

INFORME SOBRE O BORRADOR DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE REDONDELA, NO TRÁMITE DE CONSULTAS DO ÓRGANO AMBIENTAL.

A Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático, conforme ao disposto no artigo 60.4 da Lei 2/2016, do Solo de Galicia (LSG), somete a un período de consultas de dous meses o borrador e o Documento Inicial Estratéxico (DIE) do Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) do concello de Redondela, remitido o 13/06/2018.

Analizada a documentación elaborada pola UTE Jorner – Llop – Pastor Arquitectes SLP, María Ríos Carballeira e Gabriel Jubete i Andreu; e vista a proposta subscrita pola Subdirección Xeral de Urbanismo, emítense o seguinte informe:

I. ANTECEDENTES

1. As vixentes Normas Subsidiarias de Planeamento (NSP) do Concello foron Aprobadas Definitivamente pola Comisión Superior de Urbanismo do 06/11/1987 (BOP 14/04/1988). Aprobáronse oito Modificacións Puntuais (MP) desas NSP.
2. As NSP incorporaron o Plan especial de reforma interior (PERI) de Chapela e prevén un PERI en Cesantes (aprobado en marzo de 1996). Estes plans non foron desenvolvidos.
3. Dos tres solos urbanizables previstos polas NSP, ningún deles foi executado. No caso do solo urbanizable da finca de Pousadouro foi aprobado un plan parcial mais o proxecto de urbanización atópase a día de hoxe sen aprobar.
4. O termo municipal está afectado por: Plan de Ordenación do Litoral de Galicia (POL); Plan Sectorial de Plastic Omnium, para a creación de solo urbano industrial, aprobado en 2013 e executado; Plan Sectorial VIGO INTEGRA, plan viario aprobado en 2018; Plan Sectorial Eólico de Galicia; Plan Sectorial de Ordenación Territorial de Áreas Empresariais de Galicia (PSAEG) co polígono empresarial de Ameal; e Plan Director do Porto de Vigo e polo Plan Director do Aeroporto de Vigo.

II. ANÁLISE E CONSIDERACIÓNS

II.1. MODELO DE DESENVOLVEMENTO PROPOSTO. CONSIDERACIÓNS XERAIS.

Conforme aos datos do Instituto Nacional de Estadística (INE) Redondela experimentou un moderado decrecemento dende 2006, pasando de 30.029 hab a 29.392 no ano 2016. O PXOM calcula que a poboación decrecerá 504 habitantes nos próximos 16 anos. A taxa de vivenda baleira no municipio é do 13% do parque total de vivendas.

O PXOM conserva as delimitacións de solo urbano das NSP, incorporando parcialmente os núcleos rurais que acadaron un carácter máis urbano e certas zonas lindeiras co solo urbano vixente que poden ser integradas neste. Porén, en moitos casos, carecen aínda dos servizos urbanísticos precisos para seren consideradas como solo urbano consolidado.

Delimítanse 109 ámbitos de solo urbano non consolidado, algúns deles pequenos e mesmo compostos por unha única parcela, que inclúen terreos que teñen a condición



de soar ou presentan cargas desproporcionadas con respecto á edificabilidade asignada, ou edificabilidades moi dispares.

Prevense 4 ámbitos de solo urbanizable empresarial, de pequena ou moderada extensión, ben conectados coas principais vías. Deberá xustificarse a súa previsión conforme á demanda existente de terreos para actividades empresariais.

En canto aos núcleos rurais, inclúense moitos núcleos non recoñecidos polas NSP. Prevense numerosos ámbitos de actuación integral que, en varios casos, semellan inviables. Deberán ser revisados os subtipos de núcleo común no senso de incluír máis ámbitos de solo de núcleo rural tradicional.

No solo rústico, en xeral ben categorizado, a grafía utilizada é confusa e falta de coherencia entre a extensa análise paisaxística realizada e a escasa extensión do solo rústico de protección paisaxística delimitado.

Propónse a creación dunha Senda Litoral a partir da recuperación da rede existente e das vellas trazas do ferrocarril, prevendo un Plan especial de infraestruturas para a mellora da accesibilidade portuaria e conectividade ciclista (Chapela-Rande) e un Plan especial de mellora e conectividade costeira que inclúe o tramo costeiro de Cesantes.

Doutra banda, propónse a creación dunha vía alternativa á N-550 que circunvale a vila de Redondela, cumprindo garantir a súa viabilidade económica e técnica.

