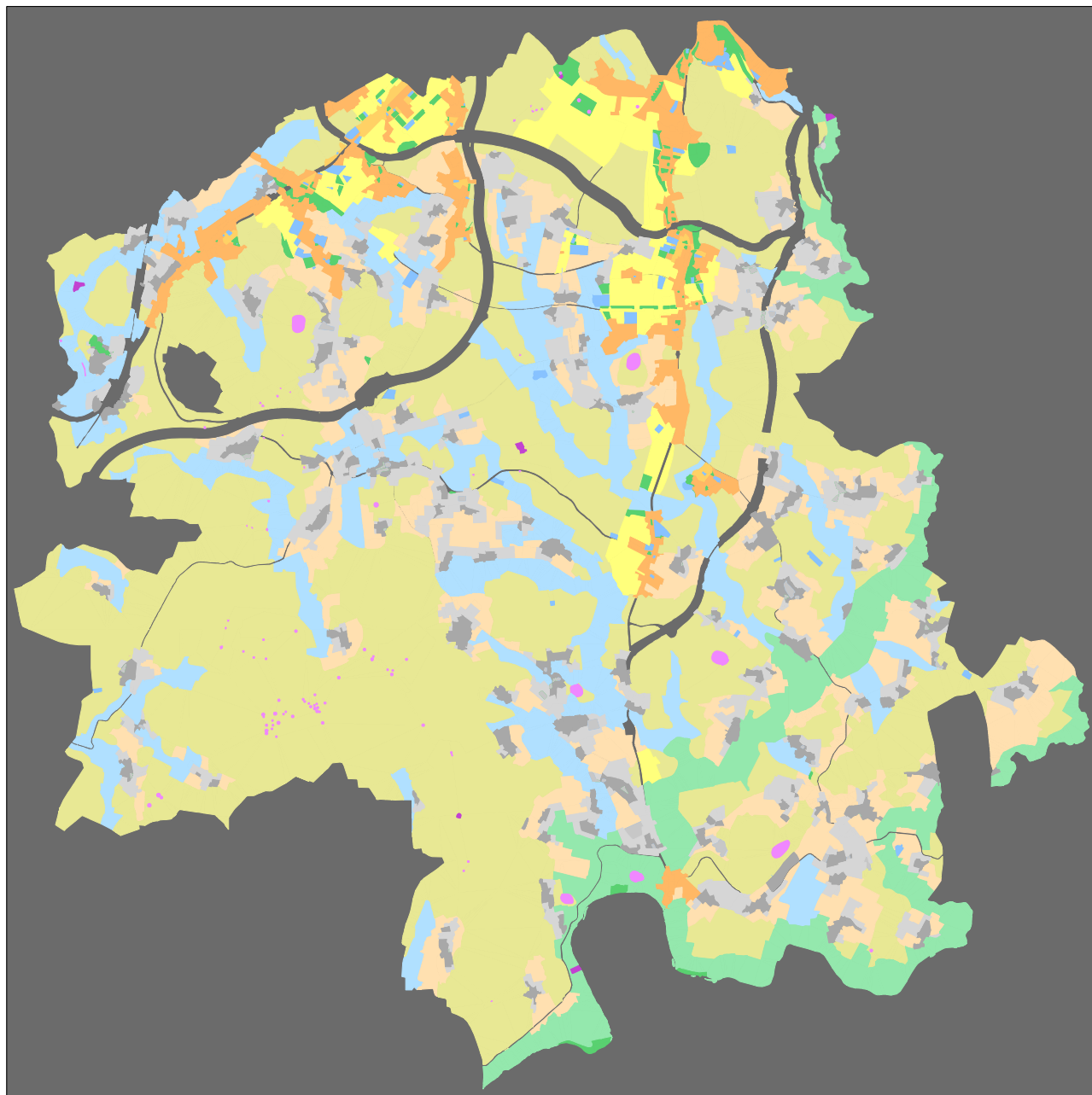


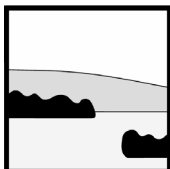
CONCELLO DE TEO

PLAN XERAL DE ORDENACION MUNICIPAL

DOCUMENTO DE CUMPRIMENTACIÓN DA ORDE DE 27.01.10 DA CMATI



TOMO II

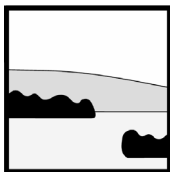


Oficina de Planeamiento, S.A.
Juan Flórez, 106, 19º A-D
15005 A Coruña
E-mail opsa @ odepsa.com
Telf. 981 27 21 51 - 27 24 02
Fax 981 14 56 29

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TEO

DOCUMENTO DE CUMPRIMENTACIÓN DA ORDE DE 27-01-10 DA C.M.A.T.I.

ABRIL 2010



Oficina de Planeamiento, S.A.
Juan Flórez, 106, 19º A-D
15005 A Coruña
E-mail: opsa@odepsa.com
Telf. 981 27 21 51 - 27 24 02
Fax: 981 14 56 29

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TEO

DOCUMENTO DE CUMPRIMENTACIÓN DA ORDE DE 27-01-10 DA C.M.A.T.I.

ABRIL 2010

EQUIPO REDACTOR

Dirección de Proxecto e Coordinación:

José Díaz Sotelo. Arquitecto.

Luis Suárez-Carreño Lueje. Arquitecto.

Anxel Viña Carregal. Economista.

Consultoría de Dirección:

Juan Luis Dalda Escudero. Dr. Arquitecto.

Alfonso Díaz Revilla. Arquitecto.

Equipo Técnico:

José Díaz Sotelo. Arquitecto.

Miguel Díaz Varela. Biólogo.

Alberto Forján Roibal. Arquitecto.

Olga Fra Gálvez. Arquitecta.

M. Mar García García. Arquitecta.

Dolores Gómez Míguez.

Ana Marquina Torres.

Luis Suárez-Carreño Lueje. Arquitecto.

Anxel Viña Carregal. Economista.

Colaboradores:

Roi Feijóo Rey.

Roberto Fernández Ordóñez.

Estela Freire Pérez.

Concepción García García.

Diego García Mejuto.

Elisa Martínez de Ubago Algarra.

Ignacio Mendizábal Herrero.

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TEO

DOCUMENTO DE CUMPRIMENTACIÓN DA ORDE DE 27-01-10 DA CMATI

MEMORIA DE ORDENACIÓN

ABRIL 2010

ÍNDICE	PÁX
1 XUSTIFICACIÓN DA CONVENIENCIA, OPORTUNIDADE E ALCANCE DO PLAN	1
1.1 UN TERRITORIO DINÁMICO.....	1
1.2 NOVA LEXISLACIÓN DO SOLO DE GALICIA	2
1.3 CORRIXIR OS DESEQUILIBRIOS ACTUAIS	3
2 CRITERIOS E OBXECTIVOS DO PLAN	4
2.1 CRITERIOS DE ORDENACIÓN	4
2.1.1 Principios Xerais	4
2.1.2 Criterios Xerais	4
2.1.3 Cumprimento fins e principios legais da ordenación	5
2.1.4 Antecedentes da ordenación	5
2.2 OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN	6
2.3 LIÑAS MESTRAS DA ORDENACIÓN	7
2.3.1 Un documento de Ordenación Integral	7
2.3.2 Modelo de Ordenación	7
2.3.3 Integración na área urbana de Santiago	8
2.3.4 Potenciar os recursos propios	9
2.3.5 Mellorar os servizos urbanos	9
2.3.6 Ordenación Urbanística Pormenorizada	10
3 ESTRUCTURA XERAL E ORGÁNICA DO TERRITORIO	11
3.1 SISTEMA URBANO	12
3.2 SISTEMA RURAL E DE ESPAZOS NATURAIS	13
3.3 REDES DE COMUNICACIÓNS, DOTACIÓNS E ESPAZOS PÚBLICOS	14
3.4 NOVAS ÁREAS DE ACTIVIDADE ECONÓMICA	17
3.5 REDES DE INFRAESTRUTURAS BÁSICAS	18
3.6 MODELO TERRITORIAL RESULTANTE	19
3.7 XUSTIFICACIÓN DA DIMENSIÓN DO PLAN	20

3.7.1	Previsións de crecemento demográfico	20
3.7.2	Dinámica tendencial inmobiliaria	22
3.7.3	Horizonte temporal do plan	23
3.7.4	Axuste da dimensión do Plan	23
4	CLASIFICACIÓN DO SOLO	24
4.1	SOLO URBANO	27
4.2	SOLO RÚSTICO	30
4.3	SOLO DE NÚCLEO RURAL	32
4.4	SOLO URBANIZABLE	33
5	ORDENACIÓN DO SOLO URBANO E URBANIZABLE	35
5.1	A ORDENACIÓN DO CRECIMENTO URBANO	35
5.2	CONXUNTOS URBANOS E URBANIZABLES	36
5.3	O SOLO INDUSTRIAL E DE SERVIZOS	39
5.4	DIVISIÓN DO SOLO URBANO EN DISTRITOS	40
5.5	ORDENACIÓN DO SOLO URBANO CONSOLIDADO	42
5.6	ÁMBITOS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	44
5.7	O SOLO URBANIZABLE	50
5.8	NOVOS SISTEMAS XERAIS EN SOLO URBANO E URBANIZABLE	58
6	ORDENACIÓN DO SOLO DE NÚCLEO RURAL	59
6.1	DELIMITACIÓN DOS NÚCLEOS RURAIS	60
6.2	ALÍÑACIÓNS, REDE VIARIA E SOLOS DOTACIONAIS	61
6.3	REGULACIÓN DOS USOS E A EDIFICACIÓN	62
6.4	DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA	63
6.5	LISTADO, DIMENSIÓN E CAPACIDADE DO SOLO DE NÚCLEO RURAL	64
7	ORDENACIÓN DO SOLO RÚSTICO	69
8	ORDENACIÓN DOS SISTEMAS	70
8.1	SISTEMAS DOTACIONAIS	71
8.2	REDE VIARIA	76
8.3	REDES DE INFRAESTRUTURAS BÁSICAS	78
9	RESTO DE ACTUACIÓN DE CARÁCTER XERAL	79
10	RESUMO NUMÉRICO DO PLAN	80
10.1	CADRO DE SUPERFICIES POR CLASE E CATEGORÍA DO SOLO	81
10.2	CAPACIDADE DERIVADA DO PLAN	82
10.2.1	Metodoloxía e criterios de cálculos	82
10.2.2	Xustificación da oferta de vivendas novas	83
10.2.3	Edificabilidade teito a efectos de estándares legais	89

10.3	CADROS DE DOTACIÓNS	91
10.3.1	Dotacións Locais	91
10.3.2	Dotacións Xerais	98
10.4	CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS	99
10.4.1	Calidade e congruencia da ordenación	99
10.4.2	Condicións de sostibilidade	101
10.4.3	Calidade e cohesión social	102
10.4.4	Xustificación doutras determinacións	107
ANEXO A: CÁLCULO DOS APROVEITAMENTOS		108
A.1	METODOLOXÍA DE CÁLCULO DO APROVEITAMENTO	109
A.1.1	O Aproveitamento Tipo: unha determinación do Plan Xeral.....	109
A.1.2	Homoxeneización das Edificabilidades	109
A.1.3	Cálculo dos Aproveitamentos	110
A.2	DETERMINACIÓN DOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	111
A.3	ÁREAS DE REPARTO EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO.....	113
A.4	ÁREAS DE REPARTO EN SOLO URBANIZABLE DELIMITADO	116
ANEXO B: INFRAESTRUTURAS DE SERVIZOS TÉCNICOS		119
B.1	ABASTECIMENTO DE AUGA	120
B.1.1	O Dotacións de Servizo	120
B.1.2	Rede Xeral de Distribución	120
B.1.3	Rede Principal de Distribución	121
B.1.4.	Resto da Rede de Distribución de Abastecemento	121
B.1.5.	Ámbito de Servizo e Previsións	121
B.2	SANEAMENTO	127
B.2.1	Sistema de Depuración Municipal	127
B.2.2	Definición das Cuncas de Saneamento	127
B.2.3	Cunca de Saneamento da EDAR de Riotinto	127
B.2.4.	Cunca de Saneamento da EDAR de Os Tilos	128
B.2.5.	Cunca de Saneamento da EDAR de Valiñas	128
B.2.6	Outras cuncas de saneamento	128
B.2.7	Rede de colectores	129
B.2.8	Ámbito de servizo e previsións	129
ANEXO C: ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN		134
C.1	INTRODUCCIÓN	135
C.2	RELACIÓN DE ACTUACIÓNS PREVISTAS POLO PLAN XERAL	137
C.2.1	Actuacións de Desenvolvemento Urbanístico	137

C.2.2	Novos Sistemas Xerais infraestruturais	139
C.2.3	Novos sistemas Dotacionais e de Espazos Libres	142
C.2.4	Outras obras de mellora e completamento das infraestruturas e espazos públicos	144
C.3.	ACTUACIÓNS URBANÍSTICAS PREFERENTES	145
ANEXO D: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO		146
D.1	AVALIACIÓN ECONÓMICA DO PLAN	147
D.1.1	Custo de Actuacións do Sistema Xeral Viario	147
D.1.2	Custo de Actuacións en Infraestruturas Básicas de Sistema Xeral	149
D.1.3	Custo de Actuacións de Sistema Xeral de Espazos Libres e Zonas Verdes	152
D.1.4	Custo da Nova Urbanización	153
D.1.5	Custo de Urbanización e Reurbanización	156
D.2.	ESTUDIO ECONÓMICO	160
D.2.1	Financiamento do Plan	160
D.2.2.	Criterios de Asignación de Custos por Axentes Inversores	160
D.2.3.	Financiamento asignado a cada un dos axentes inversores	162
D.3.	ANÁLISE DA CAPACIDADE MUNICIPAL PARA O FINANCIAMENTO DO PLAN	171
D.3.1	Evolución do orzamento municipal	171
D.3.2.	Fontes principais de recursos	176
D.3.3.	Estrutura do gasto ordinario	178
D.3.4.	Os ingresos ordinarios e os gastos correntes. O aforro	179
D.4.	O INVESTIMENTO MUNICIPAL	180
D.5	CAPACIDADE DE FINANCIAMENTO DO INVESTIMENTO MUNICIPAL DO PLAN	182
D.6	A INVERSIÓN DOUTRAS ADMINISTRACIÓNS PÚBLICAS	184
ANEXO E: RESULTADO DO TRÁMITE DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA		185

1 XUSTIFICACIÓN DA CONVENIENCIA, OPORTUNIDADE E ALCANCE DO PLAN

1.1 UN TERRITORIO DINÁMICO

A necesidade de redacción dun novo documento de planeamento urbanístico de ámbito municipal de ordenación de Teo, xustifícase tanto pola evolución da problemática urbanística do municipio, encadrado nun ámbito tan dinámico como é a Área Urbana de Santiago de Compostela, como pola desadecuación do planeamento vixente á dita problemática, como estableceu o Decreto 115/2001 da Xunta de Galicia de 25 de maio que acordou a súa suspensión, malia os escasos seis anos, para entón transcorridos, de vixencia das actuais Normas Subsidiarias do Planeamento Municipal (aprobadas en Xaneiro 1995).

Nos derradeiros anos veñen de consolidarse actuacións de implantación e mellora das infraestruturas viarias de ámbito e servizo territorial no contorno da cidade de Santiago e do municipio de Teo, actuacións que se complementan coa implantación da Autoestrada Santiago-Ourense e as que se derivan do Plan Sectorial da Rede Viaria de Santiago, Ames e Teo, redactado pola CPTOPV, e en particular da comunicación da estrada AC-841 coa CN-525, que operaría como variante de Cacheiras-Piñeiro e da posible comunicación da estrada AC-841 coa CN-550 á altura da extensión do Milladoiro. Todas estas actuacións inciden de xeito importante no municipio de Teo e, xa que logo, na súa estrutura territorial, condicionante da urbanística.

Por outra parte, nos últimos anos consolidouse o proceso de expansión supramunicipal da cidade de Santiago e a expansión da súa Área Urbana. Estes procesos de expansión, iniciados nas décadas anteriores noutras cidades galegas, non chegan ata os anos 80 e 90 á Área Urbana de Santiago. Neste aspecto Teo foi, no seu momento, un municipio avanzado: o primeiro que viabilizou, a finais da década dos 70, un crecemento ordenado cos estándares de servizos da lexislación urbanística do momento, no Plan Parcial de Os Tilos. O resultado é que, Ames e Teo absorben unha parte importante do crecemento demográfico da área compostelá, ampliando o seu peso no total da poboación da área urbana que ascendeu desde o 20,5% de 1991 ata o 25,7% do ano 2001.

Neste contexto, Teo alcanzou os 17.000 habitantes (17.807 habitantes, segundo o Padrón 1-01-2009), o que determina pensar nunha dimensión cualitativa do municipio que demandará un salto considerable que sitúa a entidade urbanística do fenómeno urbano e da súa problemática nunha nova perspectiva máis complexa e con autonomía propia.

Estas dúas circunstancias, a mellora de infraestruturas de comunicación e o crecemento demográfico, colocan o municipio de Teo nunhas condicións óptimas para impulsar un proxecto equilibrado de desenvolvemento urbano ben inserido no conxunto da área urbana de Compostela, que pode acadar a atracción de actividades económicas e de servizos de todo tipo, que renoven con funcións urbanas o perfil fortemente residencial que mantén un municipio que posúe uns recursos naturais e unha calidade ambiental moi notables, que teñen que compatibilizarse cun modelo de crecemento respectuoso con estes valores, eficiente na súa funcionalidade, e favorable á mellora de calidade de vida.

O conxunto de circunstancias referidas, xustifica a conveniencia de abordar a redacción do Plan Xeral Municipal de Ordenación, documento que permite o afianzamento das iniciativas do Concello de Teo e a súa integración nas decisións estratéxicas de planificación da Área Urbana da capital de Galicia, incidindo no papel que o municipio haberá de xogar nela.

1.2 NOVA LEXISLACIÓN DO SOLO DE GALICIA

A redacción do novo planeamento xeral permitirá tamén acomodar a ordenación e regulación do territorio de Teo ao novo marco legal que en materia urbanística supuxo para Galicia a aprobación da recente Lei de Solo: Lei 9/2002, do 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia (en adiante, LOUG) e a súa modificación na lei 15/2004, do 29 de decembro (en adiante, MLOUG), que se enmarca nunha lexislación estatal tamén renovada: “Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones”.¹

A LOUG implica cambios importantes que, entre outros aspectos, afectan aos criterios de clasificación do solo e de asignación de categorías en cada unha das clases, así como ao réxime dos solos correspondentes, con respecto á lexislación existente no momento de redacción das actuais Normas Subsidiarias de Teo, así como no momento da elaboración do Avance que precedeu ao documento de Aprobación Inicial (Lei 1/97 do Solo de Galicia). Esta nova Lei supón, tamén, cambios significativos no que se refire ao propio contido documental do Plan Xeral, aos que o presente documento se axusta estritamente.

O novo marco legal introduce, polo tanto, suficientes novidades que implican a necesidade dunha reflexión planificatoria que transcende dunha adaptación mecánica do planeamento anterior, condicionando aspectos de estratexia e estrutura. O solo urbanizable delimitado e o non-delimitado; o solo urbano consolidado e o non-consolidado; o solo de núcleo rural; o alcance do solo rústico protexido,... son determinacións de planeamento cun alcance que vai máis alá da simple clasificación e cualificación urbanística, incidindo no modelo de ordenación.

Ao amparo deste novo marco legal se define unha proposta estratéxica que da resposta a aqueles aspectos que a problemática municipal de hoxe e a necesaria perspectiva de futuro obrigan a establecer para o seu desenvolvemento, transcendendo do carácter meramente regulador do actual planeamento.

¹ A ilo deben engadirse as novas disposicións de carácter legal (Lei 6/2008 de 19 de xuño de medidas urxentes en materia de vivenda e solo, Lei 18/2008, do 29 de decembro, de vivenda de Galicia e Ley 8/2007 del suelo), e demais lexislación de carácter sectorial, aprobadas nos ultimos anos, e que ten incidencia na planificación urbanística.

1.3 CORRIXIR OS DESEQUILIBRIOS ACTUAIS

A análise do espazo urbano que forma hoxe o agregado Os Tilos-Cacheiras, mostra como se produciu nos últimos anos un proceso de desenvolvemento urbano baseado nas Normas Subsidiarias actuais, e na aplicación das súas ordenanzas urbanísticas que determinaban a implantación de actuacións integradas de urbanización, nalgúns casos planeadas, carentes dunha ordenación de conxunto, de elevada intensidade e co soporte infraestrutural exclusivo da estrada autonómica AC-841. As consecuencias da consolidación deste fráxil modelo esixe incorporar propostas que permitan acadar unha estrutura continua e mesmo ollar novas oportunidades de urbanización xurdidas do propio crecemento vivido capaces de enriquecer aquel tecido e de mellorar servizos e de crear espazos públicos de maior calidade.

Na perspectiva do Plan Xeral, os criterios para o desenvolvemento urbanístico deste agregado suburbano van dirixidos cara á súa consolidación urbanística mediante o deseño e habilitación para o desenvolvemento de novas pezas de urbanización intersticiais que actúen como elementos de trabazón, á vez que rediseñar a sección do eixe de desenvolvemento que representa a estrada comarcal.

Para o efecto introdúcese mecanismos adecuados que axilizan a xestión, dimensionando pezas mínimas de actuación, corrixindo, no seu caso, os parámetros urbanísticos e mesmo a cualificación urbanística, atendendo aos criterios de calidade urbanística e ambiental á que debe aspirar o municipio, en coherencia coa propia Lei.

Por outra parte, o novo marco legal urbanístico, permite afinar na cualificación dos núcleos territoriais do municipio, ordenando –en relación ás perspectivas programáticas de implantación dos servizos urbanísticos- a súa clasificación como solo urbano ou de núcleo rural segundo criterios sistemáticos e de estrutura do territorio municipal, enriquecendo os criterios e cualificacións protectoras dos valores agrícolas, paisaxísticos, medioambientais e patrimoniais. A diseminación no territorio de actuacións individuais de construción de vivendas acadou no municipio de Teo unha dimensión extraordinaria que comprende unhas enormes extensións de solo, creando unhas grandes áreas suburbanizadas que afectan a boa parte do solo das parroquias de Cacheiras e Calo, co apoio practicamente exclusivo na infraestrutura agrícola, que xurde das concentracións parcelarias.

As circunstancias actuais do municipio, a detección de novos problemas e temas de ordenación, as modificacións do marco xurídico do planeamento e da ordenación urbanística, supuxeron a incorporación de enfoques novos no método de redacción do Plan, introducindo unha maior atención ás infraestruturas, un reforzo das funcións urbanas no marco comarcal, un equilibrio entre a protección do medio natural e o patrimonio e o desenvolvemento urbano, e todo iso poñendo o acento no seu maior compromiso estratéxico e na calidade, como factores de competitividade para o desenvolvemento do municipio.

A irrupción das novas vías de comunicación; a emerxencia de novas actividades ao calor desta nova realidade, onde os usos terciarios, industriais e comerciais deben acadar un espazo adecuado e reforzar un desenvolvemento respectuoso co medio; o marco comarcal e o papel do municipio na oferta residencial e de servizos; a protección, rehabilitación e valorización do patrimonio cultural; a valoración de aspectos de calidade ambiental singular como as ribeiras do sistema fluvial do río Ulla; a potenciación do valioso sistema de núcleos rurais municipais inseridos nun contorno rural con potencialidades productivas e ambientais, procurando a súa mellora e recuperación; son algúns dos aspectos que guiaron as propostas do Plan Xeral.

O mesmo cabería dicir do perfeccionamento de normativa, ordenanzas e propostas de ordenación que a experiencia destes anos de vixencia do planeamento obrigou a abordar.

O contido material de determinacións e documentos do Plan Xeral de Ordenación Municipal acomodárase ao establecido na LOUG, incorporando así mesmo aqueles outros que son necesarios en función das disposicións regulamentarias e de refundición coa lexislación xeral.

2 CRITERIOS E OBXECTIVOS DO PLAN

2.1 CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Os criterios de ordenación do PXOM de TEO refírense aos principios xerais que se tiveron en conta e aplicado ao ordenar o termo municipal. Ditos principios emanan dos preceptos legais que establecen os fins do planeamento urbanístico.

2.1.1 Principios Xerais

O Plan Xeral pretende un enriquecemento e modificación significativa do planeamento municipal anterior, o que pasa por superar a fase de mera Norma reguladora para acadar o nivel dun Plan e Proxecto, poñendo o énfase en tres aspectos que aparecen como motores á hora desta renovación:

- A cuestión da integración comarcal

A cuestión da nova accesibilidade comarcal, baseada na execución da Variante de Cacheiras e a súa conexión con As Galanas, propicia unha mellora das condicións de integración do municipio na súa área, o que determina a necesidade de afondar no seu perfil funcional.
- A calidade e eficiencia do modelo territorial

É urxente dotar ao termo municipal dun modelo de ordenación territorial expreso ausente no actual planeamento, e compre profundar nos aspectos da súa ordenación física de tal xeito que permitan dar unha adecuada resposta tanto de calidade dos novos espazos urbanos a crear, canto de eficiencia no funcionamento do conxunto.
- A resolución do control medioambiental

Por último, na resolución dos aspectos de defensa e control medioambiental haberá de afirmarse a diferenza xeracional do Plan Xeral con respecto ao planeamento existente, acadando unha nova dimensión cualitativa na ordenación do territorio municipal, valorando os recursos que compre preservar e reconducindo cara á urbanización e aos núcleos a diseminación estrutural neste territorio descentrado.

2.1.2 Criterios Xerais

Os criterios de ordenación toman en conta os novos condicionantes do planeamento xeral, particularmente:

- No plano legal, a aprobación da nova lei do solo (LOUG e MLOUG), coas modificacións que resultan da Lei 6/2008 de 19 de xuño de medidas urxentes en materia de vivenda e solo pola que se modifica a LOUG, da Lei 18/2008, do 29 de decembro, de vivenda de Galicia e da Ley 8/2007 del suelo; así como dos reaxustes nas determinacións do Plan que se derivan de novas disposicións lexislativas aprobadas con posterioridade á aprobación provisional do Plan Xeral.
- As actuacións de mellora das infraestruturas viarias de ámbito e servizo comarcal no contorno da cidade de Santiago, as que se deriven do Plan Sectorial da rede viaria de accesos a Santiago, aprobado pola Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes.
- O proceso de expansión supramunicipal da cidade de Santiago.

As circunstancias actuais do municipio, a detección de novos problemas e temas de ordenación, as modificacións do marco xurídico do planeamento e da ordenación urbanística, supoñen a incorporación de enfoques novos no método de redacción do Plan, introducindo unha maior atención ás infraestruturas, un reforzo das funcións centrais urbanas no

marco comarcal, un equilibrio entre a protección do medio natural e do patrimonio e o desenvolvemento urbano, e todo iso poñendo o acento no seu maior compromiso estratéxico e na calidade como factores de competitividade.

En particular, derivado da nova lexislación autonómica, o PXOM outorgou unha grande importancia á análise e ordenación do medio rural e dos núcleos de poboación rurais, así como aos aspectos que afectan á sostibilidade ambiental e ao impacto territorial e paisaxístico do desenvolvemento urbanístico.

O PX ten en conta tamén os seguintes criterios:

- Claridade e sinxeleza da normativa urbanística, coa fin de asegurar a posterior aplicación da mesma.
- Viabilidade da xestión, establecendo mecanismos realistas e aplicables.
- Coordinación cos planeamentos dos municipios veciños, para evitar os problemas de bordo, incompatibilidades de usos, etc.

2.1.3 Cumprimento fins e principios legais da ordenación

O PX cumpre o contido e os fins que para esta figura de planeamento establece a LOUG, en particular:

- Abrangue o termo municipal completo, clasifica o solo, define os elementos fundamentais da estrutura xeral e establece as determinacións necesarias para o seu desenvolvemento e execución.
- O seu contido é congruente cos seus fins (criterios e obxectivos), adáptase ás características e á complexidade urbanística do territorio obxecto da ordenación, e garante a coordinación dos elementos fundamentais dos sistemas xerais.
- Garántese a coherencia interna das determinacións urbanísticas, a súa viabilidade técnica e económica, o equilibrio dos beneficios e cargas entre áreas de reparto, a proporcionalidade entre o volume edificable e os espazos libres públicos de cada ámbito de ordenación, así como a participación da comunidade nas plusvalías xeradas en cada área de reparto.

2.1.4 Antecedentes da ordenación

Para a elaboración do Plan redactouse con carácter previo un Avance de Ordenación, que sometido a información pública, deu lugar a distintas suxerencias presentadas por diversos colectivos e particulares. Sobrevida a entrada en vigor da LOUG, coa súa alteración do marco normativo e que considera opcional a tramitación previa do Avance, optouse por non concluir a súa tramitación; se ben dito Avance e as suxerencias formuladas e informadas, tiveronse presentes como importante antecedente na elaboración do Plan.

2.2 OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN

Os obxectivos centrais da ordenación que se propón o Plan se inclúen a continuación, en forma de liñas ou eixes maestros.

- Dotar ao Termo Municipal dun documento de ordenación integral, atento á fase de crecemento que vive o municipio e que ten que considerar as posibilidades de diversificación da base económica municipal coa localización de novas actividades e emprego que eviten a sobreespecialización residencial.
- Establecer un modelo territorial de Ordenación dirixido a fortalecer a estrutura urbanística municipal para poder dar unha resposta eficiente, dotada de infraestruturas, servizos e de calidade ás oportunidades de crecemento urbano.
- Mellorar a integración do Termo Municipal na área urbana de Santiago de Compostela, con especial atención á configuración dunha rede de infraestruturas de comunicación e transporte eficiente que relacione non só coa cidade central senón tamén co sistema de núcleos que están a xurdir neste e nos outros municipios limítrofes.
- Establecer a defensa, recuperación e posta en valor dos recursos medioambientais, productivos e do Patrimonio Cultural.
- Mellorar os servizos públicos, as infraestruturas, as dotacións e equipamentos e a urbanización.
- Acadar o perfeccionamento da ordenación urbanística pormenorizada.

A continuación desenvólvense pormenorizadamente os eixes de ordenación derivados dos anteriores obxectivos.

2.3 LIÑAS MESTRAS DA ORDENACIÓN

2.3.1 Un documento de Ordenación Integral

Dotar ao Municipio dun documento de Ordenación Integral.

Dotar ao Termo Municipal dun documento de ordenación integral e estable do seu territorio constitúe o primeiro dos obxectivos do Plan. A súa imperiosa necesidade ven determinada tanto pola problemática urbanística, xerada polo crecemento desenvolvido ao amparo das Normas Subsidiarias de 1995, como pola oportunidade de proxectar cara o futuro o que deba ser o previsible desenvolvemento urbano dun municipio tan destacado no contorno comarcal, e no que á relación co conxunto da Área Urbana de Santiago se refire, e que vai a ser potenciada e reforzada polas novas infraestruturas de comunicación previstas.

A ordenación pónse ao servizo da adecuada administración e valoración dos recursos que sustentan o papel do Municipio no conxunto comarcal, nun proxecto equilibrado de desenvolvemento urbano que ten en conta a proxectada mellora das condicións de accesibilidade viaria, o que posibilitará a atracción de actividades económicas e de servizos de todo tipo, incluíndo as turísticas e de servizos e mesmo as industrias de pequena e media dimensión, que permitan renovar con novas funcións urbanas o perfil de excesiva especialización residencial que mantén aínda.

2.3.2 Modelo de Ordenación

Desenvolver un Modelo de Ordenación dirixido a fortalecer a estrutura urbanística municipal e á potenciación da súa diversidade de usos e actividades.

O Plan Xeral constitúe un proxecto urbanístico integral que ten presente tanto a propia especialización e dinámica interna territorial, como a súa base nuclear e o patrimonio natural, baixo unha visión de conxunto do concello.

En particular, os agregados urbanos do arco norte municipal, suxeitos a un proceso de conurbación espontánea, concíbense e ordenan como un todo de grande potencial urbanístico, vertebrado sobre unha rede de comunicacións e de sistemas públicos reforzada.

Ademais, a localización do solo con vocación para a urbanización, baséase nas seguintes consideracións:

- Un crecemento urbano ordenado e de calidade a partir de eixes e polaridades derivados da nova estrutura de accesibilidade viaria e articulación entre os núcleos.
- Identificación dos solos aptos para usos mixtos ou distintos do residencial dirixidos a diversificar usos e actividades no municipio e romper o “monocultivo” residencial.
- Establecemento dunha alternativa “urbanizada e nucleada” para a demanda de solo con destino a vivenda exenta en parcela grande, contemplando tanto modelos residenciais de vivenda unifamiliar en solos urbanizables ou urbanos non consolidados, como unha ordenación tipolóxica das cualificacións urbanísticas nos núcleos de base.
- A regulación da nova urbanización en relación aos equipamentos e aos espazos libres que xera, evitando a excesiva fragmentación de reservas dispersas que pola súa dimensión resultan pouco útiles, e avanzando na

configuración de auténticos sistemas xerais que constitúan a estrutura xeral dos agregados fragmentados que, pola súa entidade, esixen xa unha lectura de conxunto.

O obxectivo de fortalecemento do sistema de núcleos fronte á diseminación actual, na perspectiva dun modelo territorial baseado nun sistema polinuclear, tradúcese nas seguintes propostas:

- Mellora do sistema de comunicacións entre núcleos;
- Definición dunha estrutura viaria, de espazos libres públicos e dotacionais que dea unidade e coherencia ás actuacións de nova urbanización previstas;
- Definición de actuacións integradas que pola súa dimensión e importancia sexan motores de desenvolvemento da nova estrutura urbana, concentrando a acción urbanizadora.

No que atinxe ao territorio municipal de carácter netamente rural, é dicir, o situado á marxe dos Agregados Urbanos, dos desenvolvementos urbanísticos dos últimos anos, e do sistema de núcleos de orixe, as clasificacións e cualificacións urbanísticas establecidas apóianse no valor estruturante dos elementos naturais e medioambientais de grande relevancia, e na consolidación da súa alta capacidade productiva, potenciada pola ampla concentración parcelaria, e vencellado a un espazo como o curso do río Ulla, que forma parte da Rede Natura 2000, así como ás súas importantes cuncas afluentes no municipio de Teo (ríos Sta. Lucía e Pereiro).

O modelo territorial así proposto fundaméntase no recoñecemento da diversidade de usos do solo que concorre no territorio municipal, procurando as medidas de ordenación que permitan o desenvolvemento harmónico de tal variedade de actividades.

2.3.3 Integración na área urbana de Santiago

Integración e promoción dos valores diferenciais do termo municipal de TEO na área urbana de Santiago de Compostela.

O recoñecemento do carácter en boa medida metropolitano do dinamismo territorial do municipio de Teo, reflíctese en varios aspectos centrais do modelo de desenvolvemento urbanístico proposto:

- Énfase na accesibilidade e inserción no sistema de comunicacións comarcal,
- Configuración dos novos espazos urbanos cunhas tipoloxías edificatorias adecuadas para o mercado metropolitano.
- Unha ordenación que garante a conservación dos principais valores do medio ambiente como recurso estratéxico.
- E que facilita a ampliación e diversificación da base económica municipal, en ámbitos e sectores que resultan compatibles coa calidade ambiental do contorno, sentando as bases dun modelo de territorial sostible ambiental, social e economicamente.

Esta visión resúmese nunha definición do modelo proxectado polo Plan para TEO como territorio especializado na Área Urbana, capaz de ofrecer unha calidade residencial e paisaxística diferencial, sen renunciar á presenza da actividade económica (industrial e de servizos), xeradora de emprego, en condicións de emprazamento e integración ambiental compatibles cos valores do territorio municipal, e valorizando os recursos naturais e productivos do municipio.

2.3.4 Potenciar os recursos propios

Defensa, recuperación e posta en valor dos recursos medioambientais, productivos e do patrimonio cultural.

Condición básica para garantir a sostibilidade territorial derivada do Plan, a defensa, recuperación e posta en valor dos recursos medioambientais, produtivos e do patrimonio cultural, concrétase na ordenación mediante as seguintes propostas e medidas, que complementan o amplo desenvolvemento lexislativo nos anos recentes nestas materias (como a declaración de Espazo Natural do Val do Ulla):

- Tratamento do solo rústico garantindo a conservación, mellora e protección das potencialidades produtivas relacionadas cos usos do monte, o labradío e o prado valorados pola concentración parcelaria.
- Establecemento de criterios e determinacións zonais de protección, complementada coa previsión de accións e plans sectoriais para a recuperación temática dos espazos naturais.
- Un catálogo de Bens Culturais e Naturais suxeitos a protección.
- Mantemento do carácter dos núcleos tradicionais e protección dos conxuntos rurais de singular interese.
- Identificación e protección dos espazos naturais que polo seu porte e extensión poden escapar dunha regulación xenérica (como as pequenas masas forestais de arboredo caducifolio), establecendo un sistema de parques municipais vencellado ao medio natural, que articulan o sistema urbano proposto.

2.3.5 Mellorar os servizos urbanos

Mellorar os servizos públicos, as infraestruturas, as dotacións e equipamentos e a urbanización.

O Plan persegue a mellora da calidade de vida nos núcleos habitados, o cal se traduce nas seguintes medidas:

- Completar a urbanización do espazo público cun nivel estándar mínimo en todos os núcleos e en toda a extensión dos mesmos, para garantir aos seus habitantes un nivel homoxéneo de urbanización e a creación de espazos de relación e urbanidade.
- A mellora das dotacións de equipamento comunitario, a través do proceso de crecemento urbano, para superar os déficits herdados. Cun esforzo especial en aspectos aínda non resolvidos e nunha estratexia de concentración dos esforzos de xestión de solo dotacional en operacións de maior tamaño, que permitan abordar un nivel de servizo para os ámbitos dos Agregados Urbanos, e impulsen funcións centrais.
- A mellora da capacidade de abastecemento de auga e da eficiencia do saneamento, depuración e vertido de augas residuais, aspectos que limitan actualmente o desenvolvemento urbano no municipio.

2.3.6 Ordenación Urbanística Pormenorizada

Acadar o perfeccionamento da Ordenación Urbanística Pormenorizada.

O Plan define a ordenación pormenorizada no grao de detalle e precisión necesaria para garantir a coherencia e a calidade dos novos espazos urbanos, a mellora e completamento dos solos actualmente en proceso de ocupación, así como a correcta inserción destes cos tecidos pre-existentes. Como resposta tanto ás incongruencias urbanísticas detectadas no proceso recente de ocupación dos novos agregados urbanos, así como para cumprir adecuadamente co novo marco legal xa citado, así como coa lexislación sectorial aplicable (augas, medio ambiente, estradas, etc).

Esta estratexia concrétese nos seguintes aspectos:

- En solos urbanos consolidados, o Plan contén un detallado nivel de definición en canto aos trazados e áreas de edificación, na formalización dos espazos públicos e na integración da proposta física dos elementos vexetais e naturais, que permite a visión dun proxecto urbano global.
- En solos urbanos non consolidados e urbanizables, o Plan traza os elementos estruturais fundamentais, tanto da rede viaria como dos sistemas públicos dotacionais e de espazos libres, para garantir que a ordenación detallada posterior a través do planeamento de desenvolvemento se integra correctamente no territorio.
- A definición do sistema viario municipal secundario equilibrando as súas funcións, organizando a súa estrutura e proxectando as trazas, as súas correccións, seccións transversais, interseccións e cruces, cun criterio de xerarquía funcional, pero coa delicadeza propia da escala miúda do sistema.

Nos núcleos rurais, a ordenación necesariamente minuciosa responde ao principio de preservación do carácter ambiental e funcional destas estruturas, expresado no seu trazado herdado así como na súa relación co seu soporte de solo agrario vinculado, a consideración das estruturas de auga, a definición do parcelario rural, a identificación das pezas de monte, a localización dos elementos vinculados á cultura do territorio, a precisión na identificación da malla de camiños e sendas, etc.

3 ESTRUCTURA XERAL E ORGÁNICA DO TERRITORIO

Atendendo aos criterios e obxectivos expresados anteriormente, o Modelo Territorial proposto para a ordenación municipal de TEO está composto polos seguintes niveis estruturais:

- Sistema Urbano
- Sistema rural e de espazos naturais
- Redes de comunicacións, dotacións e espazos públicos
- Novas áreas de actividade económica

Seguidamente descríbese cada unha de ditas compoñentes, en termos cualitativos, remitindo aos diversos apartados desta Memoria para a súa maior concreción en canto a dimensións, capacidade, etc.

3.1 SISTEMA URBANO

O sistema urbano de Teo organízase fundamentalmente na franxa máis setentrional do municipio, baixo influencia do espazo metropolitano Compostelán, así como ao longo do eixe Norte-Sur da AC-841 (estrada Santiago-A Estrada), e consta dos seguintes elementos:

- Os **Agregados urbanos de Cacheiras e de Calo**, como feitos urbanos principais, capaces de acoller o fenómeno de crecemento urbano que se vén producindo de xeito espontáneo e desordenado. Identifícanse dous grandes complexos urbanos municipais:
 - O agregado urbano de Os Tilos-Montouto coa súa expansión cara a Cacheiras, entendido como un sistema de asentamentos urbanos en xeral de recente formación, que, pouco a pouco van xogando funcións máis complexas no entramado municipal e que actúan como cabeza de ponte en relación á cidade de Santiago de Compostela.
 - O agregado urbano de Reborido-Calo que discorre a través da N-550 entre a prolongación da formación densa de O Milladoiro, consolidada no Municipio de Ames, e o núcleo de concentración de servizos e equipamentos da Igrexa de Calo, ligando polo interior diversas formacións de desigual nivel de consolidación que mesturan actividades residenciais e industriais con diferentes tipoloxías.

A proposta do Plan Xeral respecto destes dous agregados urbanos, aínda mantendo parcialmente o apoio estrutural do soporte viario conformado polas dúas estradas (N-550 e AC-841) convertidos xa definitivamente en travesías urbanas, aposta claramente pola súa complección, co desenvolvemento de novas actuacións que lle doten de profundidade. Neste sentido, a previsión de novos eixes viarios de penetración e a localización de novos ámbitos de desenvolvemento, permiten conformar unha nova estrutura urbana que, partindo do recoñecemento do desenvolvemento inmobiliario experimentado nos últimos anos e da incorporación dos núcleos de orixe, sexa capaz de integrar e recualificar as preexistencias e propiciar un crecemento ordenado, rico e variado nas tipoloxías edificatorias e nas funcións urbanas, e ben dotado de servizos, equipamentos e espazos libres públicos.

- Os **núcleos de A Ramallosa e Pontevea**, centros urbanos secundarios, soporte de actividades distintas das primarias, que nos últimos anos viron relativamente desdebuxada a súa antiga funcionalidade de espazos centrais. O Plan recoñece a súa vocación central e consolida a súa xerarquía con respecto ao territorio no que a exercen.

3.2 SISTEMA RURAL E DE ESPAZOS NATURAIS

O sistema rural ocupa unha parte substancial do termo municipal, dominando os dous tercios máis meridionais do seu territorio. Dito sistema enfrontase a importantes retos de sostibilidade e está composto polos seguintes elementos que se complementan:

- O sistema de **núcleos parroquiais de base rural** que poden chegar a especializarse nalgún uso, dentro dos límites sinalados pola Lei para os usos admisibles nesta clase de solo, complementando o residencial unifamiliar de baixa densidade, respectando en todo caso o carácter e fisionomía rurais. De acordo a dita lexislación, o Plan define os ámbitos de expansión segundo a dinámica de cada núcleo, a capacidade e valor do medio físico, así como a viabilidade de resolución dos impactos medioambientais xerados, especialmente os relativos aos vertidos de augas residuais. A delimitación das áreas de expansión permite canalizar e corrixir adecuadamente a tendencia extensiva de vivenda diseminada en rústico, co dobre beneficio de facilitar a resolución das necesidades xeradas de servizos mínimos (accesos, saneamento, etc.), por unha parte, e por outra de preservar os solos agrícolas produtivos, todo isto nunha perspectiva de xestión sostible do territorio produtivo municipal.

O subsistema de núcleos analizouse de forma detallada no documento específico (*Análise do Modelo de Asentamento Poboacional*) que esixe a actual lexislación urbanística autonómica. Nos apartados correspondentes desta Memoria recóllense os datos concretos en termos de número de núcleos, superficies delimitadas, capacidade teito, etc.

- O **solo agrario produtivo**, tanto forestal ou de monte como de cultivo, onde a acción da concentración parcelaria introduciu a base da racionalización da súa explotación produtiva e unha certa homoxeneidade territorial. Loxicamente o Plan recoñece a ordenación e destino actual de ditos solos, establecendo unha normativa de conservación, que, xunto á estricta delimitación das áreas de expansión dos núcleos rurais, permite conxurar o risco da súa invasión por usos non agrícolas, particularmente vivenda non vinculada ás actividades agropecuarias.
- Os **espazos naturais**, teñan ou non potencialidade produtiva, pero **con valores medioambientais, ecolóxicos, paisaxísticos**, etc. Destacan os Vales do Ulla, do Santa Lucía e do Pereiro, declarados Zonas de Especial Protección dos Valores Naturais (proposta de Lugar de Importancia Comunitaria – Rede Natura 2000; Sistema Fluvial Ulla-Deza, LIC Es1140001), polo Decreto 72/2004 do 2 de Abril. Igualmente os espazos naturais asociados a ditos cursos de auga, e o resto de espazos naturais que polos seus valores foron clasificados como rústico protexido no presente Plan. Ditos solos foron analizados e valorados con especial detalle nos estudos complementarios ao Plan que, en cumprimento da lexislación urbanística autonómica, se elaboraron: *Estudio do Medio Rural*, e *Estudio de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico*.

3.3 REDES DE COMUNICACIÓNS, DOTACIÓNS E ESPAZOS PÚBLICOS

Rede Viaria

A cuestión das infraestruturas de transporte, que constitúe un elemento crítico no actual modelo de crecemento de Teo, debe ocupar o primeiro plano da nova reflexión planificatoria. O Plan define o **sistema viario principal**, tanto o existente como o novo proposto, enriquecido e xerarquizado cara á súa eficiencia como soporte da accesibilidade municipal e da relación comarcal. A situación de Teo neste aspecto atópase nestes momentos suxeita a cambios significativos:

- O desdoblamento das dúas estradas autonómicas de acceso a Santiago C-543 (Noia) e AC-841 (A Estrada), comportará á reordenación das condicións do tráfico das dúas principais estradas de distribución do Concello de Teo: a N-550 e a propia AC-841; o que permitirá en liñas xerais a mellora de accesibilidade entre Santiago e Teo.
- A nova Autoestrada a Ourense e o conxunto de actuacións previstas no "Plan Sectorial da Rede de Transporte por estrada na cidade de Santiago" da CPTOPT, incluíndo, en Teo, a vía proxectada de conexión entre a N-550 e a tamén proxectada como corredor alternativo á AC-841 (prolongación do cinturón Oeste de Santiago e denominada AG-59), crean un novo escenario para as comunicacións comarcais e constitúen unha grande oportunidade para o desenvolvemento da Comarca.

Xunto a estas propostas, o Plan introduce un conxunto de novas vías que completan a malla viaria e constitúen o adecuado esqueleto no que se articulará o desenvolvemento urbanístico proposto.

No apartado 8.2 e no Anexo D (Estudio Económico Financeiro) descríbense minuciosamente o conxunto de actuacións propostas en materia de rede viaria, sendo o sistema de rede viaria principal o constituído polos seguintes elementos:

Cadro 1: Rede viaria principal

Tipo de vía	Denominación ¹	Orixe e destino	Estado	Sección media (m)	Lonxitude (m, en Teo)
Autoestrada	AP-9 (A-9)	Ferrol – Vigo	Existente	25,0	7.432
Autoestrada	AP-53 (A-53)	Santiago – Ourense	Existente	25,0	1.357
Estrada Nacional	N-550	Santiago – Vigo	Existente	14,00 - 10,0	5.559
Est. Autonóm. P.B.	AC-841 (C-541)	Santiago – A Estrada	Existente	8,0	9.964
Autovía V.A.C.	AG-59	Santiago – Pontevea (AC-841)	Existente	24,0	6.996
Autovía P.S.R.V.S	Variante As Galanas – Cacheiras	N-550 (As Galanas) – AC-841 (Cacheiras)	Proposta	24,0	3.943
Autovía P.S.R.V.S	AC-539	AG-59 (Penelas) – AC-841 (Cacheiras)	Existente	24,0	1.439
Autovía P.S.R.V.S	AC-522	N-550 (As Galanas) – AG-59 (Pardiñas)	Existente	24,0	540
Rede Autonómica Secundaria	AC-241	Ponteulla – Pontevea	Existente	8,0	3.900
Rede Autonómica Secundaria	AC-242	Padrón – Pontevea	Existente	6,5	3.700
Estrada Provincial	CP-8201	Desde AC-241 ata AC-841	Existente	7,0	5.880
Estrada Provincial	CP-8202	As Galanas – Cacheiras	Existente	7,0	4.330

¹ Inclúese a nova denominación oficial da vía, e entre paréntese a denominación anterior, cando esta cambiou.

Cadro 1: Rede viaria principal

Tipo de vía	Denominación ¹	Orixe e destino	Estado	Sección media (m)	Lonxitude (m, en Teo)
Estrada Provincial	CP-0205	Bertamiráns – A Ramallosa (excepto novo treito proxectado)	Existente	7,0	5.906
Estrada Provincial	CP-0205 (variante)	Casalonga-Cornide	Existente	7,0	2.027
Estrada Provincial	CP-6502	Pazos (Padrón) – Luou – A Ramallosa	Existente	7,0	4.744
Estrada Provincial	CP-8203	Vedra-Santiago	Existente	7,0	596
Estrada Provincial	CP-0206	Milladoiro-Biduido (treito no límite municipal – Reborido)	Existente	7,0	717
Estrada Municipal		Milladoiro – Reis	Existente	7,0	9.782
Estrada Municipal		Luou – Balcaide	Existente	7,0	3.039
Estrada Municipal		Espasande – Recesende	Existente	7,0	4.388
Estrada Municipal		N-550 – Igrexa de Calo	Proposta	7,0	1.862
Estrada Municipal		Cacheiras – Noenlles	Existente	7,0	2.128
Estrada Municipal		Fixó – Cacheiras	Proposta	7,0	4.605
Estrada Municipal		Portoameneiro – Vedra	Existente	7,0	2.436
Estrada Municipal		N-550 – Reborido	Proposta	7,0	327
Estrada Local ppal.		Os Tilos – Requián	Proposta	7,0	2.828
Estrada Local ppal.		Requián – Catro Camiños	Existente	7,0	2.164
Estrada Local ppal.		Portoameneiro – A Pedra	Proposta	7,0	293

P.B: Primaria Básica; V.A.C: Vía de Alta Capacidade; P.S.R.V.S: Plan Sectorial da Rede Viaria de Santiago, Ames e Teo.

Sistema Xeral de Dotacións e Espazos Libres

Unha das determinacións de estrutura do Plan Xeral é o establecemento das dotacións que compoñen o sistema xeral de equipamentos e zonas verdes públicas; é dicir, aquelas dotacións que debido á súa función están destinadas á súa utilización polo conxunto da poboación do Concello a escala municipal, superando polo tanto ao ámbito local ou parroquial.

No tocante ás dotacións existentes recoñécense como destinadas ao servizo da totalidade da poboación ou con alcance superior ou meramente local aquelas dotacións administrativas localizadas na cabeceira municipal (Concello, Biblioteca, Xulgado...), así como as docentes de maior rango, (representadas polo I.E.S. de Cacheiras e a Escola Taller), o cemiterio municipal e aquelas dotacións deportivas de rango municipal (a zona deportiva de Cacheiras e a piscina municipal en Luou). No tocante ás zonas verdes recoñécense aquelas que pola súa extensión, función, ámbito de servizo e representatividade poden ser consideradas de ámbito supraparroquial, estimado que a carballeira de S. Martiño en Francos e a zona verde do Casal de Castro Mouro teñen con claridade estas funcións. A elas engádese, nun ámbito de cobertura moito maior, a zona recreativa do Xirimbao que o Plan proxecta ampliar.

Determinanse aquelas novas áreas que deberán formar parte do Sistema Xeral de dotacións de equipamentos e zonas verdes públicas. Como estratexia de planeamento, a súa localización pretende reforzar e arroupar outras decisións planificadoras de crecemento ou propostas de actuacións contempladas no Plan. As decisións de localización e dimensión adoptáronse co obxectivo de acadar unha correcta distribución espacial no termo municipal, e contribuír a producir un certo grao de centralidade, de modo que reforcen as decisións de ordenación.

Dentro do sistema xeral de dotacións e equipamento, recóllense as seguintes actuacións:

- Complemento das zonas verdes e espazos libres coa previsión de novas áreas asociadas aos agregados urbanos de Cacheiras-Montouto e Calo, conformadas como parques que completen a oferta existente da

Carballeira de San Martiño (Calo) e a zona verde do Casal do Castro Mouro (Calo). Para tal efecto propónse a implantación das novas dotacións que se recollen nos cadros e planos correspondentes.

- Complemento das áreas recreativas a carón do río Ulla, con dúas novas, unha na Burga de Pontevea e outra en Pontevea, potenciando a recuperación das marxes do río Ulla para usos lúdicos de carácter comarcal, en aras a revalorizar a zona proposta para a súa inclusión na Rede Natura 2000 e declarada Zona de Especial Protección dos Valores Naturais polo Decreto 72/2004.
- Complemento das zonas socioculturais e deportivas de sistema xeral na parroquia de Cacheiras.
- Ampliación do actual I.E.S. e reserva dunha nova parcela para o emprazamento dun novo centro de ensino secundario na Toxeira (Calo) dentro da área de crecemento urbano de Reborido-Milladoiro.
- Dúas reservas para equipamentos vinculados ao transporte en Cacheiras e As Galanas.
- Reserva para ampliación do cemiterio municipal.
- Localización dunha reserva de equipamento sociocultural, cunha posición central, vinculada ao núcleo urbano de Cacheiras, para dar servizo a todo o municipio na perspectiva de reforzar o papel de centralidade deste agregado urbano na nova ordenación.

Sistema Local de Dotacións e Espazos Libres

Complementariamente á implantación de reservas para dotacións do Sistema Xeral propónse no Plan o completamento das dotacións a nivel local, de servizo aos núcleos e parroquias, co obxecto de paliar os déficits diagnosticados na información urbanística (completamento de zonas deportivas, implantación de garderías, centros sociais e culturais polivalentes, etc.). Para iso utilizaranse maioritariamente as reservas dotacionais existentes sen uso actual e as resultantes do desenvolvemento das áreas de Solo Urbanizable e Urbano Non-Consolidado¹.

Particularmente, para o desenvolvemento das áreas de Solo Urbanizable e Urbano Non-Consolidado, e co obxecto de acadar o dimensionamento adecuado das dotacións, se establecen tanto as dimensións mínimas das actuacións a desenvolver como a posición e dimensión das áreas dotacionais máis relevantes, acompañando outras decisións de estrutura como a determinación da rede viaria básica.

¹ Artº 47.2 LOUG e artº 2 MOLUG: Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas no solo urbano non-consolidado e urbanizable.

3.4 NOVAS ÁREAS DE ACTIVIDADE ECONÓMICA

Actualmente o municipio de Teo dispón de escasos solos destinados a usos industriais ou terciarios, en xeral xa ocupados e esgotados, sobre as vías principais (N-550, e, en menor medida, AC-841/C-541), nos seus treitos máis próximos a Santiago. O equilibrio de usos e actividades, aínda sen cuestionar a vocación predominantemente residencial do municipio, así como as oportunidades de localización que ofrece o municipio con respecto ao dinámico espazo metropolitano de Santiago, reforzadas polas novas arterias de comunicación proxectadas, aconsellaron a creación dunha oferta nova de solos especializados para actividades económicas, coas condicións de dimensión e emprazamento adecuadas. Opción que se apoia, ademais, na constatación dunha demanda real de ditos solos por parte de sectores empresariais.

Os novos solos para actividades económicas son:

- Polígono industrial/empresarial do Parque Empresarial de Teo en **Cacheiras-Montouto**, situado próximo ao límite Norte municipal e ao núcleo de A Poba, conectado á proxectada autovía de circunvalación Exterior de Santiago, para usos industriais en xeral. Pola súa dimensión posúe un grande potencial dinamizador da vida económica do municipio.
- Área mixta terciaria e industria escaparate en **A Ramallosa**, sobre a estrada comarcal AC-841, nun espazo de intermedio entre as áreas urbanas de Cacheiras e da Ramallosa. Aproveitando o carácter máis urbano, que, como se dixo, debe de adoptar esta estrada neste treito polo seu desdoblamento mediante a AG-59.
- Área mixta terciaria e residencial de transición entre o Parque Empresarial de Teo e o eixe urbano de Montouto na AC-841, solo urbanizable nun espazo de rotura entre tecidos e usos dispares, ao que se asigna un carácter mixto terciario e residencial.

3.5 REDES DE INFRAESTRUTURAS BÁSICAS

O Plan realizou unha análise minuciosa da situación das redes de infraestruturas, especialmente as dos sistemas vitais para o desenvolvemento humano sostenible: a rede de abastecemento de auga, e a rede de saneamento e depuración das augas residuais.

O Concello desenvolveu nos últimos anos un esforzo considerable nestas materias, para dotarse dunhas redes que sirvan á maior parte dos núcleos de poboación do municipio. Non obstante, os importantes crecementos producidos desde os anos 80, mais os previstos no Plan Xeral, implican inevitablemente a insuficiencia dos sistemas actuais.

A continuación indícanse os elementos e instalacións que conforman o Sistema Xeral de Infraestruturas Técnicas.

SISTEMA XERAL DE INFRAESTRUTURAS TÉCNICAS

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE M ²
SXST-1	Depósito de Cabanelas.	1.725
SXST-2	Depósito de Póboa.	2.225
SXST-3	E.D.A.R. Os Tilos	4.750
SXST-4	E.D.A.R. Río Tinto	7.810
SXST-5	E.D.A.R. Valiñas	7.800
SXST-6	Punto Limpo de A Lagoa	9.690

No Anexo B a esta Memoria, “Infraestruturas de Servizos Técnicos” desenvólvese monograficamente a ordenación integral das redes citadas.

