuacións de crecemento contempladas na ordenación do Plan. Ao respecto o trazado das novas conducións que se implanten garantirán o correcto mallado da rede a través do novo viario que resulte do desenvolvemento das distintas actuacións (viario xa contemplado parcialmente no Plan), así como a conexión coas conducións existentes.

E. Telefonía e Telecomunicacións.

Esta infraestrutura é a que xeralmente comporta menores condicionantes urbanísticos, isto é debido á escasa amplitude dos seus elementos territoriais de intercomunicación, a fácil integración urbana das súas centrais e a sinxela compatibilización das súas canalizacións coas restantes infraestruturas subterráneas.

Non obstante, pode apuntarse como problema o cada vez maior volume das arquetas de telecomunicación, o que dificulta a súa instalación nas beirarrúas, que están moi saturadas subteraneamente. A liberalización en materia de telecomunicacións ven a complicar este problema se non se logra a implantación de arquetas compartidas. O

Plan Xeral propón a subterraneización paulatina dos cableados aéreos en solo urbano, logrando a desaparición dos impactos visuais e funcionais, sendo obrigatorio nos novos crecementos, logrando unha coordinación entre as operadoras e as restantes infraestruturas, principalmente as eléctricas coas que son máis compatibles.

Ademais dada a concentración de antenas e equipos asociados ás infraestruturas de telecomunicación que xa existe no alto de Castiñeiras, identifícase o ST-T-01 como servizo técnico de telecomunicacións existente.

F. Residuos sólidos urbanos.

O Concello de Bueu está adherido ao modelo de xestión e tratamento de residuos urbanos da Sociedade Galega de Medio Ambiente, S.A. (SOGAMA). A Mancomunidade do Morrazo, formada polos concellos de Bueu, Cangas e Moaña, conta cunha planta de tratamento, separación e containerización dos residuos, situada no Alto da Portela ao sur do Corredor do Morrazo en Cantas, no contorno do Parque Empresarial de Castiñeiras. Para ela o Plan de Xestión de Residuos Urbanos de Galicia 2010-2020 propón actuacións de mellora en ela, co que se garante o axeitado funcionamento e nivel de servizo para toda a Área.

O modelo de recollida selectiva xa implantado en Bueu, que se prevé vai ser mellorado coa contratación dunha nova empresa, é o axeitado para o cumprimento das determinacións establecidas polo PXRSU.

D.7.3. A CLASIFICACIÓN DO SOLO

As Normas Subsidiarias de Planeamento Municipal de 1986 establecen a clasificación do solo sobre a base da diferenza entre o solo urbano, o apto para ser urbanizado e destinado á edificación, e o solo non urbanizable que non debe ser ocupado pola urbanización e subseguinte edificación. Esta diferenciación, sendo basicamente vixente, vese matizada coa entrada en vigor da Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia coas súas sucesivas modificacións, que entre outras cousas introducen unhas clases de solo que diferencian o urbano, consolidado ou non consolidado, o urbanizable, delimitado ou non, o rústico e o solo de núcleo rural, en dúas categorías, histórico-tradicional, que abrangue aos núcleos de orixe, e común, que poden presentarse illados ou afectando a un mesmo núcleo formando un núcleo rural complexo.

Para o solo urbano as determinacións son basicamente as mesmas que as establecidas nas precedentes lexislacións LS. 75, LS. 90 e LSG. 85, excluídas as referencias á lexitimidade planificatoria, e a LS. 97; polo tanto, a caracterización urbanística dos servizos e as condicións de consolidación seguen determinando esta clasificación. A súa vez, establece dúas categorías en función do acabado da urbanización e ordenación; o solo urbano consolidado e o solo urbano non consolidado.

Para o solo rústico, establécense dúas subcategorías: o solo rústico especialmente protexido polos seus valores agrícolas, gandeiros, forestais, ambientais, científicos, naturais, paisaxísticos, culturais ou suxeitos a limitacións ou servidumes e aqueles que, tendo sufrido unha degradación, deban protexerse a fin de facilitar eventuais accións de recuperación de ditos valores, e o solo rústico de protección ordinaria, constituído polos terreos que o planeamento urbanístico ou os instrumentos de ordenación do territorio consideren inaxeitados para o seu desenvolvemento urbanístico.

Para a clasificación do solo urbanizable establécense dúas categorías. Para o solo urbanizable delimitado cómpre estar diante dunhas actuacións que teñan establecidos os prazos de execución, as condicións para a súa transformación e o desenvolvemento do Plan Xeral. O solo urbanizable non delimitado son os restantes terreos que o Plan clasifica como urbanizable, en función da súa aptitude e co fin de resolver demandas puntuais non consideradas.

Por último, o solo de núcleo rural incorpora os terreos que se inclúen no ámbito dos núcleos rurais delimitados polo planeamento, por existir agrupacións de vivenda e xurdir relacións propias da vida comunitaria, que serven de soporte a un asentamento de poboación singularizado e que figuran diferenciados administrativamente nos censos e

padróns oficiais, a semellanza do que establecera o artigo 12 da Lei 11/1985 de Adaptación da do Solo a Galicia conforme á que se redactou o actual planeamento municipal. Ademais incorpora ao ámbito dos citados núcleos tradicionais, aqueles territorios que presentan zonas altamente comprometidas pola edificación ou aqueles nos que a dinámica esperada os require, coa cualificación como solo de núcleo rural común, formando un núcleo rural complexo, sobre a base dos núcleos delimitados polo vixente planeamento.

Destes antecedentes derívase a necesidade de distinguir e recoñecer o feito urbano principal, a vila de Bueu, os seus núcleos periféricos, como agregados urbanos litorais, e os ámbitos de nova urbanización; e fronte a este un sistema de núcleos territoriais que manteñen, en maior ou menor medida, relacións directas co medio produtivo, e que son capaces de acoller procesos de nova edificación de vivenda unifamiliar e actividades relacionadas co disfrute do medio.

A previsión da ampliación do Parque Empresarial de Castiñeiras, en desenvolvemento do establecido polo Plan Sectorial de Áreas Empresariais de Galicia, determina a existencia dunha clasificación de solo urbanizable destinada a este uso, que completa o solo urbano do Parque Empresarial de Bueu existente. As propostas do Plan encaixan con esta localización da área de actividade de contorno do Parque Empresarial de Castiñeiras.

Fóra da Vila e dos núcleos delimitados, o resto do territorio contéplase de xeito positivo, cunha identificación clara da súa funcionalidade territorial e económica. Este é o solo que está, en xeral, preservado de ocupacións de tipo “urbano”, establecendo determinacións de especial protección e preservación no solo rústico, visualizando toda a riqueza de matices dun territorio municipal que acolle dous espazos naturais, un deles incluído na rede comunitaria Natura 2000 e un Parque Nacional, o das Illas Atlánticas.

No seguinte cadro amósanse as superficies das distintas clases de solo delimitadas no Plan Xeral e medidas en hectáreas:

CADRO Nº 8. SUPERFICIE DE CLASIFICACIÓN DE SOLO

| | Ha | % |
|--|-----------------|---------------|
| Solo urbano residencial consolidado. | 152,75 | 4,97 |
| Solo urbano industrial consolidado. | 6,60 | 0,21 |
| Solo urbano non consolidado. | 9,03 | 0,29 |
| Solo urbanizable delimitado. | 12,14 | 0,39 |
| Solo urbanizable non delimitado residencial-terciario. | 20,24 | 0,67 |
| Solo urbanizable industrial PSOAEG. | 18,32 | 0,59 |
| Solo de núcleo rural tradicional. | 187,87 | 6,10 |
| Solo de núcleo rural común. | 106,04 | 3,44 |
| Solo rústico de protección ordinaria. | 30,70 | 1,00 |
| Solo rústico protexido e sistema portuario. | 2.536,31 | 82,35 |
| TOTAL TERRITORIO MUNICIPAL | 3.080,00 | 100,00 |

D.7.4 SISTEMA XERAL DE ESPAZOS LIBRES E EQUIPAMENTOS. CUMPRIMENTO DOS ESTÁNDARES DE SISTEMA XERAL.

O sistema xeral dotacional está composto por aquel conxunto de equipamentos e zonas verdes ou espazos libres públicos que teñen unha función de servizo ampla á poboación.

Tal e como xa se ten comentado a vila de Bueu, en canto núcleo de identidade do litoral incluído na rexión urbana Vigo-Pontevedra, dentro da comarca do Morrazo, charnela natural entre as áreas urbanas de Vigo e Pontevedra, concentra as dotacións de sistema xeral, tanto no que se refire ao sistema de equipamentos (administrativos, docentes, sanitarios, socio-culturais, deportivos, etc.) presentando certas carencias en canto a espazos libres.

Esta función de cabeceira municipal pero nun contorno urbano de grande dinamicidade, confirmado polas determinacións das Directrices de Ordenación do Territorio que, ao establecer a súa xerarquía territorial, encomenda ás cabeceiras do sistema urbano a cobertura de equipamentos de carácter municipal que non poida atopar acomodo nos niveis urbanos e rurais de menor rango.

As determinacións do Plan Xeral garanten dita cobertura a través da cualificación de sistema xeral das instalacións existentes e, de ser o caso, prevendo a súa ampliación.

En canto á avaliación de déficits, e tal e como xa se analizou no apartado correspondente, cómpre facer mención a que no que se refire ao sistema xeral dotacional presenta folgura con respecto á situación de partida, mentres que no sistema xeral de zonas verdes e espazos libres a situación actual é menos optimista.

Conforme ao anterior, o Plan Xeral, segundo a súa estratéxica de actuación, procede a manter e consolidar esta estrutura funcional segundo as seguintes propostas de actuación:

- Consolidación da área dotacional do Valado como lugar preferente de situación dos contedores de grandes equipamentos, mantendo a privilexiada posición no contorno da fachada marítima que teñen parte dos equipamentos de sistema xeral localizados no Porto.
- Formación do Parque Urbano das Lagoas con base no sistema ambiental fluvial, que prolongue as zonas verdes resultantes do ámbito desenvolto.

- Formación do Parque paisaxístico da Costa de Figueirón, reforzo e ampliación do da Cruz da Esculca en Ermelo, así como formación do Parque de Miranda en Igrexario aproveitando a valgada do Rego do Inferno cun carácter ambiental e etnográfico.
- Formación dos Parques comarcais costeiros de Cabo Udra, lugar sobresaínte do territorio municipal e do Monte do Xistro entre as praias de Lapamán e de Loureiro.

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

RESUMO DA SUPERFICIE CONSTRUÍDA RESIDENCIAL

| | VA m ² |
|---|-------------------|
| Superficie construída existente. | 785.581 |
| Superficie prevista no planeamento subsistente. | 9.200 |
| Superficie prevista no solo urbano consolidado. | 66.990 |
| Superficie prevista no solo urbano non consolidado. | 40.701 |
| Superficie prevista no solo de núcleo rural tradicional. | 103.108 |
| Superficie prevista no solo de núcleo rural común. | 66.901 |
| Superficie prevista no solo urbanizable delimitado. | 52.006 |
| Superficie prevista no solo urbanizable non delimitado. | 44.813 |
| SUPERFICIE CONSTRUÍDA TOTAL NO HORIZONTE DO PLAN XERAL | 1.169.300 |

CUMPRIMENTO DO ARTIGO 47.1. LOUG.

| SUPERF.EDIFICABLE RESIDENCIAL (CAPACIDADE TEITO DO PLAN XERAL) | SISTEMA XERAL DE ESPAZOS 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) | |
| 1.169.300 m ² | 175.395 m ² | 182.298 m ² | 58.465 m ² | 68.979 m ² |

Da análise dos cadros anteriores dedúcese que as reservas de sistemas xerais dotacionais previstos no Plan Xeral para o conxunto do municipio, incluíndo os existentes e os propostos coas excepción daqueles que polo seu carácter non son computados (Parque Cabo Udra), amosan unhas superficies totais superiores ás esixibles segundo a LOUGA, acadando un estándar global de 15,6 m² de espazos libres públicos, e 5,90 m² de equipamento comunitario, ambos de sistema xeral, por cada 100 m² construídos de uso residencial.

D.7.5 SISTEMATIZACIÓN DAS DOTACIÓNS DE SISTEMA XERAL

Das fases informativas da redacción do Plan Xeral, pode concluírse que o sistema de equipamentos e espazos libres públicos presenta algunhas deficiencias que deben ser solucionadas desde as propostas do Plan.

A continuación faise unha análise detallada de cada tipo de dotación onde se indica a súa situación, superficie, características e obtención de solo.

A. Sistema xeral de espazos libres e zonas verdes públicas.

O sistema xeral de espazos libres e zonas verdes públicas está formado polos parques e xardíns que teñen como característica común a de dar servizo ao conxunto da poboación municipal.

A súa distribución en varias áreas responde á conveniencia de dar cobertura non só superficial senón tamén de distribución espacial. Así, e respondendo á división en 3 distritos proposta polo Plan Xeral, amplíase en alto grao a oferta de zonas verdes de sistema xeral.

No distrito de Beluso existe unha oferta actual de 15.539 m² distribuído en dúas zonas, unha na zona de Cabo Udra, e outra en Chan de Piñeiro.

As propostas do Plan Xeral incrementan notablemente a oferta ao propoñer a implantación de tres novas áreas.

Un parque en Cabo Udra, cun carácter comarcal dadas as súas excelentes condicións ambientais, unha zona verde-miradoiro no Castro da Roza e un parque na Costa de Figueirón a carón do actual Campo de Fútbol. As áreas descritas presentan unha superficie total de 259.966 m².

No distrito da Vila existen tres zonas verdes de sistema xeral cunha superficie total de 4.777 m². Proponse incrementar esta superficie con dúas novas zonas verdes, os Parques das Lagoas I e II, a carón do Río Frade ou do Bispo, abranguendo unha superficie total de 23.848 m². Proponse tamén a ampliación das zonas verdes existentes nun total de 1.074 m².

No distrito de Cela existe actualmente dúas zonas verdes que teñen a consideración de sistema xeral. Trátase do Campo de Festa en Igrexario e da zona verde da Cruz de Esculca de Ermelo, que ocupan unha superficie de 22.116 m². Proponse incrementar a

oferta con dous novos parques, coa ampliación da zona verde da Cruz da Esculca de Ermelo, e coas zonas verdes e libres do proxecto de acondicionamento e protección das praias de Portomaior e Agrelo ademais do Monte do Xistro e o Parque de Miranda; que supón incrementar en 91.044 m² a oferta de zonas libres.

Para o conxunto municipal acádase así unha superficie de 182.298 m² superando amplamente o estándar de 15 m² por cada 100 m² de uso residencial establecido na lexislación vixente. Ademais sen incluírse no cómputo a efectos de cumprimentación de sistema xeral, amplíase a oferta co Parque do Cabo Udra.

CADRO Nº 9. SISTEMA XERAL DE ZONAS VERDES E ESPAZOS LIBRES

| IDENTIFICACIÓN | NOME | SITUACIÓN | SUPERFICIE DO SOLO m ² | | | OBTENCIÓN |
|--|---|-----------|-----------------------------------|----------------|----------------|---------------------------|
| | | | EXISTENTE | PROPOSTO | TOTAL | |
| V-01 | Praza Pública Banda do Río. | Vila | 697 | 1.074 | 1.771 | Existente / Dispoñible |
| V-02 | Parque da Alameda. | Vila | 1.310 | | 1.310 | Existente |
| V-03 | Parque Ramal dos Galos. | Vila | 1.696 | | 1.696 | Existente |
| V-05 | Campo de Festa en Igrexario. | Cela | 1.912 | | 1.912 | Existente |
| V-06 | Zona verde Cabo Udra. | Beluso | 13.170 | | 13.170 | Existente |
| V-07 | Parque Novas de Beluso. | Beluso | 2.369 | | 2.369 | Existente |
| V-09 | Zona verde a cruz da Esculca en Ermelo. | Ermelo | 20.204 | 3.272 | 23.476 | Existente / Dispoñible |
| V-10 | Parque do Río do Bispo - As Lagoas I. | Vila | | 5.131 | 5.131 | Dispoñible |
| V-11 | Parque do Río do Bispo - As Lagoas II. | Vila | | 18.717 | 18.717 | Cesión |
| V-12 | Zona verde e libre Portomaior-Agrelo | Cela | | 7.607 | 7.607 | Expropiación |
| V-13 | Parque de Monte do Xistro. | Cela | | 46.567 | 46.567 | Expropiación |
| V-14 | Parque de Miranda en Igrexario. | Cela | | 33.598 | 33.598 | Expropiación |
| V-15 | Parque de Cabo Udra | Beluso | | * | * | Dispoñible |
| V-16 | Zona verde Castro da Roza | Beluso | | 2.283 | 2.283 | Expropiación |
| V-17 | Zona verde A Costa Figueirón | Beluso | | 22.691 | 22.691 | Expropiación / Cesión |
| TOTAL SISTEMA XERAL ZONAS VERDES E ESPAZOS LIBRES | | | 41.358 | 140.940 | 182.298 | |

*Non se computa (234.922m²) para estándares de Sistema Xeral.

A superficie do solo do parque de Cabo Udra (234.922 m²) non se inclúe na suma de solo dedicado a sistema xeral de zonas verdes e libres, dado o seu carácter supramunicipal.

B. Sistema Xeral de Equipamento Docente.

A oferta actual de equipamento docente de sistema xeral concéntrase na Vila con dous centros de ensino secundario.

A superficie total existente destinada a este tipo de dotación ascende a 10.952 m².

O Plan propón incrementar a oferta coa ampliación de 2.293 m² do I.E.S. Illa de Ons.

Deste xeito, propónse unha superficie total de 13.245 m², co que se acada para este tipo de dotacións un estándar legal suficiente para a poboación actual e futura, que se incrementará, no caso de adicar algunha das reservas de equipamento a este tipo de dotación.

CADRO Nº 10. SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTO DOCENTE

| IDENTIFICACIÓN | NOME | SITUACIÓN | SUPERFICIE DO SOLO m ² | | | OBTENCIÓN |
|----------------------------------|---------------------------|-----------|-----------------------------------|--------------|---------------|--------------------------|
| | | | EXISTENTE | PROPOSTO | TOTAL | |
| DOC-01 | I.E.S. Illa de Ons. | Vila | 3.779 | 2.293 | 6.072 | Existente / Expropiación |
| DOC-02 | I.E.S. Johan Carballeira. | Vila | 7.173 | | 7.173 | Existente |
| TOTAL EQUIPAMENTO DOCENTE | | | 10.952 | 2.293 | 13.245 | |

C. Sistema Xeral de Equipamento Sanitario.

Esta dotación aparece cuberta na actualidade por un único centro de saúde situado na Vila. A súa superficie é de 1.572 m², co que se acada un estándar suficiente para a poboación actual e futura.

A súa posición na Vila tamén é axeitada para este tipo de dotacións de servizo xeral a tódolos habitantes do termo municipal.

CADRO Nº 11. SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTO SANITARIO

| IDENTIFICACIÓN | NOME | SITUACIÓN | SUPERFICIE DO SOLO m ² | | | OBTENCIÓN |
|------------------------------------|--------------------------|-----------|-----------------------------------|----------|--------------|-----------|
| | | | EXISTENTE | PROPOSTO | TOTAL | |
| S-01 | Centro de Saúde de Bueu. | Vila | 1.572 | | 1.572 | Existente |
| TOTAL EQUIPAMENTO SANITARIO | | | 1.572 | 0 | 1.572 | |

D. Sistema Xeral de Equipamento Deportivo.

Na actualidade, o sistema xeral de equipamento deportivo aparece cuberto por tres dotacións na Vila e un pavillón en Beluso. Ademais, hai un campo de fútbol, que por mor do Plan Parcial das Lagoas A-1, aprobado definitivamente, mudou a súa posición.

O Plan cualifica a nova localización para este equipamento deportivo que, con 13.448 m² de superficie, tamén se situará na Vila.

En total, esta dotación suma unha superficie de 26.784 m², co que se acada un estándar axeitado para a poboación prevista no horizonte do Plan de 1,91 m²/hab aos que se engadirá a superficie adicada a sistema local de equipamento deportivo.

CADRO Nº 12. SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTO DEPORTIVO

| IDENTIFICACIÓN | NOME | SITUACIÓN | SUPERFICIE DO SOLO m ² | | | OBTENCIÓN |
|------------------------------------|---|-----------|-----------------------------------|---------------|---------------|------------|
| | | | EXISTENTE | PROPOSTO | TOTAL | |
| DEP-01 | Campo de Fútbol da Vila. As Lagoas - O Valado | Vila | * | 13.448 | 13.448 | Cesión |
| DEP-02 | Pista descuberta no Peirao. | Vila | 1.017 | | 1.017 | Existente |
| DEP-03 | Pavillón dos Deportes no Valado. | Vila | 7.126 | | 7.126 | Existente |
| DEP-04 | Piscina Na reserva do P.P. A Lagoa | Vila | 2.000 | | 2.000 | Dispoñible |
| DEP-05 | Pavillón deportivo Beluso. | Beluso | 3.193 | | 3.193 | Existente |
| TOTAL EQUIPAMENTO DEPORTIVO | | | 13.336 | 13.448 | 26.784 | |

*O campo de fútbol da Vila ten unha nova localización.

E. Sistema Xeral de Equipamento Sociocultural.

Na actualidade, este tipo de dotación concentra a súa posición na Vila con tres dotacións socioculturais que ocupan unha superficie de 1.672 m², complementándoas coa Casa do Pobo de Beluso e cun centro sociocultural en Cela, acadando unha superficie total de 4.712 m², co que supón un estándar suficiente de 0,34 m² por habitante segundo a poboación estimada no horizonte do Plan.

CADRO Nº 13. SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTO SOCIOCULTURAL

| IDENTIFICACIÓN | NOME | SITUACIÓN | SUPERFICIE DO SOLO m ² | | | OBTENCIÓN |
|--|---|-----------|-----------------------------------|----------|--------------|-----------|
| | | | EXISTENTE | PROPOSTO | TOTAL | |
| SC-01 | Auditorio e Biblioteca. | Vila | 827 | | 827 | Existente |
| SC-02 | Biblioteca Torrente Ballester. Casa da Cultura. | Vila | 614 | | 614 | Existente |
| SC-03 | Museo Arqueolóxico | Vila | 231 | | 231 | Existente |
| SC-04 | Casa do pobo. Biblioteca da Rúa Nova de Arriba. | Beluso | 247 | | 247 | Existente |
| SC-05 | Centro sociocultural de Cela en Igrexario. Torrecino. | Cela | 2.793 | | 2.793 | Existente |
| TOTAL EQUIPAMENTO SOCIOCULTURAL | | | 4.712 | 0 | 4.712 | |

F. Sistema Xeral de Equipamento de Abastecemento.

Esta dotación aparece cuberta cun mercado situado na Vila que ocupa unha superficie de 848 m². Tanto a súa posición como a súa superficie considéranse axeitadas e suficientes para cubrir as demandas actuais e futuras.

CADRO Nº 14. SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTO DE ABASTECIMENTO

| IDENTIFICACIÓN | NOME | SITUACIÓN | SUPERFICIE DO SOLO m ² | | | OBTENCIÓN |
|---|----------|-----------|-----------------------------------|----------|------------|-----------|
| | | | EXISTENTE | PROPOSTO | TOTAL | |
| AB-01 | Mercado. | Vila | 878 | | 878 | Existente |
| TOTAL EQUIPAMENTO DE ABASTECIMENTO | | | 878 | 0 | 878 | |

G. Sistema Xeral de Equipamento Administrativo.

Este equipamento aparece cuberto na actualidade coas tres dotacións existentes na Vila, co parque de bombeiros xa executado no parque empresarial e coa instalación de protección civil en Cela.

O Plan propón a ampliación da oferta coa ampliación da Casa do Concello, nunha parcela contigua á actual, obxecto de cesión no recente desenvolvemento urbanístico do Cuarteirón Massó.

Acádase así unha superficie de 5.418 m² de dotacións de sistema xeral, o que supón garantir unha cobertura axeitada ás necesidades actuais e futuras.

CADRO Nº 15. SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO

| IDENTIFICACIÓN | NOME | SITUACIÓN | SUPERFICIE DO SOLO m ² | | | OBTENCIÓN |
|---|---|-----------|-----------------------------------|----------|--------------|------------|
| | | | EXISTENTE | PROPOSTO | TOTAL | |
| ADM-01 | Casa do Concello. | Vila | 302 | | 302 | Existente |
| | Ampliación Casa do Concello. | Vila | 355 | | 355 | Dispoñible |
| ADM-02 | Cofradía de Pescadores. | Vila | 1.308 | | 1.308 | Existente |
| ADM-03 | Casa do Mar (Policía local, Capitanía de Mariña). | Vila | 725 | | 725 | Existente |
| ADM-04 | Parque de Bombeiros nas Castiñeiras. | Bueu | 2.599 | | 2.599 | Existente |
| ADM-05 | Protección Civil. | Cela | 129 | | 129 | Existente |
| TOTAL EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO | | | 5.418 | 0 | 5.418 | |

H. Sistema Xeral de Cemiterios.

O Plan establece como sistemas xerais de cemiterios, o municipal de A Portela coa súa ampliación e un tanatorio, acadándose unha superficie total de 13.844 m², co que se cubran as demandas previstas no horizonte do Plan cun estándar aproximado de 0,99 m²/hab, segundo a poboación estimada para o horizonte do Plan.

CADRO Nº 16. SISTEMA XERAL DE CEMITERIOS

| IDENTIFICACIÓN | NOME | SITUACIÓN | SUPERFICIE DO SOLO m ² | | | OBTENCIÓN |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------|-----------------------------------|--------------|---------------|--------------------------|
| | | | EXISTENTE | PROPOSTO | TOTAL | |
| CM-01 | Cemiterio Municipal da Portela. | Bueu | 7.580 | 5.821 | 13.401 | Existente / Expropiación |
| CM-02 | Tanatorio en Castiñeiras-A Portela. | Bueu | 443 | | 443 | Existente |
| TOTAL EQUIPAMENTO CEMITERIOS | | | 8.023 | 5.821 | 13.844 | |

I. Reservas de Equipamento.

Neste epígrafe inclúese unha reserva de equipamento na Vila que conta cunha superficie de 2.526 m².

CADRO Nº 17. RESUMO DO SISTEMA XERAL DE ZONAS VERDES E EQUIPAMENTOS

| | Existente | Proposto | Total |
|---|---------------|---------------|---------------|
| TOTAL ZONAS VERDES E ESPAZOS LIBRES DE SISTEMA XERAL | 48.494 | | |
| B. Docente | 10.952 | 2.293 | 13.245 |
| C. Sanitario | 1.572 | 0 | 1.572 |
| D. Deportivo | 13.336 | 13.448 | 26.784 |
| E. Sociocultural | 4.712 | 0 | 4.712 |
| F. Abastecemento | 878 | 0 | 878 |
| G. Administrativo | 5.418 | 0 | 5.418 |
| H. Cemiterios | 8.023 | 5.821 | 13.844 |
| I. Reservas | | 2.526 | 2.526 |
| TOTAL EQUIPAMENTOS DE SISTEMA XERAL | 44.891 | 24.088 | 68.979 |

D.7.6. O PLANEAMENTO DE DESENVOLVEMENTO

O Plan Xeral establece a obrigatoriedade de ulterior desenvolvemento dunha serie de figuras de planeamento que polas súas características, escala de traballo, contido ou mandato legal, son obxecto de regulación directa polo mesmo, e para os que o Plan establece as condicións específicas de desenvolvemento.

Dentro deste planeamento atópanse os plans especiais nas súas diversas variantes de protección, reforma interior, infraestruturas e dotacións e de protección, rehabilitación e mellora do medio rural.

En canto aos especiais temáticos delimitáanse catro, tres deles cun contido claramente de ordenación da fronte costeira do agregado urbano e o cuarto para revalorizar a canle do río Bispo:

O PE-1 que pretende a protección e acondicionamento da fronte marítima entre a Praia de Beluso e a Vila de Bueu.

O PE-2 que establece a necesaria protección e acondicionamento do contorno costeiro e a traspraia de Agrelo.

O PE-3 que establece a protección, acondicionamento e saneamento do bordo fluvial do río Frade ou Bispo.

Outro bloque de planeamento subordinado constitúeno o que, por mandato legal, debe desenvolver as áreas de nova urbanización de solo urbanizable. Así, a redacción de Plans Parciais ou de Sectorización permitirá a incorporación de dúas áreas de solo urbanizable delimitado e outras tres de solo urbanizable diferido ao conxunto de actuacións previstas polo Plan Xeral de uso residencial. Ademais mediante Proxecto Sectorial desenvolverase a ordenación do ámbito previsto no Plan Sectorial de Áreas Empresariais de Galicia, no contorno do Parque Empresarial. Dúas áreas de solo urbanizable delimitado constitúen dúas pezas estratéxicas no desenvolvemento da Vila, sobre todo en relación ás novas infraestruturas viarias previstas. Unha das áreas de solo urbanizable diferido refírese á incorporación ao Plan do Convenio asinado entre os particulares e o Concello para o desenvolvemento da área que completa o parque e as dotacións no Valado no contorno do río Bispo.

Baixando na escala do planeamento, o Estudo de Detalle ou o Plan Especial de Reforma Interior configúrase como elemento de apoio e concreción da ordenación física dada polo Plan Xeral para os Polígonos de solo urbano non consolidado.

Por último, facer mención a aquel planeamento que ten por obxecto a acomodación de situacións herdadas ou en curso de desenvolvemento, ao novo marco normativo e de ordenación, e que manteñen as súas determinacións remitíndose o Plan aos seus correspondentes documentos de desenvolvemento.

Todas estas actuacións de planeamento contribúen, tras o seu desenvolvemento, a enriquecer e completar as propostas contidas no presente Plan Xeral.

D.8. SOLUCIÓNS DE ORDENACIÓN URBANA

D.8.1 SOLUCIÓNS DE ACABADO, COMPLECCIÓN E INTEGRACIÓN DA ESTRUTURA URBANA EXISTENTE.

Os criterios de ordenación establecidos polo presente documento para a Vila de Bueu segue a manter as bases xerais de ordenación consolidadas polas actuais Normas Subsidiarias de Planeamento Municipal tras dezaseis anos de vixencia. Neste sentido establécense os seguintes criterios de ordenación:

- Valorar a estrutura urbana constituída pola cuadrícula que conforma a Vila e que se desenvolve ao bordo da orixinaria praia de Bueu.
- Recoñecemento da PO-551 como límite físico subliñable para o crecemento urbano da Vila, aínda que a súa fronte xa iniciou unha fachada construída que se prolonga ao longo da estrada cara a Marín.
- Identificar como área de expansión urbana a zona das Lagoas, sobre a que se propón o establecemento dunha área de solo urbanizable delimitado e outra de solo urbanizable non delimitado.
- Completar o equipamento e dotacións da Vila e do municipio, sobre todo nas áreas xa iniciadas de concentración dotacional (área dotacional de O Valado) e no contorno do Río Frade ou Bispo.

Con estes criterios xerais o Plan propón integrar a cuadrícula existente e formalizar o crecemento mediante o remate de pezas intersticiais ou solucións de cuarteiróns para as áreas de maior densidade fronte á de bloques e incluso vivendas unifamiliares naquelas áreas de transición cara o territorio circundante.

As propostas viarias apostan pola mellora transversal de comunicación planteando unha alternativa central que facilite a comunicación da Vila e o seu porto coa PO-551 e coa Vía Rápida do Morrazo.

O remate de cuarteiróns iniciados e o enchido intersticial neles, así como a formalización de pequenas prazas permite culminar procesos xa iniciados e redotar á Vila en diversas áreas.

Igualmente, a apertura ao mar debe lograrse formalizando as traseiras de certas pezas urbanas como zonas libres, e executando un paseo de bordo marítimo en Loureiro que, como prolongación da Vila, permite integrar o percorrido costeiro nas propostas urbanas e enganchar co xa existente no Agrelo de contorno coa praia de Loureiro.

D.8.2. AS NOVAS EXPANSIÓNS URBANAS

Partindo do reiterado criterio de acadar un modelo de nodos urbanos continuos onde os elementos estruturantes naturais ou artificiais sexan eixes de ordenación e relación, e uns centros urbanos abarcables na súa dimensión peonil, e incluso na relación entre eles, con presenza das tramas históricas de base e unha forte relación entre centro e periferias inmediatas, o Plan Xeral administra a súa expansión continua cun criterio de calidade urbana e atención á mestura de usos, á capilaridade dos espazos públicos, con especial énfase na incorporación dos recursos medioambientais próximos ou integrados, ao xeito de intrusión discreta de pezas urbanas no territorio.

Preténdese impulsar dende o planeamento unha nova fase do desenvolvemento urbanístico municipal, partindo da necesidade de acadar estándares de calidade, e onde as novas expansións deben deseñarse baixo o criterio dunha densidade apropiada a cada realidade de orixe, máis alta na vila e media no contorno urbano de A Rúa Nova, e tamén en base a diversidade tipolóxica e a integración co territorio, poñendo ao servizo do proxecto os elementos naturais a preservar como as canles dos regos moi importante no caso das Lagoas no que se dispón o Parque urbano máis importante co que contará a Vila, e que permite ao río recuperar as súas axeitadas condicións de naturalidade.

Baixo estas premisas catro liñas forza guían o proxecto urbano no deseño das novas expansións:

- 1º **A continuidade no crecemento.** As novas propostas plantéanse co criterio do mantemento de centro urbano continuo, concentrando as intensidades en relación co existente. A continuidade da estrutura viaria e dos espazos públicos deben garantir este obxectivo.
- 2º **A diversidade de usos e tipoloxías edificatorias.** A propia complexidade existente da Vila e de A Rúa Nova, ten que reflectirse nas súas expansións. A súa lectura non debe producirse só desde o feito residencial senón da diversidade de usos e actividades, do mesmo xeito que a diversidade tipolóxica é unha garantía da mestura co preexistente, no marco duns niveis de densidade e intensidade medios.
- 3º **O desenvolvemento do espazo público.** Ben por continuidade ou por nova concepción, os espazos públicos deben ocupar un lugar central no novo crecemento, incorporando elementos do espazo natural periférico, e integrándoos á planta dos nodos urbanos, nunha elaboración máis complexa que a da simple contigüidade, cunha concepción de interpenetración do solo urbano construído e o territorio. Ben

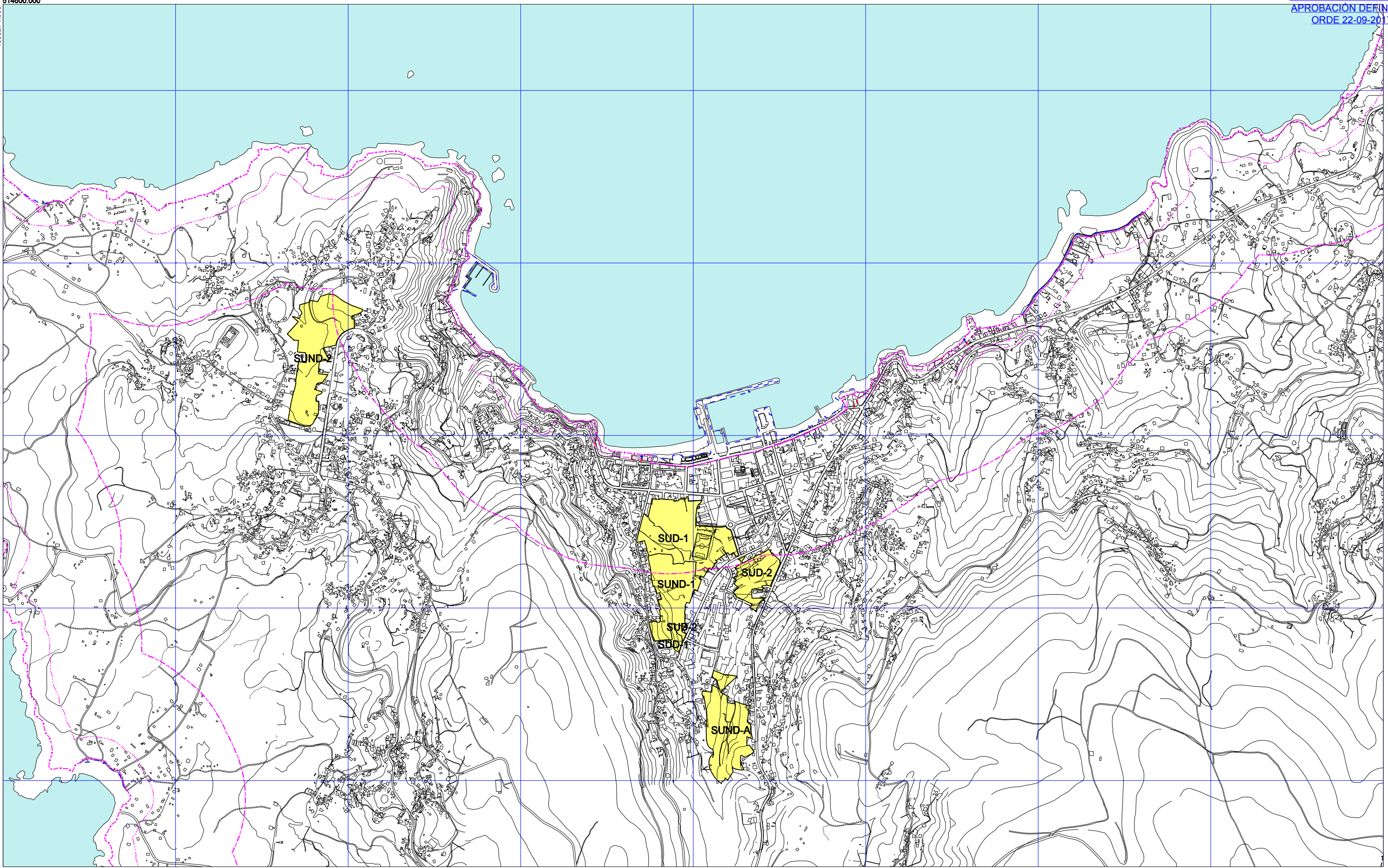
construíndoos como pezas netamente urbanas de forte actividade, de carácter lineal ou central, ou como sistemas medioambientais.

4º A lectura atenta do territorio sobre o que se asentan. O recoñecemento do territorio determina que a partir do establecemento duns eixes estruturais a ordenación vai xurdindo da propia xeografía do territorio, incorporando as súas identidades ao proxecto.

Partindo destas premisas dous son os ámbitos principais de crecemento e expansión dos nodos urbanos:

- Complemento da trama urbana da vila en tres subámbitos, un, (SUD-1/SUND-1), como prolongación da zona recentemente urbanizada de As Lagoas, primeira experiencia de planeamento de desenvolvemento “ex novo” na vila de Bueu , outro sobre o ámbito do novo viario de sistema xeral que conecta a estrada PO-551 co Porto de Bueu en prolongación da rúa Johan Carballeira, (SUD-2), e o último como ámbito de remate do encaixe entre o solo urbano no Valado e o núcleo de A Graña, dando encaixe a un convenio asinado entre o Concello e os particulares, (SUND-A).
- A área de crecemento de A Rúa Nova de Arriba, que representa a implantación definitiva da subcabeceira urbana de Beluso identificado como formando parte do agregado urbano litoral, nunha posición que reforza a súa estrutura e permite a maclaxe entre os distintos núcleos de características urbanas, servindo de apoio para a localización de actividades directamente relacionadas co uso e disfrute do espazo natural do Cabo Udra, desenvolto mediante o seu correspondente Plan Especial, xerando unha estrutura urbana de calidade que axuda a completar a feble estrutura de orixe moi dependente da estrada supramunicipal, (SUND-2).

514600.000
468874.000



- +---+---+---+---+---+ LÍMITE MUNICIPAL
- DESLINDE D.P.M.T.
- SERVIDUME D.P.M.T.
- ZONA DE INFLUENCIA D.P.M.T.
- LÍMITE INTERIOR RIBEIRA DO MAR
- SERVIDUME DE ACCESO (Peonil-Rodado)

SOLO URBANIZABLE RESIDENCIAL



ABRIL 2017

ESCALA 1/15.000

CONCELLO BUEU
PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
DOCUMENTO CUMPRIMENTACIÓN ORDE 13.03.2017 DA CMAOT
ORDENACIÓN
SOLO URBANIZABLE



PLANO Nº

D.8.3. A DIVISIÓN EN DISTRITOS. ORDENACIÓN E PROGRAMACIÓN DO CRECEMENTO RESIDENCIAL.

A ordenación en distritos.

A análise do territorio municipal de Bueu así como da morfoloxía e tipos de asentamentos, permite distinguir os núcleos urbanos pola súa función ou tipo de ocupación do territorio.

Do mesmo xeito, unha vez illados estes asentamentos nidiamente urbanos, e apoiándonos nos preceptos legais de características homoxéneas, racionalidade da ordenación urbanística e accesibilidade da poboación ás dotacións, e utilizando como límites básicos a división parroquial que engloban núcleos completos, defínense no esquema de ordenación de Bueu tres distritos:

- A Vila:
Que inclúe o núcleo urbano primixenio e a súa extensión continua ata os límites parroquiais de Cela e Beluso, abrangendo as extensións en forma de agregado litoral de A Carrasqueira e Petís-Loureiro.
- Beluso:
Que inclúe os territorios urbanos inscritos no interior do límite da parroquia do mesmo nome formado polos núcleos de A Achadiza e A Praia de Beluso e o agregado A Rúa Nova de Arriba-A Costa de Figueirón-O Cabalo.
- Cela:
Que igualmente inclúe os territorios urbanos inscritos no interior do límite da parroquia de Cela formado polo agregado de Loureiro-O Souto-Agrelo.

Ordenación do crecemento residencial.

Unha vez identificados os núcleos urbanos e os seus distritos pásase a continuación a analizar as propostas de ordenación urbana establecidas no Plan Xeral.

No distrito da Vila, que se organiza na fronte costeira limítrofe co porto, no val do Río do Bispo ou Frade, encaixado entre os sistemas de lombas escarpadas polas que discorren a media ladeira as estradas PO-551 e EP-1303 e no plano baixo a EP-1309, propóñense unha serie de actuacións que teñen por obxecto rematar o seu perímetro dentro do marco xeográfico descrito, así como establecer solucións de ordenación nos espazos intersticiais vacantes na malla urbana actual.

Con este obxectivo establécese a delimitación de catro áreas de solo urbanizable residencial. Dúas delas son delimitadas, ocupando unha o plano baixo contiguo ao Río Frade ou Bispo, e outra desenvolve unha área a carón da nova vía de sistema xeral aberta como prolongación da Rúa Xoán Carballeira para dar un novo acceso directo ao porto dende a PO-551, e que tras a execución da Vía Rápida do Morrazo converterase na principal conexión con el. As outras dúas áreas clasifícanse como solo urbanizable non delimitado, a situada ao sur da área dotacional de O Valado, en virtude ao convenio asinado entre o Concello e os particulares e a última coa función de completar a ordenación do plano baixo da Vila colaborando na formación do Parque Urbano do río Frade ou Bispo.

Ademais o Plan incorpora ás súas determinacións e nas condicións establecidas na normativa urbanística, os planeamentos xa desenvolto con anterioridade, xa executados de tal xeito que permitiron a execución de elementos importantes de estrutura viaria e infraestrutural, que facilitan o futuro desenvolvemento das restantes áreas e o remate de eixes básicos de conexión.

No que atinxe ao acabado intersticial da Vila consolidada, propóñense diversas actuacións basicamente residenciais e terciarias de completamento, nas áreas de solo urbano non consolidado, que se delimitan como polígonos de solo urbano non consolidado, que permiten a redotación e o remate da estrutura urbana existente, ampliando os percorridos peonís e as áreas estanciais.

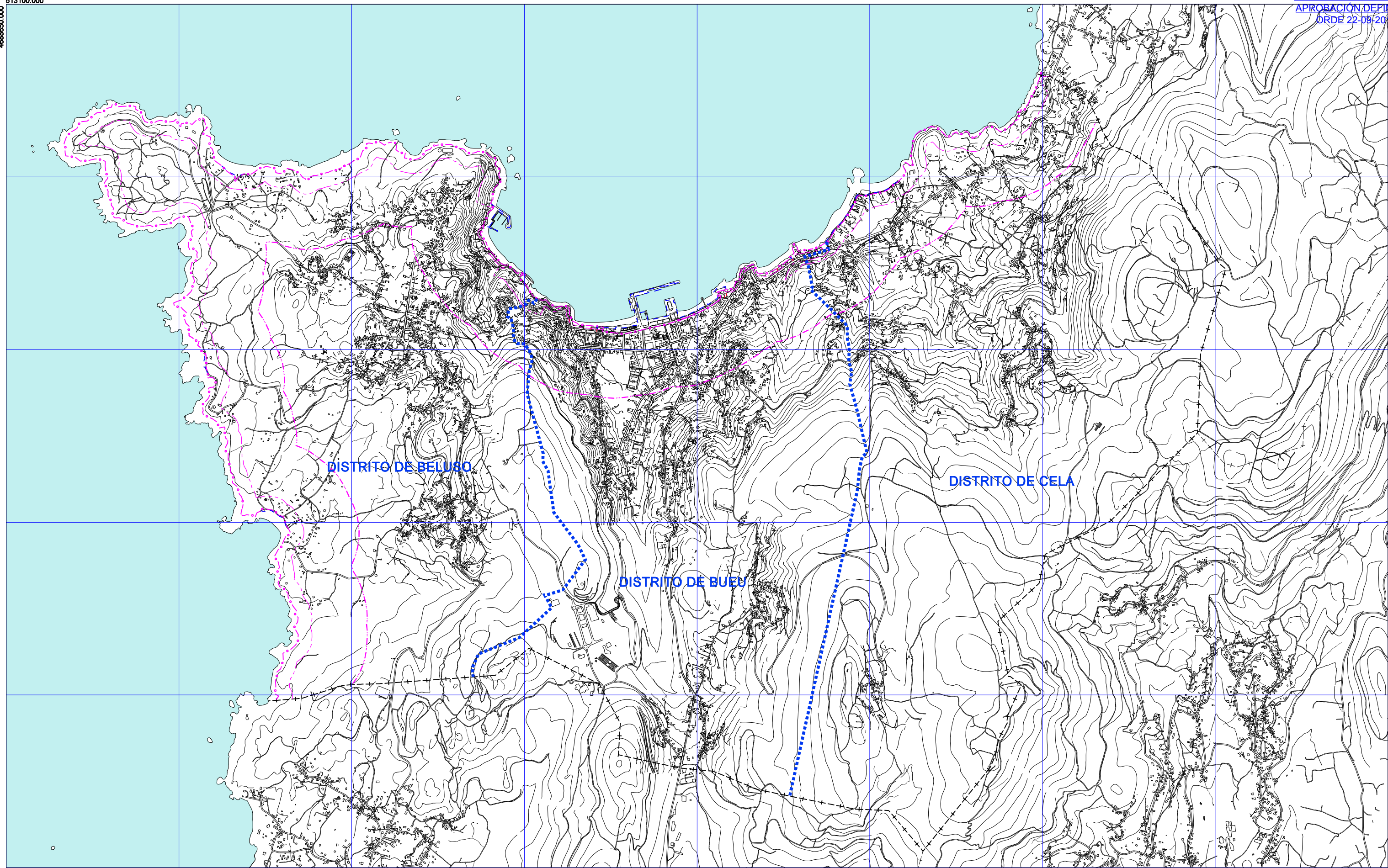
A capacidade residencial para estes ámbitos de solo urbano non consolidado estímase en 228 novas vivendas.