O PXOM presenta unha ambiciosa estratexia con respecto ao sistema xeral de zonas verdes e espazos libres, trazando corredores ao longo dos principais ríos e dotando a Redondela duns espazos necesarios dos que agora mesmo carece. Nas seguintes fases, deberá garantirse a viabilidade técnica e económica da proposta e mellorar as dimensións e posicionamento dalgún dos elementos dos sistemas xerais.

Daquela, pode considerarse que o modelo de asentamento proposto é axeitado.

II.2. LÍMITES DE SUSTENTABILIDADE E CALIDADE DE VIDA E COHESIÓN SOCIAL.

1. Os novos crecementos residenciais e industriais deberán cumprir cos límites establecidos no art. 41 da LSG. No caso dos solos urbanizables industriais non se establece intensidade, que non poderá superar 1m² edificable por cada m² de solo.

2. Segundo o art. 42.9 da LSG, excepcionalmente, os plans xerais, atendendo á demanda real, poderán fixar unha reserva inferior á establecida. Deberá xustificarse esta excepcionalidade, e axustar o documento á porcentaxe determinada anualmente polo Instituto Galego de Vivenda e Solo, en base ao Rexistro Único de Demandantes.

Ao abeiro do artigo 42.10 da LSG, nos SUNC o cumprimento da reserva para vivenda protexida deberá acreditarse no distrito.

3. A listaxe de sistemas xerais de espazos libres e equipamentos públicos deberá localizar e denominar a totalidade das dotacións, diferenciando entre parques, xardíns, áreas de xogo, paseos peonís e prazas ou espazos libres segundo o art. 70 do RLSG. As áreas de



xogo terán a consideración de sistemas locais e non poderán formar parte do sistema xeral de espazos libres. Nos planos de ordenación gráfanse como parte do sistema xeral.

4. O art. 70 do RLSG establece que o sistema xeral de espazos libres e zonas verdes deberá contar, como mínimo, cun parque por cada 25.000 habitantes.

5. Prevense varios elementos dentro do sistema xeral de espazos libres e zonas verdes que non cumpren coas condicións mínimas establecidas polo art. 70 do RLSG:

- Varios dos espazos identificados na páx. 54 da memoria non cumpren, cando menos, coa superficie mínima esixible: SXEL82-85-118-119-140-167-175.

- Varios elementos preséntanse como existentes, mais non contan cun tratamento acorde co seu uso: en Tuimil, ao sur do equipamento Ex064; en Vilar do Mato; en Redondela, a carón do cemiterio Ex-006; en Cesantes, a carón do equipamento Ex-060

- Deberán revisarse as condicións dimensionais referidas no art. 70 do RLSG para que os espazos libres ou zonas verdes podan ser considerados oas efectos do cumprimento do estándar mínimo de calidade de vida e cohesión social. Nomeadamente:

Paseos peonís-fluviais dos ríos Rexegueiro, Barranco Chans, Cabeiro, Rego Fondón, Rego ao sur de Chapela e corredor paralelo á costa en Chapela (largo insuficiente); varios pequenos espazos no P024, ao noroeste de Castiñeira, ao carón do Rego do Campelo, ao norte do elemento patrimonial EB(M)05, espazo vinculado ao cruceiro RB-06, espazos en Millarada, Cabanas na Aldea, na Eira Pedriña, na Igrexa de Negros, na de Trasmañó e na de Vilar de Infesta. En Redondela, espazos veciños á Rúa Miña, espazos veciños á Rúa do Hospital e Laxe, espazos veciños ao albergue de Peregrinos, aos Xulgados, e á rúa Salgueiral; En Chapela, varios espazos lindeiros coa autoestrada, en Lamosa e Parada.

6. Xustificárase o cumprimento da proporción que establece o artigo 70.6 do RLSG entre espazos libres e zonas verdes (en sistemas xerais e locais), para o que se diferenciarán os distintos ámbitos en función das categorías previstas no artigo 70.2, 3 e 4 do RLSG.

7. A capacidade máxima residencial do plan, e, consecuentemente, os estándares mínimos derivados desta, recalcularase tendo en conta as superficies delimitadas, ordenación detallada e ordenanzas que se definan no documento definitivo.

8. Na memoria de participación pública recóllese a proposta do arquitecto municipal respecto de facer o cálculo dos estándares dos sistemas xerais en base unicamente ao solo urbano central. Deberá realizarse segundo o art. 42 da LSG e RLSG.

9. O plan propón un sistema de espazos libres e zonas verdes que supera amplamente o estándar mínimo. Deberá garantirse a viabilidade económica e técnica da execución.

II.3 CLASES E CATEGORÍAS DE SOLO. DETERMINACIÓNS

II.3.1 SOLO URBANO

1. Clarexarase a categorización do Plan especial de infraestruturas para a mellora da accesibilidade portuaria e conectividade ciclista (Chapela-Rande) en solo urbano.