3.6 MODELO TERRITORIAL RESULTANTE

A expresión urbanística destas compoñentes estruturais combina o recoñecemento da realidade existente, desbordada polo desenvolvemento do planeamento municipal dos últimos seis anos, pretendendo corrixir “a posteriori” os efectos do modelo anterior, e a vontade planificatoria de consolidar e potenciar os feitos urbanos principais e secundarios, coa delimitación das áreas específicas de implantación de actividades e dos espazos naturais e produtivos.

É así como o modelo de ordenación urbanística, partindo do recoñecemento da realidade, pretende reafirmar o sistema de asentamentos de base, adaptándoo ás oportunidades abertas por unha estrutura viaria xerarquizada na súa funcionalidade operativa, no marco dun territorio máis amplo que conforma a Área Urbana de Santiago de Compostela, axeitando así a ordenación do desenvolvemento urbanístico a unha visión planificatoria de contido estratéxico territorial.

O modelo proposto responde coherentemente aos obxectivos e criterios que guiaron a elaboración do Plan, e particularmente cumpren as liñas mestras da ordenación que se describiron no apartado 2.3:

- Fortálécese a estrutura urbanística (sistemas xerais) municipal, e se potencia a súa diversidade de usos e actividades, en especial no relativo a solos destinados a actividades produtivas e aos servizos, aínda que tamén introducindo unha variedade tipolóxica nos usos residenciais.
- Poténciase a integración e promoción dos valores diferenciais do termo municipal no espazo metropolitano compostelán, mediante unha importante oferta de solos residenciais e produtivos de excelente localización e con sistemas de regulación que garanten a calidade dos novos desenvolvementos urbanísticos. Isto unido aos valores naturais do municipio conforman unha oferta moi atractiva para os mercados inmobiliarios comarcais.
- Garántese a posta en valor dos recursos medioambientais, produtivos e culturais do municipio, a través da catalogación exhaustiva e a definición das normas de protección, incluíndo o novo estudio e regulamento arqueolóxico.
- Realízase un completo redeseño e ordenación dos sistemas públicos dotacionais e de infraestruturas, tanto para suplir os déficits herdados, como para absorber amplamente as novas demandas futuras resultado do desenvolvemento do Plan. Como exemplo disto, o sistema xeral de espazos libres:
 - Actualmente representa aproximadamente só 2,1 m² de solo por cada 100 m² residenciais construídos,
 - No desenvolvemento do Plan, incluíndo os solos urbanizables, e os crecementos nos solos urbanos consolidados e de núcleo rural, que, obviamente, non aportan novos sistemas xerais, prevese unha relación de aproximadamente 15,3 m² de solo por cada 100 m² residenciais edificables.

3.7 XUSTIFICACIÓN DA DIMENSIÓN DO PLAN

A Memoria xustificativa do Plan Xeral debe explicitar as previsións de demanda de solo urbanizado no municipio, e a metodoloxía empregada para a prospección, de cara a contrastar ditas previsións coa capacidade resultante da ordenación para o período de aplicación do Plan, ou horizonte temporal do mesmo.

A análise cinguese, neste caso, ao solo residencial, na medida en que por unha parte constitúe a parte cuantitativamente máis importante da ordenación, e que por outra parte o solo destinado a actividades económicas está suxeito a variacións e factores moito máis difíciles de prever. A propia oferta nova de solos en condicións adecuadas de localización, accesibilidade, servizos, etc. pode inducir unha demanda ex novo en zonas de escasa tradición industrial ou empresarial. E, dado o escaso mercado existente ata a data en Teo de solos non residenciais, sería imposible unha análise de tendencia fiable.

En todo caso, o Plan, baixo unha óptica de desenvolvemento social e territorial sostible, prevé unha oferta importante de solos para actividades económicas, paralela á de novos solos residenciais, buscando re-equilibrar os usos e actividades no ámbito local, nunha situación como a de Teo, na cal o crecemento residencial foi nos últimos anos moi por diante do crecemento das actividades económicas.

3.7.1 Previsións de crecemento demográfico

Dinámica demográfica da Área Urbana de Santiago de Compostela e do Municipio de Teo.

Como se indicou anteriormente a Área Urbana de Santiago amosa ser a que maior crecemento demográfico ten experimentado nas últimas décadas, acadando taxas de crecemento acumulativo do 1,33% anual na década 1991-2001 e do 1,24% no período 2001-2007, sobrepasando amplamente ao conxunto das Áreas Urbanas Galegas, que experimentaron nestes períodos taxas de 0,53% e o 0,73% respectivamente; pero incluso superando amplamente as áreas urbanas consideradas como moi dinámicas como son a de Vigo (con taxas de 0,45% e 0,5%) ou de A Coruña (0,61% e 1,14%).

Neste contexto a poboación do Concello de Teo como compoñente da Área Urbana Compostelá (xunto cos concellos de Ames e Santiago de Compostela) incrementouse neste período 91-07 en 4.834 habitantes (segundo os datos do censo e padrón de poboación), o que supón un incremento porcentual do 38,4% sobre a poboación existente no ano 1991, representando xa na actualidade o 12,8% da poboación da Área Urbana. Máis aínda, no último período considerado (2001-2007) o incremento da poboación do municipio de Teo ascende a 2.547 habitantes, que representa o 26,3% do incremento do conxunto da Área Urbana.

Avaliación das previsións de crecemento demográfico municipal

En canto ao incremento poboacional esperado no ámbito municipal para os efectos das previsións contempladas no Plan Xeral de Ordenación Municipal, efectuáronse proxeccións demográficas, referidas á poboación de dereito nos seguintes supostos:

- 1.A poboación seguirá medrando á taxa de crecemento anual acumulativa da poboación de dereito do conxunto da Área Urbana compostelá, da que Teo forma parte, experimentada no último decenio (TCAA 91-01 A.U. = 1,33%).
- 2.A evolución da poboación seguirá medrando ás taxas de crecemento anual acumulativa da poboación municipal do último decenio 1991-2001 (TCAA 91-01 = 1,68%).
- 3.A poboación seguirá medrando á taxa de crecemento anual acumulativa da poboación de dereito experimentada no municipio no período recente 1991-2006 (TCAA 91-06 = 2,08%).

A adopción das dúas primeiras hipóteses suporía que o municipio crecería aproximadamente entre os 5.500 e 7.327 habitantes para o ano 2025 (a partir da poboación do ano 2001), ata acadar unha poboación de dereito que oscilaría entre os 20.447 e os 22.221 habitantes.

Unha vez adoptado polos organismos estatísticos o criterio de referirse unicamente á poboación de dereito no censo do ano 2001, e depurado e axustado o proceso de revisión padroal nos seguintes anos, utilízanse as cifras da poboación de dereito nas análises comparativas para as cifras de poboación dos períodos anteriores.

Cadro 2: Previsións de crecemento demográfico

	Poboación de dereito				Taxa crecemento anual		Proxección de crecemento 2025		
	1981	1991	2001	2006	TCAA 91-01	TCAA 91-06	TCAA A.U. 91-01	TCAA 91-01	TCAA 91-06
SANTIAGO DE COMPOSTELA	82.404	87.807	93.381	93.458	0,62	0,42	128.199	108.245	101.141
AMES	9.527	10.011	17.737	23.219	5,89	5,77	24.350	69.992	67.397
TEO	11.071	12.607	14.894	17.168	1,68	2,08	20.447	22.221	25.386
TOTAL A. U. SANTIAGO	103.002	110.425	126.012	133.845	1,33	1,29	172.996	200.458	193.924

Fte.: Censos de Poboación 1981, 1991, 2001. Revisión padroal 2006. Elaboración propia.

No Plan Xeral adóptase a terceira das hipóteses anteriormente indicadas, o que suporía proxectar a poboación de dereito do ano 2006 a unha **taxa de crecemento anual acumulativa do 2,08%**; optándose por considerar este período longo de 15 anos (1991-2006) que permite minimizar resultados conxunturais que puideran darse na análise de períodos máis curtos. O valor desta taxa sitúase na media das experimentadas no último quinquenio 2001-2006 (2,88%) e no anterior decenio censal 1991-2001 (1,68%), e polo tanto pode considerarse como unha taxa moderada, que ben podería verse superada de manterse o ritmo de crecemento poboacional dos últimos anos.

Na hipótese escollida polo Plan Xeral suporía que o municipio de Teo pode acadar un crecemento poboacional que derivará nunha poboación próxima aos 25.400 habitantes para o ano 2025.

A adopción desta hipótese ten o seguinte significado:

- Que o municipio mantén o seu potencial de atracción no conxunto da Área Urbana compostelá para acoller a nova poboación. Vale dicir que superada a crise demográfica do conxunto de Galicia experimentada na comunidade no período 1981-1991 (expresada na tendencia dos últimos anos que amosa signos de recuperación), o conxunto das Áreas Urbanas galegas segue a concentrar unha maior cota de crecemento poboacional.
- Que se mantén en certa medida o proceso de metropolización que experimentou no período 1991-2001 a Área Urbana; un proceso que aínda que no período 2001-2007 experimenta unha tendencia á baixa no veciño municipio de Ames (que viu reducida a súa taxa de crecemento respecto da experimentada no período 1991-2001), e unha tendencia á recuperación (aínda moi feble) no municipio central de Santiago de Compostela, aínda amosa no municipio de Teo unha tendencia claramente expansiva, como se expresa no incremento sucesivo das taxas de crecemento (un 60% no último quinquenio 2001-2006).

Neste contexto a hipótese de crecemento poboacional indicada polo Plan para a súa xustificación da capacidade residencial adopta unha hipótese moderada de crecemento por aplicación dunha taxa de crecemento anual acumulativo TCAA do 2,08% anual (correspondente á taxa de crecemento anual no período 1991-2006); un 28% por debaixo da taxa de crecemento experimentada no municipio no último quinquenio (2,88% anual no período 2001-2006), entendendo que

o crecemento experimentado nos últimos anos responde en certo modo a circunstancias conxunturais do conxunto de Galicia que dificilmente se reproducirán coa mesma intensidade nos próximos anos.

En todo caso reafirmar que a hipótese de crecemento resulta moderada respecto á experimentada no Concello nos últimos anos, pero aínda moi baixa respecto da experimentada no veciño Concello de Ames que neste último período experimentou un crecemento de 6.816 habitantes con taxas de crecemento anual acumulativo do 5,57% anual.

Esta é a hipótese pola que se opta no Plan Xeral, supoñendo unha taxa de crecemento anual acumulativa como a experimentada nestes últimos 15 anos, no período 1991-2006. Con esta hipótese apoiada na tendencia demográfica, o crecemento esperado para a poboación de dereito, a sitúa nos 25.386 habitantes para o ano 2025.

3.7.2 Dinámica tendencial inmobiliaria

O municipio de Teo coñeceu un forte desenvolvemento residencial nos últimos lustros, aínda a pesar da situación de “excepción” do seu planeamento urbanístico desde o ano 2001, cunha parte das zonas de ordenanza suspendidas, o que, loxicamente, ralentizou o seu crecemento.

Non obstante, a súa localización privilexiada no primeiro anel metropolitano de Santiago manifestouse no ritmo sostido de crecemento do número de vivendas construídas, incluso neste período máis recente, tal como se reflicte no seguinte cadro, no que se recollen xa as vivendas executadas no municipio no último quinquenio.

Cadro 3 : Evolución do parque de vivendas

Ano	Nº vivendas	Período	Incremento período	Incremento anual
1981	2.870	-	-	-
1991	4.315	1981 a 1991	1.445	144,5
2001	6.506	1991 a 2001	2.191	219,1
2005	7.630	2001 - 2005	1.124	224,8

Fonte: Censos de Poboación e Vivendas, e licencias de obras municipais para os datos posteriores a 2001.

Tendencialmente pódese prever polo tanto que a demanda potencial para a próxima década se sitúe en torno ás 250 vivendas anuais, tendo en conta tanto o crecemento que se observa entre períodos, como a contención artificial ou forzada da demanda contabilizada a partir do ano 2001, debido á situación urbanística anómala do municipio que se comentou. En todo caso cómpre sinalar que no ano 2005 se concederon licencias para un total de 337 vivendas.

Esta estimación a partir dunha visión “endóxena”, resulta por outra parte significativamente consistente co que se deduce dunha análise da dinámica “esóxena”, é dicir, do marco ou contexto comarcal. En efecto, o cadro seguinte, ofrece unha cifra que se aproxima á anterior (234 viv.) para a demanda anual residencial en Teo, como “cota” proporcional ao seu peso poboacional do crecemento residencial correspondente ao período de 9 anos entre 1992 e 2001 na comarca de Santiago¹. En dito período, do que se dispón de datos fiables (visados colexiais e licencias), a execución de novas vivendas ascende a un total de 19.910 novas vivendas construídas.

¹ A comarca así considerada inclúe, ademais de Santiago, os municipios de Ames, Boqueixón, Brión, Teo, Val do Dubra e Vedra.

Cadro 4 : Participación municipal na dinámica comarcal

	Poboación 2001		Incremento de vivendas	
	Absoluta	Peso	1992-2001	Anual
Teo	15.612	10,6%	2.105	233,8
Comarca	147.700	100,0%	19.910	2.212

Tendo en conta a tendencia crecente do ratio de incremento intercensal no caso de Teo, a cifra antes sinalada de 250 vivendas como demanda anual en Teo para a próxima década, pode considerarse axustada, e incluso conservadora.

3.7.3 Horizonte temporal do Plan

Estímase como horizonte razoable de vixencia do Plan, en termos de programación¹, un período de aproximadamente tres cuadrienios.

Nese período as previsións do Plan non deberían ser desbordadas ou cuestionadas pola dinámica real do municipio. Tras dito período pódese supoñer que serán necesarios certos axustes e correccións ao modelo, mantendo a súa estrutura e elementos fundamentais, pois, como se sinalou, deseñouse un modelo territorial con vocación de permanencia.

Nese horizonte de programación deberán executarse as previsións establecidas nos solos urbanos e urbanizables delimitados, e, eventualmente, nalgún dos ámbitos de solo urbanizable non delimitado, que, por outra parte podería substituír a aqueles delimitados que por diversas razóns non arrincaran en dito período.

Como se indicou anteriormente, suposta a secuencia do proceso de planeamento de dous cuadrienios -xestión, equidistribución, urbanización (4 anos) e edificación (4 anos)- as determinacións do Plan Xeral sitúan no horizonte de 12 anos as accións de urbanización e transformación do solo. Máis alá deste horizonte o proceso de construción das edificacións e posta a disposición dos usuarios dilátase ata os 16 anos; de tal maneira que as accións programadas polo Plan Xeral en materia de vivenda se converterán en oferta real no horizonte de dezaseis anos, a partir da entrada en vigor e postas en funcionamento as actuacións de desenvolvemento urbanístico previstas no Plan Xeral, é dicir, a partir do ano 2009. Desta forma estímase o horizonte de priorización de accións do Plan no ano 2025.

3.7.4 Axuste da dimensión do Plan

A partir da cifra de referencia anterior, o proceso de axuste da dimensión do Plan segue os seguintes pasos:

1. Priorización e secuenciación temporal da execución dos novos desenvolvementos urbanísticos proxectados.
2. Comparación das cifras proxectadas resultantes da ordenación e secuenciación do crecemento coa demanda potencial estimada, para un horizonte temporal dado de vixencia do PX, compasando nese lapso o ritmo de urbanización (secuencia de execución citada) e o de demanda, e incluíndo unha marxe ou coeficiente de seguridade.
3. En caso de existir desaxustes significativos entre a previsión de crecemento e a demanda estimada, deberase reaxustar a dimensión dos novos solos residenciais proxectados, e/ou o criterio de priorización e secuenciación da súa execución.

A xustificación do axuste da dimensión do Plan nos termos sinalados inclúese no apartado 10.2 desta Memoria.

¹ Emprégase o concepto de “programación” para referirse ás previsións do Plan que poden entenderse como efectivamente vinculantes, cun custo e financiación que se cuantifica e que están suxeitas a prazos e mecanismos de execución obrigada. Entendendo que aínda que legalmente xa non haxa solos urbanizables “programados”, os solos urbanos e os urbanizables delimitados actuais si poden considerarse “programados” polo Plan.

4 CLASIFICACIÓN DO SOLO

As Normas Subsidiarias de Planeamento Municipal de 1995 vixentes estableceron 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.

Estas determinacións véñense matizadas primeiro coa entrada en vigor da Lei 1/1997 do Solo de Galicia e a Ley estatal 6/1998 “de Régimen del Suelo y Valoraciones”, e máis recentemente, da LOUG (e a súa modificación na MLOUG), que repetidamente se mencionou nesta Memoria.

A lexislación vixente, que corresponde lóxicamente, por ser a máis recente, á LOUG, introduce as clases e categorías de solo, así como os requisitos esixibles en cada caso que se resumen no seguinte cadro.

Cadro 5: Clasificación do Solo na LOUG

Clase de solo	Requisitos para a clasificación	Categoría	Condições da categoría
Urbano	Terreos integrados na malla urbana existente que cumpran a ou b: a) Contén con acceso rodado público e cos servizos de abastecemento de auga, evacuación augas residuais, e subministración de enerxía eléctrica, mediante redes públicas con características adecuadas. b) Que carecendo dalgúns dos servizos estean comprendidos en áreas ocupadas pola edificación, como mínimo nas 2/3 partes dos espazos aptos para ela, segundo a ordenación do PX.	Consolidado	Solares e parcelas que, polo seu grao de urbanización efectiva e asumida polo planeamento urbanístico, poidan adquirir a condición de solar mediante obras accesorias que poidan executarse simultaneamente coas de edificación.
		Non-consolidado	Restante superficie de solo urbano e, en todo caso, terreos nos que sexan necesarios procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana ou obtención de dotacións, aqueles sobre os que o planeamento prevea unha ordenación substancialmente diferente da existente, así como áreas urbanizadas a marxe do planeamento.
Núcleo Rural	Asentamento de poboación singularizado por características morfolóxicas, tipoloxía tradicional das edificacións, vinculación coa explotación racional dos recursos naturais ou de circunstancias doutra índole (imbricación racional co medio físico), e que figuren diferenciados administrativamente (censos e padróns) con topónimo propio, e as áreas de expansión.	Núcleo existente	Ámbito consolidado como mínimo nun 50% pola edificación, de acordo coa ordenación proposta. Delimitado por unha liña que encerre as edificacións tradicionais seguindo o parcelario e as pegadas físicas, como máximo a 50 metros das edificacións tradicionais.
		Expansión	De acordo cos criterios de crecemento do planeamento, terreos comprendidos dentro dunha liña situada como máximo a 200 m do perímetro do núcleo actual, sen afectar ao solo rústico protexido (agás nos casos excepcionais).
Urbanizable	Terreos que non teñan a condición de solo urbano, de núcleo rural, nin rústico, e poidan ser obxecto de transformación urbanística nos termos da lei.	Delimitado (ou inmediato)	O comprendido en sectores delimitados que teñan establecidos os prazos de execución e as condicións para a súa transformación e desenvolvemento urbanístico.
		Non-delimitado (ou diferido)	Os demais terreos que o plan xeral clasifique como urbanizable.

Cadro 5: Clasificación do Solo na LOUG

Clase de solo	Requisitos para a clasificación	Categoría	Condições da categoría
Rústico	Os terreos que deben ser preservados da urbanización e, en todo caso os:	De protección Ordinaria	Que o planeamento urbanístico consideren inadecuados para o seu desenvolvemento (carac. xeotécnicas ou morfolóxicas, impacto territorial, riscos...)
	a) Sometidos a un réxime específico de protección segundo lexislación territorial ou normativa dominio público, costas, medio ambiente, ou patrimonio cultural, infraestruturas, etc.	Esp. protección Agropecuaria	Terreos de alta produtividade; que sexan obxecto de concentración parcelaria (a partir da lei, ou nos 10 anos anteriores).
	b) Que presenten valores naturais, ambientais, paisaxísticos, productivos, históricos, arqueolóxicos, culturais, científicos, educativos, recreativos ou outros.	Esp. protección Forestal	Explotacións forestais e os que sustenten masas arbóreas e terreos de monte protexibles e as que sufrisen efecto do lume (a partir da lei, ou nos 5 anos anteriores). Áreas declaradas de especial produtividade forestal. Montes públicos e montes veciñais en man común.
	c) Degradados, a fin de facilitar a recuperación dos seus valores.	Esp. protección Infraestruturas	Terreos destinados a infraestruturas e as súas zonas de afección non susceptibles de transformación, conforme ao planeamento e ordenación do territorio.
	d) Ameazados por riscos naturais ou tecnolóxicos incompatibles coa urbanización.	Esp. protección das Augas	Terreos fóra dos núcleos rurais e do solo urbano, definidos na lexislación de augas como leitos naturais, ribeiras e marxes das correntes; como leito ou fondo das lagoas e encoros; terreos inundados e zonas húmidas e zona de servidume. Zonas de protección que delimiten os instrumentos de planeamento. Terreos con risco de inundación e aqueles sobre augas subterráneas protexibles.
	e) Que o PX ou os instrumentos de ordenación do territorio consideren inadecuados para o desenvolvemento urbanístico en consideración aos principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sostible.	Esp. protección Costas	Terreos fóra dos núcleos rurais e do solo urbano que se atopen a unha distancia <200m do límite interior da ribeira do mar. Excepcionalmente poderá reducirse ata 100m.
		E.P. espazos Naturais	Terreos sometidos a algún réxime de protección pola Lei 9/2001 ou da lexislación reguladora dos espazos naturais, a flora e a fauna. Terreos que os instrumentos de ordenación, normas provinciais ou planeamento consideren necesario protexer.
		E.P. Interese Paisaxístico	Terreos fóra dos núcleos rurais e do solo urbano que ofrezan vistas panorámicas do territorio, do mar, do curso dos ríos, (...). Os fitos paisaxísticos significativos e os seus accesos.
		E.P. Interese Patrimonial	Zonas con interese patrimonial, artístico ou histórico que estean previstas no planeamento ou na lexislación sectorial que lles sexa de aplicación.

4.1 SOLO URBANO

Criterios de clasificación

De acordo coa Lei, a caracterización urbanística dos servizos e as condicións de consolidación determinarán a clasificación do solo como **urbano**.

Procédese polo tanto a establecer unha proposta de ámbito do Solo Urbano que ten en conta tanto o estado e nivel de servizos urbanísticos existente como a consolidación acadada polas edificacións realizadas ao amparo das ordenanzas de solo urbano das Normas Subsidiarias, estendéndose ata abarcar os núcleos que perderon a súa condición rural de orixe e que, de conformidade co novo modelo proposto, se incorporan a solo urbano.

A partir destas premisas legais, o Plan localiza a maior parte do Solo Urbano no tercio setentrional do municipio, dentro dun esquema de crecemento, no que xunto aos novos Solos Urbanizables que se propoñen, configúrase un grande agregado urbano no que necesariamente se mesturen tecidos urbanos moi diversos, caracterizados en xeral pola súa densidade baixa e media, coa incorporación dos espazos de maior valor ambiental ao disfrute público, e dotado dunha maior accesibilidade e mellor interrelación.

Estes Solos Urbanos son as pezas xa consolidadas ou semiconsolidadas nos agregados xa descritos (3.1, *SISTEMA URBANO*), e que corresponden a Os Tilos-Cacheiras, Reborido-O Milladoiro e Calo-As Galanas.

Os novos espazos urbano/urbanizables definidos, inclúen tanto áreas que teñen unha fisionomía xa plenamente urbana, en termos de tipoloxías edificatorias e usos - por evolución, nalgúns casos, de núcleos rurais pre-existent -, como outras que, aínda que manteñen uns trazos en grande medida rurais, ao localizarse no interior dese espazo superior urbano/urbanizable, están abocados á súa incorporación ao proceso de urbanización.

Como corolario, isto exclúe da clasificación como urbanos daqueles núcleos rurais que, aínda que próximos ao agregado urbano, son periféricos a este e manteñen actividades agrícolas e carácter rural.

Ademais destes solos, delimitanse outros ámbitos de Solo Urbano illados que corresponden a situacións particulares:

- Núcleos-cabeceira que concentran funcións especializadas respecto a amplos territorios no resto do municipio (A Ramallosa, Pontevea),
- Desenvolvementos lineais sobre eixes de comunicacións en grande medida consolidados (Casalonga),
- Urbanizacións en grande medida autónomas (Os Verxeles).

Categorías de Solo Urbano

En canto á adscrición a unha u outra das categorías previstas pola Lei para esta clase de solo, é dicir, Consolidado ou Non Consolidado, esta atense ás condicións da edificación, urbanización e parcelación existentes nos ámbitos correspondentes. Así, considéranse Non Consolidados:

- Os ámbitos que reunindo alomenos un dos dous requisitos de solo urbano, sen embargo teñan pendentes obras de urbanización superiores ás admisibles no caso dos solos urbanos consolidados (*obras accesorias que poidan executarse simultaneamente coas de edificación*¹),
- Os ámbitos onde a obtención de solos con destino público (xa sexa dotacional, vial ou espazos libres), e/ou a inadecuación da estrutura de propiedade do solo actual para a xusta distribución de cargas e beneficios entre os propietarios afectados, obriga á alteración substancial de dita estrutura por medio da correspondente reparcelación (máis aló da simple regularización de predios prevista en solo Urbano Consolidado²).

¹ Artº 12.a) LGOU.

² Artº 19.b) LGOU.

O resto de solos urbanos serán, loxicamente, Consolidados.

Determinacións do Plan Xeral en Solo Urbano

O grao de detalle ou definición das determinacións fixadas en cada unha das categorías polo Plan Xeral varía segundo as seguintes situacións:

- En Solo Urbano Consolidado, o PX define o conxunto de determinacións, salvo nos ámbitos remitidos a Plan Especial de Protección,
- En Solo Urbano Non Consolidado poden darse dúas situacións:
 - Ámbitos que se ordenan detalladamente polo propio PX, e que poden ser obxecto, adicionalmente, de Estudio de Detalle. Nestes casos o PX delimita e ordena o correspondente Polígono de Execución Integral.
 - Ámbitos remitidos a planeamento especial de Reforma Interior, por requirir un estudio máis particularizado.

Xestión en Solo Urbano

En Solo Urbano Consolidado, non remitido a planeamento especial, unicamente cabe a delimitación de Zonas de Normalización (ou regularización) de Predios (Artº 122 LGOU).

En Solo Urbano Non Consolidado, como regra xeral, será preciso o desenvolvemento do instrumento de xestión para a equidistribución - salvo en casos excepcionais de propietario único -, destinado a sinalar as parcelas edificables resultantes e as correspondentes ás cesións obrigatorias e viais.

Resumo de supostos en Solo Urbano

En síntese, as situacións posibles que se plantean en Solo Urbano son as resumidas no seguinte cadro.

Cadro 6: Supostos de aplicación en Solo Urbano

Condições do ámbito de solo urbano		Instrumentos segundo categoría do solo	
		S.U. Consolidado	S.U. Non Consolidado
Nivel de detalle das determinacións establecidas polo PX	→ Incompletas	→ Estudio de Detalle	PERI e (no seu caso) Estudio de Detalle
	→ Completas	→ Licencia directa	Estudio de Detalle (axuste de alifacións e rasantes)
Delimitación de ámbito suxeito a plan especial	→ Normas e plan de protección pendentes	→ Plan Especial de Protección	PERI / P.E. de Protección
Situación da estrutura da propiedade	→ Inadecuada para equidistribución e execución da ordenación detallada	→ Delimitación de zona de normalización de predios	Proxecto de Reparcelación
Nivel de urbanización	→ Incompleto	→ Obras accesorias de Urbanización simultáneas ás de edificación	Proxecto de Urbanización

Obrigacións en Solo Urbano

Loxicamente, con independencia da casuística anterior, as obrigacións e dereitos que con carácter xeral afectan aos propietarios dunha e outra categoría de Solo Urbano están definidos por Lei, podendo destacarse, no capítulo de deberes, a cesión de solos de reserva para dotacións e espazos libres, e para localizar o 10% do aproveitamento tipo (agás en polígonos aos que o Plan impoña cargas especiais), nos Non Consolidados (artº 20.1 e 47.2 LOUG, e artº 2 MLOUG).

No apartado 5 descríbese e xustifícase con maior detalle a ordenación establecida polo PX en solo urbano.

4.2 SOLO RÚSTICO

Unha vez delimitado o solo que dispón das condicións para ser clasificado como urbano, procede delimitar os solos que deben ser clasificados como rústicos, por atoparse nalgunha das situacións sinaladas na lexislación, que se reflicten no cadro 4. Desta maneira a delimitación das outras clases de solo (núcleo rural e urbanizable), partirá da previa valoración do medio físico do termo municipal, e polo tanto teranse excluído xa das mesmas os solos que deben necesariamente ser protexidos, preservados ou restaurados.

Os solos que se incluíron na clase de rústico de protección, corresponden a algunha das situacións que se sinalan na Lei e sintetizáronse no cadro nº 4. No caso de Teo, a delimitación dos ámbitos de solo rústico, a partir da análise do medio físico¹ e da lexislación e afeccións territoriais supramunicipais, permitiu identificar as categorías que se describen seguidamente.

- Solo Rústico de Protección de espazos Naturais. Son as áreas ou elementos do territorio que presentan singulares valores ambientais, naturais e paisaxísticos, así como as incluídas no Catálogo de Bens protexidos do presente Plan Xeral, tal e como se delimita nos planos de ordenación. Con carácter xeral estes espazos están suxeitos á tutela definida pola Lei 9/2001 de 21 de agosto de Conservación da Natureza, coas determinacións establecidas no Decreto 82/1989 de 11 de maio da Consellería de Agricultura polo que se regula a figura de espazo natural en réxime de protección xeral, así como ao establecido na Orde da Consellería de Medio Ambiente de 9.6.2003.

Comprende o val do río Ulla e dos seus afluentes, o río Santa Lucía e o río Pereiro. Estes solos corresponden en parte ao ámbito declarado Zona de Especial Protección dos Valores Naturais polo Decreto 72/2004, do 2 de Abril. Dito ámbito, que abrangue aproximadamente a canle regular de ditos ríos no termo de Teo, ampliouse ao delimitar esta categoría de solo, para incluír as ribeiras e marxes máis vinculadas pola súa topografía, vexetación, etc. ao río correspondente, é dicir, os espazos naturais contiguos que conforman o ecosistema asociado.

- Solo Rústico de Protección Forestal. Comprende aqueles territorios de vocación forestal que en ocasións marcan o perfil distante, representando fitos na paisaxe, e que constitúen pezas estruturantes do territorio que deben manterse libres de edificación. Nun futuro, están chamados a constituír reservas naturais e productivas, cuns límites ben definidos alí onde foron sometidas a concentración parcelaria con esta consideración.

Así mesmo inclúense os terreos que reúnen algunha das condicións sinaladas no artigo 32.2.b LGOU (e no artº 9 MLOUG), tal e como se delimitan nos Planos de Ordenación.

En particular os sistemas vinculados ao bosque atlántico caducifolio estarán suxeitos á tutela definida pola Lei 4/1989 de 27 de marzo de Conservación dos espazos Naturais e da Flora e Fauna Silvestre, e Lei 9/2001 de 21 de agosto de Conservación da Natureza da Xunta de Galicia.

- Solo Rústico de Protección das Augas. As zonas baixas de prado, as masas ribeiriñas, os leitos dos ríos e regatos e as estruturas parcelarias asociadas ás canles, fóra dos núcleos rurais e do solo urbano, que constitúen a base do sistema hídrico dun municipio clasificado pola Xunta de Galicia como de alto risco de inundacións, e que se ordenan cun criterio positivo cara o mantemento do seu valor productivo, ecolóxico e paisaxístico, representando nalgúns casos eixes que estruturan o territorio municipal. En xeral son os solos sinalados no artigo 32.2.c LGOU e no artº 9 MLOUG.

En TEO están presentes un conxunto importante de canles e cuncas, en primeiro lugar a do río Ulla, a cal como en parte os seus afluentes Sta. Lucía e Pereiro están suxeitos a protección como espazo Natural por pertencer á LIC. O resto do sistema fluvial de TEO, é dicir, ríos Tinto, Chao e Tella, principalmente, así como as súas ramificacións máis significativas, están incluídas nesta categoría. Salvo nos casos de correntes de

¹ En particular os estudos, previstos na Lei e o Prego, do *Medio Rural* e o de *Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico*, incluídos na documentación do presente Plan.

auga de escasa entidade, en ámbitos de solo urbanizable, que se integran no sistema de espazos libres de ditos ámbitos, tal como prevé o artº 9 MLOUG.

- Solo Rústico de Protección Agropecuaria. Áreas produtivas de cultivo sometidas a procesos de concentración parcelaria, que garanten o seu interese e valor produtivo, e que reúnen unha apreciable entidade superficial como para constituír reservas de solo destinado ás actividades agrícolas, e aos usos compatibles previstos na lexislación sectorial da Concentración Parcelaria, ou por encontrarse nalgunha das situacións sinaladas no artigo 32.2.a LGOU e no artº 9 MLOUG.

A realidade da diseminación da edificación producida sobre a infraestrutura da concentración parcelaria, obrigou a detraer destas áreas concentradas algúns solos que se deberon incorporar ou ben aos núcleos rurais, ou, noutros casos, a solos urbanos ou urbanizables.

- Solo Rústico de Protección Patrimonial, Artística ou Histórica. Inclúe os elementos suxeitos a protección, tanto por lexislación específica en materia de bens culturais, ou pola propia ordenación do Plan Xeral.
- Solo Rústico de Protección de Infraestruturas. Comprende os terreos rústicos destinados á localización de infraestruturas de comunicacións, de abastecemento de auga, saneamento, residuos sólidos, enerxía, e as súas zonas de afección, sempre que supoña a ocupación exclusiva do solo afectado e a imposibilidade da súa dedicación a outras actividades.

No caso de TEO estes solos corresponden fundamentalmente a:

- Rede arterial: Estradas AP-9, N-550, AP-53; estradas autonómicas e provinciais; e as municipais que teñen carácter estruturante (agás nas súas travesías urbanas).
- A traza do ferrocarril.
- As depuradoras e outros solos do sistema de servizos técnicos.
- Solo rústico de Protección Ordinaria. Inclúe o solo protexido polo Plan Xeral pola súa inadecuación para a urbanización. Tamén se inclúen os terreos que, tendo sufrido unha degradación dos valores naturais, paisaxísticos, produtivos ou outros, deban protexerse a fin de facilitar eventuais actuacións de recuperación dos ditos valores, tal como sinala o artigo 15.c LGOU. En xeral, esta categoría inclúe os solos que se protexen para garantir a utilización racional dos recursos naturais e o desenvolvemento urbanístico sostible.

4.3 SOLO DE NÚCLEO RURAL

O solo de **núcleo rural** incorpora os terreos correspondentes a asentamentos de poboación tradicionais, que non adquiriron o rango de solo urbano, e que constitúen entidades administrativas diferenciadas, vinculadas historicamente coas actividades agrícolas, gandeiras e forestais.

Para a delimitación seguíronse as regras sinaladas na Lei, partindo en consecuencia dun recoñecemento preciso do territorio para a identificación exhaustiva da edificación tradicional, entendendo por tal aquela que corresponde coas tipoloxías autóctonas previas á proliferación en medio rural de primeira ou segunda residencia de poboación de base urbana, desvinculada das actividades agropecuarias. Orientativamente considérase que iso inclúe a edificación anterior a 1960 aproximadamente.

Interprétase que, na metodoloxía establecida pola lei, a distribución da edificación tradicional define o alcance espacial do asentamento rural, polo que dita edificación se identifica e se toma en consideración a tal fin, con independencia de que sufrira unha certa transformación posterior, pois o seu carácter de marco ou referencia territorial mantén a súa vixencia a pesar diso. No caso de edificación tradicional transformada, a súa identificación requiriu acompañar o traballo de campo da análise de documentación histórica, e da interpretación da propia estrutura territorial e urbana dos núcleos, cunha lectura que permite distinguir con certa claridade aquelas casas que responden ás formas de implantación tradicionais das que son contemporáneas. Se ben as diferentes formas de relación espacial do edificio co contorno (fincas cultivables e prados, topografía, vías tradicionais de acceso, outras edificacións) son máis difíciles de detectar para a edificación illada ou diseminada, tratándose de núcleos de certa compactidade, dita diferenza entre o edificio tradicional e o contemporáneo é máis patente e recoñecible.

Seguindo o criterio da lei, o proceso de delimitación descomponse en catro pasos:

- En primeiro lugar identifícanse os asentamentos tradicionais que constitúen entidades singulares nas estatísticas sociais (censos e padróns), e que non foron clasificados como solo urbano por non reunir as condicións esixibles para iso. Ditos asentamentos carecen inicialmente de delimitación, unicamente identifícase o núcleo e área próxima.

Excepcionalmente identificáronse algúns núcleos que existindo como entidades individualizadas, carecen de recoñecemento estatístico.

- Realízase a toma de datos que se require para estes asentamentos, rexistrando, entre outra información, as edificacións tradicionais.
- Con axuda da información recollida, así como da análise da estrutura urbana do asentamento, especialmente o parcelario e edificación, delimítase o núcleo rural existente, de acordo co dobre criterio legal recollido no cadro 4, é dicir, nivel de consolidación de, alomenos, o 50% da súa capacidade (segundo a ordenación), por unha parte, e distancia máxima do límite ás edificacións tradicionais, de 50m. Para estimar a capacidade final resultante da ordenación, considérase unha parcela mínima de 300 m², de acordo á Lei, así como a necesaria fronte a vía pública das parcelas potenciais.
- Finalmente, trázase o ámbito de expansión dos núcleos, segundo o criterio de crecemento previsto, sen exceder en ningún caso a distancia máxima de 200 m respecto ao límite anterior, tendo en conta ademais as características dos terreos, especialmente a existencia de solos rústicos de protección, así como a propia dinámica poboacional do núcleo e o grao de presión constatable no seu contorno en termos de nova vivenda diseminada.

Nalgúns casos esta delimitación dos núcleos dá lugar á unión de varios que inicialmente, de acordo co nomenclátor de entidades de poboación e/ou á súa orixe histórica, aparecían nas estatísticas e topónimos como asentamentos diferenciados.

A documentación do presente PX inclúe o correspondente “Estudio do medio rural e análise do modelo de asentamento poboacional”, de acordo á Lei (artº 61.1.a LGOU), no que se apoia a ordenación realizada para o solo de núcleo rural, e que inclúe unha descrición pormenorizada de cada núcleo.

4.4 SOLO URBANIZABLE

Por último, en canto ao solo urbanizable, a Lei defíneo cun criterio residual, é dicir, como o solo non pertencente a ningunha das outras clases.

Xustificación da clasificación dos solos urbanizables

Como se pode observar nos planos de clasificación, o solo urbanizable acompaña, en liñas xerais, ao solo urbano, reenchendo, en primeiro lugar, os espazos intersticiais deixados por este no seu crecemento, e, en segundo lugar, expandíndose sobre solos novos, articulados cos anteriores, para crear unha oferta suficiente pero razoable de solo, nunha localización adecuada, e nun horizonte temporal amplo.

Existen, ademais, algunhas pezas relativamente separadas dos grandes espazos de solo urbano e urbanizable, que responden ou ben a solos de ampliación de asentamentos xa existentes (Ferreiriño), ou ben a solos industriais ou empresariais.

En conxunto resulta tamén patente que a dimensión do solo urbanizable clasificado é importante, aínda que non supera, en superficie bruta, ao solo urbano¹, se ben globalmente a suma de ambas clases de solo represente apenas o 10,1% do territorio municipal, o que indica o carácter aínda predominantemente rural deste.

A aparente abundancia de solo urbanizable debe de matizarse con varias consideracións:

Gran parte do solo urbanizable é non delimitado (un 57 % do total), e debe de considerarse, en xeral, como unha reserva de futuro, a desenvolver nun prazo indeterminado. O Plan opta neste sentido pola definición dun modelo a longo prazo, deseñando un esquema ambicioso e coherente no que se poidan inserir ordenadamente as futuras actuacións, sobre a base dunha armazón estrutural adecuada, antes que deixar aberto o modelo e poñer en risco a vertebración e articulación dos novos desenvolvementos.

A opción por un modelo de considerable capacidade potencial ten en conta as particulares circunstancias rexionais que incorren neste municipio, entre as que destaca a forte dinámica urbanística do contorno metropolitano que afecta especialmente ao seu tercio Norte, así como o reforzamento cualitativo da súa inserción metropolitana que vai a resultar das novas e importantes infraestruturas de acceso en marcha. No apartado 10.2 desta Memoria realízase unha xustificación da capacidade residencial estimada derivada do PX, en relación á dinámica inmobiliaria do concello.

Noutras palabras, o Plan Xeral plantea un modelo de horizonte temporal amplo, deseñando un esquema ambicioso e coherente, que impida o surdimento, baixo a presión esóxena citada, de novas actuacións inconexas e disfuncionais.

Por outra parte, como se analiza máis adiante, o PX manexa a categorización do solo urbanizable como mecanismo de graduación e secuenciación do crecemento, de maneira que este se produza no tempo, en xeral, en expansións sucesivas desde os solos xa consolidados, favorecendo a compacidade e continuidade do espazo urbanizado.

Por último, debe tamén terse en conta que unha parte importante dos solos urbanizables están destinados a Sistemas Xerais dotacionais, concretamente, algo máis do 10% do total. Esta circunstancia xustifícase, como se analiza noutros apartados desta Memoria, polos déficits que a realidade presente do municipio arroxa neste aspecto, á luz dos estándares legalmente aplicables (artº 47.1 LOUG).

A delimitación do solo urbanizable

Distinguese nesta clase de solo, de acordo cos criterios sinalados no cadro 4, entre Delimitado, ou inmediato, e Non Delimitado, ou diferido. Con independencia de que o PX poida establecer prioridades e prazos na execución dos solos

¹ O solo urbanizable suma unhas 369 Ha, fronte a unhas 435 Ha do solo urbano, é dicir, aquel representa un 85%, aproximadamente, deste.

urbanizables, e incluso condicionar o desenvolvemento dos non delimitados ata que non se desenvolveran algún dos delimitados (artº 58 LGOU), a diferenciación entre estas dúas categorías aplicouse na ordenación establecida polo PX como mecanismo para asegurar a coherencia no desenvolvemento dos novos solos, así como para facilitar o encadeamento das actuacións previstas polo Plan.

Os solos delimitados, en xeral, considéranse a “primeira oleada” de crecemento, é dicir, localízanse preferentemente contiguos aos centros urbanos de máis dinamismo e densidade, para completar os tecidos existentes ou emerxentes, así como para favorecer a consolidación das áreas de centralidade do Concello, evitando un crecemento “a saltos”. O feito de que os solos delimitados teñan un límite de edificabilidade legal moi superior ao dos non delimitados¹, favorece precisamente esta interpretación ou aplicación da categorización que establece a Lei, pois resulta coherente cunha maior intensidade edificatoria nos solos urbanizables próximos ás áreas urbanas que nos solos máis afastados destas, de carácter en xeral máis extensivo e suburbano.

O conxunto dos solos urbanizables, delimitados e non delimitados, ordénanse polo PX cunha coherencia territorial, que corresponde ao modelo urbanístico planteado, e descrito nos apartados anteriores desta Memoria.

En canto aos parámetros de intensidade para os solos urbanizables, diferénciase entre varias situacións:

- Sectores contiguos aos centros urbanos densos existentes, que no caso de Teo corresponden aos eixes correspondentes aos treitos máis próximos ás estradas N-550 (Calo) e AC-841 (Cacheiras), sectores que permiten crear unha estrutura urbana coherente, integrando e articulándose cos desenvolvementos liñais que balizaron ditos eixes. A estes solos, que, como se sinalou, son en xeral os delimitados, se asigna unha intensidade media, como corresponde á súa inserción nun espazo metropolitano superior.
- Os solos urbanizables residenciais de carácter extensivo, máis afastados de ditos treitos urbanos densos, destinados maioritariamente a áreas residenciais de baixa densidade. Se lles asigna unha intensidade teito similar á prevista pola Lei con carácter xeral para os solos urbanizables non delimitados.
- Os solos urbanizables destinados a actividades económicas (parque empresarial, área terciaria, etc.), reciben unha edificabilidade acorde coas necesidades tipolóxicas propias das mesmas, similar, en termos simplemente de coeficiente bruto, á correspondente aos residenciais delimitados de densidade media.

No apartado seguinte (Apdo. 5) descríbese e xustifícase con maior detalle a ordenación establecida polo PX nesta clase de solo.

¹ Para un municipio do rango poboacional de Teo: 0,60 m²/m² máximo para os delimitados, fronte ao 0,30 m²/m² para os non delimitados.

5 ORDENACIÓN DO SOLO URBANO E URBANIZABLE

5.1 A ORDENACIÓN DO CRECEMENTO URBANO

O Plan ordena os solos urbanos e urbanizables baixo o obxectivo de xerar uns espazos equilibrados coa calidade necesaria para competir no espazo metropolitano compostelán, superando as diversas deficiencias do modelo urbanístico herdado, que foron diagnosticadas no Avance do presente Plan.

O Plan Xeral articula o principal espazo a urbanizar proposto como un grande agregado urbano no que necesariamente se mesturen tecidos urbanos moi diversos, caracterizados en xeral pola súa densidade baixa e media, coa incorporación dos espazos de maior valor ambiental ao disfrute público, e dotado dunha maior accesibilidade e mellor interrelación, mediante a ordenación que se completa, concreta e formaliza a través dos trazados e cualificacións do solo.

Este grande espazo de crecemento do municipio localízase nun arco que percorre o norte do termo, como expansións simétricas que arrincan cara o centro do territorio municipal desde os dous eixes de crecemento configurados en torno ás estradas N-550 e AC-841, deixando entre ambos espazos de expansión, no contorno da AP-9, unha ampla franxa non urbanizable.

A ordenación deste espazo caracterízase por:

- Establécese un desenvolvemento urbanístico capaz de acoller tipoloxías e usos diversos, desde a vivenda colectiva á unifamiliar e desde o uso residencial ao terciario; pero sempre co obxectivo común da súa integración nun espazo aberto e articulado, no que se establezan puntos focais de referencia.

Configúrase así unha ampla zona ben dotada de accesibilidade, servizos, equipamentos e calidade ambiental, sen que isto supoña unha aposta pola monoespecialización residencial.

- Defínese unha infraestrutura de comunicación e transporte axeitada para dar cobertura ao extenso espazo urbano resultante. Apoiándose na mellora das relacións comarcais que representa o *Plan Sectorial da Rede de Transporte por estrada na cidade de Santiago de Compostela*, complétase e xerarquízase o actual sistema viario, desde as arterias rexionais, aos elementos polivalentes da rede de concentración parcelaria.
- A ampla franxa central de solo rústico de protección, busca tanto a preservación dos espazos naturais e agroforestais existentes nesta área, como acoutar o crecemento urbano nuns límites claros. O modelo resultante presenta vantaxes de coherencia territorial pola configuración compacta e articulada do espazo residencial e de actividades económicas que resulta da integración dos novos solos urbanizables cos urbanos existentes; e vantaxes de eficiencia pola optimización das redes de servizos, infraestruturas e dotacións existentes e proxectadas derivada de tal modelo.

Ademais desta grande área principal de crecemento, o PX prevé outras pezas menores de novos solos urbanizables, noutros enclaves territoriais non insertos naquel macro-espazo, que responden a demandas ou necesidades urbanísticas locais, como é o caso da ampliación de Os Tilos, da expansión en A Ramallosa (parte xa prevista nas Normas vixentes), ou da regularización de O Ferreiríño.

Dentro deste esquema xeral, diferéncianse unha serie de pezas que reciben un tratamento específico polo PX, e que se describen no seguinte apartado.

5.2 CONXUNTOS URBANOS E URBANIZABLES

Agregado Urbano Os Tilos-Cacheiras

O criterio de ordenación para o extenso Agregado Urbano comprendido entre Os Tilos e Cacheiras e dilatado no val de Cacheiras, pasa polo redeseño da sección funcional da estrada AC-841 (que recentemente ven de acometer a CPTOPT) e xunto a isto a necesidade de enriquecer a estrutura urbana xurdida cun carácter lineal entre Montouto e Cacheiras mediante o desdoblamento do actual sistema viario, a ámbalas beiras da estrada comarcal, apoiando un crecemento urbanístico con densidades moderadas capaces de xerar novas e amplas dotacións de espazos libres e equipamentos, e sobre todo rexenerar e mellorar a calidade ambiental do conxunto.

Proxéctase así unha nova área de crecemento no oeste que permitirá a integración das actuacións realizadas (en desenvolvemento da ordenanza URTA), cunha nova estrutura urbana e a implantación dun longo parque lineal, que resolve o encontro da infraurbanización das traseiras das novas edificacións e a canle do regato existente.

Na beira leste, e co mesmo criterio de recomposición e remate das actuacións dos últimos anos, prevese o crecemento en baixa/media densidade, con diversas tipoloxías edificatorias, garantindo a correcta integración volumétrica e paisaxística da actuación co seu contorno, especialmente o monte e espazo forestal de Montouto.

O Parque Fluvial do Río Tella, como elemento estruturante, e a integración ambiental da nova edificación nunha orografía en pendente, combinando a vivenda unifamiliar co bloque aberto exento, son as novas formas de colonización propostas para reintegrar nunha estrutura urbana ordenada o conxunto xurdido sobre a estrada AC-841. Esta deséñase cunha sección urbana tipo de travesía neste treito, compatibilizando a funcionalidade da vía co servizo ao asentamento urbano xurdido nos últimos anos. Tendo en conta que o seu carácter de travesía urbana será favorecido e facilitado, fronte ao de vía de percorridos longos e medios, pola implantación, xa en servizo, da autovía AG-59 Santiago – Rarís (Corredor Alternativo á AC-841).

Simultaneamente mellórase e potenciase o núcleo de Os Tilos, mediante un crecemento de baixa densidade destinado a continuar o Parque Fluvial do Regato de Covas e completalo co do Regato de Rodullo, que apoie a relación interior co alto de Montouto, sumándose ao lineal a Cacheiras polo interior, e que conecte coa nova accesibilidade rexional e comarcal.

No que atinxe ao núcleo de Cacheiras, o Plan establece a expansión interior da súa trama coa proposta de crear nel a cabeceira da extensa cidade xardín que se abre en dirección oeste, proponendo a maclaxe entre as estruturas urbanas e rurais de orixe e a nova expansión dos últimos anos, mediante a formalización do remate do Parque Lineal do Río Tella na beira leste. Esta actuación debe mellorar substancialmente a imaxe urbana dunha estrutura edificada que lle deu as costas.

No oeste establécese outro gran parque dotacional capaz de dar satisfacción á demanda prevista dentro do espazo da nova Cidade Xardín apoiado no complexo de equipamentos municipais xa existentes (I.E.S. de Cacheiras, Área deportiva municipal, etc.), e coa incorporación como parque público dun área próxima ao río das Laxes.

A ordenación desta grande área de solos urbanizables, apóiase nunha malla de viario principal, que se prolonga para articularse co resto do territorio municipal, como soporte da nova cidade-xardín que integra as vivendas diseminadas xurdidas no val. Dita malla viaria recolle tamén o sistema de núcleos de recente formación e os tradicionais existentes no interior deste espazo, que se integran no conxunto con toda a súa riqueza e diversidade tipolóxica e volumétrica. A vertebración do conxunto poténciase, ademais, por medio dunha vía parque central.

Proxéctase así unha urbanización de baixa densidade aínda que admitindo variedade tipolóxica que permita combinar a vivenda unifamiliar coa colectiva e albergar outras funcións urbanas (comercial, oficinas e servizos), de forma que se garanta a gradación de intensidades cara ó val e cara ós espazos rústicos do oeste.

Establécense tamén, en solo urbano, algunhas actuacións integrais, en áreas non consolidadas ou que requiren a súa remodelación, mediante a delimitación de Polígonos de Execución, cunha ordenación detallada que establece o PX.

Por último o Plan introduce outras melloras nas condicións de accesibilidade, en particular unha área destinada a intercambiador modal de transporte no contorno do cemiterio parroquial, que permitirá unha xestión máis eficiente da

movilidad urbana. A reserva, nunha posición estratéxica próxima ao nó do grande Circuito Circunvalatorio Comarcal, conta cunha grande área de estacionamento e servizos complementarios para os usuarios do transporte colectivo.

Agregado Reborido-Prolongación Milladoiro

A ordenación proposta nesta área en contacto co desenvolvemento denso situado no municipio de Ames prevé a creación dun novo ensanche de media densidade que polo seu deseño, intensidade e dotacións urbanas, aporte ao tecido urbano conxestionado do Milladoiro unha área urbana de calidade capaz de atraer os seus usos máis cualificados. Para isto deseñase unha rede viaria eficiente e ben conectada coas infraestruturas xerais de relación comarcal e rexional (N-550, treito As Galanas-Cacheiras do novo Cinturón Circunvalatorio), e coordinando o seu trazado –no posible– co previsto no planeamento municipal de Ames.

Os novos desenvolvementos urbanos en densidade media prevénse en ambas marxes do corredor urbano da N-550, aínda que o espazo de maior capacidade é o que se expande en sentido sudeste, enmarcado pola proxectada estrada de circunvalación citada (As Galanas-Cacheiras). Esta peza, pola súa dimensión, permite o trazado dunha clara estrutura de ensanche, para conformar un espazo residencial de alta calidade, fortemente articulado e dotado.

En canto aos solos urbanizables ao norte do eixe N-550, constitúen un completamento do espazo, agora residual, ata o núcleo de Reborido e o límite municipal, que se prolonga cara o SO, máis aló do treito da futura circunvalación (Cinturón Oeste, treito I: As Galanas – Pardiñas), ata a ladeira da elevación topográfica de As Galanas.

Para reordenar o eixe urbano denso en torno á N-550, como peza de alta centralidade e intensa imaxe urbana, delimitáanse 2 ámbitos de reforma interior, a desenvolver mediante os correspondentes PERIs. Este espazo concíbese como unha área de multifuncionalidade onde os usos residenciais en tipoloxías edificatorias densas convivan con usos comerciais e terciarios, aproveitando as fachadas á estrada nacional. O remate do proxecto require a reordenación da sección viaria da N-550 cunha sección de travesía urbana eficiente e un deseño paisaxisticamente apropiado.

Agregado Calo-As Galanas

O núcleo de Calo debe ser potenciado como centro de servizos parroquiais e municipais, para o que se fai necesario o establecemento dun novo acceso desde a N-550 capaz de soportar un moderado crecemento interior, e potenciar a concentración de equipamentos. Como elemento estrutural proxéctase o Parque Fluvial do Rego de Fixó a Balcaide, que actuará como nexo ambiental entre Fixó e o solo urbanizable das Galanas, que se amplía e estende ata o contacto cos núcleos de Adrán e Carballal definíndose unha área de crecemento que, apoiándose nas dúas vías estruturantes (Reborido-Carballal-A Igrexa, e Fixó-San Domingo) que conforman a súa trama, sexa capaz de integrar as agrupacións rurais orixinarias e os crecementos xurdidos espontaneamente nas vías de concentración parcelaria.

A nova ordenación desenvolverase en baixa densidade prevéndose a admisión de variedade tipolóxica que permita combinar a vivenda unifamiliar e colectiva de forma que poida dar resposta de integración á actuación en curso do SAU-2, xerando no seu contorno, no que se establece unha reserva para área destinada a intercambiador de transporte, un certo grao de concentración de funcións urbanas.

Igual que nos agregados antes descritos, neste caso tamén se establecen en solo urbano algunhas actuacións integrais, en áreas non consolidadas ou que requiren a súa remodelación, mediante a delimitación de Polígonos de Execución, cunha ordenación detallada que establece o PX.

Eixe Suburbano estrada Milladoiro-Reis, entre Vilar de Calo e San Domingo

Constitúe o remate dos solos urbanizables antes descritos na área Reborido- Milladoiro e Calo, configurándose como desenvolvemento lineal sobre a marxe Oeste da estrada Milladoiro-Reis, na súa maior parte xa consolidado, balizado por unha combinación de núcleos tradicionais e extensións unifamiliares máis recentes. Inclúe tamén áreas industriais, que en xeral se manteñen, así como pezas para remodelación a través de Polígonos de Execución ordenados polo PX.

Un conxunto de circunstancias aconsellan a súa clasificación como solo urbano e non de núcleos rurais e as súas expansións: Contacto cos solos urbanizables proxectados; existencia de usos non tradicionais; carácter residual da área agropecuaria asociada a este espazo suburbano, debido á barreira da AP-9. Á parte da existencia dos servizos

urbanísticos esixibles. Aínda que, por outra parte, na maior parte do ámbito, a ordenación, en termos tipolóxicos e de usos, non difire a penas da que se establece para os núcleos rurais e expansións.

Agregado A Ramallosa – Os Verxeles – A Pedra

O contorno da Ramallosa, centro administrativo do Concello, ordénase co obxectivo da súa consolidación e integración co ámbito do Plan Parcial do SAU-3, así como mediante a ampliación en novos solos urbanizables, para enriquecer a súa estrutura urbana con novos viarios interiores que diminúan a presión exclusiva na AC-841 e contribúan ao arrope e integración das actuacións realizadas en desenvolvemento da aplicación da ordenanza URTA. O SAU-3 e o ámbito novo organízanse e integran en torno a unha vía en anel cun centro aproximado que é a cabeceira do Concello.

Para completar o desenvolvemento urbanístico ao longo da AC-841, tendo en conta a vocación urbana desta vía no treito Tilos-Cacheiras-Ramallosa, en especial tras a creación prevista da vía rápida alternativa (AG-59), prevénse dúas pezas urbanizables que serven para posibilitar a continuidade entre o agregado urbano en torno a A Ramallosa e a área de Cacheiras. Estes solos urbanizables constan dunha peza de carácter terciario e industria escaparate, a máis próxima a Cacheiras, e outra residencial de baixa densidade.

A ordenación destes solos asegurará a creación dunha vía paralela á AC-841, e que apunta a futura conformación dun distribuidor local que permita descargar parte do tráfico daquela.

