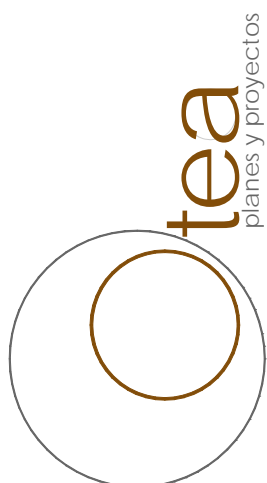




Plan Xeral de Ordenación Municipal do
Concello de Burela



Estratexia de actuación



Aprobación Provisional e Definitiva
Marzo 2014

ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN

DIRECTOR DO EQUIPO REDACTOR:

MANUEL EDUARDO LÓPEZ VÁZQUEZ
Arquitecto

EQUIPO REDACTOR:

MANUEL ÁNGEL LÓPEZ REAL
Enxeñeiro de Edificación - Arquitecto Técnico

BELINDA YEPES JIMÉNEZ
Enxeñeira de Montes

MANUEL CAMPO DÍAZ
Enxeñeiro de Camiños Canles e Portos

FERNANDO POUSADA GARCÍA
Arquitecto

VERÓNICA MARTÍNEZ VÁZQUEZ
Arquitecta

JOSÉ ANTONIO MAIRA MÉNDEZ
Enxeñeiro Agrónomo

MARÍA JOSÉ FERNÁNDEZ
Licenciada en Dereito

IVÁN ÁLVAREZ MERAIO
Arqueólogo

1. INTRODUCCIÓN	3
2. ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN.....	4
2.1 Crecemento Residencial.....	4
2.2 Equipamentos e zonas verdes.....	4
2.3 Solo Industrial	5
3. PRAZOS DA EDIFICACIÓN	5
4. ACTUACIÓN PROGRAMADAS EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	6
5. ACTUACIÓN PROGRAMADAS EN SOLO URBANIZABLE DELIMITADO	8
6. INFRAESTRUCTURAS E SERVIZOS	9
7. SISTEMAS XERAIS PREVISTOS	11
8. SISTEMAS LOCAIS PREVISTOS	12

1. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

2. ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN

2.1 Crecemento Residencial

O **parque de vivendas actuais resulta de 6.161** vivendas segundo os datos do INE e estatística de licencias.

A **previsión de crecemento resulta de 125 vivendas anuais**, de acordo coas previsións establecidas.

Establécese o **Horizonte do PXOM no 2040**, e dicir nun horizonte de 27 anos, cun teito de **9.911 vivendas**.

A ordenación establecida no PXOM acada unha **capacidade residencial de 10.381 vivendas**

A capacidade de acollida teórica do **solo urbano consolidado** é dunhas 3.629 vivendas do cálculo realizado, se ben non todas poden materializarse xa que sería preciso a renovación do parque existente para a materialización da edificabilidade alúmenos nun 40 %, polo que **a capacidade podemos estimala en 2.000 vivendas**.

As NSP vixentes polo tanto estableceron dende os anos 90 unha previsión para 50 anos, o que dado o sobredimensinamento destas propiciou un crecemento illado dentro do solo urbano, xenerando moitos espazos que non foron desenrolados, por este motivo optouse pola ordenación detallada que desenrole estes espazos. A capacidade de acollida do solo **urbano non consolidado resulta de 343 vivendas**.

Non sendo suficiente plantéxase a necesidade de novos desenrols urbanísticos, **solo urbanizable delimitado** residencial que permita acoller o resto do crecemento en **98 vivendas**. Se contempla unha reserva de **solo urbanizable non delimitado** de 151 vivendas

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

Os desenrols urbanísticos se deixan en mans da iniciativa privada.

2.2 Equipamentos e zonas verdes

O Concello **é deficitario en zonas verdes**, cun 9,4 m²/m² edificable de uso residencial, cumprindo os estándares en dotacións cun 9,3 m²/m², con respecto o parque de vivendas actuais (solo urbano consolidado) e a súa capacidade residencial segundo a lei do solo.

Da ordenación establecida no PXOM, se obtén un estándar de **16,76 m²/m² en zonas verdes** e de **13,96 m²/m² en equipamentos**.

Un obxectivo prioritario e a obtención de reserva de solo dotacional para a **ampliación do Hospital da Costa**, este se prevé a través da clasificación dos ámbitos colindantes en solo urbano, e o solo urbanizable delimitado contiguo a este.

Tamén precisa de solo para a dotación dunha **nova gardería** (solo urbano consolidado) e reserva de solo para ampliación dos **usos educativos** (solo urbanizable).