2. O solo urbano industrial lindeiro co NR de Rande e ao SO da ponte non se inclúe nos planos 1/2000, polo que non é posible valorar a súa correcta ordenación e categorización. Os terreos portuarios (urbanizados) que se clasifican como solo rústico de protección de costas deberían ser incluídos na delimitación do solo urbano.

3. Existen zonas categorizadas como solo urbano consolidado nas que, segundo os planos de información, faltan servizos urbanísticos básicos (abastecemento, saneamento ou ambas redes), polo que non merecerían esa categorización (art. 17.a e 18 da LSG). Revisarase a dispoñibilidade desas ditas redes e categorizaranse os terreos como solo urbano non consolidado, ou ben, en casos puntuais, o plan preverá as actuacións illadas oportunas para poder seren considerados como soares. Revisaranse:

- Os asentamentos en solo urbano consolidado sen rede de abastecemento, segundo a información achegada: Saramagoso, A Nogueira, Asnelle de Abaixo, Asnelle de Arriba, Castiñeira, Vilar do Mato, Quintana, Santo Paio de Arriba, Santo Paio de Abaixo, Eira Pedriña, O Cruceiro, A Aldea, Cabanas, Millarada, A Igrexa-Vilar Infesta.

Valorarase clasificar como solo de núcleo rural os asentamentos que poidan cumprir coas características indicadas no art. 25 da LSG.

- Resto de asentamentos con redes de servizos urbanísticos insuficientes: zona sureste de Chapela, ao este da autovía; en Redondela, rúas do casco vello; e zona ao norte do P56. O plan non achega información sobre as redes na zona portuaria de Chapela.

4. Amplíase a actual delimitación de solo urbano vixente en zonas para as que deberá xustificarse o cumprimento do art. 16.1.b da LSG (áreas ocupadas pola edificación cando menos nas 2/3 partes dos espazos aptos para ela segundo a ordenación prevista) por carecer dalgún dos servizos urbanísticos: terreos veciños á Aldea Coto lindeiros co ferrocarril; terreos veciños á rúa Telleira ao S de Cesantes; en Asnelle, terreos ao O; terreos interiores do P16 e terreos ao L, en zonas inundables do río Alvedosa; terreos de Santo Paio, fóra da vixente delimitación; zona das Cabirtas, ao SL de Redondela; zona de Outide; terreos fóra da vixente delimitación en Eira Pedriña; terreos entre o extremo S de Redondela e zona industrial; terreos vacantes ao N de Redondela fóra da vixente delimitación; terreos vacantes, fóra da vixente delimitación, ao surleste de Chapela; P56 e terreos ao N deste, preto do aeroporto.

5. Os P108 e P60, actualmente clasificados como solo urbanizable industrial, deberían formar parte do lindeiro SUZ-I. Os P107, 59 e 41 e o solo urbano consolidado industrial lindeiros co SUZ-I en Outide de Arriba (solo non urbanizable ou urbanizable industrial segundo as vixentes NSP) deberían ser incluídos no ámbito de solo urbanizable lindeiro.

6. O PXOM propón a creación dunha variante para a N-550 e novos viais en solo urbano. Os terreos categorizados como solo urbano consolidado polos que descorren deberán cambiar a súa categorización a solo urbano non consolidado: en Cesantes, vial ao surleste do P82; viais na Aldea Coto; novos viais en Asnelle, lindeiros co P16, P15 e lindeiros e veciños ao SUZ-R; ao S de Quintana; viais veciños ao P17 en Santo Paio; en Redondela, vial ao leste do Instituto de Educación Secundaria, vial ao O da rúa Blanco



Amor, vial ao sur do P14, vial ao leste do P22, varios viais na zona do Couto e Cabirtas, viais asociados á variante da N-550 que percorren solo urbano industrial e residencial, vial na zona industrial ao S de Redondela, ao L da N-550; en Chapela, vial ao O do P74, varios viais na zona de Angorén, en ambos lados da estrada, vial ao NL e ao S do P51; vial ao norte do P56, preto do aeroporto.

O grafismo empregado no borrador, non permite valorar cales dos viais que se prevé ampliar suporían unha actuación de urbanización segundo o art. 17.1 da LSG, e que exixe ser categorizados como solo urbano non consolidado.