Núcleo de Pontevea

En Pontevea delimitase basicamente o núcleo urbano existente, incluíndo a peza industrial existente xunto ao núcleo, de transformación madeira, cunha pequena marxe de crecemento, dada a escasa dinámica urbanística existente así como a necesidade de preservar o carácter tradicional do mesmo. Neste sentido, a súa regulación normativa, igual que a doutros núcleos tradicionais de valor ambiental e arquitectónico existentes en Teo, procura a preservación duns valores que neste caso están reforzados polo seu papel de centro de recepción do espazo Natural do Ulla e o sistema de espazos recreativos e de lecer que se desenvolven no espazo natural do río, o que lle confire unha singularidade e identidade especiais.

Ao norte, e recollendo a actuación xa iniciada e incorporada no primeiro planeamento municipal, delimitase a área de solo urbanizable de O Ferreiriño, cun borde onde se establece un sistema xeral de espazo libre na marxe do río Sta. Lucía e do regato Fornelos, os cales conflúen nese punto.

Corredor de Casalonga

No que atinxe ao corredor urbano de Casalonga, establece-se unha delimitación estrita do solo urbano sobre a estrada N-550, atendendo ás reais condicións de infraestrutura e consolidación, limitando a interferencia entre o tráfico interno e o de carácter rexional. Sinálanse áreas interiores de crecemento en baixa densidade que enriquezan os tecidos urbanos exclusivamente dependentes da estrada nacional.

5.3 O SOLO INDUSTRIAL E DE SERVIZOS

A ordenación das actividades industriais, comerciais e de servizos no PX, ten unha dobre vertente, por unha banda se consolidan, en xeral, as actividades productivas actualmente existentes, e por outra, se delimitan novos ámbitos de solo destinado especificamente a acoller ditas actividades con vocación de constituír áreas empresariais especializadas de calidade. O que permitirá dar opcións de mellora á localización das empresas existentes, e atraer novas empresas capaces de diversificar a base económica do Concello e fomentar a creación de emprego.

En consecuencia, no que se refire ás actividades hoxe existentes, o Plan Xeral garante a través dunha cualificación específica, a permanencia dos actuais enclaves industriais, sen prexuízo da súa acomodación á lexislación de actividades, alí onde se sitúen, ben no solo urbano, no urbanizable ou rústico.

Sen embargo, a aposta máis importante do PX nesta materia son as novas áreas de actividades proxectadas:

- Parque Empresarial de Teo. Unha área urbanizable de carácter industrial-empresarial, que se apoia no actual asentamento industrial e de servizos de A Estivada, cunha superficie total dunhas 70 Ha, e que se caracteriza polos seguintes trazos:
 - Pola súa situación, ocupa unha posición estratéxica ao entrar en relación directa coa proposta de Variante As Galanas-Cacheiras que o relacionará co seu contorno comarcal e rexional e coas implantacións xa emprazadas no corredor da N-550. A súa proximidade ao núcleo urbano de Montouto-Cacheiras permítelle o apoio de determinados servizos urbanos, para o que ademais se establece unha zona de transición de carácter mixto terciario e residencial, que logo se describe.
 - Polas súas compoñentes topográficas, haberá que ter en conta criterios paisaxísticos e ambientais á hora do seu deseño e execución, evitando impactos que poidan afectar a outros recursos municipais tamén postos en xogo. Neste sentido, a localización proposta minimiza o seu impacto, considerando que as reservas destinadas a zonas verdes deben situarse nos altos máis prominentes da Pena de Póboa, así como nos enclaves con xacementos arqueolóxicos.
 - Ordénase a rede de conexións necesaria, a nivel estruturante, á marxe da nova Variante Cacheiras-Galans, para garantir unha correcta maclaxe comarcal e local deste importante paquete de solo.
- Área terciaria e industria escaparate en A Ramallosa. Establécese un polígono de carácter terciario (xa citado no agregado A Ramallosa-Verxeles-A Pedra), sobre a estrada comarcal AC-841, que pola súa localización terá unha vocación dirixida á "industria-escaparate", comercio e servizos, en relación coas áreas urbanas de Cacheiras e da Ramallosa, nun espazo de transición entre ambos. Aproveitando o carácter máis urbano, que, como se dixo, debe de adoptar esta estrada neste treito, polo seu desdoblamento mediante a AG-59.
- Área terciaria e residencial de transición entre o Parque Empresarial de Teo e o eixe urbano de Montouto na AC-841. Solo urbanizable que por estar rodeado de solos industriais e terciarios actuais polo Leste e Norte, e por limitar co futuro parque empresarial polo seu Oeste, e con solos urbanizables residenciais polo seu lado Sur, se ordena cun carácter mixto, terciario e residencial, de cara a constituírse en complemento e transición entre ditos espazos veciños.

5.4 DIVISIÓN DO SOLO URBANO EN DISTRITOS

En aplicación do artigo 49 LGOU, o Plan Xeral establece a división do solo urbano en Distritos, concretamente estes 3:

- Distrito 1 – Calo: Eixe da estrada N-550 e territorios contiguos ata o límite municipal, polo Norte, e ata a autoestrada AP-9, polo Leste. Inclúe os seguintes espazos urbanos, anteriormente descritos (apartado 5.2): *Agregado Reborido-Prolongación Milladoiro, Agregado Calo-As Galanas, Eixe Suburbano Vilar de Calo-San Domingo, e Corredor de Casalonga*. Constitúe unha unidade xeográfica, e reúne os requisitos de accesibilidade, homoxeneidade e demais sinalados pola Lei. Abrangue a maior parte da parroquia de Calo.
- Distrito 2 – Cacheiras-A Ramallosa: Corresponde ao espazo que se desenvolve de Norte a Sur entre Os Tilos e A Ramallosa, é dicir, os desenvolvementos urbanos apoiados sobre a estrada AC-841, así como unhas ramificacións menores: Núcleos A Poboia, O Sisto, Vilar, As Cruces, A igrexa, Constenla, Perdrouso, Osebe, A Pedra, etc.; e o núcleo de Os Verxeles ao Leste. Inclúe as áreas antes descritas de *Agregado Urbano Os Tilos-Cacheiras e Agregado A Ramallosa – Os Verxeles – A Pedra*. Ao igual que no caso do Distrito 1, cumpre os requisitos de unidade territorial, accesibilidade, etc. O ámbito comprende as parroquias de Os Tilos, a maior parte de Cacheiras e Recesende, e parte de Oza e Lucí
- Distrito 3 – Ponteveja: Inclúe o pequeno núcleo tradicional de Ponteveja, que, por atoparse significativamente afastado, e constituír un enclave illado con relación aos outros solos urbanos existentes no municipio debe de considerarse como distrito aparte.

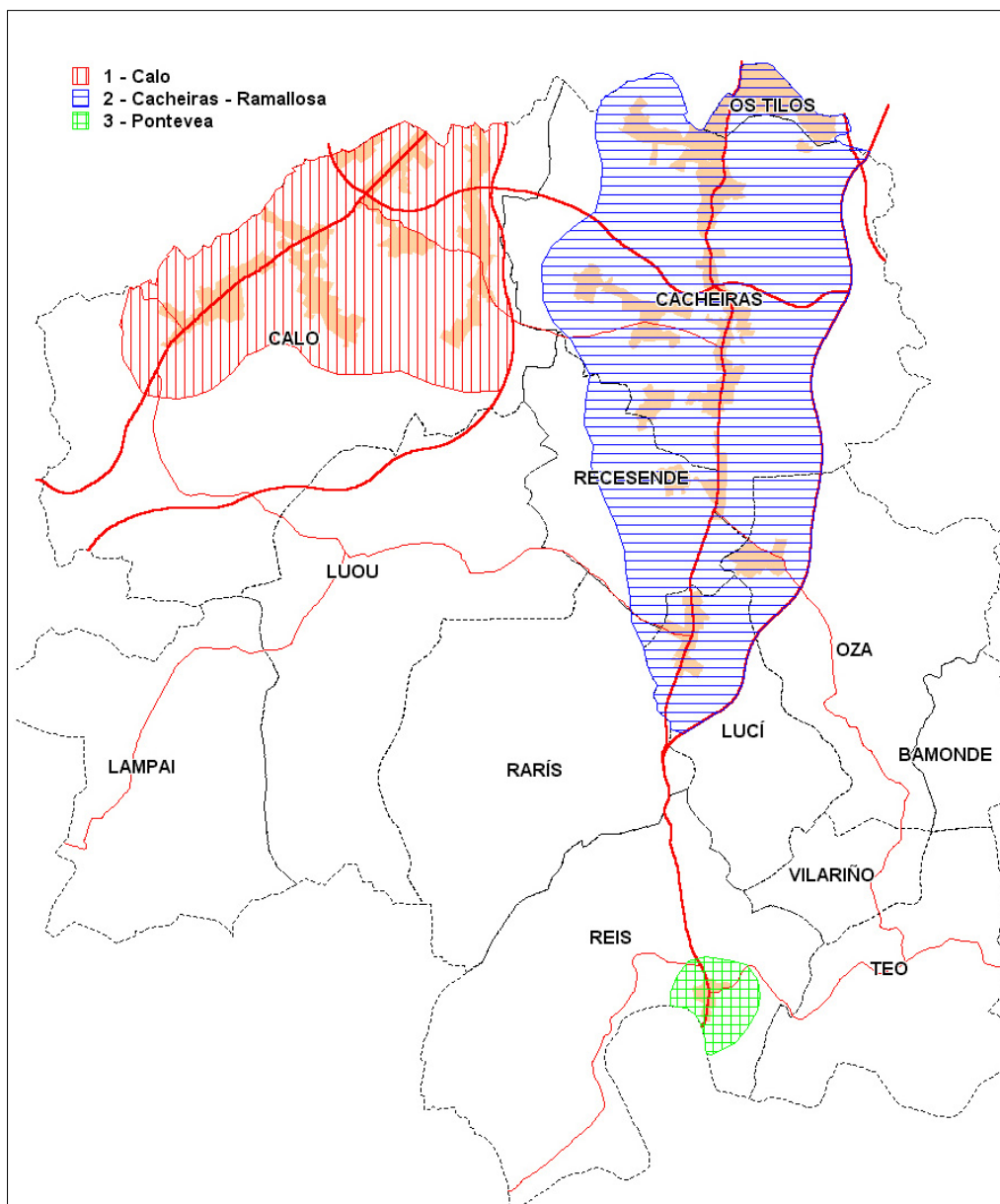
En definitiva, a división en Distritos responde á dualidade característica do sistema urbano do municipio de Teo, xa analizada noutros apartados desta Memoria, resultado da concentración do seu crecemento en torno aos dous eixes das estradas N-550 e AC-841, á que se engade o núcleo de Ponteveja, moito menor en termos cuantitativos.

Os solos incluídos nestes distritos resúmense no seguinte cadro:

Cadro 7: Distribución de solos urbanos por Distritos (en m²)

Distrito	Urbano Consolidado		Urbano Non Consolidado		Total
	Ordenado polo PX	Remitido a P. Especial	Ordenado polo PX	Remitido a PERI	
1 – Calo	1.501.150	0	104.868	83.402	1.689.420
2 – Cacheiras-A Ramallosa	1.873.920	0	48.886	0	1.922.806
3 – Ponteveja	111.415	0	0	0	111.415
TOTAL	3.486.485	0	153.754	83.402	3.723.641

Gráfico 3: Distritos de Solo Urbano



5.5 ORDENACIÓN DO SOLO URBANO CONSOLIDADO

A ordenación dos solos urbanos consolidados baseouse no recoñecemento das morfoloxías existentes, que presentan un certo grao de diversidade no caso de Teo, en función da localización dos solos, sendo desenvolvidos en cada caso de acordo a modelos e normas edificatorias particulares, dando lugar a unha variedade de parámetros tipolóxicos como ocupación e tamaño de parcela, altura e posición da edificación, etc. Procurouse que as ordenanzas reguladoras e os trazados de aliñacións se axusten no posible á realidade existente.

No caso de edificación aliñada ás estradas ese criterio vése limitado pola existencia de recuamentos obrigatorios a ditas estradas, derivadas da propia lexislación de estradas, tanto nacional como autonómica.

Existen, ademais pequenos ámbitos de tipoloxía unifamiliar sobre trazado e parcelación irregular, asimilable ao casco tradicional, que se regulan especificamente con una ordenanza ad hoc.

En canto aos usos non residenciais, que teñen unha presenza significativa, especialmente no tercio norte do municipio, consolidáronse como tales na súa maior parte, asignándolles a cualificación industrial ou terciaria que corresponda en cada caso.

Cualificacións en Solo Urbano Consolidado

En consecuencia, dentro desta categoría de solo definíronse as seguintes cualificacións, correspondentes a outras tantas formas tipolóxicas e usos da edificación, e en consecuencia, ás respectivas Zonas de Ordenanza:

Zona	Características tipolóxicas e de usos, e sistema de regulación volumétrica
U-1	<u>Residencial de baixa/media densidade en tipoloxía mixta</u> (exenta e entre medianeiras), regulada por medio de altura (B+1) e ocupación máxima de parcela (40%), e fondo máximo (12 m) cando a fachada está aliñada á vía. A parcela mínima é 300 m ² .
U-2	<u>Residencial de media densidade en tipoloxía mixta</u> (exenta e entre medianeiras), regulada por altura, fondo e ocupación máxima da parcela (40%). Corresponde aos tecidos de maior intensidade nos que se permite B+2 plantas e 15 m de fondo. A parcela mínima é 300 m ² .
U-3 U-3a....	<u>Residencial baixa densidade en tipoloxía exenta</u> : Corresponde a extensións de vivenda unifamiliar en diseminado que se absorberon polo crecemento urbano. Regúlanse por ocupación (25%), coeficiente de edificabilidade (0,3 m ² / m ² e 0,25 m ² / m ² na variante U-3a), e altura (B+1), ademais doutros parámetros como recuamentos e demais. Parcela mínima de 600 m ² . (1.000 m ² na variante U-3a).
U-4	<u>Casco tradicional</u> : Pequenas bolsas de trazado irregular de orixe en núcleo rural. Tipoloxía residencial entre medianeiras (excepcionalmente exenta), en tecido irregular denso, regulado por altura (B+1) e fondo (15 m), con aliñación, en xeral, obrigatoria. Fíxase tamén a ocupación máxima (60%). Parcela mínima de 200 m ² .
U-5	<u>Desenvolvemento lineal sobre vía</u> : Edificación aliñada sobre marxe de vía, entre medianeiras ou semiadosada, en aliñación obrigatoria, alturas (B+2/B+3) e fondo sinalados graficamente.
U-6	<u>Actuacións unitarias consolidadas</u> , en xeral ordenadas mediante Plan Parcial ou Estudos de Detalle anteriores, e desenvolvidas por promocións conxuntas, normalmente en bloques exentos ou vivenda adosada, con espazo libre privado común. Regúlase pola súa propia ordenación vixente, caso a caso.
U-7	<u>Industrial</u> . Corresponde a parcelas, ou conxuntos de parcelas, ocupadas por naves industriais e de almacenaxe, sendo en xeral tipoloxía exenta, regulándose por altura (B+1), recuamentos, ocupación e coeficiente de edificabilidade. Diferéncianse dous graos: a: Industria en xeral, 50% ocupación e 0,6 m ² / m ² de edificabilidade. b: Estacións de servizo, 30% ocupación e 0,3 m ² / m ² de edificabilidade.

U-8Terciario. Son os solos destinados a actividades terciarias (hoteleiras, comerciais, oficinas, recreativas, dotacionais privadas, etc.), en tipoloxía en xeral exenta, e regulados, igual que o industrial, por medio da fixación de altura (B+2), ocupación e recuamentos, así como un coeficiente máximo de edificabilidade (0,5 m²/ m²).

O seguinte cadro resume as superficies correspondentes a estas cualificacións en solo urbano consolidado.

Cadro 8: Solos urbanos consolidados, por Ordenanza e Distrito (m²)

Zona de Ordenanza	Definición	Distrito 1 (Calo)	Distrito 2 (Cacheiras-Ramalloa)	Distrito 3 (Pontevea)	Total
U-1	Residencial densidade media/baixa	31.646	68.857	25.076	125.579
U-2	Resid. densidade media	104.215	192.538	30.184	326.937
U-3	Resid. baixa densidade	775.294	542.814	11.638	1.318.108
U-3a	Resid. baixa densidade	233.676	111.917	0	345.593
U-4	Casco tradicional	104.315	63.977	0	168.292
U-5	Desenvolvemento lineal sobre vía	31.072	54.388	0	85.460
U-6	Actuacións unitarias consolidadas	18.685	686.905	0	705.590
U-7a	Industria en xeral	81.713	80.145	40.055	201.913
U-7b	Estacións de servizo	1.583	7.402	1.179	10.164
U-8	Terciario	10.425	39.446	3.283	53.154

5.6 ÁMBITOS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

Os solos incluídos na categoría de urbano non consolidado responden ao obxectivo de completar tecidos contiguos a solos urbanos consolidados, mediante a ordenación integral de pezas que, non tendo en xeral, a dimensión adecuada para ser urbanizables, cumpren por outra parte os requisitos legais para ser incluídas en solo urbano. Estes solos se dividen en:

- Polígonos de execución integral do planeamento, nos que se deben de cumprir conxuntamente os deberes de cesión, de urbanización e da xusta distribución de cargas e beneficios na totalidade da súa superficie, de acordo ao Artº 123 LGOU.

O Plan Xeral establece na maioría dos casos a ordenación detallada destes solos, remitindo a Estudio de Detalle o axuste miúdo de aliñacións e rasantes. O modelo de ordenación que se establece é homoxéneo cos tecidos urbanos próximos, é dicir, con tipoloxías residenciais similares ás definidas vía ordenanza para o solo urbano consolidado, o cal se asegura na ordenación detallada fixada, a través da volumetría, a edificabilidade, usos, etc., que resultan congruentes co modelo urbano do municipio.

- Ámbitos cun certo grao de ocupación actual, que sen embargo o PX considera deben de ser reordenados, por carecer da estrutura e trazados adecuados, remitidos a PERIs, por requirir un estudio e planeamento específico que desborda o marco do PX.

No cadro 8 reflíctense os ámbitos resultantes, coas súas características principais. Seguidamente se xustifican os criterios de ordenación adoptados nesta clase de solo.

Reservas Dotacionais en Solo Urbano Non Consolidado

O PX asigna as reservas dotacionais aos ámbitos de desenvolvemento en solo urbano non consolidado de acordo cos seguintes criterios:

Sistemas Locais

Polígonos de Execución integral ordenados polo PX (PEs)

O PX asigna as superficies correspondentes a zonas verdes e equipamentos, tanto na súa dimensión como na súa localización e configuración concreta, asegurando que a súa agregación a escala de Distrito supere os mínimos legais (artº 47.2 e 49.1 LGOU). Como se comproba no cadro 8, as superficies resultantes superan efectivamente os mínimos esixibles para os 2 distritos nos que existen solos non consolidados.

A asignación a cada polígono resulta desigual pola inconveniencia de establecer en todos os casos os ratios legais globais, pois nos polígonos de menor dimensión daría lugar nalgúns casos a superficies dotacionais sumamente reducidas, razón pola que nalgúns polígonos non se sinalan reservas de ambos tipos (espazos libres e equipamentos), senón que a superficie asignada se concentra nun dos tipos unicamente.

Pola contra a asignación en cada caso faise coherente co modelo de ordenación definido, buscando o mellor encaixe e aproveitamento da reserva dotacional correspondente, tanto respecto ao propio polígono como respecto ás áreas urbanas veciñas. Non obstante, a distribución que fai o PX resulta suficientemente equilibrada entre os diferentes polígonos.

Ámbitos remitidos a PERI

O PX computa unicamente as reservas mínimas obrigatorias, en termos numéricos, sen prexulgar a súa localización e configuración, na medida en que debe ser o PERI o que determine estas, e, eventualmente, incrementar a súa dimensión por enriba do mínimo legal.

En todo caso, ante a imposibilidade de asignar unhas u outras superficies dotacionais aos PERIs, sen coñecer a súa ordenación detallada, (ao contrario do caso dos Polígonos de Execución Integral), o PX establece como

norma xeral a obrigatoriedade, para cada PERI, de cumprir os mínimos do artº 47.2 (aínda que legalmente - artº 49.1 LOUG - ese cumprimento só se asegurará, en solo urbano non consolidado, globalmente, por Distrito). Hai que ter en conta, neste sentido, que os PERIs teñen unha dimensión en xeral bastante superior á dos PEs, polo que en principio cabe a obtención de solos dotacionais de tamaño suficiente para o seu adecuado aproveitamento.

Por outra parte, no que se refire ao previsto no artº 49 LOUG, apartado 1, en concreto do parágrafo que engadiu a MLOUG¹, en principio non se considera sexa de aplicación en ningún dos PERIs delimitados polo PX, na medida en que non se cumpre o requisito de que “da ordenación establecida polo plan non resulte incrementada a superficie edificable respecto da preexistente (...)”.

Sistemas Xerais

O PX asigna unhas cargas de SSXX exteriores distribuídas entre o conxunto de ámbitos en solo urbano non consolidado, de forma proporcional ao seu aproveitamento, en base á seguinte argumentación:

- Por unha parte, no caso de Teo danse uns déficits actuais importantes en termos de SSXX dotacionais, á luz dos ratios globais mínimos que para o municipio fixa a Lei (artº 47.1 LGOU), como se reflicte na Información Urbanística. Isto implica que os novos desenvolvementos deben contribuir a suplir o déficit da cidade xa existente. É por esta razón, que o PX establece ratios de SSXX dotacionais para os solos urbanizables e polo que aos solos urbanos non consolidados se lles asigna tamén unha certa cantidade de ditas reservas.
- En consecuencia, o PX asigna unhas cantidades de SSXX exteriores aos ámbitos de solo urbano non consolidado. Sen embargo, debido á escasa dimensión en xeral destes ámbitos resulta inviable asignarlles solos específicos ou individualizables, correspondentes a reservas determinadas, para cada un deles, e, pola contra, faise preciso asignarlles “cotas” ou participacións porcentuais de reservas unitarias, coa entidade suficiente para efectivamente poder resultar de utilidade como dotacións.
- En concreto, establécense dúas reservas, para equipamentos comunitarios de sistema xeral, unha para os ámbitos do Distrito 1, e outra para os do Distrito 2, exteriores a ditos ámbitos, cunha asignación proporcional que se realizou asegurando que os distintos ámbitos quedan equilibrados co aproveitamento da súa área de reparto (como se comproba no cadro 8).

Aproveitamentos e Áreas de Reparto en Solo Urbano Non Consolidado

Asignación de edificabilidades, tipoloxías e usos

O PX estableceu dous chanzos de edificabilidade nos solos urbanos non consolidados:

- Un nivel máis intensivo, que corresponde aos ámbitos situados directamente sobre os eixes de crecemento máis denso do municipio, é dicir, os treitos das estradas N-550 e AC-841 situados en Calo e Cacheiras respectivamente. A edificabilidade asignada a estes ámbitos, sen chegar ás excesivas magnitudes aplicadas coas Normas anteriores, ten en conta as características dos tecidos urbanos xa consolidados sobre ditos eixes, de cara tanto a asegurar unha certa coherencia tipolóxica, como a fortalecer a súa función de centralidade urbana. Isto require efectivamente un certo nivel de intensidade edificatoria, intensidade que, non obstante, debe de matizarse pola necesidade de cumprir cos estándares de reservas para dotacións locais, e de respectar uns límites volumétricos na edificación, particularmente en canto a altura máxima (B+3 e B+2). A edificabilidade asignada nestes casos, que permite satisfacer os obxectivos sinalados, varía entre 0,70 e 0,60 m²/m². Estas condicións dan lugar a un uso e tipoloxía característico de vivenda en edificación multifamiliar.

¹ É dicir, que non houbese que ter en conta a edificabilidade dalgún dos ámbitos remitidos a PERI á hora de cumprir, por Distrito, os ratios de reservas de sistemas locais en solo urbano non consolidado.

- Un segundo nivel menos intensivo, para os ámbitos localizados fóra da primeira liña urbana antes descrita, cunha morfoloxía común que é a residencial unifamiliar en densidades medias, en edificación de B+1 alturas. Nestes casos, a edificabilidade asignada é de 0,40 m²/m².

No que se refire aos usos dominantes asignados, todos os ámbitos, corresponden ao uso residencial, coas dúas variedades antes sinaladas, multifamiliar e unifamiliar, correspondentes aos dous niveis de intensidade.

Criterios de delimitación das Áreas de Reparto

A delimitación das áreas de reparto en solo urbano non consolidado, de acordo á Lei (artº 111 e 112), baseouse, fundamentalmente, nun dobre criterio de homoxeneidade:

- Por unha parte, tendo en conta as edificabilidades asignadas a cada ámbito polo PX, posto que estas responden á súa inserción harmónica no contexto urbano, como se sinalou no apartado previo. Neste sentido, enténdese que a agrupación en áreas de reparto non ten como finalidade o desvirtuar, ou intentar suprimir artificialmente, as intensidades urbanísticas que historicamente se materializaron desigualmente no territorio, senón, pola contra, equilibrar as cargas e beneficios de aqueles ámbitos que corresponden a unha localización e vocación territorial aproximadamente similar.

Polo tanto, as áreas de reparto responden en primeiro lugar a un criterio de homoxeneidade de intensidade urbanística dos ámbitos que as integran.

- Por outra parte, aplícase un criterio de proximidade ou vinculación territorial, agrupando ámbitos que contan con trazos territoriais comúns, para evitar mesturar aproveitamentos que, por disparidade de localización e posición xeográfica, e de relación cos elementos estruturantes do territorio, son de difícil homoxeneización e combinación. No caso de Teo existen, no que se refire aos solos urbanos non consolidados (e tamén para os solos urbanizables), dous espazos de homoxeneidade territorial claramente diferenciados, e que constitúen o trazo historicamente dominante do seu modelo de desenvolvemento urbano e organización espacial: a dualidade do seu crecemento en torno aos eixes xeradores correspondentes á N-550 e á AC-841. A traza da AP-9 veu dalgunha maneira a consolidar esa disección do espazo urbano e urbanizable do municipio.

A delimitación das áreas de reparto asume tamén esa división, o que ademais de perseguir a homoxeneidade de aproveitamentos sinalada, presenta outras vantaxes como o que a asignación de sistemas xerais exteriores ás áreas de reparto se faga en localizacións que garden unha certa vinculación funcional cos propios ámbitos constitutivos de ditas áreas, e cos seus correspondentes contornos urbanos. Este criterio territorial coincide, ademais, co adoptado na delimitación dos Distritos de solo urbano, o que engade coherencia ás diferentes aproximacións que o PX establece á hora de agrupar espacialmente a ordenación do solo urbano.

Ademais, dentro de cada distrito se separaron aqueles polígonos/ámbitos de PERI que pola súa distancia xeográfica ao resto non comparten características morfolóxicas e de mercado que aconsellen a súa unificación en áreas únicas, sen prexuízo de que o Plan iguala as edificabilidades e aproveitamentos en todos os casos que responden a intensidades edificatorias similares. Ditos polígonos/ámbitos de PERI constitúense en áreas de reparto independentes de polígono/ámbito único.

Ademais destes criterios de carácter xeral, aplicouse tamén o criterio de independizar aqueles ámbitos que polas súas especiais características en canto a destino ou uso previsto, ou ben por dispoñer de ordenación e determinacións en vigor, que escapan á normalización que fixa o PX nesta clase de solo, deben ser tratados de forma autónoma.

Áreas de reparto resultantes

En consecuencia, resultan as seguintes áreas de reparto, cun detalle numérico que se contén no cadro 8:

AR-SUNC-U1 Composta polo polígono PE-2 e o polígono PE-6. Corresponde cos solos urbanos non consolidados en baixa densidade da área de Calo.

AR-SUNC-M1 Composta polos polígonos PE-1, PE-A, PE-4, PE-12 e PE-B así como os ámbitos dos PERI-1 e PERI-2. Corresponde cos solos urbanos non consolidados en media densidade da área de Calo, é dicir, os situados sobre o seu eixe central denso.

AR-SUNC-M2..... Composta polos polígonos PE-3, PE-9-10 e PE-11. Solos urbanos non consolidados en media densidade da área de Cacheiras, localizados sobre o eixe da estrada AC-841.

ARi-SUNC-PE-15 Área de Reparto independente (uni-poligonal), na que se mantén o aproveitamento existente. Corresponde ao polígono PE-15.

O PX asigna a cada unha destas áreas, no seu caso, os SSXX exteriores de acordo cos criterios antes sinalados, distribuíndoos entre os ámbitos que as integran proporcionalmente aos seus aproveitamentos respectivos.

Cálculo dos aproveitamentos

Unha vez asignados usos e intensidades, e definidas as áreas de reparto, así como os SSXX exteriores adscritos ás mesmas, procedeuse á estimación dos coeficientes de homoxeneización entre aqueles, e ao cálculo dos aproveitamentos unitarios por ámbito, e dos aproveitamentos tipo por área de reparto, de acordo tamén ao que establece a Lei (artº 113).

Ademais do coeficiente de edificabilidade, antes mencionado, o PX sinala en cada caso as porcentaxes doutros usos e tipoloxías, ademais do característico, en especial a vivenda suxeita a algún réxime de protección, e o terciario en planta baixa, que se consideran obrigatorios, como parte da combinación de aproveitamentos a efectos do cálculo, en cada polígono.

O Plan Xeral incorpora un ámbito (PE-15 A Palloza) co único obxectivo de regularizar a súa situación e producir a cesión do viario debidamente urbanizado, asignandolle o aproveitamento existente xa materializado, que se lle asigna na súa totalidade aos propietarios en aplicación do previsto no artigo 18.b) da LOUG.

O proceso de cálculo seguido xustifícase e detalla no ANEXO A: CÁLCULO DOS APROVEITAMENTOS desta Memoria, e o seu resultado reflíctese no cadro resumo do solo urbano non consolidado (cadro 9).

Condicións de desenvolvemento dos ámbitos de solo urbano non consolidado

A ordenación pormenorizada e condicións de desenvolvemento de cada polígono, e as condicións de desenvolvemento dos ámbitos de Plan Especial, fíxanse nos planos de ordenación e na ficha correspondente incluída no Anexo I da Normativa Urbanística: "*Condicións de desenvolvemento dos ámbitos en Solo Urbano*".

Resumo de Solo Urbano Non Consolidado: No cadro seguinte resúmense os principais datos dos ámbitos de solo Urbano Non Consolidado

Cadro 9: Resumo de ámbitos de desenvolvemento en Solo Urbano Non Consolidado

Polígono	Nome	Superficie neta (m²)	Edificabilidade (m²/m²)	Sistemas Xerais (m²)		Sistemas Locais (m²)		Aproveitamento unitario	SS.XX. Infraestruturais a costear/executar
				Interiores	Exteriores	Espazos Libres	Equipamentos		
Área de Reparto de Uso característico Vivenda Unifamiliar, do Distrito 1 (Calo)									
Área de Reparto AR-SUNC-U1 , Apr. Tipo: 0,35593 u.a.s/m²									
PE-2	Cabovila Norte	8.916	0,40	0	490,2	556	506	0,35593	-
PE-6	Solláns Norte	15.092	0,40	0	992,2	1.574	818	0,35593	-
TOTAL AARR uso Viv. Unifamiliar, Distrito 1		24.008	-	0	1.482,4	3.588	1.907	-	
Área de Reparto de Uso característico Vivenda Colectiva, do Distrito 1 (Calo)									
Área de Reparto AR-SUNC-M1 , Apr. Tipo: 0,60849 u.a.s/m²									
PE-1	As Viñas	13.339	0,60	0	923,4	3.796	524	0,59094	-
PE-A	Crespos Calo	11.010	0,60	0	1.315,2	2.877	1.360	0,59094	-
PE-4	Fixó Norte	14.472	0,60	0	383,6	1.966	705	0,59094	Viario: 200 ml Estrada Fixó-Cacheiras. Abastecmto: 200 ml R.P.A. (actuación 20).
PE-12	Ameneiro ensanche	20758	0,60	0	550,2	4.381	787	0,59094	Abastecmto: 480 ml Rede Xeral (actuación 8).
PE-B	As Galáns	13.740	0,60	0	364,2	0	370	0,59094	
PERI-1	Eixe urbano de Calo – Norte	25.790	0,70	0	3.412,6	3.249,5	1.805,3	0,62500	-
PERI-2	Eixe urbano de Calo – Sur	46.353	0,70	0	6.133,4	5.840,5	3.244,7	0,62500	-
TOTAL AARR uso Viv. Colectiva, Distrito 1		145.462	-	0	13.082,6	22.110,0	8.796,0	-	
Áreas de Reparto de Uso característico Vivenda Colectiva, do Distrito 2 (Cacheiras-Ramalloso)									
Área de Reparto AR-SUNC-M2 . Uso característico: Vivenda Colectiva. Apr. Tipo: 0,57263 u.a.s/m²									
PE-9 - 10	Nodo accesos Cacheiras	26.986	0,60	645	1.600,9	2.920	1.885	0,57263	Abastecmto: 200 ml R.P.A. (act. 15)

Cadro 9: Resumo de ámbitos de desenvolvemento en Solo Urbano Non Consolidado

Poligono	Nome	Superficie neta (m²)	Edificabilidade (m²/m²)	Sistemas Xerais (m²)		Sistemas Locais (m²)		Aproveitamento unitario	SS.XX. Infraestruturais a costear/executar
				Interiores	Exteriores	Espazos Libres	Equipamentos		
PE-11	A Ribeira Norte	14.400	0,60	0	854,2	4.044	1.442	0,57263	Saneamento: 90 ml C.X. (actuación 7).
PE-3	Montouto Oeste	7.500	0,60	0	444,9	1.655	811	0,57263	Abastecemento: 120 ml R.P.A. (act. 15)
TOTAL AARR uso Viv. Colectiva, Distrito 2		48.886	-	645	2.900,0	8.619	4.138	-	
Poligono que constitúe área de reparto independente, con mantemento do aproveitamento existente.									
PE-15	A Palloza	26.336	A existente	0	0	0	1.600	O existente	

Abreviaturas: C.X: Colector Xeral (φ400); R.P.S: Rede Principal Saneamento (φ315); R.P.A: Rede Principal Abastecemento (φ150).

5.7 O SOLO URBANIZABLE

Os novos solos urbanizables distribuíronse equilibradamente no territorio municipal, de forma que estes contribúan a configurar un modelo máis compacto, así como a fortalecer as áreas de centralidade e servizos, tal como se expresou nos obxectivos do Plan Xeral, e no apartado 5.1 (A ORDENACIÓN DO CRECEMENTO URBANO).

Máis en detalle, os solos urbanizables previstos poden agruparse por bloques tal como se describe nos seguintes puntos.

Solos Urbanizables Delimitados incorporados

Corresponde a aqueles sectores con planeamento parcial en vigor e en desenvolvemento con anterioridade á aprobación do PX, que o PX recolle e incorpora á ordenación. Loxicamente estes solos non poden integrarse en áreas de reparto novas, posto que as súas cargas e beneficios están xa prefixados polo seu propio planeamento, resultando inviable encaixalos con solos de nova clasificación, con cargas e dereitos novos que define o PX.

Trátase concretamente, de 4 sectores:

- SUDi-1: Polígono B do Plan Parcial de San Saturniño, pendente de execución, con PP aprobado e primeira fase (polígono A) executada.
- SUDi-2: SAU-2 As Galanas-Balcaide sector I, pendente de recepción da urbanización.
- SUDi-3: SAU-4 Vilar-Pedrouso, pendente de recepción da urbanización.
- SUDi-4: SAU-3 A Ramallosa, en execución.

As características destes e os demais sectores e ámbitos urbanizables sintetízanse no cadro 10.

Novos solos Urbanizables Delimitados

Os novos sectores delimitados localizáronse procurando unha distribución espacial equilibrada entre as áreas con claro dinamismo inmobiliario, concretamente a área máis ao Norte de Calo (área que se denominou tamén nesta Memoria “agregado Reborido-Prolongación Milladoiro”) e o corredor Os Tilos-Cacheiras, localizándoos no contorno inmediato aos solos urbanos máis densos, onde se considera que a presión inmobiliaria é maior, co obxectivo, á vez, de facer que o crecemento urbano siga un proceso espacial coherente e gradual, e non “a saltos”.

Estes solos constitúen unha primeira liña de crecemento a partir dos núcleos urbanos de maior intensidade existentes no municipio, polo que se prevén neles densidades medias residenciais, superiores ás que se establecen no resto de solos urbanizables residenciais, delimitados ou non, que corresponden a tecidos de densidades medias/baixas, de carácter máis extensivo. Nos sectores delimitados residenciais que se sinalan, aínda que se prevén tipoloxías edificatorias tanto multifamiliares como unifamiliares, nunha proporción globalmente similar. A edificabilidade que se propón nestes sectores é, con carácter xeral, de 0,55 m²/m², coa excepción do SUD-4, por ter un uso global diferente (mixto terciario-residencial) e do Parque Empresarial de Teo SUD-9 (de uso global industrial).

En concreto trátase dos seguintes sectores:

- Área de Calo Norte: Sectores SUD-1, SUD-2 e SUD-3, todos de carácter residencial.
- Corredor Os Tilos-Cacheiras, no treito máis próximo a Os Tilos-Montouto, ao Norte da autovía proxectada Cacheiras-Galanas: Sector SUD-4. De carácter mixto residencial/terciario, residencial.
- Área central de Cacheiras: Sectores SUD-5, SUD-6, SUD-7 e SUD-8, todos de carácter residencial.
- Área Calo-Cacheiras: Sector SUD-9, de carácter Empresarial.

Solos Urbanizables Delimitados correspondentes á Disp. Transitoria 13ª LOUG

Identificouse un ámbito de solo na súa maior parte ocupado por vivendas unifamiliares, xurdido de facto, á marxe do planeamento, cunha regularización urbanística máis viable que resulta da aplicación da Disp. Transitoria 13 da LOUG, que se refire a estes “asentamentos xurdidos á marxe do planeamento”. En efecto, a pesar de tratarse dunha realidade que debe reconducirse vía planeamento, as clasificacións “convencionais” resultan inaplicables:

- Carece de condicións urbanísticas para ser clasificado como solo urbano consolidado, de acordo ao Artº 12.a) LOUG, concretamente as parcelas non teñen un “grao de urbanización efectiva e asumida polo planeamento urbanístico” que lles permita “adquirir a condición de solar mediante obras accesorias que poidan executarse simultaneamente coas de edificación”, senón que deben realizar un proxecto de urbanización completo, ademais das conexións ás redes xerais.
- Debido ao seu alto nivel de ocupación, resulta dificilmente viable o seu desenvolvemento como solo urbano non consolidado ou urbanizable normal, especialmente pola dificultade de cumprir coas cesións obrigatorias tanto de dotacións locais como do 10% do aproveitamento tipo.
- Non se sitúa no contorno de núcleos rurais, polo que non é asimilable ás áreas de expansión destes.

En definitiva, dado que por outra parte se trata dun asentamento de escasa entidade (un total de 24 de vivendas de capacidade final conxunta), e moi baixa densidade (inferior a 4 viv/Ha) e edificabilidade (0,1 m²/m²), cumprindo ademais as condicións sinaladas na D.T. citada, considérase a vía máis adecuada de regulación e completamento a súa clasificación como urbanizables “á marxe do planeamento”. Fíxase unha cesión dotacional, inferior ás cesións obrigatorias para dotacións locais en solo urbanizable “normal”.

Solos Urbanizables Non Delimitados, de carácter Residencial

Concéntrase a oferta de novos solos urbanizables residenciais non delimitados nas áreas antes sinaladas de agregados urbanos/urbanizables, mediante áreas extensivas de vivenda en edificación unifamiliar como tipoloxía dominante, e coa edificabilidade máxima permitida pola Lei (0,30 m²/m²), incluíndo os seguintes ámbitos:

- Calo Norte (Agregado Reborido-Prolongación Milladoiro): Ámbito SUND-1, sobre a marxe Norte da N-550, ata o límite municipal e ao núcleo de Reborido, estendéndose ata o novo viario Pardiñas - As Galanas.
- Agregado Calo-As Galanas: SUND-4, próximo a As Galanas; e SUND-7, apoiado no treito da N-550 entre Ameneiro e Balcaide, dando a volta en paralelo á estrada Luou-Balcaide, para conectar coa área de centralidade e servizos de Calo.
- Área Os Tilos-Moutouto, no treito ao Norte da autovía proxectada Cacheiras-Galanas: Ámbito SUND-3, expansión de Os Tilos.
- Área de Cacheiras: En sentido Oeste, SUND-8, grande área de cidade-xardín; en dirección Leste, SUND-9, de menor dimensión; e SUND-6, franxa ao Leste da AC-841, entre o Alto de Montouto e a conexión AC-841-AG-59.

Fóra destas áreas de concentración dos crecementos previstos, existen outros ámbitos residenciais non delimitados, como pezas de completamento de núcleos ou eixes de crecemento existentes:

- Corredor da AC-841, ao Sur de Cacheiras:
 - SUND-10, área residencial para continuidade de trazado paralelo á AC-841, de conexión alternativa entre A Ramallosa e as súas extensións, e o ensanche Oeste de Cacheiras.
 - SUND-13, como extensión do SAU-3, para continuar os trazados entre este e os desenvolvementos en dirección Norte citados (SUND-10 e 12).

Identificouse un ámbito de solo fora dos agregados principais na súa maior parte ocupado por vivendas unifamiliares, xurdido de facto, á marxe do planeamento, polo que a súa regularización urbanística máis viable resulta da aplicación da Disp. Transitoria 13 da LOUG, que se refire a estes “asentamentos xurdidos á marxe do planeamento”. En efecto, a

pesar de tratarse dunha realidade que debe reconducirse vía planeamento, as clasificacións “convencionais” resultan inaplicables:

- Fóra dos agregados principais: SUND- mp 15, regularización e completamento da urbanización informal de O Ferreiroiño.

Dado que se trata dun asentamento de escasa entidade (un total de 21 de vivendas de capacidade final conxunta), e moi baixa densidade (inferior a 4 viv/Ha) e edificabilidade (0,1 m²/m²), cumprindo ademais as condicións sinaladas na D.T. citada, considérase a vía máis adecuada de regulación e completamento a súa clasificación como urbanizable “á marxe do planeamento”. Fíxase en todo caso unha cesión dotacional, inferior ás cesións obrigatorias para dotacións locais en solo urbanizable “normal”.

Solos Urbanizables Non Delimitados, de carácter Non Residencial

Neste capítulo preséntanse as propostas menos integradas en espazos de concentración, como se dixo, en razón sobre todo ao propio carácter dos usos non residenciais, especialmente os industriais, en boa medida incompatibles cos espazos predominantemente residenciais. Nestes ámbitos o PX establece unha edificabilidade de 0,50 m²/m², que se considera adecuada ás necesidades edificatorias propias ás actividades industriais e de almacenaxe.

O ámbito que se establece, que se describiu no apartado 5.3, é o seguinte:

- SUND-12 Área de industria e terciario escaparate sobre a AC-841, ao norte da Ramallosa.

Asignación de Sistemas Xerais dotacionais aos solos urbanizables

O PX, como se sinalou, asigna SSXX dotacionais aos sectores e ámbitos urbanizables para paliar o déficit que, de acordo á Lei (artº 47.1 LGOU), arrastra actualmente o municipio de Teo. Os criterios e mecanismos de asignación que establece o PX son os seguintes:

- Inclusión dos SSXX no interior dos sectores e ámbitos. En xeral, procurouse que os solos destinados a SSXX dotacionais queden no interior dos ámbitos, para que poidan computar na edificabilidade asignada, sobre todo no caso dos non delimitados, no que a limitación legal a dita edificabilidade está máis axustada (artº 46.4 LGOU).
- Establécense, ademais SSXX exteriores, para obter determinados espazos dotacionais ou de zonas verdes, aos sectores delimitados (por ter unha maior edificabilidade), nunha proporción, respecto ao solo dos sectores, lixeiramente superior ao 7%.
- A asignación dos SSXX exteriores aos sectores fíxose de forma proporcional ao seu aproveitamento, para cada área de reparto definida, de maneira que unha vez distribuídos os solos correspondentes, os sectores igualem o seu aproveitamento unitario, e este se iguale ao aproveitamento tipo da área de reparto.
- No caso dos solos non delimitados, a totalidade dos SSXX dotacionais asignados son interiores, o cal foi posible polo tamaño dos ámbitos establecidos nesta categoría de solo polo PX, o que permite definir reservas interiores de solo dotacional, coas dimensións e localización idóneas para un adecuado servizo aos cidadáns. En xeral, o PX sinala a localización concreta de ditos solos, que exceden as cantidades mínimas que fixa a Lei para esta clase de solo (artº 66.3.c LGOU), de cara a enxugar os déficits que, como se sinalou, afectan neste sentido ao municipio. Nalgúns casos remítese a concreción dalgún dos dous tipos de SSXX (Espazos Libres e Equipamentos Comunitarios) ao Plan de Sectorización correspondente, computándose a efectos dos estándares do PX, a cantidade mínima legal requirida.

Aproveitamentos e Áreas de Reparto en Solo Urbanizable Delimitado

Delimitación das Áreas de Reparto

Unha vez definidas as edificabilidades en cada caso, tal como se describiron no anterior apartado, agrupáronse os sectores en áreas de reparto, de acordo á Lei (artº 111 e 112), aplicando criterios xerais similares aos sinalados para os solos urbanos non consolidados (apartado 5.6), é dicir, un dobre enfoque de homoxeneidade: Por unha parte de edificabilidades, e por outra de contorno xeográfico e relación co territorio. Ademais, establecéronse como áreas de reparto independentes aqueles sectores nos que concorren circunstancias de usos e aproveitamentos, localización, etc. especiais, ou ben que dispoñen de ordenación xa aprobada, anterior ao PX, cunhas condicións particulares de dereitos e deberes, xa consolidadas, non poden axustarse “a posteriori” ás condicións “ex novo” que o PX fixa para os novos sectores.

Isto deu lugar ás seguintes áreas multisectoriais:

Área de Reparto	Sectores	Uso-tipoloxía caract.
AR-SUD-M1	Sectores residenciais, área de Calo: SUDs 1, 2 e 3	Vivenda libre colectiva
AR-SUD-M2	Sectores residenciais, área de Cacheiras: SUDs, 5, 6, 7 e 8	Vivenda libre colectiva

Hai ademais unha serie de Áreas de Reparto unisectoriais. Son:

AR-SUD-E..... Corresponde ao SUD-9, sector do Parque Empresarial de Teo. Polo carácter especializado deste sector e os usos asignados neste caso, industriais e terciarios, considérase aconsellable a súa independización respecto ás dúas áreas de reparto multisectoriais antes citadas, de carácter residencial.

AR-SUD-T1..... Corresponde ao SUD-4, sector “rótula” entre o futuro grande Parque Empresarial, os solos industriais e terciarios do Norte de Cacheiras, e o eixe urbano da estrada AC-841. Polos usos asignados neste caso, predominantemente terciarios, considérase aconsellable a súa independización respecto ás dúas áreas de reparto multisectoriais antes citadas, de carácter residencial.

AR-SUD-i1 Corresponde ao sector SUD-i1, polígono B do Plan Parcial de San Saturniño, aprobado con anterioridade ás vixentes Normas (no ano 1990), pendente de execución (o polígono I de dito PP xa está plenamente executado, polo que se clasifica como solo urbano).

AR-SUD-i2 Corresponde ao sector SUD-i2, SAU-2 das vixentes Normas, en avanzado estado de execución.

AR-SUD-i3 Corresponde ao sector SUD-i3, SAU-4 das vixentes Normas, con Plan Parcial aprobado.

AR-SUD-i4 Corresponde ao sector SUD-i4, SAU-3 das vixentes Normas, con Plan Parcial aprobado.

O sector de S.U.D. ordenado de acordo á D.T. 13 LOUG (asentamentos de vivendas xurdidos á marxe do planemento urbanístico), SUD-mp1, constitúe Área de Reparto independente uni-sectorial, dadas as súas características atípicas.

Cálculo dos aproveitamentos

O cálculo dos aproveitamentos para cada sector e área de reparto realizouse, de acordo á Lei (artº 114), unha vez establecidos os correspondentes coeficientes de ponderación relativa entre usos e tipoloxías, e asignados, no seu caso, os SSXX exteriores ás mesmas. A xustificación do cálculo dos coeficientes de ponderación entre usos e tipoloxías aplicados, así como do aproveitamento tipo das áreas de reparto, figura no ANEXO A: CÁLCULO DOS APROVEITAMENTOS desta Memoria.

Igual que no caso do solo urbano non consolidado, no cálculo do aproveitamento considerouse en cada caso unha combinación de edificabilidades, na que, ademais do uso e tipoloxía característico, interveñen os usos e tipoloxías aos que se asigna unha proporción mínima obrigatoria da edificabilidade total. No caso dos sectores residenciais, estes son a vivenda suxeita a algún réxime de protección, e os usos terciarios en planta baixa.

Condicións de desenvolvemento dos ámbitos de solo urbanizable

A relación de ámbitos de solo Urbanizable figura nos cadros 10 e 11, e as súas condicións de desenvolvemento fíxanse na ficha correspondente que se inclúe no Anexo II á Normativa Urbanística: “*Condicións de desenvolvemento dos ámbitos en Solo Urbanizable*”.

Cadro 10: Sectores de Solo Urbanizable Delimitado, por Áreas de Reparto

Sector	Superf. neta (m²)	Edificabilidade (m² / m²)	Sistemas Xerais (m²)		SS.XX. infraestruturais a custear/executar	Aprovto. Unitario (m² u.c./m²)	Prioridade
			Interiores	Exteriores			
Área de Reparto AR-SUD-M1, Uso Característico Vivenda Colectiva, distrito 1 (Calo), apr. tipo: 0,52882 m² u.c./m².							
SUD-1 Reborido Norte	63.020	0,55	6.560,00	4.954,60	Viarío: 400 ml Estr. Reborido-Millalar. 352,8 ml R.P.A. (act. 19)	0,52882	1
SUD-2 Ensanche Calo Norte	236.945	0,55	27.521,00	18.741,30	600,2 ml R.X.A. (act. 7); 499,8 ml R.P.A. (act. 19). 580,0 ml C.X. (act. 8)	0,52882	1
SUD-3 Ensanche Calo Sur	118.680	0,55	14.660,00	9.387,10	Viarío: 250 ml Estr. Reborido-Calo. 549 ml R.X.A. (act. 7); 499,8 ml R.P.A. (act. 19). 510,0 ml C.X. (act. 8)	0,52882	2
Total AR-SUD-M1	418.645	-	48.741,00	33.113,00		-	-
Área de Reparto AR-SUD-M2, Uso Característico Vivenda Colectiva, distrito 2 (Cacheiras-Ramallosa), apr. tipo: 0,53097 m² u.c./m².							
SUD-5 Rego da Auga	152.980	0,55	12.735,00	11.433,90	956 ml R.P.A. (act. 14). 580 ml C.X. (act. 7).	0,53097	2
SUD-6 Ensanche Cacheiras Norte	87.507	0,55	7.452,00	6.540,40	Viarío: 250 ml Variante de Cacheiras. 200 ml R.P.A.(act. 15); 320 ml R.P.A. (act. 16). 400 ml C.X. (act. 11); 676,8 ml C.X. (ac. 4)	0,53097	1
SUD-7 Rego da Ribeira	41.571	0,55	5.703,00	3.107,10	150 ml R.P.A. (act. 16). 267,9 ml C.X. (act. 4); 600 ml C.X. (act. 7)	0,53097	1
SUD-8 Ensanche Cacheiras Sur	56.525	0,55	4.850,00	4.224,70	Viarío: 320 ml estr. Fixo-Cacheiras, 50% glorieta estrada Fixo-Cacheiras. 350 ml R.X.A. (act. 9). 610 C.X. (act. 11); 465,3 ml C.X.(act. 4)	0,53097	2
Total AR-SUD-M1	338.583	-	30.740,00	25.306,00		-	-
Área de Reparto uni-sectorial AR-SUD-E, Uso Característico Industrial-Terciario, distrito 2 (Cacheiras-Ramallosa) , apr. tipo: 0,57778 m² u.c./m².							
SUD-9 Parque Empresarial de Teo	690.325	0,50	87.522,00	0	Viarío: 1.350 ml Eixo Os Tilos - Requián. 900 ml C.X. (act. 6); 60% N.D.A. (act. 2); 700 ml R.X.A. (act. 4); 1.000 ml R.X.A. (act. 6); 800 ml R.P.A. (act. 13).	0,57778	2

Cadro 10: Sectores de Solo Urbanizable Delimitado, por Áreas de Reparto

Sector	Superf. neta (m²)	Edificabilidade (m² / m²)	Sistemas Xerais (m²)		SS.XX. infraestruturais a custear/executar	Aprovto. Unitario (m² u.c./m²)	Prioridade
			Interiores	Exteriores			
Área de Reparto uni-sectorial AR-SUD-T1, Uso Característico Residencial-Terciario, distrito 2 (Cacheiras-Ramallosa) , apr. tipo: 0,41990 m² u.c./m².							
SUD-4 Monte de Sisto	195.452	0,50	17.245,00	9.714,00	Vialto: 470 ml Eixo Requián-C.Camiños. 600 ml R.P.A. (act. 13). 80 ml C.X. (act. 7); 490 ml C.S. (act. 19)	0,41990	2
Áreas de Reparto uni-sectoriais de planeamento incorporado, Uso Característico Vivenda Colectiva							
SUD-i1 San Saturniño II	29.370	0,557	-	-		0,557	1
SUD-i2 SAU-2 Galanas-Balcaide sec. I	72.840	0,60	1.960	-		0,60	1
Áreas de Reparto uni-sectoriais de planeamento incorporado, Uso Característico Vivenda Unifamiliar							
SUD-i3 SAU-4 Vilar-Pedrouso	68.297	0,25	-	-		0,25	1
SUD-i4 SAU-3 A Ramallosa	129.223	0,40	-	-	501,08 ml R.P.A. (act. 23). 942,0 ml C.X. (act. 14); 505 ml C.X.(act.15)	0,40	1
Área de Reparto uni-sectorial ordenada segundo DT 13 LOUG (asentamentos de vivendas xurridos á marxe do planeamento urbanístico), Uso Característico Vivenda Unifamiliar							
SUD-mp1 Diseminado Folgueiras	65.946	0,10	-	-	Vialto: 180 ml. Ampliación estr. Fixó-Cacheiras. 360 ml R.X.A. (act. 9). 432 ml C.S. (act. 18)	0,10	2

Abreviaturas: C.X: Colector Xeral (Φ400); C.S: Colector Secundario (Φ315); C.L.: Colector Local; R.X.A: Rede Xeral de Abastecemento (Φ250); R. P.A.: Rede Principal de Abastecemento (Φ150)

Cadro 11: Ámbitos de Solo Urbanizable Non Delimitado

Ámbito	Uso global	Superficie do ámbito (m²)	SS.XX. (m² solo dotacional)		SS.XX. infraestruturais a custear/executar	Edificabilidade (m²/m²)
			Definidos polo PX	Pendientes Plan Sect.		
SUND-1 Reborido Ensanche	Residencial	41.100	5.550	0	150,0 ml C.X. (act. 16).	0,30
SUND-3 Os Tilos II	Residencial	117.124	15.000	1.756,9	450 ml C.S. (act. 21); 400 ml R.P.A. (act. 12).	0,30
SUND-4 Carballed Sur	Residencial	152.608	12.700	6.867,4	Viarío: 560 ml estrada Reborido – Calo; 500 ml estrada Fíxo-Cacheiras. 295 ml C.X. (act. 9); 650 R.X.A. (act. 7); 200 R.X.A. (act. 9); 281 R.P.A. (act. 20).	0,30
SUND-6 Expansión Montouto Sur	Residencial	45.675	4.950	685,1	470 ml C.X. (act. 7); 750 ml R.P.A. (act. 15).	0,30
SUND-7 Cascalleira	Residencial	117.390	14.700	1.760,9	950 ml R.X.A. (act. 8); 750 ml C.X. (act. 10).	0,30
SUND-8 Cidade Xardín Cacheiras	Residencial	378.590	46.230	0	Viarío: 300 ml estrada CP-8202; 504 ml Eixo Requián – C.Camiños; 980 ml estrada Fíxo – Cacheiras. 1.100 ml C.X. (act. 5); 800 ml C.X. (act. 12); 400 ml R.X.A. (act. 4); 1.000 ml R.X.A. (act. 9); 300 ml R.P.A. (act. 16); 1.000ml R.P.A. (act. 17); 300 ml R.P.A. (act. 18).	0,30
SUND-9 A Ribeira Leste	Residencial	61.309	7.839	0	350 ml C.X. (act. 7); 250 ml C.S. (act. 20); 250 ml R.P.A. (act. 16).	0,30
SUND-10 Catro Camiños	Residencial	68.280	5.000	3.072,6	Viarío: 300 ml Conexión CP-8201 – C.Camiños; 1 glorieta C.Camiños. 500 ml C.X. (act. 13); 500 ml R.P.A. (act. 23).	0,30
SUND-12 Área Mixta Portoameneiro	Terciario/Indust.	134.078	15.000	0	Viarío: 900 ml estrada AC-841. 600 ml C.X. (act. 13); 700 ml R.P.A. (act. 23).	0,50
SUND-13 A Ramallosa Norte	Residencial	111.722	10.000	1.675,8	500 ml C.X. (act. 15); 500 ml R.P.A. (act. 23).	0,30
SUND-mp15 O Ferreiroño	Residencial	62.500	0	0	400 ml C.X. (act. 14); 400 ml R.P.A. (act. 27).	0,10

Abreviaturas: C.X: Colector Xeral (Φ400); C.S: Colector Secundario (Φ315); C.L.: Colector Local; R.X.A: Rede Xeral de Abastecemento (Φ250); N.D.A: Novo Depósito Abastecemento. R. P.A: Rede Principal de Abastecemento. (Φ150)

5.8 NOVOS SISTEMAS XERAIS EN SOLO URBANO E URBANIZABLE

Como se sinalou xa, o PX asigna cargas de Sistemas Xerais destinados a dotacións e servizos públicos aos solos urbanos (non consolidados) e urbanizables, como garantía para un adecuado desenvolvemento urbanístico do territorio, tendo en conta os importantes déficits que, afectan ao municipio de TEO.