Na escala de ordenación pormenorizada do solo urbano consolidado, a súa delimitación e cualificación pormenorizada prevé completar os tecidos cun despece normativo respectuoso tanto coas tipoloxías dominantes como coas definidas no actual planeamento municipal, consolidadas tras os anos de vixencia, presentando aínda unha importante capacidade residencial sobre espazos vacantes ou insuficientemente edificadas nos ámbitos xa planeados da Vila consolidada e nos solos urbanos do agregado urbano litoral de A Carrasqueira e Loureiro-Petís. A capacidade desde solo estímase en 400 novas vivendas, ao que se debe engadir a capacidade do ámbito das Lagoas xa desenvolto estimada en 80 vivendas máis.

Nos distritos de Cela e Beluso identifícanse os núcleos urbanos en función das súas características tanto funcionais como tipolóxicas.

513100.000

468650.000



- +---+---+ LÍMITE MUNICIPAL
- .-.-.-.- DESLINDE D.P.M.T.
- .-.-.-.- SERVIDUME D.P.M.T.
- .-.-.-.- ZONA DE INFLUENCIA D.P.M.T.
- .-.-.-.- LÍMITE INTERIOR RIBEIRA DO MAR
- .-.-.-.- SERVIDUME DE ACCESO (Peonil-Rodado)

..... DISTritos



ABRIL 2017

ESCALA 1/25.000

CONCELLO BUEU
PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

DOCUMENTO CUMPRIMENTACIÓN ORDE 13.03.2017 DA CMAOT

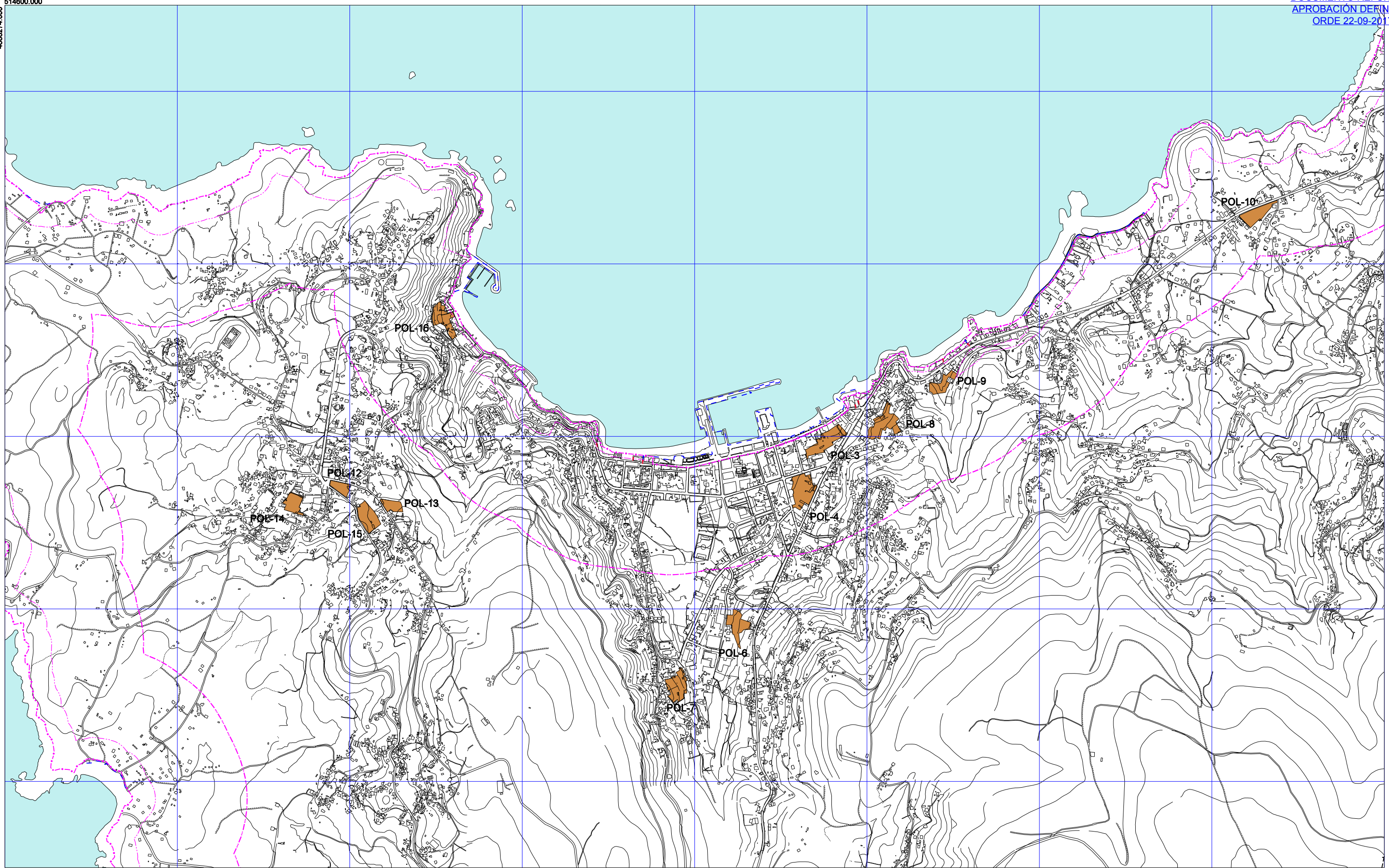
ORDENACIÓN

DISTRITOS



RANON

514600.000
4688274.000



- LÍMITE MUNICIPAL
- - - - - DESLINDE D.P.M.T.
- - - - - SERVIDUME D.P.M.T.
- - - - - ZONA DE INFLUENCIA D.P.M.T.
- - - - - LÍMITE INTERIOR RIBEIRA DO MAR
- ← SERVIDUME DE ACCESO (Peonil-Rodado)

■ POLÍGONOS



OFICINA DE
PLANIFICACIÓN MUNICIPAL
BUEU

ABRIL 2017

ESCALA 1/15.000

CONCELLO BUEU
PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
DOCUMENTO CUMPRIMENTACIÓN ORDE 13.03.2017 DA CMAOT
ORDENACIÓN
POLÍGONOS



RAMÓN

Para estes ámbitos o Plan distingue o solo urbano consolidado do non consolidado con similares condicións de acabado e maclaxe co territorio e os núcleos rurais xa apuntadas para a Vila e o seu distrito.

A capacidade do solo urbano consolidado para o distrito de Beluso é de 132 novas vivendas, sendo para o solo urbano non consolidado de 111 novas vivendas. Neste distrito o Plan define unha área de solo urbanizable diferido, e que ten por obxecto completar, maclar e consolidar as tramas residenciais existentes a carón do núcleo urbano principal de A Rúa Nova e a formación do Parque de O Cabalo-A Costa de Figueirón. Así, cunha ordenación en baixa densidade, permítese canalizar o crecemento residencial do distrito cunha capacidade de 260 novas vivendas.

A capacidade do solo urbano consolidado do distrito de Cela é de 91 novas vivendas, sendo para o solo non consolidado de 24 vivendas máis.

A priorización garante a cobertura da demanda residencial esperada con elasticidades suficientes, máis aló do período cuadrienal da estratexia definida contemplando a secuencia e o dilatado dos períodos necesarios para a xestión e preparación do solo urbanizado, tal e como se expuxo no apartado relativo á capacidade do Plan.

CADRO Nº 18. RESUMO DA SUPERFICIE CONSTRUÍDA RESIDENCIAL

| | V.A. (m ²) | % |
|---|------------------------|---------------|
| Superficie construída existente. | 785.581 | 67,18 |
| Superficie prevista no planeamento subsistente. | 9.200 | 0,79 |
| Superficie prevista no solo urbano consolidado. | 66.990 | 5,73 |
| Superficie prevista no solo urbano non consolidado. | 40.701 | 3,48 |
| Superficie prevista no solo de núcleo rural tradicional. | 103.108 | 8,82 |
| Superficie prevista no solo de núcleo rural común. | 66.901 | 5,72 |
| Superficie prevista no solo urbanizable delimitado. | 52.006 | 4,45 |
| Superficie prevista no solo urbanizable non delimitado. | 44.813 | 3,83 |
| SUPERFICIE CONSTRUÍDA TOTAL NO HORIZONTE DO PLAN XERAL | 1.169.300 | 100,00 |

CADRO Nº 19. RESUMO DA CAPACIDADE RESIDENCIAL

| | Nº VIV. | % |
|--|--------------|---------------|
| Número de vivendas máximas previstas no planeamento subsistente. | 80 | 2,51 |
| Número de vivendas máximas previstas no solo urbano consolidado. | 623 | 19,57 |
| Número de vivendas máximas previstas no solo urbano non consolidado. | 363 | 11,40 |
| Número de vivendas máximas previstas no solo urbano de núcleo rural tradicional. | 692 | 21,74 |
| Número de vivendas máximas previstas no solo de núcleo rural común. | 449 | 14,10 |
| Número de vivendas máximas previstas no solo urbanizable delimitado. | 542 | 17,02 |
| Número de vivendas máximas previstas no solo urbanizable non delimitado. | 435 | 13,66 |
| TOTAL Nº VIVENDAS MÁXIMAS PREVISTAS NO HORIZONTE DO PLAN | 3.184 | 100,00 |

Analízase pormenorizadamente a continuación o crecemento residencial nos distintos distritos.

No distrito 1 Vila, delimítanse sete ámbitos de solo urbano non consolidado de uso residencial, cunha porcentaxe de usos complementarios comerciais ou terciarios do 23,7% con respecto á superficie construída total, co obxecto de acadar unha diversificación e reforzo de actividades urbanas.

CADRO Nº 20. DISTRITO 1 VILA

| Nº | DENOMINACIÓN | SUPERFICIE | EDIFIC. | SUPERFICIE CONSTRUÍDA | S.C. COMERCIAL | S.C. RESIDENCIAL |
|------------------------------|---|---------------|---------|--------------------------|-------------------|---------------------|
| POL. 03 | Interior cuarteirón Matilde Bares- Montero Ríos | 9.813 | 0,85 | 8.341 | 3.049 | 5.292 |
| POL. 04 | Cuarateirón Pazos Fontenla, Alfonso Castelao e PO-551 | 10.821 | 0,85 | 9.198 | 2.813 | 6.385 |
| POL. 06 | Centro de saúde | 7.418 | 0,50 | 3.709 | 1.242 | 2.467 |
| POL. 07 | O Valado | 8.879 | 0,40 | 3.552 | 0 | 3.552 |
| POL. 08 | As Meáns- A Cancelliña | 10.314 | 0,40 | 4.126 | 0 | 4.126 |
| POL. 09 | Loureiro | 5.117 | 0,75 | 3.838 | 650 | 3.188 |
| TOTAL DISTRITO 1 VILA | | 52.362 | | 32.764 | 7.754 | 25.010 |

Coa clasificación de solo urbanizable o Plan Xeral establece catro áreas diferenciadas, dúas delimitadas e priorizadas que permiten reforzar a estrutura e o modelo de crecemento xa iniciado co Plan Parcial de As Lagoas.

A extensión superficial das catro áreas de solo urbanizable acadan os 231.042 m² con capacidade para 718 vivendas.

No distrito 2 Cela, delimítase un único ámbito de solo urbano non consolidado de uso residencial, cunha porcentaxe de usos complementarios comerciais ou terciarios do 26,1% con respecto á superficie construída total.

CADRO Nº 21. DISTRITO 2 CELA

| Nº | DENOMINACIÓN | SUPERFICIE | EDIFIC. | SUPERFICIE CONSTRUÍDA | S.C. COMERCIAL | S.C. RESIDENCIAL |
|------------------------------|--------------|--------------|---------|--------------------------|-------------------|---------------------|
| POL. 10 | Souto-Agrelo | 6.872 | 0,50 | 3.436 | 896 | 2.540 |
| TOTAL DISTRITO 2 CELA | | 6.872 | | 3.436 | 896 | 2.540 |

Por último no distrito 3 Beluso, delimítanse sete ámbitos de solo urbano non consolidado de uso residencial, cunha porcentaxe de usos complementarios comerciais ou terciarios do 16,6% con respecto á superficie construída total, co obxecto de acadar unha diversificación e reforzo de actividades urbanas.

CADRO Nº 22. DISTRITO 3 BELUSO

| Nº | DENOMINACIÓN | SUPERFICIE | EDIFIC. | SUPERFICIE CONSTRUÍDA | S.C. COMERCIAL | S.C. RESIDENCIAL |
|--------------------------------|---|---------------|---------|--------------------------|-------------------|---------------------|
| POL. 12 | A Rúa Nova de Arriba-cruce | 3.416 | 0,85 | 2.904 | 984 | 1.920 |
| POL. 13 | A Rúa Nova de Arriba-estrada de Portela | 3.734 | 0,50 | 1.867 | 252 | 1.615 |
| POL. 14 | Montemogos | 5.485 | 0,50 | 2.743 | 0 | 2.743 |
| POL. 15 | Chan de Piñeiro | 7.947 | 0,40 | 3.179 | 0 | 3.179 |
| POL. 16 | A Praia de Beluso 1 | 7.880 | 0,70 | 5.516 | 1.822 | 3.694 |
| TOTAL DISTRITO 3 BELUSO | | 28.462 | | 16.208 | 3.058 | 13.151 |

Como complemento de estrutura urbana de nodo secundario de Beluso o Plan clasifica unha área de solo urbanizable non delimitado que abrangue unha superficie de 88.961 m² con capacidade para 260 vivendas.

Cumprimento de cesión de dotacións de sistema local no solo urbano non consolidado. 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, así como os parámetros de limitacións de intensidade.

No cadro seguinte establécese a xustificación da cumprimentación:

| DISTRITO | SUP. ÁMBITO | SUP. CONSTRUÍDA | DOTACIÓNS LOCAIS PÚBLICAS | | | ESTÁNDARES LEGAIS | | |
|----------|----------------|--------------------|---------------------------|-----------|-------------|-------------------|-----------|-------------|
| | | | Z.L. | DOTACIÓNS | APARCADOIRO | Z.L. | DOTACIÓNS | APARCADOIRO |
| VILA | 52.362 | 32.764 | 11.421 | 5.368 | 230 | 6.509 | 3.276 | 164 |
| CELA | 6.872 | 3.436 | 878 | 823 | 45 | 687 | 344 | 17 |
| BELUSO | 28.462 | 16.208 | 5.490 | 2.227 | 89 | 3.195 | 1.621 | 81 |

Para todos e cada un dos distritos cúmprense as limitacións de intensidade e as reservas dotacionais esixidas pola lexislación como se recolle nos cadros correspondentes.

A continuación reproducése a táboa desagregada por distritos e polígonos na que se pode comprobar o cumprimento dos estándares legais.

CADRO Nº 23. ÁREAS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

| DISTRITO VILA | | SUPERFICIE | EDIFIC. | SUPERFICIE CONSTRUÍDA | CESIÓNS | | | ESTÁNDARES LEGAIS SISTEMA LOCAL | | |
|----------------------------|--|---------------|---------|-----------------------|---------------|--------------|------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| Nº | DENOMINACIÓN | | | | ZONA VERDE | DOTAC. | APARC. | ZONA VERDE | DOTAC. | APARC. |
| POL. 03 | Interior cuarteirón Matilde Bares-Montero Ríos | 9.813 | 0,85 | 8.341 | 1.356 | 1.337 | 24 | art. 47.2 LOUG | art. 47.2 LOUG | art. 47.2 LOUG |
| POL. 04 | Cuarteirón Pazos Fontenla, Alfonso Castelao e PO-551 | 10.821 | 0,85 | 9.198 | 2.239 | 2.065 | 134 | | | |
| POL. 06 | Centro de saúde | 7.418 | 0,50 | 3.709 | 1.908 | 763 | 23 | | | |
| POL. 07 | O Valado | 8.879 | 0,40 | 3.552 | 1.719 | 534 | 21 | | | |
| POL. 08 | As Meáns- A Canceliña | 10.314 | 0,40 | 4.126 | 2.564 | 669 | 28 | | | |
| POL. 09 | Loureiro | 5.117 | 0,75 | 3.838 | 1.635 | 0 | 0 | | | |
| TOTAL DISTRITO VILA | | 52.362 | | 32.764 | 11.421 | 5.368 | 230 | 6.509 | 3.276 | 164 |

| DISTRITO CELA | | SUPERFICIE | EDIFIC. | SUPERFICIE CONSTRUÍDA | CESIÓNS | | | ESTÁNDARES LEGAIS SISTEMA LOCAL | | |
|----------------------------|--------------|--------------|---------|-----------------------|------------|------------|-----------|---------------------------------|------------|-----------|
| Nº | DENOMINACIÓN | | | | ZONA VERDE | DOTAC. | APARC. | ZONA VERDE | DOTAC. | APARC. |
| POL.10 | Souto-Agrelo | 6.872 | 0,5 | 3.436 | 878 | 823 | 45 | art. 47.2 | art. 47.2 | art. 47.2 |
| TOTAL DISTRITO CELA | | 6.872 | | 3.436 | 878 | 823 | 45 | 687 | 344 | 17 |

| DISTRITO BELUSO | | SUPERFICIE | EDIFIC. | SUPERFICIE CONSTRUÍDA | CESIÓNS | | | ESTÁNDARES LEGAIS SISTEMA LOCAL | | |
|------------------------------|---|---------------|---------|-----------------------|--------------|--------------|-----------|---------------------------------|----------------|----------------|
| Nº | DENOMINACIÓN | | | | ZONA VERDE | DOTAC. | APARC. | ZONA VERDE | DOTAC. | APARC. |
| POL. 12 | A Rúa Nova de Arriba-cruce | 3.416 | 0,85 | 2.904 | 861 | 499 | 19 | art. 47.2 LOUG | art. 47.2 LOUG | art. 47.2 LOUG |
| POL. 13 | A Rúa Nova de Arriba-estrada de Portela | 3.734 | 0,50 | 1.867 | 694 | 340 | 0 | | | |
| POL. 14 | Montemogos | 5.485 | 0,50 | 2.743 | 559 | 427 | 8 | | | |
| POL. 15 | Chan de Piñeiro | 7.947 | 0,40 | 3.179 | 1.847 | 0 | 20 | | | |
| POL. 16 | A Praia de Beluso 1 | 7.880 | 0,70 | 5.516 | 1.529 | 961 | 42 | | | |
| TOTAL DISTRITO BELUSO | | 28.462 | | 16.208 | 5.490 | 2.227 | 89 | | | |

Ademais ao conxunto de polígonos da Vila de edificabilidades superiores a $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$, o presente Plan Xeral adscribelle as dotacións de sistema xeral de tal xeito que o seu aproveitamento tipo resulte homoxéneo en función da súa edificabilidade de partida e dos usos que o Plan lles asigna, tal e como se indica a continuación:

| POLÍGONO | | DOTACIÓN DE SISTEMA XERAL ADSCRITA | | SUPERFICIE (m ²) |
|----------|--|------------------------------------|--|------------------------------|
| POL. 03 | Interior cuarteirón Matilde Bares - Montero Ríos | RE-04 | Reserva de equipamento na rúa da Pedra | 1.308 |
| POL. 04 | Cuarteirón Pazos Fontenla, Alfonso Castelao e PO-551 | RE-04 | Reserva de equipamento na rúa da Pedra | 1.254 |



ABRIL 2017

ESCALA 1/1.500

CONCELLO DE BUEU PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

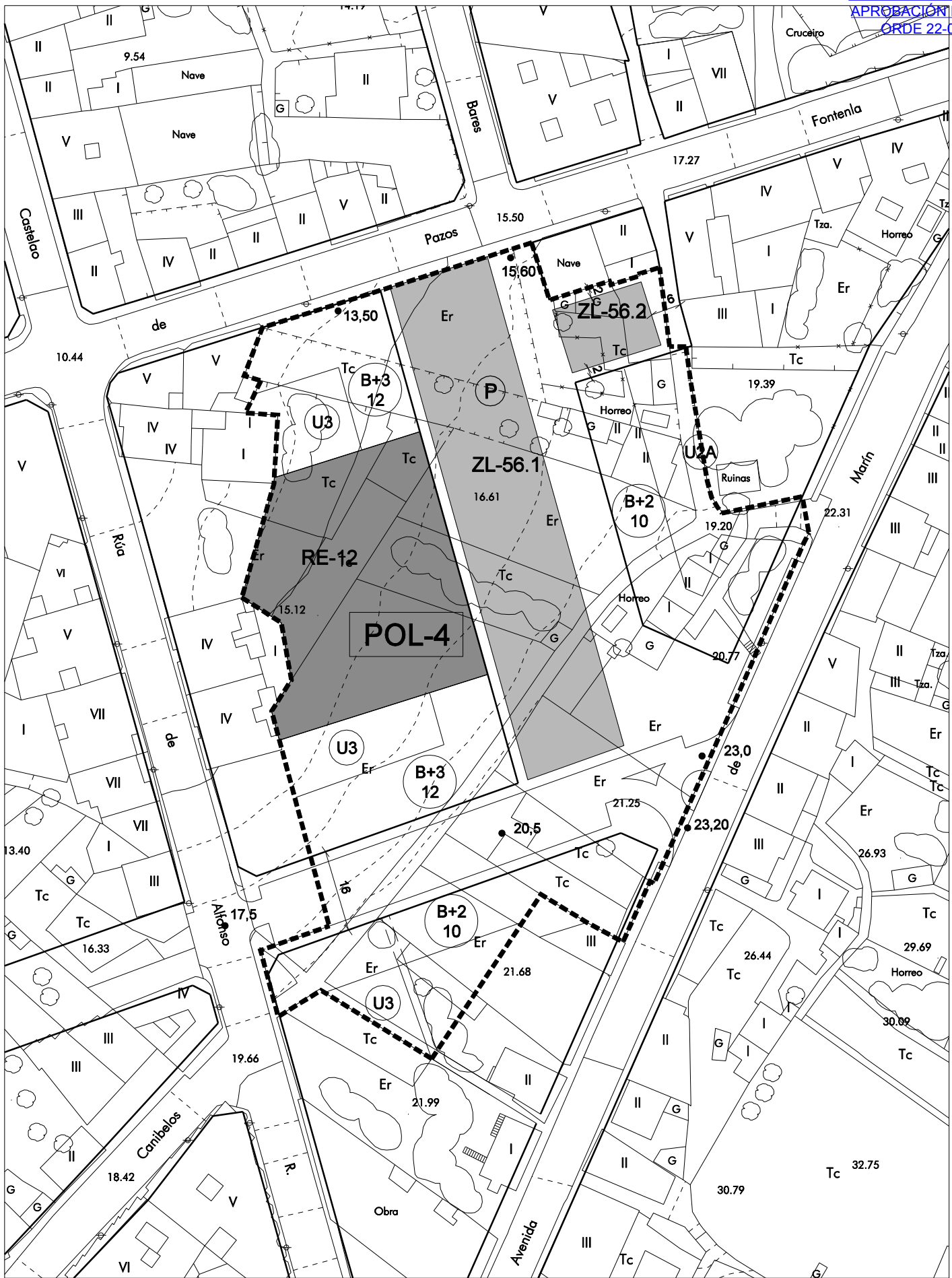
DOCUMENTO CUMPRIMENTACIÓN ORDE 13.03.2017 DA CMAOT

ORDENACIÓN

POLÍGONOS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO
INTERIOR CUARTEIRÓN MATILDE BARES - MONTERO RÍOS



POL.3

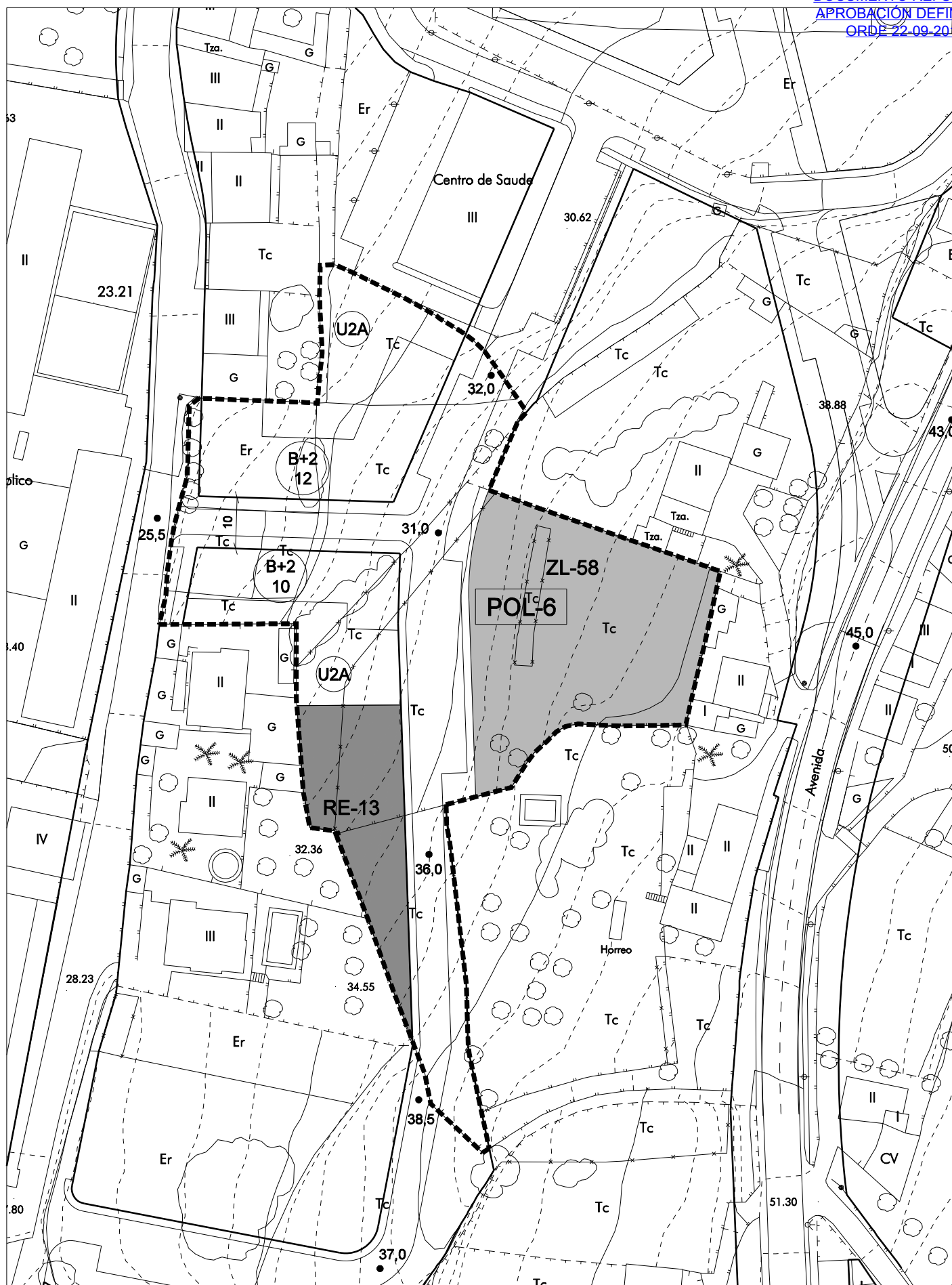


OFICINA DE
PLANEAMENTO S.A.
ABRIL 2017
ESCALA 1/1.000

CONCELLO DE BUEU
PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
DOCUMENTO CUMPRIMENTACIÓN ORDE 13.03.2017 DA CMAOT
ORDENACIÓN
POLÍGONOS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO
CUARTEIRÓN PAZOS FONTELA, ALFONSO CASTELAO E PO-551



POL.4



ABRIL 2017

ESCALA 1/1.000

CONCELLO DE BUEU
PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

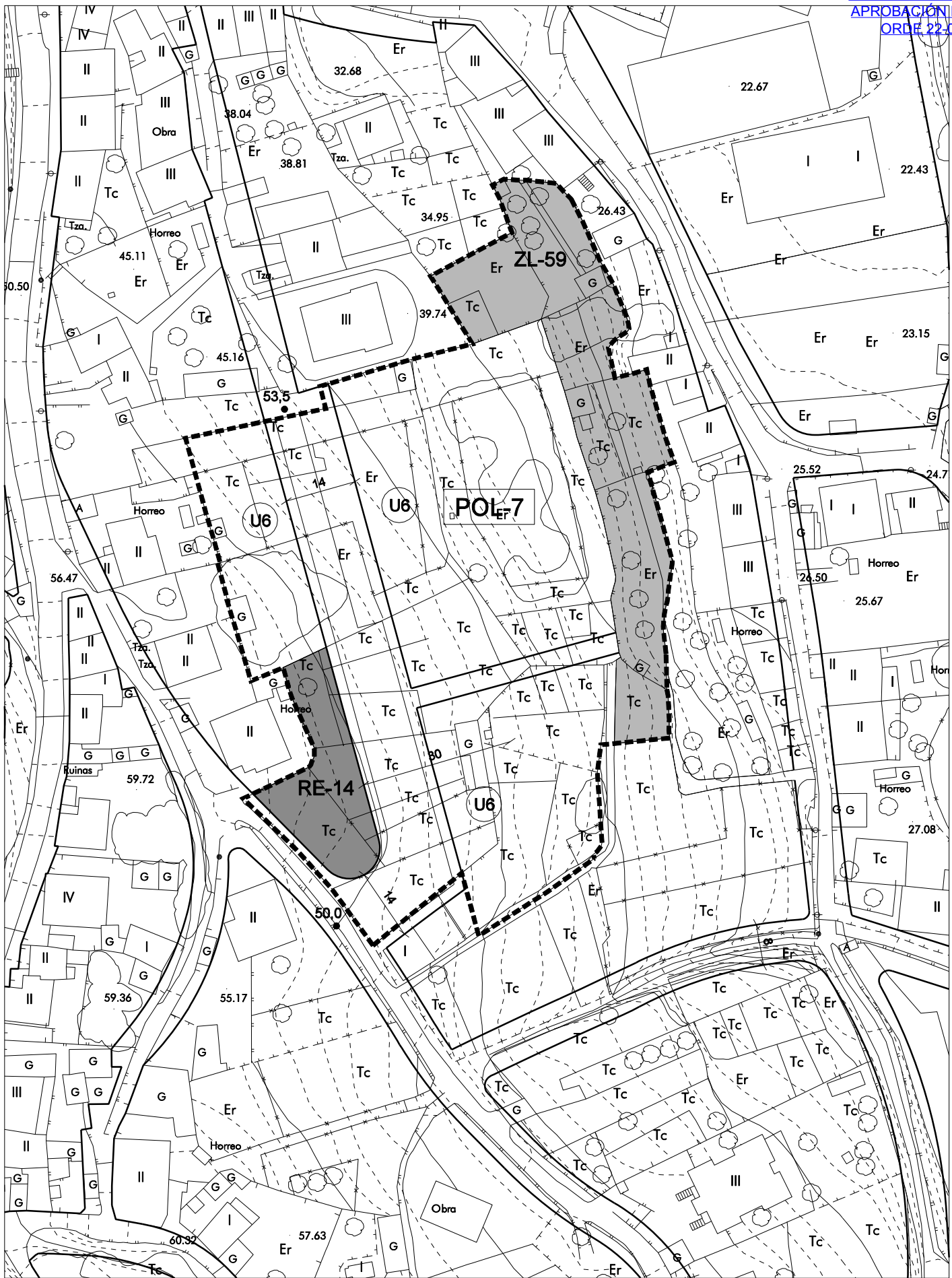
DOCUMENTO CUMPRIMENTACIÓN ORDE 13.03.2017 DA CMAOT

ORDENACIÓN

**POLÍGONOS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO
CENTRO DE SAÚDE**



POL.6

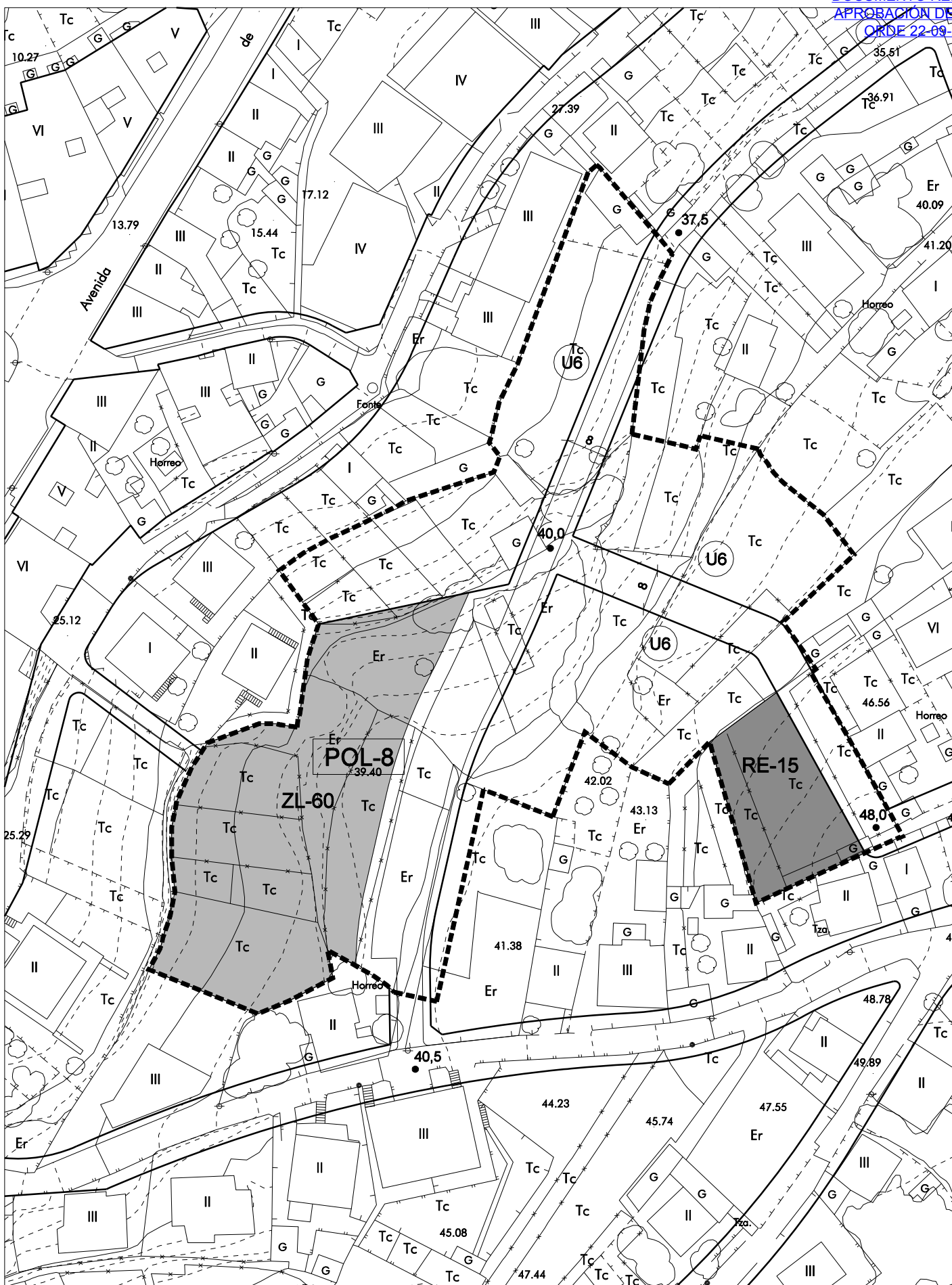


ABRIL 2017
ESCALA 1/1.000

CONCELLO DE BUEU
PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
DOCUMENTO CUMPRIMENTACIÓN ORDE 13.03.2017 DA CMAOT
ORDENACIÓN
POLÍGONOS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO
O VALADO



POL.7



OFICINA DE PLANEAMENTO S.A.

ABRIL 2017

ESCALA 1/1.000

CONCELLO DE BUEU PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

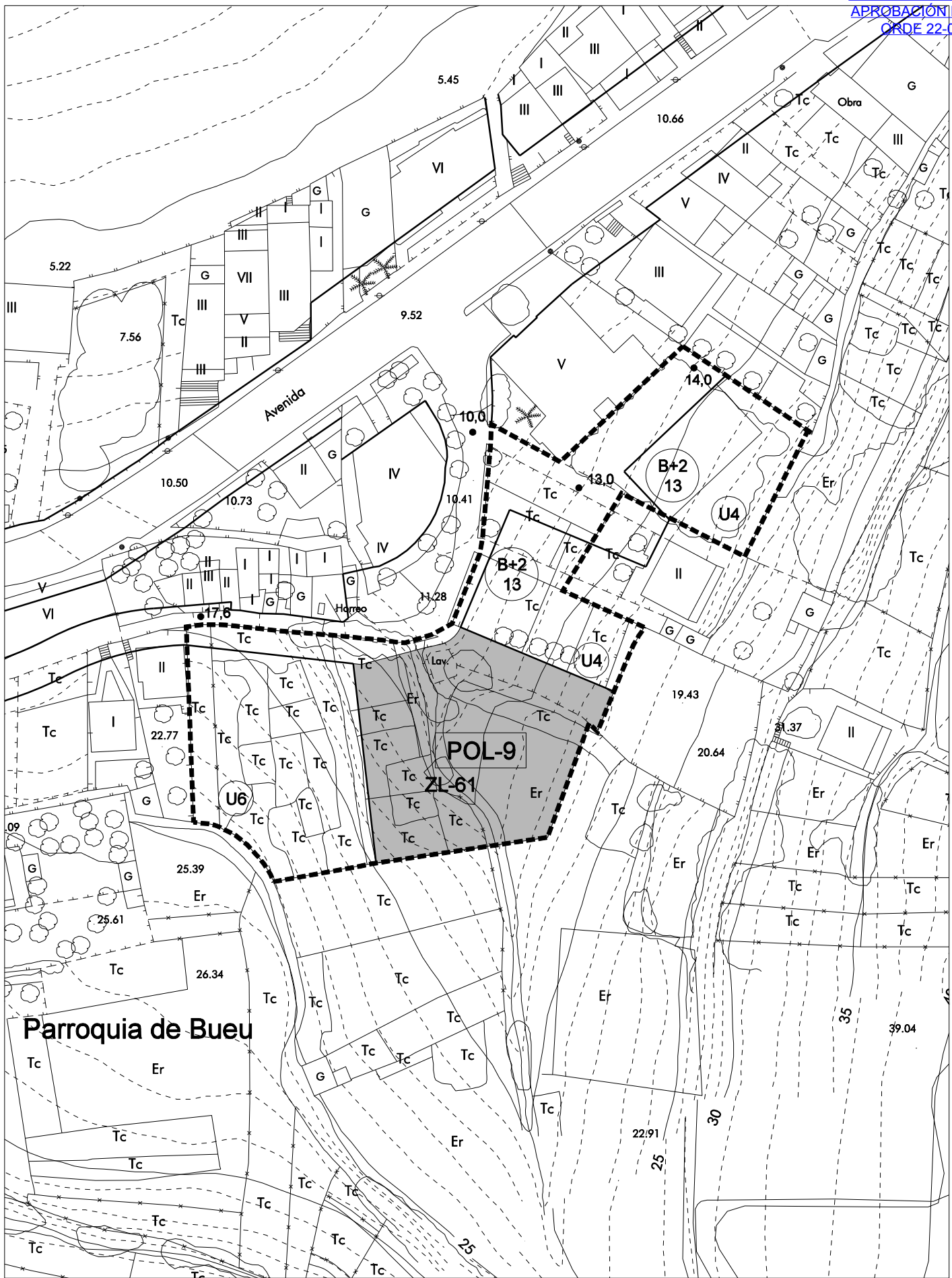
DOCUMENTO CUMPRIMENTACIÓN ORDE 13.03.2017 DA CMAOT

ORDENACIÓN

POLÍGONOS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO
AS MEÁNS - A CANCELAIÑA



POL.8



Parroquia de Bueu

CONCELLO DE BUEU

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

DOCUMENTO CUMPRIMENTACIÓN ORDE 13.03.2017 DA CMAOT

ORDENACIÓN

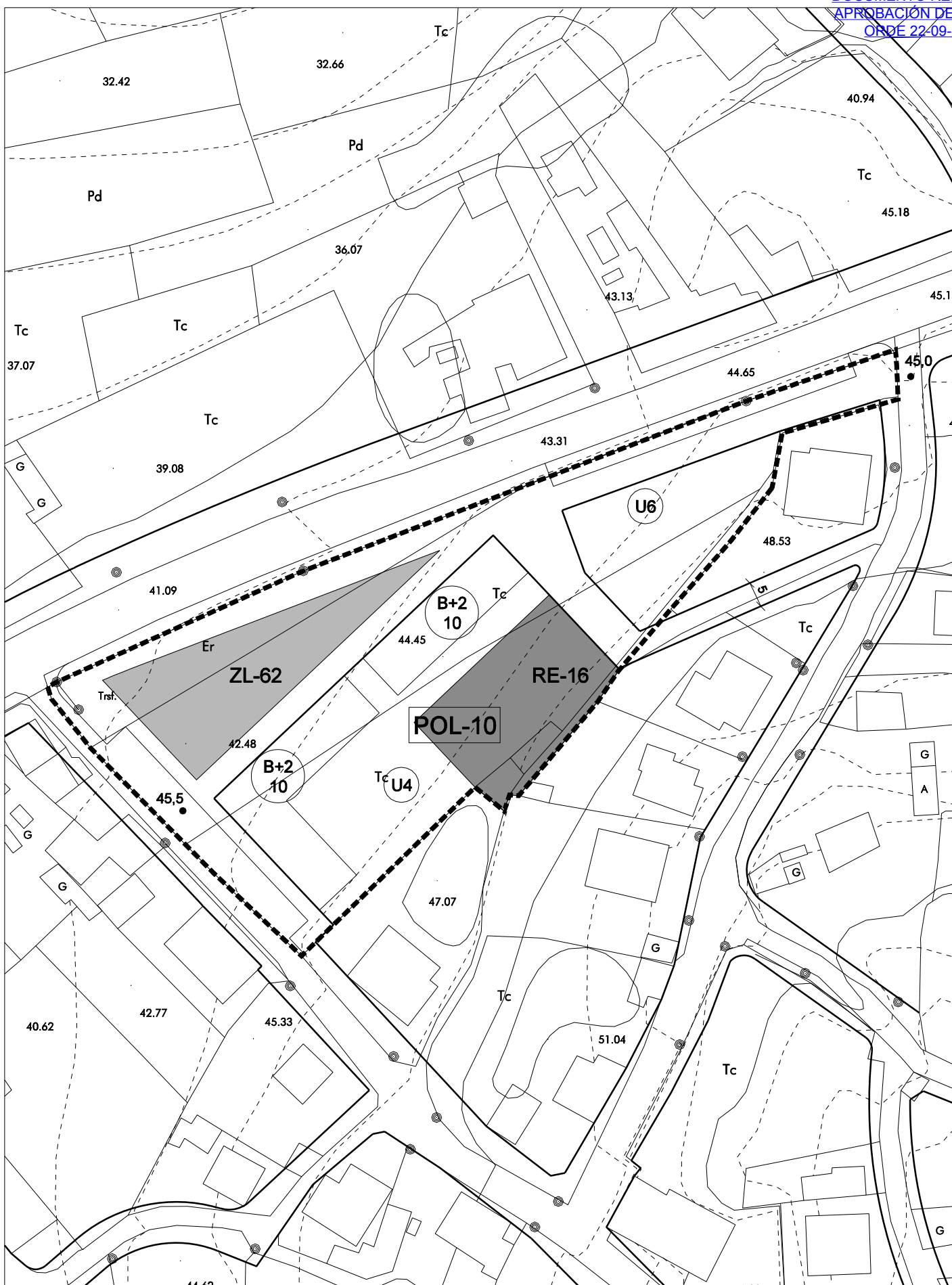
POLÍGONOS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO
LOUREIRO



ABRIL 2017

ESCALA 1/1.000

POL.9



OFICINA DE
PLANEAMENTO S.A.