7. Os 109 polígonos de solo urbano non consolidado, moitos sen novo viario e de superficie moi reducida, nos que, se inclúen soares segundo a definición do art. 18 da LSG ou non existe diferenza sensible de aproveitamento con respecto á situación actual, vense afectados por cargas que poden ser desproporcionadas. Ao abeiro do art. 106.a do RLSG revisarase a súa viabilidade técnica e de xestión, nomeadamente: P28, P29, P45, P48, P50, P54, P61, P72, P76, P80, P81, P85, P86, P87, P88, P89, P90, P92. O P43 revisarase por non prever terreos de conexión co viario existente.

8. As edificabilidades asignadas aos polígonos son moi diversas (entre 0,2 e 0,7 m²/m²). O art. 100.3 LSG exixe garantir o equilibrio entre os beneficios e cargas en cada área de repartición. Terase en conta o indicado nos artigos 234, 235 e 237 do regulamento da lei do solo para a a determinación e delimitación das áreas de reparto.

9. O plan definirá unha programación para os polígonos delimitados que priorice os máis necesarios para completar e compactar a estrutura urbanística dos espazos centrais (Redondela ou Chapela ao O da autovía) ou a obtención de dotacións estratéxicas. Definiranse sistemas de actuación que permitan acadar os obxectivos programados.

10. O PXOM deberá diferenciar os tipos de SUNC dos artigos 17.b da LSG e 26.1.b do RLSG para coñecer os deberes dos particulares (art. 31 RLSG), o aproveitamento urbanístico (art. 32.b RLSG), a fixación dos límites de sustentabilidade (art. 41.1 LSG e 64.1 e 120.2 RLSG), a reserva mínima de vivenda protexida (art. 42.9 LSG), e as características do viario (art. 74.1.c.1 RLSG). Estes ámbitos deberán vir diferenciados nos planos de ordenación do solo urbano E 1/5.000 conforme ao artigo 141.2.d RLSG.

11. Nos ámbitos de SUNC nos que se prevexan usos residenciais, aínda que non sexan maioritarios, se establecerá unha reserva mínima de edificabilidade para uso comercial igual ou superior ao 1% da edificabilidade residencial do ámbito (artigo 27.3 da Lei 13/2010, do 17 de decembro, de comercio interior de Galicia e art. 78.5 RLSG).

II.3.2 SOLO URBANIZABLE

1. Dada a reducida demanda de novas vivendas nos próximos 16 anos, e en congruencia cos obxectivos da memoria de ordenación, a programación dos solos urbanizables residenciais priorizará a consolidación e compactación dos solos urbanos. No seu caso, poderá condicionarse o desenvolvemento dos solos urbanizables residenciais a un previo desenvolvemento dos solos urbanos non consolidados.



En orde a dimensionar os solos urbanizables industriais non previstos polo PSAEG, deberá ser xustificada a demanda empresarial local previsible (art. 27 e 68 RLSG).

2. Os ámbitos propostos inclúen terreos que deben ser clasificados como solo rústico con diferentes proteccións pola afección das estradas, o aeroporto ou as canles fluviais, agás informe favorable dos órganos sectoriais competentes (art. 34.5 LSG).

3. Deberá indicarse a edificabilidade asignada aos solos urbanizables tanto na memoria como nos planos, cos límites establecidos no art. 41 da LSG.

II.3.3 SOLO DE NÚCLEO RURAL

1. Non se indica o método empregado no cálculo de consolidación. Optarase por un dos indicados no RLSG (art. 35). De manter os parámetros de parcela da memoria do borrador (500 m² parcela mínima e 2000 m² a efectos de división), se cumpriría co requisito de consolidación do art.23 da LSG. Deberá xustificarse o uso da mesma parcela mínima para as dúas categorías de solo de núcleo rural.

2. Denomínanse co mesmo topónimo asentamentos independentes afastados e xustifícase a consolidación conxuntamente. Deberá ser xustificada para cada subnúcleo.

3. Sen prexuízo da división parroquial existente, revisarase o criterio de denominación e agrupación dos terreos clasificados como núcleo rural xa que varios núcleos ou subnúcleos lindeiros teñen diferentes denominacións e fichas, e outros sensiblemente afastados inclúense dentro da mesma ficha e denominación. Deberá grafarse claramente o límite entre os distintos núcleos rurais contiguos (art. 141.1.b do RLSG)

4. Revisarase a subtipificación das áreas dos núcleos que, polas súas características morfolóxicas ou tipoloxía tradicional das edificacións, terían carácter de núcleo rural tradicional: N de Tuimil, na zona da Lomba,Lameira e Texeira; extremo S de Tuimil na zona de San Pedro; Asnelle de Arriba, subnúcleos ao oeste; Quinteiro, subnúcleos ao O, S e parte N; Costeira, subnúcleo ao NO e parte central; Souto, partes centrais; Pregal, zonas centro, SO e SE; Padrón, zona NO; Igrexa de Negros, zonas N, centro e S; Negros; Fortóns NO; Porto Cabeiro, zona S; Millarada, subnúcleo SE, A Igrexa de Infesta, subnúcleos ao N, central e S; A Formiga, zona centro-NE; Rande.