Na asignación de SS.XX. diferénciase entre cargas correspondentes á cesión (e no seu caso da urbanización) dos solos destinados a ditos sistemas, que se inclúen ou adscriben ao ámbito correspondente, e cargas correspondentes a custos de execución de infraestruturas de SS.XX., tal como prevé a Lei (art^{os} 20, 21 e 57 LOUPG).

Nos apartados 8 (ORDENACIÓN DOS SISTEMAS) e 9 (RESTO DE ACTUACIÓNS DE CARÁCTER XERAL) describíense en detalle ditas actuacións.

Novos SS.XX. dotacionais

Con carácter xeral, o Plan asigna os novos solos dotacionais aos desenvolvementos urbanísticos propostos, tanto no relativo aos sistemas locais como aos de carácter xeral.

Nos apartados correspondentes á ordenación dos solos urbanos non consolidados e urbanizables describíronse os criterios de asignación a ditos solos dos Sixtemas Xerais dotacionais.

A adscripción a ámbitos de urbanizable de solos de SS.XX. que se clasifican como rústicos de protección, de acordo aos planos de clasificación do solo, faise en aplicación do suposto contemplado na propia lei (artigo 32.4 LGOU), para aqueles correspondentes a áreas naturais de alto interese, cunha preservación que como tales se persegue, aínda que en calidade de espazos recreativos públicos.

En canto aos solos de SSXX dotacionais correspondentes aos ámbitos de Solo Urbanizable Non Delimitado, no cadro anterior só se incluíron aqueles que o Plan Xeral define e localiza. A cifra total de SSXX dotacionais correspondentes a estes ámbitos é superior xa que nalgúns casos, xa sexa en Espazos Libres e Zonas Verdes, ou en Equipamentos Comunitarios, deberán completarse polo Plan de Sectorización ata acadar os mínimos legais. No cómputo a efectos de cumprimento dos estándares legais (apartado 10.4), incrementáronse estas cifras na cuantía correspondente.

Estes solos dotacionais completan a rede de espazos libres e equipamentos de rango xeral preexistente, dando lugar a un sistema de dotacións públicas territorialmente equilibrado e adecuado ás necesidades da poboación municipal. Tal como se reflicte no apartado correspondente (10.4.3), no seu conxunto os SS.XX. cumpren folgadoamente os mínimos legais (artigo 47.1 LGOU), incluso considerando a improbable colmatación da capacidade potencial dos núcleos rurais delimitados.

Novos SS.XX. destinados a infraestruturas básicas

O Plan Xeral define un sistema coherente de infraestruturas básicas de subministro de auga e saneamento de augas residuais, tal como se describe no Anexo B desta Memoria "Infraestruturas de Servizos Técnicos". Dito sistema permite cubrir as necesidades do solo urbano e urbanizable, e, aproximadamente, do 60% do solo de núcleo rural. O resto de núcleos deben ser cubertos progresivamente mediante o completamento das redes locais.

Na medida do posible, tendo en conta o que a lei sinala ao respecto, adscribíronse as obras correspondentes aos novos elementos das redes aos desenvolvementos urbanísticos previstos. Non obstante, dadas as carencias existentes neste capítulo en TEO, quedan elementos sen adscripción, que se asignan, no estudio económico do Plan, ás distintas administracións públicas, con independencia de que parte do seu custo poida recuperarse, vía contribucións especiais u outros mecanismos.

6 ORDENACIÓN DO SOLO DE NÚCLEO RURAL

Tal como establece a Lei, a ordenación do solo de Núcleo Rural inclúe as seguintes determinacións:

- Delimitación dos ámbitos de núcleo e expansión.
- Trazado da rede viaria pública e aliñacións oficiais, e sinalamento dos solos dotacionais e de espazos libres públicos.
- Regulación urbanística dos usos e a edificación.
- Medidas de conservación, salvagarda, etc., e indicadores que dean lugar á necesidade de planeamento especial.

Unha vez establecida a relación de entidades de poboación clasificadas como Núcleo Rural, procedeuse, como base da súa ordenación, á delimitación dos ámbitos correspondentes, nos termos sinalados no artº 13 da LOUPG. Para isto seguíronse unha serie de pasos analíticos e propositivos, que se describen no documento de *Análise do Modelo de Asentamento Poboacional*.

6.1 DELIMITACIÓN DOS NÚCLEOS RURAIS

Como se dixo (4.3 SOLO DE NÚCLEO RURAL), a delimitación seguiu as regras establecidas ao respecto na Lei, as cales se ben son bastante deterministas no relativo ao núcleo como tal, na medida en que a delimitación deste se axusta en elementos obxectivos (existencia de edificación tradicional, grao de consolidación), en cambio deixan un certo grao de liberdade na delimitación das áreas de expansión. A delimitación de ditas expansións tivo en conta varios criterios:

- Recoller, sobre todo no solo de expansión, as edificacións existentes próximas aos núcleos, isto é, procurando que dita expansión se produza sobre os solos que dalgunha maneira xa están invadidos pola edificación, e que se atopan claramente conectados por viario rodado dalgún tipo ao núcleo actual. Na medida do posible, dita delimitación apoiouse nalgunha vía de certo rango, capaz no seu momento de servir de soporte para a introducción das redes básicas de infraestruturas, sobre todo se dita vía é un elemento determinante na propia xénese do núcleo.
- Permitir unha certa marxe de crecemento ao núcleo, con independencia de que, de acordo coas estatísticas oficiais, dito núcleo careza de dinamismo demográfico, pero, evitando sobredimensionar dita expansión, ata límites inxustificables, a costa de provocar a desaparición de espazos agrícolas ou forestais productivos, ou dun contorno natural valioso. Por esta razón, como se sinalou antes, a delimitación realizouse partindo da previa identificación dos valores e fragilidades do medio físico.

6.2 ALIÑACIÓNS, REDE VIARIA E SOLOS DOTACIONAIS

No relativo ao trazado da rede viaria, aliñacións e solos dotacionais e de espazos libres, o principio foi en xeral o de recoñecer a realidade existente, en base a dous criterios fundamentais:

- Por unha parte, a necesaria preservación do carácter dos núcleos rurais, explicitamente sinalada na Lei como obxectivo a perseguir polo planeamento nesta clase de solo, e que inclúe desde as características arquitectónicas e parcelarias, aos usos tradicionais. Este fin implica que, agás casos excepcionais, se deban manter os actuais trazados.
- E por outra parte, dado que, segundo a Lei, nos solos de NR, os propietarios só están obrigados a ceder o solo destinado a apertura ou regularización do viario¹, agás no suposto de execución de plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural (artigo 24 LGOU), a obtención de novos solos dotacionais ou de espazos libres parece moi difícil ao depender practicamente de actuacións expropiatorias, inviables, dadas as limitacións orzamentarias do Concello, ou de concentración parcelaria agraria, que neste municipio xa foi realizada en boa parte do seu territorio susceptible disto. É dicir, as dotacións e espazos libres nesta clase de solo, en xeral, son as xa existentes ou previstas por plans ou programas públicos en marcha, e que se recolleron na información urbanística.

¹ E incluso, cinguíndose á cesión de viais, o suposto de apertura de novas vías é en principio moi improbable, dada a necesidade de conservación da morfoloxía tradicional do núcleo.

6.3 REGULACIÓN DOS USOS E A EDIFICACIÓN

En canto á regulación da edificación e os usos, pártese dunha dobre referencia:

- Por unha parte das restriccións ou condicións que neste sentido fixa a Lei, de forma bastante precisa e detallada (artigos 25 a 30), ambos inclusive, e a súa modificación no artigo 1, parágrafos 5 a 7, ambos inclusive, da MLOUG).
- E por outra, do recoñecemento realizado dos núcleos, que permitiu tanto detectar os usos existentes, que en todo caso, tendo en conta o sinalado pola Lei, permite moi escasa marxe de liberdade. E, no que se refire á edificación, gracias ao estudio de tipoloxías edificatorias tradicionais realizado no marco da Análise do Modelo de Asentamento Rural, identificáronse con maior precisión os invariantes ou elementos característicos da arquitectura popular en TEO.

En consecuencia, o PX establece tres tipos de regulación normativa nesta clase de solo:

- N-1Núcleo rural tradicional (edificación exenta e entre medianeiras), regulada basicamente por medio de altura (B+1), coeficiente de edificabilidade (0,40 m²/m²), ocupación máxima de parcela (50%), e no seu caso, recuamentos a lindeiros e aliñacións. A parcela mínima é de 300 m².
- N-2Expansión de núcleo rural (edificación exenta e entre medianeiras), regulada basicamente por medio de altura (B+1), coeficiente de edificabilidade (0,30 m²/m²), ocupación máxima de parcela (40%), e no seu caso, recuamentos a lindeiros e aliñacións. A parcela mínima é de 600 m².
- N-3Finca Singular en núcleo rural, prevese actuar mediante Plan Especial de Protección e Integración Paisaxística, ou ben mediante licencia directa, coas limitacións e fins derivados dos obxectivos de protección e posta en valor destes ámbitos.

6.4 DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

O proceso de análise das entidades de poboación queda detallado no documento de *Análise do Modelo de Asentamento Poboacional*, no que, entre outros aspectos avalíase o carácter tradicional dos núcleos, así como a súa dinámica poboacional, morfoloxía e outros aspectos.

Dito documento inclúe, ademais da análise xeral de modelo de asentamento en TEO, unha ficha individualizada de cada núcleo na que recollen os seus principais parámetros físicos, urbanísticos e sociais.

6.5 LISTADO, DIMENSIÓN E CAPACIDADE DO SOLO DE NÚCLEO RURAL

Como resultado da análise e a ordenación, o solo de núcleo rural distribúese nas entidades e parroquias que se listan no seguinte cadro, incluíndo os datos máis relevantes de dita clase de solo:

- Superficies delimitadas, diferenciando entre o núcleo tradicional e a súa expansión,
- Nº de vivendas actuais, nº de vivendas potenciais adicionais, e o teito da capacidade por colmatación do solo delimitado, incluíndo nestas últimas cifras tanto o núcleo de orixe como a súa expansión.

Para a determinación das parcelas potenciais, no ámbito do núcleo tradicional, tense en conta, loxicamente, tanto a superficie mínima esixible (300 m² no interior do ámbito do núcleo tradicional), como a rede de accesos dispoñibles de cara a constatar a dispoñibilidade da fronte mínima a vía pública para ditas parcelas potenciais. A cifra así obtida é en todo caso meramente hipotética, pois na maioría dos casos no interior do núcleo de orixe existe unha estrutura de propiedade moi asentada, que responde ás formas de vida e de actividade rural, especialmente nos núcleos, que constitúen a maioría, localizados fóra dos espazos urbanisticamente dinámicos do seu tercio Norte.

No ámbito de expansión do núcleo aplícase, para a estimación da capacidade, un procedemento similar ao do núcleo de orixe, é dicir, tamaño de parcela (neste caso superior a 600 m²), e fronte mínima a vía pública. Matizando igualmente que a capacidade potencial adicional, por incremento do número de parcelas, é meramente teórica, existindo neste caso, ademais, outro impedimento, de carácter urbanístico: A obrigación de redacción e aprobación dun Plan Especial de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural, como requisito previo a calquera segregación ou división de parcelas, nas áreas de expansións, segundo o parágrafo 4 (introducido pola MLOUG) do artº 24 LOUG.

O listado completo das 117 entidades clasificadas como Núcleo Rural é o seguinte.

Cadro 12: Solo de Núcleo Rural

Código e Nome do Núcleo	Superficie (Ha)			Nº vivendas		
	Núcleo	Extensión	Total	Actuais	Adicio-nais	Total

Parroquia de Cacheiras (San Simón de Ons)

0201	Barcia, A	0,4549	0,3040	0,7589	4	1	5
0202	Covas	1,0138	1,3838	2,3976	12	11	23
0204	Constenla	1,0400	2,4061	3,4461	10	7	17
0216	Devesa, A	0,8224	6,4550	7,2774	19	16	35
0210	Feros	2,6666	9,4672	12,1338	39	25	64
0203	Guldrís	1,6775	8,3544	10,0319	25	23	48
0219	As Laxes	0,3577	1,1816	1,5393	7	3	10
0204	Lamas	4,1026	7,7892	11,8918	30	22	52
0208	Monte	0,9024	6,6069	7,5093	22	12	34
0206a	Noenlles	1,3030	0,8203	2,1233	8	5	13
0213	Pedrouso	2,3714	4,0701	6,4415	28	11	39
0205	Penelas	3,1611	10,9299	14,0910	36	29	65
0206b	Procelas	2,5660	5,4663	8,0323	20	25	45

Cadro 12: Solo de Núcleo Rural

Código e Nome do Núcleo		Superficie (Ha)			Nº vivendas		
		Núcleo	Extensión	Total	Actuais	Adicio- nais	Total
0215	Raxó	1,6841	6,5915	8,2756	20	17	37
0214	Requian	2,9635	2,0691	5,0326	24	17	41
0221	Sisto	1,3114	4,9072	6,2186	26	13	39
0217	Torre	2,8250	8,4602	11,2852	39	21	60
0206c	Tras do Eixo	1,4599	3,4008	4,8607	17	10	27
0224	Vilar	0,9481	2,5874	3,5355	13	5	18
TOTAL	Cacheiras (San Simón de Ons)	33,6314	93,2510	126,8824	399	273	672

Parroquia de Calo (San Xoán)

0322	Balcaide	2,8409	1,4869	4,3278	38	7	45
0302	Casal, O	1,3683	2,5706	3,9389	9	12	21
0324	Casalonga	3,7428	6,4400	10,1828	34	38	72
0325	Cesar	2,5711	3,5411	6,1122	29	17	46
0304	Cornide	5,6974	10,5830	16,3572	47	57	104
0305	Faramello, O	0,8803	0,0000	0,8803	3	3	6
0306	Folgueiras	1,6956	4,5163	6,2119	26	25	51
0307	Mazas	2,1210	5,4502	7,5712	18	21	39
0308	Mouromorto	3,9514	8,1520	12,1034	45	42	87
0319	Osebe	1,1905	2,3683	3,5588	16	13	29
0309	Pedreira, A	1,9344	6,7130	8,6474	52	24	76
0311	San Domingo	2,3775	7,8901	10,2676	37	25	62
0312	Socastro	3,0132	8,4035	11,4167	33	47	80
0313	Solláns	1,7837	7,7506	9,5343	31	32	63
0314	Texexe	2,7491	13,0288	15,7779	64	37	101
0315	Vila Verde	2,5663	2,8786	5,4449	35	23	58
0318	Xesta	1,5255	4,5570	6,0825	23	25	48
0310	Rúa de Francos	7,5060	4,3592	11,8652	49	44	93
0316	Vilar de Baixo, O	1,3369	2,9342	4,2711	13	14	27
0317	Vilar do Medio, O + Vilar de Riba, O	4,1900	4,2235	8,4135	39	39	78
TOTAL	Calo (San Xoán)	55,1187	107,8469	162,9656	641	545	1.186

Parroquia de Lampai (Santa María)

0404	Veitureira	2,0414	0,9611	3,0025	11	13	24
0401	Grela, A	3,6437	7,8585	11,5022	40	30	70
0402	Mosteiro	0,9831	4,8579	5,8410	20	14	34
0403	Silva	2,3627	7,0731	9,4358	31	34	65

Cadro 12: Solo de Núcleo Rural

Código e Nome do Núcleo	Superficie (Ha)			Nº vivendas		
	Núcleo	Extensión	Total	Actuais	Adicio- nais	Total
0405 Vilar do Bispo	1,2828	3,5061	4,7889	7	17	24
TOTAL Lampai (Santa María)	10,3137	24,2567	34,5704	109	108	217
Parroquia de Lucí (Santa Mariña)						
0501 Chaves	3,2907	3,2032	6,4939	13	14	27
0502 Lucí	1,1875	3,6460	4,8335	10	17	27
0503 Paredes	2,8535	5,1296	7,9831	16	26	42
0504 Pite	3,3474	8,7533	12,1007	31	27	58
TOTAL Lucí (Santa Mariña)	10,6791	20,7321	31,4112	70	84	154

Parroquia de Luou (Santa María)

0601c Aido, O	1,4856	8,2124	9,6980	14	28	42
0602 Bustelo	3,1552	5,5405	8,6957	36	17	53
0603 Cantoña	0,8907	5,6058	6,4965	12	31	43
0604 Caxade	1,6216	3,9434	5,5650	24	13	37
0605 Espasande	2,7601	5,4749	8,2350	27	32	59
0606 Igrexa, A	4,7196	9,2923	14,0119	32	29	61
0607 Insua, A	1,5103	8,3843	9,8946	33	17	50
0608 Loureiro	3,3968	1,8494	5,2462	19	14	33
0601a Nespereira	1,2921	7,3605	8,6526	33	17	50
0601b Paraxó	1,3909	5,2688	6,6597	16	11	27
0609 Quintás	1,4288	8,8712	10,3000	26	17	43
0610 Regoufe	3,6901	14,2265	17,9166	42	57	99
0612 Trasellas	1,4714	1,2902	2,7616	8	12	20
0611 Seixos	2,7426	1,2280	3,9706	16	10	26
TOTAL Luou (Santa María)	31,5558	86,5482	118,1040	338	305	643

Parroquia de Oza (Santa Baia)

0701 Agoso	5,7911	5,9388	11,7299	33	28	61
0702 Cachóns	5,1586	3,4231	8,5817	21	21	42
0703 Castres	2,6415	6,1897	8,8312	22	29	51
0704 Cepeda	3,6380	4,3506	7,9886	26	21	47
0705 Eio dos Ferreiros	1,3616	3,8602	5,2218	15	14	29
0706 Eio dos Menecos	2,3872	2,5632	4,9504	13	21	34
0707 Ermida, A	1,0751	1,2648	2,3399	7	6	13
0709 Laña	1,1144	0,0000	1,1144	3	1	4
0710 Outeiro, O	1,4247	3,4855	4,9102	10	12	22

Cadro 12: Solo de Núcleo Rural

Código e Nome do Núcleo		Superficie (Ha)			Nº vivendas		
		Núcleo	Extensión	Total	Actuais	Adicio- nais	Total
0711	Piro, O	2,5795	0,0000	2,5795	7	7	14
0712	Ribas	4,8050	15,8892	20,6942	46	37	83
0713	Vilanova	1,7857	4,2340	6,0197	20	15	35
TOTAL	Oza (Santa Baia)	33,7624	51,1991	84,9615	223	212	435

Parroquia de Rarís (San Miguel)

0801	Bouñou	2,2056	6,6897	8,8953	26	34	60
0803	Casal de Reis, O	6,1793	9,8452	16,0245	26	32	58
0804	Florida, A	3,5433	2,2398	5,7831	19	16	35
0805	Fornelos	6,3463	7,6220	13,9683	49	50	99
0807	Rarís	8,3180	9,2099	17,5279	41	35	76
0808	Rial do Mato	0,8875	1,0906	1,9781	4	4	8
0809	Sestelo	5,1829	1,6230	6,8059	24	31	55
0810	Vilela	2,7663	1,0958	3,8621	13	17	30
0802	Buela	1,8422	0,7129	2,5551	7	7	14
0806	Pazo, O	2,3504	5,9246	8,2750	29	23	52
TOTAL	Rarís (San Miguel)	39,6218	46,0535	85,6753	238	249	487

Parroquia de Recesende (San Xoán)

1203	Casal, O	1,3958	0,3870	1,7828	12	4	16
1201	Casaldomiro	1,3681	4,9897	6,3578	31	15	46
1206	Pedra, A	2,5943	6,8134	9,4077	41	20	61
1204	Seoane	1,3058	5,2668	6,5726	22	16	38
1205	Tarrio	1,4877	6,9585	8,4462	21	25	46
1202	Vilanova	0,8597	6,0620	6,9217	34	9	43
TOTAL	Recesende (San Xoán)	9,0114	30,4774	39,4888	161	89	250

Parroquia de Reis (San Cristovo)

0901	Coira	3,5270	3,5353	7,0623	17	27	44
0912	Chao do Río	2,4227	3,9994	6,4221	7	12	19
0903	Freixeiro	2,2534	2,6304	4,8838	16	20	36
0904b	Igrexa, A	5,5064	10,7072	16,2136	24	37	61
0905	Montecelo	1,1297	2,1717	3,3014	8	16	24
0906	Olveira	3,2849	7,6406	10,9255	20	31	51
0907	Outeiro, O	1,1860	2,4429	3,6289	8	4	12
0908	Pazos	1,4373	2,2122	3,6495	6	11	17
0902a	Piñeiro, O	2,2891	3,8081	6,0972	11	24	35

Cadro 12: Solo de Núcleo Rural

Código e Nome do Núcleo		Superficie (Ha)			Nº vivendas		
		Núcleo	Extensión	Total	Actuais	Adicio- nais	Total
0902b	Ribeira, A	2,5123	2,7418	5,2541	12	21	33
0909b	Samar	2,7294	2,3338	5,0632	12	17	29
0909a	Valiñas	1,4531	3,6212	5,0743	13	14	27
0911a	Xermeade	2,7662	9,4607	12,2269	22	22	44
0904 a	San Xosé	4,2083	10,5480	14,7563	22	23	45
0913	Vieiro	0,6705	0,0000	0,6705	2	1	3
TOTAL	Reis (San Cristovo)	37,3763	67,8533	105,2296	200	280	480

Parroquia de Teo (Santa María)

1001	Agromaior	3,4002	4,9422	8,3424	17	28	45
1002	Campos	6,3259	6,5381	12,8640	28	30	58
1008	Campos de Arriba	1,9860	2,4588	4,4448	12	12	24
1003	Fontenlo	5,9305	18,1295	24,0600	29	50	79
1004	Mallos	4,7407	5,1353	9,8760	27	31	58
1005	Noceda	3,8400	2,8700	6,7100	19	24	43
1006	Vilachaíño	1,2992	2,9229	4,2221	8	11	19
0911b	Vilar	3,8648	5,7303	9,5951	19	24	43
TOTAL	Teo (Santa María)	31,3873	48,7271	80,1144	159	210	369

Parroquia de Bamonde (Santa María)

0101a	Coto, O	3,1562	3,3160	6,4722	11	17	28
0102a	Igrexa, A	1,8992	1,1990	3,0982	10	4	14
0103	Lamas	5,6744	7,7500	13,4244	25	29	54
0101b	Reboredo	1,2639	1,2338	2,4977	6	9	15
0102b	Tribaldes	4,2580	5,6409	9,8989	23	22	45
0104	Malfurado	0,6289	0,0000	0,6289	1	1	2
TOTAL	Bamonde (Santa María)	16,8806	19,1397	36,0203	76	82	158

Parroquia de Vilariño (San Tomé)

1101	Cerdeira	2,2392	9,4127	11,6519	18	36	54
1102	Vilariño	3,7038	4,4650	8,1688	16	24	40
TOTAL	Vilariño (San Tomé)	5,9430	13,8777	19,8207	34	60	94

TOTAL MUNICIPAL	315,2815	609,9627	925,2442	2.648	2.497	5.145
------------------------	-----------------	-----------------	-----------------	--------------	--------------	--------------

7 ORDENACIÓN DO SOLO RÚSTICO

No apartado 4.2 describíronse as distintas categorías de solo rústico de protección previstas na Lei, que son de aplicación ao municipio de Teo. Esta categorización correspóndese coas zonas de regulación establecidas polo PX en solo rústico, que se sintetiza na seguinte táboa.

Zona	Ámbito de aplicación
R-1	<u>Solo Rústico de Protección Ordinaria</u> . Solo que non sendo obxecto de especial protección, as súas condicións xeotécnicas, morfolóxicas, ou o impacto territorial que suporía a súa urbanización, considérase inadecuado para o seu desenvolvemento urbanístico.
R-2	<u>Solo Rústico de Protección Agropecuaria</u> . Os espazos de alta produtividade agrícola ou gandeira que se ordenan cun criterio positivo cara o mantemento e potenciación do seu valor produtivo.
R-3	<u>Solo Rústico de Protección Forestal</u> . Os espazos forestais, o monte e as zonas de elevada pendente destinados a constituír reservas naturais e produtivas, elementos de separación entre núcleos habitados ou referencias da paisaxe libres de edificación. En particular os sistemas vinculados ao bosque atlántico caducifolio estarán suxeitos á tutela definida pola Lei 4/1989 de 27 de marzo de Conservación dos Espazos Naturais e da Flora e Fauna Silvestre, e Lei 9/2001 de 21 de agosto de Conservación da Natureza da Xunta de Galicia.
R-4	<u>Solo Rústico de Protección de Infraestruturas</u> . Os terreos destinados á localización de infraestruturas e as súas zonas de afección non susceptibles de transformación, como son as de comunicacións e telecomunicacións, as instalacións para o abastecemento, saneamento e depuración da auga, e as de xestión de residuos sólidos.
R-5	<u>Solo Rústico de Protección das Augas</u> . Terreos fóra dos núcleos de poboación, definidos na lexislación reguladora das augas continentais como leitos naturais, ribeiras e marxes das correntes continuas ou descontinuas de auga e como leito con fondo das lagoas e encoros, terreos inundados e zonas húmidas e a zona de servidume. Pola súa situación e características este solo ordénase co criterio do mantemento do seu valor produtivo, ambiental, paisaxístico e ecolóxico.
R-6	<u>Solo Rústico de Protección de Espazos Naturais</u> . Áreas do territorio que presentan singulares valores ambientais, naturais e paisaxísticos, incluídas na declaración do Decreto 72/2004 da Consellería de Medio Ambiente como zona de especial protección dos valores naturais ou incluídas no Catálogo de Bens protexidos do presente Plan Xeral.
R-7	<u>Solo Rústico de Protección Patrimonial, Artística ou Histórica</u> . 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.

8 ORDENACIÓN DOS SISTEMAS

As actuacións en materia de dotacións e infraestruturas descríbense nos apartados seguintes, relativos aos Sistemas. Estas propostas detállanse nos Anexos á Memoria (B: Infraestruturas de Servizos Técnicos, C: Estratexia de Actuación e D: Estudio Económico-Financeiro), tanto no relativo á súa dimensión e características, como á valoración do seu custo e asignación orzamentaria.

8.1 SISTEMAS DOTACIONAIS

O Plan Xeral regula os sistemas dotacionais destinados, por unha parte, a Espazos Libres e Zonas Verdes, e por outra a Equipamentos Comunitarios, mediante varios mecanismos:

- Por un lado, na Normativa Urbanística, a través da Regulación dos Sistemas, en que se definen ditos sistemas dotacionais, así como as condicións xerais de ordenación dos mesmos. Diferéncianse:
 - Sistema de equipamentos e dotacións,
 - Sistema de parques, xardíns urbanos e espazos libres.
- Na Normativa Urbanística tamén, dentro das Normas de Urbanización, sinalándose as correspondentes ao sistema de parques e xardíns.
- Por outro lado, defínense as actuacións en materia de Sistemas Xerais dotacionais, tanto nesta Memoria, como nos planos de ordenación, así como nas fichas dos ámbitos de desenvolvemento, cando se asigna a estes a súa xestión, e nos Anexos da Memoria C: Estratexia de Actuación, e D: Estudio Económico-Financeiro.
- No caso dos solos urbanos non consolidados ordenados polo Plan Xeral, ademais, se definen as reservas para cesións destinadas a sistemas locais dotacionais.

Como se detalla no apartado 10.4 (CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS), o Plan cumpre os requirimentos legais en termos de estándares dotacionais esixibles, tanto de carácter xeral como local.

En termos globais, como se sinalou anteriormente, en materia de Sistemas Xerais Dotacionais, e moi particularmente no relativo aos espazos libres e zonas verdes, o Plan supón unha transformación profunda das condicións existentes no municipio: O estándar actual de 2,1 m² por cada 100 m² residenciais edificados, de SSXX de espazos libres/zonas verdes, multiplicárase por 8, alcanzando os 16,0 m², computando a totalidade dos solos.

Máis aló dos datos cuantitativos, o Plan establece unha rede funcionalmente coherente, territorialmente equilibrada e ambientalmente de grande potencialidade, composta dunha tipoloxía múltiple de espazos libres de sistemas xerais:

- Parques Urbanos, vertebradores dos novos crecementos proxectados, en especial nos grandes ensanches de Calo e Cacheiras.
- Parques Forestais, aproveitando os espazos paisaxisticamente valiosos de monte próximos ou interiores aos novos desenvolvementos, destacando o “Alto de Montouto”, e, noutros casos, tamén os recursos arqueolóxicos como no “Parque das Mámoas” (no futuro Parque Empresarial de Teo), por poñer dous exemplos.
- Parques de Ribeira, tamén próximos ou interiores aos novos desenvolvementos, preservando e recuperando para uso público as canles e as súas marxes cos sistemas vexetais característicos. Entre eles os do río Fixó, de Rego de Auga, etc.
- E, finalmente, os espazos naturais do río Ulla, xa existentes en boa parte como solos públicos, na actualidade, que aínda que non sexan computables, a efectos meramente formais, polo seu potencial indubidable, posúen unha calidade ambiental singular.

En conxunto, unha rede diversa e potente de solos públicos de esparcemento, relación e disfrute da natureza, dentro ou próximos aos núcleos urbanos.

No relativo aos equipamentos, o Plan supón tamén un salto cualitativo para o municipio, destacando especialmente os 2 Intercambiadores de Transportes proxectados, pero tamén a rede de reservas dotacionais (deportivas, docentes, e de outro tipo) que se ordena.

Resumo de solos de SS.XX. dotacionais

Nos seguintes cadros resúmese a totalidade dos Sistemas Xerais dotacionais previstos polo Plan Xeral.

Cadro 13: Sistema Xeral de Equipamentos Comunitarios

Código	Nome	m² solo	Tipo
Existentes			
SX-DOC-2	Escola Taller de Lucí	2.788	Docente
SX-DEP-1	Zona deportiva de Cacheiras	19.146	Deportivo
SX-DEP-2	Piscinas municipais	5.469	Deportivo
SX-SC-1	Biblioteca municipal	1.900	Sociocultural
SX-ADM-1	Concello	2.446	Institucional-Administrativo
SX-ADM-2	Dependencias municipais (antiga cámara agraria).	600	Institucional-Administrativo
SX-ADM-3	Xulgado de Paz.	527	Institucional-Administrativo
SX-AS-1	Albergue de peregrinos (Vilares de R/ de Francos)	1.173	Asistencial
SX-DOC-1	I.E.S. Cacheiras	9.543	Docente
SX-CM-1	Cemiterio municipal	3.470	Cemiterios
SX-SU-1	Estación de Osebe	1.100	Servicios Urbanos
SX-S-1	Centro saúde A Ramallosa	4.904	Sanitario
Total Existentes		53.066	
Novos SSXX sobre Solo Existente			
SXP-EC1	Ampliación cemiterio municipal.	6.530	Cemiterios
Total novos SS.XX. Exteriores sobre solo existente		6.530	
Novos SSXX en Solo Urbano			
SXP-ET1	Intercambiador de transporte de Cacheiras	3.545	Transportes e Comunicaci3ns
SXP-ET2	Reserva Intercambiador Calo	14.565	Transportes e Comunicaci3ns
Total novos en solo urbano		18.110	
Novos SSXX Interiores a Sectores de S. Urbanizable Delimitado			
SXP-ES1	Reserva dotacional de Reborido	1.129	Sanitario, Sociocultural e Asistencial
SXP-EE1	Reserva educativa Calo Norte	7.127	Educativo
SXP-ED2	Reserva deportiva/recreativa Monte de Sisto	8.015	Deportivo e Recreativo
SXP-ES3	Reserva dotacional de Teo	7.452	Sanitario, Sociocultural e Asistencial
SXP-EE2	Reserva educativa Río Tella	2.113	Educativo

Cadro 13: Sistema Xeral de Equipamentos Comunitarios

Código	Nome	m² solo	Tipo
Total interiores a SUD		25.836	
Novos SSXX Interiores a Solos Urbanizable Non Delimitado			
SXP-EE3	Reserva educativa das Galanas	12.700	Educativo
SXP-EE4	Ampliación I.E.S. Cacheiras	5.900	Educativo
SXP-ET1	Intercambiador de transporte de Cacheiras (parte)	9.130	Transportes e Comunicaci3ns
SXP-ED5	Reserva deportiva Río Tella	2.693	Deportivo e Recreativo
SXP-ED1	Reserva deportiva de Reborido	1.750	Deportivo e Recreativo
SXP-EE5	Reserva educativa Catro Camiños	5.000	Educativo
	Resto SSXX interiores SUND	5.879	
Total interiores a SUND		43.052	
Novos SSXX Propostos para Expropiaci3n			
SXP-ED6	Reserva deportiva-sociocultural en Cacheiras	17.900	Deportivo e Sociocultural
Novos SSXX Propostos para Expropiaci3n		17.900	
Total SSXX de Equipamentos Comunitarios		164.494	

Cadro 14: Sistema Xeral de Espazos Libres e Zonas Verdes

Código	Nome	m² solo	Tipo
Existentes			
SX-ZV-3	Carballeira de San Martiño	17.898	Zonas Verdes e Espazos Libres
SX-ZV-5	Zona Verde Casal do Castro Mouro	5.902	Zonas Verdes e Espazos Libres
SX-ZV-7	Zona Recreativa do Xirimbao	11.635	Áreas Recreativas (Río Ulla)
SX-ZV-3	Zona recreativa Burga de Pontevea	14.345	Áreas Recreativas (Río Ulla)
SX-ZV-14	Zona recreativa do Ulla	17.815	Áreas Recreativas (Río Ulla)
Total existentes		67.595	
Novos SSXX sobre Solo Existente			
SXP-PF1	Alto de Montouto (parte)	23.700	Parque Forestal
Total novos SS.XX. Exteriores sobre solo existente		23.700	

Cadro 14: Sistema Xeral de Espazos Libres e Zonas Verdes

Código	Nome	m² solo	Tipo
Novos SSXX Interiores a Sectores de S. Urbanizable Delimitado			
SXP-PU1	Parque lineal de Reborido	5.431	Parque Urbano
SXP-PU2	Parque Central Ensanche de Calo	14.502	Parque Urbano
SXP-PU3	Parque do Cruce	5.892	Parque Urbano
SXP-PF2	Zona verde Monte da Toxeira	14.660	Parque Forestal
SXP-PR1	Parque fluvial do Rego da Auga (Norte)	9.230	Parque de Ribeira
SXP-PR1	Parque fluvial do Rego da Auga (Sur)	12.735	Parque de Ribeira
SXP-PR3	Parque do Río Tella I	3.590	Parque de Ribeira
SXP-PU4	Parque lineal de Cacheiras I	4.850	Parque Urbano
SXP-PR5	Parque fluvial A Devesa I	1.960	Parque de Ribeira
SXP-PF4	Parque do Alto da Póboa	51.585	Parque Forestal
SXP-PF5	Parque das Mamoas	35.937	Parque Forestal
Total interiores a SUD		160.372	
Novos SSXX Exteriores adscritos a Sectores de S. Urbanizable Delimitado			
SXP-PR3	Parque Río Tella (Norte)	15.356	Parque de Ribeira
SXP-PR7	Parque fluvial do Rego de Fixó (Este)	22.746	Parque de Ribeira
SXP-PR7	Parque fluvial do Rego de Fixó (Oeste)	10.367	Parque de Ribeira
SXP-PR3	Parque do Río Tella (Centro)	9.950	Parque de Ribeira
SXP-PF1	Alto de Montouto (parte)	9.714	Parque Forestal
Total exteriores adscritos a SUD		68.133	
Novos SSXX Interiores a Solos Urbanizables Non Delimitado			
SXP-PF3	Parque Forestal O Cereixo	3.800	Parque de Ribeira
SXP-PU5	Ampliación Parque dos Tilos (parte)	15.000	Parque Urbano
SXP-PF1	Alto de Montouto (parte)	4.950	Parque Forestal
SXP-PR10	Parque fluvial Prados da Arriba	14.700	Parque de Ribeira
SXP-PR11	Parque Constenla	9.600	Parque Urbano
SXP-PU4	Parque lineal de Cacheiras II	21.600	Parque Urbano
SXP-PR3	Parque do Río Tella III	5.146	Parque de Ribeira
SXP-PR15	Parque Da Ramallosa I	15.000	Parque Urbano
SXP-PR16	Parque Da Ramallosa II	10.000	Parque Urbano

Cadro 14: Sistema Xeral de Espazos Libres e Zonas Verdes

Código	Nome	m² solo	Tipo
	Resto SSXX interiores SUND	9.940	Parque Urbano
Total interiores a SUND		109.736	
Propostos para Expropiación			
SXP-PR13	Ampliación zona recreativa do Xirimbao	16.755	Parque de Ribeira
SXP-PF1	Alto de Montouto (resto)	12.970	Parque Forestal
SXP-PF6	Parque do Monte da Capela de Adrán	8.274	Parque Forestal
SXP-PR8	Parque fluvial A Devesa (Carballal)	13.762	Parque de Ribeira
SXP-PU6	Parque de Calo	9.900	Parque Urbano
Total Expropiación		61.661	
Total SSXX de Espazos Libres e Zonas Verdes		491.197	
Total excluindo zonas potencialmente inundables		430.647	

8.2 REDE VIARIA

O Plan ordena a rede viaria do municipio por medio de varias estratexias:

Completamento da rede viaria de Sistema Xeral

O completamento da malla de comunicacións para asegurar a adecuada integración do sistema urbano e de núcleos de poboación, o acceso ás áreas de centralidade, aos centros de actividade e ao territorio no seu conxunto. Dentro desta liña cabe diferenciar entre as novas vías previstas nos plans de estradas autonómicas, aquelas propostas surxidas do propio Plan Xeral, e, como situación intermedia, as propostas do Plan que reforman proxectos dos organismos autonómicos, adaptándoos á ordenación e ao modelo territorial do Plan. En concreto, ditas actuacións resúmense en:

Novas vías autonómicas xa proxectadas e en execución, no marco do Plan Sectorial da Rede Viaria de Santiago, Ames e Teo.

Estrada AG-59 Santiago-Rarís (Corredor alternativo á AC-841, en execución).

Estrada AC-522 Cinturón Oeste, treito I: As Galanas – Pardiñas (en execución).

Estrada AC-539 Conexión AC-841 – AG-59 (en execución).

Novas vías propostas polo PX, incluíndo os viarios principais estruturantes, de sistema xeral e local, excepto os previstos no interior dos novos solos urbanizables ou urbanos non consolidados.

Eixe Fixó-Cacheiras

Eixe Os Tilos-Requián

Vías autonómicas que se modifican.

Conexión N-550 (As Galanas) – AC-841. Proxectada, cun trazado que foi reformado polo Plan Xeral.

CP-0205, treito Cornide – Casalonga, con proxecto de novo trazado da Deputación.

A relación completa de actuacións en materia de Sistema Xeral viario inclúese no Anexo D a esta Memoria: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

Reforzo das previsións contempladas no Plan Xeral respecto da execución das novas conexións viarias.

Atendendo ao solicitado pola Orde de 27-01-2010 sobre a Aprobación Definitiva do PXOM de Teo incorpóranse aos planos de Ordenación do Plan Xeral, coa cualificación de Solo Rústico de Protección de Infraestruturas, as franxas de reserva que se configuran en torno ás estradas do sistema xeral viario na Normativa do PXOM.

O Plan Xeral, atendendo ao carácter de viario estruturante de ámbito supramunicipal que se configura para o novo Cinturón Circunvalatorio de Santiago, contempla a previsión de maiores distancias que as legalmente esixibles para os treitos xa executados AC-522 (Pardiñas-As Galáns) e AC-539 (Cacheiras-AG-59) incrementándoas ata os 30 m, prevendo así mesmo a definición dunha ampla franxa de reserva viaria para o treito aínda non executado da Circunvalación Sur: N-550 (As Galáns) - AC-841 (Cacheiras), en cumprimento do determinado polo Plan Sectorial da Rede Viaria de Santiago, Ames e Teo, redactado pola Dirección Xeral de Obras Públicas da CPTOPT, e atendendo igualmente á consideración como viario de Altas Prestacións prevista no Plan Move para todo o percorrido circunvalatorio.

O cumprimento do determinado pola Orde, ao incorporar aos planos de ordenación as áreas de solo rústico de protección de infraestruturas -xa determinadas normativamente no Plan Xeral- visibiliza a expresión das reservas para acoller diferentes accións previstas na ordenación do Plan, tales como:

- Abordar o completamento do Cinturón de Circunvalación de Santiago xa previsto na programación do Plan MOVE recentemente redactado pola CMATI.
- Conformer dun modo definitivo a conexión da nova Circunvalación Sur (treito N-550 – AC-841) en Cacheiras con axeitadas condicións de funcionalidade e adecuada integración na trama urbana, mesmo posibilitando a resolución dun enlace a distinto nivel.
- Reservar solo en previsión dunha posible conexión na Autoestrada AP-9 en Solláns á altura da peaxe actual, actuación demandada en Acordo Plenario pola Corporación Municipal.
- Posibilitar a recomposición da continuidade viaria do camiño Tras do Eixo – Penelas, recoñecido polo Plan Xeral como viario de Nivel IV, interrompido coa execución da AC-539.

Definición da rede estruturante dos novos desenvolvementos

Xunto a estes eixes e treitos, o Plan introduce unha malla adicional nos novos solos urbanizables e urbanos non consolidados, para asegurar a correcta accesibilidade e integración das diferentes actuacións, e para establecer unha xerarquía de viario estruturante.

Ditos trazados, no caso dos solos urbanizables e urbanos non consolidados remitidos a PERI son vinculantes para o planeamento de desenvolvemento, se ben se admite o seu reaxuste sempre que este se xustifique e resolva adecuadamente os obxectivos mencionados.

Regulación normativa

Ademais, o Plan establece unha regulación exhaustiva do sistema viario, en dúas facetas:

Por unha parte na regulación dos sistemas, onde se define a tipoloxía de vías, as condicións de deseño e a lexislación aplicable.

Por outra parte, dentro das Normas de Urbanización detállanse as características técnicas que deben reunir os novos viais que se executen no municipio.

O resultado: Unha rede viaria de futuro

Unha rede estruturante integrada, capaz de estruturar os crecementos residenciais previstos e asegurar a vertebración territorial do municipio e a accesibilidade á súa numerosa rede de núcleos.

Capaz de mellorar a inserción do municipio na área metropolitana compostelá.

Capaz de servir aos novos solos produtivos dotándolles das condicións de conectividade adecuadas para a súa viabilidade.

8.3 REDES DE INFRAESTRUTURAS BÁSICAS

As redes de infraestruturas básicas, concretamente as de abastecemento de auga e saneamento e depuración de augas residuais, que obviamente son as máis transcendentais para o desenvolvemento urbanístico e a planificación territorial, ordénanse detalladamente no Plan en varios documentos:

- Normativa Urbanística
 - Regulación dos Sistemas
 - Normas de Urbanización
- Anexo B a esta Memoria: Infraestruturas de Servizos Técnicos.

9 RESTO DE ACTUACIÓN DE CARÁCTER XERAL

Ademais da ordenación dos solos segundo clases, que se describiu, o Plan Xeral prevé unha serie de actuacións de carácter estrutural sobre os sistemas de infraestruturas e dotacións do concello.

As actuacións en materia de dotacións e infraestruturas descríbense nos apartados anteriores, relativos aos Sistemas. Estas propostas detállanse nos Anexos á Memoria (B: Infraestruturas de Servizos Técnicos, C: Estratexia de Actuación e D: Estudio Económico-Financeiro).

Quedan outras actuacións en materia de reurbanización e mellora en solo urbano e de núcleo rural, que se describen igualmente nos anexos citados:

- Programa de Reurbanización dos núcleos urbanos
- Programa de Reurbanización dos núcleos rurais
- Programa de Mellora das Infraestruturas de carácter local

Proponse a realización dun programa de reurbanización do solo urbano, de cara a mellorar a calidade e funcionalidade dos espazos libres e viarios, incluíndo accións como implantación ou acabado de pavimentación, mellora de infraestruturas, alumeados, beirarrúas e arboredo, acondicionamento de espazos libres, as actuacións puntuais de aperturas de nova planta e alteracións singulares de trazados.

Nun sentido similar, proponse a realización doutro programa de cara aos núcleos rurais, consistente na mellora dos seus viais e espazos públicos, que deberá definirse pormenorizadamente polo propio Concello.

10 RESUMO NUMÉRICO DO PLAN

10.1 CADRO DE SUPERFICIES POR CLASE E CATEGORÍA DO SOLO

Cadro 15: Superficies de solo por clase e categoría

Clase	Categoría	Superficie (Has)	% s/ Clase solo	% s/ Total solo
Urbano	Consolidado	345,8672	92,9%	4,4%
Urbano	Non Consolidado	26,6245	7,2%	0,3%
TOTAL URBANO		372,4917	100,0%	4,7%
Urbanizable	Delimitado ¹	203,2391	60,5%	2,6%
Urbanizable	Non Delimitado	132,9508	39,5%	1,7%
TOTAL URBANIZABLE		336,1899	100,0%	4,2%
Núcleo Rural	De orixe	329,7106	35,1%	4,1%
Núcleo Rural	Expansión	609,9627	64,9%	7,7%
TOTAL NÚCLEO RURAL		939,6733	100,0%	11,8%
Rústico	De Protección de Espazos Naturais	534,2300	8,4%	6,7%
Rústico	De Protección das Augas	990,6550	15,6%	12,4%
Rústico	De Protección Patrimonial	18,5300	0,3%	0,2%
Rústico	De Protección Forestal	3.492,2319	55,3%	43,8%
Rústico	De Protección Agropecuaria	896,3850	14,2%	11,3%
Rústico	De Protección de Infraestruturas	348,4906	5,5%	4,4%
Rústico	De Protección Ordinaria	36,5682	0,6%	0,5%
TOTAL RÚSTICO		6.317,0907	100,0%	79,3%
TOTAL CONCELLO		7.965,4456		100,0%

¹ Inclúe os SS.XX. exteriores adscritos aos sectores delimitados, clasificados como urbanizables.

10.2 CAPACIDADE DERIVADA DO PLAN

10.2.1 Metodoloxía e criterios de cálculo

Á hora de cuantificar a capacidade do Plan, en particular no relativo ao número de vivendas novas potenciais derivadas do mesmo, deben diferenciarse as diferentes situacións dos solos ordenados polo Plan:

- b) Solos que polas súas características non se incorporan sistematicamente ao mercado inmobiliario, nos que a materialización da edificabilidade permitida pola norma reguladora correspondente é un proceso individual de cada propietario, non suxeito a prazos u obrigacións.

É o caso dos solos clasificados como núcleo rural, cunha regulación que admite a realización de vivendas nun espazo aínda ligado á vida e actividade agrícola ou forestal, e incluso, de forma excepcional, algúns dos solos rústicos nos que baixo certas condicións estritas a Lei permite igualmente a realización de vivendas illadas vencelladas á actividade agraria.

- c) Solos susceptibles de ser desenvolvidos urbanisticamente pero non programados ou previstos para o horizonte temporal do Plan, cunha función neste que é constituír unha reserva intemporal e configurar un modelo territorial a longo prazo. Son os solos urbanizables non delimitados, cun desenvolvemento que é de todo incerto, e nalgúns casos está incluso condicionado á execución previa de solos urbanizables delimitados.
- d) Solos con aproveitamento urbanístico, cun desenvolvemento que está programado no horizonte temporal do Plan, suxeito a obrigacións e prazos. Son os solos urbanos (consolidados e non consolidados) e urbanizables delimitados.

En canto á capacidade residencial, diferéncianse tres tipos de análise:

- As previsións de crecemento demográfico esperado no municipio no horizonte temporal do Plan entendido, como se expresou nos apartados anteriores, nun período aproximado de 16 anos desde a súa entrada en vigor.
- A capacidade en termos de oferta real residencial previsible xerada polo Plan, para a súa incorporación ao mercado de vivenda no que se insire o municipio, neste caso o correspondente á área metropolitana, ou comarca, de Santiago.

Dentro desta análise inclúense os aproveitamentos urbanísticos que o Plan inclúe na súa programación, é dicir, os correspondentes aos solos urbanos e urbanizables delimitados.

- A capacidade en tanto que superficie edificable residencial teito, con independencia da clase ou categoría de solo e do seu grao de programación e priorización, é dicir, sen marco temporal concreto, a efectos unicamente de cumprimento dos estándares legais, concretamente das reservas de solo destinadas a Sistemas Xerais dotacionais.

Baixo esta óptica inclúense os solos urbanos e urbanizables, e, con reservas, os solos de núcleo rural.

En canto a este último, dado o carácter de simple marco regulador da ordenación do Plan, a hipotética cifra de vivendas resultante da súa improbable colmatación¹, constitúe unha mera referencia teórica.

Por outra parte, para os cálculos sinalados (previsións de crecemento poboacional e oferta residencial xerada polo Plan) é preciso fixar un marco temporal determinado, ou horizonte temporal, no que se debe de comparar a oferta realizable, de acordo á programación do Plan, coa demanda esperable, de acordo aos datos de tendencia dispoñibles, tal como se expuxo no apartado 3.7 desta Memoria.

¹ Hipotética cifra de vivendas potenciais en núcleo rural que, por outra parte, está suxeita a incertidumes como a posibilidade, nas circunstancias e baixo as condicións especiais que sinala a Lei e o Plan, de realizar "actuacións integrais".

Os seguintes apartados deste capítulo abordan as análises apuntadas: Mentres nos primeiros se refiren á coherencia entre a oferta previsada de vivendas e a demanda prevista, nos seguintes realízase unha cuantificación da edificabilidade teito, a efectos da posterior xustificación das reservas de sistemas xerais.

10.2.2 Xustificación da oferta de vivendas novas

Previsións de crecemento demográfico municipal

En canto ao incremento poboacional esperado no ámbito municipal para os efectos das previsións contempladas no Plan Xeral de Ordenación Municipal, efectuáronse proxeccións demográficas, referidas á poboación de dereito, partindo da análise dos datos poboacionais dos últimos decenios, optándose pola adopción dunha hipótese de crecemento supoñendo unha taxa de crecemento anual acumulativa como a experimentada nos últimos 15 anos, no período 1991-2006. Con esta hipótese apoiada na tendencia demográfica, o crecemento esperado para a poboación de dereito, a sitúa nos 25.386 habitantes para o ano 2025, horizonte temporal do Plan, (tal como se xustificou no apartado 3.7 da memoria).

Análise da demanda de vivenda esperada

Nesta hipótese de crecemento da poboación, incorpóranse á Memoria de Ordenación do Plan Xeral as xustificacións respecto dunha estimación razoada para o cálculo da demanda final de vivendas esperada no horizonte do Plan, atendendo a:

- **A diminución do tamaño familiar medio**, estimado en 2,7 habitantes por vivenda, coincidindo coas hipóteses do IGE para o ano horizonte do Plan.

Nos últimos períodos experimentouse a diminución do tamaño medio familiar, que variou no municipio de Teo desde 3,86 hab/viv en 1981 a 3,19 hab/viv en 2001, referidos ás vivendas realmente ocupadas. Dita diminución é igualmente comparable no conxunto da Área Urbana (que oscilou de 3,58 hab/viv no ano 1981 ata 3,16 hab/viv no ano 2001). A proxección destes datos, que representan na Área Urbana taxas de diminución próxima ao 0,62% anual, levaría a considerar un tamaño medio familiar no horizonte do Plan que se aproximaría a 2,70 hab/viv.

- **Manter estable a taxa de ocupación de vivendas** pola poboación censada no 71,3% do total de vivendas, a taxa máis alta dos municipios da área urbana (o 63,8% en Ames e o 63,9% en Santiago).

Baixo estas hipóteses o Plan Xeral conclúe que **a demanda de vivendas para o ano horizonte do Plan (ano 2025) se aproximará ás 13.200 vivendas**; é dicir, se precisarían **unhas 5.500 novas vivendas** sobre as existentes no ano 2008 (7.723 vivendas), -último ano actualizado polo Plan a partir dos datos do censo de vivendas do ano 2001 e das licenzas de novas vivendas concedidas no período 2001-2008- para atender ao crecemento residencial esperado para os próximos **16 anos** desde a posta en marcha do Plan Xeral (a partir das previsións de crecemento expresadas no apartado anterior).

En conclusión, no horizonte 2025 (os 16 anos de periodización expresada no Plan, a partir da aprobación e posta en marcha do Plan Xeral), supoñendo a ocupación dos solos que o Plan prioriza para ser urbanizados e edificados (Solos Urbanos Consolidados, Solos Urbanos non Consolidados e Solos Urbanizables Delimitados), e considerando estable a proporción entre vivendas secundarias e baleiras e o total de vivendas do ano 2001 (o 28,3%, a taxa máis baixa dos municipios da Área Urbana), e tomando como tamaño familiar medio 2,70 hab./viv. (taxa coincidente coa prognose realizada polo Instituto Galego de Estatística), pode concluírse que a demanda de vivenda esperada ascenderá ata un mínimo de 5.500 novas vivendas.

Capacidade de novas vivendas prevista polo Plan

Os datos de capacidade residencial que se derivan da ordenación do Plan son os seguintes:

Capacidade de vivendas nos ámbitos priorizados

O Plan Xeral prioriza, nas actuacións de desenvolvemento previstas, a execución de **4.476** novas vivendas. Deste número cabe indicar que:

- Soamente unhas **342 vivendas** (o 7,44 %) corresponden con vivendas a desenvolver no solo urbano consolidado, cifra que por outra parte é teórica e practicamente inalcanzable, dado que requiriría someter aos solos urbanos a procesos sistemáticos de normalización para conseguir a optimización das parcelas na aplicación das ordenanzas.
- O Solo Urbano Non Consolidado e o Solo Urbanizable Delimitado definido polo Plan, que se programa, teñen unha capacidade máxima de **3.786 novas vivendas**. Neste caso é tamén previsible que non todas cheguen a executarse no período de execución do Plan, derivado das dificultades de xestión dalgún dos ámbitos (particularmente os de reforma urbana), que poden dirixir a oferta a outros ámbitos de desenvolvemento urbanístico.
- Por último, o Plan incorpora a súa priorización a execución de **348 novas vivendas** nos ámbitos de planeamento aprobado e en execución (cifra que xa incorpora os axustes da capacidade total destes ámbitos, ao terse actualizadas as licenzas concedidas nestes últimos anos).

Capacidade de vivendas nos ámbitos non priorizados

O Plan Xeral, coa finalidade de xustificar o cumprimento dos estándares urbanísticos dos sistemas xerais, realiza un cálculo da máxima capacidade estimada nos ámbitos de planeamento non priorizados, os Núcleos Rurais e os Solos Urbanizables Non Delimitados.

Respecto dos primeiros, compre volver a recordar o carácter regulador que a Lei 9/2002 lle outorga ao solo de núcleo rural, derivado do seu réxime xurídico, polo que non pode entenderse a capacidade de novas vivendas que resulta das delimitacións dos núcleos cunha translación directa dun crecemento residencial esperado; particularmente no referido ao ámbito do núcleo rural de orixe, cunhas delimitacións taxadas (onde esta capacidade teórica dificilmente poderá materializarse, dados os procesos de parcelación que deberían abordarse, en moitos casos, sobre parcelas edificadas), pero tamén nos ámbitos das zonas de expansión de núcleo, onde as limitacións incorporadas na modificación da LOUG van dirixidas a limitar a súa incorporación ao proceso de desenvolvemento urbanístico.

Neste sentido as **2.497 novas vivendas** de capacidade máxima dos núcleos rurais (947 vivendas nos ámbitos de núcleo de orixe e 1.550 nos ámbitos da expansión de núcleo) deben considerarse matizadamente aos efectos da súa incorporación ás previsións de desenvolvemento da capacidade residencial do Plan, entendendo que as hipóteses manexadas respecto da xustificación do axuste da capacidade do Plan Xeral á demanda esperada de vivenda, realizada con obxecto de acoutar a flexibilidade dos ámbitos de solo urbanizable non delimitado, non prexulga as posibilidades de edificación nos núcleos rurais, tal como se quere dar a entender nos considerandos da Orde de 27 - 01 - 2010.

Respecto do solo urbanizable non delimitado, o Plan presenta -aos efectos da xustificación dos estándares urbanísticos dos sistemas xerais-, e unha vez axustado o seu dimensionamento atendendo ás consideracións da Orde de 27 - 01 - 2010, unha capacidade de **1.603 vivendas**, resultantes da aplicación dunha hipotética densidade media próxima ás 15 viv/Ha. Circunstancias que puideran considerarse sobre o tamaño medio das vivendas ou do destino destes ámbitos para albergar parcialmente outro tipo de usos distintos da vivenda, levan a concluír que esta cifra estimada polo Plan deba ser considerada como un máximo dificilmente alcanzable.

Oferta real de novas vivendas derivada do Plan

A oferta real do Plan debe polo tanto cuantificarse en base aos solos que efectivamente o Plan ordena e programa para ser urbanizados e edificados en prazos concretos, de acordo cunha orde de prioridades, é dicir, os solos urbanos e urbanizables delimitados.

No que se refire aos **solos urbanos**, a cifra potencial de novas vivendas se deriva de dúas situacións:

- **Solos urbanos consolidados:** A capacidade adicional distribúese entre dous supostos:
 - Parcelas vacantes, edificables segundo a ordenación do Plan, que se contabilizaron para este cálculo, concluíndose unha cifra de novas vivendas netas.
 - Incremento de edificabilidade en parcelas xa ocupadas. Aínda que é difícil de cuantificar con precisión, estimouse unha porcentaxe global adicional (un 25%) sobre a edificabilidade actual, a efectos de cómputo xeral de edificabilidade, de cara ao cumprimento dos sistemas xerais. Sen embargo este incremento non se traduce en xeral en incremento de nº de vivendas, pois se localiza maioritariamente en tipoloxía de vivenda unifamiliar (as actuacións en zonas de ordenanza multifamiliar, na súa grande maioría mediante Estudio de Detalle, teñen a súa edificabilidade colmatada e consolidada, e noutros casos incluíronse en solo urbano non consolidado), e tratándose de incremento potencial de superficie construída en parcelas xa ocupadas, unicamente daría lugar ao aumento da superficie de vivendas xa existentes.
- **Solos urbanos non consolidados:** Capacidade dos polígonos de execución ou ámbitos de planeamento especial.