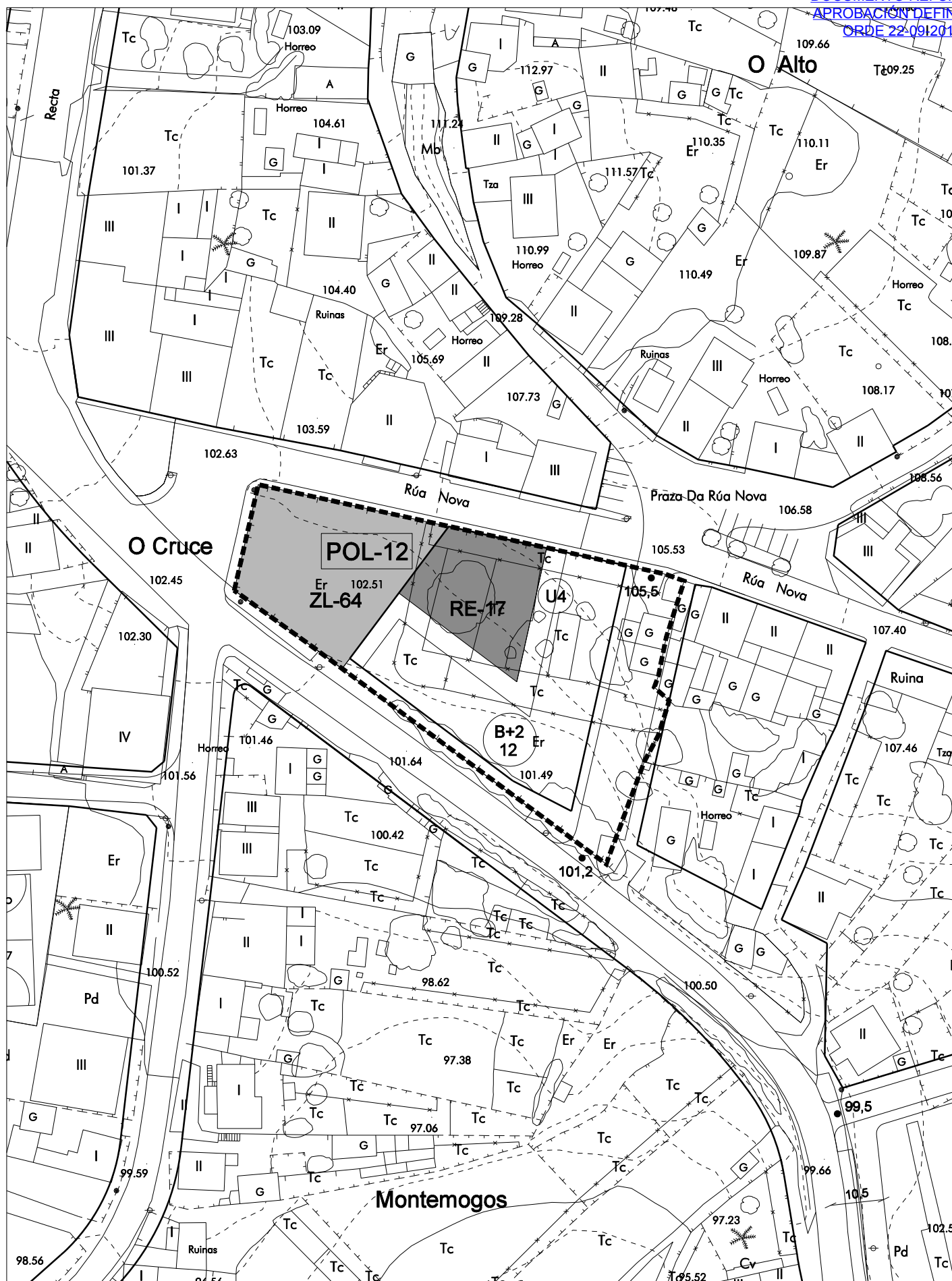
ABRIL 2017

ESCALA 1/1.000

CONCELLO DE BUEU
PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
DOCUMENTO CUMPRIMENTACIÓN ORDE 13.03.2017 DA CMAOT
ORDENACIÓN
POLÍGONOS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO
SOUTO - AGRELO



POL. 10



ABRIL 2017

ESCALA 1/1.000

CONCELLO DE BUEU
PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

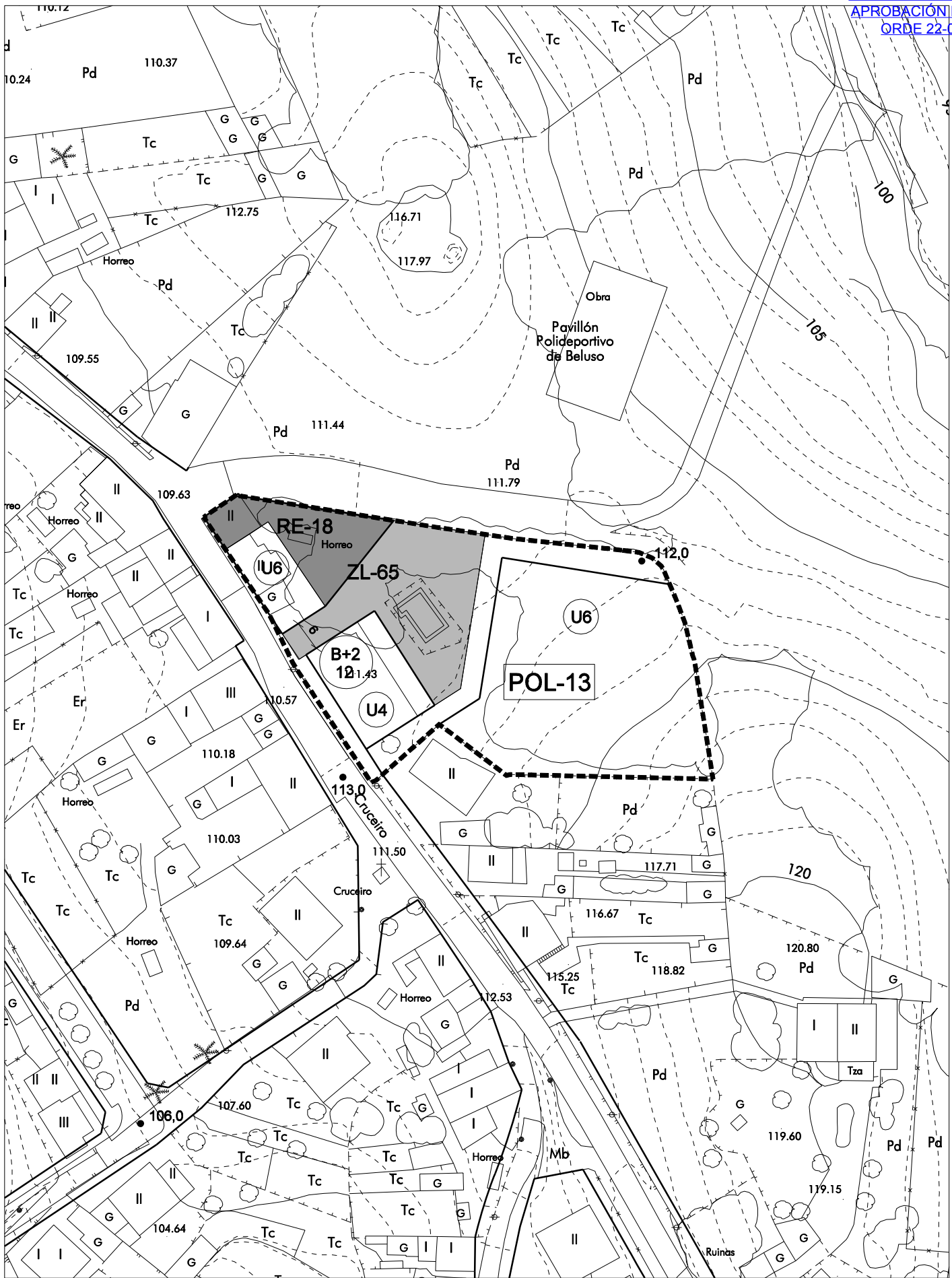
DOCUMENTO CUMPRIMENTACIÓN ORDE 13.03.2017 DA CMAOT

ORDENACIÓN

POLÍGONOS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO
A RÚA NOVA DE ARRIBA-CRUCHE



POL. 12

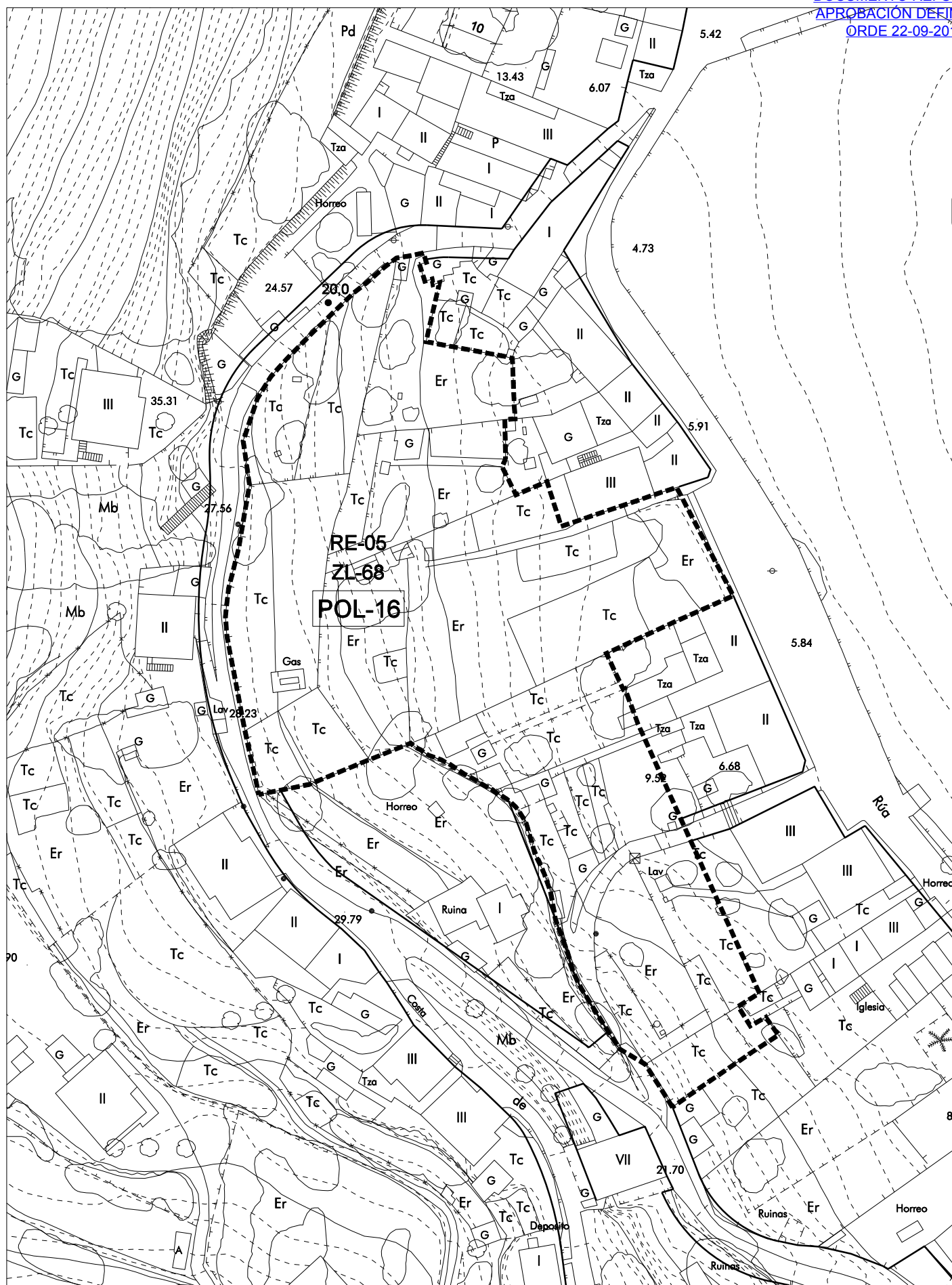


OFICINA DE PLANEAMENTO S.A.
ABRIL 2017
ESCALA 1/1.000

CONCELLO DE BUEU
PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
DOCUMENTO CUMPRIMENTACIÓN ORDE 13.03.2017 DA CMAOT
ORDENACIÓN
POLÍGONOS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO
A RÚA NOVA DE ARRIBA - ESTRADA DE PORTELA



POL. 13



RE-05
ZL-68
POL-16



ABRIL 2017

ESCALA 1/1.000

CONCELLO DE BUEU PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

DOCUMENTO CUMPRIMENTACIÓN ORDE 13.03.2017 DA CMAOT

ORDENACIÓN

POLÍGONOS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO
A PRAIA DE BELUSO 1



POL. 16

D.8.4. ORDENACIÓN DO DESENVOLVEMENTO TERCIARIO E INDUSTRIAL. SUFICIENCIA E ADECUACIÓN DO SOLO DESTINADO A USOS PRODUTIVOS.

En relación a Bueu, incluída na Rexión Urbana de Vigo-Pontevedra, as Directrices de Ordenación do Territorio destacan a súa prioridade para a localización dos espazos de actividade, que deben repartirse equilibradamente de modo que se garanta o axeitado equilibrio entre dotación global de áreas acondicionadas para estes usos e a demanda de sectores produtivos consumidores de solo para actividades económicas, debendo o planeamento urbanístico prever unha reserva de solo axeitada para atender á demanda. O desenvolvemento do solo industrial e das actividades con el relacionadas, ten unha dobre vertente, por unha banda a consolidación dos usos actualmente existentes, basicamente ligados ás actividades portuarias, e por outra, a través da ampliación dos espazos de actividade específica, ampliando a oferta de solo urbanizado destinado a este uso.

O Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariais de Galicia 2014, inclúe nas súas propostas a ampliación do parque empresarial do Morrazo, incluíndo territorios de Bueu e Cangas, coa obriga da súa clasificación como solo urbanizable por parte dos planeamentos. Polo tanto, o Plan, en coherencia coa súa aposta polo reforzo das actividades empresariais en polígono, clasifica como solo urbanizable con destino a uso industrial-terciario o ámbito definido no Plan Sectorial mencionado, que permiten afianzar o mantemento do sector secundario, o apoio loxístico ao porto de Bueu e a implantación de terciarios especializados en polígono, xa incluídos nos obxectivos do Plan Xeral.

Así, conforme ao anterior, e encaixando co obxecto de acadar un incremento e diversificación da base económica do municipio, o Plan Xeral establece como un obxectivo estratéxico acadar unha reserva de áreas para actividades produtivas cunha capacidade suficiente para permitir implantacións de diversa tipoloxía, e procurando unha distribución e localización equilibrada no contorno do Parque Empresarial existente, atendendo á disposición dos colectores de accesibilidade rodados, no marco do Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariais de Galicia.

O Plan Xeral establece unha delimitación de solo urbanizable de carácter industrial-empresarial que se apoia no actual Parque, garantindo deste xeito, a continuidade da infraestrutura xa instalada. Este ámbito afecta a territorios de Bueu e Cangas, e dado o seu ámbito supramunicipal remítese á formación do correspondente Proxecto Sectorial, será nese instrumento no que se estudará a inclusión da valgada do rego situado ao

oeste no sistema de zonas verdes e espazos libres, e o remate da zona intersticial entre a traza do corredor e o actual Parque.

Todo o ámbito, pola súa situación, ocupa unha posición estratéxica ao entrar en relación directa coa Vía de Alta Capacidade do Morrazo no contorno do enlace de Castiñeiras.

Polas súas compoñentes topográficas, e unha vez que a área máis doada xa foi colonizada polo actual Parque Empresarial de Castiñeiras, cómpre ter en conta criterios paisaxísticos e ambientais á hora do seu deseño e execución, evitando impactos ambientais que poidan afectar a outros recursos municipais, singularmente os relacionados coas actividades turísticas tamén postos en xogo, identificados no POL respecto dos ámbitos de interese ambiental tanto de corredor ecolóxico como de interese paisaxístico, coa fin de non xerar intrusionés indesexadas.

O Plan Xeral, en concordancia co Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariais, aposta claramente pola consolidación desta área e establece actuacións complementarias de vialidade á marxe da Vía Rápida, garantindo un correcto maclaxe comarcal e local, o que tamén permitirá a mellor conexión da Vila coa Vía Rápida, a Comarca e as áreas urbana de Pontevedra e metropolitana de Vigo, a través do enlace de Castiñeiras.

Noutro rango, o Plan Xeral garante a través dunha cualificación específica, a permanencia dos actuais usos industriais, sen prexuízo da súa acomodación á lexislación de actividades e de regulamentación ambiental.

De cara a valorar a idoneidade do Modelo de Ordenación proposto polo Plan Xeral respecto da súa adecuación para acoller e potenciar os usos produtivos do termo municipal, sinalar o forte peso que aínda ten en Bueu no ano 2001 o sector primario, pola importante dependencia de máis do 30% da súa poboación ocupada no sector pesqueiro, sendo a poboación ocupada no sector terciario, vinculado ao servizo ás empresas, pero tamén no sector turístico, cun 43,3% o que ostenta a primacía. Neste sentido o Plan aposta por unha ordenación que sexa quen de manter os piares básicos da economía municipal. Así as mellores comunicación do Porto co seu territorio inmediato e coas vías de maior capacidade supoñen a opción urbanística do Plan para manter e mellorar as súas actividades. Por outra parte clasifica as instalacións portuarias como sistema xeral específico no que o correspondente Plan Especial pode ampliar a oferta dotacional. Para canalizar as iniciativas vinculadas co sector secundario, o Plan aposta pola consolidación e ampliación do Parque Empresarial de Castiñeiras en concordancia co previsto no P.S.O.A.E. de Galicia 2014, ocupando en Bueu unha superficie de arredor de 22 Ha.

En canto ás actividades terciarias, o Plan establece varias medidas para o seu complemento. Así no solo urbano consolidado fixa unhas ordenanzas de vivenda colectiva que destinan a totalidade dos baixos das edificacións a uso comercial ou terciario de servizos. Supoñendo unha altura media de 4 plantas para o centro urbano, obtense que nas plantas baixas existe unha potencialidade de unha superficie de 57.500 m² aproximadamente a usos terciarios e comerciais. Igualmente por compatibilidade entre usos, nas ordenanzas de vivenda unifamiliar de solo urbano están autorizados os usos terciarios compatibles co residencial ou en edificios exclusivos. Supoñendo que un 10% da edificabilidade máxima en ordenanzas urbanas de vivenda unifamiliar destínase a outros usos terciarios a superficie incrementase en 13.800 m² aproximadamente.

Por outra parte o Plan Xeral fai unha aposta clara pola terciarización nos ámbitos para os que establece unha nova ordenación. Así no solo urbanizable delimitado e diferido reserva entre o 20% e o 25%, chegando nun dos ámbitos ao 40% da edificabilidade para uso terciario e comercial, ben en plantas baixas da edificación colectiva ou ben en edificio exclusivo, o que supón unha superficie aproximada de 33.250 m² construídos con destino a este uso. O conxunto dos solos urbanos presenta así unha proporción de superficie construída con destino a usos terciarios e comerciais de case o 23% do teito edificable residencial nos ámbitos urbanos, isto sen ter en conta a compatibilidade establecida pola regulamentación de usos en outras plantas e que permitiría a localización en plantas de destino preferente residencial, -as altas da edificación colectiva-, doutros usos compatibles como oficinas e servizos.

Ademais por compatibilidade entre usos, nas ordenanzas residenciais de solo de núcleo rural están autorizados os usos terciarios compatibles co residencial ou en edificios exclusivos. Supoñendo que un 2% da edificabilidade máxima nas ordenanzas de núcleo rural destínase a outros usos terciarios a superficie incrementase en 14.000 m² aproximadamente.

Por último, o Plan propugna que na ampliación do Parque Empresarial, a desenvolver polo Proxecto Sectorial correspondente, se promoverá a implantación de usos terciarios en polígono, coa fin de crear un foco de atracción de actividade vinculada aos tres sectores: como plataforma de apoio ao Porto, como centro de actividade de empresas dedicadas á transformación, sector secundario, así como de ampliación da oferta terciaria en polígono de apoio ás empresas, do transporte e do sector especializado comercial e de distribución.

En conxunto a superficie que o Plan destina a usos terciarios directamente acada unha proporción do 9,2% sobre a superficie máxima construída residencial a teito de planeamento, e incrementarase si se considera a superficie con destino a usos terciarios

especializados en polígono, proporción que da conta do equilibrio entre os diversos usos que establece o Plan, garantindo a axeitada protección dos contornos urbanos, asegurando a necesaria accesibilidade a servizos e comercios para toda a poboación do municipio e que acada a oferta suficiente e diversa, ofrecendo diversas opcións de implantación: baixos comerciais, terciario en plantas altas, edificios exclusivos terciario-comerciais inseridos en tramas urbanas residenciais e terciarios comerciais exclusivos en parque empresarial, cun nivel de servizo intermedio, tanto para a poboación municipal como para a do seu contorno inmediato.

CADRO Nº 24. SUPERFICIES RESIDENCIAIS E TERCIARIAS A TEITO DE PLAN

| | SUPERFICIE CONSTRUÍDA | |
|--|-----------------------|----------------|
| | uso residencial | uso terciario |
| Solo urbano con vivenda colectiva existente | 179.760 | 44.940 |
| Solo urbano con vivenda colectiva prevista | 50.087 | 12.522 |
| Solo urbanizable residencial e terciario urbano | 96.819 | 33.252 |
| Solo urbano con vivenda unifamiliar existente e prevista | 137.952 | 13.795 |
| Total núcleos urbanos | 464.618 | 104.509 |
| Resto de vivendas unifamiliares existentes en núcleo e diseminado e previstas en núcleo rural. | 704.682 | 14.094 |
| Total solo residencial | 1.169.300 | 118.603 |
| Solo urbanizable en polígono (*) | | |
| TOTAL | 1.169.300 | 118.603 |

(*) A decidir por Proxecto Sectorial.

D.8.5. SISTEMATIZACIÓN DO EQUIPAMENTO LOCAL. ESTÁNDARES. CADROS RESUMO

O sistema local de equipamento corresponde a aquelas dotacións de servizo aos 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 espazos libres públicos.

O sistema de espazos libres e zonas verdes está formado por áreas axardinadas ou de xogo de nenos. Segundo o analizado na Información Urbanística o sistema de espazos libres presenta déficits 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 ao sistema local fanse tres tipos de propostas, por un lado ampliáanse algunhas das zonas existentes pola súa posición e aptitude ou por existir elementos menores, sobre todo fontes ou lavadoiros de uso público, que se incorporan a estas ampliacións. Por outro lado dispóñense outras áreas resultado da ordenación do espazo público en canto á definición de aliñacións establecidas nos núcleos. Por último propónse a reurbanización de certas pezas, que sendo públicas poderían incrementar a oferta de espazos libres.

A continuación, analízase a distribución espacial das zonas libres, indicando a súa superficie e as súas características así como a obtención do solo para os que o Plan propón.

CADRO Nº 25. SISTEMA LOCAL DE ZONAS VERDES E ESPAZOS LIBRES PÚBLICOS

| IDENTIFICACIÓN | NOME | SITUACIÓN | SUPERFICIE DO SOLO m ² | | | OBTENCIÓN |
|----------------|--|-----------|-----------------------------------|----------|--------|-----------------------------------|
| | | | EXISTENTE | PROPOSTO | TOTAL | |
| ZL-01 | Praza na Rúa Pazos Fontenla. | Vila | 70 | | 70 | Existente |
| ZL-02 | Praza na PO-551. | Vila | 85 | | 85 | Existente |
| ZL-03 | Praza no extremo leste do Porto. | Vila | 665 | 356 | 1.021 | Existente / Expropiación |
| ZL-04 | Praza de antiga Conservas Alonso. | Vila | 626 | | 626 | Existente |
| ZL-05 | Zonas libres O Enleito. | Vila | 368 | | 368 | Existente |
| ZL-06 | Zonas libres en O Valado. | Vila | 421 | 1.777 | 2.198 | Existente / Dispoñible |
| ZL-07 | Zona verde e zonas libres do Cuarteirón da Casa do Concello. | Vila | 5.868 | | 5.868 | Existente |
| ZL-08 | Área Recreativa O Valado. | Vila | 1.218 | | 1.218 | Existente |
| ZL-09 | Baixada á praia de Petís. | Vila | 424 | | 424 | Existente |
| ZL-10 | Zonas Verdes e libres P.P. A Lagoa. | Vila | 6.600 | | 6.600 | Existente |
| ZL-11 | Zona libre en Sabarigo Norte. | Cela | 551 | | 551 | Existente |
| ZL-12 | Zona libre en Sabarigo Sur. | Cela | 429 | 342 | 771 | Existente / Expropiación |
| ZL-14 | Zona libre en O Beloso 1. | Cela | 188 | | 188 | Existente |
| ZL-15 | Zona libre en O Beloso 2. | Cela | 224 | | 224 | Existente |
| ZL-16 | Zona libre en O Río. | Cela | 308 | | 308 | Existente |
| ZL-17 | Zona libre O Souto, na PO-551. | Cela | 315 | | 315 | Existente |
| ZL-18 | Zona libre Gándara. | Cela | 138 | | 138 | Existente |
| ZL-19 | Zona libre Fonte de Paradela. | Cela | 73 | | 73 | Existente |
| ZL-20 | Zona libre na Barraca-O Viso. | Bueu | 235 | | 235 | Existente |
| ZL-21 | Zona libre en Meiro. | Bueu | 1.246 | 515 | 1.761 | Existente / Expropiación |
| ZL-22 | Zonas libres Meiro. | Bueu | 412 | | 412 | Existente |
| ZL-23 | Zona libre na avenida de Cangas na Portela. | Bueu | 327 | 1.036 | 1.363 | Existente / Expropiación |
| ZL-24 | Zonas libres Trasouto. | Bueu | 627 | | 627 | Existente |
| ZL-25 | Zona libre Capela Santos Reis. | Bueu | 1.743 | | 1.743 | Existente |
| ZL-26 | Adro de Afora da Capela do Pazo de Santa Cruz. | Bueu | 821 | | 821 | Existente |
| ZL-27 | Zonas verdes e libres Parque Empresarial. | Bueu | 19.492 | | 19.492 | Existente |
| ZL-28 | Zona libre A Casela. | Bueu | 106 | | 106 | Existente |
| ZL-29 | Zonas libres na Achadiza. | Beluso | 454 | | 454 | Existente |
| ZL-31 | Zona libre E.D. praia de Beluso. | Beluso | 420 | | 420 | Existente |
| ZL-32 | Zonas libres A Costa Figueirón. | Beluso | 207 | | 207 | Existente |
| ZL-33 | Zona libre lavadouro A Rúa Nova de Abaixo. | Beluso | 561 | | 561 | Existente |
| ZL-34 | Zona libre A Rúa Nova de Abaixo. | Beluso | 598 | | 598 | Existente |
| ZL-35 | Zona libre do cruce en A Rúa Nova de Arriba. | Beluso | 206 | 1.294 | 1.500 | Existente / Dispoñible |
| ZL-36 | Zona libre A Roza. | Beluso | 431 | | 431 | Existente |
| ZL-37 | Zona libre Bon de Abaixo. | Beluso | 176 | 360 | 536 | Existente / Dispoñible aliñacións |
| ZL-38 | Zona libre en San Amedio. | Beluso | 3.825 | | 3.825 | Existente |
| ZL-39 | Zona libre rúa Pescadoira. | Vila | | 145 | 145 | Dispoñible aliñacións |
| ZL-40 | Zona libre na avenida de Marín, na PO-551. | Vila | | 1.149 | 1.149 | Expropiación |
| ZL-41 | Zona libre en A Lagoa. | Vila | | 736 | 736 | Dispoñible |

| IDENTIFICACIÓN | NOME | SITUACIÓN | SUPERFICIE DO SOLO m ² | | | OBTENCIÓN |
|--|---|-----------|-----------------------------------|---------------|---------------|------------------------------|
| | | | EXISTENTE | PROPOSTO | TOTAL | |
| ZL-42 | Zona libre antigo cemiterio de Bueu. | Vila | | 2.090 | 2.090 | Dispoñible |
| ZL-43 | Zona libre no borde río en A Gándara | Cela | | 2.182 | 2.182 | Expropiación / Dispoñible |
| ZL-44 | Zona libre en O Río 2 | Cela | | 188 | 188 | Expropiación / Dispoñible |
| ZL-45 | Zona libre na Portela. | Bueu | | 476 | 476 | Dispoñible aliñacións |
| ZL-46 | Praza da escola en O Cabalo | Beluso | | 631 | 631 | Dispoñible |
| ZL-47 | Zona libre no camiño do alto en A Rúa Nova de Abaixo. | Beluso | | 283 | 283 | Expropiación |
| ZL-48 | Zona libre en Montemogos 1 | Beluso | | 158 | 158 | Expropiación |
| ZL-49 | Zona libre en Montemogos 2 | Beluso | | 275 | 275 | Expropiación |
| ZL-51 | Zona libre na estrada de Bon | Beluso | | 148 | 148 | Expropiación |
| ZL-52 | Zona libre en O Vilar | Beluso | | 486 | 486 | Expropiación |
| ZL-53 | Zona libre no camiño de Tomadelo en Bon de Abaixo | Beluso | | 347 | 347 | Dispoñible aliñacións |
| ZL-55 | Zona libre Polígono 3 | Vila | | 1.356 | 1.356 | Cesión |
| ZL-56.1 | Zona libre Polígono 4 | Vila | | 2.002 | 2.002 | Cesión |
| ZL-56.2 | Zona libre Polígono 4 | Vila | | 237 | 237 | Cesión |
| ZL-58 | Zona libre Polígono 6 | Vila | | 1.908 | 1.908 | Cesión |
| ZL-59 | Zona libre Polígono 7 | Vila | | 1.719 | 1.719 | Cesión |
| ZL-60 | Zona libre Polígono 8 | Vila | | 2.564 | 2.564 | Cesión |
| ZL-61 | Zona libre Polígono 9 | Vila | | 1.635 | 1.635 | Cesión |
| ZL-62 | Zona libre Polígono 10 | Cela | | 878 | 878 | Cesión |
| ZL-64 | Zona libre Polígono 12 | Beluso | | 861 | 861 | Cesión |
| ZL-65 | Zona libre Polígono 13 | Beluso | | 694 | 694 | Cesión |
| ZL-66 | Zona libre Polígono 14 | Beluso | | 559 | 559 | Cesión |
| ZL-67 | Zona libre Polígono 15 | Beluso | | 1.847 | 1.847 | Cesión |
| ZL-68 | Zona libre Polígono 16 | Beluso | | 1.529 | 1.529 | Cesión |
| TOTAL SISTEMA LOCAL ZONAS VERDES E ESPAZOS LIBRES | | | 50.458 | 32.763 | 83.221 | |

Se analizamos a distribución territorial das zonas libres, vemos que as parroquias nas que o solo urbano ten maior peso, as zonas libres acadan unha superficie maior tras as propostas do Plan. Tal é o caso da Vila e Beluso.

| | SUPERFICIE DO SOLO m ² | | |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------|---------------|
| | EXISTENTE | PROPOSTO | TOTAL |
| Parroquia de BUEU (Vila) | 16.345 | 17.674 | 34.019 |
| Parroquia de BUEU (San Martiño) | 25.009 | 2.027 | 27.036 |
| Parroquia de BELUSO | 6.878 | 9.472 | 16.350 |
| Parroquia de CELA | 2.226 | 3.590 | 5.816 |
| TOTAL | 50.458 | 32.763 | 83.221 |

Con esta superficie acádase un estándar que rolda os 5,92 m² por habitante para o teito de poboación estimada polo Plan Xeral, incrementando as zonas verdes de sistema xeral xa analizadas. Esta relación de zonas verdes e de espazos libres será ampliada tras a execución dos correspondentes Plans Parciais e Plans de Sectorización, que se redactarán para desenvolver os solos urbanizables delimitados e os non delimitados respectivamente así como o Proxecto Sectorial de desenvolvemento da ampliación do Parque Empresarial.

B. Sistema local de Equipamento Docente.

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.

O número de centros considérase suficiente e axeitado ás necesidades actuais e futuras, e coa superficie clasificada, obtense un estándar de 2,59 m² por habitante tendo en conta o teito de poboación previsto polo Plan.

Sobre a porcentaxe de poboación de 3 a 5 anos este estándar elévase ata 31,17 m² por habitante.

CADRO Nº 26. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTO DOCENTE

| IDENTIFICACIÓN | NOME | SITUACIÓN | SUPERFICIE DO SOLO m ² | | | OBTENCIÓN |
|----------------|-------------------------------|-----------|-----------------------------------|----------|-------|--------------------------|
| | | | EXISTENTE | PROPOSTO | TOTAL | |
| DOC-03 | C.E.I.P. plurilingüe A Pedra. | Vila | 7.045 | 579 | 7.624 | Existente / Expropiación |
| DOC-04 | Escola de E.I. O Valado. | Vila | 4.451 | 940 | 5.391 | Existente / Expropiación |
| DOC-05 | Escola de música no Enleito. | Vila | 780 | | 780 | Existente |
| DOC-06 | Escola FP Marítimo pesqueira. | Vila | 3.792 | | 3.792 | Existente |
| DOC-07 | CPR Virxe Milagrosa. | Vila | 3.824 | | 3.824 | Existente |

| IDENTIFICACIÓN | NOME | SITUACIÓN | SUPERFICIE DO SOLO m ² | | | OBTENCIÓN |
|----------------------------------|------------------------------------|-----------|-----------------------------------|--------------|---------------|-----------|
| | | | EXISTENTE | PROPOSTO | TOTAL | |
| DOC-08 | C.E.I.P. Montemogos, Beluso. | Beluso | 5.070 | | 5.070 | Existente |
| DOC-09 | Escola E.I - O Cabalo. | Beluso | 1.431 | | 1.431 | Existente |
| DOC-10 | Escola E.I. - Montemogos- Ruanova. | Beluso | 1.384 | | 1.384 | Existente |
| DOC-11 | Escola E.I. Bon- San Amedio. | Beluso | 1.892 | | 1.892 | Existente |
| DOC-12 | Escola E.I. - Meiro. | Bueu | 966 | | 966 | Existente |
| DOC-13 | C.E.I.P. de A Torre, Cela. | Cela | 4.212 | | 4.212 | Existente |
| TOTAL EQUIPAMENTO DOCENTE | | | 34.847 | 1.519 | 36.366 | |

Por parroquias, a distribución é a seguinte:

| | SUPERFICIE DO SOLO m ² | | |
|---------------------------------|-----------------------------------|--------------|---------------|
| | EXISTENTE | PROPOSTO | TOTAL |
| Parroquia de BUEU (Vila) | 19.892 | 1.519 | 21.411 |
| Parroquia de BUEU (San Martiño) | 966 | | 966 |
| Parroquia de BELUSO | 9.777 | | 9.777 |
| Parroquia de CELA | 4.212 | | 4.212 |
| TOTAL | 34.847 | 1.519 | 36.366 |

C. Sistema local de Equipamento Deportivo.

A cobertura actual do equipamento deportivo de sistema local, chega ás parroquias de Beluso e Cela cunha superficie total destinada a este uso de 15.961 m², o que supón un estándar de 1,14 m² por habitante tendo en conta a poboación estimada polo Plan.

Xa na Información Urbanística apuntábase a necesidade de incrementar esta dotación no territorio. Para cubrir esta recomendación, o Plan propón que algunhas das dotacións que ceden os polígonos, incrementen a oferta. Igualmente, a compatibilidade de implantar equipamentos deportivos nos parques, complementará este tipo de oferta.

CADRO Nº 27. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTO DEPORTIVO

| IDENTIFICACIÓN | NOME | SITUACIÓN | SUPERFICIE DO SOLO m ² | | | OBTENCIÓN |
|------------------------------------|-----------------------------------|-----------|-----------------------------------|----------|---------------|-----------|
| | | | EXISTENTE | PROPOSTO | TOTAL | |
| DEP-06 | Campo de Fútbol O Cabalo. | Beluso | 10.612 | | 10.612 | Existente |
| DEP-07 | Polideportivo do Sixto - A Torre. | Cela | 1.936 | | 1.936 | Existente |
| DEP-08 | Deportivo do Agrelo. | Cela | 3.413 | | 3.413 | Existente |
| TOTAL EQUIPAMENTO DEPORTIVO | | | 15.961 | 0 | 15.961 | |

Na Vila, a cobertura está garantida polos equipamentos deportivos de sistema xeral.

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 local de Equipamento Sociocultural.

Este tipo de dotación é a máis próxima ao servizo dos habitantes de cada parroquia. A súa función inmediata de uso aos veciños, convértea nunha dotación que debe ter unha distribución axeitada no territorio.

Na actualidade existen dotacións socioculturais de carácter local na parroquia de Bueu (Vila) e na Illa. A superficie total acada un estándar escaso de 0,13 m²/habitante para a poboación estimada polo plan.

O complemento destas dotacións debe producirse a través das reservas que se producen tras a execución dos polígonos delimitados en solo urbano non consolidado. Proponse usar para este tipo de dotación as reservas existentes nas parroquias de Cela e Beluso, garantindo así unha axeitada cobertura parroquial.

Na Vila este complemento está situado no Cuarteirón Massó como froito do convenio acadado para o seu desenvolvemento.

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

CADRO Nº 28. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTO SOCIOCULTURAL

| IDENTIFICACIÓN | NOME | SITUACIÓN | SUPERFICIE DO SOLO m ² | | | OBTENCIÓN |
|--|---|-----------|-----------------------------------|----------|--------------|------------|
| | | | EXISTENTE | PROPOSTO | TOTAL | |
| SC-06 | Museo Massó. | Vila | 637 | | 637 | Existente |
| SC-07 | Reserva para Sociocultural no cuarteirón Montero Ríos, Eduardo Vincenti, Pazos Fontenla y Xoán Carballeira. Ampliación Museo Massó. | Vila | 1.078 | | 1.078 | Dispoñible |
| SC-08 | Sala de exposicións Amalia Domínguez. | Vila | 89 | | 89 | Existente |
| SC-09 | Museo antiga escola Ons. | A Illa | - | | - | Dispoñible |
| TOTAL EQUIPAMENTO SOCIOCULTURAL | | | 1.804 | 0 | 1.804 | |

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

E. Sistema local de Equipamento Asistencial.

O equipamento asistencial existente localízase nas parroquias de Beluso e Bueu (Vila).

Na Vila unicamente existe unha reserva do P.P. A Lagoa para Centro de Día, polo que o Plan propón destinar para gardería municipal a reserva de equipamento do Polígono 4.

A superficie total actual acada os 1.808 m², que se podería ampliar en 2.065 m² máis coa reserva prevista. Co total superficial acadado cóbrense as necesidades actuais e futuras, acadándose un estándar de 4,77 m² por habitante para a poboación prevista no rango de idade de 0 a 3 anos.

CADRO Nº 29. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTO ASISTENCIAL

| IDENTIFICACIÓN | NOME | SITUACIÓN | SUPERFICIE DO SOLO m ² | | | OBTENCIÓN |
|--------------------------------------|---|-----------|-----------------------------------|----------|--------------|------------|
| | | | EXISTENTE | PROPOSTO | TOTAL | |
| AS-01 | Gardería Municipal en Montemogos. | Beluso | 1.668 | | 1.668 | Existente |
| AS-02 | Reserva en P.P. A Lagoa para Centro de día. | Vila | 140 | | 140 | Dispoñible |
| TOTAL EQUIPAMENTO ASISTENCIAL | | | 1.808 | 0 | 1.808 | |

F. Sistema local de Equipamento Relixioso.

O sistema local de equipamento relixioso está formado polas igrexas parroquiais e unha capela.

A totalidade das dotacións ocupan unha superficie de 4.797 m², á que se engade a Igrexa de San Xoaquín da Illa de Ons incluída no territorio do Parque Nacional das Illas Atlánticas. Esta superficie estímase suficiente para a poboación prevista polo Plan, acadándose un estándar de 0,34 m² por habitante.

CADRO Nº 30. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTO RELIXIOSO

| IDENTIFICACIÓN | NOME | SITUACIÓN | SUPERFICIE DO SOLO m ² | | | OBTENCIÓN |
|------------------------------------|---|-----------|-----------------------------------|----------|--------------|-----------|
| | | | EXISTENTE | PROPOSTO | TOTAL | |
| R-01 | Igrexa parroquial de Santa María de Beluso. | Beluso | 701 | | 701 | Existente |
| R-02 | Capela de San Amedio. | Beluso | 103 | | 103 | Existente |
| R-03 | Igrexa parroquial de San Xoaquín da Illa de Ons. | A Illa | - | | - | Existente |
| R-04 | Igrexa parroquial de Santiago de Ermelo. | Ermelo | 368 | | 368 | Existente |
| R-05 | Igrexa parroquial e Igrexario de Santa María de Cela. | Cela | 925 | | 925 | Existente |
| R-06 | Igrexa e Casa parroquial de San Martiño de Bueu. | Bueu | 2.700 | | 2.700 | Existente |
| TOTAL EQUIPAMENTO RELIXIOSO | | | 4.797 | 0 | 4.797 | |

G. Sistema local de Cemiterios.

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

Ocupan unha superficie de 9.344 m², ademais do Cemiterio da Illa de Ons incluído no territorio do Parque Nacional das Illas Atlánticas, o que supón un estándar superior a 0,66 m²/hab, segundo o teito de poboación estimado polo Plan.

CADRO Nº 31. SISTEMA LOCAL DE CEMITERIOS

| IDENTIFICACIÓN | NOME | SITUACIÓN | SUPERFICIE DO SOLO m ² | | | OBTENCIÓN |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------|-----------------------------------|----------|--------------|-----------|
| | | | EXISTENTE | PROPOSTO | TOTAL | |
| CM-03 | Cemiterio parroquial de Beluso. | Beluso | 4.546 | | 4.546 | Existente |
| CM-04 | Cemiterio parroquial de Ermelo. | Ermelo | 414 | | 414 | Existente |
| CM-05 | Cemiterio parroquial de Cela. | Cela | 4.384 | | 4.384 | Existente |
| CM-06 | Cemiterio parroquial da Illa de Ons. | A Illa | - | | - | Existente |
| TOTAL EQUIPAMENTO CEMITERIOS | | | 9.344 | 0 | 9.344 | |

Esta superficie é suficiente para o teito de poboación previsto polo Plan, unha vez se ten en conta a reserva de sistema xeral.

H. Reservas de equipamento de sistema local.

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 asigna un uso en concreto aparecen recollidas nos epígrafes correspondentes.

O total de solo destinado a reservas de equipamento restante ascende a 22.937 m², o que supón 1,63 m²/habitante para o teito de poboación previsto no horizonte do Plan.

CADRO Nº 32. RESERVAS DE EQUIPAMENTO

| IDENTIFICACIÓN | NOME | SITUACIÓN | SUPERFICIE DO SOLO m ² | | | OBTENCIÓN |
|----------------|---|-----------|-----------------------------------|----------|-------|--------------|
| | | | EXISTENTE | PROPOSTO | TOTAL | |
| RE-02 | Reserva Equipamentos Múltiples. | A Illa | - | | - | Dispoñible |
| RE-03 | Reserva en antigo depósito de Xeixide. | Bueu | 1.193 | | 1.193 | Dispoñible |
| RE-05 | Reserva de equipamento Polígono 16 | Beluso | | 961 | 961 | Cesión |
| RE-06 | Reserva de equipamento no Centro de Saúde | Vila | | 676 | 676 | Dispoñible |
| RE-07 | Reserva de equipamento na rúa Valado | Vila | | 1.452 | 1.452 | Dispoñible |
| RE-08 | Reserva de equipamento en A Torre | Cela | | 3.066 | 3.066 | Expropiación |
| RE-09 | Reserva de equipamento en Igrexario | Cela | | 3.299 | 3.299 | Expropiación |

| IDENTIFICACIÓN | NOME | SITUACIÓN | SUPERFICIE DO SOLO m ² | | | OBTENCIÓN |
|-----------------------------------|------------------------------------|-----------|-----------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| | | | EXISTENTE | PROPOSTO | TOTAL | |
| RE-10 | Reserva de equipamento en Ermelo | Ermelo | | 4.833 | 4.833 | Expropiación |
| RE-11 | Reserva de equipamento Polígono 3 | Vila | | 1.337 | 1.337 | Cesión |
| RE-12 | Reserva de equipamento Polígono 4 | Vila | | 2.065 | 2.065 | Cesión |
| RE-13 | Reserva de equipamento Polígono 6 | Vila | | 763 | 763 | Cesión |
| RE-14 | Reserva de equipamento Polígono 7 | Vila | | 534 | 534 | Cesión |
| RE-15 | Reserva de equipamento Polígono 8 | Vila | | 669 | 669 | Cesión |
| RE-16 | Reserva de equipamento Polígono 10 | Cela | | 823 | 823 | Cesión |
| RE-17 | Reserva de equipamento Polígono 12 | Beluso | | 499 | 499 | Cesión |
| RE-18 | Reserva de equipamento Polígono 13 | Beluso | | 340 | 340 | Cesión |
| RE-19 | Reserva de equipamento Polígono 14 | Beluso | | 427 | 427 | Cesión |
| TOTAL RESERVAS EQUIPAMENTO | | | 1.193 | 21.744 | 22.937 | |

D.9. SOLUCIÓNS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

D.9.1. ORDENACIÓN DOS NÚCLEOS RURAIS

A Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección de Medio Rural de Galicia, modificada mediante a Lei 15/2004, e posteriormente pola Lei 2/2010, define o núcleo rural como agrupación diferenciada administrativamente nos censos e padróns oficiais, que serve de soporte a un asentamento de poboación singularizado en función das súas características morfolóxicas, tipoloxía tradicional das súas edificacións e vinculación coa explotación racional dos recursos. Como novidade, a última modificación lexislativa incorpora aos criterios xerais de delimitación unha explícita referencia a criterios de planificación, establecendo unha relación entre capacidade de acollida e a demanda esperada do uso residencial no medio rural, o que ven a vincular a delimitación dos núcleos rurais a unha previsión xustificada e xustificable de crecemento residencial nos espazos rurais, previsión que haberá de ir acompañada do requirimento de total urbanización de tales espazos.

O planeamento urbanístico, ademais de realizar unha detallada análise da formación e evolución dos asentamentos, delimita o ámbito dos núcleos atendendo á proximidade das edificacións e os lazos de relación entre lugares.

A vixente Lei, dun xeito similar á Lei 1/1997 establece un concepto de núcleo rural máis vinculado ao recoñecemento que ao proxecto, máis relacionado cunha idea xeográfica de ordenación do espazo que urbanística. Como diferenza coa Lei anterior, na vixente preténdese unha regulación cara á limitación, ordenación, protección e recondución dos procesos de transformación aos que se someteu o territorio nos últimos anos, cos matices introducidos nas súas modificacións (Lei 15/2004 e Lei 2/2010).