Polo contrario, a parte surlleste de Soutoxuste podería ser incluída como núcleo común.

5. De acordo co artigo 23.3.b LSG e 33.2 RLSG a delimitación dos núcleos rurais comúns farase en función das previsións de crecemento, xustificando a necesidade de incluír parcelas vacantes máis aló do perímetro edificado. Visto o moderado decrecemento, deberán ser revisadas: N de Outeiro das Penas; en Tuimil, extremo norleste da Lameira, área ao N do Ex75, zonas vacantes en San Pedro, bolsa interior do Pr13 e terreos ao sur do Pr04; Nos Valos, terreos ao oeste do elemento SA(M)04; na Portela, ampliacións do núcleo cara o mar; Zonas vacantes en Outiede de Arriba;

Aínda que dentro das delimitación vixentes, a zona ao leste do Ex94 en Rande e a zona NO da Formiga presentan delimitacións excesivamente forzadas.



6. O PXOM prevé 36 áreas de actuación integral nos núcleos rurais que, dados os parámetros de edificabilidade e superficie achegados, semellan cumprir co límite de densidade establecido polo art. 55 da LSG, o que cómpre xustificar.

Delimítanse varias áreas de actuación nas que se prevén novas dotacións (zonas verdes, nova urbanización, redes de servizos, etc) e nas que non se prevé maior edificabilidade da existente ou novos viais que permitan reorganizar a propiedade. En varias destas áreas a edificabilidade residencial prevista é nula ou inclúense parcelas xa edificadas. Porén, os propietarios están obrigados, cando menos, a ceder obrigatoria e gratuitamente ao concello o solo destinado a dotacións e a custear e executar as obras de urbanización previstas. En orde a garantir a viabilidade da obtención das ditas actuacións, valorarase a substitución destas áreas por outras cun equilibrio razoable de beneficios e cargas ou a inclusión de actuacións illadas directamente previstas polo PXOM ou plan especial.

Identificaranse as actuacións integrais nos planos de ordenación e fichas dos núcleos.

7. Respecto da Análise do Modelo de Asentamento Poboacional (art. 145.2 e 138.2.b, c, d do RLSG), as fichas completaranse coa información da análise do estado das redes e instalacións do sistema de servizos urbanos, debendo constar as características das redes de servizos existentes; e incluírase a distinción entre equipamentos e zonas verdes ou espazos libres, existentes ou previstos, públicos ou privados.

Nos planos de ordenación dos núcleos rurais a E 1/2.000 (art. 122.c e 138.2.c do RLSG) debe figurar a sinalización do largo das aliñacións de todas as vías e o e as características das redes de servizo propostas.

II.3.4 SOLO RÚSTICO

1. Deberá aclararse a categorización dos terreos afectados polo previsto Plan especial de infraestruturas para a mellora da accesibilidade portuaria e conectividade ciclista (Chapela-Rande) situados en solo rústico.

2. O plan contén unha extensa análise paisaxística, identificando numerosas áreas con interese paisaxístico, como as NSP en 1987, mais non categoriza solo rústico de protección paisaxística alén do Alto da Cabaleira (espazo de interese paisaxístico POL). En todo caso, atenderase ao que exprese o informe do Instituto de Estudos do Territorio.

3. Naqueles ámbitos de solo rústico de especial protección que o borrador categoriza máis aló das proteccións sectoriais ao abeiro do artigo 34.3 da LSG, estarase á conformidade expresa da administración que teña a competencia sectorial. Neste senso: solo rústico de protección de espazos naturais máis aló dos espazos protexidos, deberá contar co informe favorable da Consellería de Medio Ambiente; solo rústico de protección forestal máis aló dos montes veciñais en man común, deberá contar co informe favorable da Consellería de Medio Ambiente.

Existen reducidas franxas de terreo, como é o caso dos situados ao sur de Soutoxuste, para os que resulta confuso o criterio de categorización seguido.



4. No tocante ao solo rústico de protección de infraestruturas, incluíranse os terreos rústicos afectados polas servidumes do aeroporto, fóra do solo urbano e de núcleo rural.

As depuradoras, depósitos, captacións de abastecemento, etc. clasificaraanse como solo rústico de protección de infraestruturas, de estar fóra do solo urbano e núcleo rural.