No caso dos **solos urbanizables delimitados**, incluíranse, loxicamente, tanto os definidos ex-novo polo PX como aqueles en execución (ou alomenos con planeamento parcial aprobado en vigor, pendente total ou parcialmente de executar) que o Plan recolle, é dicir, o Polígono B do Plan Parcial de San Saturniño, e os SAUs 2, 3 e 4 das vixentes Normas.

Tanto nos solos urbanos non consolidados como nos urbanizables delimitados, a cifra de vivendas potenciais obtense, en ausencia de determinación específica dunha densidade teito, a partir da edificabilidade, determinación que en todos os casos é expresa e vinculante. En dita estimación tense en conta unha superficie construída media por vivenda así como a porcentaxe máxima de superficie edificable que de acordo á ordenación corresponde ao uso residencial, posto que tanto nos solos urbanos non consolidados como nos urbanizables establécese unha porcentaxe mínima destinada a usos comerciais ou terciarios en planta baixa.

Os parámetros empregados no Plan Xeral neste sentido son os que se reflicten no seguinte cadro:

Cadro 16: Parámetros de cálculo do nº de vivendas

Tipoloxía	Superficies medias construídas (m²)	Porcentaxe de superf. const. comercial
Viv. Unifamiliar Libre:	200	10%
Viv. Unifamiliar Protex.:	120	10%
Viv. Multifamiliar Libre:	130	15%
Viv. Multifamiliar Protex.:	115	15%

O número de vivendas resultante con estes supostos recóllese no seguinte cadro.

Cadro 17: Vivendas programadas en solos urbanos e urbanizable delimitado

Tipo de solo	Superficie edificable residencial (m ²)	Nº de vivendas adicionais
Solo Urbano Consolidado	51.300 ⁽¹⁾	342
Solo Urbano Non Consolidado	111.059	846
Solo Urbanizable en PP incorporado	50.645 ⁽⁴⁾	348 ⁽⁴⁾
Solo Urbanizable xurdido á marxe do planeamento	2.098	8 ⁽²⁾
Novo Solo Urbanizable Delimitado	411.069	2.932
TOTAL	626.170	4.476

(1) Obtida asignando 150 m² de superf. media ás vivendas potenciais contadas en S.U.Consolidado. Non se inclúe o incremento de edificabilidade de parcelas xa ocupadas en solo Urbano Consolidado, por non representar novas vivendas senón incremento da superficie das existentes. Este incremento (estimado nun 25% sobre a edificabilidade actual), non obstante si se ten en conta no cómputo da edificabilidade residencial total a efectos do SS.XX.

(2) Cifra obtida por conteo de parcelas libres.

(3) Cómputo segundo as superf. medias do cadro 15, aplicadas ás superficies edificables por tipoloxía asignadas polo PX aos diferentes ámbitos de desenvolvemento.

(4) Cifras dos Plans Parciais correspondentes, co seguinte desglose:

Ámbito	Viv. previstas	Viv. pendentes de execución
SUD-i1 (Polígono B do PP San Saturniño)	75	75
SUD-i2 (SAU-2 As Galanas-Balcaide sector I)	250	0
SUD-i3 (SAU-4 Vilar-Pedrouso)	168	0
SUD-i4 (SAU-3 A Ramallosa)	297	273
TOTAL	790	348

Secuencia de execución

Para comparar a capacidade do Plan coa dinámica inmobiliaria prevista, é necesario establecer unha secuenciación da súa execución, partindo dos prazos que se sinalan tanto normativamente, como por consideralos razoables, para o desenvolvemento dos novos crecementos.

Como primeiros solos a desenvolver prevense os solos urbanos e os urbanizables en execución, correspondentes estes últimos aos Plans Parciais das Normas vixentes, aprobados e en execución (SAUs 2, 3 e 4). Destes inclúíronse, loxicamente, soamente as vivendas non executadas aínda, que son as que se reflicten no cadro anterior, é dicir, un total de 273 para os 3 sectores.

En canto ao polígono B do Plan Parcial de San Saturniño, pendente de execución, incluíuse a execución das vivendas (75) no 2º cuatrienio, por acharse pendente de adaptación á LOUG.

Por outra parte, introduciuse unha periodización ou priorización nos novos solos urbanizables delimitados, de tal maneira que a aprobación do seu planeamento se divide entre os dous primeiros cuatrienios de vixencia do Plan, de acordo cun criterio de distribución equilibrada sobre o territorio.

Concretamente os novos sectores delimitados divídense pola fase en que se aproba o seu planeamento parcial así:

- Cuatrienio I: SUDs 1, 2, 6 e 7

- Cuadrenio II: SUDs 3, 4, 5 e 8. Inclúense neste cuadrenio tamén o sector xurdido á marxe do planeamento (SUD-mp1).

A partir da aprobación do planeamento dos sectores prevese a tramitación da equidistribución e a execución da súa urbanización no seguinte cuadrenio, executándose as vivendas no cuadrenio posterior, o que se corresponde cos prazos reais que amosa a experiencia práctica do planeamento parcial.

O proceso esperable de execución do Plan, de acordo a eses criterios e a capacidade dos diferentes solos sería en síntese o do seguinte cadro:

Cadro 18: Periodización de desenvolvemento dos solos urbanos e urbanizables delimitados

Período	S. Urbano Consolidado e Urble. en execución	S. Urbano Non Consolidado e Urble pend. de execución	S. Urbanizable Delimitado cuadrenio I	S. Urbanizable Delimitado cuadrenio II	Total vivendas executadas no Cuadrenio
Cuadrenio I	Execución vivendas	Equidistrib. e urbanización	Planeamento	-	342+273= 615
Cuadrenio II	-	Execución vivendas	Equidistrib. e urbanización	Planeamento	846+75= 921
Cuadrenio III	-	-	Execución vivendas	Equidistrib. e urbanización	1.458
Cuadrenio IV	-	-	-	Execución vivendas	1.474 +8= 1.482

Do anterior cadro dedúcese que para os 3 primeiros cuadrenios de vixencia do Plan, a cifra de vivendas realizables é de 2.994, o que supón un promedio de **249,5** vivendas/ano (192 vivendas/ano se consideramos soamente os dous primeiros cuadrenios). Este cifra aproxímase á demanda potencial estimada (apartado 3.7. desta Memoria) que se establecía en torno ás 250 vivendas ano, nunha hipótese moderada, baseada nos valores medios de crecemento efectivo do parque de vivendas no conxunto da década dos 90, cun peso relativo respecto da dinámica inmobiliaria comarcal coincidente co peso demográfico que vén de acadar o municipio no conxunto da Comarca compostelá no ano 2001, amplamente superado no municipio de Teo que nos últimos anos acadou a cifra de 300 viv/ano.

A capacidade do Plan Xeral e a demanda esperada de vivenda

Logo de xustificar e aclarar as magnitudes da capacidade residencial, o Plan Xeral as acouta atendendo á baixa por substitución previsible nas vivendas existentes (cifra que o Plan estima nunhas 130 vivendas no período de vixencia do Plan, un 0,5% anual sobre o parque de vivendas do ano 1981).

Desta forma sería necesaria a execución dunhas 5.600 novas vivendas no período de vixencia do Plan para atender á demanda esperada, en tanto que as vivendas priorizadas de previsible execución ascenderían aproximadamente ás 4.450 novas vivendas. É dicir, nas hipótese baralladas polo Plan sería necesario activar neste período solo non delimitado e dos núcleos rurais con capacidade para albergar a unhas 1.150 novas vivendas.

Para atender a esta demanda cabe formular distintas hipóteses:

- Nunha primeira hipótese o Plan Xeral contempla que se active solo de núcleo rural mantendo o ritmo de construción de vivendas nos núcleos das parroquias rurais no período 1996-2001 (a razón dunhas 30 vivendas/ano). Activaríase polo tanto solo para a execución dunhas 490 novas vivendas nos núcleos rurais (aproximadamente o 20% da súa capacidade teórica e arredor do 32% se estimamos soamente a capacidade das súas áreas de expansión).

Desta forma o Plan Xeral considera integrados aos Núcleos Rurais na súa ordenación global, e ten en conta as súas posibilidades de contribuír á estratexia conxunta de desenvolvemento, na definición dun modelo de ordenación equilibrado que **se axusta aos principios de utilización racional do solo e desenvolvemento sostible**.

Do anteriormente indicado pode concluírse que, nesta hipótese de crecemento, o parque máximo de vivendas que resultaría da execución do programa do Plan Xeral –incluíndo a dinámica contemplada para os núcleos rurais- ascendería aproximadamente, no ano 2025, ata as 12.500 vivendas, oferta que non chegaría a cubrir a demanda das 13.200 vivendas indicada nos apartados anteriores; polo que habería que mobilizar solo urbanizable diferido nunha cantidade suficiente para a execución dunhas 700 vivendas (aproximadamente o 44% da capacidade residencial prevista no solo urbanizable non delimitado), para satisfacer a presumible demanda

Desta forma, a previsión dun máximo de 1.603 novas vivendas no solo urbanizable non delimitado da cobertura a unha elasticidade na oferta de vivendas do 16,1% sobre a demanda total prevista no horizonte do Plan Xeral.

- Unha hipótese de maior dinamismo dos núcleos rurais, que supuxera a activación de ata un tercio da súa capacidade global, coa execución dunhas 830 novas vivendas (aproximadamente o 54% da súa capacidade se nos referimos exclusivamente a súa área de expansión), conlevaría aínda a necesidade de activar solo urbanizable diferido para a execución de cando menos unhas 350 vivendas (aproximadamente o 22% da súa capacidade residencial). Neste caso a previsión da capacidade residencial deste tipo de solo daría cobertura a unha elasticidade de apenas un 22,4% na oferta de vivendas sobre o total da demanda prevista.

Para avaliar a escala desta elasticidade, valga dicir que, na hipótese de máximo crecemento poboacional, ás taxas máis dinámicas de crecemento anual acumulativo do último quinquenio 2001-2006 (2,88%), se demandarían, no horizonte do ano 2025, unhas 6.980 novas vivendas sobre as existentes no ano 2008 (unhas 1.700 vivendas máis que as 5.280 previstas na hipótese anterior incluíndo a activación do solo de núcleo rural), polo que sería necesario activar a totalidade da reserva de solo urbanizable non delimitado previsto no Plan Xeral.

Por último, convén indicar que, na estratexia da definición dun modelo territorial a longo prazo como é o proposto polo Plan Xeral, a previsión dunha capacidade residencial nos ámbitos de solo urbanizable diferido constitúe unha reserva que garante a posibilidade de contar con solo planeado a partir do terceiro cuatrienio na periodización indicada anteriormente para o horizonte temporal de desenvolvemento do Plan Xeral. Dados os prazos manexados para a tramitación da equidistribución, execución da urbanización e construción das vivendas ata a súa efectiva disponibilidad, resulta aconsellable dispoñer dunha reserva de solo que garante a continuidade dos procesos de planificación, e permita contar con solo planeado á hora de abordar unha revisión do planeamento xeral.

Resumo da capacidade residencial do Plan resultante

Complementario ao indicado anteriormente, e como resultado dos axustes derivados de atender a outros dos aspectos indicados na Orde, así como da actualización do parque de vivendas que resulta da concesión de licenzas outorgadas nos últimos anos, procede reaxustar a capacidade residencial do Plan que queda como segue.

Cadro 19 : Parque de vivendas previsto no horizonte do Plan (2025)	
Existentes (2008)	7.723
Substitución vivendas existentes (2009-2025)	-130
Incremento Priorizado (SU consolidado, SUNC e SUD)	4.476
Total solo priorizado	12.069
Capacidade Solo Urbanizable non Delimitado	1.603
Total Modelo Urbano	13.672
Capacidade máxima Solo de Núcleo Rural	2.497

10.2.3 Edificabilidade teito a efectos de estándares legais

Xustificación do cálculo

Como se sinalou, o cálculo da edificabilidade teito residencial do Plan, a efectos de comprobar o cumprimento do Artº 47.1 LOUG, é dicir dos estándares de calidade e cohesión social relativos aos sistemas xerais dotacionais, considera a totalidade da capacidade dos solos de calquera clase e categoría.

No caso do solo urbano consolidado e de núcleo rural, a edificabilidade non se fixa en termos de coeficiente polo Plan, senón que se deduce, para este cálculo, tanto das vivendas existentes como das parcelas vacantes potenciais contabilizadas, e o consecuente número de vivendas adicionais realizables. Nestes casos a superficie edificable dedúcese do número de vivendas asignando a estas unha superficie promedio construída¹ de 150 m².

Nos solos urbanos non consolidados e urbanizables, ademais, para o cálculo da edificabilidade residencial se resta á superficie edificable máxima derivada do coeficiente establecido, a superficie edificable mínima obrigatoria destinada a usos non residenciais (comercial e terciario en planta baixa) que se sinalou anteriormente, nos casos de ámbitos dominantemente residenciais; ou ben aplícase a porcentaxe de uso residencial establecida polo Plan, nos ámbitos de uso mixto residencial-terciario.

¹ Mentres nos solos urbanos non consolidados e urbanizables delimitados definíronse edificabilidades para diferentes tipoloxías residenciais (unifamiliares, colectivas, protexidas), ás que se asignan as diferentes superficies medias construídas, nos cálculos de capacidade residencial, que se indicaron, nos solos urbanos consolidados e de núcleo rural emprégase a única superficie media sinalada, por no poderse desglosar segundo tipoloxías.

Resumo de edificabilidades teito do Plan

Cadro 20: Edificabilidades por categoría e clase de solo

Clase e categoría de solo	Superf. edificable residencial	Superf. edificable non residencial
Solo Urbano e de Núcleo Rural actuais		
Edificabilidade actual	1.158.450	147.500
Capacidade adicional en Solo Urbano		
Capacidade residual en S. Urbano Consolidado	317.744	36.875
Non Consolidado	111.059	22.367
TOTAL incremento Solo Urbano	427.303	59.242
Solo Urbanizable		
Delimitado Incorporado ¹	50.645	26.203
Novo Delimitado	411.069	448.295
Delimitado DT 13 LOUG	2.098	636
Non Delimitado	300.950	100.478
TOTAL incremento Solo Urbanizable	764.762	634.854
Capacidade adicional en Solo Núcleo Rural		
Núcleo tradicional	142.050	0
Expansión	235.500	0
TOTAL incremento Solo Núcleo Rural	374.550	0
TOTAL MUNICIPAL	2.726.565	782.354

¹ Inclúese a edificabilidade residual pendente de executar.

10.3 CADROS DE DOTACIÓNS

10.3.1 Dotacións Locais

Os seguintes cadros sintetizan os sistemas dotacionais locais en TEO por parroquias, tanto existentes como proxectados, incluíndo o seu tipo, superficie e titularidade. Para os solos proxectados inclúense unicamente os correspondentes ao solo urbano non consolidado ordenado polo PX, que se concentran nas parroquias de Cacheiras e Calo (e un na parroquia de Lucí, na Ramallosa).

Os solos de cesión para dotacións locais correspondentes a solo urbano non consolidado remitido a PERI e a solos urbanizables non se incluíron por carecer de localización definida, podendo incluso a súa dimensión ser diferente aos mínimos legalmente esixibles (sempre que sexa superior, loxicamente, alomenos no caso do planeamento parcial, e, neste caso, tamén nos PERIs, posto que así o establece o PX).

En consecuencia, as dotacións de sistema local que se reflicten no seguinte cadro non son todas as previstas polo PX, senón soamente aquelas xa definidas na ordenación pormenorizada, ás que se engadirán no seu momento as resultantes da ordenación pormenorizada dos ámbitos de planeamento de desenvolvemento derivados do PX.

Os solos están reflectidos, co código correspondente, nos planos de ordenación do Plan Xeral, cando se trata de solos xa obtidos; e sinalados nas fichas de desenvolvemento no caso dos polígonos de execución en solo urbano non consolidado.

Cadro 21: Sistema Local de Equipamento Comunitario por Parroquia

Tipo	Código	Denominación	Superficie solo (m²)	Titularidade	Existente ou proxectado
Parroquia: Os Tilos (San Francisco)					
Docente	DOC-3	Colexio Ensino Infantil e Primario Os Tilos	11.029	Pública	Existente
Deportivo	DEP-3	Pista deportiva Parque Montouto	836	Pública	Existente
	DEP-6	Zona deportiva Os Tilos	13.320	Privada	Existente
Sanitario	S-1	Centro Saúde Os Tilos	540	Pública	Existente
Asistencial	AS-3	Gardería infantil Os Tilos (Superf. con R-1)	-	Pública	Existente
Relixioso	R-1	Igrexa de San Francisco de Os Tilos	1.042	Institucional	Existente
Reserva Equipotos.	RE-7	Reserva de equipamento de Os Tilos	3.109	Pública	Existente
TOTAL Parroquia Os Tilos (San Francisco)			29.876		
Parroquia: Cacheiras (San Simón de Ons)					
Docente	DOC-7	CEPRA Raxó	782	Privada	Existente
	DOC-8	CEPRA A Igrexa (Superf. inc. en SC-2)	-	Pública	Existente
Deportivo	DEP-4	Pavillón polideportivo Os Tilos	1.525	Pública	Existente
	DEP-5	Zonas deportivas San Sadurniño	2.767	Privada	Existente
Sanitario	S-2	Centro Saúde de Cacheiras	824	Pública	Existente
Sociocultural	SC-2	Centro Cultural Rosalía de Castro en A Igrexa	570	Pública	Existente

Cadro 21: Sistema Local de Equipamento Comunitario por Parroquia

Tipo	Código	Denominación	Superficie solo (m²)	Titularidade	Existente ou proxectado
	SC-3	Sociocultural A Torre	2.628	Privada	Existente
Asistencial	AS-4	Tanatorio de Montouto	3.487	Privada	Existente
	AS-5	Residencia 3ª idade, Constenla	5.820	Privada	Existente
Relixioso	R-2	Santuario Nosa Señora da Consolación	145	Institucional	Existente
	R-3	Igrexa parroquial San Simón de Ons, Cacheiras	1.023	Institucional	Existente
Cemiterio	CM-2	Cemiterio parroquial	5.490	Institucional	Existente
Reserva Equiptos.	RE-1	Reserva na antiga escola unitaria Tras do Eixo	1.344	Pública	Existente
	RE-8	Reserva de equipto. municipal de Cacheiras	214	Pública	Existente
	RE-9	Reserva de equipto. San Sadurniño	1.667		Existente
	RE-11	Equipamento Sociocultural Admini. Pedrouso	2.000	Privada	Existente
Cesións dos solos urbanos non consolidados ordenados polo PX			4.138	Pública	Proxectado
TOTAL Parroquia Cacheiras (San Simón de Ons)			34.424		
Parroquia: Calo (San Xoán)					
Docente	DOC-4	Colexio Ensino Infantil e Primario en A Igrexa	16.908	Pública	Existente
	DOC-9	CEPRA de Vilares de Rúa de Francos	482	Pública	Existente
	DOC-10	CEPRA de Ameneiro	154	Pública	Existente
	DOC-11	CEPRA de Solláns	1.029	Pública	Existente
Deportivo	DEP-7	Pistas deportivas de Carballal	1.163	Pública	Existente
	DEP-8	Polideportivo San Xoán de Calo	1.749	Pública	Existente
	DEP-9	Campo de Fútbol San Domingo	15.665	Pública	Existente/Proxectado
	DEP-10	Sociedade recreativa San Xoán de Calo	11.483	Privada	Existente
Sanitario	S-3	Centro de Saúde de Calo	1.461	Pública	Existente
	S-4	Consultorio local de Ameneiro	748	Pública	Existente
Sociocultural	SC-4	Asociación de veciños de O Vilar de Calo	432	Pública	Existente
	SC-5	Asociación de minusválidos de Teo (incluído en PE-4)		Pública	Existente
Administrativo	ADM-4	Sé do CEPRA (antiga escola unit.de Solláns)	921	Pública	Existente
Asistencial	AS-2	Gardería infantil San Xoán de Calo	2.228	Pública	Existente
	AS-6	Residencia 3ª Idade de Socastro	7.426	Privada	Existente
	AS-8	Tanatorio de Calo	3.295	Privada	Existente
Relixioso	R-4	Igrexa parroquial de San Xoán de Calo	1.452	Institucional	Existente
	R-5	Capela de S.Martiño de Vilares de R/ Francos	185	Institucional	Existente
	R-6	Capela da Virxe dos Miragres de Cornide	272	Institucional	Existente
	R-19	Capela de Santo Antonio de Padua	49	Institucional	

Cadro 21: Sistema Local de Equipamento Comunitario por Parroquia

Tipo	Código	Denominación	Superficie solo (m²)	Titularidade	Existente ou proxectado
Cemiterio	CM-3	Cemiterio parroquial San Xoán de Calo	6.905	Institucional	Existente
Reserva Equipos.	RE-2	Reserva equip. Osebe (antiga escola unitaria)	753	Pública	Existente
	RE-3	Reserva equip. Cornide (antiga escola unitaria)	496	Pública	Existente
	RE-4	Reserva equip. A Igrexa (antiga escola unitaria)	193	Pública	Existente
	RE-10	Reserva equip. Cesar	331		
Cesións dos solos urbanos non consolidados ordenados polo PX			10.120	Pública	Proxectado
TOTAL Parroquia Calo (San Xoán)			85.900		
Parroquia: Lampai (Santa María)					
Deportivo	DEP-11	Campo de fútbol de Agrela	5.605	Pública	Existente
	DEP-12	Zona deportiva en Mosteiro	811	Pública	Existente
Sociocultural	SC-6	Sociocultural en Mosteiro	563	Pública	Existente
Relixioso	R-7	Igrexa parroquial de Santa María de Lampai	1.241	Institucional	Existente
	R-20	Capela de Santa Ana	53	Institucional	
Cemiterio	CM-4	Cemiterio parroquial (superf. con R-7)	-	Institucional	Existente
TOTAL Parroquia Lampai (Santa María)			8.273		
Parroquia: Luci (Sana Mariña)					
Docente	DOC-5	Colex. ensino inf. e primario A Ramallosa	17.114	Pública	Existente
Sociocultural	SC-2/DOC-8	Local AACC. Río Tella (antiga esc. A Ramallosa)	570	Pública	Existente
Relixioso	R-8	Igrexa parroquial de Santa María de Luci	922	Institucional	Existente
	R-18	Igrexa Evanxelista	419	Institucional	Existente
Cemiterio	CM-5	Cemiterio parroquial (superf. con R-8)	-	Institucional	Existente
Total Parroquia Luci (Sana Mariña)			19.025		
Parroquia: Luou (Santa María)					
Docente	DOC-14	CEPRA de Igrexa	1.172	Pública	Existente
	DOC-15	CEPRA do Aído	3.370	Pública	Existente
Deportivo	DEP-13	Zona deportiva de Bustelo	12.599	Pública	Existente
Relixioso	R-9	Igrexa parroquial S. M. de Luou	1.907	Institucional	Existente
Cemiterio	CM-6	Cemiterio parroquial (superf. con R-9)	-	Institucional	Existente
	CM-7	Cemiterio	7.427	Privado	Existente
Total Parroquia Luou (Santa María)			26.475		

Cadro 21: Sistema Local de Equipamento Comunitario por Parroquia

Tipo	Código	Denominación	Superficie solo (m²)	Titularidade	Existente ou proxectado
Parroquia: Oza (Santa Baia)					
Docente	DOC-16	CEPRA de Agoso	771	Pública	Existente
Deportivo	DEP-14	Zona deportiva en Oza	7.578	Pública	Existente
	DEP-15	Zona deportiva A Palloza	1.601	Privada	Existente
	DEP-16	Zona deportiva Os Verxeles	3.721	Privada	Existente
	DEP-22	Zona deportiva	14.231	Pública	Proposta
Sociocultural	SC-8	Asociación de veciños (antiga "La Unión")	1.012	Pública	Existente
Relixioso	R-10	Igrexa parroquial Santa Baia de Oza	1.379	Institucional	Existente
	R-11	Igrexa de Santa Eufemia de Ribas	892	Institucional	Existente
Cemiterio	CM-8	Cemiterio parroquial	3.441	Institucional	Existente
Reserva equiptos.	RE-5	Reserva equipamento Os Verxeles	484	Pública	Existente
	RE-11	Reserva equipamento Os Verxeles	7.492	Pública	
Cesións dos solos urbanos non consolidados ordenados polo PX			1.600	Privado	Proxectado
Total Parroquia Oza (Santa Baia)			44.202		
Parroquia: Rarís (San Miguel)					
Docente	DOC-17	CEPRA de Rarís	655	Pública	Existente
Deportivo	DEP-17	Campo de Fútbol	10.527	Pública	Existente
Relixioso	R-12	Igrexa parroquial de San Miguel de Rarís	785	Institucional	Existente
Cemiterio	CM-9	Cemiterio parroquial	1.977	Institucional	Existente
Total Parroquia Rarís (San Miguel)			13.944		
Parroquia: Recesende (San Xoán)					
Docente	DOC-18	CEPRA de Vilanova	1.655	Pública	Existente
Deportivo	DEP-18	Campo de Fútbol	11.103	Pública	Existente
Relixioso	R-13	Igrexa parroquial San Mamede de Recesende	1.489	Institucional	Existente
Cemiterio	CM-10	Cemiterio parroquial (superf. con R-13)	-	Institucional	Existente
Total Parroquia Recesende (San Xoán)			14.247		
Parroquia: Reis (San Cristovo)					
Docente	DOC-19	CEPRA de Pontevea	651	Pública	Existente
Deportivo	DEP-19	Zona deportiva en Reis	24.040	Pública	Existente
Sanitario	S-5	Centro de Saúde de Pontevea	651	Pública	Existente
Asistencial	AS-7	Residencia 3ª Idade de Pontevea	14.153	Privada	Existente

Cadro 21: Sistema Local de Equipamento Comunitario por Parroquia

Tipo	Código	Denominación	Superficie solo (m²)	Titularidade	Existente ou proxectado
Relixioso	R-14	Igrexa parroquial de San Cristovo de Reis	830	Institucional	Existente
Cemiterio	CM-11	Cemiterio parroquial	3.466	Institucional	Existente
Reserva equiptos.	RE-6	Reserva de equip.Valiñas (antiga escola unitaria)	581	Pública	Existente
Total Parroquia Reis (San Cristovo)			44.372		
Parroquia: Teo (Santa María)					
Docente	DOC-20	CEPRA de Fontenlo, Campos	1.000	Pública	Existente
Deportivo	DEP-20	Pistas deportivas de Fontenlo	4.500	Pública	Existente
Sociocultural	SC-9	Centro Sociocultural de Fontenlo	2.781	Pública	Existente
Relixioso	R-15	Igrexa parroquial Santa María de Teo	9.881	Institucional	Existente
	R-18	Ermida de Santa Maria	393	Institucional	
Cemiterio	CM-12	Cemiterio parroquial (superf. con R-15)	-	Institucional	Existente
Total Parroquia Teo (Santa María)			18.555		
Parroquia: Bamonde (Santa María)					
Docente	DOC-12	CEPRA A Igrexa	452	Pública	Existente
Deportivo	DEP-21	Campo de fútbol de Tribaldes	8.434	Pública	Existente
Relixioso	R-16	Igrexa parroquial Santa María de Bamonde	1.588	Institucional	Existente
Cemiterio	CM-13	Cemiterio parroquial (superf. con R-16)	-	Institucional	Existente
Total Parroquia Bamonde (Santa María)			10.474		
Parroquia: Vilariño (San Tomé)					
Docente	DOC-13	CEPRA de Vilariño	596	Pública	Existente
Relixioso	R-17	Igrexa parroquial San Tomé de Vilariño	1.163	Institucional	Existente
Cemiterio	CM-14	Cemiterio parroquial (superf. con R-17)	-	Institucional	Existente
Total Parroquia Vilariño (San Tomé)			1.759		

Cadro 22: Sistema Local de Espazos Libres e Zonas Verdes por Parroquia

Tipo	Código	Denominación	Superficie Solo (m²)	Titularidade	Existente ou Proxectado
Parroquia: Os Tilos (San Francisco)					
Zonas Verdes e Espazos Libres	ZV-1	Zona verde de Os Tilos	45.630	Pública	Existente
	ZL-1	Zona libre de Os Tilos	4.575	Pública	Existente
	ZL-2	Zonas libres Parque Montouto	6.041	Pública	Existente

Cadro 22: Sistema Local de Espazos Libres e Zonas Verdes por Parroquia

Tipo	Código	Denominación	Superficie Solo (m²)	Titularidade	Existente ou Proxectado
	ZL-3	Zona libre deportivo de Parque Montouto	3.669	Pública	Existente
	ZL-53	Zona libre de Os Tilos	719	Pública	
TOTAL Parroquia Os Tilos (San Francisco)			60.634		
Parroquia: Cacheiras (San Simón de Ons)					
Zonas Verdes e Espazos Libres	ZV-2	Campo da Festa de Cacheiras	2.641	Pública	Existente
	ZL-4	Zonas libres San Sadurniño	6.899	Pública	Existente
	ZL-5	Praza diante do Cemiterio	5.119	Pública	Existente
	ZL-6	Zonas libres estudios de detalle. Cacheiras	3.636	Pública	Existente
	ZL-7	Zonas libres estudios de detalle. Montouto	11.116	Pública	Existente
	ZL-35	Zona libre A Barcia	109	Pública	
	ZL-41	Zona libre Lamas	707	Pública	
	ZL-42	Zona libre Penelas	1.373	Pública	
	ZL-43	Zonas libres Raxó	4.626	Pública	
	ZL-44	Zonas libres A Torre	5.051	Pública	
Cesións dos solos urbanos non consolidados ordenados polo PX			8.619	Pública	Proxectado
TOTAL Parroquia Cacheiras (San Simón de Ons)			49.896		
Parroquia: Calo (San Xoán)					
Zonas Verdes e Espazos Libres	ZV-4	Campo da Festa de Calo	8.202	Pública	Existente
	ZL-8	Parque infantil de O Vilar de Calo	437	Pública	Existente
	ZL-9	Zona libre de Solláns	2.017	Pública	Existente
	ZL-10	Zona libre de Santo Antonio de Solláns	441	Pública	Existente
	ZL-11	Zonas libres de Carballal	3.651	Pública	Existente
	ZL-12	Zona libre. Capela de S.Carmelo de Ameneiro	2.186	Privada	Existente
	ZL-13	Parque infantil de Texexe	463	Pública	Existente
	ZL-14	Parque infantil Vilares de Rúa de Francos	339	Pública	Existente
	ZL-15	Zona libre de Cornide	1.429	Pública	Existente
	ZL-16	Carballeira de Cornide	2.846	Pública	Existente
	ZL-37	Zonas libres ED 1/00	1.030	Pública	
	ZV-38	Zona verde Fixó	1.482	Pública	
	ZL-39	Zona libre A Cascaleira	69	Pública	
	RV-4	Zona libre Sociedade Recreativa	789	Pública	
	ZL-40	Zona libre Folgueiras	1.100	Pública	
Cesións dos solos urbanos non consolidados ordenados polo PX			24.240	Pública	Proxectado
TOTAL Parroquia Calo (San Xoán)			50.721		

Cadro 22: Sistema Local de Espazos Libres e Zonas Verdes por Parroquia

Tipo	Código	Denominación	Superficie Solo (m²)	Titularidade	Existente ou Proxectado
Parroquia: Lampai (Santa María)					
Zonas Verdes e Espazos Libres	ZL-17	Zona libre Capela de Santa Ana Agrela	2.105	Pública	Existente
	ZL-52	Zonas libres A Silva	862	Pública	
TOTAL Parroquia Lampai (Santa María)			2.967		
Parroquia: Luci (Sana Mariña)					
Zonas Verdes e Espazos Libres	ZL-18	Campo de Festa de Santa María de Luci	2.032	Pública	Existente
	ZL-19	Parque infantil na Ramallosa	709	Pública	Existente
	ZL-20	Zona libre na Ramallosa	1.006	Pública	Existente
	ZL-21	Zona libre na Ramallosa –2	568	Pública	Existente
Total Parroquia Luci (Sana Mariña)			4.315		
Parroquia: Luou (Sata María)					
Zonas Verdes e Espazos Libres	ZL-22	Parque da Igrexa, Luou	2.789	Pública	Existente
	ZL-45	Zona libre A Insua	609	Pública	
	ZL-46	Zona libre Paraxó	715	Pública	
	ZL-49	Zona libre Trasellas	408	Pública	
Total Parroquia Luou (Sata María)			3.773		
Parroquia: Oza (Santa Baia)					
Zonas Verdes e Espazos Libres	ZV-6	Zona verde en Os Verxeles	6.722	Pública	Existente
	ZL-23	Parque de Nai	2.786	Pública	Existente
	ZL-24	Campo de festa de Ribás	2.385	Pública	Existente
	ZL-25	Parque Avelino Pousa Antelo (Os Verxeles)	1.522	Pública	Existente
	ZL-26	Zona libre en Os Verxeles	1.726	Pública	Existente
	ZL-47	Zona libre en Os Verxeles	1.621	Pública	
	ZL-48	Zona libre en Castres	1.455	Pública	
	ZL-55	Zona libre Agoso	854	Pública	
Total Parroquia Oza (Santa Baia)			19.071		
Parroquia: Rarís (San Miguel)					
Zonas Verdes e Espazos Libres	ZL-28	Zonas libres Rarís	5.243	Pública	Existente
Total Parroquia Rarís (San Miguel)			5.243		
Parroquia: Recesende (San Xoán)					
Zonas Verdes e Espazos Libres	ZL-29	Parque infantil A Pedra	140	Pública	Existente
Total Parroquia Recesende (San Xoán)			140		

Cadro 22: Sistema Local de Espazos Libres e Zonas Verdes por Parroquia

Tipo	Código	Denominación	Superficie Solo (m²)	Titularidade	Existente ou Proxectado
Parroquia: Reis (San Cristovo)					
Zonas Verdes e Espazos Libres	ZL-30	Zona libre A Igrexa	1.075	Pública	Existente
	ZL-31	Campo da Festa de Reis	1.541	Pública	Existente
	ZL-58	Zona libre. Coira	119	Pública	
Total Parroquia Reis (San Cristovo)			2.735		
Parroquia: Teo (Santa María)					
Zonas Verdes e Espazos Libres	ZL-32	Campo de Festa de Fontenlo	2.661	Pública	Existente
	ZL-54	Zona libre Campos	272	Pública	
Total Parroquia Teo (Santa María)			2.933		
Parroquia: Bamonde (Santa María)					
Zonas Verdes e Espazos Libres	ZL-33	Parque de Tribaldes	1.201	Pública	Existente
	ZL-50	Zona libre A Igrexa	1.169	Pública	
	ZL-51	Zona libre Lamas	1.837	Pública	
	ZL-57	Zona libre O Coto	535	Pública	
Total Parroquia Bamonde (Santa María)			4.742		
Parroquia: Vilariño (San Tomé)					
Zonas Verdes e Espazos Libres	ZL-34	Zona libre. Vilariño	3.042	Pública	-
Total Parroquia Vilariño (San Tomé)			3.042		

10.3.2 Dotacións Xerais

En canto ás dotacións de Sistemas Xerais, remítese ao cadro incluído no apartado 8.1-SISTEMAS DOTACIONAIS.

10.4 CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS

10.4.1 Calidade e congruencia da ordenación

Congruencia da ordenación cos obxectivos e fins do PX

Nas fases previas do proceso de elaboración e tramitación do PX planteáronse uns obxectivos fundamentais os cales guiaron a redacción deste documento e a formulación da ordenación que nel se contén.

As liñas maestras da ordenación, que se reafirmaron e argumentaron no capítulo 2- CRITERIOS E OBXECTIVOS DO PLAN, desta Memoria, resúmense seguidamente, xustificándose a coherencia da ordenación cos mesmos:

- a) Dotar ao Termo Municipal dun documento de ordenación integral, que favoreza a diversificación da base económica municipal, coa localización de novas actividades e emprego.

O Plan Xeral é, por antonomasia, o documento de ordenación territorial de ámbito municipal máis integral e completo, e como tal reúne varias facetas complementarias:

- Sistemas de regulación, xestión e control da actividade urbanizadora;
- Deseño do desenvolvemento urbanístico e, en definitiva, do modelo territorial de futuro;
- E medidas para asegurar a sostibilidade do modelo territorial e a conservación dos recursos naturais e patrimoniais.

A combinación destes diferentes aspectos dota ao Plan Xeral dunha grande potencia como instrumento de política urbanística.

En canto ao impulso da ampliación da base económica de Teo, este queda ben patente na previsión de importantes paquetes de solo novo destinado a usos industriais e terciarios, ao igual que na conservación, en xeral, dos usos produtivos xa existentes.

- b) Desenvolver un Modelo de Ordenación dirixido a fortalecer a estrutura urbanística municipal e á potenciación da súa diversidade de usos e actividades.

A ordenación cumpre efectivamente esta directriz, tanto no relativo a unha estrutura urbanística fortalecida, como se describiu nos apartados correspondentes, como á potenciación da diversidade de usos e actividades, a través da variada oferta de solos para actividades económicas contemplada.

- c) Integración e promoción dos valores diferenciais do termo municipal de TEO na área urbana de Santiago de Compostela.

O Plan aposta pola inserción do municipio no mercado inmobiliario metropolitano, a través dunha oferta de solos de calidade, ben relacionado coas vías de acceso.

Mantendo unhas características tipolóxicas de menor volumetría e densidade, e maior integración na paisaxe rural, precisamente para enfatizar unha identidade diferenciada respecto a outros municipios da comarca de perfil máis urbano.

- d) Defensa, recuperación e posta en valor dos recursos medioambientais, productivos e do patrimonio cultural

O Plan establece amplas medidas de protección de ditos valores e recursos, incluso nalgúns casos a través da súa incorporación a solos urbanizables, como espazos libres de sistemas xerais.

O modelo de crecemento é deliberadamente contido e coidadoso en non colonizar outros espazos que os directamente de influencia das áreas urbanas xa existentes, e nalgunha medida xa afectados polo diseminado do período anterior.

A mesma lóxica contida aplícase no tratamento dos núcleos rurais, aplicando con prudencia os límites que permite a Lei.

e) Mellorar os servizos públicos, as infraestruturas, as dotacións e equipamentos e a urbanización

Xa se describiu a mellora que o Plan Xeral implica en todos os sistemas e servizos básicos que son o soporte do desenvolvemento urbanístico: Espazos Libres e Zonas Verdes, Equipamentos Comunitarios, Infraestruturas, Rede Viaria, etc.

f) Acadar o perfeccionamento da Ordenación Urbanística Pormenorizada.

Maniféstase a través da documentación do Plan, tanto no que se refire a trazados gráficos (incluídos os estruturantes dos solos pendentes de ordenación pormenorizada, é dicir, de planeamento de desenvolvemento), como á normativa e en xeral a regulación das diferentes clases e categorías de solo.

Adaptación do Plan ás características e complexidade do concello

Considerouse aconsellable establecer unhas previsións de actuación urbanística o máis sinxelas, comprensibles e áxiles posibles. Concretamente, hai varios aspectos nos que se manifesta polo PX esta vontade de simplicidade na futura xestión da ordenación:

Por unha parte, en canto á equidistribución de cargas e beneficios, evitouse tanto a introducción de desigualdades significativas entre ámbitos, como a creación de áreas de reparto que supuxeran a obrigatoriedade de compensacións entre estes. Como se sinala no seguinte apartado, a equilibrada asignación de ditas cargas e beneficios, nas distintas clases e categorías de solos aptos para o desenvolvemento urbanístico, facilita a xestión e a confianza dos operadores urbanísticos.

Por outra parte, no que se refire á normativa, procurouse igualmente reducir a casuística de ordenanzas e supostos, tendo en conta o limitado das formas de edificación e urbanización presentes no concello, así como evitar calquera ambigüidade nas regras de actuación.

No relativo á programación das actuacións, como se sinala na Normativa urbanística e nas fichas de desenvolvemento dos ámbitos, o Plan Xeral evitou establecer secuencias ou prioridades rixidas por entender que, dado o contexto urbanístico mencionado, dita rixidez sería artificial (non existen compromisos firmes consolidados ou convidados en ningún caso).

Viabilidade da ordenación e equilibrio de deberes e dereitos

O Plan detalla as cargas asignadas ás diferentes actuacións previstas, incluíndo tanto os solos de cesión, sexa de sistemas xerais ou locais, como as obras que corresponden en concepto de conexión ou reforzo das infraestruturas básicas.

O resultado é un equilibrio razoable entre os solos que se atopan en situación similar, é dicir, en igualdade de condicións no que se refire á clase e categoría de solo. E incluso entre os solos de diferente categoría da mesma clase, procurouse unha certa aproximación nos seus aproveitamentos. Por este motivo os solos urbanos consolidados e non consolidados teñen un aproveitamento unitario bastante achegado, así como os urbanizables delimitados e os non delimitados, atendendo ás diferencias tipolóxicas.

Este principio debe matizarse, non obstante, no sentido de que, se ben os chamados beneficios derivados do planeamento, é dicir, os aproveitamentos asignados, son bastante homoxéneos dentro de cada clase de solo, en cambio no relativo ás cargas, a homoxeneización é máis problemática, en concreto no relativo ás obras de sistemas xerais de infraestruturas básicas, posto que estas cargas están lóxicamente vinculadas á posición do solo e á maior ou menor proximidade e capacidade, das redes xerais no seu contorno.

A propia Lei, ao contemplar as cargas para os novos desenvolvementos, prevé costear ou executar, ou ben as conexións cos sistemas xerais (solo urbano non-consolidado, Artº 20.1.e LGOU), ou ben, ademais das conexións, as obras necesarias para “a ampliación e reforzo dos citados sistemas”, nos solos urbanizables (Artº 22.c LGOU). En ambos casos dedúcese que as obras a costear (ou executar) son aquelas cunha necesidade que vén provocada polo propio ámbito ao que se lle asignan.

Por outra parte, en canto á viabilidade económica da ordenación, os parámetros de aproveitamento establecidos e as cargas asignadas, son similares aos de ámbitos ordenados en municipios similares, os cales foron desenvolvidos e permitiron obter as marxes razoables e habituais de beneficio, dentro do cadro xeral de prezos do mercado inmobiliario actual.

10.4.2 Condicións de sostibilidade

Conservación e recuperación do patrimonio construído

O Plan Xeral cumpre os obxectivos sinalados no Artº46.1 LGOU a través de:

- A forma de regular os tecidos xa consolidados, tanto en solo clasificado como urbano como en solo de núcleo rural, a través das ordenanzas e trazados (aliñacións e rasantes) correspondentes, que garanten en todo caso a preservación da morfoloxía e fisonomía dos seus núcleos tradicionais.
- A catalogación realizada, que comprende, ademais dos elementos monumentais, etnográficos ou arqueolóxicos previamente inventariados, unha cantidade adicional de bens que se protexen, incluíndo tanto arquitectura civil como unha serie de espazos ou conxuntos de interese ambiental e/ou arquitectónico, ademais doutros elementos puntuais que non foron previamente identificados en ningún inventario.
- O establecemento dun tratamento específico e para os pazos e casas grandes que, aínda prevendo unha capacidade de dinamización socioeconómica destes espazos, garante en calquera caso a preservación da súa integridade e dos seus trazos arquitectónicos e paisaxísticos fundamentais.

Localización adecuada dos solos dotacionais

No relativo ao Artº 47.3 LGOU, o Plan fixo unha especial énfase en localizar de forma idónea, para o servizo da poboación, os novos solos dotacionais.

Neste sentido, fronte a unha tendencia recente de localización de dotacións en solos rústicos, fenómeno comprensible desde o punto de vista da súa xestión, por ser en moitos casos solos obtidos como cesión da concentración parcelaria, aínda que rexeitable desde o punto de vista urbanístico e social, o Plan marca dous tipos de criterios, complementarios, na localización das novas dotacións:

- Por unha parte, no caso de solos destinados a dotacións de proximidade, sexan equipamentos ou zonas verdes de carácter urbano, localízanse en contacto directo, ou no interior, das áreas de concentración de solo urbano e urbanizable que o Plan conforma.
- E, por outra, apuntouse, na periferia destas áreas, a solos rústicos de especiais valores naturalísticos, ecolóxicos ou culturais (arboredos e prados en marxe fluvial, castro e contorno, etc.), de cara a incrementar a rede de parques naturais de uso público do concello, cun grande potencial non soamente para o uso directo da poboación local, senón como atractivo para o turismo rural.
- Co obxectivo igualmente de favorecer o aproveitamento destes novos solos dotacionais, aplicouse tamén o criterio de concentrar os SS.XX. adscritos aos solos urbanos non consolidados (os dos Intercambiadores de Transportes), e en parte aos solos urbanizables delimitados, en áreas exteriores aos sectores ou ámbitos, de maneira que a cesión correspondente a cada un se acumule coa doutros sectores ou ámbitos, dando lugar a solos de maior entidade para acoller servizos de certo rango e dimensión, en localizacións estratéxicas.

Cumprimento dos límites legais

Solo Urbano Non Consolidado

Edificabilidade teito segundo Lei (rango municipio correspondente ao Artº 46.2.c LOUG): 0,85 m²/m²

Edificabilidade máxima de polígono: 0,70 m²/m²

Solo Urbanizable Delimitado (todos os sectores son contiguos ao solo urbano)

Edificabilidade teito segundo Lei (rango municipio correspondente ao Artº 46.3.c LOUG): 0,60 m²/m²

Edificabilidade máxima de sector (sectores delimitados residenciais): 0,55 m²/m²

Solo Urbanizable Non Delimitado

Edificabilidade teito segundo Lei (Artº 46.4 LOUG): 0,30 m²/m²

Edificabilidade máxima de ámbito (inc. uso residencial e terciario): 0,30 m²/m²

Das anteriores cifras dedúcese que a ordenación se atopa dentro dos límites máximos legalmente establecidos.

10.4.3 Calidade e cohesión social

Normas de calidade urbana

As normas de calidade urbana sinaladas no Artº 48 LGOU tivéronse en conta e aplicáronse na definición dos parámetros e normas reguladoras da edificación e a urbanización que establece o PX.

Cumprimento Artº 49.1 LGOU: Límites en S. Urbano Non Consolidado, por Distrito

No seguinte cadro xustifícase o cumprimento dos límites sinalados na Lei para o Solo Urbano Non Consolidado, que deben de cumprirse para cada Distrito.

Cadro 23: Cumprimento do Artº 49.1 LGOU nos Solos Urbanos Non Consolidados, por Distrito

Distrito	Uso	Superf. neta ¹ solo (m ²)	Superf. edificable (m ²)	Sist. Espazos Libres Locais (m ²)		Sist. Equipamentos Locais (m ²)		Intensidade (m ² /m ²)	
				Segundo Lei	Segundo PX	Segundo Lei	Segundo PX	Segundo Lei	Segundo PX
1.- Calo	Residencial	169.470	104.095	≥19.409	24.240	≥10.409	10.120	≤0,85	0,614
2.- Cacheiras/Ramalloa	Residencial	48.886	29.332	≥5.280	8.619	≥2.933	4.138	≤0,85	0,600
3.- Pontevea		0	-	-	-	-	-	-	-

¹ Exceptuados solos de dotacións e viarios existentes que se manteñen na ordenación.

De acordo ao cadro anterior, cúmprense, en xeral sobradamente, as reservas mínimas e os límites máximos de edificabilidade establecidos na Lei, para os solos urbanos non consolidados.

Cumprimento Artº 47.1 LGOU: Sistemas Xerais dotacionais

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 PX prevé. No seguinte cadro inclúense as capacidades teito do Plan, é dicir, as correspondentes a todas as clases e categorías de solo no que se permite edificabilidade: Urbano (Consolidado e Non Consolidado), Urbanizable (Delimitado e Non Delimitado) e de Núcleo Rural (Tradicional e Expansión). Agregando, loxicamente as superficies edificadas xa existentes e as previstas ou permitidas. A superficie total aquí reflectida desglosouse no apartado 10.2.3. (Edificabilidade teito a efectos de estándares legais) desta Memoria.

Cadro 24: Cumprimento do Artº 47.1 LGOU: SS.XX. dotacionais

Superficie edificable residencial (capacidade teito do PX)	SS.XX. de Espazos Libres e Zonas Verdes		SS.XX. de Equipamento Comunitario	
	Segundo Lei	Segundo PX	Segundo Lei	Segundo PX
2.726.565 m ²	≥408.985 m ²	415.647 m ²	≥136.328 m ²	164.494 m ²

No cadro apréciase que os Sistemas Xerais dotacionais previstos no Plan Xeral, para o conxunto do municipio, incluíndo os existentes e os proxectados, representan unhas superficies totais superiores ás esixibles segundo a Lei.

Secuencia de execución dos Sistemas Xerais

Compre indicar que no momento da redacción do Plan Xeral pártese dunha situación que presenta un extraordinario déficit respecto da proporción de solo de Sistemas Xerais dotacionais (cun estándar global de 6,64 m² por cada 100 m² edificables de uso residencial), particularmente os referidos aos espazos libres e zonas verdes, que ascenden a 23.800 m² que poden cualificarse como sistema xeral, que representan un escaso estándar de 2,1 m² por cada 100 m² de uso residencial.

Pártese polo tanto da existencia dun extraordinario déficit estrutural mensurable en 149.968 m² de espazos cualificados como zonas verdes e espazos libres de sistema xeral.

SISTEMAS XERAIS								
	Edificab. residencial	Espazos Libres			Equipamentos			Ratio Total SS. XX.
		Segundo lei (15 m ² /100 m ² edif. res.)	PX (m ² solo)	Ratio SS. XX. Zonas verdes	Segundo lei (5 m ² /100 m ² edif. res.)	PX (m ² solo)	Ratio SS. XX. Equip.	
Situación actual	1.158.450	173.768	23.800	2,1	57.923	53.066	4,6	6,6

A estratexia do Plan Xeral ao respecto diríxese a deseñar un modelo capaz de dar resposta a este problema e conformar unha proposta dirixida á progresiva paliación deste déficit, centrándose en primeiro termo e prioritariamente na súa resolución asociada aos crecementos programados polo Plan, relacionados co reforzamento do sistema urbano municipal; para isto o Plan Xeral:

- Asigna unhas cargas superiores ás mínimas esixibles aos ámbitos de desenvolvemento programado polo Plan, co obxecto de que estes ámbitos de crecemento (Solo Urbano non Consolidado e Solo Urbanizable Delimitado) contribúan a paliar parcialmente o déficit existente.
- Proxecta a formalización doutros 93.036 m² de equipamentos e espazos libres de Sistema Xeral (parcialmente a conseguir polo sistema de expropiación, ou a desenvolver sobre solo de titularidade municipal) atendendo ás posibilidades económicas do Concello e á colaboración doutras administracións.
- Prevé a consecución doutros 87.522 m² de zonas verdes de sistema xeral asociados á execución do ámbito de solo urbanizable do parque Empresarial SUD-9, considerado como prioritario polo Plan Xeral.

O resultado é a consecución de 365.487 m² de solo de Sistemas Xerais dotacionais asociados ao programa do Plan, que supón un estándar global de 40,95 m² por cada 100 m² de solo residencial executado en desenvolvemento do Plan (incremento do solo urbano, solo urbano non consolidado e solo urbanizable delimitado), estándar que referido á totalidade do sistema urbano priorizado e ao conxunto da superficie residencial existente actualmente no conxunto do municipio (incluíndo a superficie residencial existente nos agregados de solo urbano e a dos núcleos rurais) permitirá paliar o déficit existente, cun estándar global de 20,86 m² por cada 100m² edificables de uso residencial.

É dicir, a estratexia deseñada polo Plan Xeral para o desenvolvemento das súas previsións asociadas ao sistema urbano, permitirá a compensación da totalidade do déficit de dotacións de Sistema Xeral herdado da situación actual, incluso absorbendo o crecemento previsto no desenvolvemento do solo urbano consolidado.

SISTEMAS XERAIS								
	Edificab. residencial	Espazos Libres			Equipamentos			Ratio Total SS. XX.
		Segundo lei (15 m ² /100 m ² edif. res.)	PX (m ² solo)	Ratio SS. XX. Zonas verdes	Segundo lei (5 m ² /100 m ² edif. res.)	PX (m ² solo)	Ratio SS. XX. Equip.	
Situación actual	1.158.450	173.768	23.800	2,1	57.923	53.066	4,6	6,6
Desenvolvemento SUNC	111.059	16.659	0	0,0	5.553	18.110	16,3	16,3
Desenvolvemento SUD	463.812	69.572	228.505	49,3	23.191	25.836	5,6	54,9
TOTAL PROGRAMADO (SUNC-SUD)	574.871	86.231	228.505	39,8	28.744	43.946	7,6	47,4
Capacidade adicional solo urbano	317.744	47.662	0	0,0	15.887	0	0,0	0,0
Expropiación	0	0	68.606		0	24.430		
TOTAL PRIORIZADO PLAN XERAL (SU, SUNC, SUD)	892.614	133.892	297.111	33,3	44.631	68.376	7,7	41,0
TOTAL TEITO SISTEMA URBANO PRIORIZADO E SITUACIÓN ACTUAL	2.051.064	307.660	320.911	15.7	102.553	121.442	5,9	21,6

Máis aló do solo priorizado para o desenvolvemento urbano establecido na estratexia do Plan, contémpase a posible activación de parte da capacidade residencial dos núcleos rurais, así como de parte do solo urbanizable non delimitado. O Plan xeral, ao respecto:

- Asigna unhas cargas superiores ás mínimas esixibles aos ámbitos de desenvolvemento de solo non programado polo Plan, co obxecto de que estes ámbitos de crecemento residencial en Solo Urbanizable non Delimitado contribúan a paliar parcialmente o déficit que puidera derivarse da activación da capacidade de desenvolvemento dos núcleos rurais.

Desta forma o desenvolvemento do sistema urbano –anteriormente indicado- xunto co desenvolvemento da capacidade residencial do solo urbanizable non delimitado activada polo Plan, permitirá a compensación da totalidade do déficit de

dotacións de Sistema Xeral herdado da situación actual xenerado polo conxunto de vivendas existentes (incluídas as dos núcleos rurais), absorbindo incluso o déficit do crecemento resultante da activación do solo de núcleo rural previsto para atender ás demandas de crecemento residencial anteriormente indicadas.

Na maior das hipóteses de activación da capacidade do solo de núcleo rural anteriormente descritas (un tercio da súa capacidade global), bastaría con activar únicamente un 15% do solo urbanizable diferido para manter os estándares dotacionais legalmente esixidos; acadándose un estándar global de 20,9 m² por cada 100m² edificables de uso residencial.

SISTEMAS XERAIS								
	Edificab. residencial	Espazos Libres			Equipamentos			Ratio Total SS. XX.
		Segundo lei (15 m ² /100 m ² edif. res.)	PX (m ² solo)	Ratio SS. XX. Zonas verdes	Segundo lei (5 m ² /100 m ² edif. res.)	PX (m ² solo)	Ratio SS. XX. Equip.	
Situación actual	1.158.450	173.768	23.800	2,1	57.923	53.066	4,6	6,6
TOTAL PRIORIZADO PLAN XERAL (SU, SUNC, SUD)	892.614	133.892	297.111	33,3	44.631	68.376	7,7	41,0
Capacidade de Núcleo Rural activada (33%)	123.602	18.540	0	0,0	6.180	0	0,0	0,0
Capacidade de SUND activada (15%)	45.143	6.771	14.210	31,5	2.257	6.458	14,3	45,8
TOTAL TEITO SOLO ACTIVADO	2.219.808	332.971	335.121	15,1	110.990	127.900	5,8	20,9

Respecto do sistema territorial, a estratexia do Plan Xeral diríxese a compensar o déficit que xeneraría o pleno desenvolvemento da capacidade residencial dos núcleos rurais que, con 250.949 m² de capacidade de solo residencial, demandarían 37.642 m² de solo dotacional de sistema xeral. A compensación deste déficit que poida xenerarse do crecemento dos núcleos, que -aos efectos do cálculo de dotacións- se realiza partindo da capacidade máxima residencial que resultaría de estimar a súa completa colmatación, (feito que dificilmente podería producirse), descansa no desenvolvemento da reserva de solo urbanizable non delimitado, que aportará 117.119 m² de novos sistemas xerais, cun estándar global de 45,8 m² por cada 100m² edificables de uso residencial.

SISTEMAS XERAIS								
	Edificab. residencial	Espazos Libres			Equipamentos			Ratio Total SS. XX.
		Segundo lei (15 m ² /100 m ² edif. res..)	PX (m ² solo)	Ratio SS. XX. Zonas verdes	Segundo lei (5 m ² /100 m ² edif. res.)	PX (m ² solo)	Ratio SS. XX. Equip.	
Capacidade adicional solo de núcleo rural	250.949	37.642	0	0,0	12.547	0	0,0	0,0
Desenvolvemento SUND	255.808	38.371	80.526	31,5	12.790	36.594	14,3	45,8
DESENVOLVEMENTO SISTEMA TERRITORIAL	506.756	76.013	80.526	15,9	25.338	36.594	7,2	23,1

No seu conxunto as previsións do Plan Xeral permitirán absorber a totalidade do déficit dotacional de sistemas xerais, acadándose un estándar global de 21,3 m² por cada 100 m² de uso residencial previstos para a capacidade total que se contempla na ordenación do Plan Xeral, un estándar equilibrado (con 15,2 m² de espazos libres e zonas verdes e 6,1 m² de equipamentos) que da conta do esforzo que para a consecución destas dotacións contempla o Plan para dar resposta á paliación do importante déficit do que se parte na situación actual do municipio.

