

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

Condicións 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.

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 Ferreiriño.

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 – Pontevea: Inclúe o pequeno núcleo tradicional de Pontevea, 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.

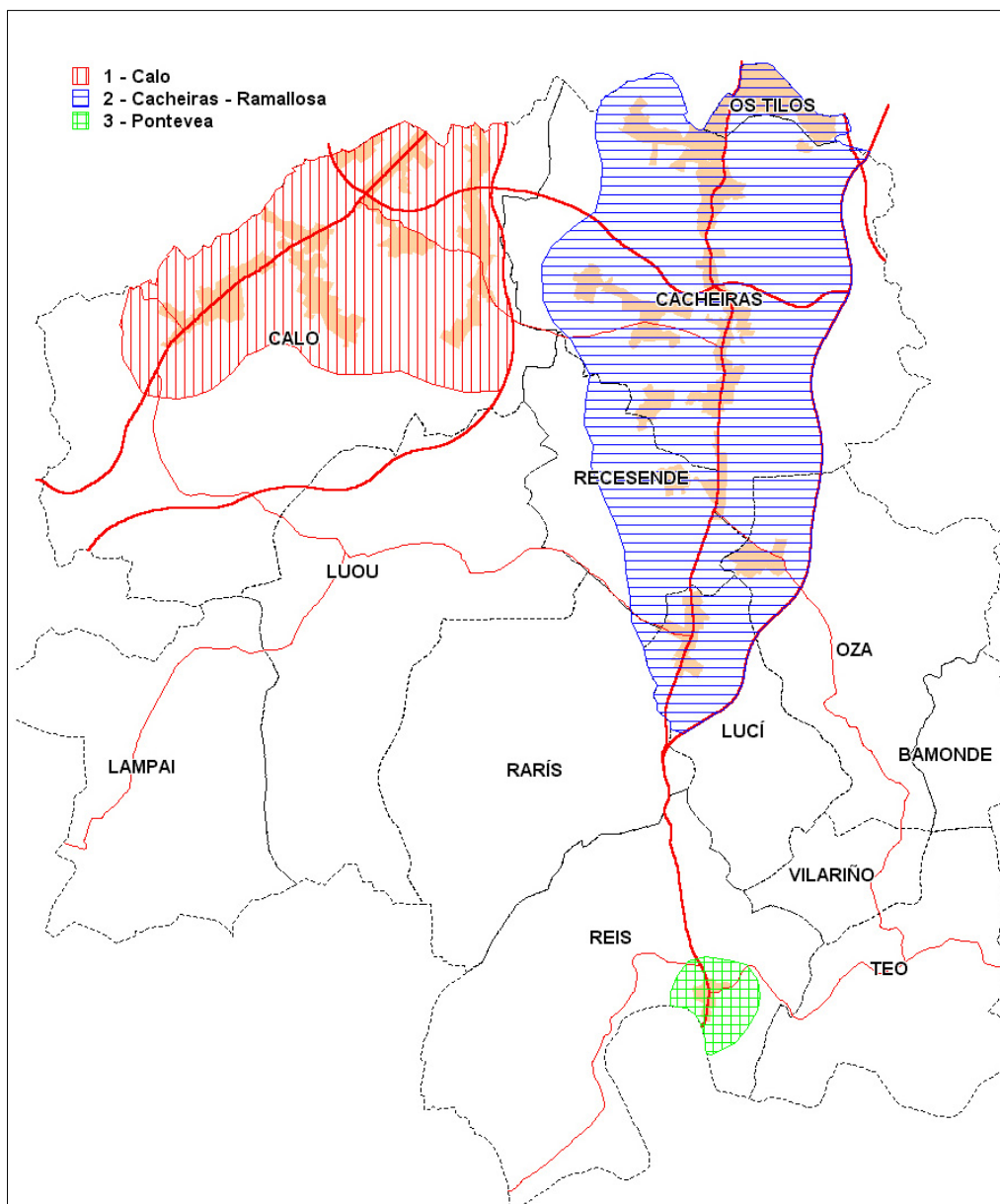
En definitiva, a división en Distritos responde á dualidade característica do sistema urbano do municipio de Teo, xa analizada noutros apartados desta Memoria, resultado da concentración do seu crecemento en torno aos dous eixes das estradas N-550 e AC-841, á que se engade o núcleo de Pontevea, moito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

5.8 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 adscrición 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 incluiron 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 adscrición, 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.