Dado o carácter de sistemas xerais e de índole supramunicipal no caso do Hospital a obtención destes terreos será por expropiación. En principio se plantea con cargo o Concello en tanto non se poda fixar outra financiación segundo o art. 60 da lei do solo.

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

2.3 Solo Industrial

Dadas as carencias de solo de uso industrial se delimitan dous ámbitos. Un de carácter local, a carón do solo urbano de uso industrial no Perdouro, e outro ámbito nunha altiplanicie na lado oeste do Concello na estrada da deputación nas proximidades dos terreos reservados para a autoestrada.

Estes ámbitos sen ordenar, non se establecen no PXOM o sistema de desenvolvemento. En principio se prevé o seu desenrolo pola iniciativa privada, sen descartar no futuro a posibilidade de intervención polo Concello ou administración a conveniar.

3. PRAZOS DA EDIFICACIÓN

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

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

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

4. ACTUACIÓN PROGRAMADAS EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

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

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

Os ámbitos identificados coma solo urbano non consolidado ordénanse de xeito que “cosan” a trama urbana existente. Se plantea a apertura de novos viarios necesarios para rematar a ordenación iniciada nos ámbitos consolidados colindantes. Un do obxectivos será a ocultación de medianeiras e prolongacións de plantas baixas e en xeral traseiras de edificacións carentes dun acabado de fachada.

Deste xeito establécese no PXOM unha ordenación pormenorizada para todos estes ámbitos, co fin de obter unha ordenación integradora. A ordenación plantéxase polo tanto coma un todo, de xeito que se complete a trama iniciada.

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

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

AREAS	POLIGONO	ORDENACION	ACTUACIÓN	INICIATIVA	PRAZO	SUPERFICIE m2 (1)
AR02	P02	PXOM	COMPENSACIÓN	PRIVADO	10	9.005,00
AR03	P03	PXOM	COMPENSACIÓN	PRIVADO	10	1.996,00
AR04	P04	PXOM	COMPENSACIÓN	PRIVADO	10	6.200,00
AR07	P07	PXOM	COMPENSACIÓN	PRIVADO	10	11.290,00
AR08	P08	PXOM	COMPENSACIÓN	PRIVADO	10	9.603,00
AR09	P09	PXOM	COMPENSACIÓN	PRIVADO	10	559,00
AR11	P11	PXOM	COMPENSACIÓN	PRIVADO	10	2.511,00
AR12	P12	PXOM	COMPENSACIÓN	PRIVADO	10	3.400,00
AR14	P14	PXOM	COMPENSACIÓN	PRIVADO	10	10.893,00
AR15	P15	PXOM	COMPENSACIÓN	PRIVADO	10	16.140,00
AR16	P16	PXOM	COMPENSACIÓN	PRIVADO	10	5.472,00
AR17	P17	PXOM	COMPENSACIÓN	PRIVADO	10	1.725,00
AR19	P19	PXOM	COMPENSACIÓN	PRIVADO	10	3.865,00
AR20	P20	PXOM	COMPENSACIÓN	PRIVADO	10	4.422,00
AR21	P21	PXOM	COMPENSACIÓN	PRIVADO	10	11.268,00
AR22	P22	PXOM	COMPENSACIÓN	PRIVADO	10	3.530,00
AR23	P23	PXOM	COMPENSACIÓN	PRIVADO	10	9.084,00
AR24	P24	PXOM	COMPENSACIÓN	PRIVADO	10	13.826,00
AR25	P25	PXOM	COMPENSACIÓN	PRIVADO	10	4.279,00

(1) Superficie total Incluído os sistemas adscritos

5. ACTUACIONES PROGRAMADAS EN SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

AREAS	POLIGONO	ORDENACION	ACTUACIÓN	INICIATIVA	PRAZO	SUPERFICIE m2 (1)
SURB-D01	SURB-D01	PXOM	EXPROPIACIÓN	PUBLICO	20	35.925,00
SURB-D02	SURB-D02	PXOM	EXPROPIACIÓN	PUBLICO	20	16.541,00
SURB-D03	SURB-D03	PXOM	EXPROPIACIÓN	PUBLICO	20	24.695,00
SURB-I01	SURB-I01	PP	COMPENSACIÓN	PRIVADO	20	215.942,00
SURB-R02	SURB-R02	PXOM	COMPENSACIÓN	PRIVADO	20	46.077,00
SURB-R03	SURB-R03	PXOM	COMPENSACIÓN	PRIVADO	20	16.403,00