SISTEMAS XERAIS								
	Edificab. residencial	Espazos Libres			Equipamentos			Ratio Total SS. XX.
		Segundo lei (15 m ² /100 m ² edif. res.	PX (m ² solo)	Ratio SS. XX. Zonas verdes	Segundo lei (5 m ² /100 m ² edif. res.	PX (m ² solo)	Ratio SS. XX. Equip.	
Situación actual	1.158.450	173.768	23.800	2,1	57.922	53.066	4,6	6,6
TEITO PLAN XERAL	2.726.565	408.985	415.647	15,2	136.328	164.494	6,1	21,3

Do indicado anteriormente pode concluírse que a ordenación prevista polo Plan Xeral da plenamente satisfacción aos requirimentos legais respecto do cumprimento das reservas de solo para espazos libres e zonas verdes e equipamentos de Sistema Xeral que establece o artigo 47.1 a) da LOUG, atendendo igualmente, coa secuencia de execución anteriormente indicada, a compensar o importante déficit herdado que presenta a situación actual, cunha estratexia que se dirixe prioritariamente a compensar, coas actuacións contempladas no programa do Plan, o déficit que presenta o sistema urbano municipal.

Cumprimento Artº 55.3 LGOU: Vivendas de protección pública

O Artº 47.11 LOUG (modificado pola Lei 6/2008 de medidas urxentes en materia de vivenda e solo) establece que o Plan Xeral deberá prever as reservas de solo para vivenda suxeita a algún réxime de protección pública nunha porcentaxe non inferior ao 30% da edificabilidade residencial prevista polo Plan para o conxunto do solo urbano non consolidado e urbanizable delimitado.

Cadro 25: Cumprimento do Artº 47.11 LGOU: Vivendas de protección pública

Distrito	Edif. unifamiliar libre (m ²)	% da edificabilidade residencial	Edif. colectiva libre (m ²)	% da edificabilidade residencial	Vivenda protexida (m ²)	% da edificabilidade residencial
SUNC	6.593,3	5,93%	82.260,3	74,07%	22.205,4	20,00%
SUD	130.039,0	31,63%	145.824,9	35,47%	135.204,8	32,90%
TOTAL	136.632,4	26,17%	228.085,2	43,68%	157.410,2	30,15%

Por outra parte, no seguinte cadro comprobase o cumprimento do Artº 55.3 LGOU (e do Artº 47.11a) e c) LOUG) que establece que as reservas de solo para antende-las demandas suxeitas a algún réxime de protección pública en solo urbano non consolidado non poderán ser inferiores as necesarias para localizar o 20% da edificabilidade residencial en cada distrito.

Cadro 26: Cumprimento do Artº 55.3 LGOU: Vivendas de protección pública. Solo Urbano non Consolidado

Distrito	Edif. unifamiliar libre (m ²)	% da edificabilidade residencial	Edif. colectiva libre (m ²)	% da edificabilidade residencial	Vivenda protexida (m ²)	% da edificabilidade residencial
1 – Calo	6.593,3	7,65%	62.314,8	72,35%	17.219,0	20,00%
2-Cacheiras/Ramalloza	0,0	0,0%	19.945,5	80,00%	4.986,4	20,00%

Por último recordar que na normativa do Plan Xeral incorpóranse as determinacións necesarias para garantir o cumprimento das obrigas legais respecto da previsión de vivendas de protección pública no solo urbanizable non delimitado, dando cumprimento ao determinado polo Artº 47.12 LOUG, modificado pola Lei 6/2008 de medidas urxentes en materia de vivenda e solo.

10.4.4 Xustificación doutras determinacións

Proteccións das zonas de solo rústico

Descríbonse nos apartados desta Memoria 4.2 (SOLO RÚSTICO), en canto aos criterios de clasificación do solo, e 7 ORDENACIÓN DO SOLO RÚSTICO, xustificando as categorías de solo rústico establecidas, e os solos incluídos en cada caso.

Aptitude para o desenvolvemento urbanístico do solo urbanizable

Esta cuestión abórdase na descrición do modelo territorial, e particularmente, das áreas de concentración de solos urbanos e urbanizables, así como das pezas illadas respecto a aquelas, que se ordenan. Todo isto aparece no apartado 4.4 (en canto á xustificación da clasificación) e 5 ORDENACIÓN DO SOLO URBANO E URBANIZABLE desta Memoria.

Xustificación das medidas en materia de xestión urbanística

No relativo á obtención das dotacións, xustifícase nesta Memoria, na Normativa Urbanística e nos seus Anexos relativos ás Condicións de desenvolvemento dos solos urbanos e urbanizables.

A delimitación das áreas de reparto xustifícase nos apartados 5.6 e 5.7 desta Memoria, e igualmente se describe nos Anexo A desta Memoria e nos Anexos da Normativa Urbanística relativos ás Condicións de desenvolvemento dos solos urbanos e urbanizables.

A xustificación do cálculo de aproveitamentos tipo e da fixación de coeficientes de ponderación contense no Anexo A desta Memoria.

Xustificación do cumprimento da lexislación sectorial

A xustificación do cumprimento da lexislación sectorial, especificamente da Lei e regulamento de accesibilidade está contida no conxunto de artigos da Normativa Urbanística afectados por dita lexislación.

ANEXO A: CÁLCULO DOS APROVEITAMENTOS

A.1. METODOLOXÍA DE CÁLCULO DO APROVEITAMENTO

A.1.1. O Aproveitamento Tipo: unha determinación do Plan Xeral

A LOUG establece a obrigatoriedade para os Plans Xerais de delimitar Áreas de Reparto de beneficios e cargas nos solos Urbanizables Delimitados e Urbanos Non Consolidados (Artº 111). Á súa vez, cada Área de Reparto leva asociado un Aproveitamento Tipo, parámetro numérico fundamental na equidistribución, cunha forma de cálculo que establece igualmente a Lei como resultante das determinacións establecidas polo Plan en ditos solos, concretamente das superficies dos ámbitos delimitados, as edificabilidades, usos e tipoloxías a eles asignados, e os Sistemas Xerais incluídos ou adscritos aos mesmos.

A importancia do Aproveitamento Tipo queda patente ao ser a base sobre a que se establece o aproveitamento urbanístico susceptible de apropiación para os propietarios incluídos na área de reparto correspondente. Este aproveitamento será o mesmo por unidade de superficie bruta de que son propietarios, e igual ao 90% do Aproveitamento Tipo da Área de Reparto.

Para facer posible a asignación do 90% do Aproveitamento Tipo a cada propietario, establécese unha técnica de reparto que se desenvolve en dúas fases. A primeira, que corresponde ao Plan Xeral, se refire ás Áreas de Reparto e aos Aproveitamentos Tipo. 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 xustificación da delimitación das Áreas de Reparto e do cálculo dos correspondentes Aproveitamentos Tipo, nas dúas categorías de solo antes sinaladas.

A delimitación das Áreas de Reparto e dos ámbitos de planeamento, a asignación dos parámetros principais, así como a xestión dos Sistemas Xerais, aspectos todos que inciden na formación dos aproveitamentos descríbense e xustifican, ao igual que o resto de determinacións do Plan, na Memoria de Ordenación. Neste Anexo, polo tanto, abórdase unicamente a xustificación do proceso de cálculo dos Aproveitamentos Tipo, unha vez dadas o conxunto de determinacións en que este se basea.

A.1.2. Homoxeneización das Edificabilidades

O primeiro paso no proceso de cálculo será a fixación de Coefficientes de Ponderación entre os usos e tipoloxías previstos (Artº 113.3 LGOU), en relación ao valor correspondente ao uso e tipoloxía característico da Área de Reparto, ao que se asigna o valor unidade.

O obxecto destes coeficientes é homoxeneizar as edificabilidades correspondentes a ditos usos e tipoloxías, para, en definitiva, poder comparar o aproveitamento lucrativo efectivamente derivado do plan nos diferentes ámbitos integrados en cada Área de Reparto, e entre as diferentes Áreas de Reparto.

En canto aos usos e tipoloxías a homoxeneizar, hai que sinalar que a Lei establece un matiz entre o tratamento do solo urbano e o urbanizable. Así, se no caso do solo urbano non consolidado (Artº 113 LGOU) a Lei se refire efectivamente ao uso e tipoloxía edificatoria característica, en cambio no relativo ao solo urbanizable (Artº 114 LGOU) a Lei fai mención unicamente ao uso característico.

Neste sentido optouse por unha tipificación de usos/tipoloxías, común a ambas categorías de solo, que non se reduce aos usos globais (como podería deducirse que sería o criterio aplicable para os solos urbanizables).

En consecuencia, a tipificación adoptada comprende aqueles produtos inmobiliarios, contemplados na regulación que establece o Plan para os solos urbanos non consolidados e urbanizables delimitados, que, aínda sendo xenéricos, presentan diferencias netas susceptibles de asociar a uns rangos de valores de repercusión de solo.

Concretamente, os distintos usos e tipoloxías previstas son neste caso:

- Vivenda Unifamiliar Libre

- Vivenda Colectiva Libre
- Vivenda de Protección Oficial
- Comercial – Terciario
- Industria en polígono

A.1.3. Cálculo dos Aproveitamentos

Unha vez asignado o coeficiente de ponderación correspondente a cada edificabilidade prevista, e, en consecuencia, homoxeneizadas estas, para cada ámbito de ordenación, agregaranse as edificabilidades homoxeneizadas para a totalidade da Área de Reparto, o que, dividido pola superficie total desta (incluídos os SS.XX. adscritos ou incluídos á mesma), dará lugar ao Aproveitamento Tipo de dita Área de Reparto (Art^{os} 113 e 114 LGOU).

No proceso de cálculo estimarase igualmente o Aproveitamento Unitario de cada ámbito, como cociente entre a súa edificabilidade homoxeneizada e a súa área total (incluíndo SS.XX.), co obxecto de comparar este valor co Aproveitamento Tipo da Área de Reparto á que pertence.

A.2. DETERMINACIÓN DOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Para que a homoxeneización das edificabilidades previstas responda realmente ao valor destas en termos de aproveitamento lucrativo, os Coefficientes de Ponderación deberán de gardar relación coa rendibilidade económica de cada uso e tipoloxía. O aproveitamento será así expresión da rendibilidade económica que se deriva dos usos lucrativos previstos polo Plan para cada zona.

A determinación dos Coeficientes de Ponderación partirá polo tanto do establecemento de hipóteses determinadas sobre o rendemento económico dos distintos usos. Para isto estímase as diferencias de rendemento entre os usos e tipoloxías previstos: vivenda unifamiliar, vivenda colectiva, vivenda de protección oficial e comercial-terciario, que se calculan por algún dos métodos de valoración admitidos para os efectos da determinación da valoración catastral. No caso de TEO, estimouse como máis aproximado o cálculo dos coeficientes polo método do Valor Residual co que se obtén o Valor de Repercusión do Solo para os distintos usos, dado que a fonte de información oficial habitual para estes fins (Ponencia de Valores Catastrais), no caso de Teo ten un considerable grao de desactualización, posto que corresponde ao ano 1993, data desde a que este municipio coñeceu importantes cambios en materia de mercado inmobiliario.

Para establecer os coeficientes de ponderación entre ditos usos e tipoloxías, partiuse das determinacións establecidas na normativa aos efectos da Valoración Catastral, calculando o Valor de Repercusión do Solo (V_R), polo método do Valor Residual, tendo en conta en todo caso as condicións do mercado inmobiliario do municipio de TEO, asentado na vivenda unifamiliar sobre todo de autopromoción, e cun importante peso da vivenda colectiva e o terciario.

Os usos dos que se require unha ponderación, por estar combinados nos ámbitos de ordenación definidos polo Plan Xeral son os 5 que se sinalaron no apartado A.1.2. Homoxeneización das Edificabilidades, é dicir: Vivenda unifamiliar, Vivenda colectiva libre, Vivenda protexida, Terciario-comercial e Industria en polígono.

Para o cálculo dos correspondentes Valores de Repercusión pártese dos seguintes parámetros:

O prezo en venda da vivenda de Protección Oficial é o establecido como prezo máximo para a provincia da Coruña (zona 1) considerándose na repercusión a parte proporcional de garaxe e trasteiro nas dimensións previstas na normativa de protección; o prezo medio da vivenda libre a partir das condicións de mercado no municipio estímase en 1.175 euros por metro cadrado construído, con similares hipóteses sobre repercusión da parte proporcional de trasteiro e garaxe para a vivenda colectiva, e en 1.205 euros para a vivenda unifamiliar en parcela tipo; respecto do uso comercial e terciario considerouse un prezo medio de 850 euros por metro cadrado construído.

Para o cálculo do Valor de Repercusión do Solo utilízase o método do Valor Residual, segundo o establecido polas Normas Técnicas de valoración (norma 16 do RD 1020/1993), resultando os seguintes Valores de Repercusión do Solo para cada uso respectivo:

Cadro 1: Valores de repercusión segundo usos e tipoloxías

Uso e tipoloxía	Valor de repercusión do solo (€/m ² const.)
Vivenda de Protección	97
Vivenda Colectiva Libre	119
Vivenda Unifamiliar Libre	142
Comercial – Terciario	157

O cálculo do coeficiente de ponderación correspondente ao uso industrial en polígono obtívose por comparativa de diferentes prezos de venda de parcelas edificables nas operacións realizadas por axentes públicos promotores nos ámbitos dos parques empresariais executados no últimos anos; tomando o valor de referencia por comparativa dos usos comerciais e terciarios en polígono (como son os casos que poden darse nas previsións do Plan Xeral). Dita

comparativa dá como resultado un valor medio aproximado de 0,7 para o uso industrial, tomando como unidade o valor do uso Comercial-Terciario.

A partir dos valores de repercusión citados obtéñense o seguinte cadro de Coeficientes de Ponderación, que homoxeneizan os usos e tipoloxías terciarios e residenciais, para o desenvolvemento dos ámbitos de ordenación, tanto en solo Urbano Non Consolidado como en solo Urbanizable Delimitado, expresados con referencia ao uso vivenda colectiva libre.

Para a súa aplicación establécense os seguintes criterios:

- Combinación de usos nun mesmo Ámbito de Ordenación (sector, polígono, etc.)

No cálculo dos aproveitamentos homoxeneizados, como xa se sinalou, só se consideran usos distintos ao característico cando a ordenación fixa porcentaxes obrigatorias doutros usos, tal son os casos do comercial-terciario e de vivendas protexidas, nas áreas de uso característico residencial (VUL ou VUC). Por esta razón no cadro se sinalan ditos coeficientes de ponderación.

- Combinación de usos nunha mesma Área de Reparto

Soamente se consideran os supostos reais de combinación de usos nunha mesma Área de Reparto.

- Usos Característicos

Dentro do uso residencial só se consideran, como uso e tipoloxía característicos, o de VUL (vivenda unifamiliar libre de densidade media), e o de VCL (vivenda colectiva libre), pois os outros dous usos e tipoloxías residenciais previstos (VUP -vivenda unifamiliar de protección en baixa densidade-, e VPO -vivenda colectiva de protección-), non constitúen o uso e tipoloxía dominante en ningunha das Áreas de Reparto establecidas polo Plan Xeral.

Cando o uso característico dunha Área de Reparto sexa distinto do de vivenda colectiva libre, a obtención do aproveitamento é inmediata, ao transformar a aplicación dos coeficientes por vía de aplicar o valor 1 ao uso característico.

Cadro 2: Coeficientes de homoxeneización entre usos e tipoloxías

Uso e tipoloxía	Coeficiente
VCL: Vivenda colectiva libre	1,0
VUL: Vivenda unifamiliar libre	1,2
VPO: Vivenda en réxime de protección	0,8
C-T: Comercial e terciario en calquera situación	1,3
I: Industria en polígono	0,9

A.3 ÁREAS DE REPARTO EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

Aproveitamentos

Unha vez que se obtiveron os Coeficientes de Ponderación dos distintos usos, calcúlase a edificabilidade total homoxeneizada do ámbito, en m² construídos do uso característico, e o seu Aproveitamento Unitario como cociente de dita edificabilidade pola súa superficie total, incluídos os SS.XX. adscritos (ver cadro 3).

O cadro seguinte reflicte dito cálculo, para o que se desglosan as porcentaxes da edificabilidade correspondentes aos usos previstos por ámbito. A edificabilidade total homoxeneizada por ámbito será, lóxicamente, a suma dos produtos das edificabilidades de cada uso polos seus coeficientes, asignando ao característico o coeficiente de ponderación 1, e ao resto de usos os coeficientes antes establecidos.

Cadro 3: Cálculo de Aproveitamentos por Ámbito en Solo Urbano Non Consolidado

Ámbito	Superficie neta m²	Coef. Edif. m²/m²	Superficies edificables										Aproveitamentos					
			Viv. Libre Unifam.		Viv. Prot. Unifam.	Viv. Libre Colec.		Viv. Prot. Colec.		Terciario exento		Edificab. total (m²)	Edific. locais p. baixa (m²)	Edif. homox. total (m² u.c.)	Coef. edific. homox. (m² u.c./m²)	SSXX ext. (m²)	Aprov. unitario (m² u.c./m²)	
			Sup. edific. (m²)	% s/ edific.		Sup. edific. (m²)	% s/ edific.	Sup. edific. (m²)	% s/ edific.	Sup. edific. (m²)	% s/ edific.							
PE-1	13.339	0,60	0	0,0%	0	0,0%	5.442	68,0%	1.384	17,3%	1.176	14,7%	8.003	1.024	8.428	0,6318	781,6	0,59094
PE-2	8.916	0,40	2.496	70,0	-	-	357	10,0%	713	20%	0	0,0%	3.566	410	3.348	0,3755	490,2	0,35593
PE-3	7.500	0,60	0	0,0%	0	0,0%	3.600	80,0%	900	20,0%	0	0,0%	4.500	675	4.550	0,6066	444,9	0,57263
PE-4	14.472	0,60	0	0,0%	0	0,0%	6.947	80,0%	1.737	20,0%	0	0,0%	8.683	1.302	8.779	0,6066	383,6	0,59094
PE-6	15.092	0,40	4.829	80,0%	1.207	20,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	6.037	604	5.724	0,3793	992,2	0,35593
PE-9-10	26.986	0,60	0	0,0%	0	0,0%	12.953	80,0%	3.238	20,0%	0	0,0%	16.192	2.429	16.370	0,6066	1.600,9	0,57263
PE-11	14.400	0,60	0	0,0%	0	0,0%	6.912	80,0%	1.728	20,0%	0	0,0%	8.640	1.296	8.735	0,6066	854,2	0,57263
PE-12	20.758	0,60	0	0,0%	0	0,0%	9.964	80,0%	2.491	20,0%	0	0,0%	12.455	1.868	12.592	0,6066	550,2	0,59094
PE-A	11.010	0,60	-	-	-	-	3.607	54,6%	905	13,7%	2.094	31,7%	6.606	677	7.283	0,6615	1.315,2	0,59094
PE-B	13.740	0,60					6.595	80,0%	1.649	20,0%	-	-	8.244	1.237	8.335	0,6066	364,2	0,59094
PERI-1	25.790	0,70	0	0,0%	0	0,0%	14.442	80,0%	3.611	20,0%	0	0,0%	18.053	2.708	18.252	0,7077	3.412,6	0,62500
PERI-2	46.353	0,70	0	0,0%	0	0,0%	25.958	80,0%	6.489	20,0%	0	0,0%	32.447	4.867	32.804	0,7077	6.133,4	0,62500

¹ A edificabilidade dos locais comerciais en planta baixa está incluída nas edificabilidades residenciais correspondentes que figuran no cadro. Sen embargo, descóntase da edificabilidade residencial e cómputase separadamente ao calcular a edificabilidade homoxeneizada.

Áreas de Reparto

A continuación, para cada Área de Reparto en Solo Urbano Non Consolidado agréganse as edificabilidades homoxéneas dos ámbitos incluídos na mesma, dividíndose pola superficie total incluíndo SS.XX. adscritos, para obter o seu Aproveitamento Tipo. Como se xustificou anteriormente, soamente algúns dos ámbitos agrúpanse en áreas de reparto multi-ámbito, mentras o resto, polas razóns expostas, manteñense como áreas de reparto de ámbito único.

A Lei prevé a posibilidade de que, cando se poidan estimar suficientemente equilibrados os aproveitamentos no solo Urbano Non Consolidado, o Plan non teña que determinar o Aproveitamento Tipo das Áreas de Reparto (Artº 113.4 LGOU). No seguinte cadro pode apreciarse que efectivamente existe un equilibrio, para cada Área de Reparto, entre os diferentes ámbitos incluídos na mesma, que fai innecesaria a compensación entre eles por diferencias de aproveitamento.

En consecuencia, o Aproveitamento Unitario global das Áreas de Reparto non ten carácter de Aproveitamento Tipo, polo que, aos efectos dos Artºs 18.b) e 129 LGOU, enténdese que o aproveitamento susceptible de apropiación polos propietarios do solo Urbano Non Consolidado é o resultante de referir a súa superficie o 90% do aproveitamento unitario do ámbito de ordenación no que están incluídos.

O seguinte cadro inclúe, lóxicamente, soamente as áreas compostas por máis dun ámbito.

Cadro 4: Aproveitamento Tipo por Área de Reparto - Solo Urbano Non Consolidado

Área de Reparto	Ámbito	Superficie total inc. SS.XX. adscritos (m ²)	Aproveitamento total (m ² uc)	Aproveito. Unitario do Ámbito (m ² uc/m ²)	Aproveito. Unitario da Área de Reparto (m ² uc/m ²)
AR-SUNC-U1 Uso característico: Viv. libre unifamiliar					
	PE-2	9.406	3.348	0,35593	
	PE-6	16.084	5.725	0,35593	
TOTAL AR-SUNC-U1		25.490	9.073	-	0,35593
AR-SUNC-M1 Uso característico: Viv. libre colectiva					
	PE-1	14.262	8.428	0,59094	
	PE-A	12.325	7.283	0,59094	
	PERI-1	29.203	18.251	0,62500	
	PERI-2	52.486	32.804	0,62500	
TOTAL AR-SUNC-M1		108.277	66.767	-	0,61664
AR-SUNC-M2 Uso característico: Viv. libre colectiva					
	PE-9-10	28.587	16.370	0,57263	
	PE-11	15.254	8.735	0,57263	
	PE-3	7.945	4.550	0,57263	
TOTAL AR-SUNC-M2		51.786	29.655	-	0,57263

A.4 ÁREAS DE REPARTO EN SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

Cálculo dos Aproveitamentos

No cadro seguinte desglósanse as porcentaxes da edificabilidade correspondentes aos diferentes usos por sector (segundo a proporcionalidade mínima de cada uso determinada no Plan Xeral), asignando ao característico (ou dominante) o coeficiente de ponderación 1, e ao resto de usos os coeficientes antes establecidos.

Calcúlase así, para cada sector:

- A edificabilidade total homoxeneizada do sector = Suma dos produtos das edificabilidades de cada uso polos seus coeficientes, en m² construídos do uso característico,
- O Aproveitamento Unitario = Cociente de dita edificabilidade pola súa superficie total, incluídos os SS.XX. adscritos (ver cadro 1).

Ao igual que no caso do solo urbano non consolidado, a edificabilidade dos locais comerciais en planta baixa descontase da edificabilidade residencial correspondente, ao calcular a edificabilidade homoxeneizada.

Cadro 4: Cálculo de Aproveitamentos por Sector en Solo Urbanizable Delimitado

Sector	Sup. neta (m ²)	Edificabi- lidade (m ² /m ²)	Viv. Libre Unifamiliar		Viv. Prot. Unifamiliar		Viv. Libre Colectiva		Viv. Prot. Colectiva		Tercario exento		Industrial		Edificab. total	Edif. Locais	Edificabilid. homox. total (m ²)	Uso carac.	Coef. edif. homox. (m ² u.c./m ²)	SSXX exteriores (m ²)	Aprov. unitario (m ² u.c./m ²)
			Sup. edif. (m ²)	% s/ edif. (m ²)	Sup. edif. (m ²)	% s/ edif. (m ²)	Sup. edif. (m ²)	% s/ edif. (m ²)	Sup. edif. (m ²)	% s/ edif. (m ²)	Sup. edif. (m ²)	% s/ edif. (m ²)	Sup. edif. (m ²)	% s/ edif. (m ²)							
SUD-1	63.020	0,55	10.398	30,00%	0	0,00%	12.651	36,50%	11.611	33,50%	0	0,00%	0	0,00%	34.661	4,679	35.962	Viv. libre col.	0,57065	4.985	0,52882
SUD-2	236.945	0,55	39.096	30,00%	0	0,00%	47.567	36,50%	43.657	33,50%	0	0,00%	0	0,00%	130.320	17,593	135.213	Viv. libre col.	0,57065	18.741	0,52882
SUD-3	118.680	0,55	19.582	30,00%	0	0,00%	23.825	36,50%	21.867	33,50%	0	0,00%	0	0,00%	65.274	8,812	67.725	Viv. libre col.	0,57065	9.387	0,52882
SUD-4	195.452	0,5	19.545	20,00%	0	0,00%	19.545	20,00%	19.545	20,00%	39.090	40,00%	0	0,00%	97.726	7,818	86.149	Tercario	0,44663	9.714	0,4199
SUD-5	152.980	0,55	25.241	30,00%	0	0,00%	30.711	36,50%	28.187	33,50%	0	0,00%	0	0,00%	84.139	11,359	87.298	Viv. libre col.	0,57065	11.434	0,53097
SUD-6	87.507	0,55	14.439	30,00%	0	0,00%	17.567	36,50%	16.123	33,50%	0	0,00%	0	0,00%	48.129	6,497	49.936	Viv. libre col.	0,57065	6.540	0,53097
SUD-7	41.571	0,55	6.859	30,00%	0	0,00%	8.345	36,50%	7.659	33,50%	0	0,00%	0	0,00%	22.864	3,086	23.723	Viv. libre col.	0,57065	3.107	0,53097
SUD-8	56.525	0,55	9.327	30,00%	0	0,00%	11.347	36,50%	10.415	33,50%	0	0,00%	0	0,00%	31.089	4,197	32.256	Viv. libre col.	0,57065	4.225	0,53097
SUD-9	690.325	0,5	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	120.807	35,00%	224.355	65,00%	345.162	0	398.854	Industrial	0,57778	-	0,57778
SUD- mp1	63.576	0,1	6.358	100,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	6.358	636	6.411	Viv. libre unif.	0,101	-	0,101
SUD-11	29.370	0,557	600	3,60%	0	0,00%	10.080	60,60%	0	0,00%	5.963	35,80%	0	0,00%	16.643	1,572	14.140	Viv. libre col.	0,48144	-	0,48144
SUD-12	72.840	0,6	0	0,00%	0	0,00%	29.700	68,00%	0	0,00%	14.400	32,90%	0	0,00%	44.100	4,455	36.638	Viv. libre col.	0,50299	-	0,50299
SUD-13	68.297	0,25	15.960	93,50%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	1.040	6,10%	0	0,00%	17.000	1,596	15.491	Viv. libre unif.	0,22681	-	0,22681
SUD-14	129.223	0,4	46.816	90,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	4.800	9,20%	0	0,00%	51.616	4,682	47.334	Viv. libre unif.	0,3663	-	0,3663

A edificabilidade dos locais comerciais en planta baixa está incluída nas edificabilidades residenciais correspondentes que figuran no cadro. Sen embargo, descóntase da edificabilidade residencial e cómputase separadamente ao calcular a edificabilidade homoxeneizada.

Áreas de Reparto

Seguidamente, para cada Área de Reparto agréganse as edificabilidades homoxéneas dos sectores incluídos na mesma, dividíndose pola superficie total incluíndo SS.XX. adscritos, para obter o seu Aproveitamento Tipo.

Os sectores que se integran nas áreas de reparto multi-sectoriais son unicamente os novos delimitados polo Plan Xeral. Exclúense polo tanto os sectores herdados do planeamento anterior e incorporados polo Plan Xeral (SUD-i1 a SUD-i4), e tamén os de carácter atípico que corresponden ao suposto da D.T. 13 LOUG (asentamentos de vivendas xurdidos á marxe do planeamento urbanístico), neste caso o sector SUD-mp1.

Por outra parte, os sectores SUD-4 e SUD-9, dado que presentan usos característicos diferentes ao do resto dos sectores, singularizáronse como áreas de reparto independentes.

En todos os casos de áreas de reparto uni-sectoriais, o Apr. Tipo coincide evidentemente co unitario antes calculado.

Cadro 5: Aproveitamento Tipo por Área de Reparto - Solo Urbanizable Delimitado

Área de Reparto	Sector	Superficie total inc. SS.XX. adscritos (m ²)	Aproveitamento total (m ² uc)	Aproveito. Unitario de Sector (m ² uc/m ²)	Aproveito. Tipo da Área de Reparto (m ² uc/m ²)
AR-SUD-M1 Uso característico: Viv. libre colectiva					
	SUD-1	68.005	35.962	0,52882	
	SUD-2	255.686	135.213	0,52882	
	SUD-3	128.067	67.725	0,52882	
TOTAL AR-SUD-M1		451.758	238.900	-	0,52882
AR-SUD-M2 Uso característico: Viv. libre colectiva					
	SUD-5	164.414	87.298	0,53097	
	SUD-6	94.047	49.936	0,53097	
	SUD-7	44.678	23.723	0,53097	
	SUD-8	60.750	32.256	0,53097	
TOTAL AR-SUD-M2		363.889	193.213	-	0,53097

Á vista do cadro anterior, pode apreciarse que os sectores incluídos nas diferentes Áreas de Reparto multi-sectoriais resultan equilibrados en termos de aproveitamento, o que fai innecesario a aplicación dos mecanismos de compensación previstos na Lei (Artº 129 LGOU).

ANEXO B: INFRAESTRUTURAS DE SERVICIOS TÉCNICOS

B.1. ABASTECIMIENTO DE AUGA

A proposta do Plan Xeral parte do mantemento do sistema de abastecemento municipal que provén dunha actuación executada no ano 1994 pola Xunta de Galicia, coa que se pretende progresivamente dotar deste servizo ao conxunto do Termo Municipal.

Recentemente o Concello decidiu abordar a redacción dun Plan Director de Infraestruturas, do que xa se ten concluída a fase de realización dun exhaustivo Inventario da rede de conductos, así como unha primeira proposta de actuacións que está sendo analizada polos servizos técnicos municipais.

De resultados das actuacións realizadas nos últimos anos o municipio de Teo presenta na actualidade unha extensa rede de abastecemento de auga que acada xa 130 km de lonxitude.

Conducción Xeral	12,23 km
Rede xeral de distribución	18,19 km
Rede de servizo	99,65 km

A esta rede haberá de engadirse os 33,42 km de rede que resultan das novas actuacións proxectadas.

Xunto ao reforzamento e ampliación das principais conducións e demais elementos principais do sistema (adución, impulsión e depósitos) deberá abordarse ademais unha actuación xeneralizada de extensión da rede de abastecemento domiciliario, para procurar a ampliación do seu ámbito de cobertura; optándose no Plan, como obxectivo futuro a dotación para a totalidade de núcleos e agregados urbanos do Termo Municipal.

B.1.1. Dotacións de Servizo

A dotación do servizo de abastecemento proxectado polo Plan Xeral descansa na captación e potabilización da auga existente nas proximidades de Pontevea, e a súa impulsión ata o depósito situado no alto das Cabanelas en Reis (cota 300) que deberá ser ampliado ata acadar unha capacidade mínima de 6.000 m³ (actualmente 4.000 m³).

En segundo lugar proxéctase a implantación dun novo depósito de 4.000 m³ de capacidade no alto da Póboa de Montouto (cota 373) que complementa o existente na actualidade (de 2.000 m³).

Acadaráse así unha capacidade total de 12.000 m³, que supón unha dotación de 300 L/día, suficiente para dar servizo ata 40.000 habitantes equivalentes. Esta dotación engloba tanto o consumo doméstico (250 L/habitante/día) con folgora suficiente para atender o crecemento residencial previsto no Plan, como a dotación ás novas áreas de usos terciarios e comerciais a razón de 0,5 L/s Ha.

B.1.2. Rede Xeral de Distribución

Proxéctase o progresivo completamento da rede xeral de distribución existente coa implantación de novos aneis ou o completamento dos iniciados; actuacións que deberán acompañar ao reforzo da condución xeral de subministro aos novos depósitos de Póboa.

Unha primeira actuación consiste na adaptación ou reforzo da condución de subministro a Vilar de Calo e aos novos crecementos de Reborido, co que se conforma un primeiro anel de distribución do norte municipal partindo dos depósitos de Póboa.

Un segundo anel acompañará o novo trazado viario Cacheiras-San Domingo-Carballal que se concibe como un elemento primordial na estrutura da rede de abastecemento na regulación de presións dos dous subsistemas, permitindo un mellor reparto na rede.

Proxéctase igualmente o peche destes aneis polo oeste entre Vilar de Calo, Carballal e o núcleo de Calo, así como o reforzo da condución coa execución do anel Calo-Ameneiro; completando desta forma a nova rede de estrutura xeral de abastecemento neste ámbito.

O completamento da rede xeral de abastecemento prodúcese con dúas novas actuacións, o anel Monte Lagoa-Ramalloza, que conecta coa condución xeral para equilibrar o subministro ao norte e sur da cabeceira municipal, e a nova condución Igrexa-Reis-Pontevea, que garantirá un adecuado subministro ao sur municipal.

B.1.3. Rede Principal de Distribución

Proxéctase a execución das conducións principais de distribución que, partindo das conducións xerais dirixan o servizo de abastecemento aos principais ámbitos de ordenación do Plan, tanto de novo crecemento (ámbitos de solo urbanizable e solo urbano non consolidado) como de servizo aos ámbitos de solo de núcleo rural para o completamento da dotación de servizo local.

Lístanse a continuación as actuacións na rede principal de distribución que suporá a implantación de máis de 19 Km de novas conducións.

Novas actuacións na rede principal de distribución:

- Os Tilos II.
- Monte da Póboa-Montouto.
- Montouto-O Sisto.
- Cacheiras-A Devesa.
- Pedrouso-Recesende.
- Cacheiras-Osebe.
- Reborido-Solláns.
- Carballal-Fixó.
- Calo-Igrexa de Calo.
- Recesende-Monte Lagoa.
- Castro de Osebe-Ramalloza.
- Chaves-Lucí.
- Sestelo-Bouñou-O Aido.
- Reis-Rarís.
- Reis-O Ferreiriño.

B.1.4. Resto da Rede de Distribución de Abastecemento

O último chanzo no esquema de distribución de servizo de abastecemento de auga está composto pola rede local de distribución, unha densa rede ramificada que na actualidade acada xa os 99,65 Km de lonxitude e que nas hipóteses do Plan deberá progresivamente ampliarse cando menos noutros 33,42Km, incorporando os proxectos xa realizados e parcialmente de próxima execución.

Con esta proposta óptase pola total cobertura do servizo de abastecemento ao conxunto do solo urbano, urbanizable e ámbitos de núcleos parroquiais.

B.1.5. Ámbito de Servizo e Previsións

Indícase a continuación o nivel de cobertura do servizo de abastecemento para os distintos núcleos parroquiais tal e como se recolle no plano correspondente, indicándose aqueles núcleos que teñen abastecemento de auga e aqueles nos que está prevista a súa implantación, con proxecto xa realizado ou ben proxectada polo Plan Xeral.

Cadro 1: Servizo de abastecemento por núcleo e parroquia, situación e previsións

Parroquia	Núcleo	Abastecemento	Conexión á Rede Principal
Bamonde	O Coto	Proposto PXOM	Rede Local
	A Igrexa	Proposto PXOM	Rede Local
	Lamas	Proxectado	Rede Local
	Reboredo	Proposto PXOM	Rede Local
	Tribaldes	Proposto PXOM	Rede Local
	Malfurado	Proposto PXOM	Rede Local
Cacheiras	A Barcia	Proxectado	Rede Municipal de Santiago
	Cacheiras	Existente	Rede Local
	Costenla	Existente	Rede Local
	Covas	Existente	Rede Local
	As Cruces	Existente	Rede Local
	A Devesa	Existente	Rede Local
	Feros	Existente	Rede Local
	Guldrís	Existente	Rede Local
	A Igrexa	Existente	Rede Local
	Lamas	Existente	Rede Local
	As Laxes	Proposto PXOM	Rede Local
	Monte	Existente	Rede Local
	Noenlles	Existente	Rede Local
	Osebe	Existente	Rede Local
	Pedrouso	Proxectado	Rede Xeral de Distribución
	Penelas	Existente	Rede Local
	A Póboa	Existente	Rede Local
	Procelas	Existente	Rede Local
	Raxó	Existente	Rede Local
	Requián	Existente	Rede Local
	A Ribeira	Existente/Proxectado	Rede Local
	O Sisto	Existente	Rede Xeral de Distribución
	A Torre	Existente	Rede Local
	Tras do Eixo	Existente	Rede Local
	Vilar	Existente	Rede Local
San Xoán de Calo	Adrán	Existente	Rede Local
	Ameneiro	Existente/Proxectado	Rede Xeral de Distribución
	Balcaide	Proxectado	Rede Local
	Cabovila	Existente	Rede Local

Cadro 1: Servizo de abastecemento por núcleo e parroquia, situación e previsións

Parroquia	Núcleo	Abastecemento	Conexión á Rede Principal
	Carballal	Proxectado/Existente	Rede Principal de Distribución
	O Casal	Proxectado	Rede Principal de Distribución
	A Casalonga	Existente	Rede Local
	Cesar	Existente	Rede Local
	Cornide	Proxectado/Proposto PX	Rede Local
	O Faramello	Existente	Rede Local
	Fixó	Existente	Rede Local
	Folgueiras	Proxectado	Rede Xeral de Distribución
	As Galanas	Existente	Rede Local
	A Igrexa	Existente	Rede Xeral de Distribución
	Mazas	Existente	Rede Local
	Mouromorto	Existente/Proxectado	Rede Local
	Osebe	Existente	Rede Local
	A Pedreira	Existente	Rede Local
	Riotinto	Existente	Rede Local
	Rúa de Francos	Existente	Rede Local
	San Domingo	Existente	Rede Local
	Socastro	Proxectado	Rede Xeral de Distribución
	Solláns	Proxectado/Proposto PX	Rede Local
	Texexe	Existente	Rede Xeral de Distribución
	Vila Verde	Existente	Rede Local
	O Vilar de Baixo	Existente	Rede Local
	O Vilar de Calo	Existente	Rede Local
	O Vilar de Riba	Existente	Rede Local
	O Vilar do Medio	Existente	Rede Local
	A Xesta	Proxectado	Rede Local
Lampai	A Agrela	Proposto PXOM	Rede Local
	Mosteiro	Proposto PXOM	Rede Local
	A Silva	Proposto PXOM	Rede Local
	Veitureira	Proposto PXOM	Rede Local
	Vilar do Bispo	Proposto PXOM	Rede Local
Luci	Chaves	Existente	Rede Principal de Distribución
	Luci	Existente/Proxectado	Rede Principal de Distribución
	Paredes	Proxectado	Rede Principal de Distribución
	Pite	Proxectado	Rede Principal de Distribución

Cadro 1: Servizo de abastecemento por núcleo e parroquia, situación e previsións

Parroquia	Núcleo	Abastecemento	Conexión á Rede Principal
	A Ramallosa	Existente	Rede Xeral/ Rede Local
Luou	O Aído	Existente	Rede Xeral/ Rede Local
	Bustelo	Existente	Rede Local
	Cantoña	Existente	Rede Local
	Caxade	Existente	Rede Principal de Distribución
	Espasande	Existente	Rede Xeral de Distribución
	A Igrexa	Proxectado/Existente	Rede Xeral de Distribución
	A Insua	Existente	Rede Local
	Loureiro	Proposto PXOM	Rede Local
	Nespereira	Existente	Rede Local
	Paraxó	Existente	Rede Local
	Quintáns	Existente	Rede Local
	Regoufe	Existente/Proxectado	Rede Local
	Trasellas	Proxectado	Rede Local
	Seixos	Proxectado	Rede Local
Oza	Agoso	Proxectado	Rede Local
	Cachóns	Proxectado	Rede Local
	Castres	Proposto PXOM	Rede Local
	Cepeda	Existente	Rede Local
	Eio dos Ferreiros	Existente	Rede Local
	Eio dos Menecos	Proxectado	Rede Local
	A Ermida	Proxectado	Rede Local
	Gondelle	Proxectado	Rede Local
	Laña	Proxectado	Rede Local
	O Outeiro	Proxectado	Rede Local
	O Piro	Proxectado	Rede Local
	Portoameneiro	Existente	Rede Local
	Ribas	Existente	Rede Local
	Vilanova	Existente/Proxectado	Rede Local
Rarís	Bouñou	Proxectado/Existente	Rede Principal de Distribución
	Buela	Proposto PXOM	Rede Principal de Distribución
	O Casal de Reis	Existente/Proxectado	Rede Principal de Distribución
	A Florida	Proposto PXOM	Rede Principal de Distribución
	Fornelos	Existente/Proposto PXOM	Rede Principal de Distribución
	Rarís	Existente/Proxectado	Rede Principal de Distribución

Cadro 1: Servizo de abastecemento por núcleo e parroquia, situación e previsións

Parroquia	Núcleo	Abastecemento	Conexión á Rede Principal
	Rial do Mato	Proposto PXOM	Condución Xeral
	Sestelo	Proxectado	Rede Principal de Distribución
	Vilela	Proposto PXOM	Rede Principal de Distribución
	O Pazo	Proxectado	Rede Principal de Distribución
Recesende	O Casal	Proxectado	Rede Principal de Distribución
	Casaldomiro	Existente	Rede Principal/Rede Local
	A Pedra	Existente	Rede Local
	Seoane	Proxectado	Rede Principal de Distribución
	Tarrío	Existente	Rede Local
	Vilanova	Existente	Rede Local
Reis	Chao do Río	Proposto PXOM	Rede Principal de Distribución
	Coira	Proposto PXOM	Rede Local
	O Ferreiríño	Proposto PXOM	Rede Local
	San Xosé	Proxectado	Rede Xeral de Distribución
	Freixeiro	Proposto PXOM	Rede Local
	A Igrexa	Existente	Rede Xeral de Distribución
	Montecelo	Proposto PXOM	Rede local
	Olveira	Existente/Proxectado	Rede Local
	O Outeiro	Existente/Proxectado	Rede Principal de Distribución
	Pazos	Proposto PXOM	Rede local
	O Piñeiro	Existente /Proxectado	Rede Xeral de Distribución
	Pontevea	Existente/Proxectado	Rede Xeral de Distribución
	A Ribeira	Existente	Rede local
	Samar	Proposto PXOM	Rede Local
	Valiñas	Proposto PXOM	Rede Local
	Vieiro	Proxectado	Rede local
	Xermeade	Proxectado	Rede Local
Teo	Agromaior	Proxectado	Rede Local
	Campos	Existente/Proxectado	Rede Local
	Campos de Arriba	Existente/Proxectado	Rede Local
	Fontenlo	Existente/Proxectado	Rede Local
	Mallos	Proposto PXOM	Rede Local
	Noceda	Proxectado	Rede Local
	Vilachaiño	Proxectado	Rede Local
	Vilar	Proxectado	Rede Local

Cadro 1: Servizo de abastecemento por núcleo e parroquia, situación e previsións

Parroquia	Núcleo	Abastecemento	Conexión á Rede Principal
Vilariño	Cerdeira	Existente/Proxectado	Rede Local
	Vilariño	Proxectado	Rede Local

B.2. SANEAMENTO

Recentemente foi concluída a nova Estación Depuradora en Valiñas, que conectará á rede xeral existente nos Verxeles permitindo a anulación da actual depuradora.

Apoiada na inmediata posta en servizo desta nova actuación actualmente en execución, así como nas dúas Estacións Depuradoras existentes (Os Tilos e Riotinto), o Plan Xeral proxecta a definición dun completo sistema de saneamento apoiado no reforzo, completamento ou nova execución de conducións xerais.

Mantense en todo caso boa parte do sistema autónomo de depuración que se estende aos ámbitos de núcleos parroquiais naqueles casos que non se incorporan ao sistema xeral de saneamento das tres grandes depuradoras municipais.

B.2.1. Sistema de Depuración Municipal

Mantense o sistema de depuración previsto no Concello coa Nova EDAR de Valiñas, proxectada para unha poboación equivalente de ata 19.000 habitantes, xunto coas existentes en Riotinto (EDAR biolóxica con capacidade de ata 14.000 habitantes equivalentes) e as dos Tilos (EDAR biolóxica con capacidade para 15.000 habitantes equivalentes).

Obterase deste modo un sistema de depuración con capacidade de ata 48.000 habitantes equivalentes, máis que suficiente para as previsións de crecemento do Plan Xeral.

En todo caso, en atención ao adecuado reparto de caudais da rede (que deberá ser obxecto dun estudio máis pormenorizado para o cálculo dos aportes en cada cunca) contéplase no Plan Xeral cunha actuación prevendo a posible ampliación da EDAR de Riotinto.

B.2.2. Definición das Cuncas de Saneamento

Cada unha das tres depuradoras de tratamento biolóxico constitúe unha cunca de vertido. As cuncas de vertido das depuradoras de Os Tilos e Valiñas son ámbalas dúas tributarias do río Santa Lucía.

A proposta do Plan Xeral incorpora á rede de saneamento e depuradora de Valiñas parte das redes locais que hoxe están atendidas con depuradoras estáticas do tipo compacto. En todo caso mantéñense en funcionamento ou se propoñen novas instalacións naqueles ámbitos que están moi afastados do colector principal.

B.2.3. Cunca de Saneamento da EDAR de Riotinto

Dá servizo basicamente aos ámbitos de solo urbano e urbanizables da parroquia de Calo que se proxectan nas proximidades da estrada nacional N-550 incorporando á súa vez o saneamento dos núcleos próximos.

Características do Sistema.

EDAR DE RIOTINTO

Tipo: Depuradora Biolóxica de fangos activados.

Capacidade: 14.000 Habitantes/equivalentes.

Caudal Máximo: 482 m³/h.

REDE DE COLECTORES

Colector xeral.

Diámetro: 500 mm.

Lonxitude: 5.663 m.

B.2.4. Cunca de Saneamento da EDAR de Os Tilos

Dá servizo aos ámbitos de solo urbano da Póboa, San Sadurniño, Parque Montouto e Os Tilos na EDAR que se localiza na veiga do río Santa Lucía nas proximidades da Barcia.

Características do Sistema.

EDAR DE OS TILOS

Tipo: Depuradora Biolóxica de fangos activados.

Capacidade: 15.000 Habitantes equivalentes.

Caudal Máximo: 2.600 m³/día.

REDE DE COLECTORES

Colector xeral.

Diámetro: 500 mm.

B.2.5. Cunca de Saneamento da EDAR de Valiñas

Dará servizo a grande parte do Termo Municipal apoiado nas subcuncas do río Tella (Montouto, Cacheiras, Porto Ameneiro) e do río das Laxes (Cacheiras Oeste, Recesende, Ramallosa) que concorren no novo colector conxunto proxectado; que á súa vez permitirá incorporar a grande parte dos núcleos e actuacións tributarias da subcunca dos ríos Chao e Sestelo (Luou, Reis, Rarís) e finalmente o núcleo urbano de Pontevea.

Características do Sistema

EDAR DE VALIÑAS

Tipo: Depuradora Biolóxica con aireación prolongada.

Capacidade: 19.000 Habitantes equivalentes.

REDE DE COLECTORES

Colector conxunto.

Diámetro: 600 mm.

Lonxitude: 8.650 m.

Colectores xerais.

Diámetro: 600-400 mm.

Lonxitude: 15.470 m.

B.2.6. Outras cuncas de saneamento

O Plan Xeral incorpora igualmente algunha das actuacións abordadas nos últimos anos consistentes nun sistema de depuración estática que atende aos núcleos territoriais.

A proposta do Plan basease na eliminación dalgunha das depuradoras existentes, incorporando a rede de saneamento de servizo dos núcleos ao sistema xeral de novos colectores propostos (Caxade, Rarís, Cachóns, etc.), propondo así mesmo a eliminación da depuradora de Pontevea coa execución dun bombeo ata o novo colector conxunto.

Por outra parte, nos restantes ámbitos propónse o mantemento do sistema de depuración existente e a súa extensión aos restantes ámbitos de núcleos rurais aínda non atendidos.

B.2.7. Rede de colectores

Recentemente o Concello decidiu abordar a redacción dun Plan Director de Infraestruturas, do que xa se ten concluída a fase de realización dun exhaustivo Inventario da rede de conductos, así como unha primeira proposta de actuacións que está sendo analizada polos servizos técnicos municipais.

De resultados das actuacións realizadas nos últimos anos o municipio de Teo presenta na actualidade unha extensa rede de colectores de saneamento que acada xa 130 km de lonxitude.

Colector Xeral (en execución)	8,67 km
Colectores xerais existentes	14,11 km
Rede de colectores secundarios	133,95 km

A esta rede haberá de engadirse os 19,4 km de colectores secundarios que resultan das novas actuacións proxectadas.

B.2.8. Ámbito de servizo e previsións

Indícase a continuación para os núcleos de cada unha das parroquias do Concello a existencia de saneamento ou a previsión da súa implantación ou conexión, indicando o sistema de depuración Biolóxica ou Estática.

Cadro 2: Servizo de saneamento por núcleo e parroquia, situación e previsións

Parroquia	Núcleo	Saneamento	Sistema de depuración
Bamonde	O Coto	Proxectado	Estática
	A Igrexa	Existe	Estática
	Lamas	Existe	Estática
	Reboredo	Proxectado	Estática
	Tribaldes	Existe	Estática
	Malfurado	Proxectado	Estática
Cacheiras	A Barcia	Proxectado	Biolóxica
	Cacheiras	Existe	Biolóxica
	Costenla	Existe	Biolóxica
	Covas	Existe	Biolóxica
	As Cruces	Existe	Biolóxica
	A Devesa	Existe	Biolóxica
	Feros	Existe	Biolóxica
	Guldrís	Proxectado	Estática
	A Igrexa	Proxectado	Biolóxica
	As Laxes	Proxectado	Estática

Cadro 2: Servizo de saneamento por núcleo e parroquia, situación e previsións

Parroquia	Núcleo	Saneamento	Sistema de depuración
	Lamas	Proxectado	Estática
	Monte	Existe	Biolóxica
	Noenlles	Existe	Estática
	Osebe	Existe	Biolóxica
	Pedrouso	Existe	Biolóxica
	Penelas	Existe	Estática
	A Póboa	Existe	Biolóxica
	Procelas	Existe	Estática
	Raxó	Existe	Biolóxica
	Requián	Existe	Biolóxica
	A Ribeira	Existe	Biolóxica
	O Sisto	Existe	Biolóxica
	A Torre	Existe	Estática
	Tras do Eixo	Existe	Estática
	Vilar	Existe	Biolóxica
San Xoán de Calo	Adrán	Existe/Proposto	Biolóxica
	Ameneiro	Existe	Biolóxica
	Balcaide	Existe	Biolóxica
	Cabovila	Existe	Biolóxica
	Carballal	Existe/Proposto	Biolóxica
	O Casal	Proxectado	Biolóxica
	A Casalonga	Proxectado/Existe	Biolóxica
	Cesar	Proxectado	Biolóxica
	Cornide	Existe	Estática
	O Faramello	Proxectado	Estática
	Fixó	Proxectado	Biolóxica
	Folgueiras	Proxectado	Biolóxica
	As Galanas	Existe	Biolóxica
	A Igrexa	Existe	Biolóxica
	Mazas	Proxectado	Biolóxica
	Mouromorto	Proxectado	Biolóxica
	Osebe	Existe	Biolóxica
	A Pedreira	Existe	Biolóxica
	Riotinto	Existe	Biolóxica
	Rúa de Francos	Existe	Estática
	San Domingo	Existe	Estática

Cadro 2: Servizo de saneamento por núcleo e parroquia, situación e previsións

Parroquia	Núcleo	Saneamento	Sistema de depuración
	Socastro	Proxectado	Biolóxica
	Solláns	Existe	Biolóxica
	Texexe	Existe/Proposto	Biolóxica
	Vila Verde	Existe	Biolóxica
	O Vilar de Baixo	Existe	Estática
	O Vilar de Calo	Existe	Biolóxica
	O Vilar de Riba	Existe	Estática
	O Vilar do Medio	Existe	Estática
	A Xesta	Proxectado	Biolóxica
Lampai	A Agrela	Existe	Estática
	Mosteiro	Existe	Estática
	A Silva	Existe	Estática
	Veitureira	Proxectado	Estática
	Vilar do Bispo	Proxectado	Estática
Luci	Chaves	Existe/Proxectado	Estática/Biolóxica
	Luci	Existe	Biolóxica
	Paredes	Existe/Proxectado	Biolóxica
	Pite	Existe/Proxectado	Biolóxica
	A Ramallosa	Existe	Biolóxica
Luou	O Aído	Existe	Estática/Biolóxica
	Bustelo	Proxectado	Biolóxica
	Cantoña	Proxectado	Biolóxica
	Caxade	Existe	Estática/Biolóxica
	Espasande	Proxectado	Biolóxica
	A Igrexa	Existe	Estática/Biolóxica
	A Insua	Proxectado	Biolóxica
	Loureiro	Proxectado	Estática
	Nespereira	Existe	Biolóxica
	Paraxó	Existe	Biolóxica
	Quintáns	Proxectado	Biolóxica
	Regoufe	Existe/Proxectado	Biolóxica
	Trasellas	Existe/Proxectado	Biolóxica
	Seixos	Proxectado	Biolóxica
Oza	Agoso	Existe/Proxectado	Biolóxica
	Cachóns	Existe	Biolóxica
	Castres	Proxectado	Biolóxica

Cadro 2: Servizo de saneamento por núcleo e parroquia, situación e previsións

Parroquia	Núcleo	Saneamento	Sistema de depuración
	Cepeda	Existe/Proxectado	Estática/Biolóxica
	Eio dos Ferreiros	Existe/Proxectado	Estática
	Eio dos Menecos	Proxectado	Estática
	A Ermida	Existe	Biolóxica
	Gondelle	Proxectado	Biolóxica
	Laña	Proxectado	Estática
	O Outeiro	Proxectado	Estática
	O Piro	Existe	Biolóxica
	Portoameneiro	Existe	Biolóxica
	Ribas	Existe	Estática
	Vilanova	Proxectado	Estática
Rarís	Bouñou	Proxectado	Biolóxica
	Buela	Proxectado	Biolóxica
	O Casal de Reis	Existe	Biolóxica
	A Florida	Proxectado	Biolóxica
	Fornelos	Existe/Proxectado	Biolóxica
	Rarís	Existe/Proxectado	Biolóxica
	Rial do Mato	Proxectado	Biolóxica
	Sestelo	Existe	Biolóxica
	Vilela	Proxectado	Biolóxica
	O Pazo	Existe	Biolóxica
Recesende	O Casal	Existe	Biolóxica
	Casaldomiro	Existe	Biolóxica
	A Pedra	Existe	Biolóxica
	Seoane	Existe	Biolóxica
	Tarrío	Existe	Biolóxica
	Vilanova	Existe	Biolóxica
Reis	Chao do Río	Proxectado	Biolóxica
	Coira	Existe	Estática
	O Ferreiriño	Proxectado	Biolóxica
	San Xosé	Proxectado	Biolóxica
	Freixeiro	Proxectado	Biolóxica
	A Igrexa	Existe	Biolóxica
	Montecelo	Proxectado	Biolóxica
	Olveira	Proxectado	Biolóxica
	O Outeiro	Existe	Biolóxica

Cadro 2: Servizo de saneamento por núcleo e parroquia, situación e previsións

Parroquia	Núcleo	Saneamento	Sistema de depuración
	Pazos	Proxectado	Biolóxica
	O Piñeiro	Proxectado	Biolóxica
	Pontevea	Existe	Biolóxica
	A Ribeira	Existe	Biolóxica
	Samar	Proxectado	Biolóxica
	Valiñas	Proxectado	Biolóxica
	Vieiro	Proxectado	Biolóxica
	Xermeade	Existe	Biolóxica
Teo	Agromaior	Proxectado	Estática
	Campos	Existe	Estática
	Campos de Arriba	Existe	Estática
	Fontenlo	Existe	Estática
	Mallos	Proxectado	Estática
	Noceda	Proxectado	Estática
	Vilachaiño	Proxectado	Estática
	Vilar	Existe/Proxectado	Biolóxica
Vilariño	Cerdeira	Existe	Biolóxica
	Vilariño	Existe	Biolóxica

ANEXO C: ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN

C.1 INTRODUCCIÓN

De acordo co establecido no art. 60 LOUG, o Plan Xeral de Ordenación Municipal incorpora unha estratexia de actuación para o desenvolvemento coherente do Plan, e en particular determina a execución dos sistemas xerais que deban crearse para o desenvolvemento das áreas de solo urbano non consolidado e dos sectores de solo urbanizable delimitado.

A estratexia de actuación obedece basicamente ao encadeamento funcional das diferentes accións e a súa coordinación temporal cun horizonte fixado no período de vixencia do Plan Xeral, e, isto, nunha estratexia de actuacións tendente á mellor e máis equilibrada consecución dos obxectivos do Plan expostos na Memoria de Ordenación. Para tal fin contén:

- a) Un listado no que están recollidas todas as actuacións de desenvolvemento previstas:
 - Áreas de solo urbano non consolidado
 - Sectores de solo urbanizable delimitado
 - Novos sistemas xerais
 - Novas dotacións de carácter local
 - Outras obras de mellora das infraestruturas e espazos públicos
- b) Para cada actuación de desenvolvemento urbanístico exprésanse as actuacións infraestruturais que deben realizar previa ou simultaneamente.
- c) A relación de actuacións urbanísticas preferentes, expresando para cada unha delas o motivo de prioridade, os prazos para o seu desenvolvemento e as condicións específicas establecidas para o mesmo.

A estratexia do Plan encamiñase a consolidar o modelo de asentamentos e fortalecer o sistema urbano do concello de Teo. Para isto propóñense actuacións de nova urbanización a través dos polígonos de execución integral, en solo urbano, e dos solos urbanizables, para a consecución dun axeitado estándar de dotacións, infraestruturas e urbanización do espazo público, que complementen a oferta actual.

Inclúense en consecuencia o conxunto de actuacións urbanizadoras e os sistemas dotacionais e infraestruturais asociados ás mesmas. E as actuacións programadas para ser desenvolvidas directamente pola administración, sen estar asociadas ás actuacións de desenvolvemento urbanístico.