Ademais preséntase a ordenación do solo de núcleo rural vinculada á súa ordenación pormenorizada, coa conseguinte proxección de trazados, usos diferenciados e urbanización, pero cun carácter taxado que manteña co territorio unha relación de agrupacións fronte ao crecemento puntual ou disperso. Igualmente se propoñen os indicadores que deben dar lugar á necesidade de redacción dun plan de ordenación do núcleo rural coa finalidade de completar a ordenación detallada dos núcleos, revisar as súas aliñacións do viario interior e facer fronte á complexidade sobrevida.

A Lei 2/2010 de medidas urxentes de modificación da Lei 9/2002 produce unha alteración substantiva na definición dos núcleos rurais ao considerar a posible existencia de asentamentos de poboación sen soporte nun núcleo de morfoloxía e tipoloxía edificatoria tradicional. Así dentro dos tipos básicos que define estarían os núcleos rurais

histórico tradicionais -en que non se alteran as condicións da Lei 9/2002, baseado na preexistencia dun asentamento tradicional, administrativamente recoñecido e que cumpre un umbral de consolidación pola edificación do 50%-, os núcleos rurais comúns, que supón a verdadeira novidade do texto ao desaparecer a área de expansión vinculada aos anteriores, -aínda que en numerosos núcleos será unha ordenanza que substitúe a aquela definición ao formar núcleos rurais complexos- o que na práctica da lugar a que poidan identificarse núcleos rurais que, sen ter unha orixe histórico-tradicional, reúnan as determinacións de ser asentamentos de poboación identificado e que cumpran un límite de consolidación pola edificación superior a un terzo.

Sitúase nesta interpretación a ordenación do sistema de núcleos parroquiais do concello de Bueu, onde en primeiro lugar, establécese a súa identificación que acada aos lugares, aldeas ou entidades menores de poboación recoñecidas no Padrón Municipal de Habitantes, tomando como referencia fontes actuais como antigas. En segundo lugar, procédese á súa delimitación espacial cun criterio xeral de producir a identificación daqueles espazos territoriais vinculados ao núcleo ou grupo de núcleos polos seus usos ou morfoloxía abarcando un límite que encerre as edificacións tradicionais do asentamento seguindo o parcelario e as pegadas físicas existentes (art. 13 LOUG).

A partir desta identificación, a serie de traballos de campo específicos permitiron identificar as ocupacións de solo vinculadas ás vivendas tradicionais. Estas ocupacións de solo tradicional foron a base de produción das delimitacións dos núcleos rurais. O establecemento dun limiar de consolidación así como a existencia de edificios de arquitectura tradicional, permite concretar o perímetro dos núcleos.

Igualmente procédese a delimitar aqueles ámbitos dos núcleos rurais que cumpren as condicións do tipo común, segundo os criterios da lexislación vixente, para aqueles ámbitos que amosan unha consolidación pola edificación igual ou superior a un terzo. Moitos dos núcleos de Bueu presentan as dúas tipoloxías básicas, encaixando no tipo de núcleo rural complexo. Nestas delimitacións subxace o substrato dos límites establecidos polo planeamento vixente, que serven de primeiro punto de análise e apoio, pero que deben ser revisados á luz da vixente lexislación.

Con estes antecedentes os núcleos rurais de poboación do Municipio ordénanse pormenorizadamente de conformidade aos seguintes criterios:

Criterio de identificación.

Tras os traballos de campo específicos realizados a tal fin e o emprego da ortofoto a escala 1/5000, procédese á identificación de núcleos rurais.

Criterio de clasificación do solo.

De conformidade co establecido na LOUG, os núcleos clasifícanse como núcleos rurais conforme ao réxime urbanístico que define a lexislación, segundo se relacionan a continuación:

| | | | |
|---------------------|------------------------|---|-----------------------|
| PARROQUIA DE BELUSO | 040102 | Bon de Abaixo | COMPLEXO |
| | 040103 | Bon de Arriba | COMPLEXO |
| | 040112 | San Amedio | COMPLEXO |
| | 040107 | Montemogos | COMPLEXO |
| | 040109 | A Roza | COMPLEXO |
| | 040111 | A Rúa Nova de Arriba | COMPLEXO |
| | 040113 | Sar | COMPLEXO |
| | 040110 | A Rúa Nova de Abaixo | COMPLEXO |
| | 040114 | Vilar | COMPLEXO |
| PARROQUIA DE BUEU | 040203/040218 | A Cividá/ Xeixide | COMPLEXO |
| | 040205 | A Graña | COMPLEXO |
| | 040215 | Trasouto | COMPLEXO |
| | 040208 | Meiro/ A Casela | COMPLEXO |
| | 040209/040210 | O Norte/ O Outeiro | COMPLEXO |
| | 040212 | A Portela | COMPLEXO |
| | 040213 | A Ramorta | COMPLEXO |
| | 040216 | O Valado | COMPLEXO |
| PARROQUIA DE CELA | 040401/04/05/09/040217 | Antepazo/ A Cabreira/ As Castiñáns/ Gándara/ O Viso | COMPLEXO |
| | 40402 | O Beloso | COMPLEXO |
| | 040403/040410 | O Burgo- Igrexario | COMPLEXO |
| | 040413 | A Pena | COMPLEXO |
| | 040415 | O Río | COMPLEXO |
| | 040406 | Castrelo | COMPLEXO |
| | 040414 | Pousada | COMPLEXO |
| | 040411/040407 | Murráns- A Costiña | COMPLEXO |
| | 040408 | A Fonte Alta | COMPLEXO |
| | 040412 | Paradela | HISTÓRICO TRADICIONAL |
| | 040416 | Sabarigo | COMPLEXO |
| | 040418 | A Torre | COMPLEXO |
| PARROQUIA DE ERMELO | 040501 | Ermelo | COMPLEXO |

. Criterios de delimitación.

Foron establecidas as delimitacións dos ámbitos ou perímetros dos núcleos á luz dos criterios de consolidación pola edificación que emanan da LOUG. Como conclusión da análise realizada, as medias de consolidación parcelaria dos núcleos rurais tradicionais do municipio delimitados entre o 85,7% e o 50% en termos de parcelas ocupadas/parcelas totais, cumprindo en todos os casos o criterio legal de consolidación mínima (50%) establecido pola LOUG.

Para os núcleos comúns ou a porción de núcleos complexos incluído na categoría de común, séguense igualmente as prescricións da lexislación delimitando os ámbitos de tal xeito que as medias de consolidación oscilan entre o 33,3% e o 100%.

. Criterios de cualificación.

Distínguense a escala de detalle -conforme a parámetros de consolidación, densidade, tamaño do parcelario, morfoloxía das agrupacións de vivenda e configuración pormenorizada do espazo público- as ordenanzas zonais diferenciadoras dos ámbitos orixinarios e das extensións dentro dos perímetros delimitados para cada núcleo, identificándose ademais as edificacións e fincas que presentan unha unidade e características especiais.

D.9.2. ORDENACIÓN DO SOLO RÚSTICO. O SISTEMA AMBIENTAL E PAISAXÍSTICO

As determinacións de planeamento urbanístico establecidas pola Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural en relación ao solo rústico determinaron un amplo concepto da protección territorial mediante os procesos de delimitación e identificación de valores a conservar, protexer ou mellorar, e o establecemento de medidas e normas tendentes a estes fins.

O réxime urbanístico do solo rústico (art. 31 a 44) configúrase fundamentalmente vinculado a outorgar unha especial protección aos valores ecolóxicos, medioambientais, científicos, paisaxísticos, históricos, etnográficos e culturais con potencialidade produtiva ou suxeitos a algún réxime de protección incompatible coa súa transformación. O solo rústico debe ser ordenado desde a óptica da súa protección global fronte aos procesos de desenvolvemento urbanístico, tendo en conta a importancia que xunto aos asentamentos territoriais, presenta no esquema territorial de Galicia.

A utilización do solo rústico non poderá efectuarse en contradición coas súas tendencias xenuínas, de forma que terá que potenciarse a preservación dos seus valores naturais e culturais. A Lei 9/2002 establece unha regulación detallada dos usos admisibles e autorizables dentro de cada unha das categorías de solo rústico, sendo modificada tanto pola Lei 15/2003 como pola Lei 2/2010. Simultaneamente débese introducir a nova perspectiva que a lei estatal 8/2007 (*RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo*), establece para o solo rústico, ao fixar o estatuto básico do solo, o principio de desenvolvemento sostible e o seu carácter residual.

A regulación que contempla o planeamento vixente, Normas Subsidiarias de 1986 establece para o solo rústico varias categorías: solo rústico sen protección específica e de especial protección de costas, agroforestal, de paraxes naturais e de sitios costeiros sobresaíntes. Sinalar que en xeral a delimitación destes ámbitos é axeitada coa única salvidade en canto a delimitación dos ámbitos sen protección específica, posto que inclúe as agras de bordo dos núcleos rurais e que deben integrarse nos ámbitos de protección agropecuaria. Ademais o resto das zonas protexidas deben adaptarse ás novas categorías legalmente establecidas.

Así procedeuse a establecer os distintos límites entre categorías en base aos traballos de estudo cartográfico e catastral, de novas fotografías aéreas e de traballo de campo de complemento que permitiu asignar unha cualificación que se adapta ás condicións reais dos predios, das liñas do territorio e dos accidentes xeográficos. Neste sentido sinalar que se establece especialmente a delimitación do ámbito de especial protección

paisaxístico, en función da delimitación das valgadas paisaxísticas sobre a costa, e sobre a base dos ámbitos de interese paisaxístico delimitados no plan de ordenación do litoral.

Por outra parte, identificáronse as grandes pezas de monte que tamén teñen certa compoñente paisaxística, as pezas agropecuarias que nalgún ámbito serven de soporte a viñedos, xeralmente na valgada de Cela, e as valgadas fluviais e das escorrentías -reaxustando os ámbitos de corredor ecolóxico definidos no POL conforme ao establecido no seu art. 14 en base á análise de maior escala- que reflicten a visión territorial conxunta que permite o establecemento da axeitada cualificación a cada unha das pezas de solo rústico.

Desde o punto de vista ambiental cómpre reiterar as condicións físico-terroitoriais do municipio de Bueu con varios ámbitos de espazos naturais identificados, cunha costa sobresaínte e que conta con gran aproveitamento recreativo, e cuns montes, Os do Morrazo, que constitúen o telón escénico da plataforma costeira, ademais de servir de charnela entre o sistema que conforma as rías de Vigo e Pontevedra.

No caso de Bueu, e na sistemática de ordenación urbanística proposta polo Plan, resulta coherente a utilización da clasificación do solo rústico nun réxime urbanístico que confirme os seus singulares valores medio ambientais e paisaxísticos, amén dos estrictamente culturais, históricos, etnográficos e produtivos.

Neste sentido, o Plan establece a seguinte clasificación do solo rústico:

- . Solo Rústico de protección ordinaria; que comprende aqueles territorios que o Plan considera inadecuado para o desenvolvemento urbanístico por condicións xeotécnicas ou morfolóxicas, polo alto impacto territorial que implicaría a súa urbanización, polos riscos naturais ou tecnolóxicos, ou en consideración aos principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sostible, así como por estar comprometidos pola edificación dispersa executada en aplicación do trámite de excepción regulado polas anteriores lexislacións.
- . Solo Rústico protexido; que comprende aqueles terreos que presentan valores especiais que os inclúen nalgún dos réximes de protección específica.

Para o termo de Bueu establécese a seguinte clasificación do solo rústico protexido.

- . Solo Rústico de Espazos Naturais; que comprende aqueles territorios que teñan tal consideración nos que a súa regulamentación estará ao disposto na Lei 9/2001 de

Conservación da Natureza, desenvolvéndose mediante o correspondente Plan Especial ou Plan de Recursos. Neste sentido o Plan Especial do Cabo Udra segue vixente nas condicións establecidas na Disposición Final Terceira do Plan Xeral. Igualmente, as Illas de Ons e Onceta, que foron integradas no Parque Nacional das Illas Atlánticas haberán de estar ao que dispón o seu Plan Director. Igualmente defínese o ámbito da Carballeira de Coiro delimitada nas Normas Complementarias e Subsidiarias da Provincia de Pontevedra.

· Solo Rústico de Protección de áreas de interese Paisaxístico:

Que comprende aqueles territorios que marcan o perfil distante e representan fitos na escena da ría que deben manterse libres de edificación e que, nun futuro, están chamados a constituír reservas naturais e produtivas, cuns límites ben definidos.

· Solo Rústico de Protección Forestal:

Formado por aqueles terreos que sustentan masas arbóreas que deben ser protexidas por cumprir funcións ecolóxicas, produtivas, paisaxísticas, recreativas ou de protección de solo. Igualmente por terreos de monte, que aínda que non sustenten masas arbóreas deban ser protexidos por cumprir ditas funcións.

· Solo Rústico de Protección das Augas.

Comprende as zonas baixas de prado, as masas ribeiriñas e os leitos dos ríos e regatos que se ordenan cun criterio positivo cara ao mantemento do seu valor produtivo, ecolóxico e paisaxístico, presentando nalgúns casos trazos de humanización pola súa sucesión de muíños, establecendo as garantías de continuidade sistemática e de preservación dos recursos hidrolóxicos. Neste sentido o Plan Xeral delimita os ámbitos de protección que inclúe os prados e terreos asociados á canle, garantindo a superposición con outro solo rústico de protección a nivel normativo ata o límite legal. Para as zonas de río que discorren encaixadas entre os núcleos rurais ou o solo urbano, o Plan establece o axuste da delimitación do solo rústico de protección das augas en base ás condicións actuais, ocupación pola edificación, canalizacións subterráneas puntuais, escasa entidade das canles..., sempre garantindo a súa continuidade mediante a separación das edificacións ou a inclusión no sistema de espazos libres e zonas verdes públicas. Aclarar que para a entidade dos ríos tívose en conta a dimensión da cunca natural de cada canle, segundo a información facilitada polo Servizo de planificación e programación hidrolóxica do ente autónomo Augas de Galicia.

· Solo Rústico de áreas de Protección Agropecuaria.

Comprende as áreas produtivas de cultivo que se manteñen substancialmente libres de edificación e que reúnen unha apreciable entidade superficial, soas ou como

prolongación do solo rústico de especial protección das augas, como para constituír reservas de solo destinado ás actividades agrícolas intensivas (invernadoiros, viñedos, hortas, etc.). Na actualidade, boa parte das áreas clasificadas dentro deste réxime de solo presentan cultivos de viñedos en bancais.

. Solo rústico de protección de Infraestruturas.

Comprende os terreos rústicos destinados á localización actual ou futura de infraestruturas e ás súas zonas de afección, e que van a estar especialmente vinculadas coas infraestruturas de comunicación viaria e de xeración de enerxía eléctrica.

. Solo rústico de protección patrimonial, artística ou histórica.

Comprende os terreos delimitados como de interese patrimonial en aplicación da lexislación sectorial que lles sexa de aplicación, e que non se optase pola súa inclusión noutras categorías de solo rústico. Abrangue aqueles elementos patrimoniais con expresión territorial, complementados cunha regulación no Catálogo de Elementos Suxeitos a Protección.

. Solo Rústico de Costas e Praias.

Esta cualificación está destinada a preservar de ocupación edificatoria ás zonas contiguas ás de dominio público, non incluídas no réxime dos Espazos Naturais, preservándoos de ocupación privada e estando ao disposto na vixente lexislación de Costas.

D.10. A NORMATIVA URBANÍSTICA. A LEXISLACIÓN SECTORIAL.

D.10.1. 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 5 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 cun capítulo sobre información urbanística.
- O Título II, de Normas de Ordenación, establece en catro capítulos, 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 ao planeamento parcial dos sectores e ao planeamento especial.
- O Título III, nun total de 9 capítulos, detalla 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, e regula a urbanización e o réxime das situacións 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.

D.10.2. LEXISLACIÓN SECTORIAL

Segundo se recolle nas súas Disposicións Finais, a normativa e determinacións do Plan Xeral estarán sometidas ás determinacións que deveñen da lexislación sectorial de obrigada aplicación, tanto de carácter estatal como autonómico ou local, do mesmo xeito que recoñece a preeminencia dos ámbitos competenciais propios das respectivas administracións.

Nos diferentes artigos, sempre que se estima necesario por cuestións aclaratorias, remítense aos aspectos establecidos nas citadas lexislacións sectoriais.

O presente Plan Xeral redactouse conforme ao ordenamento legal vixente, segundo se recolle na Normativa Urbanística. Así, entre outras, cúmprense as seguintes disposicións e normativas sectoriais:

a) Normativa estatal

- “Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones”.
- “Ley 24/2013, de 26 de septiembre, del sector eléctrico”.
- “R.D.L. 2/2011, de 5 septiembre, de Texto Refundido de Ley de Puertos del Estado”.
- “Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados”.
- “Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, sobre reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado y sus instrucciones técnicas EA-01 a EA-07”.
- R.D.L 2/2008, de 20 de xuño, polo que se aproba o texto refundido da “Ley de suelo”.
- Real Decreto 223/2008 de 15 de febreiro de Regulamento sobre condicións técnicas e garantías de seguridade en Liñas de Alta Tensión e as súas intrucións técnicas complementarias.
- “Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad”.
- “Ley 34/2007 de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera”
- Real Decreto 505/2007 sobre condicións básicas de accesibilidade e Orden VIV/561/2010, de 1 de febreiro, pola que se desenvolve.
- Real Decreto 919/2006 Regulamento Técnico de dirección e utilización de combustibles gaseosos e instrucciones complementarias.
- “Ley 9/2006”, de 28 de abril, sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no medio ambiente”.
- RD 314/2006 polo que se aproba o Código Técnico de Edificación.

- “Ley 37/2003”, de 17 de novembro, de ruído e RD 1367/2007, de 19 de outubro, que a desenvolve, modificada polo RD 1038/2012, de 6 de xullo.
- “Ley 33/2003”, de 3 de novembro, de patrimonio das Administracións Públicas.
- “Ley 16/2002” de Prevención e Control Integrados da Contaminación.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o texto refundido da Lei de augas.
- “Ley 6/2001”, de 8 de maio, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de xuño, de Avaliación de Impacto Ambiental.
- “Ley 25/1988 de Carreteras” e o seu Regulamento (R.D. 1812/1994) e a súa Modificación (R.D. 597/1999).
- “Ley 16/1987 de 30 de julio de Ordenación de los Transportes terrestres” e o seu Regulamento (R.D. 1211/1990 de 28 de setembro)”.
- “Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas”, e a súa modificación pola “Ley 2/2013, de 29 de mayo” e o seu Regulamento R.D. 876/2014, de 10 de outubro.
- “Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español (LPHE)”.
- R.D. 2159/78, de 23 de xuño, Regulamento de Planeamento (R.P.) e R.D. 3288/1978, de 25 de Agosto, Regulamento de Xestión Urbanística (R.X.), nas condicións establecidas na Disposición Transitoria Sexta da LOUG.
- Decreto 449/73 sobre Protección de Hórreos e Cabazos de Galicia.
- Decreto 571/63 sobre Cruceiros.
- Decreto de 2 de abril de 1949 sobre Protección de Castelos Españois.
- Prego de Condicións Técnicas Xerais para entubados de Saneamento (MOPU/86).
- Prego de Condicións Técnicas Xerais para entubados de abastecemento de auga (MOPU-1974).
- Regulamentos de Redes e Acometidas de Combustibles Gasosos (O.M. 18.11.1974, O.M. 26.10.83 e O.M 29.05.1998).
- Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas.

b) Normativa autonómica

- Lei 8/2013, de 28 de xuño, de Estradas de Galicia.
- RD 1332/2012, de 14 de setembro, de aprobación Plan Hidrolóxico Galicia Costa.
- Lei 8/2012, de 29 de xuño, de Vivenda de Galicia.
- Lei 7/2012, de 28 de xuño, de Montes de Galicia.
- Lei 7/2011, de 27 de outubro, de Turismo de Galicia.
- Lei 5/2011, de 30 de setembro, de patrimonio da Comunidade Autónoma de Galicia.

- Decreto 52/2011, de 24 de marzo, polo que se establece a ordenación de apartamentos e vivendas turísticos na Comunidade Autónoma de Galicia.
- Lei 13/2010, de 17 de decembro, de comercio interior de Galicia.
- Lei 2/2010, de 25 de marzo, de medidas urxentes de modificación da Lei 9/2002.
- Decreto 29/2010, do 4 de marzo polo que se aproban as normas de habitabilidade en Galicia.
- Lei 1/2010, de 11 de febreiro, de modificación de varias Leis de Galicia para a súa adaptación a Directiva 2006/123/CE.
- Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia
- Lei 6/2008, do 19 de xuño, de medidas urxentes en materia de vivenda e solo, modificada pola Lei 8/2012 de Vivenda de Galicia.
- Lei 3/2008, do 23 de maio, de ordenación da minaría de Galicia.
- Lei 6/2007, do 11 de maio, de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia.
- Lei 3/2007, de 9 de Abril, de prevención e defensa contra incendios forestais de Galicia, modificada pola Lei 7/2012 de Montes de Galicia.
- Lei 5/2006, de 30 de xuño, para protección, conservación e mellora dos ríos galegos.
- Decreto 72/2004, do 2 de abril, polo que se declaran determinados Espazos como Zonas de Especial Protección dos Valores Naturais.
- Lei 9/2002, do 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia (LOUG) e Lei 15/2004, de 29 de decembro, de Modificación da mesma.
- Lei 8/2002, de Protección do Ambiente Atmosférico de Galicia.
- Lei 9/2001, de 21 de agosto, de Conservación da Natureza de Galicia.
- Decreto 35/2000, de 28 de xaneiro, de Regulamento de Desenvolvemento e Execución da Lei de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas da Comunidade Autónoma de Galicia.
- Regulamento de Disciplina Urbanística para o Desenvolvemento e Aplicación da Lei do Solo de Galicia Decreto 28/1999 de 21 de xaneiro.
- Lei 10/1997, de 22 de agosto, de residuos sólidos urbanos de Galicia.
- Lei 8/1997 de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas na Comunidade Autónoma de Galicia.
- Lei 10/1995, de Ordenación do Territorio de Galicia.
- Lei 8/95 de Patrimonio Cultural de Galicia (LPCG).
- Lei 1/1995, de 2 de xaneiro, de Protección Ambiental de Galicia.
- Decreto 327/1991, de Avaliación de Efectos Ambientais.

D.10.3. ACCESIBILIDADE

De acordo co disposto no artigo 5 da Lei 10/2014, de 3 de decembro, de accesibilidade, deberá garantirse a accesibilidade aos espazos públicos urbanizados, para o cal, as vías públicas, parques e demais espazos de uso públicos terán que planificarse de xeito que sexan accesibles a todas as persoas. Para ilo será obrigatoria a xustificación do seu cumprimento en todos os instrumentos de planeamento de desenvolvemento do presente Plan Xeral (no nivel que lle corresponda en función do seu nivel de achegamento á realidade física que ordenen ou desenvolvan) e en todos os proxectos de edificación e urbanización.

Así mesmo, as vías públicas, parques e demais espazos de uso público xa existentes, así como as instalacións de servizos e mobiliario urbanos deberanse adaptar, de xeito gradual, ás esixencias da accesibilidade de todas as persoas.

Ao mesmo tempo, os pregos de condicións técnicas dos contratos administrativos de obras que desenvolvan determinacións do Plan Xeral, terán que conter as cláusulas precisas para que se produza o cumprimento da Lei 10/2014 citada e os seus Regulamentos, así como na Orde VIV/561/2010, de 1 de febreiro, polo que se desenvolve o documento técnico das condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados.

A continuación relaciónanse as disposicións mínimas en relación coa accesibilidade dos espazos públicos urbanizados que deben cumprir os instrumentos de desenvolvemento do Plan Xeral:

1. Rede viaria. Itinerarios peonís.

En áreas de Ordenación Integral: ancho mínimo de 1,80 m.

Noutras áreas: ancho mínimo de 1,50 m.

A pendente máxima lonxitudinal é do 6%, e a transversal máxima do 2%. A altura mínima libre de obstáculos será de 2,20 m. Os desniveis superiores a un chanzo resolveranse mediante ramplas adaptadas. Os desniveis iguais a un chanzo resolveranse mediante vaos.

2. Rede Viaria. Itinerarios mixtos dedicados ao tráfico de peóns e vehículos:

Ancho mínimo de 3,00 m.

A pendente máxima lonxitudinal será do 6%, e a transversal máxima do 2%. A altura mínima libre de obstáculos será de 3,00. Os desniveis superiores a un chanzo resolveranse mediante ramplas adaptadas. Os desniveis iguais a un chanzo resolveranse mediante vaos.

3. Vaos.

Ancho mínimo de 90 cm, deixando un paso posterior libre de obstáculos de 90 cm, o que obriga a un ancho mínimo da beirarrúa de 1,80 m. A súa lonxitude será a do ancho do paso de cebrá é como mínimo de 3,60 m. A pendente lonxitudinal máxima do 10% e a transversal do 2%, posuíndo como máximo sen resaltes sobre calzada. Colocarase unha banda de sinalización do vao cun pavimento diferenciado que pode ser táctil direccional de ancho 0,80 m e buscando unha liña de fachada. Cando o ancho da beirarrúa é menor de 1,80 m resolverase ocupando a calzada sen sobrepasar a franxa de aparcamento.

4. Parques e xardíns.

As sendas ou camiños dos itinerarios peonís accesibles deben ter como mínimo 1,80 m.

5. Pavimentos.

Serán duros, non esvaradizos e sen resaltes, nin pezas soltas.

6. Reixas.

En todas as reixas de pluviais nas zonas peonís, as aberturas terán unha dimensión que permita a inscrición dun círculo de 1 cm de diámetro como máximo formando cuadrícula.

7. Bordos

Terán os seus cantos redondeados ou chafranados e a súa altura será de 12 cm.

8. Escaleiras.

O ancho mínimo será de 1,20 m e a súa tabica non pode superar os 16 cm. Sen descanso o treito máximo non superará os 1,92 m de altura. O descanso terá de ancho mínimo 1,20 m ou superior se o ancho de escaleira é maior. A súa varanda de 50 mm de sección e colocada como mínimo a 90 cm de altura, si o desnivel a salvar

é inferior a 6 metros, ou 1,10 m nos demais casos. A iluminación nocturna será mínimo de 20 luxes. Os espazos baixo escaleiras deben estar pechados e protexidos cando a súa altura sexa menos de 2,20 m. O seu pavimento é antiesvarante.

9. Ramplas.

O ancho mínimo será de 1,50 m e a súa pendente lonxitudinal será como máximo do 10% se a súa lonxitude é menor de 3 m e entre 3 e 5 m a súa pendente lonxitudinal será como máximo do 8%. A pendente transversal máxima é do 2%. Os descansos nas ramplas de directriz recta terán un ancho e unha lonxitude mínima de 1,50 m, con espazos libres de obstáculos ao inicio e ao final de 1,80x1,80 m ou se cambia de dirección. A súa varanda, a ambos os dous lados será de 50 mm de sección e colocada a 90 cm de altura si o desnivel a salvar é inferior a 6 m, ou 1,10 m nos demais casos. A iluminación nocturna será mínimo de 20 luxes. Os espazos baixo ramplas deben estar pechados e protexidos cando a súa altura sexa menor de 2,20 m. O seu pavimento será antiesvarante en seco e mollado, duro e estable sen pezas nin elementos soltos.

10. Aparcamentos para persoas con mobilidade reducida.

De dimensión mínima de 3,70 x 5,00 m para posibilitar a transferencia ao vehículo nun espazo libre lateral. Sinalizarase cun símbolo internacional de accesibilidade e cunha lenda que indica: "Reservado para persoas con Mobilidade Reducida". As prazas estarán comunicadas cun vao para salvar o desnivel coa beirarrúa con pendente lonxitudinal non superior ao 10%. A reserva mínima de prazas adaptadas será a establecida legalmente en función do número de prazas resultante.

11. Mobiliario Urbano

A altura libre mínima de obstáculos baixo os elementos de sinalización ou de calquera dos elementos de urbanización será de 2,20 m, e colocaranse en beirarrúas de ancho superior a 1,80 m no extremo próximo á calzada, e se o ancho é inferior a 1,80 fixaranse a fachadas se é posible. Os mecanismos e pulsadores de semaforización e de elementos de mobiliario urbano terán unha altura máxima entre 0,70 e 1,20 m. A semaforización paralelamente debe ter sinal acústica para invidentes non ruidosa excesivamente. Todos os elementos de urbanización e mobiliario urbano que estean adaptados deben dispoñer da correspondente sinalización para facilitar o uso a persoas con discapacidade visual, acústica ou mobilidade reducida; mediante pavimento de color e textura diferenciada ou sinais luminosas ou acústicas.

D.10.4. NORMAS DE HABITABILIDADE DE VIVENDAS

De acordo co disposto no artigo 4 do Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia, incorpórase á presente memoria xustificación da adecuación do Plan Xeral ás citadas Normas.

En primeiro lugar hai que facer mención a unha cuestión destacable, que é o feito de que as Normas de habitabilidade de vivendas son de obrigado cumprimento para os edificios destinados a uso residencial, mentres que o Plan Xeral establece ordenanzas que rexen a edificación en xeral, é dicir, a destinada a calquera uso de entre os tolerados (terciario, oficinas, comercial, hoteleiro...) nos que non serían de aplicación as citadas Normas de habitabilidade. En segundo lugar sinalar que as Normas de habitabilidade están enfocadas principalmente para o cumprimento por parte dos proxectos de edificación de vivenda tendo incidencia no planeamento só nas determinacións volumétricas que regulan a edificación residencial e a súa inserción no contorno, así como a relación entre as condicións volumétricas de dita edificación residencial e o espazo exterior de calidade.

Así no Plan Xeral de Bueu establécense as seguintes condicións que observan explicitamente os preceptos establecidos polas Normas de habitabilidade:

- . No artigo 70 adáptanse as condicións do uso vivenda ao citado Decreto, no que trata das condicións urbanísticas de implantación definindo o espazo exterior tanto público como privado.
- . No artigo 88 de condicións xerais de volume, hixiénicas e ambientais, establécese no punto 1 que serán de obrigado cumprimento as Normas de habitabilidade.
- . As vivendas serán exteriores, definíndose por parte do Plan Xeral fondos de edificación limitados que facilitan o cumprimento desta limitación.
- . As ordenanzas que se establecen en solo urbano parten dun minucioso análise das condicións urbanísticas do contorno, e teñen unha escala e implantación coherente coa escala urbana. Así o Plan revisa as ordenanzas particulares establecidas polas vixentes Normas Subsidiarias nas distintas pezas da cidade e dos núcleos, adaptándoas ás condicións urbanas do contorno, coa fin de lograr unha paisaxe urbana homoxénea e de calidade. Normativamente no artigo 89.12 establécense as medidas tendentes ao respecto do contorno.

- . Permítese o emprazamento de usos vivideiros baixo cuberta, nas condicións definidas nas Normas de Habitabilidade.
- . A altura libre mínima entre pavimento acabado e teito rematados establécese en 2,50 m e cumprindo en calquera caso as determinacións establecidas nas Normas de Habitabilidade.
- . A altura libre mínima computable en baixo cuberta, non se define especificamente, co que se estará ao establecido nas Normas de habitabilidade no volume máximo permitido que se establece no artigo 90.6. da Normativa Urbanística.
- . Os patios axustaranse ás Normas de Habitabilidade, tal e como se establece no artigo 88.17.
- . O cumprimento específico da accesibilidade contéplase no apartado anterior desta Memoria de Ordenación.

D.10.5 LEI DE COSTAS. SOLOS URBANIZABLES DELIMITADOS EN RELACIÓN AO ARTIGO 30 DA LEI DE COSTAS. ADAPTACIÓN ÁS DETERMINACIÓNS DO PLAN DE ORDENACIÓN DO LITORAL.

Lei de Costas.

Segundo o artigo 30, en relación á Disposición Transitoria Primeira da Lei de Costas e no artigo 59 do Regulamento Xeral de Costas, referidos á zona de influencia do dominio público marítimo terrestre, as novas construcións incluídas en ámbitos clasificados como solo urbanizable non programado ou solo non urbanizable á entrada en vigor da lei de costas, adaptaranse ao establecido na lexislación urbanística, evitando a formación de pantallas e de tal xeito que a densidade de edificación non supere a media da do solo urbanizable programado ou equivalente.

En Bueu esta condición debe cumprirse para os solos urbanizables delimitados, conforme ao sinalado pola Dirección Xeral de Sostibilidade da Costa e do Mar no seu informe de data 29.10.2013.

A totalidade dos sectores de solos urbanizables delimitados de Bueu están localizados na Vila e teñen unha edificabilidade de 0,60 m²/ m².

A táboa seguinte reflicte as determinacións dos ámbitos de solo urbanizable establecidos:

| DENOMINACIÓN | SUPERFICIE | EDIFICABILIDADE | SUP. CONSTRUÍDA |
|--------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| SUD-1 As Lagoas II norte | 84.752 | 0,60 | 50.851 |
| SUD-2 Prolongación Johan Carballeira | 30.816 | 0,60 | 18.490 |
| TOTAL | 115.568 | 0,60 | 69.341 |

Como se comproba na táboa, cada área de solo urbanizable delimitado non supera a media de densidade.

A continuación xustifícase graficamente o cumprimento do establecido no artigo 28.2 da Lei de Costas, respecto da servidume de acceso ao mar.

Plan de Ordenación do Litoral.

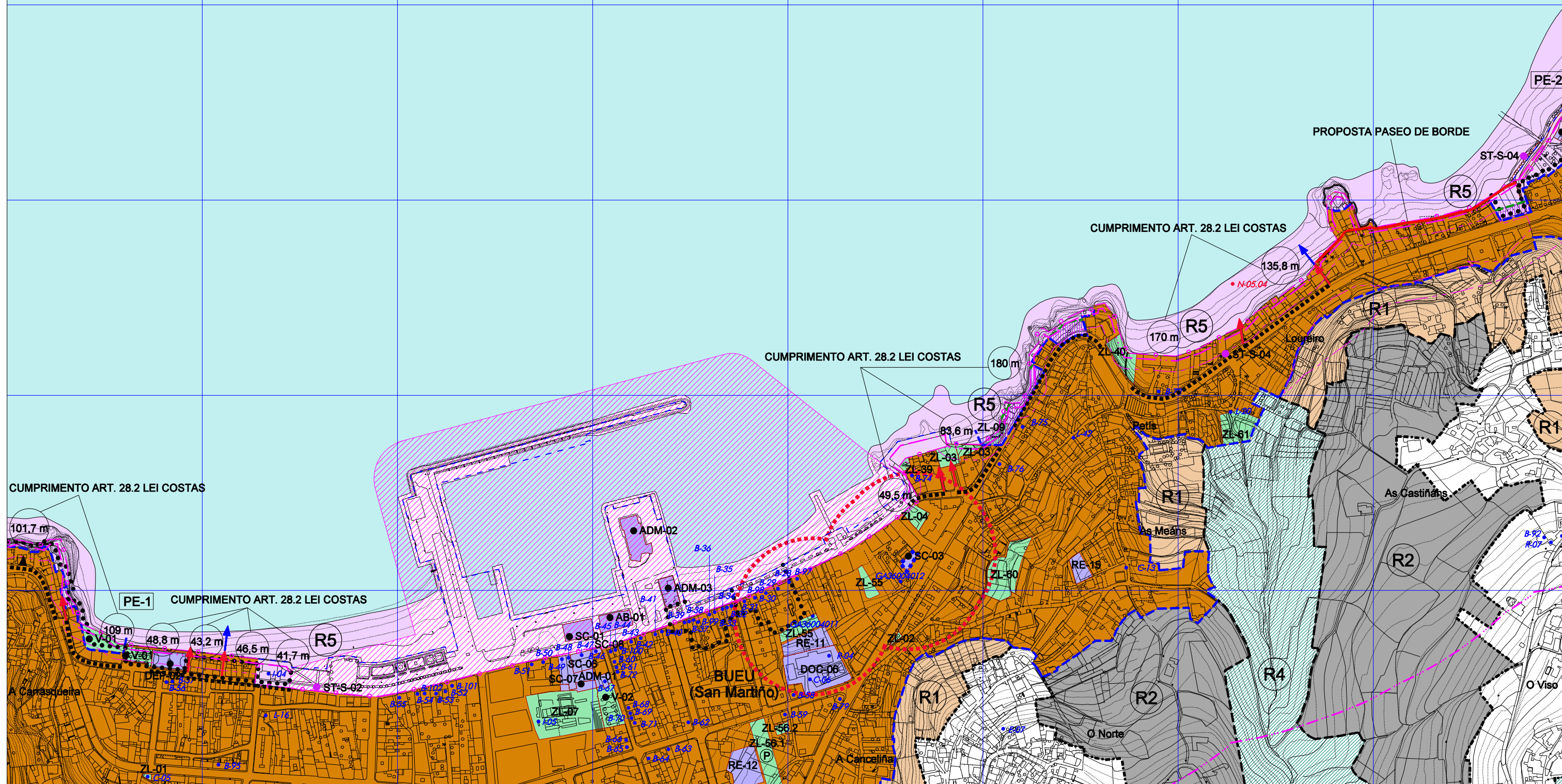
O carácter do Plan de Ordenación Territorial (en diante POL), como Plan Territorial Integrado dos definidos no artigo 14 da Lei 10/1995, do 23 de novembro, de ordenación do territorio de Galicia, confírenlle carácter vinculante. As determinacións deste Plan serán directamente aplicables e prevalecerán sobre as do planeamento urbanístico nos aspectos e do modo que se indica na normativa do POL.

Así a Normativa do Plan Xeral reflicte a obriga de cumprir o POL para aqueles ámbitos de desenvolvemento afectados polas súas determinacións, que en calquera caso serán remitidos para que sexan informados respecto da súa adecuación ao POL durante a súa tramitación. Así os artigos 58.4, 60.8, 67, 112, 122.2, 123.2, 124.2, 125.2, 126.2, 127.2, 129.2 fan referencia expresa ao cumprimento das determinacións do POL e a Disposición Final Primeira garante a prevalencia de todas as competencias exclusivas, tamén as derivadas da coherencia co POL.

En canto aos corredores ecolóxicos realízase no Plan Xeral, ao amparo do establecido no artigo 14 do POL, un estudo da súa entidade real, en concordancia coa administración competente en materia de augas, definindo unhas zonas verdes que garanten a conectividade ecolóxica do contorno asociado ao río Bispo, que abranguen á zona inundable, para o caso do SUD-1, correspondendo aos instrumentos de desenvolvemento dos ámbitos de solo urbanizable non delimitado facer o mesmo, tendo as zonas verdes establecidas no Plan o carácter de mínimo.

O POL identifica como núcleos de identidade do litoral incluídos no territorio municipal, o núcleo de Bueu e o de Beluso. O Plan Xeral na súa análise pormenorizada, define os ámbitos das preexistencias de ditos núcleos en Bueu e A Praia de Beluso, ámbitos nos que en xeral coinciden a existencia de certas edificacións con valor desde o punto de vista patrimonial e presenza destacada na trama urbana fronte á costa. A estes ámbitos o Plan Xeral asígnalle unha ordenanza especial de conservación da estrutura edificatoria, ordenanza U.1, que ademais duns parámetros de ordenación controlados lles asigna unhas condicións estéticas especiais que perseguen a conservación, o mantemento das sinais de identidade, tanto desde o mar como desde a propia trama urbana na que se insiren, completar a fachada marítima con calidade e procurando na medida do posible o esponxamento e conservar e valorizar o contorno patrimonial de interese. (art. 102 da Normativa Urbanística).

Na ficha seguinte defínense estes ámbitos de preexistencia dos citados núcleos de identidade do litoral de Bueu e Beluso.



| | | | | | |
|---|--|--|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> --- LÍMITE MUNICIPAL SOLO URBANO (ORDENADO A ESCALA 1:2.000) SOLO DE NÚCLEO RURAL (ORDENADO A ESCALA 1:2.000) SOLO URBANIZABLE SUB-1 DELIMITADO ÁREA Nº SUND-1 NON DELIMITADO ÁREA Nº PE-1 ÁMBITO PLAN ESPECIAL / Nº PLANEAMENTO SUBSISTENTE PLAN ESPECIAL P.E.N. CABO UDRA | <ul style="list-style-type: none"> (R) SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA SOLO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN: (R2) AGROPECUARIA (R3) DE INTERESE PAISAXÍSTICO (R4) FORESTAL (R5) DAS AUGAS (R6) DE COSTAS (R7) DE ESPAZOS NATURAIS (R8) PATRIMONIAL, ARTÍSTICA OU HISTÓRICA (R9) DE INFRAESTRUTURAS | <ul style="list-style-type: none"> --- DESLINDE D.P.M.T. --- SERVIDUME TRÁNSITO --- SERVIDUME D.P.M.T. --- ZONA DE INFLUENCIA D.P.M.T. --- LÍMITE INTERIOR RIBEIRA DO MAR --- SERVIDUME DE ACCESO (Peonil-Rodado) (11,7 m) DISTANCIA ENTRE ACCESOS ▲▲▲ ITINERARIOS PAISAXÍSTICOS | <ul style="list-style-type: none"> EQUIPAMENTO COMUNITARIO REFERIDO A SISTEMA XERAL ADM ADMINISTRATIVO AS ASISTENCIAL CM CEMENTERO DEP DEPARTIVO DOC DOCENTE R RELIXIOSO S SANTARIO SC SOCIOCULTURAL RE RESERVA DE EQUIPAMENTO AB ABASTECIMENTO | <ul style="list-style-type: none"> SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES PÚBLICAS REFERIDO A SISTEMA XERAL V ZONAS VERDES ZL ZONAS LIBRES SERVIZOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUTURAS ABASTECIMENTO/SANEAMENTO/TELECOMUNICACIÓN ST-A-01 ST-S-01 ST-T-01 SISTEMA XERAL PORTUARIO | <ul style="list-style-type: none"> ELEMENTOS DO CATÁLOGO B ARQUITECTURA CIVIL C CRUCEROS E ETNOGRAFÍA F ARQUITECTURA MILITAR I ARQUITECTURA INDUSTRIAL L FONTES E LAVADOROS M MUÍROS N BIEN NATURAL E PAISAXÍSTICO R ARQUITECTURA RELIXIOSA T CASTELOS C CONRANTOS GA 36004000 ARQUEOLOXÍA ÁREA DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTORNO DE RESPECTO |
|---|--|--|--|---|--|

OFICINA DE PLANIFICACIÓN S.A.

ABRIL 2017

ESCALA 1/5.000

CONCELLO BUEU

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

DOCUMENTO CUMPRIMENTACIÓN ORDE 13.03.2017 DA CMAOT

ORDENACIÓN. TERMO MUNICIPAL

SERVIDUME ACCESOS AO MAR

PLANO Nº

A ficha da unidade da unidade da paisaxe de Beluso (06-04-360) do POL, identifica un ámbito de recualificación asociado aos crecementos espontáneos nos contornos da Praia de Mourisca, Praia de Tulla e a zona noroeste da unidade ocupada polo LIC. Segundo o artigo 71 da Normativa do POL o Plan Xeral asignaralle a axeitada clasificación para que podan levarse a cabo o seu desenvolvemento seguindo os criterios establecidos no artigo.

Neste caso, dada a súa inclusión no Lugar de Interese Comunitario e Espazo Natural de Cabo Udra, a única clasificación posible, ao amparo da lexislación sectorial en materia de protección da natureza, é a de especial protección de espazo natural, superposto ou non con outras categorías. Este ámbito dado o seu carácter desenvolveuse mediante un Plan Especial de Protección do Espazo Natural de Cabo Udra, que segue vixente, ao que o Plan Xeral se remite. Neste Plan Especial establécense diversas medidas que favorecen a recualificación do ámbito. Así no capítulo 2 da súa Normativa establécense normas xerais de protección do espazo litoral e da paisaxe así como do arboredo, viario....

O ámbito de recualificación detectado no POL está cualificado no Plan Especial coas ordenanzas SCA (Singular valor paisaxístico e ambiental de conservación activa), -na que se establece o mantemento dos usos tradicionais do solo sen prexuízo de incluír medidas correctoras para introducir con carácter xeral especies vexetais autóctonas, prohibindo novas edificacións ou valados de predios sen edificar agás os tradicionais da zona existentes-, e ATM (Area de Traspraia de Mourisca), -que ten como obxectivo xeral garantir a preservación de accesos á costa e corrixir o impacto do feito edificatorio existente, podendo o Concello redactar un programa de integración paisaxística para a harmonización de texturas, materiais, cercados,...-.

Por último no capítulo 4 da Normativa do Plan Especial de Protección do Espazo Natural de Cabo Udra defínense normas de acondicionamento que describen o alcance dos proxectos de acondicionamento a desenvolver nel.

Incorpórase unha ficha coa delimitación do ámbito de recualificación POL.

De acordo co establecido polo artigo 90 do POL, realízase un estudo das necesidades de aparcadoiro en función da capacidade de carga das praias periurbanas e rurais do municipio de Bueu.