(1) Superficie total Incluído os sistemas adscritos

6. ACTUACIONES NON PROGRAMADAS EN SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

AREAS	POLIGONO	ORDENACION	ACTUACIÓN	INICIATIVA	PRAZO	SUPERFICIE m2 (1)
SURB-ND-I02	SURB-ND-I02	PP	COMPENSACIÓN	PRIVADO	30	133.198,00
SURB-ND-R01	SURB-ND-R01	PXOM	COMPENSACIÓN	PRIVADO	30	53.220,00
SURB-ND-R04	SURB-ND-R04	PXOM	COMPENSACIÓN	PRIVADO	10	47.164,00

(2) Superficie total Incluído os sistemas adscritos

7. INFRAESTRUCTURAS E SERVIZOS

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

ABASTECIMIENTO		
conexión	poligonos servidos	lonxitude (m)
CA.EXT.02	P02	65
CA.EXT.03	P02	58
CA.EXT.04	P03	50
CA.EXT.07	P07	5
CA.EXT.08	P07	9
CA.EXT.09	P08	5
CA.EXT.10	P09	18
CA.EXT.11	SURB-R02	9,8
CA.EXT.14	P12	46
CA.EXT.15	P14-P15	300
CA.EXT.16	P14-P15	70
CA.EXT.17	P14-P15	41
CA.EXT.18	P14-P15	9
CA.EXT.19	P16	18
CA.EXT.22	P21, P22	106
CA.EXT.23	P21, P22	7
CA.EXT.24	P23	28
CA.EXT.25	P24	40
CA.EXT.26	P24	40
CA.EXT.27	P24	30
CA.EXT.28	SURB-D02	16
CA.EXT.30	P25	6
CA.EXT.31	SURB-D01	15
CA.EXT.32	SURB-R03	56
CA.EXT.33	SURB-R03	9
TOTAL		265,8

SANEAMENTO		
conexión	poligonos servidos	lonxitude (m)
CS.EXT.01	SURB-R01	70
CS.EXT.02	P03	5
CS.EXT.03	P05, P08	25
CS.EXT.05	P07	8
CS.EXT.06	P07	15
CS.EXT.07	P08	55
CS.EXT.08	P09	19
CS.EXT.09	SURB-R02	8,5
CS.EXT.10	P12	10
CS.EXT.11	P14, P15	32
CS.EXT.12	P16	36
CS.EXT.14	P21, P22	14
CS.EXT.15	P19	19
CS.EXT.16	P24	121
CS.EXT.17	SURB-D02	17
CS.EXT.18	P25	35
CS.EXT.19	SURB-D01	13
TOTAL		502,5

A Ampliación da depuradora será por conta da administración pública.

DEPURACION		
infraestrutura	poligonos servidos	habitantes
EDAR PUERTO	CONCELLO DE BURELA	15000

8. SISTEMAS XERAIS PREVISTOS

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

TIPO	ID	NOME	POLIGONO	ADSCRIPCION	OBTENCIÓN	PRAZO	SUPERFICIE
APARCADOIRO	1033.X.n.P	Aparcadoiro	SURB-D03	.	EXPROPIACION	20	3.806,00
	1034.X.n.P	Aparcadoiro	SURB-D03	.	EXPROPIACION	20	4.534,00
	1015.X.n.P	Aparcadoiro	.	.	EXPROPIACION	20	5.137,00
	1002.X.n.A	Aparcadoiro	.	.	EXPROPIACION	30	6.815,00
CEMITERIO	1016.X.n.CE	Cemiterio Municipal	.	.	EXPROPIACION	20	6.100,00
DEPORTIVO	1027.X.n.D	Deportivo	.	.	EXPROPIACION	30	1.207,00
DOTACIONAL	1001.X.n.DO	Dotacional	.	.	EXPROPIACION	30	200,00
	1003.X.n.DO	Dotacional	.	.	EXPROPIACION	20	698,00
	1026.X.n.DO	Dotacional	SURB-R02	.	CESION	20	277,00
	1032.X.n.DO	(en blanco)	SURB-R03	.	CESION	20	543,00
	2016.X.n.DO	Dotacional	.	.	EXPROPIACION	20	2.344,00
	2078.X.n.DO	Dotacional	.	.	EXPROPIACION	20	2.108,00
EDUCATIVO	1008.X.n.E	Educativo	SURB-D02	.	EXPROPIACION	20	13.351,00
ESPAZOS LIBRES	2004.X.n.EL	Espacio Libre	.	.	EXPROPIACION	20	1.480,00
	2024.X.n.EL	Espacio Libre	SURB-R03	.	CESION	20	3.139,00
	2040.X.n.EL	Espacio Libre	P23	ADSCRITO	CESION	10	5.839,00
	2043.X.n.EL	Espacio Libre	.	.	EXPROPIACION	20	1.723,00
	2045.X.n.EL	Espacio Libre	.	.	EXPROPIACION	30	43.892,00
	2058.X.n.EL	Espacio Libre	P24	ADSCRITO	CESION	10	4.827,00
	2062.X.n.EL	Espacio Libre	SURB-R02	.	CESION	20	10.724,00
	2063.X.n.EL	Espacio Libre	SURB-I01	ADSCRITO	CESION	20	25.157,00
	2064.X.n.EL	Espacio Libre	SURB-I01	ADSCRITO	CESION	20	32.655,00
	2066.X.n.EL	Espacio Libre	.	(en blanco)	EXPROPIACION	30	6.500,00
	2067.X.n.EL	Espacio Libre	SURB-D03	.	EXPROPIACION	20	13.108,00
2068.X.n.EL	Espacio Libre	SURB-D02	.	EXPROPIACION	20	3.190,00	
INFRAESTRUTURAS	611.X.e.I	EDAR ampliacion	.	.	EXPROPIACION	30	1.092,00
SANITARIO-ASISTENCIAL	1006.X.n.S	Ampliación Hospital da Costa	.	.	EXPROPIACION	20	37.793,00
	1009.X.n.S	Ampliación Hospital da Costa	SURB-D01	.	EXPROPIACION	20	11.608,00