Non existe información sobre as redes de telecomunicacións. As infraestruturas existentes e as súas zonas de afección estarán clasificadas como solo rústico de protección de infraestruturas, de estar situadas fóra do solo urbano e do solo de núcleo rural.

II.4 OUTRAS OBSERVACIÓNS

1. Ao abeiro do artigo 65.8 do RLSG, deben cualificarse como dotacionais os terreos que sexan efectivamente destinados a tales fins no PXOM (sistemas do art. 68.3 do RLSG). Daquela, deberán identificarse tamén as dotacións urbanísticas existentes de titularidade e/ou uso privado (art. 65.12 e 112.c do RLSG), acompañando un listado. Non constan os sistemas locais nin as dotacións privadas (art. 112.a e 112.b do RLSG).

Non se cualifica nos planos de ordenación os terreos portuarios e as estacións (nova estación AVE) ou apeadoiros existentes como dotacións do sistema xeral ferroviario.

Figurarán como sistemas xerais de redes de infraestruturas cando menos as EDAR e depósitos municipais, os puntos limpos e as instalacións vinculadas coa rede eléctrica.

2. Na memoria indícase que a EDAR do esteiro de Redondela atópase ao límite da súa saturación e que o seu emprazamento non semella o máis axeitado. Cómpre incorporar actuacións de mellora e reubicación que posibiliten os crecementos propostos.

3. Alúdese na memoria de participación pública á creación de novas estacións e de aparcadoiros disuasorios e de intercambio, mais non se reflicte no borrador.

4. Na memoria de ordenación alúdese á previsión dun Plan especial de mellora e conectividade costeira que inclúe o tramo costeiro de Cesantes, mais sen o reflectir.

5. Propónse a creación dunha vía alternativa á N-550 que circunvale a vila de Redondela. O PXOM deberá garantir a súa viabilidade económica, técnica e de xestión, ben mediante recursos municipais, doutras administracións ou por adscripción do sistema xeral aos desenvolvementos previstos. Deberá grafarse o trazado nos planos a 1/5000.

6. O PXOM incluírá a zonificación acústica do Concello de acordo co artigo 13 do RD 1367/2007, do 19 de outubro, polo que se desenvolve a Lei 37/2003 de Ruído; e co artigo 5 do Decreto 106/2015, de 9 de xullo, sobre contaminación acústica de Galicia.

7. O PXOM identificará os terreos forestais incendiados (Disposición Adicional Sexta do TRLSRU), e os incluírá nos planos de información xeral de riscos, escala 1/10.000, por ser zonas afectadas por impactos ambientais relevantes (art. 140.1.b e 145.3.a.1 do RLSG).

8. Ao abeiro dos artigos 145.3.a.1 e 140.1.h do RLSG nos planos de información a E 1/10.000 figurará a identificación das redes principais de distribución (abastecemento e saneamento), así como a indicación do seu estado, capacidade e grao de utilización, a





nivel municipal e, especialmente, nas áreas ocupadas pola edificación. Falta toda a información relativa as redes de telecomunicacións e de gas existentes no Concello.

9. Deberán reflectirse convenientemente nos planos de ordenación os ámbitos afectados por Zonas de Fluxo Preferente, deixando constancia expresa de que haberán de aplicarse as condicións establecidas ao respecto pola normativa sectorial de augas.

II. 5 ADECUACIÓN AO PLAN DE ORDENACIÓN DO LITORAL

II.5.I. ÁREAS CONTINUAS (intermareal, protección costeira, mellora ambiental e paisaxística e ordenación)

II.5.I.1. A preservación da área de protección costeira da implantación de instalacións e construcións é un principio xeral do artigo 35 c) da normativa do POL. En base a este principio, cómpre evitar que a delimitación do solo de núcleo rural común da Portela (ao longo da Avenida da Alvedosa) implique a aparición de novas edificacións nesta área.

II.5.I.2. A área de mellora ambiental debe preservarse dos procesos de ocupación dispersos, difusos e incoherentes co modelo territorial do POL, procurando minimizar a ocupación do solo (art. 12 e 36.c do POL) e evitando o crecemento en dirección á costa sobre áreas actualmente vacantes. Cómpre revisar as previsións do PXOM nos seguintes ámbitos:

- núcleo rural da Portela, na bolsa de solo vacante ao nordeste do núcleo, entre o Camiño da Portela e a costa.
- núcleo rural da Formiga, parcelas vacantes entre a estrada N-552 e a vía do ferrocarril.
- norte do solo urbano de Chapela, na ladeira sobre a costa, entre a estrada N-552 e a vía do ferrocarril, ocupada por masas de bosque mixto e de recolonización recollidas na cartografía de usos e elementos para a valoración do POL. Procurarase o seu mantemento libre de edificación, de non darse as condicións legais para a súa clasificación como solo urbano consolidado.