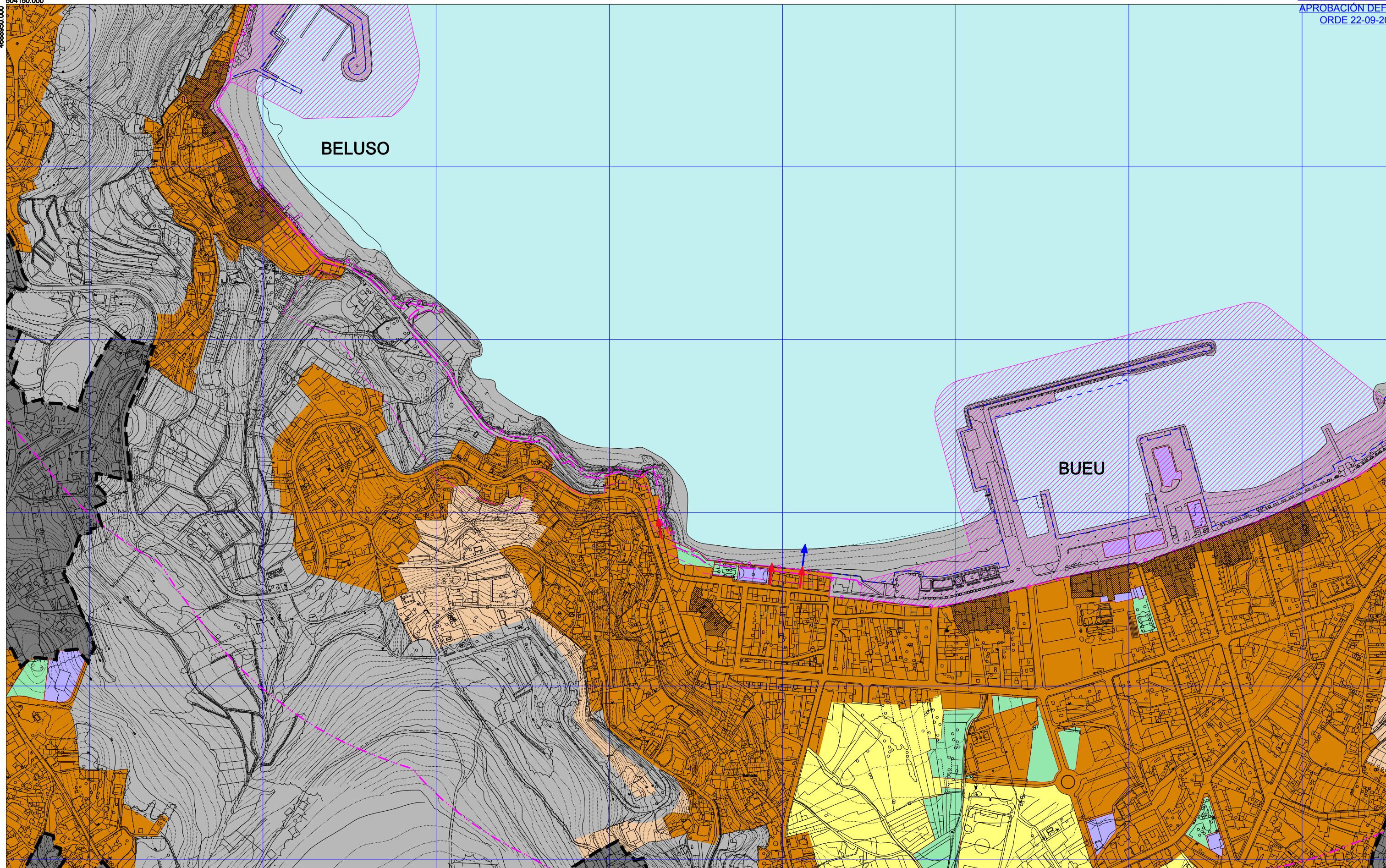
Para a estimación da demanda pártese da súa superficie de repouso que se consulta en diversos documentos ou en casos excepcionais se mide directamente. Estímase que as praias de maior uso teñen unha capacidade de 10 m² por cada usuario. Dada a

situación das praias mais demandadas, suponse que a metade dos usuarios accede desde os núcleos de contorno e fanno dun modo peonil. Para as praias de menor demanda a superficie por usuario elévase ata 20 m² pero dada a situación das mesmas, suponse que o 80% dos usuarios accede en vehículos, cando isto é posible. Para a estimación de vehículos pártese dunha ocupación media dos vehículos de 4 usuarios. Tamén se reproduce o número de prazas de aparcamento existentes na actualidade.

| Ref. | Toponimia Praias | Categoría | Situación | Accesos | Cálculo Demanda | Aparcamentos existentes |
|------|-----------------------|------------|-----------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|
| 334 | Lapamán - Muíño Vello | Periurbana | Cela | vía rodada | 159 | 16 |
| 335 | Cobelo | Rural | Cela | Camión peonil | 9 | |
| 336 | De Portomaioir | Periurbana | Cela | rodada e paseo marítimo | 125 | (1) |
| 337 | De Agrelo | Periurbana | Cela | rodada e paseo marítimo | 138 | 280 |
| 338 | Loureiro | Periurbana | Bueu | Inmediata NIL | 75 | 120 |
| 339 | Pescadoira | Urbana | Bueu | NIL | | |
| 340 | De Bueu | Urbana | Bueu | NIL | | |
| 341 | Banda do Río | Urbana | Bueu | NIL | | |
| 342 | Robaleira Pequena | Periurbana | Bueu | Inmediata NIL | 2 | 5 |
| 343 | Robaleira Grande | Rural | Bueu | Inmediata NIL | 4 | 8 |
| 344 | Beluso | Rural | Beluso | NIL | 23 | 30 |
| 345 | Ruilbó | Rural | Beluso | Inmediata NIL | 4 | 10 |
| 346 | Area Pequena | Natural | Beluso Cabo Udra | peonil | | |
| 347 | Sartaséns | Natural | Beluso Cabo Udra | peonil | | |
| 348 | Tulla | Periurbana | Beluso Cabo Udra | rodada camiño | 100 | (2) |
| 349 | Cornide | Periurbana | Beluso Cabo Udra | peonil camiño | 16 | (2) |
| 350 | Mourisca | Periurbana | Beluso Cabo Udra | rodada | 30 | 20 (2) |
| 351 | Buceiro | Natural | Cabo Udra | peonil camiño | | |
| 352 | Pedron | Natural | Cabo Udra | peonil camiño | | |
| 353 | Encoradoira | Natural | Cabo Udra | rodada/peonil camiño | | |
| 354 | De Lago | Periurbana | Cabo Udra | rodada | 63 | |
| 355 | Area de Bon | Periurbana | Beluso/ Costa da Vela | rodada | 63 | 15 |
| 356 | Do Reventón | Natural | Beluso/ Costa da Vela | peonil camiño | | |
| 357 | Melide | Natural | Illa de Ons | non acceden vehículos | | |
| 358 | Cova da Vella | Natural | Illa de Ons | non acceden vehículos | | |
| 359 | Fontiñas | Natural | Illa de Ons | non acceden vehículos | | |
| 360 | Liñeiro | Natural | Illa de Ons | non acceden vehículos | | |
| 361 | Fedorento | Natural | Illa de Ons | non acceden vehículos | | |
| 362 | Das Moscas | Natural | Illa de Ons | non acceden vehículos | | |
| 363 | Onza Sur | Natural | Illa de Ons | non acceden vehículos | | |
| 364 | Pereiró | Natural | Illa de Ons | non acceden vehículos | | |
| 365 | Canexol | Natural | Illa de Ons | non acceden vehículos | | |
| 366 | Area dos Cans | Natural | Illa de Ons | non acceden vehículos | | |
| 367 | Das Dornas | Natural | Illa de Ons | non acceden vehículos | | |

(1) Unida a Portomaioir por Paseo marítimo.

(2) Na área de recepción-aparcamento de Cabo Udra 300 prazas.



BUEU DENOMINACIÓN NÚCLEO IDENTIDADE DO LITORAL
 LÍMITE PREEXISTENCIAS NÚCLEO IDENTIDADE LITORAL



ABRIL 2017

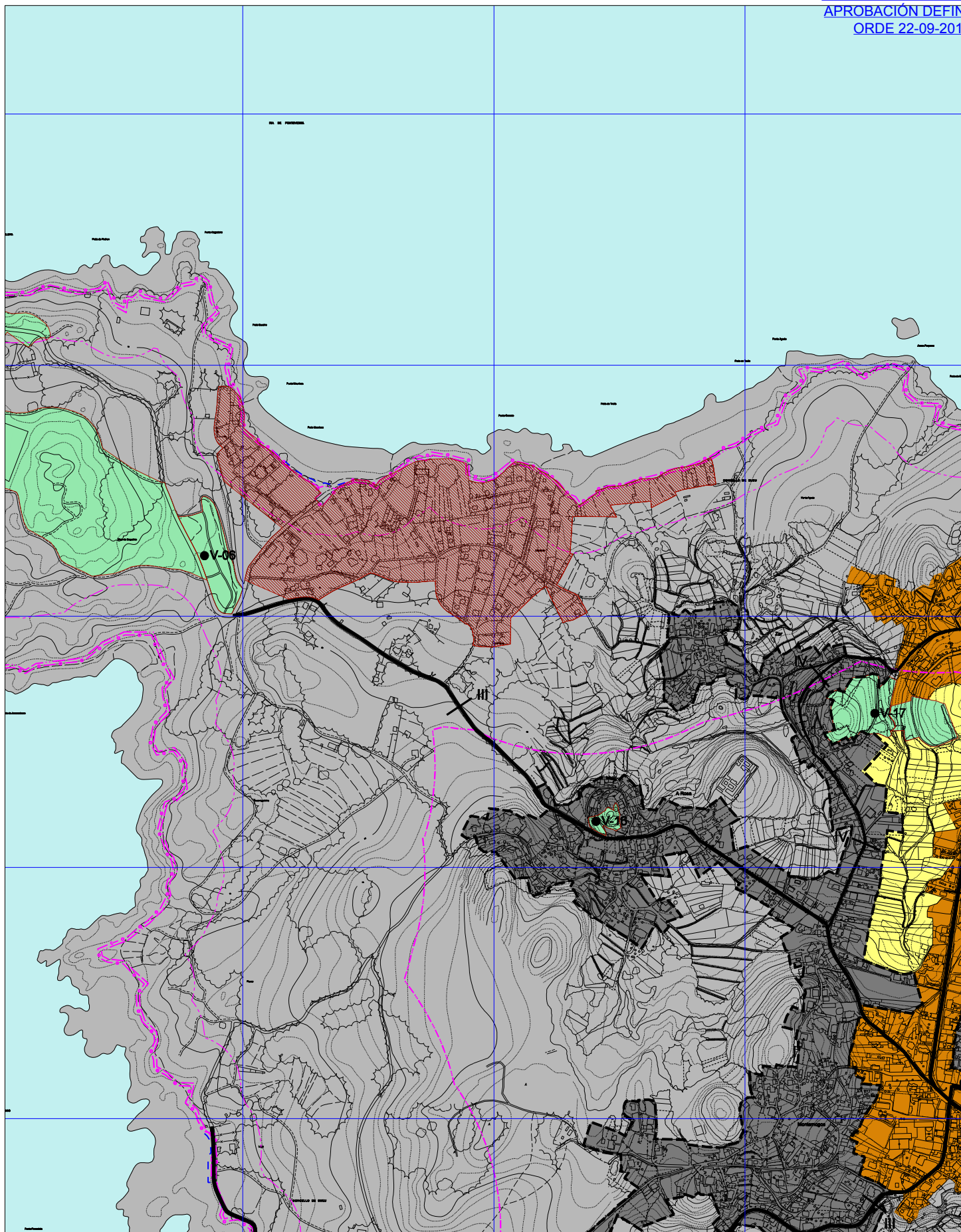
ESCALA 1/5.000

CONCELLO BUEU
PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL



PLANO N°

ORDENACIÓN
 NÚCLEOS IDENTIDADE DO LITORAL



OFICINA DE
PLANEAMENTO S.A.

ABRIL 2017

ESCALA 1/10.000

CONCELLO DE BUEU
PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

DOCUMENTO CUMPRIMENTACIÓN ORDE 13.03.2017 DA CMAOT

ORDENACIÓN

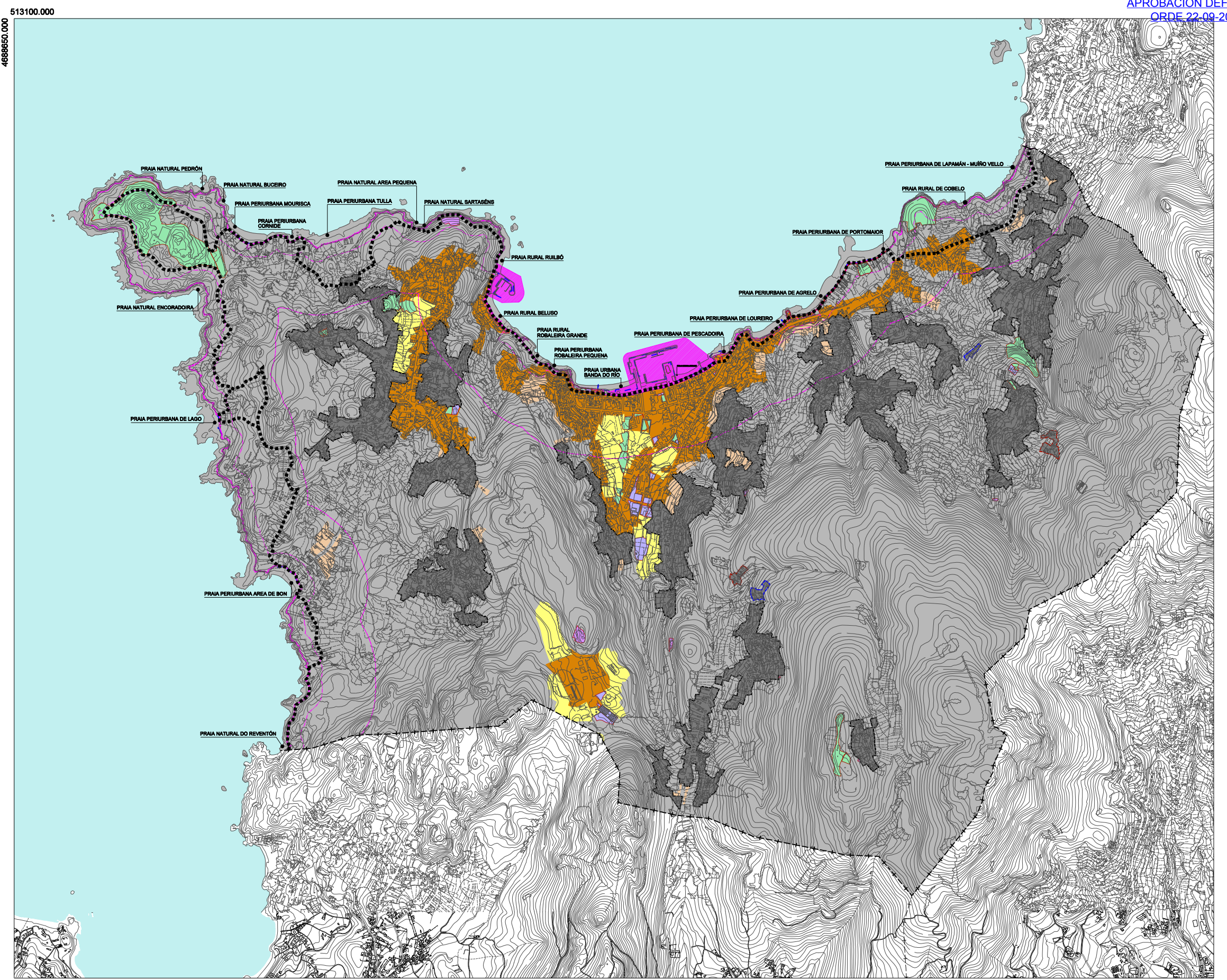
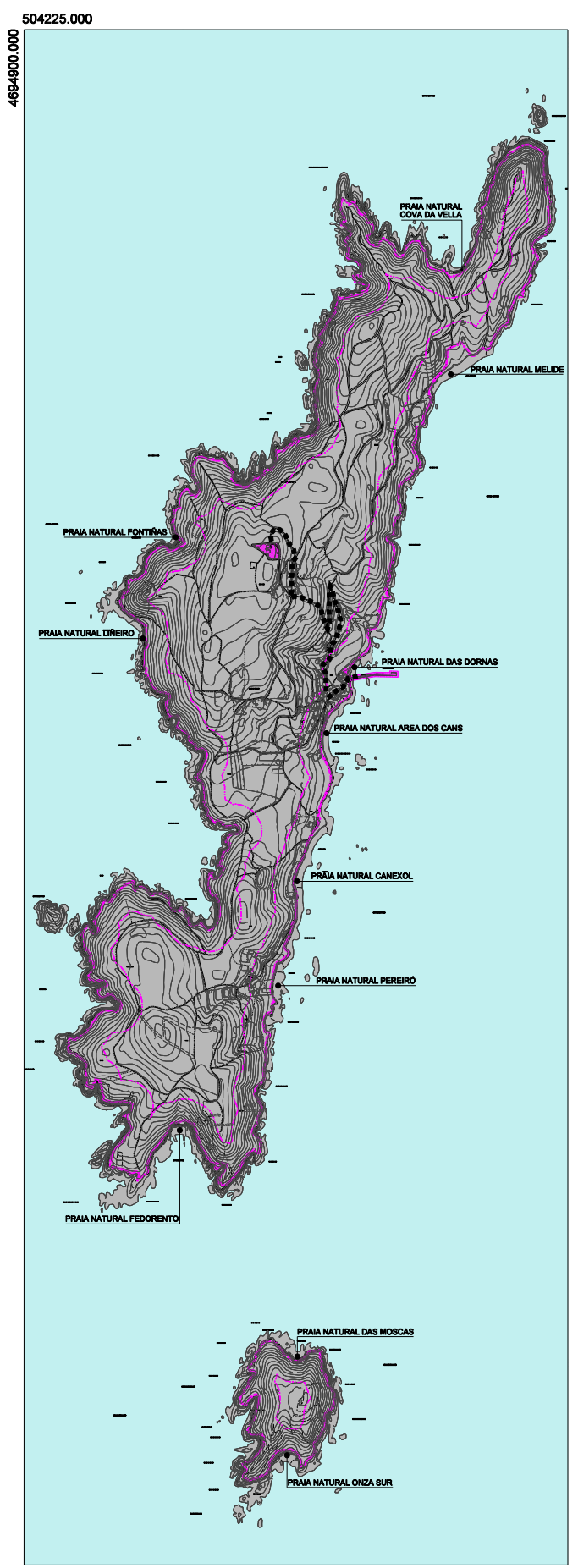
ÁREA RECALIFICACIÓN POL



Pódese comprobar que agás as praias de Lapamán, Tulla, Area de Bon e praia de Lago as praias con maior capacidade de acollida teórica teñen prazas de aparcamento nas proximidades suficientes.

A Praia de Tulla podería resolver o seu aparcamento do mesmo xeito que as de Mourisca, Acoradoiro, Buceiro... e demais praias asociadas ao espazo natural de Cabo Udra, que conta cun área de recepción aparcamento formalizado para aorredor de 300 vehículos. Ao estar inseridas no espazo natural non parece aconsellable incrementar a presión vehicular noutras áreas, a non ser que mediante plan especial se definan pequenas áreas próximas para facilitar o acceso a persoas de mobilidade reducida. Para as praias de Lapamán e Area de Bon, redactaranse plans especiais co gaio de analizar a posición mais axeitada para a localización dos aparcamentos nas zonas de menor impacto.

No municipio de Bueu só existe un faro, que se atopa na Ila de Ons. Incorporárase proposta orientativa para senda dos faros no municipio de Bueu, que se apoia sobre rede viaria peonil e en menor medida rodada, naqueles ámbitos en xeral rústicos que se sitúan nas proximidade da costa, e que aínda que non dan acceso á ningunha instalación específica, permiten a observación da franxa costeira de excepcional calidade. Nos treitos en que se interrompe continúa por estradas supramunicipais, ou sería preciso formalizala utilizando a servidume de tránsito establecida na Lei de Costas, tamén indicada en planos.



OFICINA DE PLANEAMENTO
ABRIL 2017
ESCALA 1/30.000

CONCELLO BUEU
PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
ORDENACIÓN
PROPOSTA ORIENTATIVA SENDA DO FAROS



PLANO N°

D.11. A XESTIÓN URBANÍSTICA

D.11.1. CRITERIOS DE XESTIÓN E PROGRAMACIÓN

Mediante as determinacións para a xestión urbanística, o Plan Xeral Municipal trata de garantir a executividade das súas propostas, clarificando o proceso a seguir para materializar as actuacións previstas no solo urbano, no solo urbanizable e en relación aos sistemas xerais.

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

- En primeiro lugar, as accións de iniciativa pública relativas á execución dos elementos básicos ou estruturais do modelo territorial, tales como as relativas ao desenvolvemento dos sistemas xerais de comunicacións e transporte, do sistema xeral de equipamento e espazos libres, as iniciativas de solo para asentar as actividades económicas relevantes, as accións relativas á implantación de servizos de rango comarcal, a promoción de solo público para establecer as 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 ao acabado da trama urbana que acompañan ao 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 ao efecto polo Plan.

No nivel máis elemental a actividade privada límtase á construción nun espazo reservado que dispón dos servizos necesarios (é o caso da edificación nun solar previamente urbanizado). Pero 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 ao espazo urbano, infraestruturas, servizos e espazos destinados a incorporarse ao patrimonio público como unha parte máis do complexo sistema que compón o sistema polinuclear (as rúas, os parques, as infraestruturas, 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 dependerá 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 instrumentar os complexos mecanismos de xestión da transformación urbanizadora do solo, que se enfrontan ao triple reto dunha estrutura da propiedade que haberá de ser modificada no proceso urbanizador e que no noso caso está marcada maioritariamente 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. Igualmente, e en concordancia co establecido no art. 16.1.e) do RDL 2/2008, do texto refundido da “Ley del Suelo”, garantírase o realoxo dos ocupantes legais por incompatibilidade coa nova ordenación que se precise desaloxar de inmobles situados dentro da área de actuación, que constitúan a súa residencia habitual, así como o seu retorno cando teñan dereito a el.

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

A concertación administrativa para a execución do Plan.

As actuacións estruturais promovidas polas distintas administracións públicas no terreo das infraestruturas 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 investidoras (paradigmático nas administracións rexionais) ocasiona con frecuencia a subutilización da capacidade dinamizadora destes investimentos públicos, cando non provoca efectos urbanísticos indesexados que novos investimentos públicos deberán de vir despois a corrixir.

Corresponde á Administración local, como administración xeral en canto ao ámbito das súas competencias e intereses sobre o territorio municipal, o papel de compatibilizar as distintas accións públicas e crear un marco planificador capaz de optimizar as 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 compatibilizar os proxectos ao servizo 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 infraestruturais. No marco político administrativo complexo, onde aos plans urbanísticos lles corresponde -por mandato de lei- a coordinación e programación de infraestruturas e equipamentos, o mantemento da programación investidora nas administracións centrais implica a miúdo fortes desfases entre o planeamento e a súa execución.

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

- . Actuacións no ámbito Portuario incluso a remodelación das actuais instalacións.
- . Actuacións na redes supramunicipais de estradas coas distintas administracións. En particular:
 - O desenvolvemento do Plan MOVE, sobre todo no referido ao desdobre do Corredor do Morrazo e a mellora nas conexións co territorio municipal polo reforzo das conexións co enlace de Castiñeiras.
- . 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, recuperación e rehabilitación das tramas históricas da Vila, dos núcleos rurais e os seus centros de orixe e doutras tramas de interese a través da formación de ARIs.
- . Programas de recuperación de espazos de interese ambiental. Con especial referencia ao contorno do río Bispo formando un Plan Especial.
- . Actuacións en grandes infraestruturas de abastecemento e saneamento (cos organismos con competencia, Aquanorte e Augas de Galicia entre outros). Con especial atención á regularización e xerarquización das redes, ao estudo da capacidade dos elementos de almacenamento de auga e as súas capacidades de enchido, ao estudo do sistema de depuración e o seu complemento en caso necesario.

A concertación debe establecerse tamén cos concellos da Comarca e en segunda instancia da Rexión Urbana, para os efectos de coordinación do planeamento en áreas de contacto e concertación de iniciativas referidas ao medio ambiente e infraestruturas xerais.

A xestión municipal do Plan Xeral.

Durante a execución da política municipal en relación ao planeamento municipal consolidarase o papel directivo que corresponde ao Concello no desenvolvemento urbanístico, en tres liñas básicas.

- En primeiro lugar parece conveniente acentuar a coordinación entre servizos municipais con incidencia no territorio, para sumar esforzos en torno aos obxectivos urbanísticos municipais. A redacción 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 contextualizar os problemas sectoriais nunha visión de conxunto que é a que corresponde ao Plan Xeral.
- En segundo lugar, é necesario consolidar a 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 complementar a 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 iniciación das políticas de rehabilitación do patrimonio construído tanto na Vila coma nos núcleos rurais e o establecemento dunha oferta de vivenda de protección oficial, principalmente vinculada aos novos desenvolvementos de solo urbano non consolidado e de solo urbanizable, e á continuidade das políticas de rehabilitación do Patrimonio Construído tanto nas pezas urbanas de interese ambiental como nos núcleos rurais tradicionais históricos.
- En terceiro lugar, parece necesario plantearse unha intervención municipal para estimular e impulsar as actuacións de urbanización integral (tanto no solo urbano non consolidado coma no solo urbanizable). Diante das dificultades que ás veces pode atopar a iniciativa privada para abordar algúns procesos de xestión urbanística que requiren a aplicación dun sistema de actuación de exclusiva responsabilidade privada (compensación), plantéase a conveniencia de asumir sistemas mixtos como o de cooperación para axudar a resolver as dificultades propias dos procesos de distribución de cargas e beneficios e estimular o proceso de urbanización, naqueles casos que o Plan Xeral identifica como prioritarios (solo urbano non consolidado).

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 aos distintos terreos, implica que a asignación dun aproveitamento urbanístico singularizado a determinados terreos (e non a outros) leva consigo a obriga de sufragar os custos da implantación dos servizos públicos que demandará a incorporación á actividade urbana dos novos aproveitamentos.

A instrumentación de mecanismos eficaces para que os axentes privados que interveñen na actividade económica de construción da Vila poidan materializar esta matriz de dereitos e obrigas, constitúe un orzamento 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.

A Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural contempla para o solo urbanizable delimitado, o requirimento da delimitación das áreas de reparto integradas por un ou varios sectores dos previstos e os sistemas xerais adscritos. O Plan Xeral 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.

Para o solo urbanizable non delimitado defínese un procedemento de delimitación da área de reparto e definición do aproveitamento tipo tamén instrumentada a través dun planeamento de desenvolvemento, o Plan de Sectorización. Nesta clase de solo, o Plan Xeral establece uns criterios básicos de compatibilidade de usos atendendo á vocación dos terreos dentro da estrutura de ordenación do territorio municipal, en función do modelo de crecemento previsto polo Plan Xeral para o municipio, 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 ao Concello apreciar a oportunidade e condicións esixibles á incorporación ao proceso urbanizador dunha área determinada.

Respecto ao 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.

No 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 fixar a contía do aproveitamento susceptible de apropiación polos propietarios (o 90%). A partir de ditas determinacións, o desenvolvemento deste tipo de solo producirase 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 ao 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 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 do solo urbano 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 cesión gratuíta de terreos destinados a complemento de viais, fóra das aliñacións establecidas.

D.11.2. A XESTIÓN DO SOLO URBANO

Ao réxime xurídico derivado do Real Decreto Lexislativo 2/2008, de 20 de xuño, de aprobación do texto refundido da *Ley del Suelo*, 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 ao solo urbano, as determinacións de ordenación do Plan Xeral 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 aos ámbitos de reparto de cargas e beneficios entre os propietarios. A súa ordenación volumétrica pormenorízase no presente Plan Xeral. Para cada área das ordenadas mediante ordenacións especiais o Plan Xeral determina, en principio, a súa consideración como polígonos únicos de execución.

O límite dos polígonos de solo urbano non consolidado configúrase ademais como un ámbito específico de ordenación, regulado mediante Ordenanzas singulares que haberán de desenvolverse mediante Estudos de Detalle que, con carácter obrigatorio se redactarán para producir o axuste de rasantes e aliñacións, e de ser o caso, a ordenación pormenorizada de volumes coas limitacións que o Plan sinala. Estes Estudos de Detalle serán tramitados previa ou simultaneamente cos proxectos de compensación ou reparcelación. A cada área de execución integral correspóndelle un polígono, sen prexuízo da súa posterior división para facilitar a execución. No caso en que é necesario, os ámbitos de determinadas áreas de reparto están sometidas á redacción de Plans Especiais de Reforma Interior.

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 cooperación, ante a falta de compromiso certo de execución dos propietarios. A LOUGA fixa os mecanismos para a modificación do sistema de actuación en caso de que se pretendese adoptar calquera dos outros sistemas de actuación.

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 (polígonos). Cada polígono correspóndese cunha área de reparto. 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.

Atendendo á súa capacidade para absorber a carga, establécese a súa adscrición a determinadas áreas de sistemas xerais en solo urbano que obedecen a idéntico criterio de inserimento intersticial ou de remate do solo urbano.

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 ao contemplar usos e tipoloxías diferentes ao 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 NA Vila ou nos centros urbanos secundarios dos outros distritos, fan que deba darse un tratamento diferenciado ás distintas áreas.

Para que a homoxeneización das edificabilidades previstas responda realmente ao valor destas en termos de aproveitamento lucrativo, os Coeficientes de Ponderación deberán gardar relación coa rendibilidade económica de cada uso e tipoloxía das previstas na ordenación do Plan Xeral. O aproveitamento será así a expresión da rendibilidade económica que se deriva dos usos lucrativos previstos polo Plan para cada zona.

Para isto estímense as diferenzas de rendemento entre os usos previstos: vivenda unifamiliar, vivenda colectiva, e uso comercial; empregando ao efecto como referencia os valores de repercusión obtidos polo método do valor residual simple empregado a efectos catastrais así como os propios módulos base de repercusión e os coeficientes correctores de valor do solo establecidos para a determinación da valoración catastral. A pesar de que a ponencia de valores usada para o cálculo ten máis de 15 anos, o mantemento da estrutura e modelo de ordenación sobre a que se calculou, así como que os coeficientes de ponderación dan conta da proporción entre os distintos tipos de uso e non sobre os valores asignados de xeito independente, esta segue sendo válida como documento de base.

A conclusión do proceso materialízase no establecemento das razóns que representan os valores relativos da repercusión do solo sobre o metro cadrado edificable de cada

sector dos comprendidos na área de reparto. Os coeficientes de ponderación son a expresión de ditas razóns.

Aos efectos de deducir o reparto de cargas e beneficios nestas áreas establécense os seguintes grupos de coeficientes de ponderación de referencia para os usos particulares, suposto como uso característico o da vivenda colectiva:

DISTRITO VILA

| | |
|------------------------|------|
| - Vivenda colectiva: | 1,00 |
| - Vivenda unifamiliar: | 0,85 |
| - Comercial: | 1,40 |

DISTRITO CELA

| | |
|------------------------|------|
| - Vivenda colectiva: | 1,00 |
| - Vivenda unifamiliar: | 1,15 |
| - Comercial: | 1,30 |

DISTRITO BELUSO

| | |
|---|------|
| - Vivenda colectiva (uso característico): | 1,00 |
| - Vivenda unifamiliar: | 1,15 |
| - Comercial: | 1,40 |

Nas áreas de reparto en que se presenta unha ordenación homoxénea, que contempla un uso e tipoloxía xeral cunha intensidade común ao 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, incluíndo soamente o valor de ponderación para vivendas sometidas a algún réxime de protección, e que se estima para Bueu en 0,80 tomando como referencia a media da relación entre os prezos para a vivenda libre e a protexida, analizados polo Plan Sectorial de solo residencial.

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

Aproveitamento tipo do POL-3.

- Edificabilidade máxima: 0,85 m²/m²
- Superficie da área: 11.121 m²
 - . Superficie do polígono: 9.813 m²
 - . Superficie do sistema xeral adscrito RE-04: 1.308 m²
- Distribución de usos pormenorizada no Plan:
 - . Vivenda: 5.292 m² (63,4%)
 - Vivenda colectiva libre: 2.380 m² (45%)
 - Vivenda colectiva de protección oficial: 2.912 m² (55%)
 - . Comercial en planta baixa: 3.049 m² (36,6%)
- Aproveitamento ponderado cos coeficientes establecidos:
 $[(2.380 \times 1) + (2.912 \times 0,8) + (3.049 \times 1,4)] : 1,4 = 6.413,00 \text{ m}^2$
- Aproveitamento tipo:
 $6.413,00 : 11.121 = 0,5767 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico comercial en planta baixa.

Aproveitamento tipo do POL-4.

- Edificabilidade máxima: 0,85 m²/m²
- Superficie da área: 12.075 m²
 - . Superficie do polígono: 10.821 m²
 - . Superficie do sistema xeral adscrito RE-04: 1.254 m²
- Distribución de usos pormenorizada no Plan:
 - . Vivenda: 6.385 m² (69,4%)
 - Vivenda colectiva libre: 3.512 m² (55%)
 - Vivenda colectiva de protección oficial: 2.873 m² (45%)
 - . Comercial en planta baixa: 2.813 m² (30,6%)
- Aproveitamento ponderado cos coeficientes establecidos:
 $(3.512 \times 1) + (2.873 \times 0,8) + (2.813 \times 1,4) = 9.748,6 \text{ m}^2$
- Aproveitamento tipo:
 $9.748,6 : 12.075 = 0,8073 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico vivenda colectiva libre.

Aproveitamento tipo do POL-6.

- Edificabilidade máxima: 0,50 m²/m²
- Superficie da área: 7.418 m²
 - . Superficie do polígono: 7.418 m²
- Distribución de usos pormenorizada no Plan:
 - . Vivenda: 2.467 m² (66,5%)
 - Vivenda colectiva libre: 1.974 m² (80%)
 - Vivenda colectiva de protección oficial: 493 m² (20%)
 - . Comercial en planta baixa: 1.242 m² (33,5%)
- Aproveitamento ponderado cos coeficientes establecidos:
 $(1.974 \times 1) + (493 \times 0,8) + (1.242 \times 1,4) = 4.107,2 \text{ m}^2$
- Aproveitamento tipo:
 $4.107,2 : 7.418 = 0,5537 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico vivenda colectiva libre.

Aproveitamento tipo do POL-7.

- Edificabilidade máxima: 0,40 m²/m²
- Superficie da área: 8.879 m²
 - . Superficie do polígono: 8.879 m²
- Distribución de usos pormenorizada no Plan:
 - . Vivenda: 3.552 m² (100%)
 - Vivenda unifamiliar libre: 3.552 m² (100%)
- Aproveitamento ponderado cos coeficientes establecidos:
 $(3.552 \times 0,85) : 0,85 = 3.552 \text{ m}^2$
- Aproveitamento tipo:
 $3.552 : 8.879 = 0,4000 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico vivenda unifamiliar libre.

Aproveitamento tipo do POL-8.

- Edificabilidade máxima: 0,40 m²/m²
- Superficie da área: 10.314 m²
 - . Superficie do polígono: 10.314 m²
- Distribución de usos pormenorizada no Plan:
 - . Vivenda: 4.126 m² (100%)
 - Vivenda unifamiliar libre: 4.126 m² (100%)
- Aproveitamento ponderado cos coeficientes establecidos:
 $(4.126 \times 0,85) : 0,85 = 4.126 \text{ m}^2$
- Aproveitamento tipo:
 $4.126 : 10.314 = 0,4000 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico vivenda unifamiliar libre.

Aproveitamento tipo do POL-9.

- Edificabilidade máxima: 0,75 m²/m²
- Superficie da área: 5.117 m²
 - . Superficie do polígono: 5.117 m²
- Distribución de usos pomenorizada no Plan:
 - . Vivenda: 3.188 m² (83,1%)
 - Vivenda colectiva libre: 345 m² (10,8%)
 - Vivenda colectiva de protección oficial: 1.275 m² (40,0%)
 - Vivenda unifamiliar libre: 1.568 m² (49,2%)
 - . Comercial en planta baixa: 650 m² (16,9%)

- Aproveitamento ponderado cos coeficientes establecidos:

$$[(345 \times 1) + (1.275 \times 0,8) + (1.568 \times 0,85) + (650 \times 1,4)] : 0,85 = 4.244,5 \text{ m}^2$$

- Aproveitamento tipo:

$$4.244,5 : 5.117 = 0,8295 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ de uso característico vivenda unifamiliar libre.}$$

Aproveitamento tipo do POL-10.

- Edificabilidade máxima: 0,50 m²/m²
- Superficie da área: 6.872 m²
 - . Superficie do polígono: 6.872 m²
- Distribución de usos pormenorizada no Plan:
 - . Vivenda: 2.540 m² (73,9%)
 - Vivenda colectiva libre: 1.038 m² (40,9%)
 - Vivenda colectiva de protección oficial: 762 m² (30%)
 - Vivenda unifamiliar: 740 m² (29,1%)
 - . Comercial en planta baixa: 896 m² (26,1%)

- Aproveitamento ponderado cos coeficientes establecidos:

$$(1.038 \times 1) + (762 \times 0,8) + (740 \times 1,15) + (896 \times 1,3) = 3.663,4 \text{ m}^2$$

- Aproveitamento tipo:

$$3.663,4 : 6.872 = 0,5331 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ de uso característico vivenda colectiva libre.}$$

Aproveitamento tipo do POL-12.

- Edificabilidade máxima: 0,85 m²/m²
- Superficie da área: 3.416 m²
 - . Superficie do polígono: 3.416 m²
- Distribución de usos pormenorizada no Plan:
 - . Vivenda: 1.920 m² (66,1%)
 - Vivenda colectiva libre: 1.344 m² (70%)
 - Vivenda colectiva de protección oficial: 576 m² (30%)
 - . Comercial en planta baixa: 984 m² (33,9%)
- Aproveitamento ponderado cos coeficientes establecidos:
 $(1.344 \times 1) + (576 \times 0,8) + (984 \times 1,4) = 3.182,4 \text{ m}^2$
- Aproveitamento tipo:
 $3.182,4 : 3.416 = 0,9316 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico vivenda colectiva libre.

Aproveitamento tipo do POL-13.

- Edificabilidade máxima: 0,50 m²/m²
- Superficie da área: 3.734 m²
 - . Superficie do polígono: 3.734 m²
- Distribución de usos pormenorizada no Plan:
 - . Vivenda: 1.615 m² (86,5%)
 - Vivenda unifamiliar libre: 1.131 m² (70%)
 - Vivenda colectiva de protección oficial: 484 m² (30%)
 - . Comercial en planta baixa: 252 m² (13,5%)
- Aproveitamento ponderado cos coeficientes establecidos:
$$[(1.131 \times 1,15) + (484 \times 0,8) + (252 \times 1,4)] : 1,15 = 1.774,48 \text{ m}^2$$
- Aproveitamento tipo:
$$1.774,48 : 3.734 = 0,4752 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ de uso característico vivenda unifamiliar libre.}$$

Aproveitamento tipo do POL-14.

- Edificabilidade máxima: 0,50 m²/m²
- Superficie da área: 5.485 m²
 - . Superficie do polígono: 5.485 m²
- Distribución de usos pormenorizada no Plan:
 - . Vivenda: 2.743 m² (100%)
 - Vivenda unifamiliar de protección oficial: 2.332 m² (85%)
 - Vivenda unifamiliar libre: 411 m² (15%)
- Aproveitamento ponderado cos coeficientes establecidos:
$$[(2.332 \times 0,8 \times 1,15) + (411 \times 1,15)] : (0,8 \times 1,15) = 2.845,75 \text{ m}^2$$
- Aproveitamento tipo:
$$2.845,75 : 5.485 = 0,5188 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ de uso característico vivenda unifamiliar de protección.}$$

Aproveitamento tipo do POL-15.

- Edificabilidade máxima: 0,40 m²/m²
- Superficie da área: 7.947 m²
 - . Superficie do polígono: 7.947 m²
- Distribución de usos pormenorizada no Plan:
 - . Vivenda: 3.179 m² (100%)
 - Vivenda unifamiliar libre: 3.179 m² (100%)
- Aproveitamento ponderado cos coeficientes establecidos:
 $(3.179 \times 1,15) : 1,15 = 3.179 \text{ m}^2$
- Aproveitamento tipo:
 $3.179 : 7.947 = 0,4000 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico vivenda unifamiliar libre.

Aproveitamento tipo do POL-16 (PERI).

- Edificabilidade máxima: 0,70 m²/m²
- Superficie da área: 7.880 m²
 - . Superficie do polígono: 7.880 m²
- Distribución de usos pormenorizada no Plan:
 - . Vivenda: 3.694 m² (67%)
 - Vivenda colectiva libre: 2.586 m² (70%)
 - Vivenda colectiva de protección oficial: 1.108 m² (30%)
 - . Comercial en planta baixa: 1.822 m² (33%)
- Aproveitamento ponderado cos coeficientes establecidos:
 $(2.586 \times 1,00) + (1.108 \times 0,80) + (1.822 \times 1,40) = 6.023,20 \text{ m}^2$
- Aproveitamento tipo:
 $6.023,20,4 : 7.880 = 0,7644 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico vivenda colectiva libre.

D.11.3. A XESTIÓN DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

A. Sectorialización do solo urbanizable delimitado. 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 ámbitos clasificados como 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 en dous sectores de planeamento que se relacionarán a continuación coas súas características xerais:

SUD-1. As Lagoas II norte.

| | |
|---|---|
| . Superficie total: | 89.012 m ² |
| . Superficie neta do sector: | 84.752 m ² |
| . Sistema Xeral adscrito: | 4.260 m ² , Parque do río Bispo e entronque M-10 |
| . Sistemas xerais que inclúe: | |
| Sistema xeral de espazos libres e zonas verdes: | 11.918 m ² . Parque do río Bispo |
| Viario: | 1.110 m ² . M-10 |
| . Uso global: | Residencial denso con comercial en planta baixa |
| . Edificabilidade: | 0,60 m ² / m ² |
| . Densidade residencial: | 50 viv/Ha |

SUD-2. Prolongación Rúa Johan Carballeira.

| | |
|-------------------------------|---|
| . Superficie total: | 32.381 m ² |
| . Superficie neta do sector: | 30.816 m ² |
| . Sistemas xerais adscritos: | 1.565 m ² , Parque do río Bispo e entronque M-10 |
| . Sistemas xerais que inclúe: | |
| Sistema xeral viario: | 1.400 m ² , vía M-8, acceso ao porto, prolong. Johan Carballeira |
| . Uso global: | Residencial denso con comercial en planta baixa |
| . Edificabilidade: | 0,60 m ² / m ² |
| . Densidade residencial: | 50 viv/Ha |

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 ao 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 aos terreos reservados para sistemas xerais pertencentes ou adscritos aos 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 ao Plan Xeral, ten por obxecto establecer as condicións de xestión das áreas de reparto que inclúen os sistemas xerais imputados aos sectores. A segunda fase, que se refire á distribución do aproveitamento ao interior do sector, concretado xa no correspondente Plan Parcial, irá destinada a acadar a necesaria similitude entre os aproveitamentos dos distintos polígonos de execución e dentro de cada un ao reparto de cargas e beneficios mediante as técnicas compensatoria e reparcelatoria.

Corresponde pois, ao 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 pátrese 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 homoxeneizar os 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 deberá 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 diferenzas de rendemento entre os usos previstos: vivenda colectiva densa, vivenda de protección oficial densa, comercial en planta baixa, vivenda unifamiliar e terciario, utilizando ao 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 ao termo de Bueu, tal e como se comentou no apartado anterior D.11.2 referido á xestión do solo urbano.

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 aos respectivos sectores.

No apartado seguinte prodúcese o cálculo do aproveitamento tipo.

C. Cálculo do aproveitamento tipo.

Aos efectos do cálculo do aproveitamento tipo e partindo da base de que cada sector de solo urbanizable delimitado constitúe unha área de reparto independente, debemos diferenciar aqueles que presentan diversidade de uso (as SUD-1, SUD-2 e SUD-3).

Así, para o cálculo dos coeficientes asinables a cada uso e tipoloxía edificatoria dos previstos no solo urbanizable partiuse dos valores catastrais de repercusión por plantas-piso de uso residencial na tipoloxía de vivenda colectiva densa, que se establece como uso característico a efectos do cálculo do aproveitamento.

| | |
|----------------------|------|
| - Vivenda colectiva: | 1,00 |
| - Comercial: | 1,40 |

A partir destes coeficientes básicos definiuse a variante sobre ditos usos derivada das determinacións do Plan Xeral e da lexislación vixente, seguintes:

- Vivenda densa de protección oficial: 0,80. Coeficiente que resulta da media entre o valor do prezo de venda entre a vivenda de protección e a vivenda libre en Bueu, segundo os datos reflectidos no Plan Sectorial de solo residencial de Galicia.
- Vivenda unifamiliar. Establécese un coeficiente 0,85 que expresa a razón entre os valores de repercusión do solo sobre o uso vivenda unifamiliar e sobre o uso vivenda colectiva, que resulta da comparación e análise dos valores catastrais para os espazos en que coexisten ambas tipoloxías urbanas de usos.

Aplicando ditos valores sobre cada área de solo urbanizable delimitado resulta:

SUD-1. Edificabilidade de zona: 0,6 m²/m² distribuída nos seguintes usos:

- . Vivenda colectiva densa (0,60 x 0,75 x 0,70): 0,315 m²/m²
- . Vivenda colectiva densa de protección oficial (0,60 x 0,75x 0,30): 0,135 m²/m²
- . Comercial (0,60x0,25): 0,15 m²/m²

Edificabilidade expresada en m² de uso característico de vivenda colectiva densa:

$$0,315 \times 1 + 0,135 \times 0,80 + 0,15 \times 1,40 = 0,6330 \text{ m}^2 \text{ viv. densa/ m}^2 \text{ solo}$$

SUD-2. Edificabilidade da zona: 0,6 m²/m² distribuída nos seguintes usos:

- . Vivenda colectiva densa (0,60 x 0,75 x 0,70): 0,315 m²/m²
- . Vivenda colectiva densa de protección oficial (0,60 x 0,75 x 0,30): 0,135 m²/m²
- . Comercial en planta baixa(0,60 x 0,25): 0,15 m²/m²

Edificabilidade expresada en m² de uso característico de vivenda colectiva densa:

$$0,315 \times 1 + 0,135 \times 0,80 + 0,15 \times 1,40 = 0,6330 \text{ m}^2 \text{ viv. densa/ m}^2 \text{ solo}$$

O aproveitamento tipo de cada área de reparto que constitúe cada un dos sectores do solo urbanizable delimitado é o seguinte:

| ÁREA DE REPARTO | SUPERFICIE m ² | SISTEMA XERAL | APROVEITAMENTO TIPO | USO CARACTERÍSTICO |
|-----------------|---------------------------|---------------|---------------------|--------------------|
| SUD-1 | 84.752 | 4.260 | 0,6027 | Vivenda colectiva |
| SUD-2 | 30.816 | 1.565 | 0,6024 | Vivenda colectiva |

D.12. AS MAGNITUDES DO PLAN. RESUMO

Cualifícanse nas seguintes táboas as grandes magnitudes superficiais resultantes da ordenación para o conxunto do Termo Municipal de Bueu.