No que se refire á priorización das actuacións de desenvolvemento urbanístico, tal como se sinala na Memoria e na Normativa do Plan, establécese unha orde de prelación para as actuacións de iniciativa privada, asociadas ás actuacións de impulso que serán levadas a cabo pola iniciativa pública en virtude do sistema de actuación previsto para cada unha delas. Debido ás diferentes características tipolóxicas que se desprenden dos ámbitos de solo urbanizable (delimitado e non delimitado) admítase a súa incorporación ao proceso de desenvolvemento urbanístico adaptando as previsións da orde de prelación, entendendo que non se produce alteración no modelo territorial establecido no Plan Xeral.

Polo demais, soamente se incluírán, polo tanto, no apartado de actuacións urbanísticas preferentes, aquelas de carácter público que, polo seu interese xeral, se considera necesario impulsar prioritariamente. Neste caso atópanse as actuacións en materia de auga e saneamento que non sendo asignadas aos desenvolvementos urbanísticos previstos, teñen un carácter estratéxico para a mellora da calidade de vida no municipio, e que, nalgún caso, incluso condicionan a outras actuacións previstas.

No que respecta ás determinacións de estrutura viaria, incorpóranse á estratexia do Plan aquelas de completamento das actuacións de iniciativa pública xa aprobadas ou incorporadas aos programas das distintas administracións actuantes, algunha delas prevista no Plan Sectorial da Rede Viaria de Santiago, Ames e Teo e actualmente en execución. Igualmente incorpóranse á estratexia aquelas actuacións de mellora das dúas estradas principais que atravesan o Termo Municipal, e as asociadas ao desenvolvemento das actuacións urbanísticas priorizadas e igualmente as de iniciativa municipal que as complementan.

No relativo ás zonas verdes e dotacións públicas, sinálanse unicamente como actuacións integramente públicas preferentes, o acondicionamento e a obtención de parte do solo para as áreas recreativas da Burga de Pontevea e O Xirimbao co obxecto de incorporalas, plenamente acondicionadas, ao aproveitamento da riqueza ambiental e paisaxística do río Ulla.

C.2 RELACIÓN DE ACTUACIÓNS PREVISTAS POLO PLAN XERAL

C.2.1 Actuacións de Desenvolvemento Urbanístico

Cadro 1: Actuacións nos Polígonos de Execución en Solo Urbano

Código	Nome	Actuacións Infraestruturais Previas ou Simultáneas
POLÍGONOS DE EXECUCIÓN		
PE-1	As Viñas	-
PE-A	Crespos-Calo	-
PE-3	Montouto Oeste	Abastecemento: 120,0 ml Rede Principal (actuación 15).
PE-4	Fixó Norte	Viario: 200 ml Estrada Fixó-Cacheiras. Abastecemento: 200,0 ml Rede Principal (actuación 20).
PE-B	As Galanas	-
PE-9-10	Nodo accesos Cacheiras	Abastecemento: 400 ml Rede Principal (actuación 15).
PE-11	A Ribeira Norte	Saneamento: 90 ml Colector Xeral (actuación 7).
PE-12	Ameneiro ensanche	Abastecemento: 480,5 ml Rede Xeral (actuación 8).
PE-2	Cabovila Norte	-
PE-6	Solláns Norte	-
PE-15	A Palloza	-
PLANS ESPECIAIS DE REFORMA INTERIOR DE USO RESIDENCIAL		
PERI-1	Eixe urbano de Calo - Norte	-
PERI-2	Eixe urbano de Calo - Sur	-

Cadro 2: Actuacións nos Sectores de Solo Urbanizable Delimitado

Código	Nome	Actuacións Infraestruturais Previas ou Simultáneas
NOVOS SECTORES DELIMITADOS POLO PX		
SUD-1	Reborido Norte	Viario: 400 ml Estrada Reborido-Millalar. Abastecemento: 352,8 ml Rede Principal (actuación 19).
SUD-2	Ensanche Calo Norte	Abastecemento: 600,2 ml Rede Xeral (actuación 7); 499,8 ml Rede Principal (actuación 19). Saneamento: 580,0 ml Colector Xeral (actuación 8).
SUD-3	Ensanche Calo Sur	Viario: 250 ml Estrada Reborido-Calo. Abastecemento: 549 ml Rede Xeral (actuación 7); 499,8 ml Rede Principal (actuación 19). Saneamento: 510,0 ml Colector Xeral (actuación 8).
SUD-4	Monte de Sisto	Viario: 470 ml Eixe Os Tilos-Requián-Catro Camiños Abastecemento: 600,0 ml Rede Principal (actuación 13). Saneamento: 80 ml Colector Xeral (actuación 7); 490 ml Colector Secundario (actuación 19).
SUD-5	Rego da Auga	Abastecemento: 956,0 ml Rede Principal (actuación 14). Saneamento: 578,5 ml Colector Xeral (actuación 7).
SUD-6	Ensanche Cacheiras Norte	Viario: 250 ml Variante de Cacheiras. Abastecemento: 204,4 ml Rede Principal (actuación 15); 323,1 ml Rede Principal (actuación 16). Saneamento: 404 ml Colector Xeral (actuación 11); 676,8 ml Colector Xeral (actuación 4).
SUD-7	Rego da Ribeira	Abastecemento: 150,0 ml Rede Principal (actuación 16). Saneamento: 267,9 ml Colector Xeral (actuación 4); 600,7 ml Colector Xeral (actuación 7).
SUD-8	Ensanche Cacheiras Sur	Viario: 320 ml Estrada Fixó-Cacheiras, parte glorieta estrada Fixó-Cacheiras. Abastecemento: 348,9 ml Rede Xeral (actuación 9). Saneamento: 606,0 Colector Xeral (actuación 11); 465,3 ml Colector Xeral (actuación 4).
SUD-9	Parque Empresarial de Teo	Viario: 1.350 ml Eixo Os Tilos - Requián. Abastecemento: 60% Novo Depósito Abastecemento (act. 2); 700 ml Rede Xeral (actuación 4); 1.000 ml Rede Xeral (actuación 6); 800 ml Rede Principal (actuación 13). Saneamento: 900 ml Colector Xeral (actuación 6)
SECTORES DE ASENTAMENTOS XURDIDOS Á MARXE DO PLANAMENTO		
SUD-mp1	Diseminado Folgueiras	Viario: 180 ml. Ampliación estrada Fixó-Cacheiras. Abastecemento: 360 ml Rede Xeral (actuación 9). Saneamento: 432 ml Colector Secundario (actuación 18).
SECTORES XA EXISTENTES E INCORPORADOS		
SUD-i1	San Saturniño II	-
SUD-i2	SAU-2 As Galanas-Balcaide sector I	-
SUD-i3	SAU-4 Vilar-Pedrouso	-
SUD-i4	SAU-3 A Ramallosa	Abastecemento: 501,08 ml Rede Principal (actuación 23). Saneamento: 942,0 ml Colector Xeral (actuación 14); 505 ml Colector Xeral (actuación 15).

C.2.2 Novos Sistemas Xerais infraestruturais

As principais actuacións previstas no Plan Xeral respecto dos Sistemas Xerais Infraestruturais son:

a) Sistema Viario

Respecto das actuacións previstas no Plan Xeral referidas á conformación do Sistema Xeral Viario priorízanse os seguintes elementos:

a.1) Novos Sistemas Xerais

- Primeira fase para a execución das novas actuacións provenientes do Plan Sectorial da Rede Viaria de Santiago, Ames e Teo (algunha delas actualmente en execución ou recentemente executadas).
- Novas aperturas viarias vinculadas a actuacións de desenvolvemento urbanístico (Reborido-Millalar; Fixó-Cacheiras).

a.2) Reforma ou ampliación das estradas existentes

- Conformación das travesías urbanas nas estradas N-550 e AC-841(actualmente en execución).
- Ampliación da plataforma nas estradas provinciais A Ramallosa-Osebe e Cacheiras-As Galanas.
- Reforma da estrada Reborido-Calo.

b) Abastecemento de Auga

Tal como se indica no Anexo B (INFRAESTRUTURAS DE SERVICIOS TÉCNICOS) o Plan Xeral proxecta o completamento do actual Sistema de Abastecemento Municipal.

b.1) Completamento da dotación do servizo

Contémplase a ampliación dos depósitos e da condución xeral de abastecemento para acadar a dotación prevista polo Plan Xeral.

b.2) Ampliación da Rede Xeral de Distribución

Contémplase a execución de cinco novas actuacións de ampliación da rede xeral de distribución para o servizo dos ámbitos de desenvolvemento urbanístico.

b.3) Ampliación da Rede Principal de Distribución

Contémplase a execución de dez novas actuacións de ampliación da rede principal de distribución para o servizo dos ámbitos de desenvolvemento urbanístico e demais actuacións previstas no Plan Xeral.

c) Saneamento

Tal como se indica no Anexo B (INFRAESTRUTURAS DE SERVICIOS TÉCNICOS) o Plan Xeral contempla a extensión deste servizo co obxecto de acadar a total cobertura do Termo Municipal. De todas as actuacións descritas priorízanse as seguintes.

c.1) Depuración

Contémplase a completa posta en servizo da nova estación depuradora de Valiñas, coa súa ampliación ata 19.000 habitantes equivalentes en cumprimento das previsións do proxecto redactado.

c.2) Novos colectores xerais

Contémplase a culminación da execución do novo colector xeral Verxeles-Valiñas, así como a adaptación do colector do río Tella. Igualmente contémplase a execución de seis novos colectores xerais que estendan os existentes para dar servizo aos novos ámbitos de desenvolvemento urbanístico.

c.3) Novos colectores secundarios

Contémplase a realización de sete novas actuacións de execución de novos colectores secundarios.

d) Listado de actuacións

Cadro 3: Sistema Xeral Viario

Actuacións	Custo Total €
AG-59 SANTIAGO - A ESTRADA	Executada
ESTRADA AC-841	3.143.170,80
ESTRADA N-550	3.917.713,24
CINTURÓN OESTE	Executada
CINTURÓN SUR	7.640.514,00
CINTURÓN LESTE	Executada
ESTRADA CP-0205	2.236.248,00
ESTRADA CP-8202	2.345.713,72
ESTRADA REBORIDO - MILLALAR	491.422,40
ESTRADA REBORIDO – CALO	1.167.128,20
ESTRADA FIXÓ-CACHEIRAS	4.252.822,54

Cadro 4: Sistema Xeral de Abastecemento

Actuacións	Nº	Tipo	Lonxitude	Diametro (mm)	Custo Total €
Ampliación Depósito Cabanelas	1	DEPÓSITO	-	-	207.060,00
Novo Depósito Póboa	2	DEPÓSITO	-	-	165.648,00
Ampliación Impulsión Xeral (90 l/s)	3	IMPULSIÓN	3.876,00	250	438.735,29
Reforzo da Condución Xeral	4	CONDUCIÓN XERAL	9.520,00	250	646.557,27
Ampliación Impulsión (50 l/s)	5	IMPULSIÓN	1.566,00	150	112.408,73
Novo Anel Vilar de Calo - Carballal - Calo	7	REDE XERAL	2.430,00	200	228.097,30
Anel Igrexa Calo – Ameneiro	8	REDE XERAL	480,48	200	45.101,31
Anel Cacheiras - San Domingo – Carballal	9	REDE XERAL	2.702,74	200	253.816,91
Anel Monte Lagoa – Ramallosa	10	REDE XERAL	1.235,00	200	115.925,99
Anel Igrexa Reis – Pontevea	11	REDE XERAL	1.590,00	200	149.248,85
Condución Principal Monte da Póboa - Montouto	13	REDE PRINCIPAL	599,99	150	43.068,05
Condución Principal Montouto – Sisto	14	REDE PRINCIPAL	1.195,00	150	85.778,06
Condución Principal Montouto – Cacheiras	15	REDE PRINCIPAL	730,00	150	52.399,98

Cadro 4: Sistema Xeral de Abastecemento

Actuacións	Nº	Tipo	Lonxitude	Diametro (mm)	Custo Total €
Condución Principal Cacheiras - A Devesa	16	REDE PRINCIPAL	327,05	150	23.475,91
Condución Principal Reborido - Solláns	19	REDE PRINCIPAL	1.352,40	150	97.076,35
Condución Principal Carballal - Fixó	20	REDE PRINCIPAL	481,00	150	34.526,56
Condución Principal Calo - Igrexa Calo	21	REDE PRINCIPAL	245,00	150	17.586,30
Condución Principal Castro de Osebe - Ramallosa	23	REDE PRINCIPAL	501,08	150	35.968,21
Condución Principal Sestelo - Bouñou - O Aído	25	REDE PRINCIPAL	1.190,00	150	85.419,15
Condución Principal Reis - Rarís	26	REDE PRINCIPAL	1.702,00	150	122.170,92

Cadro 5: Sistema Xeral de Saneamento

Actuacións	Nº	Tipo	Lonxitude	Diametro (mm)	Custo Total €
Nova EDAR de Valiñas	1	EDAR	-	-	Executada
Colector Xeral Verxeles - Valiñas	2	COL. XERAL	8.650,00	600	Executada
Ampliación Colector Río Tella	4	COL. XERAL	2.350,00	500	494.700,85
Colector Montouto - Feros	7	COL. XERAL	2.225,00	500	468.386,98
Colector Vilar de Calo - Reborido	8	COL. XERAL	1.090,00	400	137.704,29
Colector Carballal - Fixó	9	COL. XERAL	525,00	400	66.300,19
Colector Cacheiras - Feros	11	COL. XERAL	1.010,00	400	127.597,55
Colector Caxade - O Ferreiriño	14	COL. XERAL	3.600,00	600	783.858,76
Colector A Ramallosa - Lucí	15	COL. XERAL	1.010,00	500	212.616,11
Colector Reborido - As Galanas	16	COL. SECUNDARIO	235,00	400	29.688,54
Colector A Póboa - Montouto	19	COL. SECUNDARIO	490,00	400	61.903,76
Bombeo Pontevea - Col. Xeral	23	COL. SECUNDARIO	360,00	200	En execución
Conexión EDAR Cachóns - Col. Xeral	24	COL. SECUNDARIO	150,00	400	18.950,13
Conexión EDAR A Ribeira - Col. Xeral	26	COL. SECUNDARIO	150,00	400	18.950,13
Conexión EDAR Caxade - Col. Caxade-Ferreiriño	27	COL. SECUNDARIO	150,00	400	18.950,13
Conexión EDAR Rarís - Col. Caxade-Ferreiriño	28	COL. SECUNDARIO	772,00	400	97.530,01

C.2.3 Novos sistemas Dotacionais e de Espazos Libres

Os seguintes cadros recollen os equipamentos e zonas verdes de sistema xeral priorizados polo Plan Xeral:

Cadro 6: Sistema Xeral de Equipamentos Comunitarios

Código	Nome	m ² Solo	Obtención Solo
EXISTENTES			
SX-S-1	Centro saúde	4.904	Existente
Total Existentes		4.904	
PROPOSTOS EN SOLO URBANO			
SXP-ET1	Intercambiador de transporte de Cacheiras (parte)	645	Cesión
SXP-ET2	Reserva Intercambiador Calo	14.565	Cesión
SXP-ET1	Intercambiador de transporte de Cacheiras (parte)	2.900	Cesión
Total novos en solo urbano		18.110	
PROPOSTOS INTERIORES A SECTORES DE SUD			
SXP-ES1	Reserva sanitaria/Sociocultural/asistencial de Reborido	1.129	Cesión
SXP-EE1	Reserva educativa Calo Norte	7.127	Cesión
SXP-ED3	Reserva deportiva/recreativa Monte de Sisto	8.015	Cesión
SXP-ES1	Reserva sanitaria/sociocultural/asistencial de Teo	7.452	Cesión
SXP-EE2	Reserva educativa Río Tella	2.113	Cesión
Total interiores a SUD		25.836	
PROPOSTOS EN SOLO RÚSTICO			
SXP-EC1	Ampliación cemiterio municipal.	6.530	Existente
SXP-ED6	Reserva Deportivo-Sociocultural de Cacheiras	17.900	Expropiación
Total propostos en solo rústico		24.430	
TOTAL EQUIPAMIENTOS		73.280	

Cadro 7: Sistema Xeral de Zonas Verdes e Espazos Libres

Código	Nome	m² Solo	Obtención Solo
PROPOSTOS INT. A SECTORES DE SUD			
SXP-PU1	Parque lineal de Reborido	5.431	Cesión
SXP-PU2	Parque Central Ensanche de Calo	14.502	Cesión
SXP-PU3	Parque do Cruce	5.892	Cesión
SXP-PF2	Zona verde Monte da Toxeira	14.660	Cesión
SXP-PR1	Parque fluvial do Rego da Auga (Norte)	9.230	Cesión
SXP-PR1	Parque fluvial do Rego da Auga (Sur)	12.735	Cesión
SXP-PR3	Parque do Río Tella	3.590	Cesión
SXP-PU4	Parque lineal de Cacheiras	4.850	Cesión
SXP-PR5	Parque fluvial As Devesas	1.960	Cesión
SXP-PF4	Parque do Alto da Póboa	51.585	Cesión
SXP-PF5	Parque das Mámoas	35.937	Cesión
Total interiores aos SUD		160.372	
SOLOS EXTERIORES ADSCRITOS A SUD			
SXP-PR3	Parque Río Tella (Norte)	15.356	Cesión
SXP-PR7	Parque fluvial do Rego de Fixó (Este)	22.746	Cesión
SXP-PR7	Parque fluvial do Rego de Fixó (Oeste)	10.367	Cesión
SXP-PR3	Parque do Río Tella (Centro)	9.950	Cesión
SXP-PF1	Alto de Montouto (parte)	9.714	Cesión
Total ext. adscritos a SUD		68.133	
OUTRAS PROPOSTAS EN ÁMBITOS DE SOLO RÚSTICO			
SXP-PR12	Zona recreativa Burga de Pontevea	14.345	Existente
SXP-PR13	Ampliación zona recreativa do Xirimbao	16.755	Expropiación
SXP-PU6	Parque de Calo	9.900	Expropiación
SXP-PF6	Parque do Monte da Capela de Ardán	8.274	Expropiación
SXP-PR8	Parque fluvial A Devesa (Carballal)	13.762	Expropiación
SXP-PF1	Alto de Montouto (resto)	36.670	Exist/Exprop
Total Solo Rústico		99.706	
TOTAL ESPAZOS LIBRES		328.211	

C.2.4 Outras obras de mellora e completamento das infraestruturas e espazos públicos

Dentro das actuacións previstas no Plan Xeral priorízanse igualmente actuacións de completamento de aliñacións, actuacións de reurbanización nos núcleos urbanos e rurais, así como actuacións de extensión das redes de infraestruturas de carácter local.

Priorízase unha primeira fase destas actuacións cun ámbito de cobertura que será obxecto de axuste polo Concello e que poderá ser ampliada en función da dispoñibilidade presupuestaria.

C.3 ACTUACIÓNS URBANÍSTICAS PREFERENTES

Indícanse a continuación as actuacións de carácter público que se consideran estratéxicas e de interese xeral. Para os prazos de execución empréganse módulos de catro anos, en base á tradición de programación do Plan Xeral en cuadrienios.

Cadro 8: Actuacións urbanísticas preferentes

Denominación		Xustificación da Preferencia	Organismo Actuante	Prazo de Execución (anos)
AP-1	Corredor AG-59. Cinturón Leste Cinturón Oeste.	Completamento do Sistema Xeral Viario.	Xunta	Executada
AP-2	Ampliación da Estrada N-550.	Corrección de trazados no encontro coas anteriores actuacións.	Estado	4
AP-3	Travesía AC-841.	Adaptación da estrada actual para adaptala á fisionomía da estrutura urbana.	Xunta	8
AP-4	Cinturón Sur.	Completamento do anel circunvalatorio da Área Urbana; conexión coas anteriores actuacións.	Xunta	8
AP-5	Ampliación e Corrección trazados nas estradas provinciais.	Acompaña os crecementos previstos polo Plan Xeral e o completamento da Trama Urbana	Deputación	8
AP-6	Remodelación da estrada Reborido-Calo.	Condicionante para o desenvolvemento das áreas de crecemento SUD-2 e SUD-3, complementa á estrada N-550 nas relacións internas.	Concello/Privados	8
AP-7	Ampliación depósitos e dotación de Abastecemento.	Determinante para acadar a futura dotación prevista.	Xunta	8
AP-8	Execución das redes xerais e principais de Abastecemento de Auga.	Condicionante para a execución das actuacións de Desenvolvemento Urbano.	Concello/Deputación/Privados	8
AP-9	Execución da nova EDAR de Valiñas e do Colector Xeral.	Determinante para atender a futura demanda de saneamento.	Xunta	Executada
AP-10	Execución ou renovación dos colectores xerais e principais de Saneamento.	Condicionante para a execución das actuacións de desenvolvemento.	Concello/Deputación/Privados	8
AP-11	Programa de Reurbanización dos Núcleos Urbanos.	Forma parte da estratexia pública de mellora da calidade de vida da poboación.	Concello/Privados	8
AP-12	Programa de Reurbanización dos Núcleos Rurais.	Forma parte da estratexia pública de mellora da calidade de vida da poboación.	Concello/Deputación	8
AP-13	Programa de mellora das infraestruturas de carácter local.	Fomento da mellora da calidade de vida da poboación.	Concello/Deputación	8

ANEXO D: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCEIRO

D.1 AVALIACIÓN ECONÓMICA DO PLAN

Entre as determinacións e documentos que a Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia establece como constitutivos dos Plans Xerais, figura o Estudio 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 das inversións 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 Estudio Económico vén xustificado pola necesidade de estimar o custo aproximado que implicará a execución das determinacións do Plan, e amosar a viabilidade das propostas.

Os criterios de planeamento cos que se ten traballado e que máis directamente condicionan a avaliación económica, poden resumirse en:

Aplicación tanto no solo urbanizable coma no solo urbano non consolidado do principio legal da cesión obrigatoria e gratuíta dos solos que deban destinarse a usos colectivos, de espazos e equipamentos públicos, o que esixe adecuados mecanismos de reparto de cargas e beneficios. Nese criterio apóiase a determinación de unidades de execución integral no solo urbano non consolidado nos que as cesións se obteñen por “autocompensación” no ámbito de cada unha desas unidades.

Avaliáronse as expropiacións necesarias para garantir a execución do Plan, aplicando os criterios de valoración da lexislación urbanística, considerando os índices dos valores catastrais aplicado sobre os valores medios de mercado do solo rústico, tomando como referencia os valores de expropiación do solo recollidos nos expedientes das últimas actuacións realizadas (Autovía AG-59, Infraestrutura ferroviaria, etc).

Os custos totais inclúen o presuposto de contrata para a execución das obras e custo de expropiación incluíndo, de ser o caso, as indemnizacións, expresadas en euros.

D.1.1. 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 viaria.

Na táboa seguinte lístanse as accións, con descrición do seu contido e presuposto. Indícase a súa lonxitude en Km 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 actualmente de titularidade pública.

Para a avaliación dos custos unitarios utilízanse módulos estimativos de diversos estudos do das Administracións de Estradas, módulos tipificados de viario urbano e valoracións específicas das actuacións singulares.

Nos custos de expropiación téñense aplicado módulos proporcionados en base aos valores catastrais para o solo rústico. Os custos de expropiación inclúen as indemnizacións por derribo, de ser o caso.

Cadro nº 1: Actuacións no Sistema Xeral Viario

VIARIO	TREITO	VIA TIPO	LONXITUDE	CUSTO TOTAL €
CORREDOR AG-59 SANTIAGO - A ESTRADA			7.540,00	Executada
	Autoestrada AP-53 - Estrada AC-841	AUTOVÍA	7.540,00	0,00
ESTRADA AC-841			6.400,00	4.373.107,20
	Os Tilos-Glorieta de Cacheiras	URBANA 4 CARRÍS	2.300,00	3.143.170,80
	Travesía de Cacheiras	RÚA 16 m	1.300,00	0,00
	Caheiras-Catro camiños	RÚA 16 m	1.000,00	0,00
	Catro camiños-Ramalloza	URBANA 4 CARRÍS	900,00	1.229.936,40
	Travesía Ramalloza	RÚA 16 m	900,00	0,00
ESTRADA N-550				3.917.713,24
	Corrección de trazado As Galanas	AUTOVIA	700,00	1.280.321,00
	Intersección; glorieta Fixó	NÓ DE ACCESO	1,00	221.278,12
	Intersección; glorieta de acceso a Calo	NÓ DE ACCESO	1,00	221.278,12
	Travesía Fixó - Casalonga	URBANA 4 CARRÍS	1.200,00	2.194.836,00
CINTURÓN OESTE				Executada
	T. M. Ames - As Galanas	URBANA 4 CARRÍS	600,00	0,00
	Intersección; glorieta As Galanas	GLORIETA	1,00	0,00
CINTURÓN SUR				15.281.028,00
	As Galanas - Cacheiras	URBANA 4 CARRÍS	3.700,00	5.056.405,20
	Enlace Vilar de Calo	ENLACE	1,00	795.110,40
	Viaducto Vilar de Calo	VIADUCTO	450,00	8.634.402,00
	Enlace Autoestrada AP-9	ENLACE	1,00	795.110,40
CINTURÓN LESTE				Executada
	Cacheiras -Penelas	URBANA 4 CARRÍS	0,00	0,00
ESTRADA CP-0205				2.236.248,00
	A Ramalloza - Rego Sestelo	ESTRADA 7-10	2.000,00	828.240,00
	Rego Sestelo - Luou - Cornide	ESTRADA 7-10	3.400,00	1.408.008,00
	Cornide - Casalonga	ESTRADA 7-10	0,00	0,00
ESTRADA CP-8202				2.345.713,72
	As Galanas - Cacheiras	ESTRADA 7-10	4.330,00	1.793.139,60
	Variante Cacheiras	ESTRADA 7-10	550,00	227.766,00
	Variante rego das Laxes	ESTRADA 7-10	250,00	103.530,00
	Intersección; glorieta Carballal	GLORIETA	1,00	221.278,12
ESTRADA REBORIDO - MILLALAR				491.422,40
	Reborido - Millalar	RÚA 16 m	400,00	491.422,40
ESTRADA CACHEIRAS - NOENLLES				952.476,00
	Cacheiras - Noenlles	ESTRADA 7-10	2.300,00	952.476,00
ESTRADA ESPASANDE - RECESENDE				1.283.772,00
	Espasande - Recesende	ESTRADA 7-10	3.100,00	1.283.772,00
ESTRADA LUOU - BALCAIDE				1.283.772,00
	Luou - Balcaide	ESTRADA 7-12	3.100,00	1.283.772,00
ESTRADA MILLADOIRO - REIS				4.050.093,60
	Milladoiro - Reis	ESTRADA 7-12	9.780,00	4.050.093,60

Cadro nº 1: Actuacións no Sistema Xeral Viario

VIARIO	TREITO	VIA TIPO	LONXITUDE	CUSTO TOTAL €
ESTRADA REBORIDO - CALO				2.334.256,40
	Reborido - Calo	RÚA 16 m	1.900,00	2.334.256,40
EIXO OS TILOS-REQUIÁN				3.478.342,64
	Os Tilos-Requián (1)	RÚA 16 m	2.800,00	3.478.342,64
EIXO REQUIÁN-CATRO CAMIÑOS				1.304.478,00
	Requián-catro Camiños	RÚA 16 m	2.100,00	1.304.478,00
CONEXIÓN CP-8201-CATRO CAMIÑOS				589.844,92
	A Pedra-Catro Camiños	RÚA 16 m	300,00	368.566,80
	Intersección; glorieta Catro camiños	GLORIETA	1,00	221.278,12
ESTRADA FIXÓ-CACHEIRAS				5.370.511,44
	N550-Fixó	RÚA 16 m	200,00	245.711,20
	Fixó-San Domingo	RÚA 16 m	1.600,00	993.888,00
	Intersección; San Domingo	NÓ DE ACCESO	1,00	221.278,12
	San Domingo-Casaldomiro (1)	RÚA 16 m	1.500,00	1.911.781,20
	Casaldomiro-Cacheiras	URBANA 4 CARRÍS	1.300,00	1.776.574,80
	Intersección; glorieta Cacheiras	GLORIETA	1,00	221.278,12
ESTRADA CP-6502				1.964.585,28
	Luou-Lampai	ESTRADA 7-10	4.744,00	1.964.585,28
ESTRADA CP-8201				2.435.025,60
	Catro Camiños-Estrada AC-241	ESTRADA 7-10	5.880,00	2.435.025,60
VARIANTE DE GULDRÍS				94.544,00
	Variante de Guldrís (1)	ESTRADA 7-10	200,00	94.544,00
TOTAL				53.692.372,44

(1) Inclúe expropiación do solo

D.1.2. Custo de Actuacións en Infraestruturas Básicas de Sistema Xeral

Para estimar os custos que comportan cada unha das accións infraestruturais básicas correspondentes ao sistema xeral, tense procedido a medición das propostas incorporadas ao Plan Xeral.

Avalíanse a totalidade das accións previstas, incluíndo o custo da redacción dos documentos para a execución das infraestruturas previstas no Plan Xeral. As accións referidas á implantación e ampliación dos sistemas locais, incorpóranse ao apartado correspondente ou 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 as súas contías económicas, considerándoas representativas para a súa inclusión no Estudio Económico.

Cadro nº 2: Actuacións no Sistema Xeral da Rede de Abastecemento

ACTUACIÓN	Nº	TIPO	LONXITUDE	DIAMETRO (mm)	CUSTO TOTAL €
Ampliación Depósito Cabanelas	1	DEPÓSITO	1,00		207.060,00
Novo Depósito Póboa	2	DEPÓSITO	1,00		414.120,00
Ampliación Impulsión Xeral (90 l/s)	3	IMPULSIÓN	3.876,00	250	438.735,29
Reforzo da Condución Xeral	4	CONDUCIÓN XERAL	9.520,00	250	1.077.595,46
Ampliación Impulsión (50 l/s)	5	IMPULSIÓN	1.566,00	150	112.408,73
Reforzo da rede xeral Póboa - Vilar de Calo	6	REDE XERAL	2.164,00	200	155.333,65
Novo Anel Vilar de Calo - Carballal - Calo	7	REDE XERAL	2.430,00	200	228.097,30
Anel Igrexa Calo – Ameneiro	8	REDE XERAL	1.680,00	200	157.696,90
Anel Cacheiras - San Domingo - Carballal	9	REDE XERAL	4.010,00	200	376.407,47
Anel Monte Lagoa – Ramallosa	10	REDE XERAL	1.235,00	200	115.925,99
Anel Igrexa Reis – Pontevea	11	REDE XERAL	1.590,00	200	149.248,85
Condución Principal Os Tilos II	12	REDE PRINCIPAL	400,00	150	28.712,32
Condución Principal Monte da Póboa - Montouto	13	REDE PRINCIPAL	1.355,00	150	97.262,98
Condución Principal Montouto - Sisto	14	REDE PRINCIPAL	1.195,00	150	85.778,06
Condución Principal Montouto - Cacheiras	15	REDE PRINCIPAL	1.460,00	150	104.799,97
Condución Principal Cacheiras - A Devesa	16	REDE PRINCIPAL	1.055,00	150	75.728,74
Condución Principal Pedrouso - Recesende	17	REDE PRINCIPAL	1.234,00	150	88.577,51
Condución Principal Cacheiras - Osebe	18	REDE PRINCIPAL	350,00	150	25.123,28
Condución Principal Reborido - Solláns	19	REDE PRINCIPAL	1.960,00	150	140.690,37
Condución Principal Carballal - Fixó	20	REDE PRINCIPAL	481,00	150	34.526,56
Condución Principal Calo - Igrexa Calo	21	REDE PRINCIPAL	245,00	150	17.586,30
Condución Principal Recesende - Monte Lagoa	22	REDE PRINCIPAL	1.630,00	150	117.002,70
Condución Principal Castro de Osebe - Ramallosa	23	REDE PRINCIPAL	2.200,00	150	157.917,76
Condución Principal Chaves – Lucí	24	REDE PRINCIPAL	1.098,00	150	78.815,32
Condución Principal Sestelo - Bouñou - O Aído	25	REDE PRINCIPAL	1.190,00	150	85.419,15
Condución Principal Reis – Rarís	26	REDE PRINCIPAL	1.702,00	150	122.170,92
Condución Principal Reis - O Ferreiriño	27	REDE PRINCIPAL	705,00	150	50.605,46
TOTAL					4.743.347,04

Cadro nº 3: Actuacións no Sistema Xeral da Rede de Saneamento

ACTUACIÓN	Nº	TIPO	LONXITUDE	DIAMETRO (mm)	CUSTO TOTAL €
Nova EDAR de Valiñas (En execución)	1	EDAR	1,00		Executada
Colector Xeral Verxeles - Valiñas	2	COL. XERAL	8.650,00	600	Executada
Ampliación EDAR Río Tinto	3	EDAR	1,00		372.708,00
Ampliación Colector Río Tella	4	COL. XERAL	2.350,00	500	494.700,85
Ampliación Colector Río das Laxes	5	COL. XERAL	3.800,00	500	799.941,80
Colector Monte da Pulga - Requián	6	COL. XERAL	1.490,00	500	313.661,39
Colector Montouto - Feros	7	COL. XERAL	2.225,00	500	468.386,98
Colector Vilar de Calo - Reborido	8	COL. XERAL	1.090,00	400	137.704,29
Colector Carballal - Fixó	9	COL. XERAL	820,00	400	103.594,05
Colector Calo - Río Tinto	10	COL. XERAL	1.730,00	400	218.558,18
Colector Cacheiras - Feros	11	COL. XERAL	1.010,00	400	127.597,55
Colector Cacheiras - Río das Laxes	12	COL. XERAL	825,00	400	104.225,72
Colector Catro Camiños - Río das Laxes	13	COL. XERAL	1.100,00	500	231.562,13
Colector Caxade - O Ferreirño	14	COL. XERAL	3.600,00	600	909.407,52
Colector A Ramallosa - Lucí	15	COL. XERAL	1.010,00	500	212.616,11
Colector Reborido - As Galanas	16	COL. SECUNDARIO	235,00	400	29.688,54
Colector Cabovila - As Galanas	17	COL. SECUNDARIO	935,00	400	118.122,48
Colector Mazas - Centro de Saúde Calo	18	COL. SECUNDARIO	480,00	400	60.640,42
Colector A Póboa - Montouto	19	COL. SECUNDARIO	490,00	400	61.903,76
Colector A Devesa - Ribeira	20	COL. SECUNDARIO	250,00	400	31.583,55
Colector Os Tilos - Covas	21	COL. SECUNDARIO	450,00	400	56.850,39
Colector Chaves - Lucí	22	COL. SECUNDARIO	840,00	400	106.120,73
Bombeo Pontevea - Col. Xeral	23	COL. SECUNDARIO	360,00	200	En execución
Conexión EDAR Cachóns - Col. Xeral	24	COL. SECUNDARIO	150,00	400	18.950,13
Conexión Santo Domingo - Col. Mazas	25	COL. SECUNDARIO	480,00	400	60.640,42
Conexión EDAR A Ribeira - Col. Xeral	26	COL. SECUNDARIO	150,00	400	18.950,13
Conexión EDAR Caxade – Col. Caxade - O Ferreirño	27	COL. SECUNDARIO	150,00	400	18.950,13
Conexión EDAR Rarís - Col. Caxade - O Ferreirño	28	COL. SECUNDARIO	772,00	400	97.530,01
TOTAL					5.174.595,24

D.1.3. Custo de Actuacións de Sistema Xeral de Dotacións e 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, incluso a valoración da obtención do solo das novas dotacións de sistema xeral para as que se prevé a súa expropiación.

Valórase a execución das obras de acondicionamento que se deriven da ordenación dos novos espazos libres públicos.

A modulación de prezos unitarios tense diferenciado segundo se trate de parques de uso intensivo, de menor superficie, e aqueles de uso extensivo con arboredo, ou o acondicionamento das áreas Recreativas en Solo Rústico.

No cadro adxunto recóllense as superficies das actuacións identificadas e o custo total de cada actuación.

Cadro nº 4: Dotacións e Zonas Verdes e Espazos Libres Públicos de Sistema Xeral

CÓDIGO	ACTUACIÓN	SUPERFICIE M2	CUSTO TOTAL €	OBTENCIÓN SOLO
PROPOSTOS INTERIORES ADSCRITOS A SECTORES DE SUD				
SXP-PU1	Parque lineal de Reborido	5.431,00	81.465,00	Cesión
SXP-PU2	Parque Central Ensanche de Calo	14.502,00	217.530,00	Cesión
SXP-PU3	Parque do Cruce	5.892,00	88.380,00	Cesión
SXP-PF2	Zona verde Monte da Toxeira	14.660,00	219.900,00	Cesión
SXP-PR1	Parque fluvial do Rego da Auga	9.230,00	138.450,00	Cesión
SXP-PR1	Parque fluvial do Rego da Auga	12.735,00	191.025,00	Cesión
SXP-PR3	Parque do Río Tella	3.590,00	53.850,00	Cesión
SXP-PU4	Parque lineal de Cacheiras	4.850,00	72.750,00	Cesión
SXP-PF4	Parque do Alto da Póboa	51.585,00	464.265,00	Cesión
SXP-PF5	Parque das Mámoas	35.937,00	323.433,00	Cesión
PROPOSTOS EXTERIORES ADSCRITOS A SECTORES DE SUD				
SXP-PR3	Parque Río Tella (Norte)	15.356,00	138.204,00	Cesión
SXP-PR7	Parque fluvial do Rego de Fixó (Este)	22.746,00	204.714,00	Cesión
SXP-PR7	Parque fluvial do Rego de Fixó (Oeste)	10.367,00	93.303,00	Cesión
SXP-PR3	Parque do Río Tella (Centro)	9.950,00	89.550,00	Cesión
SXP-PF1	Alto de Montouto (parte)	9.714,00	87.426,00	Cesión
PROPOSTOS INTERIORES ADSCRITOS A SECTORES DE SUND				
SXP-PR16	Parque fluvial do Rodullo	3.600,00	32.400,00	Cesión
SXP-PU5	Ampliación Parque dos Tilos (parte)	15.000,00	135.000,00	Cesión
SXP-PF1	Alto de Montouto	4.950,00	44.550,00	Cesión
SXP-PR10	Parque fluvial Prados da Arriba	14.700,00	132.300,00	Cesión
SXP-PR11	Parque de Constenla	9.600,00	86.400,00	Cesión

Cadro nº 4: Dotacións e Zonas Verdes e Espazos Libres Públicos de Sistema Xeral

CÓDIGO	ACTUACIÓN	SUPERFICIE M2	CUSTO TOTAL €	OBTENCIÓN SOLO
SXP-PU4	Parque lineal de Cacheiras	21.600,00	194.400,00	Cesión
SXP-PR3	Parque do Río Tella	5.146,00	46.314,00	Cesión
SXP-PR15	Parque da Ramallosa (norte)	15.000,00	135.000,00	Cesión
SXP-PR16	Parque da Ramallosa (sur)	10.000,00	90.000,00	Cesión
OUTRAS ACTUACIÓNS EN ÁMBITOS DE SOLO RÚSTICO				
SXP-PR12	Zona recreativa Burga de Pontevea	14.345,00	129.105,00	Existente
SXP-PR13	Ampliación zona recreativa do Xirimbao (1)	16.755,00	210.249,85	Exist./Exprop.
SXP-PR14	Zona recreativa do Ulla	17.815,00	160.335,00	Existente
SXP-PF1	Alto de Montouto (resto) (1)	36.670,00	418.140,00	Exist./Exprop.
SXP-PR8	Parque fluvial As Devesas (1)	13.762,00	187.300,82	Expropiación
SXP-PF6	Parque do Monte da Capela de Ardán (1)	8.274,00	99.288,00	Expropiación
SXP-PU6	Parque de Calo (1)	9.900,00	118.800,00	Expropiación
SXP-ED6	Reserva Deportivo - Sociocultural de Cacheiras (1)	17.900,00	502.654,00	Expropiación
TOTAL DOTACIÓN E ESPAZOS LIBRES SISTEMA XERAL		463.522,00	5.215.881,67	

(1) Inclúe a obtención do solo

D.1.4. Custo da Nova Urbanización

Aválíanse neste apartado os custos de urbanización das Areas de Solo Urbanizable Delimitados e non Delimitados, así como o das Áreas de Execución Integral de Solo Urbano non Consolidado.

Para a elaboración da modulación de custos consideráronse os de execución material seguintes:

- Pavimentación de calzada, beirarrúas e arboredo en formación de vías:.....24,0 €/m2
- Saneamento:.....120,0 €/m
- Abastecemento de auga con hidrantes:110,0 €/m
- Instalación eléctrica:28,0 €/m
- Preinstalación telefónica e rede de gas:.....25,0 €/m
- Alumeado público:39,2 €/m
- Acondicionamento prazas e xardíns:.....27,0 €/m2

Custo, que aplicado ás porcentaxes teóricas medias obtidas a partir de superficies de rede viaria e zonas verdes e libres de cesión das áreas de nova urbanización, supoñen a aplicación dun módulo de custo medio de investimento na repercusión da urbanización de 34 €/m² aplicados sobre a superficie do Sector.

Naquel ámbito xurdido á marxe do planeamento que se incorpora como ámbito de solo urbanizable, o custo de urbanización redúcese ata 23 €/m², en atención á súa edificabilidade, que orixinará menor porcentaxe de espazo público a urbanizar.

Da mesma forma para os ámbitos de solo urbanizable non delimitado, a aplicación dos módulos básicos de custo sobre a superficie de viario e outros solos de cesión reducece en función do seu uso e tipoloxía, o que supón a obtención de módulos de custo medio, aplicados sobre a superficie do sector, de 24 €/m² para os solos de uso industrial e de servizos e de 28 €/m² para os restantes.

Obviamente non foron presupostados os custos de execución de sistemas xerais, que xa foron avaliados no seu correspondente apartado. Si se inclúe a valoración da urbanización das zonas libres de sistema local.

Cadro nº 5: Actuacións en Áreas de Solo Urbanizable Delimitado

CÓDIGO	NOME	SUPERFICIE (m ²)	CUSTO TOTAL €
NOVOS SECTORES DELIMITADOS POLO PX			
SUD-1	Reborido Norte	66.084	3.101.560,02
SUD-2	Ensanche Calo Norte	239.695	11.249.749,25
SUD-3	Ensanche Calo Sur	119.760	5.620.767,94
SUD-4	Monte de Sisto	196.057	9.201.660,82
SUD-5	Rego da Auga	155.284	7.288.037,14
SUD-6	Ensanche Cacheiras Norte	91.284	4.284.286,74
SUD-7	Rego da Ribeira	41.571	1.951.076,69
SUD-8	Ensanche Cacheiras Sur	59.334	2.784.758,22
SUD-9	Parque Empresarial de Teo	692.550	22.943.904,48
SECTORES DE ASENTAMENTOS XURDIDOS Á MARXE DO PLANAMENTO			
SUD-mp1	Diseminado Folgueiras	65.946	2.093.732,74
SECTORES XA EXISTENTES E INCORPORADOS			
SUD-i1	San Saturniño II	30.431	1.428.236,38
SUD-i2	SAU-2 As Galanas-Balcaide sector I	73.500	0,00
SUD-i3	SAU-4 Vilar-Pedrouso	69.853	0,00
SUD-i4	SAU-3 A Ramallosa	131.042	6.150.272,81
TOTAL			78.098.043,23

Cadro nº 6: Actuacións en Áreas de Solo Urbanizable Non Delimitado

CÓDIGO	NOME	SUPERFICIE (m²)	CUSTO TOTAL €
NOVOS SECTORES DE USO RESIDENCIAL			
SUND-1	Reborido Ensanche	41.100	1.588.564,32
SUND-3	Os Tilos II	117.124	4.526.983,15
SUND-4	Carballal Sur	155.561	6.012.619,32
SUND-6	Expansión Montouto Sur	45.675	1.765.393,56
SUND-7	Casalleira	117.390	4.537.264,37
SUND-8	Cidade Xardín Cacheiras	402.650	15.562.905,68
SUND-9	A Ribeira Leste	61.657	2.383.117,04
SUND-10	Catro Camiños	70.060	2.707.903,07
SUND-13	A Ramallosa Norte	113.194	4.375.083,93
SUND-15	O Ferreiroño	62.500	2.415.700,00
TOTAL		1.186.911	45.875.534,44
SECTORES DE USO INDUSTRIAL – TERCIARIO			
SUND-12	Área Mixta Terciaria industrial Portoameneiro	142.597	4.724.181,57
TOTAL		142.597	4.724.181,57
TOTAL		1.329.508	50.599.716,01

Cadro nº 7: Actuacións nos Polígonos de Execución en Solo Urbano

CÓDIGO	NOME	SUPERFICIE (m²)	CUSTO TOTAL €
POLÍGONOS DE EXECUCIÓN			
PE-1	As Viñas	14.723	691.003,39
PE-3	Montouto Oeste	7.500	352.002,00
PE-4	Fixó Norte	16.403	769.851,84
PE-9	Nodo accesos Cacheiras	28.039	1.315.971,21
PE-11	A Ribeira Norte	16.100	755.630,96
PE-12	Ameneiro ensanche	21.780	1.022.213,81
PE-2	Cabovila Norte	10.350	428.614,20
PE-6	Solláns Norte	16.077	665.780,72
PE-15	A Palloza	26.336	1.090.626,43

Cadro nº 7: Actuacións nos Polígonos de Execución en Solo Urbano

CÓDIGO	NOME	SUPERFICIE (m²)	CUSTO TOTAL €
PE-A	Crespos-Calo	11.127	460.791,32
PE-B	As Galanas	14.408	596.664,10
TOTAL		182.843	8.149.149,99
PLANS ESPECIAIS DE REFORMA INTERIOR DE USO RESIDENCIAL			
PERI-1	Eixe urbano de Calo - Norte	30.665	1.439.218,84
PERI-2	Eixe urbano de Calo - Sur	52.737	2.475.137,26
TOTAL		83.402	3.914.356,11
TOTAL		266.245	12.063.506,10

D.1.5. Custo de Urbanización e Reurbanización

Para proceder á avaliación dos custos de urbanización no conxunto das actuacións previstas no solo urbano, procedeuse a medir pormenorizadamente o conxunto de unidades de execución integral e operacións de reforma interior das cales as intervencións urbanizadoras teñen significación maior que a propia que conleva unha licencia ordinaria.

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.

A modulación unitaria elabórase a partir duns custos de execución material que son os seguintes:

- Pavimentación de rúa, incluída parte proporcional de beirarrúas e bordos:24,0 €/m²
- Conducións de saneamento e de abastecemento de auga, incluíndo pozos de rexistro, sumidoiros e acometidas:110,2 €/m
- Preinstalación de rede telefónica e gas:25,0 €/m
- Alumeadado público na rúa:39,2 €/m
- Acondicionamento prazas urbanas e xardíns, incluído arboredo e xardinería, mobiliario urbano e alumeadado público:27,0 €/m²
- Acondicionamento de parque urbano: 15,0 €/m²

Así mesmo estimouse o custo das accións xerais de reurbanización sobre o conxunto do solo urbano non afectado polas actuacións antes citadas: substitución, implantación ou acabado de pavimentación, mellora de infraestruturas, alumeadado, beirarrúas e arboredo, acondicionamento de espazos libres, as actuacións puntuais de aperturas de nova planta e alteracións singulares de trazados. A avaliación obtense por aplicación do módulo anteriormente descrito sobre a superficie de cada núcleo.

Non se inclúen aquí as melloras do viario de Sistema Xeral, presupostándose este no seu apartado correspondente.

As actuacións que se inclúen dentro do capítulo de reurbanización supoñen o acondicionamento de zonas en mal estado ou que se obteñen polos restos de aliñacións. Neste caso, o seu custo sufrágase mediante contribucións especiais que se irán practicando a medida que se executen.

En atención ás súas características diferéncianse dous ámbitos específicos nas actuacións de reurbanización: a implantación de vías de servizo na formalización da Travesía Galanas-Casalonga (a formalización da Travesía no treito Milladoiro-Reborido incorpórase ás obras de urbanización dos PERI 1 e 2); e a actuación de recomposición de bordos e acabado da urbanización dos ámbitos colindantes coa estrada AC-841 en Montouto, resultantes da descoordinación xurdida nos estudos de detalle executados ao amparo da anterior regulación urbanística.

Así mesmo prevese a intervención integrada de mellora de viario e espazo público nos núcleos rurais. Para a súa avaliación utilizouse un módulo de 10 €/m² de investimento para o acondicionamento do espazo público (considerado como o 15 % da superficie total delimitada) que constitúe unha primeira acción que incentive a recuperación e posta en valor dos Núcleos Rurais. Destas actuacións priorízase unha primeira fase, e o seu financiamento asígnase paulatinamente con cargo aos Plans Provinciais de Cooperación, aos Programas Operativos locais da Deputación coa participación do Concello e tamén coa aplicación de contribucións especiais aos particulares.

Nos cadros adxuntos recóllense as avaliacións pormenorizadas dos ámbitos de solo urbano e accións de reurbanización nos núcleos rurais.

Cadro 8: Reurbanización dos Núcleos Urbanos

ACTUACIÓN	SUPERFICIE (Ha)	CUSTO TOTAL €
Ambitos de solo urbano de Reborido, Calo, Casalonga	139,26	2.883.517,56
Ambitos de solo urbano de Os Tilos e Cacheiras	139,15	2.881.239,90
Actuación de recomposición urbana en Montouto.	18,53	767.364,36
Formalización da Tavesía Urbana Balcaide-Casalonga.	4,56	1.258.924,80
Ambitos de solo urbano de Portoameneiro e A Ramallosa	48,24	1.331.809,92
Ambitos de solo urbano de Pontevea	11,14	307.553,12
TOTAL		9.430.409,66

Cadro 9: Reurbanización dos Núcleos Rurais

ACTUACIÓN	SUPERFICIE (Ha)	CUSTO TOTAL €
Ambitos de nucleos rurais. Parroquia de Cacheiras - Os Tilos	126,88	2.627.226,97
Ambitos de nucleos rurais. Parroquia de Calo	162,96	3.374.249,76
Ambitos de nucleos rurais. Parroquia de Lampai	34,57	715.806,42
Ambitos de nucleos rurais. Parroquia de Luci	31,41	650.375,46
Ambitos de nucleos rurais. Parroquia de Luou	118,10	2.445.378,60
Ambitos de nucleos rurais. Parroquia de Oza	84,96	1.759.181,76
Ambitos de nucleos rurais. Parroquia de Raris	85,67	1.773.883,02
Ambitos de nucleos rurais. Parroquia de Recesende	39,49	817.679,94
Ambitos de nucleos rurais. Parroquia de Reis	105,23	2.178.892,38

Cadro 9: Reurbanización dos Núcleos Rurais

ACTUACIÓN	SUPERFICIE (Ha)	CUSTO TOTAL €
Ambitos de nucleos rurais. Parroquia de Teo	80,11	1.658.757,66
Ambitos de nucleos rurais. Parroquia de Bamonde	36,02	745.830,12
Ambitos de nucleos rurais. Parroquia de Vilariño	19,82	410.392,92
TOTAL		19.157.655,01

Cadro 10: Actuacións na Rede de Abastecemento. Sistema Local

Actuación	Nº	Tipo	Lonxitude	Diametro (Mm)	Custo Total €
Completamento da rede de servizo aos ámbitos de solo urbano	28	REDE DE SERVIZO	7.060,00	100	409.316,21
Completamento da rede de servizo aos ámbitos de núcleos rurais	29	REDE DE SERVIZO	42.115,00	100	2.441.692,93
Abastecemento ao núcleo de Veitureira	30	REDE DE SERVIZO	500,00	100	28.988,40
Abastecemento aos núcleos de Agrela, Mosteiro e A Silva	31	REDE DE SERVIZO	1.000,00	100	57.976,80
Abastecemento ao núcleo de Loureiro	32	REDE DE SERVIZO	500,00	100	28.988,40
Abastecemento ao núcleo de Lamas	33	REDE DE SERVIZO	500,00	100	28.988,40
Abastecemento ao núcleo de Noceda	34	REDE DE SERVIZO	500,00	100	28.988,40
Abastecemento ao núcleo de Samar-Valiñas	35	REDE DE SERVIZO	500,00	100	28.988,40
Abastecemento ao núcleo de Freixeiro	36	REDE DE SERVIZO	500,00	100	28.988,40
Abastecemento ao núcleo de Coira	37	REDE DE SERVIZO	500,00	100	28.988,40
TOTAL					3.111.904,74

Cadro 11: Actuacións na Rede de Saneamento. Sistema Local

Actuación	Nº	Tipo	Lonxitude	Diametro (Mm)	Custo Total €
Colector Texexe	29	COL. NÚCLEO RURAL	1.320,00	315	139.028,37
Colector Socastro	30	COL. NÚCLEO RURAL	345,00	315	36.336,96
Colector Folgueiras	31	COL. NÚCLEO RURAL	570,00	315	60.034,98
Colector Solláns; Mazas	32	COL. NÚCLEO RURAL	990,00	315	104.271,27
Colector A Torre	33	COL. NÚCLEO RURAL	835,00	315	87.945,97

Cadro 11: Actuacións na Rede de Saneamento. Sistema Local

Actuación	Nº	Tipo	Lonxitude	Diametro (Mm)	Custo Total €
Rede de Saneamento Casal; Mouromorto; Quintáns; Bustelo; Ribeira	34	COL. NÚCLEO RURAL	3.000,00	315	315.973,56
Rede de Saneamento Regoufe; Seixas; Espasande	35	COL. NÚCLEO RURAL	2.665,00	315	280.689,85
Rede de Saneamento Fornelos; Vilela	36	COL. NÚCLEO RURAL	1.520,00	315	160.093,27
Rede de Saneamento Montecelo; Pazos; Freiría	37	COL. NÚCLEO RURAL	950,00	315	100.058,29
Rede de Saneamento Castres; Cepeda; O Piro	38	COL. NÚCLEO RURAL	1.160,00	315	122.176,44
Rede de Saneamento Vilanova; Eio dos menecos	39	COL. NÚCLEO RURAL	2.780,00	315	292.802,17
Rede de Saneamento Reboredo; Tribaldes	40	COL. NÚCLEO RURAL	1.230,00	315	129.549,16
EDAR Lamas	41	COL. NÚCLEO RURAL	1,00	0	124.236,00
Rede de Saneamento Noceda; Campos; EDAR	42	COL. NÚCLEO RURAL	950,00	315	100.058,29
Rede de Saneamento Samar; Valiñas; Freixeiro	43	COL. NÚCLEO RURAL	1.350,00	315	142.188,10
Rede de Saneamento Xermeade; Vilar	44	COL. NÚCLEO RURAL	470,00	315	49.502,52
Rede de Saneamento e EDAR Os Mallos; Agromaior	45	COL. NÚCLEO RURAL	400,00	315	166.365,81
Rede de Saneamento e EDAR Veitureira	46	COL. NÚCLEO RURAL	400,00	315	166.365,81
Rede de Saneamento e EDAR Loureiro	47	COL. NÚCLEO RURAL	400,00	315	166.365,81
TOTAL					2.744.042,63

D.2. ESTUDIO ECONÓMICO

D.2.1. Financiamento do Plan

O financiamento das actuacións previstas no Plan correrá a cargo das diferentes administracións segundo as súas competencias específicas máis aló daquelas actuacións nas que o financiamento corresponde ao sector privado en razón do cumprimento das obrigas impostas pola lexislación vixente aos propietarios e outras entidades e organismos promotores, 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 axente inversor. No relativo ao sector público, será preciso diferenciar as distintas administracións con competencias e a capacidade inversora segundo qué tipo de actuación das que o Plan prevé.

Nunha primeira aproximación destaca a presenza da Administración Autonómica, que está presente no financiamento do acondicionamento do viario da súa titularidade, e tamén o estará nas grandes infraestruturas de abastecemento e saneamento, e nas actuacións do parque arqueolóxico, ao que o Plan lles confire un rango comarcal e de singular interese patrimonial, e outras de acondicionamento dos parques fluviais e forestais, de alta compoñente medioambiental.

A Administración Estatal estará presente na ampliación e adaptación da estrada da súa titularidade para a súa progresiva conversión en Autovía Urbana, desenvolvemento as previsións xa contempladas nos seus programas de actuacións.

A Deputación Provincial colabora fundamentalmente nas inversións de mellora dos núcleos rurais, tanto a nivel de pavimentación como de dotación infraestrutural, con cargo aos Plans Provinciais de Cooperación e aos Programas Operativos Locais dos seguintes anos.

A Administración Municipal correrá coas inversións relativas á urbanización e reurbanización dos núcleos urbanos, formación de zonas verdes e parques públicos e aportacións ás obras de infraestrutura básica do sistema xeral e do sistema local. Ás obras de reurbanización e de implantación ou reposición de servizos colaborarán os propietarios especialmente beneficiados polas mesmas, mediante contribucións especiais.

Dentro deste marco xeral, procede a pormenorización dos criterios a utilizar para a asignación de cada actuación concreta das priorizadas a un ou varios axentes inversores citados para, máis adiante, proceder a analizar a acomodación das asignacións resultantes á previsible capacidade inversora de cada un deles, principalmente, e segundo o establecido no artigo 60.3 da LOUG, xustificáranse as previsións que cumpra realizar con recursos propios do Concello.

D.2.2. Criterios de Asignación de Custos por Axentes Inversores

O contido deste apartado estrutúrase por tipos de actuación dentro dos grandes conceptos: obras de execución de sistemas xerais, accións de reurbanización e accións de nova 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 e compromisos de inversión coñecidos. No suposto de que se atribua 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 novo trazado na rede xeral de estradas, así como as distintas accións de mellora e acabado. O seu financiamento asignase ás administracións con competencia sobre o viario de que se trate.

Deste modo, corresponde á Administración Estatal o acondicionamento do viario da súa titularidade.

A Administración Autonómica abordará a execución do viario que se incorpora das previsións do Plan Sectorial da rede viaria de Santiago, Ames e Teo, así como a culminación do acondicionamento da Travesía da vella estrada AC-841, da súa titularidade.