II.5.I.3. Na área de ordenación, deben evitarse as delimitacións do solo de núcleo rural tendentes a favorecer os crecementos lineais ao longo das vías de comunicación provocando a fusión de núcleos e fragmentación do solo rústico, o que non resulta conforme co principio para esta área exposto no artigo 37 c) da normativa do POL. Isto ocorre en Tuimil, ao longo da estrada N-550 e na Igrexa e Trasmañó.

II.5.II. ÁREAS DESCONTINUAS (corredores ecolóxicos e espazos de interese)

II.5.II.1. Os corredores, fóra do solo urbano consolidado e de núcleo, están clasificados como solo rústico de especial protección de espazos naturais, o que se considera axeitado sen prexuízo da conformidade do organismo competente na materia. Estes corredores ecolóxicos xa dispoñen da súa regulación de usos establecida na normativa do POL que prevalece, nas súas maiores restricións, sobre o planeamento urbanístico.





II.5.II.2. Os corredores ecolóxicos que identifica o POL deben quedar preservados da súa ocupación pola edificación, en base ao establecido no artigo 38 da súa normativa. Reconsiderarase a previsión do equipamento Pr06 e o polígono de solo urbano non consolidado P042, agás que a afección se destine ao sistema local de espazos libres.

II.5.II.3. O POL identifica o espazo de interese paisaxística do Alto da Cabaleira e o de interese xeomorfolóxico da Punta do Cabo e Illa de San Simón. O primeiro clasifícase de solo rústico de especial protección paisaxística, segundo o indicado no artigo 34.2g) da LSG; e o segundo en distintas clases de solo rústico de especial protección (costas, espazos naturais e protección patrimonial), o que se considera axeitado.

Atendendo ao disposto no artigo 15 da normativa do POL, o PXOM deberá establecer para os anteriores espazos unhas determinacións específicas, en función da área do POL no que se localicen, atendendo ás determinacións establecidas na súa normativa.

II.5.III. NÚCLEOS DE IDENTIDADE DO LITORAL

II.5.III.1. O POL identifica os núcleos de identidade do litoral (NIL) de Chapela, O Coto, A Portela e Rande dos que o PXOM incluírá a súa delimitación. Segundo o art. 69 do POL, esta delimitación terá carácter motivado atendendo á súa historia, estrutura morfolóxica e relación funcional e visual co mar; e incluírá, tanto a porción edificada do núcleo, como aqueles espazos vacantes que formen parte do seu fondo escénico.

II.5.II.5.III.2. Segundo ese mesmo artigo, o PXOM establecerá a figura urbanística pola que se desenvolverá, conforme aos principios xerais que establecidos no artigo 42 do POL. Suxírese, a elaboración dunha ficha onde se recollan os elementos identitarios do núcleo e a estratexia a seguir para a súa conservación e posta en valor.

II.5.IV. ÁMBITOS DE REQUALIFICACIÓN.

II.5.IV.1. O POL identifica dous ámbitos de recualificación nas fichas das unidades de paisaxe 06_07_392 (Cesantes) e 06_07_393 (Esteiro de Redondela).

No primeiro caso recollendo, como se indica na ficha, os "*...crecementos dispersos no núcleo de Cesantes e en primeira liña da praia do mesmo nome, co obxectivo de ordenar os usos do solo e evitar a implantación de vivendas unifamiliares dispersas na fronte costeira.*"

No segundo, co obxectivo de acadar a "*mellora e adecuación paisaxística das naves de carácter produtivo localizadas no Cairo, con especial atención aos seus accesos e aparcadoiros así como a consecución dunha servidume de tránsito expedita dunha mellor calidade ambiental e escénica.*"

II.5.IV.2. Tal e como se sinala no artigo 71 do POL, realizarase por parte do PXOM a delimitación destes ámbitos; e elaborárase unha diagnose das operacións de recualificación que se precisen para acadar os obxectivos sinalados nas fichas do POL, en canto a mellora paisaxística, infraestruturas, dotacións, espazos de cohesión, etc...



Incluirase, segundo o mesmo artigo, a necesidade de realizar un estudo de impacto e integración paisaxística, que poderá precisar a delimitación do ámbito.