CLASES DE SOLO

| | |
|---|----------------------|
| . Superficie de solo urbano consolidado: | 159,35 Ha (5,18%) |
| . Superficie de solo urbano non consolidado: | 9,03 Ha (0,29%) |
| . Superficie de solo de núcleo rural: | 293,91 Ha (9,54%) |
| . Superficie de solo urbanizable inmediato: | 12,14 Ha (0,39%) |
| . Superficie de solo urbanizable diferido: | 20,24 Ha (0,67%) |
| . Superficie de solo urbanizable PSOAEG: | 18,32 Ha (0,59%) |
| . Superficie de solo rústico de protección ordinaria: | 30,70 Ha (1,00%) |
| . Superficie de solo rústico de protección: | 2.536,31 Ha (82,35%) |
| TOTAL | 3.080,00 Ha |

SISTEMAS

| | |
|--|-----------------|
| . Superficie sistema xeral de espazos libres e zonas verdes: | 18,23 Ha |
| . Superficie sistema xeral de equipamento comunitario: | 6,90 Ha |
| . Superficie sistema local de espazos libres e zonas verdes: | 8,32 Ha |
| . Superficie sistema local equipamento comunitario: | 9,30 Ha |
| . Superficie Parque Cabo Udra: | 23,49 Ha |
| TOTAL | 66,24 Ha |

SUPERFICIE CONSTRUÍDA RESIDENCIAL MÁXIMA

| | VA m ² |
|---|-------------------|
| Superficie construída existente. | 785.581 |
| Superficie prevista no planeamento subsistente. | 9.200 |
| Superficie prevista no solo urbano consolidado. | 66.990 |
| Superficie prevista no solo urbano non consolidado. | 40.701 |
| Superficie prevista no solo de núcleo rural tradicional. | 103.108 |
| Superficie prevista no solo de núcleo rural común. | 66.901 |
| Superficie prevista no solo urbanizable delimitado. | 52.006 |
| Superficie prevista no solo urbanizable non delimitado. | 44.813 |
| SUPERFICIE CONSTRUÍDA TOTAL NO HORIZONTE DO PLAN XERAL | 1.169.300 |

CAPACIDADE RESIDENCIAL ESTIMADA

| | Nº DE VIVENDAS |
|-----------------------------|-----------------------|
| PLANEAMENTO SUBSISTENTE | 80 |
| SOLO URBANO CONSOLIDADO | 623 |
| SOLO URBANO NON CONSOLIDADO | 363 |
| SOLO URBANIZABLE DELIMITADO | 542 |
| SOLO URBANIZABLE DIFERIDO | 435 |
| SOLO DE NÚCLEO RURAL | 1.141 |
| TOTAL | 3.184 |

SUPERFICIE DE SOLO DE NOVA URBANIZACIÓN EN HA. GRANDES USOS

| | SOLO URBANO NON CONSOLIDADO | SOLO URBANIZABLE DELIMITADO | SOLO URBANIZABLE DIFERIDO | TOTAL |
|-----------------------|--|--|--|--------------|
| RESIDENCIAL-TERCIARIO | 9,03 | 12,14 | 20,24 | 41,41 |
| DE ACTIVIDADE (*) | - | - | 18,32 | 18,32 |
| TOTAL | 9,03 | 12,14 | 38,56 | 59,73 |

(*) Plan Sectorial de Áreas Empresariais de Galicia.

E. ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN. ESTUDO ECONÓMICO FINANCEIRO

E.1. ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN

E.1.1. CRITERIOS DE ACTUACIÓN

De acordo co establecido no art. 60 LOUG, o Plan Xeral de Ordenación Municipal incorpora unha Estratexia de Actuación para o seu desenvolvemento coherente, e en particular determina a execución dos sistemas xerais que deben crearse para o desenvolvemento das áreas de solo urbano non consolidado e os ámbitos de actuación preferentes.

A estratexia de actuación obedece basicamente ao encadeamento funcional das diferentes accións e á súa coordinación temporal cun horizonte fixado no período de vixencia do Plan Xeral, e isto, nunha estratexia de actuación tendente á mellor e máis equilibrada consecución dos obxectivos expostos na Memoria de Ordenación.

Para tal fin o documento da Estratexia de Actuación contén:

- Un listado no que están recollidas todas as actuacións de desenvolvemento previstas:
 - . Áreas de solo urbano non consolidado.
 - . Áreas de solo urbanizable.
 - . Novos sistemas xerais.
 - . Novas dotacións de carácter local.
 - . Reurbanización e novas aperturas viarias na Vila e nos núcleos urbanos secundarios.
 - . Reurbanización dos núcleos rurais.

Para as actuacións de desenvolvemento urbanístico que supoñen nova urbanización indícanse as actuacións infraestruturais que deben garantirse ou realizarse previa ou simultaneamente.

- A relación de actuacións urbanísticas preferentes, expresando para cada unha delas, os prazos para o seu desenvolvemento e as condicións específicas establecidas para o mesmo.

A estratexia do Plan Xeral encamiñase a consolidar e fortalecer o modelo de asentamentos, e entre eles a vila de Bueu como nodo urbano de identidade do litoral incluído na área urbana de Pontevedra que coa de Vigo conforma a Rexión Urbana das Rías Baixas, definida polas Directrices de Ordenación do Territorio, e en concordancia co Plan de Ordenación do litoral, e para a que o Plan establece unha serie de actuacións de nova urbanización a través de polígonos de solo urbano non consolidado e áreas de solo urbanizable delimitado, tendentes a reforzar a súa estrutura urbana e acadar un axeitado nivel de dotacións, infraestruturas e urbanización do espazo público, que complementen a oferta actual e sente as bases para definir unha imaxe urbana de calidade, e todo iso dentro do marco legal actual e cun criterio de crecemento que respecte as pautas de sostibilidade, tanto a nivel municipal coma comarcal e de área urbana.

A priorización das actuacións previstas acomódase tanto a un horizonte temporal establecido en oito anos como á necesidade de abordar con anterioridade a execución dalgunhas actuacións, como a redacción e tramitación dos pertinentes estudos, o que de feito significa que a execución da totalidade das determinacións do Plan avaliadas no Estudo Económico, transcende do período de priorización establecido.

No que respecta ás determinacións sobre a estrutura xeral viaria o Plan contempla como elementos máis singulares o reforzo das conexións coas vías de rango supramunicipal, sobre todo cos enlaces coa vía de alta capacidade do Morrazo e coa PO-551 mellorando as conexións coa trama urbana e a accesibilidade ao Porto, en base a un criterio de integración urbana que permite intervir nas actuais travesías, abandonando a excesiva dependencia da súa función como corredores viarios de paso. Por outra parte establécese o completamento da sección e a mellora do resto do sistema viario estruturante, tanto de titularidade municipal coma supramunicipal.

No referente ao sistema de infraestruturas técnicas contéplase a mellora e renovación xeral da Rede de Abastecemento, en concordancia co xa apuntado pola empresa concesionaria no seu informe de estado e necesidades sobre a rede, garantíndose coas propostas do Plan o abastecemento tanto da poboación estimada no horizonte do Plan como das novas áreas empresariais propostas. Ademais prevé o complemento dos sistemas territoriais para a totalidade dos núcleos rurais.

Para a Rede de Saneamento, e igualmente en concordancia co xa apuntado pola empresa concesionaria no seu informe de estado e necesidades sobre a rede, propónse a mellora da EDAR de O Cabalo para poder servir á totalidade da poboación e as áreas empresariais previstas, á xerarquización da rede, así como o complemento do sistema de colectores principais co novo do río Bispo.

Para o resto do territorio municipal o Plan prevé a existencia paulatina da rede de saneamento nos núcleos rurais, prevendo a implantación de varios bombeos.

No que atinxe ao Sistema de Dotacións Públicas, o Plan Xeral prioriza a execución do sistema de parques e prazas urbanas, tanto costeiras como de contorno de As Lagoas, como continuación das xa executadas, e completa o sistema de prazas asociándose ao desenvolvemento de ámbitos de solo urbano non consolidado ou a dispoñibilidade de solo. Igualmente priorízanse o Parque do río Bispo completando ao das Lagoas vinculado ao desenvolvemento dos solos urbanizables delimitados, así como os paseos marítimos e zonas verdes asociadas de Agrelo Portomaior e Loureiro. A nivel dotacional prográmanse todas as dotacións en que o solo provén da xestión prevista como as instalacións do novo campo de fútbol ou a reserva de A Pedra vinculada ao desenvolvemento de solo urbano non consolidado, así como as reservas para a compleción doutros equipamentos existentes.

Os polígonos de solo urbano non consolidado priorízanse na súa totalidade e constitúen actuacións fundamentais de reforzo da urbanidade e completamento da malla urbana, distribuíndose de maneira homoxénea polos diferentes distritos en que se divide o solo urbano. Para o resto da Vila e dos centros urbanos de Cela e Beluso plantéase a necesidade dunha reurbanización do seu espazo público cara acadar unhas condicións axeitadas. Igualmente están priorizados os ámbitos de solo urbanizable delimitado, que constitúen pezas de crecemento da vila establecidos polo Plan os ámbitos SUD-1 e 2.

Para o desenvolvemento racional do solo urbanizable non delimitado, a elaboración dos correspondentes Plans de Sectorización deberá garantir a súa inserción e conexión coas tramas urbanas de contorno.

E.1.2. RELACIÓN DO CONXUNTO DE ACTUACIÓNS PREVISTAS POLO PLAN.

CADRO Nº 1. ACTUACIÓNS NO SISTEMA XERAL VIARIO.

| CÓDIGO | VIARIO | LONXITUDE (m) | SUPERFICIE (m ²) |
|---------------------|--|---------------|------------------------------|
| CG-4.1 | Desdobre Corredor do Morrazo | - | - |
| - | Nova conexión entre a estrada PO-551 - EP-1303 - novo acceso ao Polígono Industrial. | 380 | 3.800 |
| M-8 | Prolongación rúa Johan Carballeira ata PO-551 e entronques de conexión | 450 | 950 |
| M-9 | Prolongación Rúa Eduardo Vincenti entre EP-1303 e PO-551 | 100 | 1.600 |
| M-10 | Conexión EP-1303 con M-0 por As Lagoas II | 550 | 6.600 |
| PO-551 | Mellora Marín- Rande | 3.500 | 3.500 |
| PO-315 | Mellora Bueu-Cangas | 2.500 | 2.500 |
| EP-1302 | De Beluso a Cabo Udra | 900 | 900 |
| EP-1303 | De Banda do Río á Portela | 1.700 | 3.400 |
| EP-1304/ EP-1305 | Subida a Igrexa de Cela desde PO-551, por A Torre e desde Igrexario ata PO-551 na Vila pasando por Outeiro | 1.800 | 3.600 |
| EP-1308 | De Beluso a Praia de Lago | 2.000 | 4.000 |
| M-1 | PO-315 -A Achadiza - Parque Empresarial | 2.500 | 5.000 |
| M-3 | A Rúa Nova-Sar-A Costa de Figueirón-A Praia de Beluso (EP 1302-EP 1309) | 1.400 | 1.400 |
| M-4 | Acceso Praia de Area de Bon (EP-1308-Praia de Area de Bon) | 800 | 800 |
| M-7 | Conexión PO-551 - Sabarigo-Castrelo (PO 551-EP 1304) | 500 | 1.000 |
| PO-551, PO-315 | Reurbanización travesías urbanas PO-551, PO-315 | 7.100 | 71.000 |

CADRO Nº 2. ACTUACIÓNS NO SISTEMA XERAL DE INFRAESTRUTURAS.

ABASTECEMENTO DE AUGA

| ACTUACIÓN | DENOMINACIÓN | TIPOLOXÍA | LOCALIZACIÓN | DESCRIPCIÓN |
|----------------|--|------------|---------------------|----------------------------|
| Actuación AB-1 | Ampliación e regularización das captacións veciñais Cela, Ermelo e Meiro | - | Cela Ermelo e Meiro | - |
| Actuación AB-2 | Novos depósitos locais | DEPÓSITOS | Cela Ermelo e Meiro | 500, 50 e 250 m3 |
| Actuación AB-3 | Renovación da condución xeral de Castrillón | CONDUCCIÓN | Sistema territorial | Tubaxes de 250 mm |
| Actuación AB-4 | Ampliación Bombeo do Norte | BOMBEO | Sistema territorial | Bombeo |
| Actuación AB-5 | Impulsión ao depósito de Cela | BOMBEO | Sistema territorial | Bombeo |
| Actuación AB-6 | Novas conducións da rede de distribución | CONDUCCIÓN | Sistema Territorial | Tubaxes de 125 mm e 100 mm |
| Actuación AB-7 | Mellora e renovación da rede de distribución | CONDUCCIÓN | Sistema Territorial | Tubaxes de 100 mm |

SANEAMENTO

| ACTUACIÓN | DENOMINACIÓN | TIPOLOXÍA | LOCALIZACIÓN |
|----------------|--|------------|----------------|
| Actuación SA-1 | Mellora da EDAR de O Cabalo | - | O Cabalo |
| Actuación SA-3 | Colector do Río Bispo | COLECTOR | Vila |
| Actuación SA-4 | Colector prolongación rúa Xoán Carballeira | COLECTOR | Vila |
| Actuación SA-5 | Mellora do Bombeo da Pescadoira | BOMBEO | Vila |
| Actuación SA-6 | Extensión e renovación da rede de saneamento | CONDUCCIÓN | Vila e núcleos |

CADRO Nº 3. NOVAS ZONAS VERDES E EQUIPAMENTOS DE SISTEMA XERAL.

| DENOMINACIÓN | CÓDIGO | SUPERFICIE (m ²) | OBTENCIÓN DO SOLO |
|---|--------|------------------------------|-----------------------|
| Ampliación Praza Pública Banda do Río. | V-01 | 1.074 | Expropiación |
| Zona verde a cruz da Escolca en Ermelo e reurbanización. | V-09 | 23.476 | Dispoñible |
| Parque do Río do Bispo - As Lagoas I. | V-10 | 5.131 | Dispoñible |
| Parque do Río do Bispo - As Lagoas II. | V-11 | 18.717 | Cesión |
| Zonas verdes no contorno do Paseo marítimo Portomaior- Agrelo | V-12 | 7.607 | Expropiación |
| Parque de Monte do Xistro. | V-13 | 46.537 | Expropiación |
| Parque de Miranda en Igrexario. | V-14 | 33.598 | Expropiación |
| Parque de Cabo Udra | V-15 | 234.922 | Dispoñible |
| Zona verde Castro da Roza | V-16 | 2.283 | Expropiación |
| Zona verde A Costa Figueirón | V-17 | 22.691 | Expropiación / Cesión |
| Ampliación I.E.S. Illa de Ons. | DOC-01 | 2.293 | Expropiación |
| Campo de Fútbol da Vila. As Lagoas II- O Valado | DEP-01 | 13.448 | Cesión |
| Ampliación Cemiterio Municipal da Portela. | CM-01 | 5.821 | Expropiación |
| Reserva de equipamento en rúa da Pedra. | RE-04 | 2.526 | Cesión / Expropiación |

O Plan Xeral establece dous ámbitos de solo urbanizable delimitado que executarán como infraestruturas simultáneas as indicadas en Normativa Urbanística. En todo o non indicado garantirán a conexión cos servizos infraestruturais exteriores.

O desenvolvemento dos ámbitos de solo urbanizable non delimitado requirirá a execución, previa ou simultánea, das actuacións infraestruturais necesarias para garantir o seu correcto funcionamento.

CADRO Nº 4. SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.

| DENOMINACIÓN | CÓDIGO | SUPERFICIE (m ²) |
|--------------------------------|--------|------------------------------|
| As Lagoas II norte | SUD-1 | 84.752 |
| Prolongación Johan Carballeira | SUD-2 | 30.816 |

CADRO Nº 5. SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO.

| DENOMINACIÓN | CÓDIGO | SUPERFICIE (m ²) |
|----------------------|--------|------------------------------|
| As Lagoas II sur | SUND-1 | 52.624 |
| A Rúa Nova de Arriba | SUND-2 | 86.961 |
| A Graña | SUND-A | 62.850 |

En todo caso os Plans de Sectorización que desenvolvan cada un dos ámbitos de solo urbanizable non delimitado deberán xustificar o dimensionamento das infraestruturas necesarias para o seu correcto funcionamento, así como a coherencia respecto da súa integración co funcionamento das redes de carácter xeral ou principal, abordando, de ser o caso, as actuacións de mellora, adecuación e redimensionamento das redes existentes que resulten necesarias. De acordo co determinado na normativa, será

necesaria a implantación de sistemas de depuración previa para aquelas instalacións terciarias ou industriais que non garantan as condicións requiridas pola compañía concesionaria do servizo para o vertido á rede municipal.

CADRO Nº 6. ÁREAS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO POR DISTRITOS.

| POLÍGONOS | SITUACIÓN | SUPERFICIE (m ²) |
|------------------------|---|------------------------------|
| DISTRITO VILA | | |
| P.3 | Interior cuarteirón Matilde Bares- Montero Ríos | 9.813 |
| P.4 | Cuarateirón Pazos Fontenla, Alfonso Castelao e PO-551 | 10.821 |
| P.6 | Centro de saúde | 7.418 |
| P.7 | O Valado | 8.879 |
| P.8 | As Meáns - A Canceliña | 10.314 |
| P.9 | Loureiro | 5.117 |
| DISTRITO CELA | | |
| P.10 | O Souto - Agrelo | 6.872 |
| DISTRITO BELUSO | | |
| P.12 | A Rúa Nova de Arriba-cruce | 3.416 |
| P.13 | A Rúa Nova de Arriba-estrada de Portela | 3.734 |
| P.14 | Montemogos | 5.485 |
| P.15 | Chan de Piñeiro | 7.947 |
| P.16 | A Praia de Beluso 1 | 7.880 |

O desenvolvemento das áreas de solo urbano non consolidado requirirá a execución previa ou simultánea das conexións infraestruturais de carácter local necesarias para o seu correcto funcionamento que se contemplará no Proxecto de urbanización ou reurbanización correspondente.

CADRO Nº 7. ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES DE SISTEMA LOCAL.

| DENOMINACIÓN | CÓDIGO | SUPERFICIE (m ²) | OBTENCIÓN DO SOLO |
|--|--------|------------------------------|-------------------------|
| Praza no extremo leste do Porto. | ZL-03 | 356 | Expropiación |
| Zonas libres en O Valado. | ZL-06 | 1.777 | Dispoñible |
| Zona libre en Sabarigo Sur. | ZL-12 | 342 | Expropiación |
| Zona libre Meiro (Ampliación) | ZL-21 | 515 | Expropiación |
| Zona libre na avenida de Cangas na Portela. | ZL-23 | 1.036 | Expropiación |
| Zona libre do cruce en A Rúa Nova de Arriba. | ZL-35 | 1.294 | Dispoñible |
| Zona libre Bon de Abaixo. | ZL-37 | 360 | Dispoñible aliñacións |
| Zona libre rúa Pescadoira. | ZL-39 | 145 | Dispoñible aliñacións |
| Zona libre na avenida de Marín, na PO-551. | ZL-40 | 1.149 | Expropiación |
| Zona libre en A Lagoa. | ZL-41 | 736 | Dispoñible |
| Zona libre antigo cemiterio de Bueu. | ZL-42 | 2.090 | Dispoñible |
| Zona libre no borde río en A Gándara | ZL-43 | 2.182 | Expropiación/Dispoñible |
| Zona libre en O Río 2 | ZL-44 | 188 | Expropiación/Dispoñible |
| Zona libre na Portela. | ZL-45 | 476 | Dispoñible aliñacións |

| DENOMINACIÓN | CÓDIGO | SUPERFICIE (m ²) | OBTENCIÓN DO SOLO |
|--|---------|------------------------------|-----------------------|
| Praza da escola en O Cabalo | ZL-46 | 631 | Dispoñible |
| Zona libre no camiño do alto en A Rúa Nova de Abaixo | ZL-47 | 283 | Expropiación |
| Zona libre en Montemogos 1 | ZL-48 | 158 | Expropiación |
| Zona libre en Montemogos 2 | ZL-49 | 275 | Expropiación |
| Zona libre na estrada de Bon | ZL-51 | 148 | Expropiación |
| Zona libre en O Vilar | ZL-52 | 486 | Expropiación |
| Zona libre no camiño de Tomadelo en Bon de Abaixo | ZL-53 | 347 | Dispoñible aliñacións |
| Zona libre Polígono 3 | ZL-55 | 1.356 | Cesión |
| Zona libre Polígono 4 | ZL-56.1 | 2.002 | Cesión |
| Zona libre Polígono 4 | ZL-56.2 | 237 | Cesión |
| Zona libre Polígono 6 | ZL-58 | 1.908 | Cesión |
| Zona libre Polígono 7 | ZL-59 | 1.719 | Cesión |
| Zona libre Polígono 8 | ZL-60 | 2.564 | Cesión |
| Zona libre Polígono 9 | ZL-61 | 1.635 | Cesión |
| Zona libre Polígono 10 | ZL-62 | 878 | Cesión |
| Zona libre Polígono 12 | ZL-64 | 861 | Cesión |
| Zona libre Polígono 13 | ZL-65 | 694 | Cesión |
| Zona libre Polígono 14 | ZL-66 | 559 | Cesión |
| Zona libre Polígono 15 | ZL-67 | 1.847 | Cesión |
| Zona libre Polígono 16 | ZL-68 | 1.529 | Cesión |

CADRO Nº 8. EQUIPAMENTOS DE SISTEMA LOCAL.

| DENOMINACIÓN | CÓDIGO | SUPERFICIE (m ²) | OBTENCIÓN DO SOLO |
|---|--------|------------------------------|-------------------|
| C.E.I.P. plurilingüe A Pedra. | DOC-03 | 579 | Expropiación |
| Escola E.I. O Valado (Ampliación). | DOC-04 | 940 | Expropiación |
| Reserva de equipamento Polígono 16 | RE-05 | 961 | Cesión |
| Reserva de equipamento no Centro de Saúde | RE-06 | 676 | Dispoñible |
| Reserva de equipamento na rúa Valado | RE-07 | 1.452 | Dispoñible |
| Reserva de equipamento en A Torre | RE-08 | 3.106 | Expropiación |
| Reserva de equipamento en Igrexario | RE-09 | 3.299 | Expropiación |
| Reserva de equipamento en Ermelo | RE-10 | 4.833 | Expropiación |
| Reserva de equipamento Polígono 3 | RE-11 | 1.337 | Cesión |
| Reserva de equipamento Polígono 4 | RE-12 | 2.065 | Cesión |
| Reserva de equipamento Polígono 6 | RE-13 | 763 | Cesión |
| Reserva de equipamento Polígono 7 | RE-14 | 534 | Cesión |
| Reserva de equipamento Polígono 8 | RE-15 | 669 | Cesión |
| Reserva de equipamento Polígono 10 | RE-16 | 823 | Cesión |
| Reserva de equipamento Polígono 12 | RE-17 | 499 | Cesión |
| Reserva de equipamento Polígono 13 | RE-18 | 340 | Cesión |
| Reserva de equipamento Polígono 14 | RE-19 | 427 | Cesión |

CADRO Nº 9. OUTRAS ACTUACIÓNS DE URBANIZACIÓN EN SOLO URBANO E DE NÚCLEO.

| ACTUACIÓN | SITUACIÓN | SUPERFICIE (m ²) | OBTENCIÓN DO SOLO |
|---|-----------|------------------------------|-------------------------|
| Reurbanización vila | Vila | 52.500 | Dispoñible / aliñacións |
| Reurbanización solo urbano Beluso | Beluso | 24.776 | Dispoñible / aliñacións |
| Reurbanización solo urbano Cela | Cela | 11.039 | Dispoñible / aliñacións |
| Conexión peonil Pazos Fontenla- Banda do Río polo lavadoiro | Vila | 150 | Expropiación |
| Acceso polígono 7 O Valado, dende Igrexa San Martiño | Vila | 160 | Expropiación |
| Entronque viario polígono 8 As Means | Vila | 64 | Expropiación |
| Acceso SUD-1 desde Ramón Bares | Vila | 400 | Expropiación |
| Acceso SUND-1 desde Ramón Bares | Vila | 500 | Expropiación |
| Prolongación rúa José M ^a Estévez | Vila | 1.720 | Expropiación |
| Acceso SUND-2 A Costa de Figueirón | Beluso | 90 | Expropiación |
| Acceso oeste ao polígono 14 Montemogos | Beluso | 160 | Expropiación |
| Acceso SUND-02 desde estrada Sar | Beluso | 480 | Expropiación |
| Apertura Montemogos | Beluso | 400 | Expropiación |
| Paseo marítimo de Loureiro | Bueu | 2.370 | Expropiación |
| Paseo marítimo Agrelo-Portomaior | Cela | 3.915 | Dispoñible |

CADRO Nº 10. ACTUACIÓNS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUTURACIÓN DOS NÚCLEOS RURAIS

| SITUACIÓN | SUPERFICIE (Ha) | ACTUACIÓN |
|---------------------------------------|-----------------|--|
| Total Parroquia de BELUSO SANTA MARÍA | 89,45 | Reurbanización e complemento infraestrutural |
| Total Parroquia de BUEU (SAN MARTIÑO) | 90,37 | Reurbanización e complemento infraestrutural |
| Total Parroquia de CELA (SANTA MARÍA) | 108,75 | Reurbanización e complemento infraestrutural |
| Total Parroquia de ERMELO (SANTIAGO) | 5,33 | Reurbanización e complemento infraestrutural |

E.1.3. RELACIÓN DE ACTUACIONES PREFERENTES

Establécese a continuación a relación de actuacións urbanísticas preferentes, expresando para cada unha delas os prazos para o seu desenvolvemento.

CADRO Nº 11. ACTUACIONES NO SISTEMA XERAL VIARIO.

| VIARIO | LONXITUDE (m) | PAZOS |
|---|---------------|------------------|
| Prolongación rúa Johan Carballeira ata PO-551 e entronques de conexión | 450 | 8 |
| Prolongación Rúa Eduardo Vincenti entre EP-1303 e PO-551 | 100 | 4 |
| De Beluso a Cabo Udra | 900 | 4-8 |
| De Banda do Río á Portela | 1.700 | 4-8 |
| Subida a Igrexa de Cela desde PO-551, por A Torre, e desde Igrexario ata PO-551 na Vila pasando por Outeiro | 1.800 | 4-8 |
| A Rúa Nova-Sar-A Costa de Figueirón-A Praia de Beluso (EP 1302-EP 1309) | 1.400 | 4-8 |
| PO-551 - Sabarigo-Castrelo (PO 551-EP 1304) | 500 | 4-8 |
| Reurbanización travesías urbanas PO-551, PO-315 | 3.550 | 4 (25%)- 8 (25%) |

CADRO Nº 12. ACTUACIONES NO SISTEMA XERAL DE INFRAESTRUTURAS.

| ACTUACIÓN | DESCRIPCIÓN | PAZOS |
|-------------------------------|--|----------------|
| ABASTECIMIENTO DE AUGA | | |
| Actuación AB-1 | - | 4 EN EXECUCIÓN |
| Actuación AB-2 | 500, 50 e 250 m3 | 4-8 |
| Actuación AB-3 | Tubaxes de 250 mm | 8 |
| Actuación AB-4 | Bombeo | 4-8 |
| Actuación AB-5 | Bombeo | 4-8 |
| Actuación AB-6 | Tubaxes de 125 mm e 100 mm | 4(25%)-8(25%) |
| Actuación AB-7 | Tubaxes de 100 mm | 4(25%)-8(25%) |
| SANEAMENTO | | |
| Actuación SA-3 | Colector do Río Bispo | 4 |
| Actuación SA-4 | Colector prolongación rúa Xoán Carballeira | 8 |
| Actuación SA-5 | Mellora do Bombeo da Pescadoira | 8 |
| Actuación SA-6 | Extensión e renovación da rede de saneamento | 4(25%)-8(25%) |

CADRO Nº 13. NOVAS ZONAS VERDES E EQUIPAMENTOS DE SISTEMA XERAL.

| DENOMINACIÓN | CÓDIGO | SUPERFICIE (m ²) | PAZOS |
|---|--------|------------------------------|-------|
| Ampliación Praza Pública Banda do Río. | V-01 | 1.074 | 4 |
| Parque do Río do Bispo - As Lagoas I. | V-10 | 5.131 | 4-8 |
| Parque do Río do Bispo - As Lagoas II. | V-11 | 16.544 | 8 |
| Zona verde no contorno do Paseo marítimo Portomaior- Agrelo | V-12 | 7.607 | 4 |
| Campo de Fútbol da Vila. As Lagoas II- O Valado | DEP-01 | 13.448 | 4 |
| Reserva de equipamento en rúa da Pedra. | RE-04 | 2.526 | 4-8 |

(*) só parcialmente priorizado por cesión de polígonos de solo urbano non consolidado priorizados

CADRO Nº 14. SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.

| DENOMINACIÓN | SUPERFICIE (m ²) | PAZOS |
|--------------|------------------------------|-------|
| SUD-01 | 83.726 | 4 |
| SUD-02 | 30.816 | 8 |

CADRO Nº 15. ÁREAS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO.

| POLÍGONOS | SITUACIÓN | PAZOS |
|-----------|---|-------|
| P.3 | Interior cuarteirón Matilde Bares- Montero Ríos | 4 |
| P.4 | Cuarateirón Pazos Fontenla, Alfonso Castelao e PO-551 | 4 |
| P.6 | Centro de saúde | 4 |
| P.7 | O Valado | 4 |
| P.8 | As Meáns- A Canceliña | 8 |
| P.9 | Loureiro | 8 |
| P.10 | O Souto - Agrelo | 4 |
| P.12 | A Rúa Nova de Arriba-cruce | 4 |
| P.13 | A Rúa Nova de Arriba-estrada de Portela | 4 |
| P.14 | Montemogos | 8 |
| P.15 | Chan de Piñeiro | 8 |
| P.16 | A Praia de Beluso 1 | 4 |

CADRO Nº 16. NOVAS ZONAS VERDES E DOTACIÓNS DE SISTEMA LOCAL.

| DENOMINACIÓN | CÓDIGO | SUPERFICIE (m ²) | PRAZOS |
|--|---------|------------------------------|--------|
| Praza no extremo leste do Porto. | ZL-03 | 356 | 4 |
| Zonas libres en O Valado. | ZL-06 | 1.777 | 4 |
| Zona libre do cruce en A Rúa Nova de Arriba. | ZL-35 | 1.294 | 4 |
| Zona libre en A Lagoa. | ZL-41 | 736 | 8 |
| Zona libre antigo cemiterio de Bueu. | ZL-42 | 2.090 | 8 |
| Praza da escola en O Cabalo | ZL-46 | 631 | 4 |
| Zona libre Polígono 3 | ZL-55 | 1.356 | 4 |
| Zona libre Polígono 4 | ZL-56.1 | 2.002 | 4 |
| Zona libre Polígono 4 | ZL-56.2 | 237 | 4 |
| Zona libre Polígono 6 | ZL-58 | 1.908 | 4 |
| Zona libre Polígono 7 | ZL-59 | 1.719 | 8 |
| Zona libre Polígono 8 | ZL-60 | 2.564 | 8 |
| Zona libre Polígono 9 | ZL-61 | 1.635 | 8 |
| Zona libre Polígono 10 | ZL-62 | 878 | 4 |
| Zona libre Polígono 12 | ZL-64 | 861 | 4 |
| Zona libre Polígono 13 | ZL-65 | 694 | 4 |
| Zona libre Polígono 14 | ZL-66 | 559 | 8 |
| Zona libre Polígono 15 | ZL-67 | 1.847 | 8 |
| Zona libre Polígono 16 | ZL-68 | 1.529 | 4 |
| Reserva de equipamento Polígono 16 | RE-05 | 961 | 4 |
| Reserva de equipamento no Centro de Saúde | RE-06 | 676 | 8 |
| Reserva de equipamento na rúa Valado | RE-07 | 1.452 | 4 |
| Reserva de equipamento en A Torre | RE-08 | 3.106 | 8 |
| Reserva de equipamento Polígono 3 | RE-11 | 1.337 | 4 |
| Reserva de equipamento Polígono 4 | RE-12 | 2.065 | 4 |
| Reserva de equipamento Polígono 6 | RE-13 | 763 | 4 |
| Reserva de equipamento Polígono 7 | RE-14 | 534 | 8 |
| Reserva de equipamento Polígono 8 | RE-15 | 669 | 8 |
| Reserva de equipamento Polígono 10 | RE-16 | 823 | 4 |
| Reserva de equipamento Polígono 12 | RE-17 | 499 | 4 |
| Reserva de equipamento Polígono 13 | RE-18 | 340 | 4 |
| Reserva de equipamento Polígono 14 | RE-19 | 427 | 8 |

CADRO Nº 17. OUTRAS ACTUACIÓNS DE URBANIZACIÓN EN SOLO URBANO E DE NÚCLEO.

| ACTUACIÓN | SITUACIÓN | SUPERFICIE (m ²) | PRAZOS |
|---|-----------|------------------------------|---------------|
| Reurbanización vila | Vila | 52.500 | 4(15%)-8(15%) |
| Reurbanización solo urbano Beluso | Beluso | 24.777 | 4(25%)-8(25%) |
| Reurbanización solo urbano Cela | Cela | 11.039 | 4(15%)-8(15%) |
| Conexión peonil Pazos Fontenla- Banda do Río polo lavadoiro | Vila | 150 | 8 |
| Acceso polígono 7 O Valado, dende Igrexa San Martiño | Vila | 160 | 8 |
| Entronque viario polígono 8 As Means | Vila | 64 | 8 |
| Acceso SUD-1 desde Ramón Bares | Vila | 400 | 4 |
| Prolongación rúa José María Estévez | Vila | 1.720 | 8 |
| Acceso oeste ao polígono 14 Montemogos | Beluso | 160 | 4 |
| Apertura Montemogos | Beluso | 400 | 8 |
| Paseo marítimo Loureiro | Bueu | 2.370 | 8 |
| Paseo marítimo Agrelo-Portomaior | Cela | 3.915 | 4 |

CADRO Nº 18. ACTUACIÓNS DE REURBANIZACIÓN E INFRAESTRUTURACIÓN DOS NÚCLEOS RURAIS.

| ACTUACIÓN | SITUACIÓN | PRAZOS |
|---------------------------------------|--|---------------|
| Total Parroquia de BELUSO SANTA MARÍA | Reurbanización e complemento infraestrutural | 4(25%)-8(25%) |
| Total Parroquia de BUEU (SAN MARTIÑO) | Reurbanización e complemento infraestrutural | 4(25%)-8(25%) |
| Total Parroquia de CELA (SANTA MARÍA) | Reurbanización e complemento infraestrutural | 4(25%)-8(25%) |
| Total Parroquia de ERMELO (SANTIAGO) | Reurbanización e complemento infraestrutural | 4(25%)-8(25%) |

E.2. AVALIACIÓN ECONÓMICA DO PLAN

Entre as determinacións e documentos que o artigo 60 LOUGA establece como constitutivos dos plans xerais, figura o Estudo Económico.

Conforme ao art. 60.3. LOUG, o Plan Xeral conterá:

- A avaliación económica do custo de execución dos sistemas xerais viarios, de infraestruturas, espazos libres e zonas verdes, así como a obtención do solo para as dotacións de sistema xeral.
- A determinación do carácter público ou privado dos investimentos priorizadas a realizar, coa fixación no primeiro caso dos organismos ou entidades públicas que as asumen, xustificando as previsións que cumpra realizar con recursos propios do Concello.
- A avaliación económica das actuacións previstas.

O carácter e alcance do Estudo Económico vén establecido pola necesidade de estimar o custo aproximado que implicará a execución das determinacións do Plan, e amosar a viabilidade das súas propostas.

A estes efectos, os criterios de planeamento cos que se ten traballado e que máis directamente condicionan a avaliación económica son a aplicación no solo urbano non consolidado e no solo urbanizable do principio legal da cesión obrigatoria e gratuíta dos solos que deban destinarse a espazos e equipamentos públicos, o que esixe adecuados mecanismos de reparto de cargas e beneficios. Nese criterio apóiase a determinación de polígonos no solo urbano non consolidado en que as cesións se obteñen por “autocompensación” no ámbito de cada unha desas unidades e nos ámbitos de solo urbanizable delimitado, no que o sistema é similar.

Avaliáronse as expropiacións necesarias para garantir a execución do Plan, extrapolando os resultados da Orde 28 de decembro de 2011, pola que se desenvolve o medio de comprobación de valores de prezos medios de mercado aplicable a determinados inmobles rústicos e urbanos situados na Comunidade Autónoma de Galicia para o ano 2012, toda vez que esta Orde, en concordancia co establecido na vixente Regulamento de Valoracións da Lei do Solo (RDL 1492/2011 de 24 de Outubro, elaborouse sobre a base dun estudo realizado pola Dirección Xeral de Tributos realizado nos anos 2010 e 2011. Tamén foi consultada a Ponencia de Valores Catastrais, producindo a axeitada actualización dos valores reflectido nela, tras a comparación con

valores de mercado. Indicar que para as parcelas que se expropian que quedan fora do ámbito de aplicación da citada Orde (solos urbanos ou urbanizables sen edificar) analizouse a súa valoración segundo os valores catastrais actualizados á data actual, concluíndose que a valoración resultante é moi semellante que a establecida pola Orde.

Os custos totais (das actuacións) que se indican nos seguintes apartados inclúen o presuposto de contrata para a execución das obras, composto polos custos de execución material, os gastos xerais e beneficio industrial e o imposto sobre o valor engadido; así como o custo de expropiación incluíndo, de ser o caso, as indemnizacións e os custos das medidas para prever minimizar ou paliar os efectos negativos e as de fomento dos positivos, expresadas en miles de euros.

E.2.1. CUSTO DE ACTUACIÓNS DO SISTEMA XERAL VIARIO.

Procedeuse á medición de cada unha das actuacións previstas no sistema xeral viario no dobre aspecto de trazados de nova planta e mellora de cruces e seccións nos xa existentes.

Na táboa seguinte lístanse as accións, con descrición do seu contido e presuposto non indicándose este para aquelas que se atopan en fase de execución. Indícase a súa lonxitude e o seu custo total no que se inclúen os custos de expropiación e indemnización cando se producen, é dicir, cando os solos non sexan obxecto de cesión en virtude da súa inclusión en áreas de reparto, nin sexan solos de titularidade pública.

Para a avaliación dos custos unitarios utilízanse módulos estimativos de diversos estudos do Ministerio de Fomento, módulos tipificados de viario urbano e valoracións específicas das actuacións singulares a partir de cadros de prezos oficiais, ou extraídos de avaliacións contidas en documentos de desenvolvemento desas actuacións.

Nos custos de expropiación téñense aplicado módulos proporcionados en base aos valores medios de mercado, segundo o aclarado na introdución deste apartado. Os custos de expropiación inclúen as indemnizacións por derribo moduladas segundo superficies construídas medidas sobre bases cartográficas.

CADRO Nº 19. ACTUACIÓNS NO SISTEMA XERAL VIARIO.

| CÓDIGO | VIARIO | LONXITUDE (m) | SUPERFICIE (m ²) | CUSTO TOTAL (MILES EUROS) |
|---------------------|--|------------------|---------------------------------|------------------------------|
| CG-4.1 | Desdobre Corredor do Morrazo | - | - | - |
| - | Nova conexión entre a estrada PO-551 - EP-1303 - novo acceso ao Polígono Industrial. | 380 | 3.800 | 421,15 |
| M-8 | Prolongación rúa Johan Carballeira ata PO-551 e entronques de conexión | 450 | 950 | 293,24 |
| M-9 | Prolongación Rúa Eduardo Vincenti entre EP-1303 e PO-551 | 100 | 1.600 | 172,52 |
| M-10 | Conexión EP-1303 con M-0 por As Lagoas II | 550 | 6.600 | 751,26 |
| PO-551 | Mellora Marín- Rande | 3.500 | 3.500 | 398,40 |
| PO-315 | Mellora Bueu-Cangas | 2.500 | 2.500 | 284,57 |
| EP-1302 | De Beluso a Cabo Udra | 900 | 900 | 102,44 |
| EP-1303 | De Banda do Río á Portela | 1.700 | 3.400 | 387,01 |
| EP-1304/ EP-1305 | Subida a Igrexa de Cela desde PO-551, por A Torre e desde Igrexario ata PO-551 na Vila pasando por Outeiro | 1.800 | 3.600 | 409,78 |
| EP-1308 | De Beluso a Praia de Lago | 2.000 | 4.000 | 455,31 |
| M-1 | PO-315-A Achadiza-Parque Empresarial | 2.500 | 5.000 | 569,14 |
| M-3 | A Rúa Nova-Sar-A Costa de Figueirón-A Praia de Beluso. (EP 1302-EP 1309) | 1.400 | 1.400 | 159,36 |
| M-4 | Acceso Praia de Area de Bon (EP-1308-Praia de Area de Bon) | 800 | 800 | 91,06 |
| M-7 | PO-551-Sabarigo-Castrelo (PO 551-EP 1304) | 500 | 1.000 | 113,83 |
| PO-551, PO-315 | Reurbanización travesías urbanas PO-551, PO-315 | 7.100 | 71.000 | 2.296,73 |

E.2.2. CUSTO DE ACTUACIÓNS EN INFRAESTRUTURAS BÁSICAS DE SISTEMA XERAL

Para estimar os que comportan cada unha das accións infraestruturais básicas correspondentes ao sistema xeral, contempladas no Plan, tense procedido á súa medición, sempre que foi posible, estimándose custos globais nos demais casos.

Avalíanse a totalidade das accións previstas incluídos os custos de expropiación de solo cando é preciso. As accións referidas á renovación e ampliación dos sistemas principais, tamén son avaliadas, agás as que corresponden aos ramais menores do sistema urbano e dos núcleos rurais, que se incorporan aos apartados correspondentes, asociadas ás actuacións de reurbanización e nova urbanización de carácter local. Pese ás lóxicas desviacións que estas avaliacións poden comportar ao tratarse de esquemas de trazado dependentes dunha pormenorización posterior, tense procurado precisar nas súas contías económicas, considerándoas representativas para a súa inclusión no Estudo Económico.

CADRO Nº 20. ACTUACIÓNS NO SISTEMA XERAL DE INFRAESTRUTURAS.

| ACTUACIÓN | TIPOLOXÍA | CUSTO TOTAL (MILES EUROS) |
|------------------------|------------|---------------------------|
| ABASTECIMIENTO DE AUGA | | |
| Actuación AB-1 | - | 110,00 |
| Actuación AB-2 | DEPÓSITOS | 330,00 |
| Actuación AB-3 | CONDUCCIÓN | 350,00 |
| Actuación AB-4 | BOMBEO | 50,00 |
| Actuación AB-5 | BOMBEO | 402,00 |
| Actuación AB-6 | CONDUCIÓNS | 1.406,00 |
| Actuación AB-7 | CONDUCIÓNS | 829,00 |
| SANEAMENTO | | |
| Actuación SA-1 | - | 600,00 |
| Actuación SA-3 | COLECTOR | 540,00 |
| Actuación SA-4 | COLECTOR | 60,00 |
| Actuación SA-5 | BOMBEO | 30,00 |
| Actuación SA-6 | CONDUCIÓNS | 990,00 |

E.2.3. CUSTO DE ACTUACIÓNS DE SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTOS, ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES

Comprende os custos de formación (acondicionamento ou urbanización) dos elementos do sistema xeral de espazos libres previstos no Plan, incluíndo, no seu caso, a estimación dos custos de expropiación e indemnización. Valórase a execución das obras de acondicionamento que se deriven da ordenación dos novos espazos libres públicos incluso a daqueles en que o solo é dispoñible.

A modulación de prezos unitarios tense diferenciado segundo se trate de parques de uso intensivo como prazas pavimentadas, con mobiliario, paseos peonís tratados e aqueles de uso extensivo con arboredo, paseos peonís e mobiliario superficial dos parques comarcais e recreativos nos que o acondicionamento se limita a desbroce, formalización de sendas peonís e alumbrado mínimo. A valoración da execución do Paseo marítimo de Agrelo- Portomaior, extraese do documento de actuacións complementarias do Proxecto de Acondicionamento e protección das praias de Agrelo e Portomaior, redactado polo Servizo Provincial de Costas de Pontevedra.

No cadro adxunto recóllense as superficies das actuacións identificadas e o custo total de cada actuación.

CADRO Nº 21. NOVAS ZONAS VERDES E EQUIPAMENTOS DE SISTEMA XERAL.

| DENOMINACIÓN | CÓDIGO | SUPERFICIE (m ²) | OBTENCIÓN DO SOLO | CUSTO TOTAL (MILES EUROS) |
|---|--------|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ampliación Praza Pública Banda do Río. | V-01 | 1.074 | Expropiación | 36,84 |
| Zona verde a cruz da Esculca en Ermelo e reurbanización. | V-09 | 23.476 | Dispoñible | 104,87 |
| Parque do Río do Bispo - As Lagoas I. | V-10 | 5.131 | Dispoñible | 118,56 |
| Parque do Río do Bispo - As Lagoas II. | V-11 | 18.788 | Cesión | 223,16 |
| Zona verde no contorno do Paseo marítimo Portomaior- Agrelo | V-12 | 7.607 | Expropiación / Dispoñible | 2.854,51 |
| Parque de Monte do Xistro. | V-13 | 46.537 | Expropiación | 788,67 |
| Parque de Miranda en Igrexario. | V-14 | 33.598 | Expropiación | 569,39 |
| Parque de Cabo Udra | V-15 | 234.922 | Dispoñible | 1.049,43 |
| Zona verde Castro da Roza | V-16 | 2.283 | Expropiación | 77,93 |
| Zona verde A Costa Figueirón | V-17 | 22.691 | Expropiación / Cesión | 178,13 |
| Ampliación IES Illa de Ons | DOC-01 | 2.293 | Expropiación | 69,20 |
| Campo de Fútbol da Vila. As Lagoas II-O Valado | DEP-01 | 13.448 | Cesión | 0,00 |
| Ampliación Cemiterio Municipal da Portela | CM-01 | 5.821 | Expropiación | 72,65 |
| Reserva de equipamento en rúa da Pedra | RE-04 | 2.526 | Cesión / Expropiación | 32,40 |

E.2.4. CUSTO DE NOVA URBANIZACIÓN E REURBANIZACIÓN

Para proceder á avaliación dos custos de urbanización no conxunto das actuacións previstas no solo urbano e no solo urbanizable delimitado, procedeuse a medir pormenorizadamente o conxunto de operacións de reforma interior das cales as intervencións urbanizadoras teñen significación maior que a propia que conleva unha licenza ordinaria, así como as de nova urbanización, incluíndo de ser o caso as indemnizacións que fosen do caso.