A Deputación Provincial se lle asigna o acondicionamento de dúas vías da súa titularidade, así como a participación na de nova apertura Fixó-Cacheiras.

O Concello, xunto cos axentes privados, como inversores de solos urbanizables correrán co acondicionamento do viario que atende a ditos ámbitos.

- Sistema Xeral de infraestruturas básicas:

A Administración Autonómica asumirá a totalidade das actuacións de implantación ou ampliación das grandes infraestruturas de sistema xeral da rede de abastecemento (impulsión, conducción xeral, depósitos) e de saneamento (completa posta en servizo da nova EDAR de Valiñas, colector conxunto e colectores xerais).

A Deputación Provincial, coa aportación do Concello asumirá o custo das actuacións de novos aneis territoriais e as conexións principais de saneamento.

Por último, os axentes privados (tanto os propietarios titulares do solo como outros axentes e entidades promotoras), como inversores dos solos urbanizables ou dos ámbitos de solo urbano, correrán coa participación correspondente de execución ou ampliación das redes xerais ou principais de servizos das que se serven.

- Sistema Xeral de espazos libres e zonas verdes públicas:

A Administración Autonómica correrá co acondicionamento dos grandes parques de ribeira de Pontevea e Xirimbao, así como participará na formalización do parque forestal do Alto de Montouto, participando asimesmo no acondicionamento dos restantes parques fluviais e forestais.

O Concello, ademais de asumir o impulso para a consecución das novas dotacións e zonas verdes de sistema xeral coa adquisición do solo necesario para o seu desenvolvemento, participará, conxuntamente cos axentes privados e outras entidades promotoras, no acondicionamento dos ámbitos de zonas verdes de sistema xeral adscritos ao desenvolvemento de solos urbanizables en tanto que os privados e outras entidades promotoras, na súa calidade de axentes urbanizadores, correrán co correspondente acondicionamento dos ámbitos incluídos nos sectores de nova urbanización.

Accións de Reurbanización

- Viario local e reurbanización:

Comprende as actuacións de ampliación, mellora e acondicionamento das vías dos núcleos urbanos. Nas actuacións xenéricas de reurbanización incorpórase a priorización dunha 1ª fase para o 50% do seu custo, que poderá ser ampliada en función da dispoñibilidade presupuestaria, en tanto que as actuacións específicas de reurbanización se incorporan na súa totalidade.

Asígnaselle ao Concello o 50% do custo de reurbanización, en tanto que os particulares contribuirán, por medio de contribucións especiais, co restante 50%.

- Reurbanización nos núcleos rurais:

Prevese incluír as actuacións de reurbanización dos núcleos rurais nos Plans Provinciais de Cooperación dos diversos anos que a tal efecto ten establecido a Deputación Provincial, estimándose unha participación desta administración do 70%, en tanto que o Concello e os particulares correrán co 30% restante.

En caso de pretenderse maior ritmo de reurbanización dos núcleos, o Concello pode incrementar a súa participación.

- Sistema local de Abastecemento e de Saneamento:

Contéplase unha participación da Deputación Provincial nas actuacións de abastecemento de sistema local, non incluídas nos apartados anteriores, do 60% en tanto que o Concello e os particulares correrán co 40% restante.

Accións de nova Urbanización

- Polígonos de Execución en Solo Urbano:

As actuacións previstas nas unidades de execución integral teñen carácter de actuacións unitarias de completamento en solo urbano non consolidado, nas cales, as inversións en urbanización atópanse directamente vencelladas aos aproveitamentos urbanísticos que xera o Plan; constitúen por tanto, non só ámbitos definidos para a execución unitaria, senón tamén capaces de posibilitar a distribución de cargas e beneficios do planeamento no seu interior.

Reúnen, en consecuencia, todas as condicións para facer posible a cumprimentación das obrigas que son esixibles aos propietarios, entre os que se atopa, segundo o establecido no art. 132 da L.O.U.G., o financiamento dos gastos de urbanización.

- Solos Urbanizables Delimitados:

De conformidade co establecido na LOUG corresponderá aos propietarios, así como outros axentes e entidades promotoras do solo urbanizable, costear a urbanización, ademais de ceder obrigatoria e gratuitamente os terreos destinados a viais, parques e xardíns e reservas para dotacións.

O custo da urbanización incorpora, como se indicou anteriormente, ademais do custo de urbanización dos distintos sectores, o de execución das infraestruturas de servizos para a súa conexión aos sistemas xerais ou principais previstos polo Plan.

D.2.3. Financiamento asignado a cada un dos axentes inversores

A aplicación dos criterios de asignación, pormenorizadamente expostos no apartado anterior, recóllese nos cadros seguintes, para as actuacións preferentes; que son as que constitúen a base da programación temporal de execución do Plan.

D.2.3.1. Asignación a axentes inversores das actuacións de Sistemas Xerais preferentes

A). Sistema Xeral viario

		DISTRIBUCIÓN DA INVERSIÓN				
VIARIO	CUSTO TOTAL €	Admon. central	Xunta	Deputación	Concello	Privados e Axentes Promotores
CORREDOR AG-59 SANTIAGO - A ESTRADA	Executada					
ESTRADA AC-841	3.143.170,80		3.143.170,80			
ESTRADA N-550	3.917.713,24	3.917.713,24				
CINTURÓN OESTE	Executada					

		DISTRIBUCIÓN DA INVERSIÓN				
VIARIO	CUSTO TOTAL €	Admon. central	Xunta	Deputación	Concello	Privados e Axentes Promotores
CINTURÓN SUR	7.640.514,00		7.640.514,00			
CINTURÓN LESTE	Executada					
ESTRADA CP-0205	2.236.248,00			2.236.248,00		
ESTRADA CP-8202	2.345.713,72			2.117.947,72		227.766,00
ESTRADA REBORIDO - MILLALAR	491.422,40					491.422,40
ESTRADA REBORIDO - CALO	1.167.128,20				466.851,28	700.276,92
ESTRADA FIXÓ-CACHEIRAS	4.252822,54			3.053.648,08	183.869,28	1.015.305,18
TOTAL	25.194.732,90	3.917.713,24	10.783.684,80	7.407.843,80	650.720,56	2.434.770,50

B). Sistema Xeral de Abastecemento

				DISTRIBUCIÓN INVERSIÓN			
ACTUACIÓN	Nº	TIPO	CUSTO TOTAL €	Xunta	Deputación	Concello	Privados e Axentes Promotores
Ampliación Depósito Cabanelas	1	DEPÓSITO	207.060,00	207.060,00			
Novo Depósito Póboa	1	DEPÓSITO	165.648,00	165.648,00			
Ampliación Impulsión Xeral (90 l/s)	3	IMPULSIÓN	438.735,29	438.735,29			
Reforzo da Condución Xeral	4	CONDUCCIÓN XERAL	646.557,27	646.557,27			
Ampliación Impulsión (50 l/s)	5	IMPULSIÓN	112.408,73	112.408,73			
Novo Anel Vilar de Calo - Carballal - Calo	7	REDE XERAL	228.097,30			120.207,27	107.890,02
Anel Igrexa Calo – Ameneiro	8	REDE XERAL	45.101,31				45.101,31
Anel Cacheiras - San Domingo - Carballal	9	REDE XERAL	253.816,91			150.562,99	103.253,92
Anel Monte Lagoa - Ramallosa	10	REDE XERAL	115.925,99	115.925,99			
Anel Igrexa Reis - Pontevea	11	REDE XERAL	149.248,85	149.248,85			
Condución Principal Monte da Póboa - Montouto	13	REDE PRINCIPAL	43.068,05				43.068,05
Condución Principal Montouto - Sisto	14	REDE PRINCIPAL	85.778,06			17.155,61	68.622,44
Condución Principal Montouto - Cacheiras	15	REDE PRINCIPAL	52.399,98				52.399,98

				DISTRIBUCIÓN INVERSIÓN			
ACTUACIÓN	Nº	TIPO	CUSTO TOTAL €	Xunta	Deputación	Concello	Privados e Axentes Promotores
Condución Principal Cacheiras - A Devesa	16	REDE PRINCIPAL	23.457,91				23.457,91
Condución Principal Reborido - Solláns	19	REDE PRINCIPAL	97.076,35				97.076,35
Condución Principal Carballal - Fixó	20	REDE PRINCIPAL	34.526,56			24.168,60	10.357,97
Condución Principal Calo - Igrexa Calo	21	REDE PRINCIPAL	17.586,30			17.586,30	
Condución Principal Castro de Osebe - Ramallosa	23	REDE PRINCIPAL	29.372,70				29.372,70
Condución Principal Sestelo - Bouñou - O Aído	25	REDE PRINCIPAL	85.419,15		51.251,49	34.167,66	
Condución Principal Reis - Raris	26	REDE PRINCIPAL	122.170,92		73.302,55	48.868,37	
TOTAL			2.953.473,65	1.835.584,14	124.554,04	412.716,80	580.618,67

C). Sistema Xeral de Saneamento

				DISTRIBUCIÓN INVERSIÓN			
ACTUACIÓN	Nº	TIPO	CUSTO TOTAL €	Xunta	Deputación	Concello	Privados e Axentes Promotores
Nova EDAR de Valiñas	1	EDAR	Executada				
Colector Xeral Verxeles - Valiñas	2	COL. XERAL	Executada				
Ampliación Colector Río Tella	4	COL. XERAL	494.700,85	197.880,34			296.820,51
Colector Montouto - Feros	7	COL. XERAL	468.386,98				468.386,98
Colector Vilar de Calo - Reborido	8	COL. XERAL	137.704,29				137.704,29
Colector Carballal - Fixó	9	COL. XERAL	66.300,19			66.300,19	
Colector Cacheiras - Feros	11	COL. XERAL	127.597,55				127.597,55
Colector Caxade - O Ferreiroiño	14	COL. XERAL	783.858,76	545.644,51			238.214,25
Colector A Ramallosa - Luci	15	COL. XERAL	212.616,11				212.616,11
Colector Reborido - As Galanas	16	COL. SECUNDARIO	29.688,54				29.688,54
Colector A Póboa - Montouto	19	COL. SECUNDARIO	61.903,76				61.903,76
Bombeo Pontevea - Col. Xeral	23	COL. SECUNDARIO	Executado				
Conexión EDAR Cachóns - Col. Xeral	24	COL. SECUNDARIO	18.950,13		11.370,08	7.580,05	

				DISTRIBUCIÓN INVERSIÓN			
ACTUACIÓN	Nº	TIPO	CUSTO TOTAL €	Xunta	Deputación	Concello	Privados e Axentes Promotores
Conexión EDAR A Ribeira - Col. Xeral	26	COL. SECUNDARIO	18.950,13		11.370,08	7.580,05	
Conexión EDAR Caxade - Col. Caxade	27	COL. SECUNDARIO	18.950,13		11.370,08	7.580,05	
Conexión EDAR Rarís - Col. Caxade	28	COL. SECUNDARIO	97.530,01		58.518,01	39.012,00	
TOTAL			2.537.137,43	743.524,85	92.628,24	128.052,35	1.572.931,98

D). Sistema Xeral de Zonas Verdes e Espazos Libres Públicos

CÓDIGO	ACTUACIÓN	SUPERFICIE M2	CUSTO TOTAL €	OBTENCIÓN SOLO	DISTRIBUCIÓN INVERSIÓN		
					Xunta	Concello	Privados e Axentes Promotores
PROPOSTOS INTERIORES ADSCRITOS A SECTORES DE SUD							
SXP-PU1	Parque lineal de Reborido	5.431,00	81.465,00	Cesión			81.465,00
SXP-PU2	Parque Central Ensanche de Calo	14.502,00	217.530,00	Cesión			217.530,00
SXP-PU3	Parque do Cruce	5.892,00	88.380,00	Cesión			88.380,00
SXP-PF2	Zona verde Monte da Toxeira	14.660,00	219.900,00	Cesión			219.900,00
SXP-PR1	Parque fluvial do Rego da Auga	9.230,00	138.450,00	Cesión			138.450,00
SXP-PR1	Parque fluvial do Rego da Auga	12.735,00	191.025,00	Cesión			191.025,00
SXP-PR3	Parque do Río Tella	3.590,00	53.850,00	Cesión			53.850,00
SXP-PU4	Parque lineal de Cacheiras	4.850,00	72.750,00	Cesión			72.750,00
SXP-PR5	Parque fluvial As Devesas	1.960,00	29.400,00	Cesión			29.400,00
SXP-PF4	Parque do Alto da Póboa	51.585,00	464.265,00	Cesión			464.265,00
SXP-PF5	Parque das Mámoas	35.937,00	323.433,00	Cesión			323.433,00
PROPOSTOS EXTERIORES ADSCRITOS A SECTORES DE SUD							
SXP-PR3	Parque Río Tella (Norte)	15.356,00	138.204,00	Cesión			138.204,00
SXP-PR7	Parque fluvial do Rego de Fixó (Este)	22.746,00	204.714,00	Cesión			204.714,00
SXP-PR7	Parque fluvial do Rego de Fixó (Oeste)	10.367,00	93.303,00	Cesión			93.303,00

SXP-PR3	Parque do Río Tella (Centro)	9.950,00	89.550,00	Cesión			89.550,00
SXP-PF1	Alto de Montouto (parte)	9.714,00	87.426,00	Cesión			87.426,00
OUTRAS ACTUACIÓNS EN SOLO RÚSTICO							
SXP-PR12	Zona recreativa Burga de Pontevea	14.345,00	129.105,00	Existente	129.105,00		
SXP-PR13	Ampliación zona recreativa do Xirimbao	16.755,00	210.249,85	Exist./Exprop.	210.249,85		
SXP-PF1	Alto de Montouto (resto) (1)	36.670,00	418.140,00	Expropiación	330.030,00	88.110,00	0,00
SXP-PR8	Parque fluvial As Devesas (1)	13.762,00	187.300,82	Expropiación	123.858,00	63.442,82	
SXP-PF6	Parque do Monte da Capela de Ardán (1)	8.274,00	99.288,00	Expropiación	74.466,00	24.822,00	
SXP-PU6	Parque de Calo (1)	9.900,00	118.800,00	Expropiación		118.800,00	
SXP-ED6	Reserva Deportivo - Sociocultural de Cacheiras (1)	17.900,00	502.654,00	Expropiación		502.654,00	
TOTAL ESPAZOS LIBRES SISTEMA XERAL		346.111,00	4.159.182,67		867.708,85	797.828,82	2.493.645,00

(1) Inclúe a obtención do solo, imputada ao Concello

D.2.3.2. Asignación a inversores das actuacións de reurbanización e sistemas locais preferentes

A). Reurbanización dos Núcleos Urbanos

			DISTRIBUCIÓN INVERSIÓN	
ACTUACIÓN	SUPERFICIE (Ha)	CUSTO TOTAL €	Concello	Privados
Ambitos de solo urbano de Reborido, Calo, Casalonga	139,26	1.441.758,78	720.879,39	720.879,39
Ambitos de solo urbano de Os Tilos e Cacheiras	139,15	1.440.619,95	720.309,98	720.309,98
Actuación de recomposición urbana en Montouto.	18,53	767.364,36	383.682,18	383.682,18
Formalización da Travesía Urbana Balcaide-Casalonga.	4,56	1.258.924,80	629.462,40	629.462,40
Ambitos de solo urbano de Portoameneiro e A Ramallosa	48,24	665.904,96	332.952,48	332.952,48
Ambitos de solo urbano de Ponteulla	11,14	153.776,56	76.888,28	76.888,28
TOTAL		5.728.349,41	2.864.174,71	2.864.174,71

B). Reurbanización dos Núcleos Rurais

			DISTRIBUCIÓN INVERSIÓN	
ACTUACIÓN	SUPERFICIE (Ha)	CUSTO TOTAL €	Deputación	Concello
Ambitos de nucleos rurais. Parroquia de Cacheiras - Os Tilos	126,88	788.168,09	551.717,66	236.450,43
Ambitos de nucleos rurais. Parroquia de Calo	162,96	1.012.274,93	708.592,45	303.682,48
Ambitos de nucleos rurais. Parroquia de Lampai	34,57	214.741,93	150.319,35	64.422,58
Ambitos de nucleos rurais. Parroquia de Lucí	31,41	195.112,64	136.578,85	58.533,79
Ambitos de nucleos rurais. Parroquia de Luou	118,10	733.613,58	513.529,51	220.084,07
Ambitos de nucleos rurais. Parroquia de Oza	84,96	527.754,53	369.428,17	158.326,36
Ambitos de nucleos rurais. Parroquia de Rarís	85,67	532.164,91	372.515,43	159.649,47
Ambitos de nucleos rurais. Parroquia de Recesende	39,49	245.303,98	171.712,79	73.591,19
Ambitos de nucleos rurais. Parroquia de Reis	105,23	653.667,71	457.567,40	196.100,31
Ambitos de nucleos rurais. Parroquia de Teo	80,11	497.627,30	348.339,11	149.288,19
Ambitos de nucleos rurais. Parroquia de Bamonde	36,02	223.749,04	156.624,33	67.124,71
Ambitos de nucleos rurais. Parroquia de Vilariño	19,82	123.117,88	86.182,51	36.935,36
TOTAL		5.747.296,50	4.023.107,55	1.724.188,95

C). Sistema Local de Abastecemento

				DISTRIBUCIÓN INVERSIÓN	
ACTUACIÓN	Nº	TIPO	CUSTO TOTAL €	Deputación	Concello
Completamento da rede de servizo aos ámbitos de solo urbano	28	REDE DE SERVIZO	409.316,21	245.589,72	163.726,48
Completamento da rede de servizo aos ámbitos de núcleos rurais	29	REDE DE SERVIZO	976.677,17	586.006,30	390.670,87
Abastecemento ao núcleo de Samar-Valiñas	35	REDE DE SERVIZO	28.988,40	17.393,04	11.595,36
Abastecemento ao núcleo de Freixeiro	36	REDE DE SERVIZO	28.988,40	17.393,04	11.595,36
TOTAL			1.443.970,18	866.382,11	577.588,07

D). Sistema Local de Saneamento

				DISTRIBUCIÓN INVERSIÓN	
ACTUACIÓN	Nº	TIPO	CUSTO TOTAL €	Deputación	Concello
Colector Texexe	29	COL. NÚCLEO RURAL	139.028,37	83.417,02	55.611,35
Colector Socastro	30	COL. NÚCLEO RURAL	36.336,96	21.802,18	14.534,78
Rede de Saneamento Casal; Mouromorto; Quintáns; Bustelo; Ribeira	34	COL. NÚCLEO RURAL	315.973,56	189.584,14	126.389,42
Rede de Saneamento Regoufe; Seixas; Espasande	35	COL. NÚCLEO RURAL	280.689,85	168.413,91	112.275,94
Rede de Saneamento Fornelos; Vilela	36	COL. NÚCLEO RURAL	160.093,27	96.055,96	64.037,31
Rede de Saneamento Vilanova; Eio dos menecos	39	COL. NÚCLEO RURAL	292.802,17	175.681,30	117.120,87
EDAR Lamas	41	COL. NÚCLEO RURAL	124.236,00	74.541,60	49.694,40
Rede de Saneamento Noceda; Campos; EDAR	42	COL. NÚCLEO RURAL	100.058,29	60.034,98	40.023,32
Rede de Saneamento Samar; Valiñas; Freixeiro	43	COL. NÚCLEO RURAL	142.188,10	85.312,86	56.875,24
TOTAL			1.591.406,56	954.843,94	636.562,63

D.2.3.3. Asignación a inversores das actuacións de nova urbanización

A). Polígonos de Execución en Solo Urbano

				AXENTE INVERSOR
CÓDIGO	NOME	SUPERFICIE BRUTA	CUSTO TOTAL €	PRIVADOS E AXENTES PROMOTORES
POLÍGONOS DE EXECUCIÓN				
PE-1	As Viñas	14.723	691.003,39	691.003,39
PE-3	Montouto Oeste	7.500	352.002,00	352.002,00
PE-4	Fixó Norte	16.403	769.851,84	769.851,84
PE-9-10	Nodo accesos Cacheiras	28.039	1.315.971,21	1.315.971,21
PE-11	A Ribeira Norte	16.100	755.630,96	755.630,96
PE-12	Ameneiro ensanche	21.780	1.022.213,81	1.022.213,81
PE-2	Cabovila Norte	10.350	428.614,20	428.614,20
PE-6	Solláns Norte	16.077	665.780,72	665.780,72

PE-15	A Palloza	26.336	1.090.626,43	1.090.626,43
PE-A	Crespos- Calo	11.127	460.791,32	460.791,32
PE-B	As Galáns	14.408	596.664,10	596.664,10
PLANS ESPECIAIS DE REFORMA INTERIOR DE USO RESIDENCIAL				
PERI-1	Eixe urbano de Calo - Norte	30.665	1.439.218,84	1.439.218,84
PERI-2	Eixe urbano de Calo - Sur	52.737	2.475.137,26	2.475.137,26
TOTAL		266.245	12.063.506,10	12.063.506,10

B). Solos Urbanizables Delimitados

				AXENTE INVERSOR
CÓDIGO	NOME	SUPERFICIE BRUTA	CUSTO TOTAL €	PRIVADOS E AXENTES PROMOTORES
NOVOS SECTORES DELIMITADOS POLO PX				
SUD-1	Reborido Norte	66.084	3.101.560,02	3.101.560,02
SUD-2	Ensanche Calo Norte	239.695	11.249.749,25	11.249.749,25
SUD-3	Ensanche Calo Sur	119.760	5.620.767,94	5.620.767,94
SUD-4	Monte de Sisto	196.057	9.201.660,82	9.201.660,82
SUD-5	Rego da Auga	155.284	7.288.037,14	7.705.417,65
SUD-6	Ensanche Cacheiras Norte	91.284	4.284.286,74	4.284.286,74
SUD-7	Rego da Ribeira	41.571	1.951.076,69	1.951.076,69
SUD-8	Ensanche Cacheiras Sur	59.334	2.784.758,22	2.784.758,22
SUD-9	Parque Empresarial de Teo	692.550	22.943.904,48	22.943.904,48
SECTORES DE ASENTAMENTOS XURDIDOS Á MARXE DO PLANAMENTO				
SUD-mp1	Diseminado Folgueiras	65.946	2.093.732,74	2.093.732,74
SECTORES XA EXISTENTES E INCORPORADOS				
SUD-i1	San Saturniño II	30.431	1.428.236,38	1.428.236,38
SUD-i2	SAU-2 Galanas-Balcaide sector I	73.500	0,00	0,00
SUD-i3	SAU-4 Vilar-Pedrouso	69.853	0,00	0,00
SUD-i4	SAU-3 A Ramallosa	131.042	6.150.272,81	6.150.272,81
TOTAL			78.098.043,23	78.098.043,23

D.2.3.4. Resumo da asignación a axentes inversores das actuacións preferentes

CONCEPTO	CUSTO TOTAL MILES €	DISTRIBUCIÓN INVERSIÓN				
		Admon. central	Xunta	Deputación	Concello	Privados e axentes Promotores
SISTEMA XERAL:						
Infraestrutura viaria	25.194,72	3.917,71	10.783,68	7.407,84	650,72	2.434,77
Infraestruturas básicas abastecemento	2.953,47		1.835,58	124,55	412,72	580,62
Infraestruturas básicas saneamento	2.537,14		743,53	92,63	128,05	1.572,93
Espazos libres e zonas verdes	4.159,18		867,71		797,82	2.493,65
TOTAL SISTEMA XERAL	34.844,51	3.917,71	14.230,50	7.625,02	1.989,31	7.081,97
REURBANIZACIÓN E SISTEMA LOCAL:						
Reurbanización núcleos urbanos	5.728,34				2.864,17	2.864,17
Reurbanización núcleos rurais	5.747,30			4.023,11	1.724,19	
Sistema local de Abastecemento	1.443,97			866,38	577,59	
Sistema local de Saneamento	1.591,40			954,84	636,56	
TOTAL SISTEMA LOCAL	14.511,01			5.844,33	5.802,51	2.864,17
NOVA URBANIZACIÓN:						
Solo urbano non consolidado	12.063,51					12.063,51
Solo urbanizable	78.098,04					78.098,04
TOTAL NOVA URBANIZACIÓN	90.161,55					90.161,55
TOTAL INVERSIÓN	139.517,07	3.917,71	14.230,50	13.469,35	7.791,82	100.107,69

D.3. ANÁLISE DA CAPACIDADE MUNICIPAL PARA O FINANCIAMENTO DO PLAN

D.3.1. Evolución do orzamento municipal

O marco xurídico básico que desenvolve o principio constitucional referido á suficiencia de medios económicos das Facendas Locais -recoñecido no artigo 142 da Constitución Española-, vén constituído pola “Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local (Ley 7/1985, de 2 de abril)” que no seu artigo 105.1 establece que se dotará ás Facendas Locais de recursos suficientes para o cumprimento dos fins das Entidades Locais.

A citada norma legal é o marco de referencia da potestade tributaria das Facendas Locais, base do actual sistema financeiro municipal, e que se fundamenta no dobre principio de autonomía e capacidade financeira dos Concellos.

Pola súa parte é a lexislación específica, constituída basicamente pola Lei 39/88 de 28 de decembro, a que establece a estrutura fiscal e articula, en xeral, o marco de referencia do resto de ingresos que compoñen as Facendas Locais

A estrutura fiscal que se desprende da lexislación comprende, na actualidade, tres impostos municipais de carácter obrigatorio: o Imposto sobre Bens Inmóveis, o Imposto sobre Actividades Económicas, e o Imposto sobre Vehículos de Tracción Mecánica. Adicionalmente introduce dous impostos de carácter voluntario: o Imposto sobre Incremento do Valor dos Terreos de natureza urbana e o Imposto sobre Construción, Instalacións e Obras.

Tal e como resulta da modificación introducida na Lei 39/88 de 28 de decembro pola Lei 25/1998 de 13 de xullo, a fiscalidade propia municipal complétase con:

- a) As taxas de aplicación pola utilización privativa ou o aproveitamento especial dos bens de dominio público local e as percibidas como contraprestación polos servizos ou actividades municipais de recepción non voluntaria e, que ademais non se realicen ou presten polo sector privado.
- b) Os prezos públicos polas actividades e prestacións de servizos de competencia local cando se presten polo sector privado ou sexan de recepción voluntaria para o interesado.
- c) As contribucións especiais como consecuencia da realización de obras públicas ou establecemento e ampliación de servizos públicos de carácter local.

Nos aspectos orzamentarios, a Lei 39/88 de 28 de decembro é desenvolvida posteriormente no Real Decreto 500/1990 de 20 de abril que a confirma a modo de Regulamento Orzamentario e que aproxima o réxime orzamentario local aos principios da Lei Xeral Orzamentaria, sendo este regulamento o que enmarca a presentación dos estados de liquidación representativos da execución de ingresos e gastos.

Polo que respecta aos aspectos de endebedamento é a propia Lei 39/88 a que recoñece o recurso ao crédito como fonte de financiamento dos orzamentos municipais. Debendo referirnos, así mesmo, ás modificacións lexislativas recentes con incidencia directa no regulamento desta fonte de ingresos, entre outras, as derivadas da Lei 50/98 de 30 de decembro, Lei 55/99 de 29 de decembro, Lei 14/2000 de 29 de decembro e 18/2001 de 12 de decembro (Lei Xeral de Estabilidade Orzamentaria) e a Lei Orgánica 5/2001 de 13 de decembro complementaria da mesma, que introducen novos criterios normativos sobre o límite por riba do cal a utilización do crédito como fonte de financiamento a curto e longo prazo require autorización explícita dos órganos competentes en materia de tutela financeira, así como criterios de control e seguimento na utilización deste recurso como fonte de ingresos dos orzamentos locais, todo isto no marco dos obxectivos de equilibrio ou superávit dos orzamentos públicos derivados do Pacto de Estabilidade e Crecemento acordado no Consello de Amsterdam polos Estados Membros da Unión Europea.

A análise da evolución recente da facenda municipal haberá de clarificar a estrutura de ingresos-gastos e a situación financeira do Concello, permitindo coñecer a súa problemática económico-financieira de cara á súa intervención no financiamento do Plan Xeral.

Para os efectos de describir a evolución orzamentaria recente do Concello de Teo analizáronse os orzamentos liquidados entre 1998 a 2003. Nos correspondentes estados de ingresos e gastos consideráronse os ingresos e os

gastos comprometidos do exercicio, é dicir, non só se recolleron os ingresos recadados e os gastos satisfeitos, senón que se consideraron a totalidade dos dereitos e obrigas recoñecidos e liquidados; por outra parte, excluíronse os pendentes de cobro e pago de orzamentos pechados aos efectos de singularizar a actividade económica que corresponde a cada un dos exercicios.

Cadro nº 9 . Evolución do Orzamento Municipal de Teo - Período 1998-2003

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Ingresos (miles de euros)	4.313,61	6.239,36	4.675,26	4.880,50	5.610,92	6.186,31
Gastos euros (miles de euros)	4.511,42	5.302,07	5.373,87	4.888,62	5.834,22	5.410,60
Ingresos(miles de euros 2005)	5.292,80	7.549,62	5.493,43	5.519,85	6.177,62	6.551,30
índice de crecemento	100,00	142,64	103,79	104,90	116,72	123,78
Gastos (miles de euros 2005)	5.535,51	6.415,50	6.314,30	5.529,03	6.423,48	5.729,83
índice de crecemento	100	115,90	114,07	99,88	116,04	103,51

Fte.: Orzamentos municipais liquidados. Elaboración propia.

Da análise dos Orzamentos Municipais de Teo ao longo do período 1998-2003 conclúese un crecemento dos mesmos en termos cuantitativos. O orzamento de Ingresos de 2003 liquidase cuns dereitos recoñecidos superiores aos correspondentes aos presupostos de 1998, cun crecemento do 23,78%.

Tendo en conta a variabilidade dos ingresos extraordinarios que incide directamente na evolución dos orzamentos nos períodos analizados, para asentar un criterio sobre a evolución tendencial da facenda municipal, deberemos fixarnos máis na evolución dos seus recursos ordinarios e dos seus gastos de carácter corrente.

Cadro nº 10. Evolución de Ingresos e Gastos Correntes 1998-2003 (Miles de euros)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
INGRESOS CORRENTES	3.348,52	4.282,94	3.657,97	3.920,32	4.315,31	5.211,61
GASTOS CORRENTES	2.915,64	3.733,84	3.638,25	3.986,82	4.354,61	4.246,28
Ingresos correntes (miles de euros 2005)	4.108,63	5.182,36	4.298,11	4.433,88	4.751,16	5.519,09
índice de crecemento	100,00	126,13	104,61	107,92	115,64	134,33
Gastos correntes (miles de euros 2005)	3.577,49	4.517,95	4.274,94	4.509,09	4.794,42	4.496,81
índice de crecemento	100,00	126,29	119,50	126,00	134,02	125,70

Fte.: Orzamentos Municipais liquidados. Elaboración propia.

Cadro nº 11. Taxas de Crecemento do Orzamento de Teo: 1998-2003. (Euros 2005)

TOTAL ORZAMENTO INGRESOS		TOTAL ORZAMENTO GASTOS	
Taxa incremento anual medio (en %)	4,75%	Taxa incremento anual medio (en %)	0,70%
Taxa incremento anual acumulativo (en %)	4,36%	Taxa incremento anual acumulativo (en %)	0,70%

INGRESOS CORRENTES		GASTOS CORRENTES	
Taxa incremento anual medio (en %)	6,87%	Taxa incremento anual medio (en %)	5,14%
Taxa incremento anual acumulativo (en %)	6,08%	Taxa incremento anual acumulativo (en %)	4,68%

Fte.: Orzamentos Municipais liquidados. Elaboración propia.

A análise da evolución dos ingresos correntes, en termos constantes, amosa un incremento anual dos mesmos coa única excepción do ano 2000 que corrixe o extraordinario crecemento do ano 1999 retornando despois a unha senda estable de crecemento, de tal xeito que os ingresos correntes se sitúan no final do período nun 34,33% por riba dos ingresos correntes do ano 1998.

O incremento dos ingresos correntes producido neste período ten a súa base no incremento das transferencias correntes. Neste sentido, a evolución da estrutura que configura os ingresos correntes nos últimos exercicios é a seguinte:

Cadro nº 12. Estrutura dos Ingresos Ordinarios do Orzamento Municipal de Teo 1998-2003
(Miles de euros)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
IMPOSTOS LOCAIS						
Directos	1.318,84	1.414,69	1.231,23	1.339,17	1.587,56	1.917,39
Indirectos	539,93	983,23	514,66	463,31	433,54	348,37
TOTAL IMPOSTOS	1.858,77	2.397,92	1.745,89	1.802,48	2.021,10	2.265,76
TAXAS E OUTROS	263,54	288,86	362,96	408,68	370,99	305,93
TRANSFERENCIAS CORRENTES						
Transferencias do Estado	1.208,34	1.589,99	1.540,04	1.695,63	1.912,92	2.140,37
Outras Transferencias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	495,34
TOTAL TRANSFERENCIAS	1.218,34	1.589,99	1.540,04	1.695,63	1.912,92	2.635,71
INGRESOS PATRIMONIAIS	7,87	6,17	9,08	13,53	10,30	4,21
TOTAL INGRESOS CORRENTES	3.348,52	4.282,94	3.657,97	3.920,32	4.315,31	5.211,61

Fte.: Orzamentos Municipais liquidados. Elaboración propia.

Os impostos indirectos amosan un significativo descenso na súa participación nos ingresos correntes ao longo do período, chegando a supoñer un máximo de 22,96% no exercicio 1999, e un mínimo do 6,68% no ano 2003.

Pola súa banda, os impostos directos non incrementan a súa porcentaxe de participación no global dos ingresos ordinarios. Nos exercicios estudados no cadro Nº 12, constitúen ao redor de 1/3 dos ingresos de carácter corrente, cunha porcentaxe máxima do 39,39% no exercicio de 1998 e unha mínima de 33,06% en 1999. No último exercicio analizado supón o 36,79% dos ingresos correntes.

Pola contra, a evolución das transferencias correntes amosa un aumento continuo, pasando de supoñer o 36,38% en 1998 ao 50,57% en 2003.

Os dereitos liquidados polos conceptos de taxas e outros ingresos tales como prezos públicos e outros ingresos de carácter eventual manténdose en termos absolutos a valores constantes, diminúen a súa participación no total de ingresos correntes representando no exercicio 1998 o 7,87% do total de ingresos correntes do orzamento fronte a un 5,9% que representaban no exercicio final do sexenio, 2003, se ben en exercicios anteriores acadáronse porcentaxes superiores (9,9% dos ingresos correntes en 2000, e ata 10,4% en 2001).

Cadro nº 13. Estrutura dos Gastos Ordinarios do Orzamento Municipal de Teo. 1998-2003 (Miles de euros)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
I. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN E TRANSFERENCIAS						
Persoal	796,09	1.500,99	721,72	755,29	826,56	1.044,67
Transferencias	341,55	237,10	372,04	314,60	335,28	136,57
TOTAL I	1.137,64	1.738,09	1.093,76	1.069,89	1.161,84	1.181,24
II. GASTOS MANTEMENTO						
Compras , bens e Servizos	1.761,03	1.979,96	2.529,62	2.903,52	3.183,36	3.064,90
TOTAL II	1.761,03	1.979,96	2.529,62	2.903,52	3.183,36	3.064,90
III. GASTOS ENDEBEDAMENTO						
Intereses	5,12	3,94	3,02	1,56	0,52	0,14
Amortización	11,85	11,85	11,85	11,85	8,89	0,00
TOTAL III	16,97	15,79	14,87	13,41	9,41	0,14
TOTAL GASTO CORRENTE	2.915,64	3.733,84	3.638,25	3.986,82	4.354,61	4.246,28

Fte.: Orzamentos Municipais liquidados. Elaboración propia.

Pola súa parte o ritmo de crecemento dos gastos correntes amosa unha taxa de crecemento en porcentaxe inferior á que se desprende dos ingresos de carácter corrente; 25,70% no caso dos gastos e 34,33% no caso dos ingresos correntes (en euros 2005), o que se manifesta no aforro bruto en termos homoxéneos no período. A evolución do gasto presenta oscilacións cun valor máximo no ano 2002.

Cadro nº 14. Evolución do Aforro Orzamental 1998-2003 (Miles de euros)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	TOTAL	MEDIA ANUAL
INGRESOS ORDINARIOS	3.348,52	4.282,94	3.657,97	3.920,32	4.315,31	5.211,61		
GASTOS ORDINARIOS	2.915,64	3.733,84	3.638,25	3.986,82	4.354,61	4.246,28		
INGRESOS ORDINARIOS (euros 2005)	4.108,63	5.182,36	4.298,11	4.433,88	4.751,16	5.519,09	28.293,23	4.715,54
GASTOS CORRENTES ORDINARIOS (euros 2005)	3.577,49	4.517,95	4.274,94	4.509,09	4.794,42	4.496,81	26.170,70	4.361,78
AFORRO NETO ORZAMENTAL	432,88	549,10	19,72	-66,50	-39,3	965,33		
AFORRO NETO ORZAMENTAL (euros 2005)	531,14	664,41	23,17	-75,21	-43,26	1.022,28	2.122,53	353,76
AFORRO NETO / INGRESOS ORDINARIOS (%)	12,93	12,82	0,54	-1,67	-0,90	18,52		7,04

Fte.: Orzamentos Municipais liquidados. Elaboración propia.

O diferencial ingresos-gastos correntes, que expresa o aforro en termos económicos que permite financiar orzamentariamente o novo investimento, presenta un saldo medio positivo, aínda contando co saldo negativo nos anos 2001 e 2002. O aforro sufriu unha caída a partir do 2000, ata acadar os saldos negativos comentados. No ano 2002 apúntase unha leve recuperación, sen obter aínda un saldo positivo. No 2003 evidénciase unha forte recuperación.

En resumo, o comportamento do aforro corrente no período acada un total de 2.237,18 miles de euros, téndose en conta a extrema variabilidade dos resultados anuais.

A carga financeira que soporta o último orzamento obxecto de estudo (exercicio 2003) supón un escaso 0,003% dos ingresos correntes do mesmo, resultado dunha redución continuada desde o inicio do período, momento no que chegou a supoñer o 0,51% dos ingresos correntes.

Os gastos ordinarios sufriron un crecemento significativo nos anos 1999, 2001 e 2002, moderándose no último exercicio.

O crecemento dos ingresos correntes para o conxunto do período 1998-2003, reflicte unha taxa de crecemento anual acumulativo do 6,08% en euros constantes.

O crecemento en termos reais dos ingresos municipais permitiu mellorar no período analizado a razón de ingresos por habitante de dereito (en euros 2005), desde 309,0 euros orzamentais/hab e 294,3 euros de ingresos ordinarios/hab, ambos en 1998, ata os 385,97 euros orzamentais e 325,16 euros de ingresos ordinarios ámbolos dous por habitante en 2003. Atendendo aos ingresos ordinarios por habitante, estes medran en termos reais nun 10,5% no sexenio 98-03, a razón de 6,17 euros por habitante e ano.

O Concello dispón na actualidade dun Plan de Saneamento (2005-2007) aprobado polo Pleno Municipal aos efectos de posibilitar a absorción do remanente negativo.

O Plan de Saneamento propónse tres obxectivos: a contención do gasto, a mellora da xestión municipal (incluída a adecuación de ordenanzas fiscais), e o financiamento da débeda mediante créditos. A débeda comprende gastos de investimento (1.141,91 miles de euros) e gastos correntes (664,21 miles de euros). O Plan prevé a seguinte evolución orzamentaria:

PROYECCIÓN ESTIMADA. EUROS CORRENTES

INGRESOS	2005	2006	2007
Operacións Correntes	5.776.000,00	6.255.000,00	6.810.000,00
Operacións de Capital	1.856.000,00	1.190.000,00	920.000,00
Orzamento Total	7.632.000,00	7.445.000,00	7.730.000,00

GASTOS	2005	2006	2007
Operacións Correntes	5.320.000,00	5.450.000,00	5.590.000,00
Operacións de Capital	2.312.000,00	1.995.000,00	2.140.000,00
Orzamento Total	7.632.000,00	7.445.000,00	7.730.000,00

CARGA FINANCIERA	2005	2006	2007
Intereses	150.000,00	180.000,00	180.000,00
Amortización	300.000,00	350.000,00	360.000,00
Carga Financeira	450.000,00	530.000,00	540.000,00

Fte.: Plan de Saneamento Municipal. Concello de Teo.

D.3.2. Fontes principais de recursos

Neste apartado analízanse os ingresos ordinarios do orzamento atendendo á clasificación dos mesmos en función do carácter das súas fontes:

1. Impostos locais autónomos e recargos.
2. Taxas.
3. Participación en tributos estatais e das Comunidades Autónomas.

A estas fontes hai que engadir outros ingresos de menor contía de orixe patrimonial.

As fontes de recursos e as características da imposición local dependen de forma directa da lexislación estatal sobre Facendas Locais, que fixa as figuras tributarias e os seus elementos principais. Os importantes cambios de índole lexislativa sobre estas materias a partir da Lei 7/85 de 2 de abril e posteriormente a Lei 39/88 de Facendas Locais, coas sucesivas modificacións introducidas á mesma ata a recente efectuada no exercicio 2002 (Lei 51/2002 de 27 de decembro), tenderon a facer depender o reforzamento das Facendas Locais do aumento da fiscalidade autónoma municipal, abrindo posibilidades ao desenvolvemento dunha política fiscal municipal por vía da definición dos tipos impositivos e da crecente autonomía na definición dos beneficios fiscais, así como do autofinanciamento dos servizos públicos locais por medio das taxas correspondentes.

- Impostos Locais

Os impostos locais son a primeira fonte de recursos.

A imposición local a penas medrou no conxunto do período 1998-2003 en termos reais, diminuindo a súa participación no total dos ingresos correntes, pasando do 55,51% no exercicio 1998 ao 43,48% no exercicio 2003, froito da diminución da Imposición indirecta dentro da tónica de variabilidade da imposición directa que non chegou a ser compensada polo crecemento da imposición directa.

No cadro seguinte reflíctese a evolución dos impostos no período:

Cadro Nº 15. Evolución dos Impostos Locais. Período 1998-2003 (Miles de euros)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Impostos Directos sobre o capital	1.126,51	1.204,33	1.013,50	1.119,18	1.308,61	1.650,52
Impostos Directos sobre a Act. Económicas	192,33	210,14	217,73	219,99	278,95	266,87
TOTAL IMPOSTOS DIRECTOS	1.318,84	1.414,69	1.231,23	1.339,17	1.587,56	1.917,39
Impostos Indirectos	539,93	983,23	514,66	463,31	433,54	348,37
TOTAL IMPOSTOS LOCAIS	1.858,77	2.397,92	1.745,89	1.802,48	2.021,10	2.265,76

Fte.: Orzamentos liquidados. Elaboración propia.

- Transferencias correntes do Estado

En conxunto, a porcentaxe que supón os dereitos liquidados por Transferencias correntes sobre o total de ingresos ordinarios municipais oscilou entre o 36,38% do ano 1998 e o 50,57% do ano 2003 cunha tendencia ao aumento continuo ao longo do período.

O total de ingresos por transferencias correntes do Estado supón o 99,8% do total de transferencias correntes de cada exercicio.

As transferencias correntes do Estado evolucionan para o conxunto do período en porcentaxes inferiores ás do conxunto do orzamento de gastos correntes, tendendo non obstante a aumentar a súa porcentaxe de participación nos ingresos correntes.

- Ingresos patrimoniais

Os Ingresos patrimoniais representan unha pequena cantidade dos ingresos totais (0,21%). Ábrese aquí un campo para o impulso desta fonte de ingresos atendendo á expansión do Patrimonio Municipal que deriva do propio proceso de xestión urbanística.

- Taxas e outros Ingresos

En termos relativos este apartado vai diminuindo o seu peso no conxunto dos ingresos, pasando do 7,87% ao 5,90% no último exercicio, sendo o 2001 o exercicio no que acadara unha participación maior (10,4%).

En resumo, a evolución dos ingresos por operacións correntes amosa unha estrutura de ingresos na que a imposición local mantén un peso específico en torno ao 50% do total, supoñendo un aumento porcentual con respecto ao inicio do período; as Transferencias correntes amosan un incremento do peso relativo no total situándose por riba do 40%; e as taxas e os outros ingresos non tributarios aumentan a súa porcentaxe global de participación nos mesmos dende o exercicio 1998 chegando a supoñer o 8,12% do total.

D.3.3. Estrutura do gasto ordinario

Os gastos ordinarios municipais clasifícanse a efectos do estudo en tres grandes apartados:

Gastos de persoal e transferencias.

Gastos de mantemento.

Gastos da débeda.

Intégranse nos gastos da débeda a amortización dos créditos a medio e longo prazo por canto constitúen unha obriga comprometida aos efectos de permitir un mellor reflexo da capacidade financeira.

- Gastos de persoal e transferencias

Os gastos de persoal, foron reducindo a súa participación no conxunto dos gastos ordinarios, xa que no derradeiro exercicio supoñen o 27,82% do total do gasto corrente fronte ao 39,02% do exercicio 1998.

A tendencia destes gastos mantén en todo caso unha liña equilibrada cun lixeiro crecemento (en torno ao 13%) ao longo do período analizado, salvo o exceso singular detectado no exercicio 1999, no que excepcionalmente chegou a representar un 46,55% do gasto corrente.

- Gastos de mantemento

O apartado de gastos de mantemento, que reflicte o custo das operacións de mantemento, conservación, reparacións e material das instalacións e servizos municipais, representan no período unha porcentaxe crecente do total do gasto ordinario, que evolucionou nun abano que vai dende o 60,4% de 1998 ata o 72,18% do 2003, se ben amosa unha tendencia á estabilización nos últimos anos.

Da contención desta compoñente do gasto por debaixo da taxa de crecemento dos ingresos dependerán as posibilidades orzamentarias de abordar os custos dos novos investimentos públicos que o Plan Xeral deberá propiciar, máxime tendo en conta o crecemento a medio prazo deste tipo de gastos que comporta o propio desenvolvemento urbanístico. Noutro apartado analízase especificamente a evolución do aforro municipal no período.

- Gastos da débeda

Os gastos da débeda, están compostos polo pago de intereses e a amortización dos créditos que o Concello ten contraídos a medio e longo prazo.

A participación destes gastos no total dos ordinarios tivo escasa significación no conxunto do gasto corrente, e foise reducindo continuamente ao longo do período. No exercicio 2003 a carga financeira representa o 0,003% do conxunto do gasto ordinario. No exercicio do 1998 acadou o 0,58% do gasto ordinario (0,51% dos ingresos correntes), a maior participación detectada no período.

Cadro Nº 16. Evolución Gastos Derivados Endebemento 1998-2003. (Miles de euros)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Intereses	5,12	3,94	3,02	1,56	0,52	0,14
Amortización	11,85	11,85	11,85	11,85	8,89	0,00
Carga financeira	16,97	15,79	14,87	13,41	9,41	0,14
Carga financeira /ingresos correntes %	0,51	0,37	0,41	0,34	0,22	0,003

Fte.: Orzamentos Municipais Liquidados. Elaboración propia.

D.3.4. Os ingresos ordinarios e os gastos correntes. O aforro

A diferenza entre os ingresos ordinarios constituídos polos capítulos 1 a 5, ambos inclusive, excluídas as contribucións especiais, e os gastos correntes (comprendidos nos capítulos 1, 2 e 4) permítenos apreciar a capacidade de aforro bruto susceptible de ser canalizado cara ao financiamento do investimento, ben directamente, ben recorrendo ao crédito a medio e longo prazo. O coñecemento da evolución deste parámetro aproxímanos, en consecuencia, á capacidade municipal para abordar investimento directo ou o gasto da débeda que o financia.

A análise está feita a partir da información que se desprende dos estados de execución dos exercicios na análise que realizamos.

Ó longo de todo o período mantívose un saldo ingresos-gastos correntes que non foi estable, presentando a serie analizada un aforro negativo nos exercicios 2001 e 2002. A capacidade de aforro neto municipal tense movido en taxas variables, con tres momentos ben diferentes: antes do exercicio 2000, o aforro era positivo e superior aos 531 miles de euros 2005 (1998). Despois do 2000, o aforro é negativo (-75 miles de euros no 2001 e -43 miles de euros no 2002). O salto prodúcese entre os anos 1999 e 2000, cun aforro aínda positivo pero no que se perderon 12 puntos respecto ao ano anterior. No ano 2003 vólvese a recuperar o aforro cun saldo positivo e importante cuantitativamente (1.022,80 miles de euros).

En conxunto, o período analizado aporta un aforro neto de 2.122.530 €, cun aforro medio anual de 353.760 € de 2005.

D.4. O INVESTIMENTO MUNICIPAL

No cadro seguinte, preséntase a análise do total do investimento executado no período 1998-2003, así como os resultados seriados da evolución orzamentaria do investimento no mesmo período, expresados en euros para facer posible a súa comparación.

O monto total do investimento orzamentario municipal ten ascendido á cantidade de 7.068,38 miles de euros 2005 en seis anos, o que equivale a un investimento medio anual de 1.178,06 miles de euros.

Cadro nº 17. Total Investimento. Período 98-2003. (Miles de euros 2005)

INVESTIMENTO TOTAL	7.068,38
INVESTIMENTO MEDIO ANUAL	1.178,06

Fte.: Orzamentos Municipais Liquidados. Elaboración propia.

Para analizar o destino do investimento directo municipal ao longo do período 1998-2003 clasificáronse as anotacións contables dos Orzamentos anuais, atendendo ás características do concepto, agrupándoas nos epígrafes significativos que se recollen no cadro nº 18.

Cadro nº 18. Investimento Directo Segundo Destino en Orzamento. Período 1998-2003. (Miles de euros)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Investimento en Infraestrutura e bens	1.251,60	1.051,08	1.233,29	669,50	975,60	915,66
Investimento en servizos	344,18	517,14	502,33	236,30	501,01	248,65
Investimentos inmateriais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	1.595,78	1.568,22	1.735,62	901,80	1.479,61	1.164,31

Fte.: Orzamentos Municipais Liquidados. Elaboración propia.

No período 1998-2003, o investimento municipal concentrouse maioritariamente en investimentos urbanísticos. Ocupa o primeiro lugar o investimento en Infraestruturas, representando o 56,44% do investimento directo total.

O 43,56% restante tivo por destino a implantación e mellora dos diferentes servizos e dotacións municipais.

Cadro nº 19. Fontes de Financiamento. Período 1998-2003. (Miles de euros)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Alleamento de investimento	0,00	330,08	3,08	0,00	0,00	48,74
Transferencias de capital	965,08	1.626,15	1.014,21	960,19	1.295,62	925,97
Préstamo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Contribucións especiais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	965,08	1.956,23	1.017,29	960,19	1.295,62	974,71

Fte.: Orzamentos Municipais Liquidados. Elaboración propia.

Cadro nº 20. Orixe das Transferencias con destino Investimento. Período 1998-2003. (Miles de euros)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Comunidade Autónoma	698,55	1.267,17	614,41	810,40	659,43	270,53
Entidades Locais	265,04	251,69	399,35	149,79	635,28	649,43
Estado	1,49	0,98	0,45	0,00	0,17	0,60
Outras Transferencias	0,00	106,31	0,00	0,00	0,74	0,00
TOTAL	965,08	1.626,15	1.014,21	960,19	1.295,62	920,56

Fte.: Orzamentos Municipais Liquidados. Elaboración propia.

D.5. CAPACIDADE DE FINANCIAMENTO DO INVESTIMENTO MUNICIPAL DO PLAN

A capacidade de financiamento do investimento urbanístico municipal previsto no Plan Xeral relaciónase directamente coa capacidade de aforro orzamentario, tanto si se plantea a través do financiamento directo, como si se recorre á vía crediticia.

Polo tanto, teranse que establecer as previsións en relación á evolución esperada da facenda municipal e en especial respecto da evolución da capacidade de aforro da mesma, entendendo por tal, o diferencial entre ingresos e gastos por operacións correntes.

Realizadas as previsións, xustifícase a capacidade efectiva de financiamento dos 7.791,82 miles de euros que se requiren para atender as previsións de investimento para as actuacións establecidas como preferentes na estratexia de actuación do Plan.

O cadro que proxecta a capacidade financeira prevista, elabórase a partir dos resultados do orzamento liquidado 2006 (Fte.: IGE), baixo as seguintes hipóteses:

- 1) O crecemento dos Ingresos Correntes producirase ao ritmo dun 6,08% anual acumulativo.
- 2) O crecemento dos Gastos Correntes producirase ao ritmo dun 5,29% anual acumulativo.
- 3) A inflación media anual do período non superará o 2,5% anual.

A hipótese de crecemento dos Ingresos Ordinarios sitúase na taxa de crecemento anual acumulativo dos orzamentos liquidados do período 1998-2003. Unha taxa moderada se consideramos a evolución dos exercicios posteriores (8,68% no período 2001-2006).

A hipótese de crecemento dos Gastos Ordinarios sitúase na taxa de crecemento anual acumulativo dos orzamentos liquidados do período recente 2001-2006. Unha taxa algo superior á do período analizado 1998-2003 (4,68%) que axusta, tamén do lado da prudencia, a prognose do aforro orzamentario esperado.

A hipótese de inflación relaciónase cos obxectivos de estabilidade da Unión Europea.

A carga financeira considerada corresponde coa anualidade teórica resultante das operacións de crédito vixentes segundo a súa situación a finais do 2008 e a súa evolución esperada.

Cadro nº 21. Evolución Prevista do Aforro Neto Resultante 2011-2018 (Miles de euros 2005)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
INGRESOS ORDINARIOS	9.028,94	9.577,90	10.160,24	10.777,98	11.433,29	12.128,43	12.865,84	13.648,08
GASTOS CONSUNTIVOS	7.838,58	8.253,24	8.689,84	9.149,53	9.633,54	10.143,16	10.679,73	11.244,69
CARGA FINANCIERA	228,88	223,29	217,85	212,53	207,35	202,29	197,36	192,55
AFORRO NETO	961,49	1.101,37	1.252,56	1.415,92	1.592,39	1.782,98	1.988,75	2.210,85

Fte.: Orzamentos Municipais Liquidados. Concello de Teo. IGE. Elaboración propia.

Do cadro nº 21 conclúese un aforro neto previsto de 12.306,30 miles de euros no período de oito anos ao que se refire a definición de prioridades de actuación do Plan Xeral.

Nestas condicións o Concello podería financiar directamente o investimento declarado preferente, que ascende a 7.791,82 miles de euros, coa aplicación do 63,31% do aforro neto esperado.

A presente hipótese non considera a utilización, prevista na Lei 9/2002, do Patrimonio Municipal de Solo para as finalidades de financiamento de actuacións urbanísticas en infraestruturas e dotacións públicas, nin o recurso ao crédito. Opcións ambas que introducen máis folgas á cobertura dos custos do Plan asignados ao Concello. Baste dicir que a execución das actuacións establecidas como preferentes aportará ao Patrimonio Municipal solo para edificar máis de 56.600 m² de uso de vivenda colectiva, considerado como característico no Plan Xeral, que representa un valor próximo aos 4.528 miles de €.

O investimento municipal previsto no Plan, en consecuencia, encaixa na capacidade económica e financeira do Concello estimada sobre a base de hipóteses de previsión verosímiles, deixando á marxe do financiamento do Plan a totalidade dos recursos derivados do Patrimonio Municipal de solo e mesmo o recurso ao endebedamento.

D.6. A INVERSIÓN DOUTRAS ADMINISTRACIÓNS PÚBLICAS

- Administración Central.

No que se refire á Administración Central as previsións de inversión do Plan Xeral refírense practicamente en exclusiva ás accións na Estrada Nacional N-550. A inversión mínima prevista nesta rede viaria básica, ascende a 3.917,71 miles de €.

- Deputación Provincial.

A asignación de inversión á Administración Provincial céntrase na actuación sobre o viario da súa titularidade, na cooperación á mellora da urbanización dos núcleos tradicionais e na participación no desenvolvemento dos proxectos de implantación ou renovación de infraestrutura local.

A inversión no seu conxunto ascende a 13.469,35 miles de € que equivale a unha inversión anual de 1.683,67 miles de €.

Excluída a inversión en mellora do viario da súa titularidade, as restantes previsións de aportación provincial supoñen unha inversión anual de 730,54 miles de €, nótese que só a aportación media aos P.O.S. no período 2000-2004 ascendeu a 367,87 miles de € por ano.

- A Administración Autónoma.

A inversión prevista para a Administración Autónoma agrúpase nos sectores de rede viaria básica autonómica, infraestruturas básicas (fundamentalmente hidráulicas) e acondicionamento de espazos libres de singular interese, polos seus valores ambientais ou paisaxísticos.

A inversión en rede viaria pola Comunidade Autónoma é o primeiro capítulo en importancia, ascende aos 10.783,68 miles de € en oito anos. Inclúese neles o novo viario comarcal formado polo cinturón de circunvalación incluído no Plan Sectorial Viario da CPTOPV. A inversión en infraestruturas básicas, alcanza os 2.579,11 miles de €, na que se prevé a participación da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas. A inversión en acondicionamento de espazos libres públicos de interese natural e cultural ascende a 867,71 miles de €.

ANEXO E: RESULTADO DO TRÁMITE DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

O Plan Xeral de Ordenación Municipal apróbase inicialmente por acordo do Pleno de data sete de decembro de 2005.

TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

O Documento de Aprobación Inicial foi sometido a Información Pública durante o prazo de dous meses (DOG, 244 de 22 de decembro de 2005).

Simultaneamente e polo mesmo prazo de información pública deuse audiencia aos concellos limítrofes de Vedra, Santiago de Compostela, Ames, A Estrada, Rois e Padrón.

Durante o proceso de información pública, presentáronse un total de 2.016 alegacións.

Ao mesmo tempo solicítanse os informes sectoriais e mantivéronse as correspondentes reunións coas diversas Administracións para ir adaptando o documento ás diversas apreciacións.

ACORDO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

O resultado do proceso de Tramitación aparece recollido no Acordo de Aprobación Provisional do Plan Xeral de Ordenación Municipal que se reproduce a continuación.

O documento do Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Teo apróbase provisionalmente polo Pleno de Corporación na sesión que tivo lugar o día 26 de marzo de 2007.