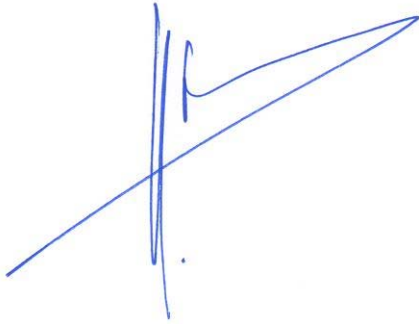
9. SISTEMAS LOCAIS PREVISTOS

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

TIPO	ID	NOME	POLIGONO	ADSCRIPCION	OBTENCIÓN	PRAZO	SUPERFICIE
DOTACIONAL	1010.L.n.DO	Dotacional	P14	.	CESION	10	833,00
	1011.L.n.DO	Dotacional	SURB-R03	.	CESION	20	1.000,00
	1012.L.n.DO	Dotacional	P07	.	CESION	10	2.189,00
	1014.L.n.DO	Dotacional	SURB-D01	.	EXPROIACION	20	5.886,00
	1023.L.n.DO	Dotacional	SURB-R02	.	CESION	20	1.500,00
	2027.L.n.DO	Dotacional	P15	.	CESION	10	5.588,00
ESPAZOS LIBRES	910.L.n.EL	Xardín	.	.	EXPROIACION	20	160,00
	2002.L.n.EL	Espacio Libre	P21	.	CESION	10	4.147,00
	2003.L.n.EL	Espacio Libre	.	.	EXPROIACION	20	295,00
	2009.L.n.EL	Espacio Libre	SURB-D01	.	EXPROIACION	20	490,00
	2014.L.n.EL	Espacio Libre	P19	.	CESION	10	1.280,00
	2015.L.n.EL	Espacio Libre	P20	.	CESION	10	1.121,00
	2017.L.n.EL	Espacio Libre	P08	.	CESION	10	2.169,00
	2018.L.n.EL	Espacio Libre	P22	.	CESION	10	384,00
	2020.L.n.EL	Espacio Libre	P24	.	CESION	10	3.051,00
	2025.L.n.EL	Espacio Libre	SURB-R03	.	CESION	20	1.650,00
	2028.L.n.e.EL	Espacio Libre	P07	.	CESION	10	720,00
	2042.L.n.EL	Espacio Libre	.	.	EXPROIACION	20	91,00
	2051.L.n.EL	Espacio Libre	SURB-R02	.	CESION	20	5.000,00
	2060.L.n.EL	Espacio Libre	.	.	EXPROIACION	20	781,00
	2070.L.n.EL	Espacio Libre	P23	.	CESION	10	930,00
	2071.L.n.EL	Espacio Libre	P23	.	CESION	10	144,00
	2072.L.n.EL	Espacio Libre	P23	.	CESION	10	238,00
	2073.L.n.EL	Espacio Libre	P17	.	CESION	10	396,00
	2059.L.n.EL	Espacio Libre	P11	.	CESION	10	406,00
	2037.L.e.EL	Espacio Libre	P04	.	CESION	10	2.657,00
2057.L.n.EL	Espacio Libre	P11	.	CESION	10	65,00	
2077.L.n.EL	Espacio Libre	P12	.	CESION	10	439,00	

O director do equipo redactor

Lugo, Marzo de 2014



MANUEL EDUARDO LÓPEZ VÁZQUEZ