Na valoración individualizada, calculáronse os custos de urbanización incluíndo a formalización total ou parcial do viario público, a implantación ou substitución das infraestruturas, a pavimentación de calzada e beirarrúas e o alumeadado público, así como os custos de axardinamento ou tratamento superficial dos espazos libres públicos incluíndo mobiliario e alumeadado público, no seu caso, atendendo ao carácter de cada espazo: praza ou xardín.

A modulación unitaria elabórase a partir duns custos de execución material do ano 2011 que son os seguintes:

| | |
|--|------------------------|
| . Pavimentación de rúa, incluída parte proporcional de beirarrúas e bordos: | 30,00 €/m ² |
| . Conducións de saneamento e de abastecemento de auga, incluíndo pozos de rexistro, sumidoiros e acometidas: | 141,00 €/m |
| . Preinstalación de rede telefónica e gas: | 25,70 €/m |
| . Alumeadado público na rúa: | 101,30 €/m |
| . Acondicionamento prazas urbanas e xardíns, incluído arboredo e xardinería, mobiliario urbano e alumeadado público: | 21,90 €/m ² |
| . Acondicionamento de parque urbano: | 16,50 €/m ² |
| . Acondicionamento de parques extensivos: | 3,20 €/m ² |

Partindo deles componse o prezo de contrata que se presenta nos cadros como custo total, incluíndo os gastos xerais, o beneficio industrial e o imposto sobre o valor engadido.

Así mesmo estimouse o custo das accións xerais de reurbanización sobre o conxunto do solo urbano non afectado polas actuacións antes citadas, fundamentalmente acondicionamento de espazos libres e as actuacións puntuais de aperturas de nova planta e alteracións singulares de trazados, así como á reurbanización da rede viaria, estimada nun 10% da superficie delimitada, supoñendo que a reurbanización debe afectar ao 50% do viario.

Non se inclúen aquí as melloras do viario de Sistema Xeral, presupostándose este no seu apartado correspondente.

Valórase individualmente o custo do acondicionamento das zonas libres públicas non incluídas en ámbitos unitarios de xestión (polígonos) recollendo, no seu caso, o custo das actuacións puntuais de expropiación do solo. As actuacións que se inclúen dentro do capítulo de reurbanización supoñen o acondicionamento de novas aperturas viarias.

Nos cadros adxuntos recóllense as avaliacións pormenorizadas das áreas de nova urbanización dos polígonos, espazos libres e zonas verdes locais e outras actuacións no sistema local viario.

CADRO Nº 22. ÁREAS DE SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.

| POLÍGONOS | SITUACIÓN | CUSTO TOTAL (MILES EUROS) |
|-----------|--------------------------------|---------------------------|
| SUD-01 | As Lagoas II norte | 3.314,99 |
| SUD-02 | Prolongación Johan Carballeira | 1.307,00 |

CADRO Nº 23. ÁREAS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO.

| POLÍGONOS | SITUACIÓN | CUSTO TOTAL (MILES EUROS) |
|-----------|---|---------------------------|
| P.3 | Interior cuarteirón Matilde Bares- Montero Ríos | 429,50 |
| P.4 | Cuarateirón Pazos Fontenla, Alfonso Castelao e PO-551 | 401,35 |
| P.6 | Centro de saúde | 367,62 |
| P.7 | O Valado | 293,94 |
| P.8 | As Meáns- A Canceliña | 334,88 |
| P.9 | Loureiro | 140,95 |
| P.10 | O Souto - Agrelo | 349,25 |
| P.12 | A Rúa Nova de Arriba-cruce | 138,00 |
| P.13 | A Rúa Nova de Arriba-estrada de Portela | 147,32 |
| P.14 | Montemogos | 182,72 |
| P.15 | Chan de Piñeiro | 263,95 |
| P.16 | A Praia de Beluso 1 | 511,71 |

CADRO Nº 24. SISTEMA LOCAL DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES.

| DOTACIÓN/LOCALIZACIÓN | CÓDIGO | SUPERFICIE (m ²) | OBTENCIÓN | CUSTO TOTAL (MILES EUROS) |
|--|---------|------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Praza no extremo leste do Porto. | ZL-03 | 356 | Expropiación | 32,15 |
| Zonas libres en O Valado. | ZL-06 | 1.777 | Dispoñible | 41,06 |
| Zona libre en Sabarigo Sur. | ZL-12 | 342 | Expropiación | 16,77 |
| Zona libre Meiro (Ampliación). | ZL-21 | 515 | Expropiación | 25,25 |
| Zona libre na avenida de Cangas na Portela. | ZL-23 | 1.036 | Expropiación | 33,51 |
| Zona libre do cruce en A Rúa Nova de Arriba. | ZL-35 | 1.294 | Dispoñible | 29,90 |
| Zona libre Bon de Abaixo. | ZL-37 | 360 | Dispoñible aliñacións | 8,32 |
| Zona libre rúa Pescadoira. | ZL-39 | 145 | Dispoñible aliñacións | 3,35 |
| Zona libre na avenida de Marín, na PO-551. | ZL-40 | 1.149 | Expropiación | 34,59 |
| Zona libre en A Lagoa. | ZL-41 | 736 | Dispoñible | 17,01 |
| Zona libre antigo cemiterio de Bueu. | ZL-42 | 2.090 | Dispoñible | 48,29 |
| Zona libre no borde río en A Gándara | ZL-43 | 2.182 | Expropiación/Dispoñible | 78,70 |
| Zona libre en O Río 2 | ZL-44 | 188 | Expropiación/Dispoñible | 9,40 |
| Zona libre na Portela. | ZL-45 | 476 | Dispoñible aliñacións | 23,79 |
| Praza da escola en O Cabalo | ZL-46 | 631 | Dispoñible | 14,58 |
| Zona libre no camiño do alto en A Rúa Nova de Abaixo | ZL-47 | 283 | Expropiación | 20,01 |
| Zona libre en Montemogos 1 | ZL-48 | 158 | Expropiación | 11,61 |
| Zona libre en Montemogos 2 | ZL-49 | 275 | Expropiación | 20,21 |
| Zona libre na estrada de Bon | ZL-51 | 148 | Expropiación | 12,70 |
| Zona libre en O Vilar | ZL-52 | 486 | Expropiación | 41,71 |
| Zona libre no camiño de Tomadelo en Bon de Abaixo | ZL-53 | 347 | Dispoñible aliñacións | 8,02 |
| Zona libre Polígono 3 | ZL-55 | 1.356 | Cesión | (1) |
| Zona libre Polígono 4 | ZL-56.1 | 2.002 | Cesión | (1) |
| Zona libre Polígono 4 | ZL-56.2 | 237 | Cesión | (1) |
| Zona libre Polígono 6 | ZL-58 | 1.908 | Cesión | (1) |
| Zona libre Polígono 7 | ZL-59 | 1.719 | Cesión | (1) |
| Zona libre Polígono 8 | ZL-60 | 2.564 | Cesión | (1) |
| Zona libre Polígono 9 | ZL-61 | 1.635 | Cesión | (1) |
| Zona libre Polígono 10 | ZL-62 | 878 | Cesión | (1) |
| Zona libre Polígono 12 | ZL-64 | 861 | Cesión | (1) |
| Zona libre Polígono 13 | ZL-65 | 694 | Cesión | (1) |
| Zona libre Polígono 14 | ZL-66 | 559 | Cesión | (1) |
| Zona libre Polígono 15 | ZL-67 | 1.847 | Cesión | (1) |
| Zona libre Polígono 16 | ZL-68 | 1.529 | Cesión | (1) |

(1) Incluído na avaliación do seu polígono ou planeamento de desenvolvemento.

CADRO Nº 25. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTOS.

| DOTACIÓN/LOCALIZACIÓN | CÓDIGO | SUPERFICIE (m ²) | OBTENCIÓN | CUSTO TOTAL (MILES EUROS) |
|---|--------|------------------------------|--------------|---------------------------|
| C.E.I.P. plurilingüe A Pedra. | DOC-03 | 579 | Expropiación | 70,04 |
| Escola E.I. O Valado (Ampliación) | DOC-04 | 940 | Expropiación | 113,70 |
| Reserva de equipamento Polígono 16 | RE-05 | 961 | Cesión | 0,00 |
| Reserva de equipamento no Centro de Saúde | RE-06 | 676 | Dispoñible | 0,00 |
| Reserva de equipamento na rúa Valado | RE-07 | 1.452 | Dispoñible | 0,00 |
| Reserva de equipamento en A Torre | RE-08 | 3.106 | Expropiación | 80,51 |
| Reserva de equipamento en Igrexario | RE-09 | 3.299 | Expropiación | 76,01 |
| Reserva de equipamento en Ermelo | RE-10 | 4.833 | Expropiación | 69,60 |
| Reserva de equipamento Polígono 3 | RE-11 | 1.337 | Cesión | 0,00 |
| Reserva de equipamento Polígono 4 | RE-12 | 2.065 | Cesión | 0,00 |
| Reserva de equipamento Polígono 6 | RE-13 | 763 | Cesión | 0,00 |
| Reserva de equipamento Polígono 7 | RE-14 | 534 | Cesión | 0,00 |
| Reserva de equipamento Polígono 8 | RE-15 | 669 | Cesión | 0,00 |
| Reserva de equipamento Polígono 10 | RE-16 | 823 | Cesión | 0,00 |
| Reserva de equipamento Polígono 12 | RE-17 | 499 | Cesión | 0,00 |
| Reserva de equipamento Polígono 13 | RE-18 | 340 | Cesión | 0,00 |
| Reserva de equipamento Polígono 14 | RE-19 | 427 | Cesión | 0,00 |

CADRO Nº 26. OUTRAS ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN NO SOLO URBANO.

| ACTUACIÓN | SUPERFICIE (m ²) | OBTENCIÓN DO SOLO | CUSTO TOTAL (MILES EUROS) |
|---|------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Reurbanización vila | 52.500 | Dispoñible/aliñacións | 1.092,72 |
| Reurbanización solo urbano Beluso | 24.778 | Dispoñible/aliñacións | 530,66 |
| Reurbanización solo urbano Cela | 11.039 | Dispoñible/aliñacións | 236,43 |
| Conexión peonil Pazos Fontenla- Banda do Río polo lavadoiro | 150 | Expropiación | 28,71 |
| Acceso polígono 7 O Valado, dende Igrexa San Martiño | 160 | Expropiación | 30,63 |
| Entronque viario polígono 8 As Meáns | 64 | Expropiación | 12,68 |
| Acceso SUD-1 desde Ramón Bares | 400 | Expropiación | 79,25 |
| Acceso SUND-1 desde Ramón Bares | 500 | Expropiación | 80,59 |
| Prolongación rúa José María Estévez | 1.720 | Expropiación | 340,79 |
| Acceso SUND-2 A Costa de Figueirón | 90 | Expropiación | 25,88 |
| Acceso oeste ao polígono 14 Montemogos | 160 | Expropiación | 25,79 |
| Acceso SUND-02 | 480 | Expropiación | 91,88 |
| Apertura Montemogos | 400 | Expropiación | 64,47 |
| Paseo marítimo Loureiro | 2.370 | Expropiación | 64,24 |
| Paseo marítimo Portomaior-Agrelo | 3.915 | Dispoñible | 141,73 |

E.2.5. ACTUACIÓN DE ACONDICIONAMENTO E REURBANIZACIÓN NOS ÁMBITOS PARROQUIAIS

Prevese a intervención integrada de mellora do viario e espazo público nos núcleos rurais principais, abrangendo a todos os núcleos, considerando ademais o complemento ou implantación de infraestruturas de abastecemento e saneamento, co obxecto de acadar progresivamente a cobertura da totalidade dos asentamentos do termo municipal.

A estimación do custo do complemento infraestrutural e o acondicionamento do viario interior dos núcleos realízase por aplicación dos módulos de urbanización aplicados sobre a superficie de solo a urbanizar, medida sobre cartografía. O módulo adoptado supón a implantación infraestrutural cando non existe e a reurbanización puntual daqueles viarios que o precisen dun xeito paulatino, estimando que esta reurbanización afecta a un porcentaxe que oscila entre o 10% e o 50% do viario dos núcleos, en función do seu estado actual.

CADRO Nº 27. ACTUACIÓN DE REURBANIZACIÓN E INFRAESTRUTURACIÓN DOS NÚCLEOS RURAIS.

| SITUACIÓN | ACTUACIÓN | SUPERFICIE ACTUACIÓN (m ²) | SUPERFICIE NR (Ha) | CUSTO TOTAL (MILES EUROS) |
|---------------------------------------|--|--|--------------------|---------------------------|
| Total Parroquia de BELUSO SANTA MARÍA | Reurbanización e complemento infraestrutural | 19.124 | 89,45 | 2.146,54 |
| Total Parroquia de BUEU (SAN MARTIÑO) | Reurbanización e complemento infraestrutural | 18.833 | 90,37 | 1.682,02 |
| Total Parroquia de CELA (SANTA MARÍA) | Reurbanización e complemento infraestrutural | 16.752 | 108,75 | 2.233,34 |
| Total Parroquia de ERMELO (SANTIAGO) | Reurbanización e complemento infraestrutural | 4.797 | 5,33 | 233,31 |

E.2.6. AVALIACIÓN ECONÓMICA DAS ACTUACIÓNS PREFERENTES

CADRO Nº 28. ACTUACIÓNS NO SISTEMA XERAL VIARIO.

| VIARIO | LONXITUDE (m) | CUSTO TOTAL (MILES EUROS) |
|---|---------------|---------------------------|
| Prolongación rúa Johan Carballeira ata PO-551 e entronques de conexión | 450 | 293,24 |
| Prolongación Rúa Eduardo Vincenti entre EP-1303 e PO-551 | 100 | 172,52 |
| De Beluso a Cabo Udra | 900 | 102,44 |
| De Banda do Río á Portela | 1.700 | 387,01 |
| Subida a Igrexa de Cela desde PO-551 por A Torre e desde Igrexario ata PO-551 na Vila pasando por Outeiro | 1.800 | 409,78 |
| A Rúa Nova-Sar-A Costa de Figueirón-A Praia de Beluso (EP 1302-EP 1309) | 1.400 | 159,36 |
| PO-551 - Sabarigo-Castrelo (PO 551-EP 1304) | 500 | 113,83 |
| Reurbanización travesías urbanas PO-551, PO-315 | 3.550 | 1.148,37 |

CADRO Nº 29. ACTUACIÓNS NO SISTEMA XERAL DE INFRAESTRUTURAS.

| ACTUACIÓN | CUSTO TOTAL (MILES EUROS) |
|-----------------------|---------------------------|
| ABASTECIMIENTO | |
| Actuación AB-1 | 110,00 |
| Actuación AB-2 | 165,00 |
| Actuación AB-3 | 350,00 |
| Actuación AB-4 | 50,00 |
| Actuación AB-5 | 402,00 |
| Actuación AB-6 | 703,00 |
| Actuación AB-7 | 414,50 |
| SANEAMENTO | |
| Actuación SA-3 | 540,00 |
| Actuación SA-4 | 60,00 |
| Actuación SA-5 | 30,00 |
| Actuación SA-6 | 495,00 |

CADRO Nº 30. NOVAS ZONAS VERDES E EQUIPAMENTOS DE SISTEMA XERAL.

| DENOMINACIÓN | CÓDIGO | SUPERFICIE (m ²) | OBTENCIÓN DO SOLO | CUSTO TOTAL (MILES EUROS) |
|---|--------|------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Ampliación Praza Pública Banda do Río. | V-01 | 1.074 | Expropiación | 36,84 |
| Parque do Río do Bispo - As Lagoas I. | V-10 | 5.131 | Dispoñible | 118,56 |
| Parque do Río do Bispo - As Lagoas II. | V-11 | 16.544 | Cesión | 197,25 |
| Zona verde no contorno do Paseo marítimo Portomaior- Agrelo | V-12 | 7.607 | Expropiación | 2.845,51 |
| Campo de Fútbol da Vila. As Lagoas II- O Valado | DEP-01 | 13.448 | Cesión | 0,00 |
| Reserva de equipamento en rúa da Pedra. | RE-04 | 2.526 | Cesión / Expropiación | 32,40 |

(*) Só avaliada a execución da parte que resulta da cesión de ámbitos de solo urbano non consolidado priorizados ou xa dispoñible

CADRO Nº 31. ÁREAS DE SOLO URBANIZABLE DELIMITADO. PLANEAMENTO DE DESENVOLVEMENTO.

| DENOMINACIÓN | SUPERFICIE (m ²) | CUSTO TOTAL (MILES EUROS) |
|--------------|------------------------------|---------------------------|
| SUD-01 | 84.752 | 3.314,99 |
| SUD-02 | 30.816 | 1.307,00 |

CADRO Nº 32. ÁREAS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO.

| POLÍGONOS | SITUACIÓN | CUSTO TOTAL (MILES EUROS) |
|-----------|---|---------------------------|
| P.3 | Interior cuarteirón Matilde Bares- Montero Ríos | 429,50 |
| P.4 | Cuarateirón Pazos Fontenla, Alfonso Castelao e PO-551 | 401,35 |
| P.6 | Centro de saúde | 367,62 |
| P.7 | O Valado | 293,94 |
| P.8 | As Meáns- A Canceliña | 334,88 |
| P.9 | Loureiro | 140,95 |
| P.10 | O Souto - Agrelo | 349,25 |
| P.12 | A Rúa Nova de Arriba-cruce | 138,00 |
| P.13 | A Rúa Nova de Arriba-estrada de Portela | 147,32 |
| P.14 | Montemogos | 182,72 |
| P.15 | Chan de Piñeiro | 263,95 |
| P.16 | A Praia de Beluso 1 | 511,71 |

CADRO Nº 33. NOVAS ZONAS VERDES E DOTACIÓNS DE SISTEMA LOCAL.

| DENOMINACIÓN | CÓDIGO | SUPERFICIE (m ²) | OBTENCIÓN | CUSTO TOTAL (MILES EUROS) |
|--|---------|------------------------------|--------------|---------------------------|
| Praza no extremo leste do Porto. | ZL-03 | 356 | Expropiación | 32,15 |
| Zonas libres en O Valado. | ZL-06 | 1.777 | Dispoñible | 41,06 |
| Zona libre do cruce en A Rúa Nova de Arriba. | ZL-35 | 1.294 | Dispoñible | 29,90 |
| Zona libre en A Lagoa. | ZL-41 | 736 | Dispoñible | 17,01 |
| Zona libre antigo cemiterio de Bueu. | ZL-42 | 2.090 | Dispoñible | 48,29 |
| Praza da escola en O Cabalo | ZL-46 | 631 | Dispoñible | 14,58 |
| Zona libre Polígono 3 | ZL-55 | 1.356 | Cesión | (1) |
| Zona libre Polígono 4 | ZL-56.1 | 2.002 | Cesión | (1) |
| Zona libre Polígono 4 | ZL-56.2 | 237 | Cesión | (1) |
| Zona libre Polígono 6 | ZL-58 | 1.908 | Cesión | (1) |
| Zona libre Polígono 7 | ZL-59 | 1.719 | Cesión | (1) |
| Zona libre Polígono 8 | ZL-60 | 2.564 | Cesión | (1) |
| Zona libre Polígono 9 | ZL-61 | 1.635 | Cesión | (1) |
| Zona libre Polígono 10 | ZL-62 | 878 | Cesión | (1) |
| Zona libre Polígono 11 | ZL-63 | 4.420 | Cesión | (1) |
| Zona libre Polígono 12 | ZL-64 | 861 | Cesión | (1) |
| Zona libre Polígono 13 | ZL-65 | 694 | Cesión | (1) |
| Zona libre Polígono 14 | ZL-66 | 559 | Cesión | (1) |
| Zona libre Polígono 15 | ZL-67 | 1.847 | Cesión | (1) |
| Zona libre Polígono 16 | ZL-68 | 1.529 | Cesión | (1) |
| Reserva de equipamento Polígono 16 | RE-05 | 961 | Cesión | 0 |
| Reserva de equipamento no Centro de Saúde | RE-06 | 676 | Dispoñible | 0 |
| Reserva de equipamento na rúa Valado | RE-07 | 1.452 | Dispoñible | 0 |
| Reserva de equipamento en A Torre | RE-08 | 3.106 | Expropiación | 80,51 |
| Reserva de equipamento Polígono 3 | RE-11 | 1.337 | Cesión | 0 |
| Reserva de equipamento Polígono 4 | RE-12 | 2.065 | Cesión | 0 |
| Reserva de equipamento Polígono 6 | RE-13 | 763 | Cesión | 0 |
| Reserva de equipamento Polígono 7 | RE-14 | 534 | Cesión | 0 |
| Reserva de equipamento Polígono 8 | RE-15 | 669 | Cesión | 0 |
| Reserva de equipamento Polígono 10 | RE-16 | 823 | Cesión | 0 |
| Reserva de equipamento Polígono 12 | RE-17 | 499 | Cesión | 0 |
| Reserva de equipamento Polígono 13 | RE-18 | 340 | Cesión | 0 |
| Reserva de equipamento Polígono 14 | RE-19 | 427 | Cesión | 0 |

(1) Incluído no seu polígono e no seu planeamento de desenvolvemento.

CADRO Nº 34. OUTRAS ACTUACIÓNS DE URBANIZACIÓN DE SOLO URBANO E DE NÚCLEO.

| ACTUACIÓN | SUPERFICIE (m ²) | OBTENCIÓN DO SOLO | CUSTO TOTAL (MILES EUROS) |
|---|------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Reurbanización vila | 15.750 | Dispoñible/aliñacións | 327,82 |
| Reurbanización solo urbano Beluso | 12.389 | Dispoñible/aliñacións | 265,33 |
| Reurbanización solo urbano Cela | 3.312 | Dispoñible/aliñacións | 70,93 |
| Conexión peonil Pazos Fontenla- Banda do Río polo lavadoiro | 150 | Expropiación | 28,71 |
| Acceso polígono 7 O Valado, dende Igrexa San Martiño | 160 | Expropiación | 30,63 |
| Entronque viario polígono 8 As Means | 64 | Expropiación | 12,68 |
| Acceso SUD-1 desde Ramón Bares | 400 | Normalización | 52,37 |
| Prolongación rúa José María Estévez | 1.720 | Expropiación | 340,79 |
| Acceso oeste ao polígono 14 Montemogos | 160 | Expropiación | 25,79 |
| Apertura Montemogos | 400 | Expropiación | 64,47 |
| Paseo marítimo Loureiro | 2.370 | Expropiación | 64,24 |
| Paseo marítimo Agrelo-Portomaior | 3.915 | Dispoñible | 141,73 |

CADRO Nº 35. ACTUACIÓNS DE REURBANIZACIÓN E INFRAESTRUTURACIÓN DOS NÚCLEOS RURAIS

| ACTUACIÓN | SITUACIÓN | CUSTO TOTAL (MILES EUROS) |
|---------------------------------------|--|---------------------------|
| Total Parroquia de BELUSO SANTA MARÍA | Reurbanización e complemento infraestrutural | 1.073,27 |
| Total Parroquia de BUEU (SAN MARTIÑO) | Reurbanización e complemento infraestrutural | 841,01 |
| Total Parroquia de CELA (SANTA MARÍA) | Reurbanización e complemento infraestrutural | 1.116,67 |
| Total Parroquia de ERMELO (SANTIAGO) | Reurbanización e complemento infraestrutural | 116,66 |

E.3. ESTUDO ECONÓMICO-FINANCEIRO

E.3.1. FINANCIAMENTO DO PLAN

O financiamento das actuacións previstas polo Plan correrá a cargo das diferentes administracións segundo as súas competencias específicas máis aló daquelas actuacións nas que este corresponde ao sector privado en razón do cumprimento das obrigas impostas pola lexislación vixente, tanto no referente ao custo dos gastos de urbanización como á cesión gratuíta do solo.

No que ao sector privado se refire, a precisa regulación legal das súas obrigas en razón do réxime xurídico de cada clase de solo, facilita a identificación do seu papel en canto a axente investidor. No relativo ao sector público será preciso diferenciar as distintas administracións con competencias e a capacidade investidora, segundo qué tipo de actuación das que o Plan prevé.

A Administración Estatal está presente no financiamento na actuación xa prevista polo Servizo Provincial de Costas referido á formación do paseo marítimo e zonas verdes asociadas á praia de Agrelo - Portomaior.

A Administración Autonómica está presente no financiamento das actuacións no viario da súa titularidade incluídas as travesías urbanas, así como nas infraestruturas principais de sistema xeral de abastecemento, en colaboración coa Deputación Provincial para os sistemas asociados aos núcleos rurais e ás redes de distribución.

A Deputación Provincial ademais estará presente nos investimentos relativas a accións de mellora dos viarios da súa titularidade. Igualmente vinculado ás accións infraestruturais, executará as instalacións xenerais da rede de saneamento dos núcleos rurais, e colaborará na execución dos enganches ás redes principais de abastecemento e saneamento e na reurbanización do seu espazo público.

A Administración Municipal correrá cos investimentos relativas á reurbanización dos solos urbanos, xa iniciada na Vila pero que cómpre estendelo paulatinamente aos restantes ámbitos, a formación de zonas verdes e dotacións públicas urbanas, incluso a expropiación do solo cando é necesario, e dos núcleos rurais, a infraestrutura viaria territorial da súa titularidade, e as redes de abastecemento e saneamento de sistema local en colaboración coa Deputación na rede territorial de abastecemento e, en exclusiva, para as redes de saneamento. Ás obras de reurbanización coadxuvarán os propietarios especialmente beneficiados polas mesmas mediante contribucións especiais, ou os axentes investidores dalgunha das actuacións de nova urbanización.

Por último, a iniciativa privada estará presente principalmente como axente urbanizador no financiamento das actuacións relativas á nova urbanización e reurbanización tanto nos núcleos urbanos como rurais, así como nas accións infraestruturais principais que lle sexan imprescindibles para o seu desenvolvemento e nas conexións exteriores ao seu ámbito.

Dentro deste marco xeral, procede a pormenorización dos criterios a empregar para a asignación de cada actuación concreta das priorizadas a un ou varios axentes investidores citados para, máis adiante, proceder a analizar a acomodación das asignacións resultantes á previsible capacidade investidora de cada un deles, principalmente, e segundo o establecido no art. 60.3. da LOUG, xustificaranse as previsións que cumpra realizar cos recursos propios do Concello.

E.3.2. CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE CUSTOS POR AXENTES INVESTIDORES

O contido deste apartado estrutúrase por tipos de actuación dentro dos grandes conceptos: obras de execución de sistemas xerais e accións de urbanización.

A exposición fará referencia dentro de cada un destes conceptos aos criterios de asignación de axentes segundo tipos concretos de actuación programada, especificando as situacións particulares que teñan requirido un tratamento singular e recollendo con carácter xeral previsións de investimento coñecidos. No suposto de que se atribúa o financiamento a administracións ou entidades públicas distintas á municipal, estas teñen carácter meramente indicativo e non vinculan ás referidas administracións (art. 60 da LOUG).

Sistemas xerais.

- Sistema Xeral Viario:

Comprende actuacións de mellora e acabado na rede xeral de estradas. O seu financiamento asígnase ás administracións con competencia sobre o viario de que se trate no caso das estradas de titularidade supramunicipal, incluso as travesías. Para as estradas de vertebración territorial de titularidade municipal asígnase a súa reurbanización e completamento ao Concello.

- Sistema Xeral de Infraestruturas:

O financiamento das distintas actuacións foi imputado segundo o seu carácter e nivel de servizo ás distintas administracións competentes, ao Concello ou aos axentes urbanizadores, segundo as contías recollidas na táboa correspondente. As actuacións impútanse fundamentalmente a aquelas administracións que, como ven sendo habitual nos últimos anos, investiron ou proxectaron investir nas actuacións infraestruturais, ben de rango territorial (tratamento e distribución de auga, tratamento de augas residuais e colectores principais), ou aquelas de redotación dos núcleos rurais e sistemas territoriais (Plans de Cooperación ou de Obras da Deputación Provincial).

Abastecemento de Auga:

As actuacións referentes a novos depósitos territoriais así como a mellora do funcionamento combinado entre eles e as novas conducións principais de distribución corresponden á Administración Autonómica, a través de Augas de Galicia en colaboración con Aquanorte, que redacta o Plan de Abastecemento para a área urbana de Pontevedra, dentro dos sistemas de abastecemento principais recollidos no Plan Auga.

A ampliación e regularización das captacións veciñais de Cela, Ermelo e Meiro distribúese ao 50% entre a Administración autónoma e a provincial, polo carácter de servizo aos núcleos rurais.

Ás administracións Provincial e municipal impútase a mellora e ampliación da rede de distribución en proporcións 40% e 60% respectivamente.

Saneamento:

Para a rede de saneamento as actuacións previstas van destinadas a completar a rede principal asociada aos desenvolvementos de solo urbanizable. Polo tanto corresponde aos axentes investidores proceder a financiar o seu custe. Para as restantes actuacións de sistema xeral de saneamento, corresponde ao Concello a extensión e renovación paulatina da rede de saneamento, colaborando os particulares directamente beneficiados ou os axentes urbanizadores para cada un dos ámbitos de nova urbanización.

- Sistema Xeral de Espazos Libres e Zonas Verdes Públicas e de Equipamentos:

O solo para formalizar a ampliación das prazas de Banda do Río, o Paseo de Loureiro e parcialmente a reserva de equipamento da Pedra obtense por expropiación que sufraga o Concello. O solo correspondente á actuación de formalización de accesos e zona verde na Praia de Agrelo Portomaior, obtense parcialmente por expropiación, correspondendo á Administración Estatal como impulsor do proxecto de acondicionamento en tramitación. Os restantes ámbitos de sistema xeral de equipamentos ou zonas verdes, ou ben son dispoñibles ou resultan da cesión do desenvolvemento de solos urbanos non consolidados ou urbanizables, toda vez que os particulares, na súa calidade de axentes urbanizadores, asumirán a cesión do solo destinado a sistemas xerais de zonas verdes e dotacións incluídos e adscritos á xestión das áreas de nova urbanización.

A urbanización dos parques e zonas verdes corresponde do mesmo xeito, á Administración Estatal, ao Concello ou aos axentes urbanizadores respectivamente.

Actuacións de urbanización e reurbanización

- Aperturas e ampliacións do sistema local viario.

Comprende as actuacións de aperturas na rede viaria local e os paseos marítimos de Loureiro e Agrelo-Portomaior non relacionadas con accións integradas de urbanización, así como a parte priorizada da reurbanización das rúas urbanas.

O seu custo asígnase ao Concello, ao Concello e aos axentes urbanizadores ao 50% cando as aperturas supoñen o acceso a ámbitos de nova urbanización, agás o Paseo Marítimo de Agrelo-Portomaior asociado á actuación a realizar polo Ministerio de Fomento.

- Espazos libres, zonas verdes públicas e dotacións de sistema local.

Comprende as actuacións de acondicionamento e urbanización dos espazos libres e zonas verdes públicas de sistema local.

O seu custo asígnase ao Concello excepto naquelas áreas vinculadas a actuacións de urbanización integral correspondentes ao desenvolvemento de polígonos en solo urbano non consolidado, nos que os particulares, na súa calidade de axentes urbanizadores, asumirán o custo de acondicionamento nas novas áreas axardinadas de cesión obrigatoria.

Nestes casos o custo de urbanización das zonas libres públicas de cesión intégrase nos custos xerais de urbanización de cada polígono.

- Reurbanización e infraestruturas nos núcleos rurais.

Comprende as actuacións de reurbanización superficial do viario dos núcleos rurais así como o progresivo complemento da implantación dos servizos de infraestruturas básicas de abastecemento de auga e saneamento para a súa incorporación ás redes de servizos municipais.

O custo das actuacións de infraestruturación será financiado polo Concello e a Deputación Provincial en proporción de 50%.

O custo das actuacións de reurbanización superficial será financiado polo Concello e a Deputación Provincial, prevéndose unha participación dos particulares para a incorporación das actuacións nos programas operativos do Organismo Provincial. O investimento total por parte dos particulares nos núcleos acada un 10% do total do investimento de reurbanización.

En canto á parroquia da Illa de Ons, non se fai unha valoración do complemento infraestrutural e de reurbanización do seu núcleo, toda vez que ao estar incluído nun Parque Nacional, corresponde ao Plan Director de Uso e Xestión proceder a establecer as actuacións que considere convenientes.

Nova urbanización.

- Solo urbanizable delimitado.

Nas actuacións correspondentes ao solo urbanizable delimitado que propoñen a implantación dunha trama urbana “ex novo”, nas cales o investimento en urbanización están directamente vinculadas aos aproveitamentos urbanísticos que xera o Plan; a súa execución corresponde aos axentes investidores.

- Polígonos en solo urbano non consolidado.

As actuacións previstas nos polígonos de xestión teñen o carácter de actuacións unitarias de completamento, reforma ou renovación da trama urbana, con ocupación “ex novo” de espazos intersticiais ou de remate, nas cales o investimento en urbanización están directamente vinculadas aos aproveitamentos urbanísticos que xera o Plan; constitúen polo tanto, non só ámbitos definidos para a execución unitaria senón tamén ámbitos capaces de posibilitar a distribución de cargas e beneficios do planeamento no seu interior.

Reúnen, en consecuencia, todas as condicións necesarias para facer posible a cumprimentación das obrigas que son esixibles aos propietarios do solo urbano, de conformidade co establecido no artigo 132 da LOUG, entre as que se atopa o financiamento dos custos de urbanización.

E.3.3. FINANCIAMENTO ASIGNADO A CADA UN DOS AXENTES INVESTITORES

A aplicación dos criterios de asignación pormenorizadamente expostos no apartado anterior, recóllese nos cadros seguintes operación a operación, para as actuacións preferentes; que son as que constitúen a base da programación temporal de execución do Plan (8 anos).

Asignación a axentes investidores en sistemas xerais.Sistema Xeral Viario.

| VIARIO | CUSTO TOTAL (MILES EUROS) | DISTRIBUCIÓN DO INVESTIMENTO (MILES DE EUROS) | | | |
|---|------------------------------|---|------------------|----------------|-----------------------|
| | | Xunta total | Deputación total | Concello total | Axentes urbanizadores |
| Prolongación rúa Johan Carballeira ata PO-551 e entronques de conexión | 293,24 | | | 95,40 | 197,84 |
| Prolongación Rúa Eduardo Vincenti entre EP-1303 e PO-551 | 172,52 | | | 36,23 | 136,29 |
| De Beluso a Cabo Udra | 102,44 | | 102,44 | | |
| De Banda do Río á Portela | 387,01 | | 387,01 | | |
| Subida a Igrexa de Cela desde PO-551 por A Torre e desde Igrexario ata a Vila pasando por Outeiro | 409,78 | | 409,78 | | |
| A Rúa Nova-Sar-A Costa de Figueirón-A Praia de Beluso (EP 1302-EP 1309) | 159,36 | | | 159,36 | 0,00 |
| PO-551 - Sabarigo-Castrelo (PO 551-EP 1304) | 113,83 | | | 113,83 | 0,00 |
| Reurbanización travesías urbanas PO-551, PO-315 | 1.148,37 | 1.148,37 | | | |
| TOTAL INVESTIMENTO | 2.786,55 | 1.148,37 | 899,23 | 404,82 | 334,13 |

Sistema Xeral de Infraestruturas.

| ACTUACIÓN | CUSTO TOTAL (MILES EUROS) | DISTRIBUCIÓN DO INVESTIMENTO | | | | |
|---------------------------|--|------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------|
| | | Xunta total | Deputación total | Concello total | Axentes urbanizadores total | |
| ABASTECIMENTO | | | | | | |
| Actuación AB-1 | Ampliación e regularización das captacións veciñais Cela, Ermelo e Meiro | 110,00 | 55,00 | 55,00 | | |
| Actuación AB-2 | Novos depósitos locais | 165,00 | 165,00 | | | |
| Actuación AB-3 | Renovación da condución xeral de Castrillón | 350,00 | 350,00 | | | |
| Actuación AB-4 | Ampliación Bombeo do Norte | 50,00 | 50,00 | | | |
| Actuación AB-5 | Impulsión ao depósito de Cela | 402,00 | 402,00 | | | |
| Actuación AB-6 | Novas conducións da rede de distribución | 703,00 | 703,00 | | | |
| Actuación AB-7 | Mellora e renovación da rede de distribución | 414,50 | | 165,80 | 248,70 | |
| SANEAMENTO | | | | | | |
| Actuación SA-3 | Colector do Río Bispo | 540,00 | | | 540,00 | |
| Actuación SA-4 | Colector prolongación rúa Xoán Carballeira | 60,00 | | | 60,00 | |
| Actuación SA-5 | Mellora do Bombeo da Pescadoira | 30,00 | | | 30,00 | |
| Actuación SA-6 | Extensión e renovación da rede de saneamento | 495,00 | | 346,50 | 148,50 | |
| TOTAL INVESTIMENTO | | 3.319,50 | 1.725,00 | 220,80 | 595,20 | 778,50 |

Sistema Xeral de Zonas Verdes e Equipamentos.

| CÓDIGO | DENOMINACIÓN | OBTENCIÓN DO SOLO | CUSTO TOTAL (MILES EUROS) | DISTRIBUCIÓN DO INVESTIMENTO | | |
|--|--------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------|--------------------------|
| | | | | Adm. Central | Concello total | Axentes urbanizadores |
| Ampliación Praza Pública Banda do Río. | V-01 | Expropiación | 36,84 | | 36,84 | |
| Parque do Río do Bispo - As Lagoas I. | V-10 | Dispoñible | 118,56 | | 118,56 | |
| Parque do Río do Bispo - As Lagoas II. | V-11 | Cesión | 197,25 | | | 197,25 |
| Zona verde no contorno do paseo Portomaior- Agrelo | V-12 | Expropiación / Dispoñible | 2.845,51 | 2.845,51 | | |
| Campo de Fútbol da Vila. As Lagoas II- O Valado | DEP-01 | Cesión | 0,00 | | | |
| Reserva de equipamento en rúa da Pedra. | RE-04 | Cesión / Expropiación | 32,40 | | 32,40 | |
| TOTAL INVESTIMENTO | | | 3.230,56 | 2.845,51 | 187,80 | 197,25 |

Asignación a axentes investidores das intervencións de reurbanización e sistemas locais.

Aperturas e ampliación do sistema local viario.

| ACTUACIÓN | OBTENCIÓN DO SOLO | CUSTO TOTAL (MILES EUROS) | DISTRIBUCIÓN DO INVESTIMENTO | | |
|---|-------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------|-----------------------------|
| | | | Administ. Central total | Concello total | Axentes urbanizadores total |
| Reurbanización vila | Dispoñible / aliñacións | 327,82 | | 327,82 | |
| Reurbanización solo urbano Beluso | Dispoñible / aliñacións | 265,33 | | 265,33 | |
| Reurbanización solo urbano Cela | Dispoñible / aliñacións | 70,93 | | 70,93 | |
| Conexión peonil Pazos Fontenla- Banda do Río polo lavadoiro | Expropiación | 28,71 | | 28,71 | |
| Acceso polígono 7 O Valado, dende Igrexa San Martiño | Expropiación | 30,63 | | | 30,63 |
| Entronque viario polígono 8 As Means | Expropiación | 12,68 | | | 12,68 |
| Acceso SUD-1 desde Ramón Bares | Expropiación | 79,25 | | | 79,25 |
| Prolongación rúa José María Estévez | Expropiación | 340,79 | | 340,79 | |
| Acceso oeste ao polígono 14 Montemogos | Expropiación | 25,79 | | | 25,79 |
| Apertura Montemogos | Expropiación | 64,47 | | 64,47 | |
| Paseo marítimo Loureiro | Expropiación | 64,24 | | 64,24 | |
| Paseo marítimo Agrelo-Portomaior | Dispoñible | 141,73 | 141,73 | | |
| TOTAL INVESTIMENTO | | 1.452,37 | 141,73 | 1.162,29 | 148,35 |

Espazos Libres, Zonas Verdes e Dotacións Públicas de Sistema Local.

| CÓDIGO | DENOMINACIÓN | OBTENCIÓN DO SOLO | CUSTO TOTAL (MILES EUROS) | DISTRIBUCIÓN DO INVESTIMENTO | |
|---------------------------|--|-------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| | | | | Concello total | Axentes urbanizadores total |
| ZL-03 | Praza no extremo leste do Porto. | Expropiación | 32,15 | 32,15 | |
| ZL-06 | Zonas libres en O Valado. | Dispoñible | 41,80 | 41,80 | |
| ZL-35 | Zona libre do cruce en A Rúa Nova de Arriba. | Dispoñible | 38,15 | 38,15 | |
| ZL-41 | Zona libre en A Lagoa. | Dispoñible | 17,01 | 17,01 | |
| ZL-42 | Zona libre antigo cemiterio de Bueu. | Dispoñible | 48,29 | 48,29 | |
| ZL-46 | Praza da escola en O Cabalo | Dispoñible | 14,58 | 14,58 | |
| ZL-54 | Zona libre Polígono 2 | Cesión | (1) | | (1) |
| ZL-55 | Zona libre Polígono 3 | Cesión | (1) | | (1) |
| ZL-56.1 | Zona libre Polígono 4 | Cesión | (1) | | (1) |
| ZL-56.2 | Zona libre Polígono 4 | Cesión | (1) | | (1) |
| ZL-58 | Zona libre Polígono 6 | Cesión | (1) | | (1) |
| ZL-59 | Zona libre Polígono 7 | Cesión | (1) | | (1) |
| ZL-60 | Zona libre Polígono 8 | Cesión | (1) | | (1) |
| ZL-61 | Zona libre Polígono 9 | Cesión | (1) | | (1) |
| ZL-62 | Zona libre Polígono 10 | Cesión | (1) | | (1) |
| ZL-64 | Zona libre Polígono 12 | Cesión | (1) | | (1) |
| ZL-65 | Zona libre Polígono 13 | Cesión | (1) | | (1) |
| ZL-66 | Zona libre Polígono 14 | Cesión | (1) | | (1) |
| ZL-67 | Zona libre Polígono 15 | Cesión | (1) | | (1) |
| ZL-68 | Zona libre Polígono 16 | Cesión | (1) | | (1) |
| RE-05 | Reserva de equipamento Polígono 16 | Cesión | 0,00 | | |
| RE-06 | Reserva de equipamento no Centro de Saúde | Dispoñible | 0,00 | | |
| RE-07 | Reserva de equipamento na rúa Valado | Dispoñible | 0,00 | | |
| RE-08 | Reserva A Torre | Expropiación | 80,51 | 80,51 | |
| RE-11 | Reserva de equipamento Polígono 3 | Cesión | 0,00 | | |
| RE-12 | Reserva de equipamento Polígono 4 | Cesión | 0,00 | | |
| RE-13 | Reserva de equipamento Polígono 6 | Cesión | 0,00 | | |
| RE-14 | Reserva de equipamento Polígono 7 | Cesión | 0,00 | | |
| RE-15 | Reserva de equipamento Polígono 8 | Cesión | 0,00 | | |
| RE-16 | Reserva de equipamento Polígono 10 | Cesión | 0,00 | | |
| RE-17 | Reserva de equipamento Polígono 12 | Cesión | 0,00 | | |
| RE-18 | Reserva de equipamento Polígono 13 | Cesión | 0,00 | | |
| RE-19 | Reserva de equipamento Polígono 14 | Cesión | 0,00 | | |
| TOTAL INVESTIMENTO | | | 263,50 | 263,50 | |

(1) Avaliado no seu instrumento de desenvolvemento ou polígono

Asignación a inversores de nova urbanización.Solo Urbanizable delimitado.

| DENOMINACIÓN | SUPERFICIE (m ²) | CUSTO TOTAL (MILES EUROS) | Axentes urbanizadores total |
|---------------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| SUD-01 | 84.752 | 3.314,99 | 3.314,99 |
| SUD-02 | 30.816,00 | 1.307,00 | 1.307,00 |
| TOTAL INVERTIMENTO | | 4.621,99 | 4.621,99 |

Polígonos en Solo Urbano Non Consolidado.

| POLÍGONOS | SITUACIÓN | CUSTO TOTAL (MILES EUROS) | Axentes urbanizadores total |
|---------------------------|---|---------------------------|-----------------------------|
| P.3 | Interior cuarteirón Matilde Bares- Montero Ríos | 429,50 | 429,50 |
| P.4 | Cuarateirón Pazos Fontenla, Alfonso Castelao e PO-551 | 401,35 | 401,35 |
| P.6 | Centro de saúde | 367,62 | 367,62 |
| P.7 | O Valado | 293,94 | 293,94 |
| P.8 | As Meáns- A Canceliña | 334,88 | 334,88 |
| P.9 | Loureiro | 140,95 | 140,95 |
| P.10 | O Souto - Agrelo | 349,25 | 349,25 |
| P.12 | A Rúa Nova de Arriba-cruce | 138,00 | 138,00 |
| P.13 | A Rúa Nova de Arriba-estrada de Portela | 147,32 | 147,32 |
| P.14 | Montemogos | 182,72 | 182,72 |
| P.15 | Chan de Piñeiro | 263,95 | 263,95 |
| P.16 | A Praia de Beluso 1 | 511,71 | 511,71 |
| TOTAL INVERTIMENTO | | 3.561,19 | 3.561,19 |

Actuacións de Reurbanización e Infraestruturación dos núcleos rurais.

| | CUSTO TOTAL (MILES EUROS) | DISTRIBUCIÓN DO INVERTIMENTO | | |
|---------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------|---------------|
| | | Deputación total | Concello total | Privados |
| TOTAL INVERTIMENTO | 3.147,61 | 1.498,33 | 1.498,33 | 150,95 |

Resumo da asignación a axentes investidores.

| CONCEPTO | ORZAMENTO (MILES EUROS) | DISTRIBUCIÓN DO INVESTIMENTO | | | | |
|--------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| | | Adm. Central | Xunta | Deputación | Concello | Axentes urbanizadores |
| SISTEMA XERAL | | | | | | |
| INFRAESTRUTURA VIARIA | 2.786,55 | | 1.148,37 | 899,23 | 404,82 | 334,13 |
| INFRAESTRUTURAS BÁSICAS | 3.319,50 | | 1.725,00 | 220,80 | 595,20 | 778,50 |
| ESP. LIBRES E EQUIPAMENTOS | 3.230,56 | 2.845,51 | | | 187,80 | 197,25 |
| TOTAL SISTEMA XERAL | 9.336,61 | 2.845,51 | 2.873,37 | 1.120,03 | 1.187,82 | 1.309,88 |
| REURB E SISTEMA LOCAL | | | | | | |
| SISTEMA LOCAL VIARIO | 1.452,37 | 141,73 | | | 1.162,29 | 148,35 |
| ZONAS LIBRES E DOTACIÓNS | 263,50 | | | | 263,50 | (1) 0,00 |
| REURB. NÚCLEOS RURAIS | 3.147,61 | | | 1.498,33 | 1.498,33 | 150,95 |
| TOTAL SISTEMA LOCAL | 4.863,48 | 141,73 | | 1.498,33 | 2.924,12 | 299,30 |
| NOVA URBANIZACIÓN | | | | | | |
| SOLO URBANIZABLE DELIMITADO | 4.621,99 | | | | | 4.621,99 |
| SOLO URBANO NON CONSOLIDADO | 3.561,19 | | | | | 3.561,19 |
| TOTAL NOVA URBANIZACIÓN | 8.183,18 | | | | | 8.183,18 |
| TOTAL INVESTIMENTO | 22.383,27 | 2.987,24 | 2.873,37 | 2.618,36 | 4.111,94 | 9.792,36 |

(1) Incluída en polígonos de solo urbano non consolidado.