II.5.IV.3. Seguindo ese artigo 71, fixaranse os instrumentos de desenvolvemento destes ámbitos, conforme á súa natureza e as operacións a realizar. Xustificadamente, segundo se indica no seu apartado d) poderán levarse a cabo desenvolvementos urbanísticos no seu interior que contribúan a acadar os obxectivos de recualificación, sempre que as actuacións se limiten a dar coherencia ao existente, evitando novos crecementos a partir da área de recualificación delimitada.

II.5.V. DESENVOLVEMENTOS URBANÍSTICOS

II.5.V.1. A práctica totalidade dos desenvolvementos urbanísticos, ben por situarse na área de mellora ambiental e paisaxística completando as tramas existentes, ben por situarse na área de ordenación, poden considerarse compatibles co POL. En todo caso:

- **P 042:** a zona afectada polo corredor ecolóxico debe dedicarse ao sistema xeral ou local de espazos libres, en base ao indicado no artigo 66 da normativa do POL.

- **SUZ I:** debe reformularse tendo en conta que unha implantación industrial non contribúe a acadar os obxectivos do POL para a área de mellora ambiental e paisaxística. No ámbito existen masas de bosque mixto incluídas na cartografía de usos e elementos para a valoración que cómpre manter, así como edificacións con tipoloxía de vivenda unifamiliar coas que non harmoniza a tipoloxía industrial.

- **SUZ R:** resulta compatible co POL. Indicarase na ficha a existencia de masas de bosque mixto recollidas na cartografía de usos e elementos, que cómpre manter no posible.

- **AAI 10 (A Formiga):** supón un crecemento cara á costa desconforme co indicado no artigo 64 da normativa do POL respecto dos crecementos na área de mellora ambiental e paisaxística, polo que resulta incompatible cos criterios do POL.

- **AAI 35 (Outeiro das Penas):** unicamente viable dentro do ámbito de recualificación de Cesantes, xustificando a necesidade da súa delimitación para acadar os obxectivos de recualificación que se sinalen.

AAI 02 e AAI 03 (Trasmañó): contribúen á fusión de núcleos ao longo de vías de comunicación, desconforme cos criterios para a área de ordenación.

II.5.VI.2. De non incorporar o PXOM a ordenación detallada dos ámbitos na área de mellora ambiental e paisaxística, indicarase nas súas fichas a necesidade de remitir os planeamentos de desenvolvemento, co obxecto de verificar a súa compatibilidade co POL segundo as normas para os desenvolvementos urbanísticos recollidas no artigo 61.

II.5.VI. OUTRAS CUESTIÓNS (tratamento de praias e sendas)

II.5.VI.1. O POL identifica as praias rurais das Leiriñas, Soutuxo e Rande; as periurbanas das Cabanas e Cesantes e as urbanas da Meda e Arealonga. O PXOM prestará especial





atención á ordenación do seu contorno, establecendo as determinacións precisas acordadas aos artigos 85, 87, 88, 89 e 91 do POL, para o mantemento do seu carácter, prevendo plans especiais de ser preciso. Debe realizarse un estudo de capacidade de carga sobre o que fundamentar as necesidades de aparcamento das periurbanas e rurais (especialmente no caso da de Cesantes, por ser a de maior ocupación) e, no seu caso, deducir as dotacións necesarias (art. 90 POL) que deben situarse preferentemente nos núcleos próximos, de ser viable, xerando as mínimas afeccións.

Seguindo ese artigo 90, tentárase a recolocación de aparcamentos existentes nas áreas de protección e noutros espazos nos que se admita o seu uso, establecendo as medidas oportunas para a recuperación e rexeneración ambiental da área abandonada.

II.5.VI.2. O POL, acorde á determinación 6.12 das DOT, propón a denominada Senda dos Faros, á que se refiren a disposición adicional segunda da normativa e o capítulo 3 do título IV (modelo de xestión) da memoria. Suxírese que o PXOM recolla na cartografía e memoria o tramo da Senda dos Faros que atravesa o concello, incorporando o seu trazado con carácter orientador ata que se aprobe o plan ou plans especiais que desenvolvan esta senda, co obxecto de que o futuro desta non se vexa comprometido. A este respecto, pode empregarse a senda litoral indicada no borrador, a partir da recuperación da rede de camiños existente e das vellas trazas do ferrocarril.

III. TRAMITACIÓN

Segundo o artigo 207.2.d do RLSG (en relación co art. 25.3 do TRLSRU) a documentación que se expoña ao público deberá incluír unha explicación detallada das modificacións que supón respecto da regulación vixente e, se é o caso, os ámbitos e o alcance da suspensión de tramitacións, autorizacións ou presentación de comunicacións que comporte.

Santiago de Compostela, data da sinatura dixital á marxe

A directora xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo

M^a Encarnación Rivas Díaz