O investimento total necesario para a execución das actuacións previstas e priorizadas polo Plan Xeral ascende a 22.383.270 €, e require un investimento medio anual nos oito anos de programación do Plan Xeral de 2.797.909 €.

A participación municipal no investimento total ascende a 4.111.940 € (o 18,37% do total), o que supón un investimento medio anual, nos oito anos do período de programación de 513.993 €.

Como se detallou no comezo do capítulo, as actuacións que se prevé realice o Concello cos seus recursos propios están referidas as accións do seu ámbito competencial.

A Memoria de sustentabilidade económica inclúe a xustificación da capacidade municipal para abordar o investimento urbanístico previsto no estudo económico financeiro, conforme coa estratexia de actuación proposta polo Plan Xeral. Un investimento susceptible de ser financiado coa aplicación do 61% dos recursos susceptibles de ser destinados a tal fin derivados do aforro orzamentario neto e das transferencias de capital esperadas para o período de programación do Plan e do Patrimonio Municipal de Solo existente, e que representa un investimento medio anual do 87,7% do esforzo investidor que en materia urbanística ven facendo o Concello de Bueu no pasado recente.

De este modo, o investimento municipal previsto polo Plan Xeral encaixa no rango de investimento urbanístico que se ven producindo e encaixa tamén na capacidade económica e financeira municipal estimada en base a hipóteses de evolución especialmente esixentes.

E.3.4. O INVESTIMENTO PRIVADO

Para aproximar a análise de viabilidade das propostas urbanísticas do Plan Xeral de iniciativa privada, referirémonos á acomodación entre as cargas urbanísticas impostas polo planeamento e moi en particular os gastos de urbanización, e os beneficios que das actuacións se haberán de derivar por vía de apropiación dos aproveitamentos urbanísticos que o Plan confire.

As actuacións urbanísticas encomendadas polo Plan á iniciativa privada refírense basicamente ao desenvolvemento das áreas de reparto en solo urbano non consolidado e solo urbanizable delimitado que supoñen o 94,80% aportacións previstas do sector privado ao Plan (adscritas a áreas de desenvolvemento), referíndose o resto ás aportacións dos propietarios beneficiarios das accións de modernización do sistema de distribución de abastecemento de auga así como da reurbanización dos núcleos, ben mediante contribucións especiais, ben mediante cumprimentación das condicións xerais para concesión de licenzas en solo urbano.

Para establecer o grao de viabilidade das actuacións comprendidas nas áreas de solo urbano non consolidado e de solo urbanizable delimitado, analizouse a capacidade de absorción dos gastos de urbanización (aos que se engaden -de ser o caso- as indemnizacións e as conexións exteriores imputadas) pola promoción. Para a súa análise exprésase en xeral o conxunto dos aproveitamentos susceptibles de apropiación en metros cadrados de uso característico vivenda. En tal suposto procedeuse a analizar o peso relativo dos gastos de urbanización sobre o prezo de venda da vivenda de protección, incluíndo a parte proporcional de garaxe e trasteiro, considerando o 90% do aproveitamento das actuacións (o susceptible de apropiación) e ponderando os usos cos coeficientes que resultan do cálculo do aproveitamento tipo do Plan.

A repercusión dos gastos de urbanización das actuacións sobre o prezo medio en venda de vivenda é sempre inferior ou rolda un módulo de viabilidade do 10%; o valor medio para o solo urbanizable sitúase no 7,22%. Para o solo urbano non consolidado sitúase no 6,29%, con desviacións que acadan un valor máximo de 10,04% e mínimo do 3,65%.

Esta situación é lóxica se consideramos a diversidade das actuacións: en xeral presentan un carácter intersticial e completador, pero algunhas delas dan lugar a procesos de urbanización máis complexos, aínda que a dispersión estrutural entre eles non resulta moi significativa. Outro factor que incide na dispersión é a distinta localización nos tres distritos.

INVESTIMENTO PRIVADO EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO E A SÚA PONDERACIÓN

| POLÍGONOS | SITUACIÓN | CUSTO TOTAL URBANIZACIÓN | 90% AP. USO VIVENDA | %CUSTO URB/PREZO MEDIO VIV COLECTIVA (1) |
|-----------|--|--------------------------|---------------------|--|
| SUD-01 | As Lagoas II norte | 4.078,99 | 48.282,78 | 7,10 |
| SUD-02 | Prolongación Johan Carballeira | 1.573,84 | 17.554,39 | 7,53 |
| P.3 | Interior cuarteirón Matilde Bares- Montero Ríos | 429,50 | 8.045,75 | 4,49 |
| P.4 | Cuarteirón Pazos Fontenla, Alfonso Castelao e PO-551 | 401,35 | 8.831,16 | 3,82 |
| P.6 | Centro de saúde | 367,62 | 3.696,41 | 8,36 |
| P.7 | O Valado | 324,57 | 2.717,28 | 10,04 |
| P.8 | As Meáns- A Canceliña | 347,56 | 3.156,39 | 9,25 |
| P.9 | Loureiro | 140,95 | 3.247,20 | 3,65 |
| P.10 | Castrelo 1 | 349,25 | 3.297,06 | 8,90 |
| P.12 | A Rúa Nova de Arriba-cruce | 138,00 | 2.864,16 | 4,05 |
| P.13 | A Rúa Nova de Arriba-estrada de Portela | 147,32 | 1.836,36 | 6,74 |
| P.14 | Montemogos | 208,51 | 2.104,57 | 8,33 |
| P.15 | Chan de Piñeiro | 263,95 | 3.290,06 | 6,74 |
| P.16 | A Praia de Beluso 1 | 511,71 | 5.420,84 | 7,93 |

(1) Prezo de venda da vivenda colectiva protexida no ano 2009 incluída parte proporcional de garaxe e trasteiro.

F. MEMORIA DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA

F.1. O FINANCIAMENTO DO PLAN POLAS ADMINISTRACIÓNS

F.1.1. FINANCIAMENTO DO INVESTIMENTO MUNICIPAL DO PLAN.

O financiamento do investimento urbanístico municipal procede de tres fontes orzamentais: dos ingresos non financeiros de capital (transferencias de capital e alleamento de investimentos reais), dos recursos procedentes do aforro orzamentario resultante do saldo de ingresos-gastos correntes e dos recursos procedentes do endebedamento tamén dependentes do citado aforro. Complementariamente o Patrimonio Municipal de Solo ten entre as súas finalidades o desenvolvemento das actuacións públicas, dotacionais e de execución de sistemas xerais previstas polo Plan.

Polo tanto, teranse que establecer as previsións en relación á evolución esperada da facenda municipal e en especial respecto da evolución prevista dos ingresos non financeiros de capital e da capacidade de aforro neta da mesma, entendendo por tal o diferencial entre os ingresos ordinarios e gastos correntes, tendo en conta a evolución esperada da carga financeira histórica asumida con anterioridade á entrada en vigor do Plan.

Establecidas estas previsións, xustificárase a capacidade efectiva de financiamento dos recursos requiridos para atender as previsións do investimento municipal nas actuacións establecidas como preferentes nos oito anos para os que se define a estratexia de actuación do PXOM.

As citadas previsións teñen sido establecidas polo Concello de Bueu no Plan de axuste vixente, aprobado pola Corporación Municipal no Pleno de 29 de xuño de 2012 e validado polo Ministerio de Facenda e Administracións Públicas.

O Plan de axuste, elaborado conforme ás previsións do Real Decreto Lei 4/2012, de 24 de febreiro, e formulado conforme ao modelo establecido na súa Orde HAP/537/2012, de 9 de marzo, ten un período de vixencia que corresponde á década 2012-2022, período que inclúe os oito anos aos que se refire a estratexia de actuación do PXOM.

O Plan de axuste contén as medidas axeitadas para conseguir a cobertura dos gastos non financeiros, das obrigas da débeda e mesmo xerar un aforro orzamentario significativo, a partir dunha previsión de ingresos realista e consistente coa evolución dos ingresos realmente obtidos (recadación líquida) no período 2009-2011, marcado pola crise económica.

Ditas medidas comprenden unha importante diminución do gasto corrente, centrada na diminución dos gastos de persoal (capítulo I) e sobre todo dos gastos correntes en bens e servizos (capítulo II) que se contempla na orixe do período (2012), seguida no resto da década dun crecemento nominal moderado, a unha taxa de crecemento anual acumulativo do 1%, deducida da evolución da recadación líquida habida no período 2009-2011. Respecto dos gastos de capital contéplase unha previsión de 401,29 miles de euros con orixe no orzamento de 2012 que evolucionará na década a unha taxa de crecemento do 2% anual; o que representa, para os 8 anos de vixencia do programa do Plan Xeral (2015-2022), unha previsión de gasto en investimento directo ou inducido a través de transferencias de capital, que ascende a 3.107,61 euros 2011.

No que respecta aos ingresos, o Plan de axuste establece as súas previsións de orixe (2012-2013) para os ingresos correntes, prevendo uns dereitos recoñecidos netos equivalentes á recadación líquida do orzamento de 2011 incrementada unicamente cos ingresos derivados do incremento dos tipos impositivos do IBI para os exercicios 2012 e 2013 establecido polo RDL 20/2011. No exercicio 2014, especialmente afectado pola finalización dos incrementos recaudatorios excepcionais derivados de aquel RDL, prevese o incremento do tipo do IBI desde 0,40 ao 0,45, consolidando este incremento de recadación para os exercicios sucesivos. No resto do período (2015-2022), que coincide cos oitos anos de programación do Plan Xeral, prevese unha evolución moderada, tomando como base o ano 2014, e medrando sucesivamente á taxa de crecemento anual medio acumulativa resultante da recadación do período 2009-2011 (1%). Unha previsión de prudencia garantista respecto da finalidade na que trae causa: o Plan de axuste en relación á capacidade de cobertura do crédito para pago a provedores do Real Decreto Lei 4/2012; que na práctica supón para 2022 unha caída en termos reais (suposta unha taxa media de inflación do 2%) do 17,8% dos ingresos correntes orzamentarios recoñecidos na liquidación de 2011. Respecto dos ingresos de capital, o Plan supón constante unha previsión para todo o período igual á acadada no orzamento 2011 o que representa para 2022 unha diminución en termos reais do 20% das transferencias liquidadas en 2011.

O resultado das previsións da evolución orzamentaria do Plan de axuste preséntase no cadro seguinte expresado en euros 2011, considerando unha taxa de inflación anual tipo do 2% coincidente co obxectivo de estabilidade de prezos da Unión Europea.

EVOLUCIÓN PREVISTA NO PLAN DE AXUSTE 2012-2022 DAS FONTES DE FINANCIAMENTO DO INVESTIMENTO MUNICIPAL 2015-2022 (a Euros 2011)

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | TOTAL 2015-2022 |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|
| A. INGRESOS CORRENTES | 4.597,66 | 4.552,59 | 4.507,96 | 4.463,76 | 4.419,99 | 4.376,66 | 4.333,76 | 4.291,27 | 35.543,65 |
| B. GASTOS CORRENTES | 4.201,02 | 4.159,83 | 4.119,05 | 4.078,67 | 4.038,68 | 3.999,08 | 3.959,88 | 3.921,05 | 32.477,25 |
| C. GASTOS OP. FINANCEIRAS | 211,50 | 193,71 | 180,36 | 179,39 | 155,43 | 128,82 | 97,10 | 0,00 | 1.146,31 |
| E. AFORRO NETO (A-B-C) | 185,15 | 199,05 | 208,55 | 205,70 | 225,88 | 248,76 | 276,78 | 370,22 | 1.920,08 |
| F. INGRESOS DE CAPITAL | 319,27 | 313,01 | 306,87 | 300,85 | 294,95 | 289,17 | 283,50 | 277,94 | 2.385,55 |
| TOTAL RECURSOS | 504,41 | 512,06 | 515,42 | 506,55 | 520,84 | 537,93 | 560,27 | 648,16 | 4.305,63 |

Fte.: Plan de Axuste Municipal 2012-2022. Elaboración propia.

Do cadro conclúense unhas previsións de aforro neto do Plan de axuste que ascenden a 1.920,08 miles de euros e uns ingresos de capital que acadarían os 2.385,55 miles de euros. Coa aplicación do 95,5% dos recursos de ambas fontes de financiamento poderíase dar cobertura ás previsións de investimento do Plan Xeral asignadas ao Concello para os 8 anos e avaliadas en 4.111,94 miles de euros. Adicionalmente, o Patrimonio Municipal de Solo de Bueu dispón na actualidade dun activo avaliado en 3.166,06 miles de euros en solo (5.676 m² edificables de uso residencial e 1.200 m² edificables de uso industrial) e en efectivo resultante da monetización de cesións de aproveitamentos urbanísticos. Un activo que se verá ampliado e realimentado coas cesións dos aproveitamentos derivadas da execución do Plan Xeral e que nos 8 primeiros anos, conforme á priorización das actuacións establecida na súa estratexia, incorporará outros 4.070 m² de edificabilidade de uso residencial e 1.170 m² de edificabilidade de uso comercial. Calquera combinación da aplicación destas fontes de financiamento que se poda establecer en función da política fiscal e financeira municipal, permitirá facer fronte as previsións de investimento do Plan Xeral que representan o 50% do conxunto dos recursos.

O investimento medio anual previsto no Plan Xeral e comprometido nas actuacións contempladas para os próximos oito anos elévase a 513,99 miles de euros 2011 e sitúase no 87,70% da media anual do esforzo investidor municipal en materia urbanística do período 2000-2008. Un esforzo investidor que mesmo nos anos da crise 2009-2012 veuse sostendo.

En conclusión, o investimento municipal previsto no Plan Xeral, móvese na escala do esforzo investidor dos pasados anos e encaixa na capacidade económica e financeira do Concello estimada sobre a base de hipóteses de previsión moi esixentes, contando coas distintas fontes de recursos dispoñibles, mobilizando o Patrimonio Municipal do Solo dispoñible para atender as finalidades de financiamento de actuacións urbanísticas en infraestructuras e dotacións públicas previstas na Lei 9/2002. E mesmo deixando á

marxe do financiamento do Plan a totalidade dos novos activos do Patrimonio Municipal de Solo que virá a xerar o seu desenvolvemento.

As previsións do Plan de axuste resultan amplamente garantistas a respecto do seu obxecto específico de cobertura das obrigas derivadas do creto previsto no RDL 4/2012; debuxando un escenario de caída orzamentaria en termos reais ao longo de toda a década. Baste dicir que a liquidación do orzamento 2012 sobre o que se sustenta o inicio da serie de previsión, liquídase cos ingresos correntes superiores nun 19% á previsión do Plan, que se veu superada mesmo pola recadación neta. E tanto os ingresos por transferencias de capital como os gastos en investimento (superiores nun 50%) e mesmo o aforro neto resultante, superaron as previsións do Plan.

Malia a incerteza da saída da crise, a actualización 2013 do Cadro macroeconómico 2013-2016 do Plan de Estabilidade do Reino de España prevé un crecemento positivo do produto interior bruto a partir de 2014, acadando taxas nominais do 2,4% en 2015 e do 3,1% en 2016, equivalentes a taxas reais do 0,9% en 2015 e do 1,3% en 2016; e estudos do Banco de España manexan taxas de crecemento do PIB español a longo prazo no período 2012-2021 entre o 1,6% e o 2,1% anual para o período 2012-2021, cunha taxa media do 1,9%, basicamente coincidente coas estimacións dos servizos de estudos de distintas entidades financeiras para o mesmo período.

Escenarios deste tipo fan pensar que a dinámica de mellora dos ingresos municipais no período 15-22 de programación do Plan Xeral permitirá obter mellores resultados que o da perda neta en termos reais contemplada no Plan de axuste que -por mandato normativo- traslada ao longo termo a evolución a curto dos ingresos recadados no corazón da crise (2009-2011). Máxime se consideramos o diferencial do esforzo fiscal do noso municipio respecto dos municipios do seu tamaño, que aínda no ano 2010 non acadaba o 33% da media dos ingresos fiscais municipais por habitante dos concellos de 5.000 a 20.000 habitantes, e que deberá continuar a senda de consolidación da súa autonomía financeira, que o plan de axuste apunta xa para a principal figura impositiva municipal, o IBI, que producirá en 2014 un axuste do tipo ata o 0,45% que significa por si o 12,5% dun imposto que repercutirá na tributación per cápita nun 6%.

F.1.2. O INVESTIMENTO DOUTRAS ADMINISTRACIÓNS PÚBLICAS

- Administración Central:

No que corresponde á Administración Central as previsións de investimento do Plan Xeral refírense particularmente á execución do Proxecto de acondicionamento e accesos ao treito costeiro Agrelo- Portomaio, redactado polo Servizo Provincial de Costas, correspondendo a execución do Paseo Marítimo e as zonas verdes e de aparcamento asociados.

O investimento total avaliado acada 2.987,24 miles de euros.

Paralelamente, e en colaboración coa Administración Autónoma, en concordancia co establecido no Plan Auga, participará na execución dos grandes sistemas de Abastecemento da Área Urbana de Pontevedra segundo o estudo en redacción por parte da Sociedade Aquanorte. Será este estudo quen defina e avalíe as actuacións correspondentes.

- A Administración Autónoma:

O investimento previsto para a Administración Autónoma agrúpase nos sectores de rede viaria básica autonómica e infraestruturas básicas (de abastecemento e saneamento), de conformidade cos seus ámbitos competenciais.

O investimento total acada 2.873,37miles de euros, e rolda os 1.725,00 miles de euros se descontamos o investimento previsto no viario da súa titularidade, o que supón 359.171 euros de investimento anual, e un investimento medio anual por habitante estimado de 26,83 euros.

- Deputación Provincial:

A asignación de investimento á Administración Provincial céntrase nas actuacións previstas sobre o viario da súa titularidade, nas infraestruturas de saneamento de rango territorial e na mellora da urbanización dos núcleos rurais. O investimento no seu conxunto ascende a 2.618,36 miles de euros.

Excluído o investimento en mellora do viario da súa titularidade, as restantes previsións de aportación provincial supoñen un monto de 1.719,13 miles de euros, que representa un investimento medio anual de 214.891 euros, que supón 16,05 euros anuais por habitante previsto no horizonte do Plan. Este importe sitúase no

50,62% da media das transferencias de capital con destino a investimento, realizadas pola Deputación Provincial de Pontevedra ao Concello de Bueu no período 2000-2008 con cargo aos distintos Plans de investimentos. Polo tanto, a proposta de actuacións que o Plan asigna á Deputación resultaría asumible no marco dos seus Plans e Programas.

F.2. IMPACTO NAS FACENDAS PÚBLICAS DO MANTEMENTO DAS INFRAESTRUTURAS DAS ACTUACIÓNS DE URBANIZACIÓN

Segundo o establecido no RDL 2/2008, de 20 de xuño, de “texto refundido de la Ley de Suelo”, os instrumentos de ordenación das actuacións de urbanización deben incluír un informe ou memoria de sustentabilidade económica no que se ponderará en particular o impacto das actuacións sobre as Facendas Públicas afectadas pola implantación e mantemento das infraestruturas necesarias ou a posta en marcha e a prestación dos servizos resultantes. Son actuacións de urbanización segundo o artigo 14 do RD 2/2008, as de nova urbanización que supoñan o paso de solo rural a solo urbanizado así como as que teñan por obxecto reformar ou renovar a urbanización dun ámbito de solo urbanizado, asimilado ao solo urbano non consolidado. O PXOM ordena as actuacións de urbanización dos polígonos de solo urbano non consolidado así como as actuacións directas en solo urbano consolidado, ambas teñen por obxecto a reforma ou renovación de ámbitos de solo urbanizado (a ordenación das actuacións de nova urbanización, as do solo urbanizable, está remitida aos seus respectivos instrumentos de planeamento de desenvolvemento).

En consecuencia cómpre avaliar os custos de mantemento que supón a execución das propostas que se prevén no Plan no que se refire a ámbitos nos que se produce a reforma ou renovación da urbanización existente e que o Plan define pormenorizadamente na súa ordenación. A execución dos polígonos de solo urbano non consolidado e a execución doutros novos viais públicos e zonas verdes en solo urbanizado, determinan un incremento do espazo público e novas infraestruturas que supoñen incrementar os custos de mantemento. Avalíase por tanto o mantemento para estas áreas, (o custo da súa execución foi xustificado no apartado E de Estudo Económico Financeiro).

En primeiro lugar hai que indicar que o mantemento dos servizos infraestruturais de abastecemento de auga, saneamento, depuración, recollida de lixo e reciclaxe, gas, rede eléctrica e telecomunicacións, finánciase coas taxas que se rexen polo principio de cobertura dos custos do servizo prestado ou co réxime de prezos das empresas prestatarias. Estes servizos, administrados por empresas privadas ou por empresas concesionarias, non deberan xerar custos á administración, sendo sufragados polos usuarios finais.

No caso de Bueu, o servizo municipal de recollida e tratamento de lixo, de prestación obrigatoria para os municipios de máis de 5.000 habitantes (art.26.1.b) da Lei 7/1985 de Bases do Réxime Local), esta sendo prestado pola Mancomunidade de Municipios do Morrazo. Segundo informan os servizos económicos do Concello, a recollida do lixo

financiase mediante taxas, pero non así o tratamento, que financian directamente os concellos en base a unha porcentaxe de participación, que non é repercutida aos usuarios. O importe desa participación elevouse a 320.000 euros no exercicio 2011 (creto inicial orzamentario da Achega á Mancomunidade do Morrazo). O tratamento e a eliminación de residuos están comprendidos explicitamente entre os servizos dos que a súa prestación habilita particularmente ás entidades locais para o establecemento de taxas (art.20.4.s. do RDL 2/2004, Texto Refundido da Lei reguladora das Facendas Locais), habilitación que pasaría a converterse en obriga de prosperar a tramitación do Anteproxecto de Lei de racionalización e sostibilidade da Administración Local (versión de 21.05.2013) coa modificación do art. 26.5 da Lei de Bases do Réxime Local.

Pola súa parte, si producen custos de mantemento sobre a administración municipal os novos espazos públicos e os viais, tanto no que corresponde a obras de mantemento habitual -rega, mobiliario, limpeza- coma en reparacións excepcionais ou reposición de elementos danados.

O custo de mantemento da rede viaria estímase no 1% do custo de execución, por ano. Hai que sinalar que este custo de mantemento refírese á media da rede viaria, formada por vías en uso e de diferentes idades de construción, posto que nos primeiros anos de posta en servizo da nova urbanización non se producen desperfectos que obriguen á reparación, xerándose apenas gastos de limpeza e mera conservación.

Para o mantemento de zonas verdes e espazos libres, incluíndo o seu mobiliario, o módulo estimado para o seu mantemento varía en función do seu carácter. Así as zonas verdes de carácter extensivo e os grandes parques, xeran uns gastos que roldan 0,20 euros por metro cadrado e ano. Para as prazas públicas intensivas de tipo urbano os gastos acadan arredor de 1 euros por metro cadrado e ano.

O alumeadado público supón un custo significativo independente dentro do capítulo de gastos de mantemento, cun módulo que rolda 0,10 euros por metro cadrado e ano para as zonas verdes intensivas e arredor de 0,22 euros por metro cadrado e ano para os viais. Este módulo inclúe tanto o gasto enerxético como o mantemento de farois e reposición de lámpadas.

Con estes módulos podemos avaliar os custos de mantemento das instalacións e servizos que supoñen un cargo directo para a facenda municipal. Facemos a estimación para as actuacións que o Plan Xeral considera preferentes e por tanto as inclúe na súa estratexia.

CUSTOS MANTENIMENTO NOVA URBANIZACIÓN DO PLAN XERAL DE BUEU

| | m ² | Custo mantemento |
|--|----------------|---------------------|
| Viarío en áreas de urbanización e aperturas en solo urbano | 29.402 | 27.402,66 |
| Zonas verdes e espazos libres sistema xeral | 13.812 | 13.812,00 |
| Zonas verdes e espazos libres sistema local | 24.773 | 24.773,00 |
| Alumeado público do sistema viario | 29.402 | 6.468,44 |
| Alumeado público dos espazos libres públicos | 38.585 | 2.891,66 |
| TOTAL MANTENIMENTO | 67.987 | 75.347,76 |

O total dos custos de mantemento cando estea toda a nova urbanización executada transcorridos doce anos tras a aprobación do Plan, acada os 75.347,76 euros ano.

Estes custos de mantemento para o ano 2026 representarían o 1,72% dos ingresos ordinarios municipais estimados para dito ano baixo as hipóteses de evolución esperada da facenda municipal indicadas na análise xustificativa da capacidade municipal de financiamento do Plan que se presentou con anterioridade para o período 2015-2022, e supoñendo a recuperación das taxas de crecemento de ingresos e gastos do período 2000-2008 (0,52% e 0,48% respectivamente) para o período 2023-2026.

En relación aos gastos correntes municipais, os gastos de mantemento xerados pola nova urbanización representan o 1,89% dos previstos para o ano de conclusión do conxunto das obras (2026).

Postos en relación cos grandes apartados orzamentarios que incorporan os custos de mantemento no sentido amplo significado na “Ley de Suelo”, é dicir, cos gastos do Capítulo 2 e dos artigos do Capítulo 6 referidos a investimentos de reposición, os novos gastos de mantemento representan o 4,98% da proxección ao ano horizonte, baixo a hipótese dunha estrutura do gasto similar á dos pasados exercicios.

En calquera caso, a estimación dos ingresos municipais esperados en función da edificación e poboación potencial previstas no Plan, confirma a capacidade de xerar recursos suficientes para financiar os custos de mantemento das actuacións de urbanización que o plan ordena, incluíndo nelas as de solo urbano non consolidado e mesmo a totalidade das actuacións directas de completamento de urbanización constituídas polos novos viarios públicos e novas zonas verdes a acondicionar no solo urbanizado.

Para a súa comprobación tense considerado, exclusivamente, a estimación dos novos ingresos xerados pola imposición directa municipal sobre o capital directamente relacionada coa nova edificación no imposto sobre bens inmobles de natureza urbana

(IBI); e indirectamente relacionada co crecemento da poboación residente -a través das taxas de motorización- constituída polo imposto sobre vehículos de tracción mecánica.

Polo que ao IBI se refire, a edificación potencial prevista, constituída polo solo urbano non consolidado que se desenvolve e polo solo urbano consolidado que se sirve coas novas actuacións directas de completamento das zonas verdes e dos viais públicos, presenta unha capacidade de 1.066 novas vivendas (equivalente a algo menos do crecemento esperado nos 12 primeiros anos de vixencia do Plan) que representan o 17,50% do parque de vivenda estimado en 2010. Sendo o uso residencial amplamente maioritario na composición do patrimonio inmovible do municipio (90% de superficie construída do Plan); resultando a composición de usos prevista no solo urbanizado moi diversificada como se xustifica no apartado seguinte; e considerando a depreciación relativa do parque existente respecto ao de nova construción; o incremento do valor catastral xerado pola nova edificación será máis que proporcional á razón establecida entre as novas vivendas e o parque existente.

Con esta aproximación conservadora, o incremento da recadación do IBI derivada da nova edificación, nas condicións fiscais en que se liquidou o orzamento municipal do ano 2010 e contando coa actualización de tipos comprometida a partir do ano 2014 polo Plan de axuste vixente, ascendería a 190.873 euros (2011) anuais.

Pola súa parte, o Imposto sobre vehículos, estímase que medraría acompañando o crecemento demográfico da poboación residente, que nos doce primeiros anos de vixencia do Plan se prevé alcance os 13.716 habitantes; 1.348 habitantes máis que os empadroados en 2010. Supoñendo constante a taxa de motorización, a composición do parque automobilístico e a carga fiscal sobre o mesmo, existentes en 2010, a evolución demográfica determinaríaa un incremento da recadación por este concepto do 10,90% sobre os ingresos liquidados en 2010, o que representaría novos ingresos por importe de 51.224 euros (2011) anuais.

En consecuencia, só o incremento de ingresos derivados destas dúas figuras impositivas municipais sobre o capital, xestionadas nas condicións en que o foron en 2010, coa previsión de actualización de tipos do Plan de axuste, superaríaa 3,2 veces os custos de mantemento dos servizos xerados pola nova urbanización.

No que se refire ao custo de prestación do servizo de tratamento e eliminación dos residuos urbanos, hoxe custeado polo orzamento municipal, a súa evolución estímase a partir da esperada para a poboación municipal, que se utiliza así como indicador agregado da evolución da xeración de residuos. De modo que a poboación de 13.716 habitantes estimada no horizonte 2022, determinaríaa un custo engadido de 35.452 euros

sobre o acadado en 2011. Con independencia de que ao longo do período resulte previsible a implantación da taxa para o seu financiamento polos beneficiarios, o incremento do custe de prestación do servizo derivado do desenvolvemento urbanístico e demográfico previsto no Plan Xeral, estaría cuberto co 14,6% do incremento esperado dos ingresos derivados do imposto de bens inmobles e do imposto de circulación de vehículos.

En conclusión, como corresponde coa previsión de desenvolvemento urbano establecida no Plan Xeral, baseada na compleción dos núcleos urbanos xa existentes e na dinámica observada na comarca á que pertence, os custos de mantemento dos servizos xerados pola nova urbanización acompañan de modo axustado e coherente coas características do municipio o proceso de evolución dos recursos municipais previsibles. Unha evolución que haberá de verse máis estimulada pola necesaria normalización do esforzo fiscal dun municipio que se move nun nivel de tributación e de ingresos por habitante moi inferior á media dos municipios da súa dimensión e rango. Co que a dinámica ordinaria de evolución da facenda local terá capacidade para afrontar o mantemento dunha nova urbanización que, representando un incremento moderado dos custos de mantemento, vai permitir -polo impacto esperado no enriquecemento do tecido urbano e na cobertura dos déficits herdados- mellorar significativamente o nivel da dotación urbana de Bueu, colaborando ao reforzo da estrutura urbana do núcleo de identidade do litoral, inserido na Rexión Urbana das Rías Baixas, segundo o modelo de asentamento definido polas Directrices de Ordenación do Territorio de Galicia.

F.3. SUFICIENCIA E ADECUACIÓN DO SOLO DESTINADO A USOS PRODUTIVOS

Desenvolvendo o art. 15.4 do RDL 2/2008 e atendendo ao establecido no art. 27 da Lei 13/2010, do 17 de decembro do Comercio interior de Galicia, que indica que o Plan Xeral ordenará especificamente os usos comerciais, garantindo unha axeitada protección dos contornos urbanos que asegure a necesaria accesibilidade de toda a poboación a unha oferta comercial suficiente, formúlase o presente apartado.

En relación a Bueu, incluída na Rexión Urbana de Vigo-Pontevedra, as Directrices de Ordenación do Territorio destacan a súa prioridade para a localización dos espazos de actividade, que deben repartirse equilibradamente de modo que se garanta o axeitado equilibrio entre dotación global de áreas acondicionadas para estes usos e a demanda de sectores produtivos consumidores de solo para actividades económicas, debendo o planeamento urbanístico prever unha reserva de solo axeitada para atender á demanda

De cara a valorar a idoneidade do modelo de ordenación proposto polo Plan Xeral respecto da súa adecuación para acoller e potenciar os usos produtivos do termo municipal, sinalar o forte peso que aínda ten en Bueu no ano 2001 o sector primario, pola importante dependencia de máis do 30% da súa poboación ocupada no sector pesqueiro, sendo a poboación ocupada no sector terciario, vinculado aos servizos incluídos os do turístico, cun 43,3% o que ostenta a primacía. Neste sentido o Plan aposta por unha ordenación que sexa quen de manter e ampliar os piares básicos da economía municipal. Así as mellores comunicación do Porto co seu territorio inmediato e coas vías de maior capacidade supoñen a opción urbanística do Plan para manter e mellorar as súas actividades. Por outra parte clasifica as instalacións portuarias como sistema xeral específico no que o correspondente Plan Especial poderá ampliar a oferta terciario industrial existente. Para canalizar as iniciativas vinculadas co sector secundario e mesmo os servizos en polígono, o Plan, en concordancia co establecido no Plan Sectorial de Áreas Empresariais de Galicia, aposta pola consolidación e ampliación do Parque Empresarial de Castiñeiras no seu contorno. Ao Proxecto Sectorial que o desenvolverá correspóndelle fixar a proporción de usos.

En canto ás actividades terciarias, o Plan establece varias medidas para o seu complemento. Así no solo urbano consolidado fixa unhas ordenanzas de vivenda colectiva que destinan a totalidade dos baixos das edificacións a uso comercial ou terciario de servizos. Isto significa que, no centro urbano, existe a potencialidade dunha superficie duns 57.500 m² con destino aos usos terciarios e comerciais. Igualmente por compatibilidade entre usos, nas ordenanzas de vivenda unifamiliar de solo urbano están autorizados os usos terciarios compatibles co residencial ou en edificios exclusivos. Un 10% da edificabilidade das ordenanzas urbanas de vivenda unifamiliar destinado a

outros usos terciarios incrementaría a superficie destes usos en 13.800 m² aproximadamente.

Nos polígonos de solo urbano non consolidado, que constitúen as áreas de urbanización que reforman e renovan o solo urbanizado, o Plan establece unha ordenación en que se destina a usos terciario-comerciais o 22,3% da superficie construída, 11.700 m², o que supón unha proporción do 28,7% sobre a edificación residencial permitida. Así: no distrito da Vila de Bueu un 23,6% da superficie construída destínase a uso comercial-terciario; no distrito de Cela a proporción ascende ao 26,1% o que resulta moi importante para reforzar estes usos no distrito que ten a estrutura urbana máis feble. Por último nos polígonos do distrito de Beluso destínase ao uso terciario comercial o 18,9% da superficie construída.

Por outra parte o Plan Xeral fai unha aposta clara pola terciarización nos ámbitos para os que establece a expansión urbana. Así no solo urbanizable delimitado e diferido reserva entre o 20% e o 25% da edificabilidade para usos terciario e comercial, chegando ao 40% nun dos ámbitos, ben en plantas baixas da edificación colectiva ou ben en edificio exclusivo, o que supón unha superficie aproximada de 33.250 m² construídos con destino a estes usos.

O conxunto do tecido urbano proxectado presenta así unha proporción de superficie construída con destino a usos terciarios e comerciais de case o 23% do teito edificable residencial nos ámbitos urbanos, sen considerar a compatibilidade establecida pola regulamentación de usos en outras plantas das edificacións que permite a localización en plantas de destino preferente residencial, doutros usos compatibles como oficinas e servizos.

Pola súa parte, nas ordenanzas residenciais de solo de núcleo rural están autorizados os usos terciarios compatibles co residencial ou en edificios exclusivos. Só un 2% da edificabilidade das ordenanzas de núcleo rural suporían unha superficie de 14.000 m² aproximadamente.

Por último, o Plan propugna que na ampliación do Parque Empresarial a desenvolver polo Proxecto Sectorial correspondente promoverase a implantación de usos terciarios en polígono, coa fin de crear un foco de atracción de actividade vinculada aos tres sectores: como plataforma de apoio ao Porto, como centro de actividade de empresas de transformación, sector secundario, e como ampliación da oferta terciaria en polígono de apoio ás empresas do transporte, e do sector especializado, comercial e de distribución.

En conxunto a superficie que o Plan destina a usos terciarios directamente acada unha proporción do 9,2% sobre a superficie máxima construída residencial a teito de planeamento, e incrementárase cando entre en funcionamento a superficie con destino a usos terciarios especializados en polígono tamén de servizo para o resto dos municipios da comarca do Morrazo, proporción que da conta do equilibrio entre os diversos usos que establece o Plan, garantindo a axeitada protección dos contornos urbanos, asegurando a necesaria accesibilidade a servizos e comercios para toda a poboación do municipio e que acada a oferta suficiente e diversa, ofrecendo opcións varias de implantación: baixos comerciais, terciario en plantas altas, edificios exclusivos terciario-comerciais inseridos en tramas urbanas residenciais e terciarios comerciais exclusivos en parque empresarial, cun nivel de servizo intermedio, tanto para a poboación municipal como para a do seu contorno inmediato.

Con estes datos considérase que o Plan Xeral establece unha equilibrada proporción de usos residenciais comerciais e terciarios de tipo urbano. Utilizando unha ratio de emprego - teito edificado de ao redor dos 60 m², a capacidade en número de empregos potenciais nas superficies destinadas a usos terciarios nos Núcleos urbanos ascende a 1.510 empregos, sen ter en conta a superficie estimada por compatibilidade nas vivendas unifamiliares, nos edificios exclusivos e nas plantas altas dos edificios residenciais.

SUPERFICIES RESIDENCIAIS E TERCIARIAS A TEITO DE PLAN

| | SUPERFICIE CONSTRUÍDA | |
|--|-----------------------|----------------|
| | uso residencial | uso terciario |
| Solo urbano con vivenda colectiva existente | 179.760 | 44.940 |
| Solo urbano con vivenda colectiva prevista | 50.087 | 12.522 |
| Solo urbanizable residencial e terciario urbano | 96.819 | 33.252 |
| Solo urbano con vivenda unifamiliar existente e prevista | 137.952 | 13.795 |
| Total núcleos urbanos | 464.618 | 104.509 |
| Resto de vivendas unifamiliares existentes en núcleo e diseminado e previstas en núcleo rural. | 704.682 | 14.094 |
| Total solo residencial | 1.169.300 | 118.603 |
| Solo urbanizable en polígono (*) | | |
| TOTAL | 1.169.300 | 118.603 |

(*) Pendente de Proxecto Sectorial.

En conclusión, a previsión de reservas para usos produtivos terciarios e industriais, que se derivan da previsión do PXOM, presenta unha diversidade, distribución espacial na cidade e grao de suficiencia, axeitados ao equilibrio urbano e ás características de núcleo urbano de identidade do litoral que as DOT lle asignan ao municipio de Bueu, incluído na Rexión Urbana das Rías Baixas, dentro da Área Urbana de Pontevedra.

ANEXO I. AVALIACIÓN DO RESULTADO DA FASE DE INFORMACIÓN PÚBLICA E CONSULTAS REALIZADA

O Plan Xeral de Ordenación Municipal de Bueu foi aprobado inicialmente no Pleno do 31 de xullo de 2013 e sometido a información pública, conforme ao establecido na lexislación urbanística, polo prazo de dous meses, que se ampliou un mes mais en concordancia co establecido no artigo 85.2 LOUG e tras o acordo plenario de data 04.11.2013, que comprendeu os meses de setembro, outubro e novembro de 2013, segundo anuncios publicados no Diario Oficial de Galicia nº 167 do 3 de setembro de 2013 e 227 de data 27.11.2013, e en dous xornais de maior difusión na provincia de Pontevedra. Durante este trámite recibíronse 817 alegacións individuais, así como Informes de varias administracións con competencia sectorial que se relacionan nos puntos seguintes. Posteriormente incorporouse ao expediente unha alegación presentada en prazo.

A continuación preséntase, de xeito resumido, o resultado dos trámites de información pública e das consultas aos que foi sometido o Plan Xeral de Bueu (alegacións, informes sectoriais e consultas).

Alegacións

No período de información pública e consultas ao que foi sometido o PXOM, que inclúe o preceptivo Informe de Sustentabilidade Ambiental, comprendidos ente o 4 de setembro e o 3 de decembro do 2013, foron recibidas no Concello de Bueu un total de 811 alegacións. Posteriormente incorporouse ao expediente unha alegación presentada en prazo. En data posterior foron recibidas 6 alegacións presentadas fora de prazo.

En xeral, as alegacións recibidas fan referencia exclusivamente a cuestións de índole urbanística, sen que nelas se fagan consideracións, achegas, propostas ou suxestións de carácter medioambiental ou referentes aos criterios de sustentabilidade e aos condicionamentos estratéxicos contidos no Documento de Referencia da Avaliación Ambiental Estratéxica ao que é sometido o Plan Xeral.

De acordo co Informe de resposta redactado polo equipo redactor, catrocentas setenta e dúas alegacións, foron aceptadas total ou parcialmente ou explicadas porque o Plan Xeral xa satisface o solicitado, trescentas trinta e unha alegacións foron rexeitadas e quince explicadas, dado que non se refería a aspectos regulados polo Plan Xeral ou non correspondía concluír a resposta ao equipo redactor. A integración no Plan Xeral dos aspectos estimados, total ou parcialmente, supuxo lixeiros axustes no documento aprobado inicialmente, aínda que non significativos no que ao modelo territorial se refire.

Informes sectoriais e consultas

Na fase de participación pública e consultas, o Concello realizou as consultas sobre o documento de aprobación inicial do Plan Xeral, que inclúe o ISA, ás Administracións Públicas e organismos definidos polo órgano ambiental no Documento de Referencia para a AAE do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Bueu, así como a todas as administracións con competencias sectoriais.

CADRO Nº 4. INFORMES EMITIDOS POLAS ADMINISTRACIÓN PÚBLICAS CONSULTADAS

| ADMINISTRACIÓN PÚBLICAS | DATA DE REMISIÓN DO PXOM | DATA DO INFORME |
|--|---------------------------------|---|
| Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio. CMATI. Informe Previo á aprobación Inicial, en materia de Costas e adaptación ao POL | 11/07/2012 e 07/08/2012 | 15/10/2012, 29/10/2013, 04/02/2014, 23/07/2014, 20/06/2016 e 31/08/2016 |
| Delegación do Goberno | 20/09/2013 | |
| Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, Ministerio de Agricultura, Alimentación e Medioambiente | 27/08/2013 e 25/09/2013 | 29/10/2013, 09/06/2014 e 03/11/2015 |
| Autoridade Portuaria de Marín e Ría de Pontevedra. Ministerio de Fomento. | - | 27/07/2016 e 14/10/2016 |
| Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas | 09/09/2013 | 10/03/2014 |
| Dirección Xeral de Mobilidade. CMATI | 27/08/2013 | |
| Instituto de Estudos do Territorio. CMATI | 27/08/2013 | 30/04/2014 |
| Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental. CMATI | 27/08/2013 | 29/10/2013 |
| Dirección Xeral de Conservación da Natureza. CMATI | 27/08/2013 | 2/06/2014 e 05/11/2015 |
| Secretaría Xeral do Medio Rural e de Montes. CMRM | 27/08/2013 | 13/11/2013 |
| Dirección Xeral de Desenvolvemento Rural. CMR | 27/08/2013 | 17/09/2013 |
| Portos de Galicia. CMRM | 27/08/2013 | 29/10/2013 e 23/02/2016 |
| Xefatura Territorial. CEI | 20/09/2013 | 10/10/2013 |
| Secretaría Xeral Técnica e do Patrimonio. CF | 20/09/2013 | 07/11/2013 e 15/09/2016 |
| Directora Xeral de Patrimonio Cultural | 29/08/2013 e 17/10/2013 | 06/08/2014, 24/11/2015 e 31/08/2016 |
| Axencia Galega de Infraestruturas | 27/08/2013 e 06/06/2014 | 6/02/2014, 7/10/2014, 23/01/2015 e 15/12/2015 |
| Augas de Galicia. CMATI | 27/08/2013 | 31/07/2014, 02/02/2015 e 12/06/2015 |
| Secretaría Xeral da Deputación Provincial | 28/08/2013 | 28/02/2014 |
| Subdirección General de Hidrocarburos. Ministerio de Industria, Energía y Turismo | 23/11/2015 | 24/11/2015 |
| Dirección General de Telecomunicaciones. Ministerio de Industria, Energía y Turismo | 9/11/2015 | 9/12/2015 e 15/01/2016 |
| Dirección General de Política energética y minas. Ministerio de Industria, Energía y Turismo | 23/11/2015 | 11/12/2015 e 25/01/2016 |
| Concello de Marín | | |
| Concello de Cangas | | |
| Concello de Moaña | | |

CMATI: Consellería de Medio Ambiente Territorio e Infraestruturas

CMRM: Consellería de Medio Rural e do Mar

CF: Consellería de Facenda

CEI: Consellería de Economía e Industria